

142 m² Ladenfläche in 1 A Lage



ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel
Adresse: 94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.): 142 m²
Nutzfläche (ca.): 142 m²
Gesamtfläche (ca.): 142 m²
Kaltmiete pro m²: 24,65 €
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Fensterfront (ca.): 4 m
Heizung: Zentralheizung

**Kaltmiete
€ 3.500,-**

> Einzelhandel

> Passau

> 142 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba recht



Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	142 m ²
Nutzfläche (ca.)	142 m ²
Gesamtfläche (ca.)	142 m ²
Kaltmiete	3.500,- €
Kaltmiete pro m ²	24,65 €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Fensterfront (ca.)	4 m
Heizung	Zentralheizung
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,32 Monatsmieten inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in der belebten Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu entstehenden Gebäude Bahnhofstraße 2 sowie der Stadtgalerie. Diese Lage verbindet die gewachsene Struktur der Passauer Innenstadt mit einem modernen Anziehungspunkt, der zusätzliche Kundenfrequenz generieren wird.

o Fläche: ca. 142 m², ideal aufgeteilt für Präsentation, Beratung und ggf. Nebenflächen

o Lage: Fußläufig zum Hauptbahnhof, zentrumsnah, hohe Passantenfrequenz

o Umfeld: Direkt neben dem Neubau Bahnhofstraße 2 - zukünftiger Magnet für Publikumsverkehr

o Nutzung: Ideal für Einzelhandel, Dienstleistung, Showroom, Agentur oder Gastronomie (je nach Genehmigung)

o Ausstattung: Große Schaufenster, Modernisierung nach Absprache und Nebenräumen

Das Gebäude vereint den Charme eines denkmalgeschützten Hauses und einer modernen Ladenfront und ebenerdigen Eingang.

Ausstattung:

Absolut hochwertige Ausstattung

- Vinyl Laminat
- verstellbare Deckenstrahler
- Klimaanlage
- diverse Einbauten wie z.B. Lagerfläche und Umkleiden (können natürlich entfernt werden)
- beim Vormieter komplett neu renoviert (neue Decke, neue Wände, neuer Boden, neue Beleuchtung, neue Klimaanlage)
- geringe Nebenkosten

Lagebeschreibung:

Direkt in der Fußgängerzone, mitten im Zentrum von Passau.

Der Laden liegt gegenüber des Haupteinganges der Stadtgalerie und in unmittelbarer Nähe des Ludwigsplatzes.

Neben einem vielfältigen Schulangebot bietet die renommierte Universität Passau ein akademisches Umfeld, das die Stadt jung, international und dynamisch macht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch - sowohl von Studierenden als auch von Berufspendlern und Familien, die das grüne Umfeld und die sichere, überschaubare Struktur der Stadt zu schätzen wissen.

Hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden, individuellen Geschäften und lebendiger Gastronomie verleiht Passau einen besonderen Charme. Direkt vor der Haustür warten kulturelle Highlights, das imposante Domensemble mit der größten Kirchenorgel der Welt und zahlreiche Veranstaltungen rund ums Jahr.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt das berühmte Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach - eine der führenden Wellness- und Gesundheitsregionen Europas. Besonders Bad Griesbach zieht als Golf-Dorado mit seinen internationalen Golfplätzen Besucher und Investoren gleichermaßen an.

Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche Mischung aus Stadtleben, Natur und Erholung - ideal für alle, die in Bayern wohnen und dabei die Tore zu Österreich und Böhmen direkt vor der Haustür haben.

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt

Eckdaten

> Einzelhandel

> 142 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba recht



wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz und Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

BITTE BEACHTEN SIE AUCH UNSERE WEITEREN ANGEBOTE
UNTER: www.Hatz-Team.de

Objektbilder:



Bahnhofstraße Passau



www.hatz-team.de

Ihr Immobilienmakler in Passau & München

Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.

Bestmögliche Verkaufspreise
durch starke Verhandlungsführung.

Full-Service rund um Immobilien
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Persönliche, individuelle Beratung
Beratung · Verkauf · Vermietung

Langjährige Erfahrung in Passau & München
Seriöse, diskrete Abwicklung

Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 - 94036 Passau - Luisenstraße 11 - 80798 München
www.hatz-team.de

