

## 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Zugang zum eigenen Garten über den Balkon



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1960

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 85 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 88 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.052 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 9,41 €

Nebenkosten (ca.): 200,- €

**Kaltmiete  
€ 800,-**

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

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

> Etagenwohnung

> Passau

> 4 Zimmer

> 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Neu-133-EGli



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1960
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.052 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	800,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	9,41 €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	166,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2016-03-09
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt

> Etagenwohnung

> Passau

> 4 Zimmer

> 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Neu-133-EGli



## Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme einer überarbeiteten Altbauoptik mit komfortablem Wohngefühl. Die circa 86 Quadratmeter große Wohnung besticht durch ihr großzügiges Raumkonzept und die direkte Verbindung zum Grünen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das große, helle Wohnzimmer mit Südausrichtung, das den ganzen Tag über von freundlichem Licht durchflutet wird und eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier gelangen Sie direkt auf den eigenen Balkon und in den privaten Garten - die perfekte Verbindung für entspannte Stunden im Freien. Der offene Übergang zum Esszimmer sorgt für ein geräumiges und modernes Wohngefühl, das sich ideal für gesellige Runden oder gemütliche Abende zu zweit eignet.

Ein geräumiges Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre persönliche Ruheoase, während ein separates Kinderzimmer, das bei Bedarf auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann, flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die separate Küche ist ideal für die tägliche Kochroutine und kann vom Esszimmer aus bequem erreicht werden. Zur Wohnung gehören ein gepflegtes Badezimmer sowie eine separate Toilette, was gerade in den Morgenstunden für mehr Komfort im Alltag sorgt. Ein großzügiger Flur empfängt Sie und leitet elegant in die verschiedenen Räume über.

Der zur Wohnung gehörende Balkon und der eigene Garten mit Südausrichtung laden zum Sonnenbaden, Grillen und Gärtnern ein und erweitern den Wohnraum ins Freie. Ein sehr großer Kellerraum bietet Ihnen außergewöhnlich viel Stauraum für Vorräte, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände. Das Haus sowie die angebotene Garage wurden optisch überarbeitet und präsentieren sich in einem frischen, gepflegten Erscheinungsbild.

Zu der Wohnung kann optional ein Garagenstellplatz für nur 50 Euro monatlich angemietet werden, was besonders für Autobesitzer eine attraktive Ergänzung darstellt.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf Helligkeit, Platz und einen eigenen Außenbereich legen. Bei Interesse oder für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

## Ausstattung:

- 4 Zimmerwohnungen ca. 86 qm mit Balkon
- Fußboden Parkett und Laminat
- Schallschutz Kunststoffenster
- WC separat
- Bad mit Badewanne
- Balkon
- Gartenanteil
- Garage für 50 Euro

## Lagebeschreibung:

Das Gebäude liegt im zentralen Stadtteil Haidenhof-Süd, mit bester Anbindung zur Stadtmitte.

Zur Uni gibt es eine direkte Busverbindung.

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 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.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Neu-133-EGli



BITTE BEACHTEN SIE AUCH UNSERE WEITEREN ANGEBOTE  
UNTER: [www.Hatz-Popp.de](http://www.Hatz-Popp.de)

## Objektbilder:



Außenansicht



Garten



Außenansicht



Wohnen



Schlafen

## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Neu-133-EGli



Essen



Essen

**JETZT ONLINE**

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

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

**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 · Luisenstr. 10 · 80336 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Flur

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Neu-133-EGli



Bad



Küche



Bad

