

# EXPOSÉ

## 450 m<sup>2</sup> Bürofläche im Stadtzentrum!



### ECKDATEN

- Objektart: Bürofläche
- Adresse: 94032 Passau
- Verkaufsfläche (ca.): 450 m<sup>2</sup>
- Bürofläche (ca.): 450 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 580 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche (ca.): 580 m<sup>2</sup>
- Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 13,28 €
- Nebenkosten (ca.): 850,- €
- Warmmiete (ca.): 8.550,- €

**Kaltmiete  
€ 7.700,-**

### 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

> 450 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10



Ihre Immobiliensuche  
Passau und in München

## Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	450 m <sup>2</sup>
Bürofläche (ca.)	450 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	580 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	580 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	7.700,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	13,28 €
Nebenkosten (ca.)	850,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	8.550,- €
Aufzug	Personenaufzug
Wesentlicher Energieträger	Gas
Fensterfront (ca.)	5 m
teilbar ab (ca.)	450 m <sup>2</sup>
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
DV-Verkabelung	ja
Zustand	nach Vereinbarung
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)

## Objektbeschreibung:

Eine Bürofläche, die durch seine flexible Aufteilung für viele Branchen geeignet ist.

Der Eingangsbereich ist mit einer automatischen Schiebetüre ausgestattet.

Der Innenbereich ist offen gestaltet und besitzt umlaufend Büroflächen.

Im Untergeschoss gibt es noch Lagermöglichkeiten.

## Ausstattung:

- hochwertige Bürodeckenleuchten
- schöne Terrasse zum Innenhof
- EDV-Verkabelung
- Natursteinbeläge in den Fluren

- Glasschiebetüren
- getrennte Toiletten für Damen und Herren
- eigener Serverraum
- Personenaufzug
- sofortiger Bezug
- lebendiges Umfeld in der Fußgängerzone
- attraktives Gebäude
- lichtdurchflutete Mietflächen
- sehr wirtschaftlicher Grundriss
- ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis

## Lagebeschreibung:

Absolut zentrale Lage in der Fußgängerzone.

An der nahe gelegenen Schanzelbrücke (ca. 500 m) gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten.

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt liegt an der Grenze zu Österreich und ist mit rund 53.000 Einwohnern nach Landshut die zweitgrößte Stadt des Regierungsbezirks.

In Passau sind Sie mit Ärzten, einem Krankenhaus, Banken, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken bestens versorgt. Ebenso verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur, wodurch auch die anderen Stadtteile wie Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals problemlos zu erreichen sind.

In fast jedem Stadtteil ist eine eigene Grundschule vorhanden und alle weiterführenden Schulen sind im Stadtzentrum vorzufinden.

Das Angebot an Sport- und Freizeitangeboten ist groß. Die nahegelegenen Wälder und Badeseen bieten an Wochenenden tolle Ausflugsmöglichkeiten.

Die malerische Altstadt ist für ihre barocken Gebäude bekannt, darunter den Stephansdom mit seinen charakteristischen Zwiebeltürmen und der berühmten Domorgel.

Die bischöfliche Residenz und die Burganlage Feste Oberhaus machen den besonderen Reiz von Passau aus.

In der Innenstadt finden sich viele schöne Lokale und gemütliche Cafés.

## 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

# Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 450 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10



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.

Weitere Angebote finden Sie unter: [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Ansicht

(c) Hatz & P



Ansicht

(c) Hatz & P



Innenbereich

(c) Hatz & P



Innenbereich

(c) Hatz & P



Innenbereich

(c) Hatz & P

## 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)

> Bürofläche

> 450 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10



Ihre Immobiliensuche  
in Passau und in München

**Ratgeber  
jetzt  
anfordern!**

**Der richtige  
Immobilien-  
preis.**

Ratgeber

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?



