

## 3er WG - Wohnung mit Küche in der Passauer Ilzstadt und Gartenanteil



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 94034 Passau  
Baujahr: 1800  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 86,50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,67 €  
Nebenkosten (ca.): 150,- €  
Warmmiete (ca.): 800,- €

**Kaltmiete  
€ 750,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 86,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Lö-5 WG10



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94034 Passau
Baujahr	1800
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	750,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	8,67 €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	800,- €
Etage	3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1800
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
bezugsfrei ab	01.01.2026

## Objektbeschreibung:

Das Denkmalgeschützte Wohnhaus verfügt über 10 Wohnungen auf 3 Etagen.

Vermietet wir ein WG - Wohnung mit 3 Zimmer und schönem Garten der von den Mietern genutzt werden kann.

Im Erdgeschoss gibt es einen großen Fahrradkeller mit viel Platz.

Eine Einbauküche ist vorhanden.

Das Objekt war bei dem Hochwasser 2013 nicht betroffen.

## Ausstattung:

- große Zimmer
- Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss
- Innenhof mit Garten
- Fahrradkeller
- Heizung mit Gastherme pro Wohnung (nicht in den Nebenkosten enthalten)
- war nicht vom Hochwasser betroffen!!!
- neue Dachfenster mit Rollos

## Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Ilzufers und ist nur wenige Minuten vom Zentrum der Stadt entfernt.

Durch die zentrale Lage, sowie die verkehrsgünstige Anbindung an mehrere Stadtbuslinien, ist man in wenigen Minuten im Stadtzentrum.

Wegen der kurzen Entfernung zur Uni, sind die Wohnungen gerade bei Studenten sehr beliebt.

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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

> 86,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Lö-5 WG10



der Stadt thronende Veste Oberhaus prägen das unverwechselbare 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 & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

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

Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.

Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

> 86,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

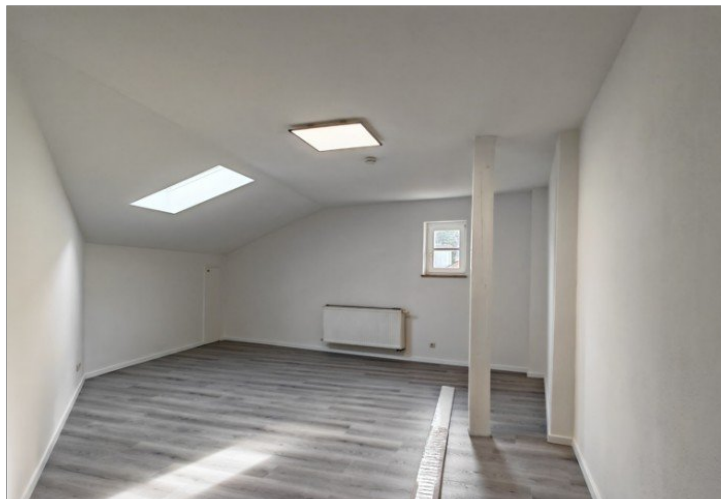
> Objektnummer: Hatz-Team-Lö-5 WG10



Zimmer 2



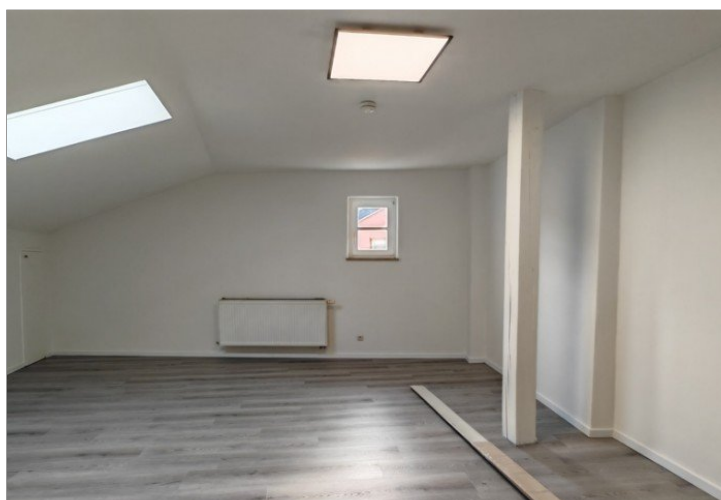
Zimmer 3



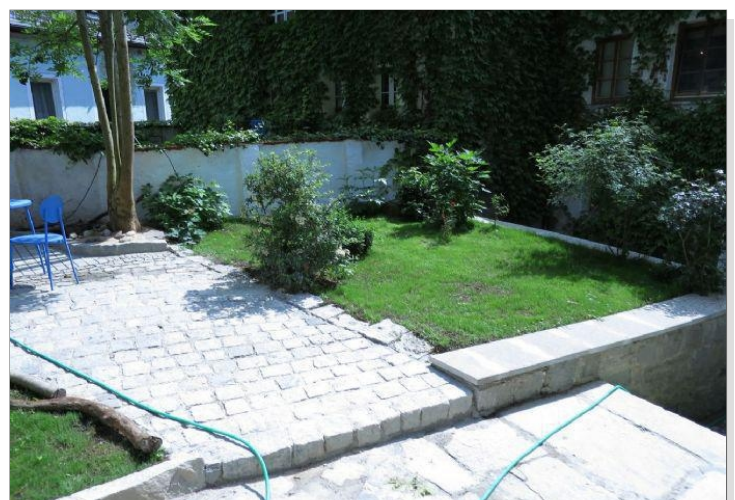
Zimmer 3



Neue Küche mit Aufenthalt



Zimmer 3



Garten

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 86,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Lö-5 WG10



