EXPOSÉ

Apartment-Wohnung in ruhiger Lage - Bad Füssing, Kurzone 1

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94072 Bad Füssing

Baujahr: 1974

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 41,94 m²

Nutzfläche (ca.): 41,94 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 41,94 m²

Kaufpreis pro m²: 2.622,79 €

Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis € 110.000,-

© 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

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer
> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94072 Bad Füssing
Baujahr	1974
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	41,94 m²
Nutzfläche (ca.)	41,94 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	41,94 m²
Kaufpreis	110.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.622,79 €
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Kauf 9.000,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	21 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Parkett
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	teil / vollsaniert

Objektbeschreibung:

Erleben Sie die einmalige Gelegenheit, ein modernes Apartment im Untergeschoss in einer der begehrtesten Lagen Bad Füssings zu erwerben. Das 4-Familienhaus befindet sich aktuell in der finalen Sanierungsphase und wird von Grund auf modernisiert. Die Wohnung liegt in der Kurzone 1, nur wenige Gehminuten von den berühmten Thermen von Bad Füssing entfernt, und vereint modernste Technik, zeitloses Design und höchste Energieeffizienz.

Das Haus wird komplett entkernt und auf den neuesten Stand gebracht: Von neuen Leitungen und Dämmungen bis hin zu modernster Haustechnik - hier entsteht ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung selbst hat einen offenen Wohnbereich mit Küche. Ein separates Schlafzimmer bietet eine individuelle Atmosphäre und bietet Platz für Schränke und Bett.
Das moderne Bad mit zeitlosem Design und hochwertigen Materialien rundet das Gesamtbild ab.

Ein besonderes Highlight ist der Aufzug, der das Untergeschoss mit dem Obergeschoss verbindet. Dies sorgt nicht nur für Komfort, sondern auch für Barrierefreiheit. Vor dem Haus gibt es zwar Carports, die zusätzlich erworben werden können.

Die Lage der Immobilie ist unschlagbar: Mitten in der Kurzone 1 von Bad Füssing, nur wenige Gehminuten von den Thermen entfernt, bietet das Haus eine perfekte Mischung aus Ruhe und zentraler Lage. Die Umgebung besticht durch eine exzellente Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten, die Bad Füssing so einzigartig machen. Die Wohnung selbst liegt in einer ruhigen Sackgasse.

Die energetische Sanierung des Hauses setzt neue Maßstäbe: Mit modernster Dämmung, Fenstern und Heiztechnik ist die Wohnung nicht nur umweltschonend, sondern auch zukunftssicher.

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause - sie ist eine Investition in die Zukunft. Ob als Kapitalanlage, Ferienwohnung oder dauerhafter Wohnsitz: Hier finden Sie alles, was Sie sich wünschen.

Für die Wohnung sind zwei Freiplätze á 9000 Euro vorgesehen.

Das vollständige Exposé erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten Anfrage.

Ausstattung:

o Moderne Neubauwohnung im Untergeschoss eines 4-Parteien-Hauses
o offener Ess- und Küchenbereich
o Separater Schlafraum
o Modernes Badezimmer mit Dusche
o elektrische Rollläden in der Wohnung
o dezentrale Lüftungen in den Räumen
o Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
o sehr guter Energieausweis durch eine moderne
o Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zusätzlicher PV-Anlage
o zwei Freiplätze á 9.000 Euro gesamt 18.000 Euro

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Herzen des weltbekannten Kurorts Bad Füssing,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer
> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG

direkt in der Kurzone 1 und nur wenige Gehminuten von den Europas Thermen Bad Füssing entfernt. Diese exklusive Lage bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten, kulinarischen Highlights und kulturellen Sehenswürdigkeiten. Zudem profitiert Bad Füssing von einer exzellenten Verkehrsanbindung, die sowohl die Landeshauptstadt München als auch den Flughafen München schnell erreichbar macht.