Ansicht

**HATZ  
&  
TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

- ▶ 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



Ansicht

**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 Immobilien GmbH

# Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 450 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10



Ansicht

# Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 450 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10



Ihre Immobiliensuche  
in Passau und in München



Grundriss EG

GRUNDRISS

# Eckdaten

> Bürofläche

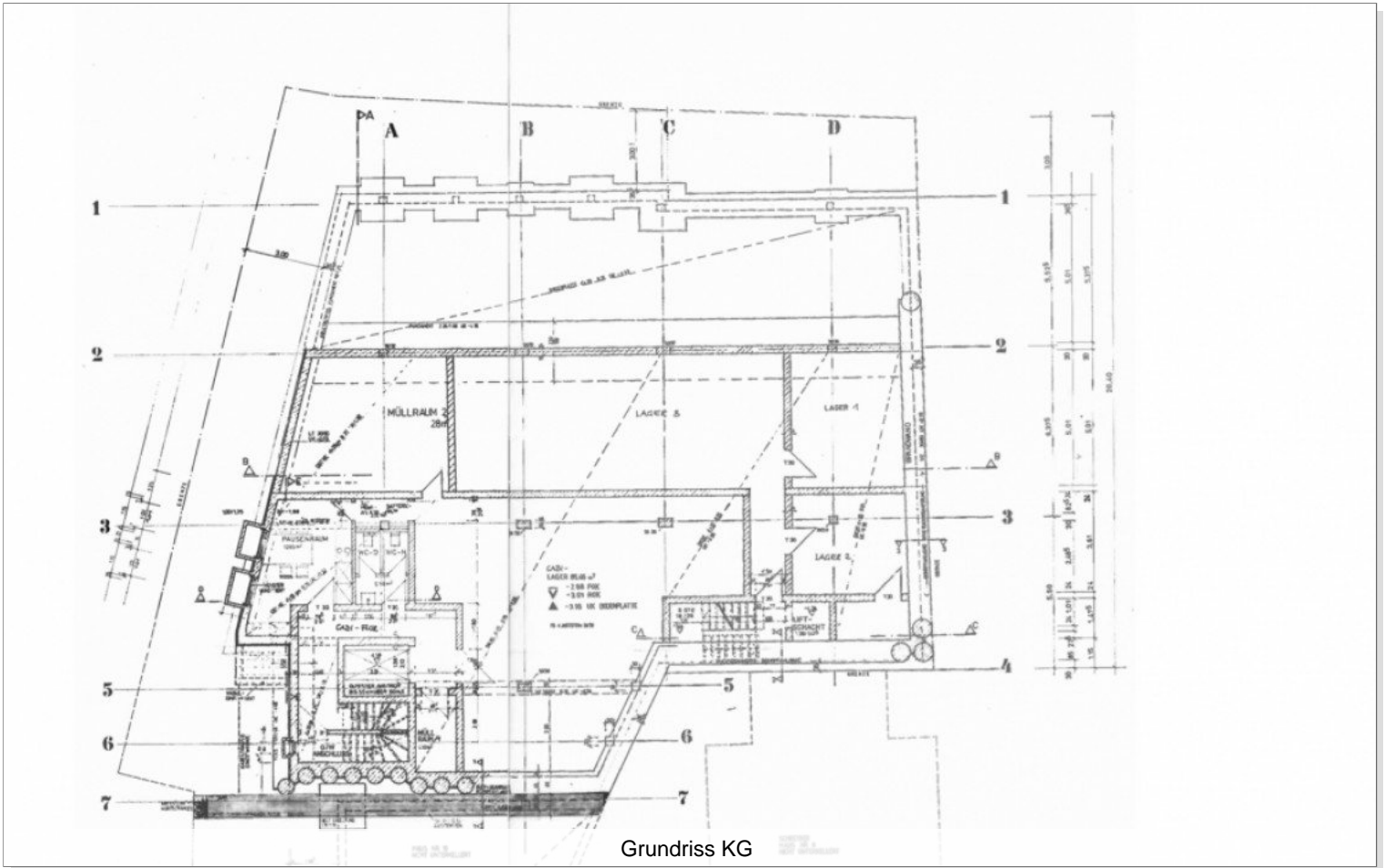
> 450 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10



Ihre Immobiliensuche  
in Passau und in München



Grundriss KG