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

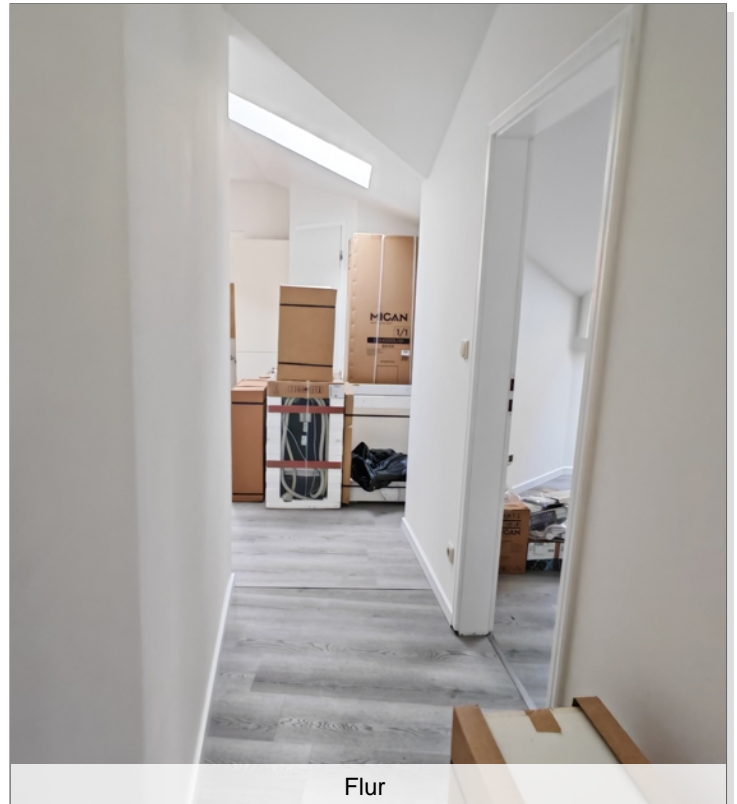
> 86,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Lö-5 WG10



**JETZT ONLINE**

[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Flur

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler in Passau & München**

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

**Bestmögliche Verkaufspreise**  
durch starke Verhandlungsführung.

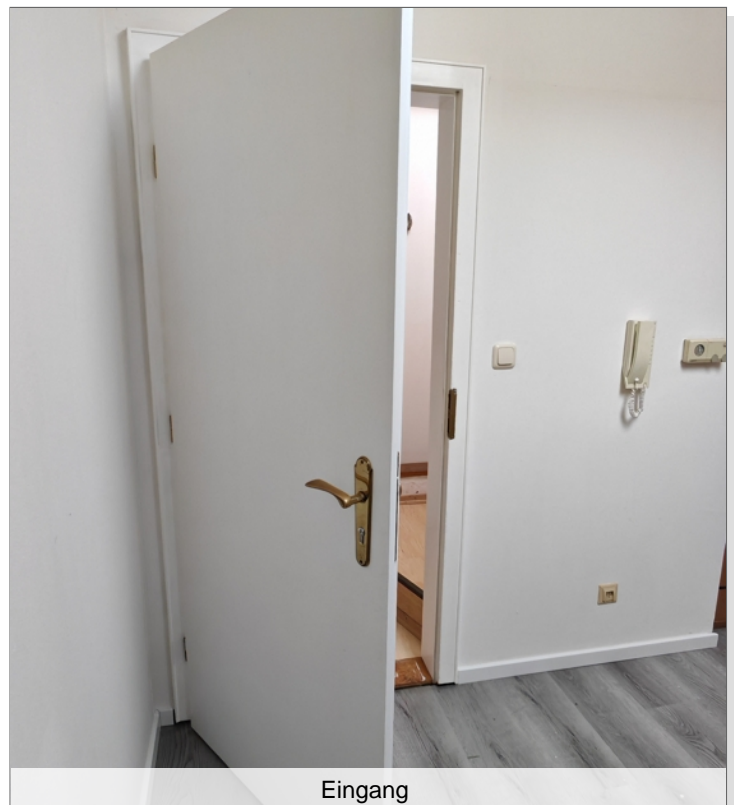
**Full-Service rund um Immobilien**  
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

**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](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Lützenstraße 15 · 80758 München

[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Eingang

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 86,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Lö-5 WG10