Verkehrsanbindung:
o München: In nur etwa 1,5 Autostunden (ca. 120 km) erreichen Sie die Landeshauptstadt München - ideal für Tagestrips, Einkäufe oder kulturelle Ausflüge.
o Flughafen München: Der internationale Flughafen München ist in ca. 1 Stunde und 45 Minuten (ca. 130 km) erreichbar, was die Wohnung auch für internationale Käufer oder Geschäftsreisende attraktiv macht.
o Autobahn: Die A3 (Passau-München) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Region.
o Öffentlicher Nahverkehr: Bahnhof Pocking (ca. 10 Minuten mit dem Auto) bietet Verbindungen nach Passau, München und andere Städte.

Freizeitmöglichkeiten:
Thermen und Wellness:
o Die Europas Thermen Bad Füssing und das Johannesbad liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten mit ihren heilenden Thermalquellen, Saunalandschaften und Wellness-Anwendungen Entspannung pur.

Golfplätze in der Umgebung:
o In der Region gibt es mehrere Turniergolfplätze, darunter der Golfplatz Bad Füssing (ca. 5 Autominuten) und der Golfplatz Schloss Pocking (ca. 15 Autominuten). Weitere Plätze wie der Golfclub Passau (ca. 25 Autominuten) und der Golfplatz Waldkirchen (ca. 30 Autominuten) bieten abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten in malerischer Landschaft.

Casino Bad Füssing:
o Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich das Casino Bad Füssing, das neben Spielmöglichkeiten auch ein Restaurant und regelmäßige Veranstaltungen bietet - ideal für einen unterhaltsamen Abend.

Rad- und Wanderwege:
o Das Inntal und die umliegende Landschaft bieten ein weitläufiges Netz an Rad- und Wanderwegen, darunter der bekannte Innradweg, der zu ausgedehnten Touren einlädt.

Freizeitparks und Tierparks:
o Der Freizeitpark Eggerding (ca. 10 Autominuten) und der Tierpark Straubing (ca. 30 Autominuten) sind ideale Ziele für Familienausflüge.

Kulinarische Highlights:
Bad Füssing bietet eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Biergärten, die von traditioneller bayerischer Küche über italienische Spezialitäten bis hin zu internationalen Gerichten reichen. Besonders hervorzuheben sind die Thermenstuben, das Gasthaus zur Post und das charmante Café am Kurpark, die alle in unmittelbarer Nähe liegen.
Sehenswürdigkeiten und Besonderheiten:

Bad Füssing ist reich an kulturellen und historischen Highlights. Dazu gehören der weitläufige Kurpark mit seinen gepflegten Grünflächen, die St. Johannes Kirche, das historische Schloss Füssing und die berühmten Heilquellen, die in der Trinkhalle probiert werden können. Zudem bietet Bad Füssing ein vielfältiges Kulturprogramm mit Konzerten, Theateraufführungen und regelmäßigen Veranstaltungen im Kurpark.

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.

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

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer
> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG

Hausansicht

Hausansicht

Hausansicht

Hausansicht

Hausansicht

Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

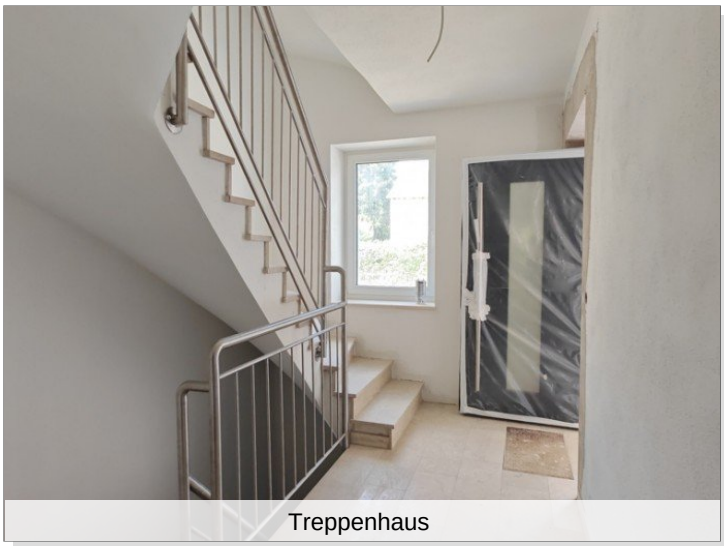
Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer
> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG

Hausansicht

Ruhige Sackgasse



Treppenhaus

www.hatz-team.de

Lageplan

www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer
> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG

Treppenhaus

Lift

Treppenhaus

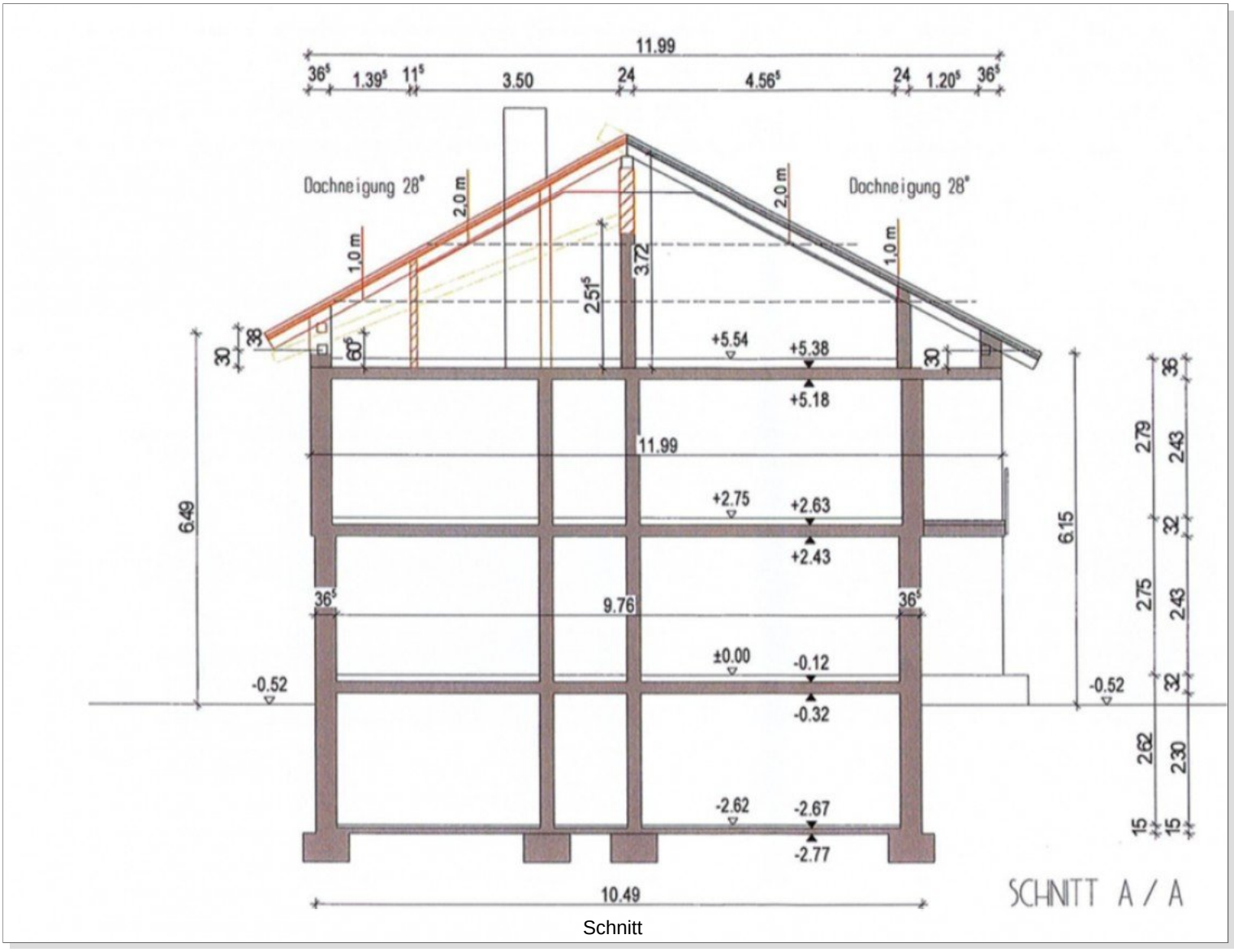
PV-Anlage

© 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

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer
> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG



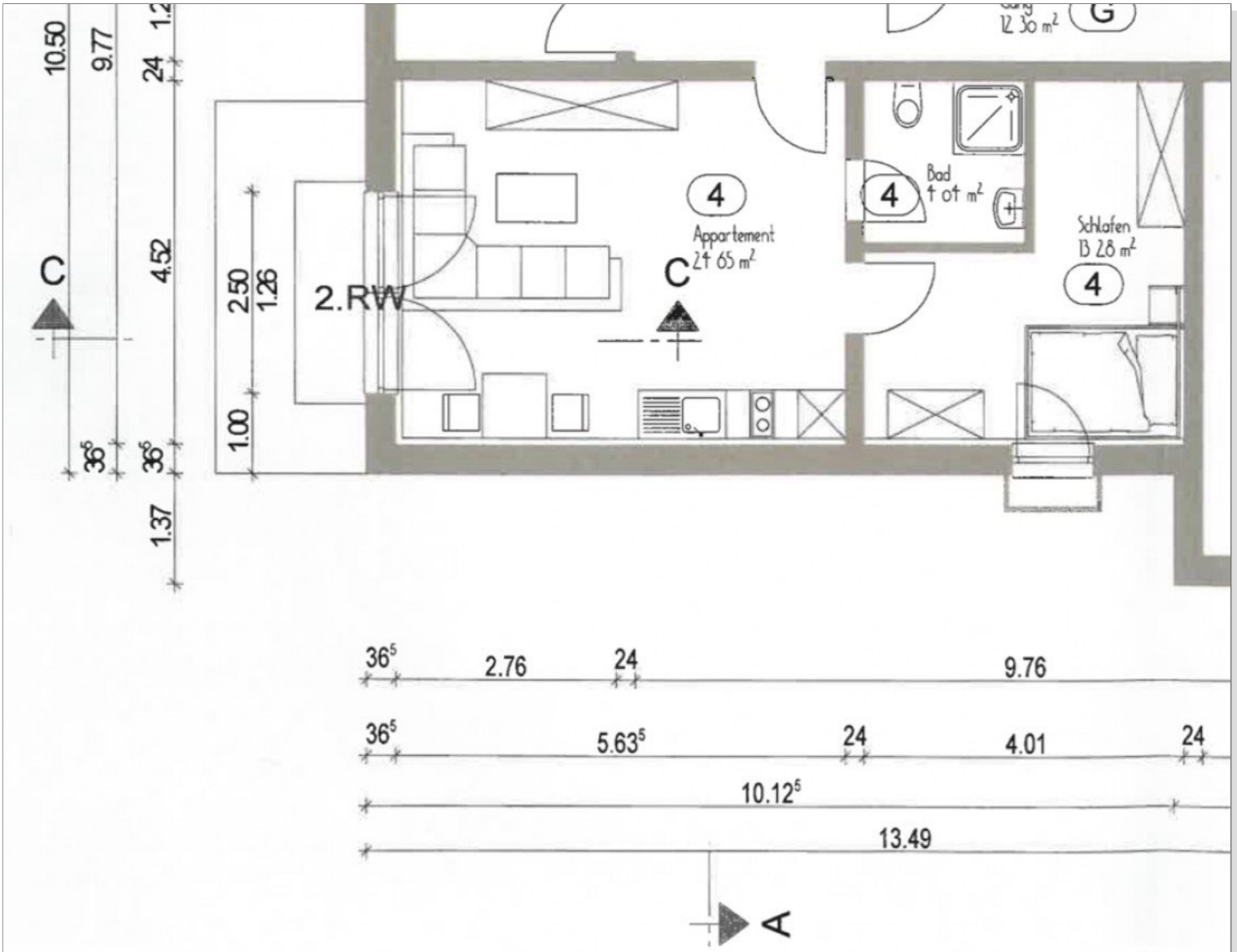
Schnitt

© 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

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer
> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG

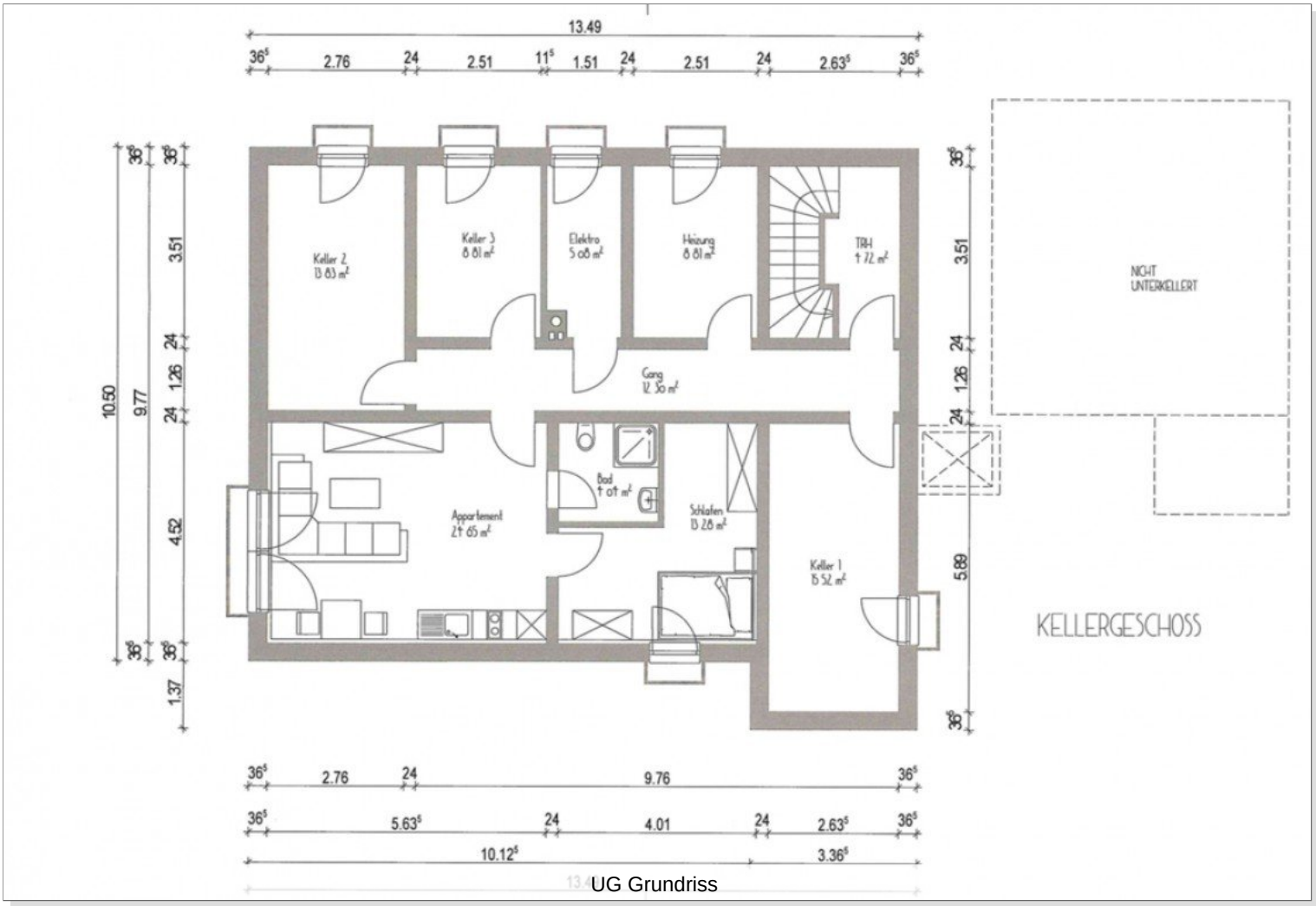


UG Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer
> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG



UG Grundriss

© 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

> Etagenwohnung
> Bad Füssing
> 1 Zimmer

> 41,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-UG

Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

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