

1A Ladenfläche in Passauer Fußgängerzone



ECKDATEN

Objektart: Ladenlokal

Adresse: 94032 Passau

Verkaufsfläche (ca.): 87 m²

Nutzfläche (ca.): 116 m²

Gesamtfläche (ca.): 116 m²

Kaltmiete pro m²: 29,31 €

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 3.700,- €

Fensterfront (ca.): 5 m

**Kaltmiete
€ 3.400,-**

> Ladenlokal

> 87 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS5 re



Objekteckdaten:

Objektart	Ladenlokal
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	87 m ²
Nutzfläche (ca.)	116 m ²
Gesamtfläche (ca.)	116 m ²
Kaltmiete	3.400,- €
Kaltmiete pro m ²	29,31 €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	3.700,- €
Fensterfront (ca.)	5 m
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. Mehrwertsteuer

Objektbeschreibung:

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in der belebten Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu entstehenden Gebäude Bahnhofstraße 2 sowie der Stadtgalerie.

Diese 1 - Lage wurde durch den Neubau in der Bahnhofstraße 2 und die damit verbundenen Neuvermietungen der neue Anziehungspunkt in der Stadtmitte der eine hohe Kundenfrequenz generiert.

o Fläche: ca. 116 m² Bruttofläche, ideal aufgeteilt für Präsentation, Beratung und ggf. Nebenflächen

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

o Ausstattung: Große Schaufenster, Modernisierung nach Absprache und Nebenräumen

o Eine Entlüftung über Dach ist bereits vorbereitet. Die Fläche wurde früher gastronomisch genutzt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Läden:

H&M, Müller, DM, New Yorker, C&A, Deichmann, INTERSPORT, Thalia, Snipes, Blue Tomato, Only, Rituals, Ernsting's Family, Depot, Apollo

Optik, Fielmann, Telekom, Vodafone, O2, Tchibo, Schuhhaus Sutor, Hans im Glück, Pommes Freunde Passau, Asia-Shops, Schmid Modehaus, Tamaris und viele mehr.

Ausstattung:

Nach Vereinbarung!

Es würde hierzu mehrere Möglichkeiten geben. Die kann gerne in einem persönlichen Gespräche vereinbart werden.

Lagebeschreibung:

o Mitten in der Fußgängerzone von Passau

o Direkt am Ludwigsplatz, der Hauptverkehrsader in Passau.

o Lage: Fußläufig zum Hauptbahnhof, zentrumsnah, hohe Passantenfrequenz

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

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

> Ladenlokal

> Passau

> 87 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS5 re



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 & Team 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.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:



Umfeld



Ladenfläche



Ladenansicht



Ladenfläche

> Ladenlokal

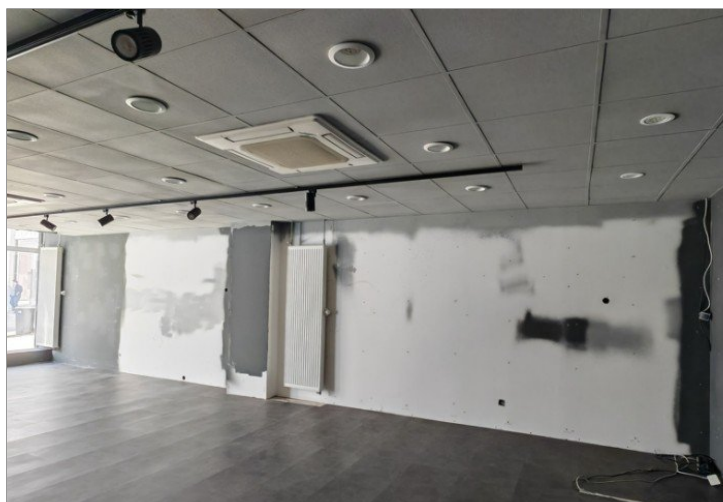
> Passau

> 87 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS5 re



Ladenfläche



Ladenfläche



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 · Luitpoldstraße 11 · 80798 München

www.hatz-team.de

