

## Beste City-Lage für 8-stöckiges Mehrfamilienhaus mit 36 Wohnungen und 40 Garagen!



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 64

Nutzfläche (ca.): 2.400 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 1.998 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 5.019 m<sup>2</sup>

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: ELEKTRO

**VERKAUFT**

> Mehrfamilienhaus

> Passau

> 64 Zimmer

> 1.998 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GI-1-Ref



## Objekteckdaten:

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Objektart                      | Mehrfamilienhaus                |
| Adresse                        | 94036 Passau                    |
| Baujahr                        | 1972                            |
| Zimmerzahl                     | 64                              |
| Nutzfläche (ca.)               | 2.400 m <sup>2</sup>            |
| Vermietbare Gesamtfläche (ca.) | 1.998 m <sup>2</sup>            |
| Grundstücksfläche (ca.)        | 5.019 m <sup>2</sup>            |
| Kaufpreis                      | auf Anfrage                     |
| Energieausweis                 | Verbrauchsausweis               |
| Wesentlicher Energieträger     | ELEKTRO                         |
| Energieverbrauchskennwert      | 93,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis      | 2018-09-23                      |
| Energieausweis Jahrgang        | vor 1.5.2014                    |
| Energieausweis Baujahr         | 1972                            |
| Energieausweis Gebäudeart      | Wohngebäude                     |
| Gartennutzung                  | ja                              |
| Objekt ist vermietet           | ja                              |
| Wasch- / Trockenraum           | ja                              |
| bezugsfrei ab                  | mitte 2026                      |

## Objektbeschreibung:

### 1. Die Immobilie: Ein solides Investment mit Substanz

Dieses imposante, 8-stöckige Mehrfamilienhaus in Passau-Kohlbruck präsentiert sich als eine äußerst wertstabile und renditestarke Kapitalanlage. Das Gebäude mit einer imposanten Wohnfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (brutto) wurde auf einem großzügigen, ca. 6.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und vereint eine klare, wirtschaftliche Struktur mit einem durchdachten Grundrisskonzept.

### 2. Die Wohnungen: Standardisierte Einheiten für eine optimale Bewirtschaftung

Das Portfolio umfasst insgesamt 36 identisch geschnittene Wohnungen à ca. 55,25 m<sup>2</sup>. Jede Einheit ist nach einem durchdachten und praktischen Grundriss gestaltet:

Vom zentralen Flur aus gelangt man komfortabel in alle Räume: Schlafzimmer, Bad, Küche und Wohnbereich.

Jede Wohnung verfügt über einen großen Balkon, der den Wohnraum erweitert und für Licht und Luft sorgt.

Das Bad ist mit einer Wanne ausgestattet.

Geheizt wird über eine Elektroheizung, die direkt mit dem Mieter abgerechnet wird.

Diese Standardisierung vereinfacht die Verwaltung und Instandhaltung erheblich und macht die Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger.

Perfekte Größen für effektive Vermietung und beste Renditen.

### 3. Die Ausstattung und Technik:

Im Untergeschoss befinden sich separates Technik- und Lagerräume, sowie 36 abschließbare Kellerabteile, die jeder Wohnung fest zugeordnet sind.

Private Parkmöglichkeiten: Ein entscheidendes Mehrwertmerkmal sind die 40 Einzel-Fertig-Garagen auf der Rückseite des Gebäudes. Dieses Angebot an privaten Stellplätzen ist auf dem Mietmarkt ein unschlagbarer Vorteil und steigert die Attraktivität für Mieter erheblich.

Vom Erdgeschoss bis zum 8. OG ist ein Personenlift verbaut.

### 4. Die Lage: Passau-Kohlbruck - Gut angebunden und lebenswert

Die Immobilie liegt im Stadtteil Kohlbruck, der sich durch seine ruhige, wohnfreundliche Atmosphäre und dennoch exzellente Anbindung an die Passauer Innenstadt auszeichnet. Alle täglichen Versorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell zu erreichen. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Fahrt in die Innenstadt oder auf die umliegenden Autobahnen.

### 5. Das Investment: Fakten auf einen Blick

Gebäudeart: 8-stöckiges Mehrfamilienhaus (MFH)

Grundstücksgröße: ca. 5.019 m<sup>2</sup>

Wohnflächen: 36 Wohnungen à ca. 55,25 m<sup>2</sup> (ca. 2.000 m<sup>2</sup> gesamt)

Ausstattung: Großer Balkon, Bad mit Wanne, Kellerabteil

Stellplätze: 40 Einzel-Fertig-Garagen

Zustand: gepflegte Immobilie mit klarer wirtschaftlicher Struktur

> Mehrfamilienhaus

> Passau

> 64 Zimmer

> 1.998 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GI-1-Ref



Ideal für:

Kapitalanleger, die eine wertsichere, leicht zu verwaltende Immobilie mit hohem Ertragspotenzial suchen.

Investoren, die von standardisierten Mieteinheiten und umfangreichen Parkmöglichkeiten profitieren möchten.

## Ausstattung:

- neue Fenster ca. 2010
- Flachdach komplett überarbeitet
- neu sanierte Wohnungen bei den Auszügen (5 Wohnungen 2026)
- Asphaltarbeiten 2025 bei den Garagen
- Fassade 2020 neu gestrichen

## Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich im attraktiven und stetig wachsenden Passauer Stadtteil Kohlbruck, der für seine ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität bekannt ist. Die unmittelbare Nähe zu ausgedehnten Grünflächen und Naherholungsgebieten schafft eine ruhige, fast schon dörfliche Atmosphäre, während die exzellente Anbindung an die Passauer Innenstadt und die Verkehrsinfrastruktur alle Vorteile des urbanen Lebens bietet.

### 2. Umfassende Infrastruktur für den Alltag

Kohlbruck verfügt über eine vollständige soziale Infrastruktur, die das tägliche Leben außerordentlich erleichtert:

**Bildung & Betreuung:** Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

**Einkaufen & Versorgung:** Der Stadtteil bietet eine gute Grundversorgung mit Supermärkten, Bäckereien und weiteren Fachgeschäften für den täglichen Bedarf.

**Ärzte & Gesundheit:** Eine wohnortnahe medizinische Versorgung ist durch mehrere Haus- und Facharztpraxen in der Umgebung gewährleistet.

### 3. Freizeit & Erholung direkt vor der Haustür

Ein besonderes Highlight ist das hervorragende Freizeitangebot, das direkt vor der Haustür beginnt:

**Aktive Erholung:** Ein beliebter Trimm-dich-Pfad und ein weitläufiges Netz an Spazier- und Radwegen laden zu sportlichen Aktivitäten in der Natur ein.

**Naherholung:** Die unmittelbare Nähe zur Ilz und zu weiteren Wald- und Grünflächen bietet vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und Erholung an der frischen Luft.

**Sport & Gemeinschaft:** Sportanlagen, Spielplätze und Vereine fördern ein aktives Gemeinschaftsleben.

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 & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> 1.998 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-GI-1-Ref

> 64 Zimmer



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)



> 1.998 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GI-1-Ref

**Firmendaten:**

**Firma Hatz & Team Immobilien GmbH**

**E-Mail:** [info@hatz-team.de](mailto:info@hatz-team.de)

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

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

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

**Ihre Notizen:**