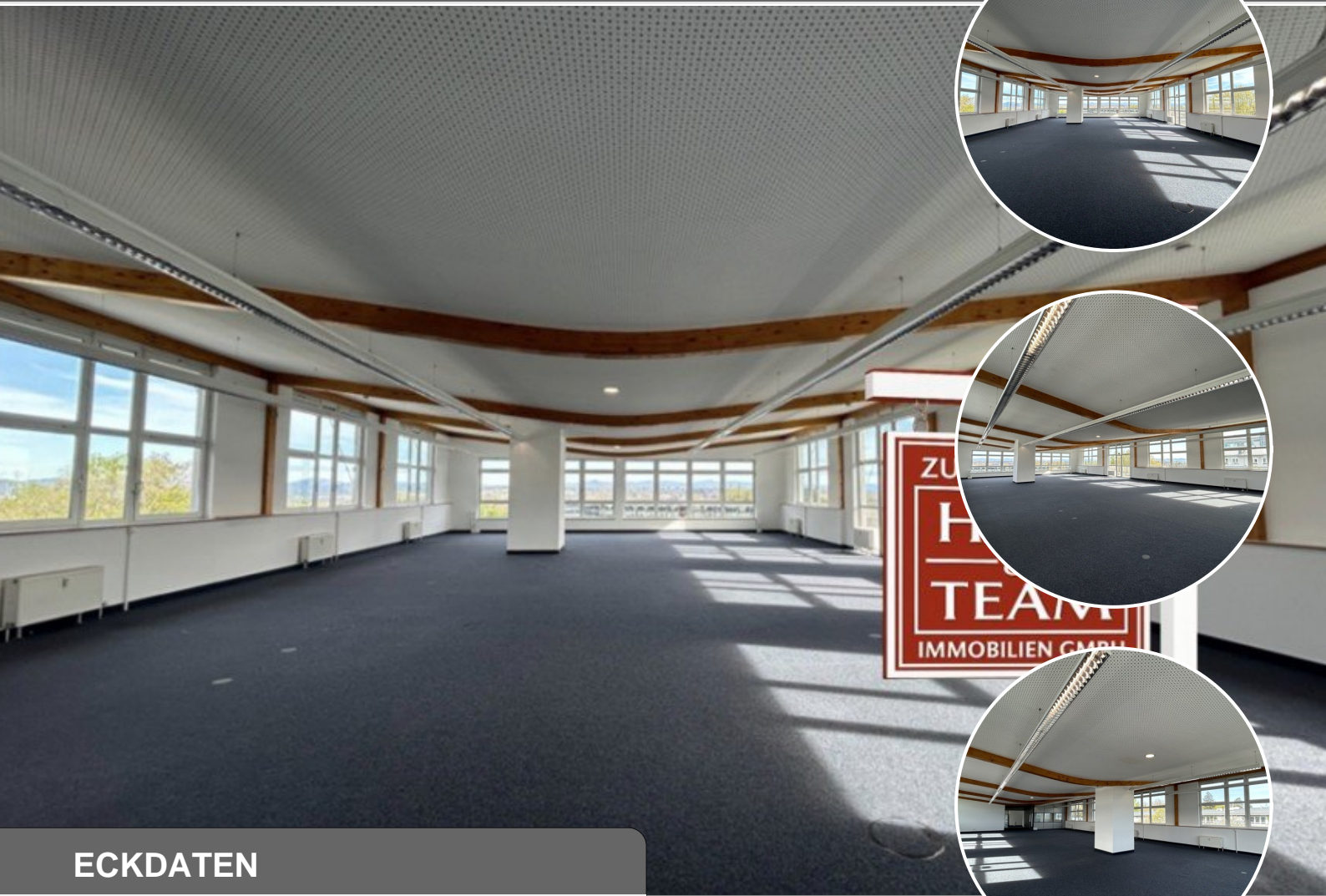


## 604 m<sup>2</sup> Bürofläche in Passau-Kohlbruck!



### ECKDATEN

Objektart: Büro / Praxis

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1999

Bürofläche (ca.): 604 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 604 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 9,- €

Nebenkosten (ca.): 1.510,- €

Warmmiete (ca.): 6.946,- €

Etage: 3

**Kaltmiete  
€ 5.436,-**

> Büro / Praxis

> 604 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-DEDgr



## Objekteckdaten:

Objektart	Büro / Praxis
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1999
Bürofläche (ca.)	604 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	604 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	5.436,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	9,- €
Nebenkosten (ca.)	1.510,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	6.946,- €
Etage	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	72,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-07-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Stromwert	3.70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Wärmewert	72.10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Bodenbelag	Teppich
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Mieter	2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Die Bürofläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines mehrstöckigen, gewerblich genutzten Gebäudes.

Das Großraumbüro verfügt über einen abgetrennten Konferenzraum, zwei abgetrennte Besprechungsräume, einen Sozialraum und einer Teeküche (ohne Ausstattung).

Stellplätze stehen je nach Verfügbarkeit auf dem Parkdeck/Tiefgarage oder im Messeparkhaus (ca. 300 m) zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung:

- Letzte Modernisierung / Sanierung: 2023
- Einzug nach Vereinbarung
- 2 x Toiletten
- helle und freundliche Büroräume
- sehr gute Verkehrsanbindung
- Bushaltestelle unmittelbar vor Ort
- Nahversorgung durch Bäckerei und Restaurant

## Lagebeschreibung:

- o exzellente Verkehrsanbindung, OAnbindung
- o vielseitiges Umfeld
- o Top-Anbindung zur Innenstadt & Autobahn
- o Nahversorgung und Verkehrsanbindung sind durch die Lage optimal gewaistet.

Willkommen in der Wirtschaftsregion Passau

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

> Büro / Praxis

> Passau

> 604 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-DEDgr



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?

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:



Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche

# Eckdaten

> Büro / Praxis

> Passau

> 604 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-DEDgr



Bürofläche



Besprechungsraum



Bürofläche



Besprechungsraum



Bürofläche



Besprechungsraum

# Eckdaten

> Büro / Praxis

> Passau

> 604 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-DEDgr



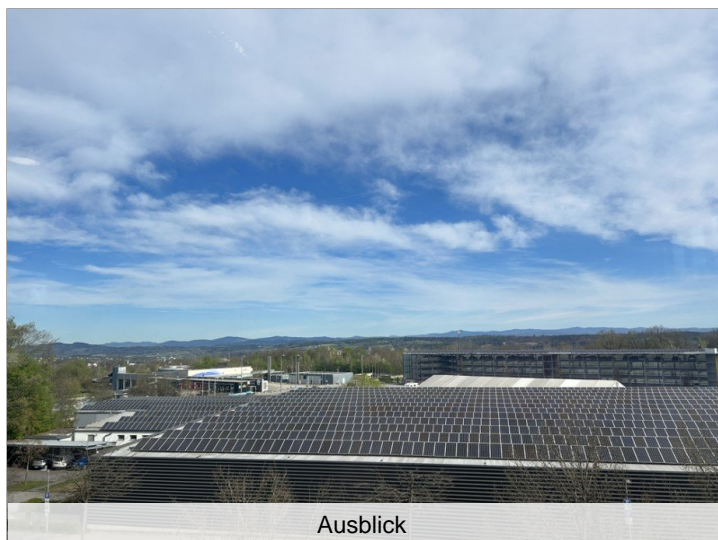
WC



Balkon



WC



Ausblick



Küche



Außenansicht

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

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

> Büro / Praxis

> Passau

> 604 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-DEDgr



**JETZT ONLINE**

[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 · Luisenstraße 15 · 80758 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

