EXPOSÉ

450 m² Bürofläche im Stadtzentrum!

ECKDATEN

Objektart: Bürofläche
Adresse: 94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.): 450 m²
Bürofläche (ca.): 450 m²
Nutzfläche (ca.): 580 m²
Gesamtfläche (ca.): 580 m²
Kaltmiete pro m²: 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürofläche
> 450 m² Fläche
> Passau
> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10

Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	450 m²
Bürofläche (ca.)	450 m²
Nutzfläche (ca.)	580 m²
Gesamtfläche (ca.)	580 m²
Kaltmiete	7.700,- €
Kaltmiete pro m²	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 m²
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 Cafès.

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 Expose senden wir Ihnen gerne

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Passau
> 450 m² 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

Objektbilder:

Ansicht (c) Hatz & P

Ansicht (c) Hatz & P

Innenbereich (c) Hatz & P

Innenbereich (c) Hatz & P

Innenbereich (c) Hatz & P

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Passau
> 450 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10

Ratgeber

Ansicht

Hatz & Team Immobilen GmbH

Ansicht

Hatz & Team Immobilen GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 450 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10

Ansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

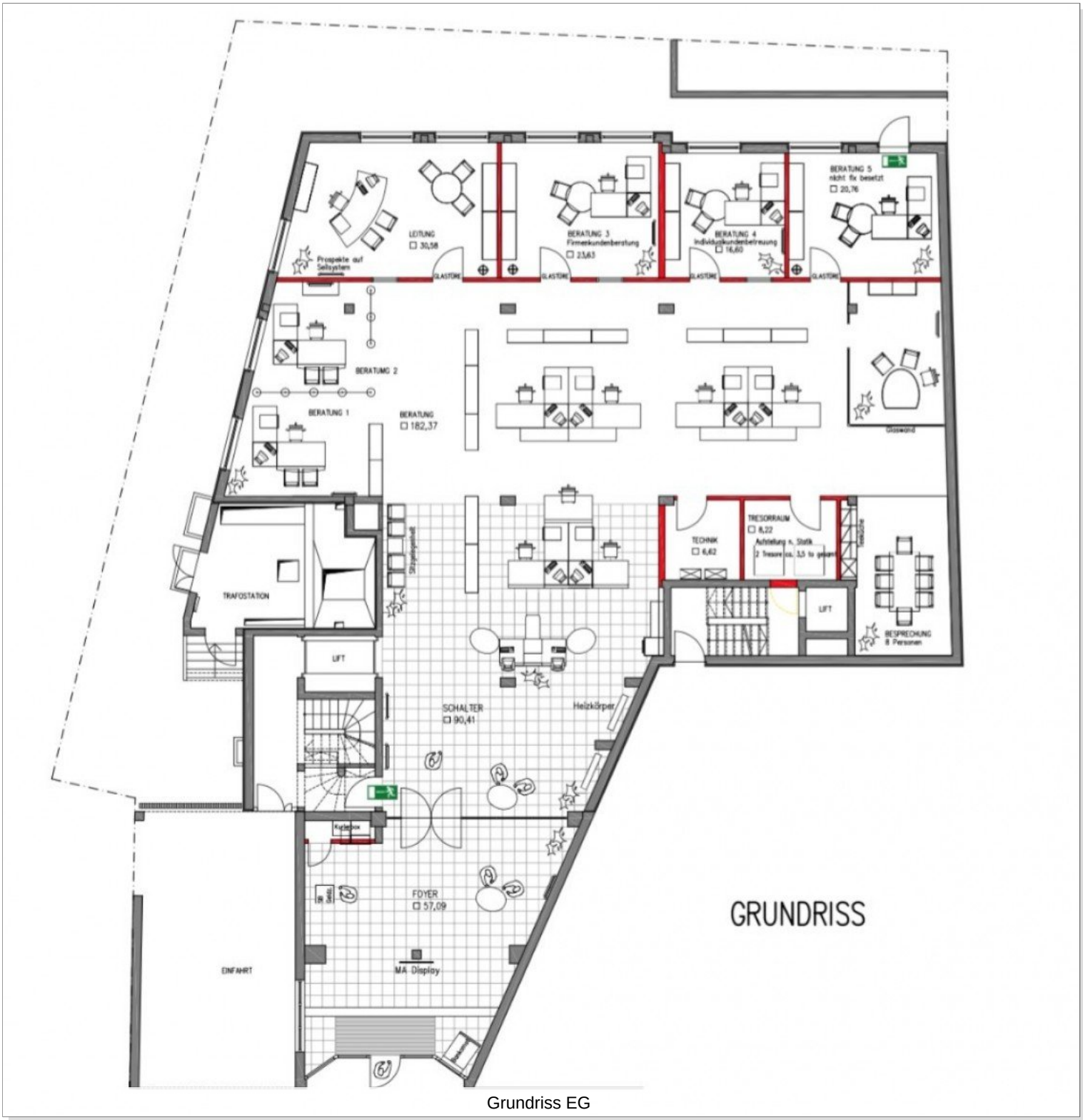
Eckdaten

> Bürofläche

> 450 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10



Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

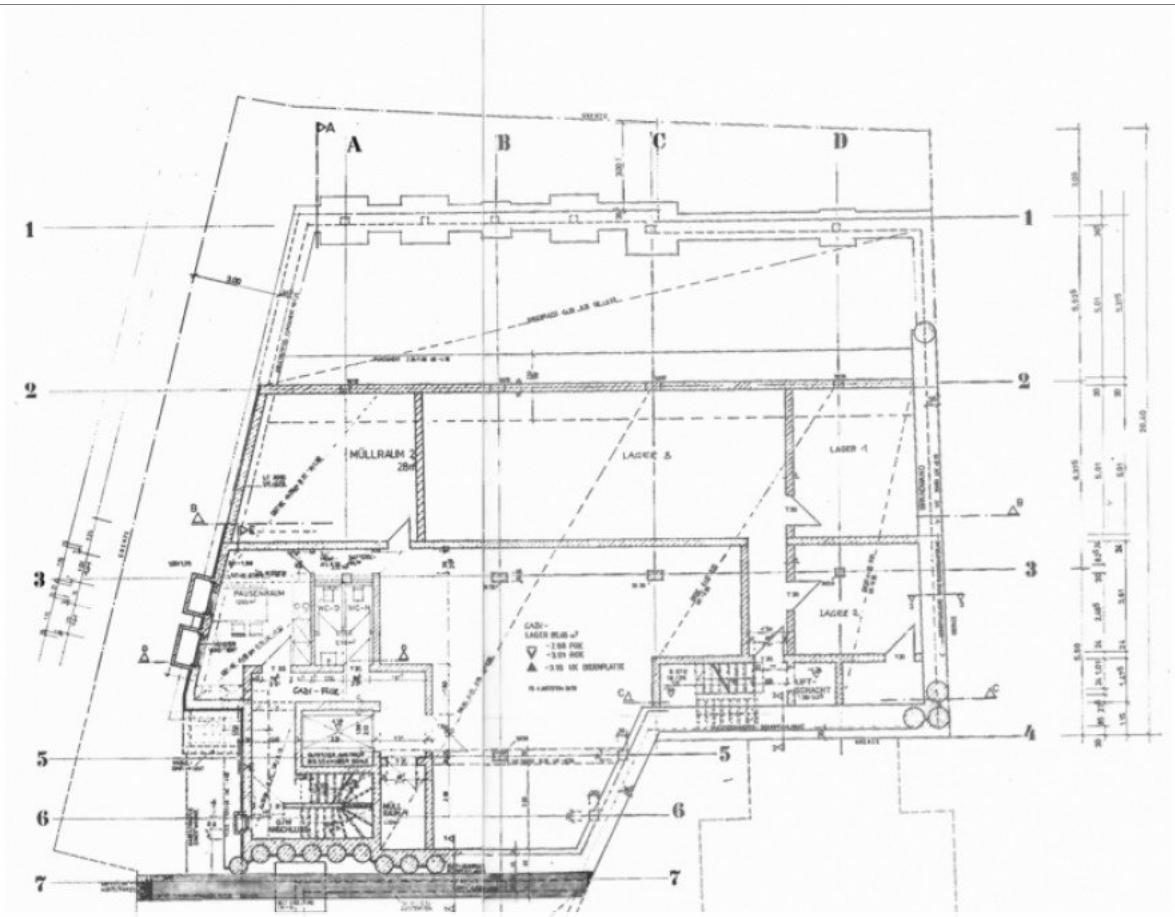
Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 450 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10



Grundriss KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> 450 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Br-10

Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 I 80798 München
Telefon: **0049 (0)89 - 28 80 35 20**

E-Mail: **info@hatz-team.de**

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026