

Exposé

Exklusive Penthouse-Maisonette mit Galerie, Kamin und Südterrasse – Großzügiges Wohnen in begehrter Lage von Regensburg

📍 93049 Regensburger Westenviertel



🗺 Übersicht

Kaufpreis:	654.000 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 135 m ²
Zimmer:	5
Schlafzimmer:	1
Dachterrasse:	vorhanden
Ebenen:	2
Baujahr:	1972
Stellplatz:	Tiefgaragenstellplatz (optional)
Heizungsart:	Zentrale Gasheizung
Verfügbar ab:	Nach Absprache

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Penthouse-Wohnung vereint großzügiges Wohnen, architektonische Offenheit und eine der beliebtesten Wohnlagen von Regensburg. Auf rund 135 m² Wohnfläche, verteilt über zwei Ebenen, erwartet Sie ein Wohnkonzept mit viel Raum, Licht und einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Weite und Eleganz. Von hier aus führt eine Treppe in die obere Wohnebene, während sich auf der ersten Ebene die zentralen Wohnräume befinden. Der große, offene Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Direkt angrenzend befindet sich das Esszimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse, die durch ihre Südausrichtung ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien schafft, perfekt für gemütliche Stunden über den Dächern der Stadt. Eine separate Küche inklusive Einbauten, ein Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage.

Über die Treppe gelangen Sie in die zweite Etage, die mit einer beeindruckenden Galerie und großer Fensterfront begeistert. Dieser Bereich schafft eine besondere Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht und eignet sich ideal als Lese-, Arbeits- oder Ruhebereich. Das Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne bieten auf dieser Ebene einen komfortablen privaten Rückzugsort. Ein Aufzug bis zum Wohnungseingang, ein abgeschlossenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann nach Absprache übernommen werden. Die Lage im beliebten Regensburger Westenviertel verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Altstadt. Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die eine besondere Wohnung mit Penthouse-Charakter und viel Platz suchen.

Ausstattung & Besonderheiten

- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Etagen: Maisonette über zwei Ebenen
- Aufzug: Aufzug bis zum Wohnungseingang
- Tiefgaragenstellplatz: nach Absprache verfügbar
- Zentrale Gasheizung
- Energieausweis: in Arbeit

Sonstiges

- Haus- und Wohngeld: Hausmeister, Tiefgarage, Vorauszahlungen Wasser und Gas, Treppenhausreinigung, Winterdienst
- Erbpachtzins enthalten

📍 Lage & Umgebung

Diese Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage im begehrten Regensburger Westenviertel. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ideale Verbindung aus ruhiger Atmosphäre und hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten über Restaurants bis hin zur medizinischen Versorgung – befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die historische Altstadt ist bequem per Fahrrad, mit dem Stadtbus, aber auch fußläufig erreichbar. Ein besonderes Privileg ist die unmittelbare Nähe zum Donaupark und zum Westbad, die der Wohnung einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert verleiht.

⚡ Energie & Versorgung

- Energieträger: Gas
- Heizungsart: Zentrale Gasheizung
- Energieausweis: In Arbeit
- Energieeffizienzklasse: In Arbeit

📞 Ihre Ansprechpartner & Besichtigung

Kontaktperson: Marcel Graf
Telefon: 0175 9000210 | 09491 9545185
E-Mail: info@graf-immobilienagentur.de
Website: www.graf-immobilienagentur.de

Bürozeiten: Montag - Freitag, 7:00 – 18:00 Uhr

Nächste Schritte

- 📞 Besichtigung vereinbaren per Telefon oder E-Mail
- 🔍 Grundriss liegt zur Einsicht bereit
- 📄 Finanzierung & Förderung – gern unterstützen wir bei der Beantragung

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten übermittelt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Interessenten sind dazu aufgefordert, sämtliche Objektangaben eigenverantwortlich zu prüfen. Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.