

# EXPOSÉ

## 174 m<sup>2</sup> Bürofläche direkt beim Passauer Hauptbahnhof



### ECKDATEN

Objektart: Bürofläche  
Adresse: 94032 Passau  
Baujahr: 1971  
Bürofläche (ca.): 174 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 450,- €  
Warmmiete (ca.): 2.214,- €  
Etage: 3  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: GAS

**VERMIETET**

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70  
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

> Bürofläche

> 174 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-32-3.OG



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1971
Bürofläche (ca.)	174 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	auf Anfrage
Nebenkosten (ca.)	450,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.214,- €
Etage	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	2030-10-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Stromwert	23.40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Wärmewert	86.20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	1.1.2020
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. MwSt

## Objektbeschreibung:

Helle, moderne Büroräume im Herzen der Stadt

Diese attraktiven, lichtdurchfluteten Büroflächen liegen in bester Innenstadtlage - umgeben von einem lebendigen Umfeld mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants. Das gepflegte und ansprechende Gebäude bietet eine moderne Arbeitsumgebung mit einem sehr wirtschaftlichen Grundriss, der flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage, die Ihnen und Ihren Kunden bequeme Parkmöglichkeiten bietet. Die Flächen überzeugen nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Sonderkonditionen in den ersten 12 Monaten sind möglich - eine ideale

Gelegenheit, um Ihre neuen Geschäftsräume kostengünstig zu beziehen.

## Ausstattung:

- o moderner Buandart
- o mieterorientierter Ausbau
- o Teppichboden
- o Wandstellung ggf. verabar o Aufzug
- o große und helle Fenster
- o getrennte Toiletten
- o Teeküche

## Lagebeschreibung:

- o dominante, gut sichtbare Lage
- o beste Lage mit schoAusblick
- o exzellente Verkehrsanbindung, OAnbindung
- o vielseitiges Umfeld
- o Top Anbindung zur Innenstadt, Autobahn & Bahnhof
- o Nahversorgung und Verkehrsanbindung sind durch die zentrale Lage optimal gewaistet.

Passau, die barocke Perle Niederbayerns, liegt malerisch am Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz - direkt an der Grenze zu Österreich. Mit rund 53.000 Einwohnern ist die Stadt nicht nur ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region, sondern auch Universitätsstadt und beliebter Wohnort mit hoher Lebensqualität. Nach Landshut ist Passau die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Neben einem breiten Angebot an Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie ein modernes Krankenhaus. Die einzelnen Stadtteile - darunter Grubweg, Innenstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals - sind durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz optimal miteinander verbunden.

Bildung wird in Passau großgeschrieben: In nahezu jedem Stadtteil gibt es eine Grundschule, alle weiterführenden Schulen sind zentral gelegen und gut erreichbar. Die Universität Passau genießt weit über die Region hinaus einen exzellenten Ruf.

Für Freizeit, Sport und Erholung bietet Passau vielfältige Möglichkeiten. Die umliegenden Wälder, Wanderwege und Badeseen laden zu aktiven Wochenenden in der Natur ein. Ob Radtour entlang der Donau, Spaziergang durch das Ilztal oder Badevergnügen im nahen Rannasee - die Auswahl ist groß.

Besonders hervorzuheben ist die historische Altstadt mit ihren prachtvollen barocken Bauwerken. Der imposante Stephansdom mit der größten Domorgel der Welt, die bischöfliche Residenz und die hoch über der Stadt thronende Veste Oberhaus prägen das unverwechselbare

# Eckdaten

> Bürofläche

> 174 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-32-3.OG



Stadtbild.

Gemütliche Cafés, gehobene Restaurants und eine lebendige Kulturszene sorgen für urbanes Flair und ein abwechslungsreiches Lebensgefühl. Ob für Familien, Studenten oder Investoren - Passau vereint Geschichte, Moderne und Natur auf besonders reizvolle Weise.

## 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 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 Popp Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

## Objektbilder:



Besprechungsraum



Büro 1



Büro 2



Gehen Sie mit uns den Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Ihre Immobilienmakler in Passau und München

www.hatz-team.de

Hatz & Team Immobilien GmbH

## Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70  
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

# Eckdaten

> Bürofläche

> 174 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-32-3.OG



Büro 3



Empfangstheke



Eingangsbereich 1



Flur



Empfang



Küche & Abstellbereich

# Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 174 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-32-3.OG



Küche



Toilette Damen



Außenansicht2

## Die 3 größten Irrtümer von Immobilienverkäufern



Ich setze den Preis erst einmal höher an, senken kann ich ihn später noch



Ich habe ja Zeit. Verkaufen muss ich nicht sofort



Ich versuche es zunächst selbst, einen Makler kann ich später noch einschalten

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

Hatz & Team Empfehlungen



- ▶ Beständig - wir vermitteln wahre Werte. Immobilienbewertung und Marktanalyse - die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg
- ▶ Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- ▶ Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und beste Ideen machen uns zu dem, was wir sind.
- ▶ Persönliche und allumfassende Kundenberatung - wir hören Ihnen zu.
- ▶ Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verwaltung... wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab
- ▶ Beratungsservice für Bauträger. Namen und Ideengeber für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Albrecht Carré
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Einsatz positiv wahrgenommen wird.

Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Immobilien GmbH



## WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.



Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Perspektiven

## Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 174 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-32-3.OG



# Jetzt stressfrei Immobilie verkaufen

- ✓ Stressfrei verkaufen
- ✓ Schnell verkaufen
- ✓ Lukrativ verkaufen

Wir freuen uns auf Ihren  
Anruf!

**HATZ  
&  
TEAM**

Hatz & Team stressfrei verkaufen

IMMOBILIEN GMBH

# Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 174 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-32-3.OG



