EXPOSÉ

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 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 1.998 m²
Grundstücksfläche (ca.): 5.019 m²
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: ELEKTRO

VERKAUFT

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Passau
> 64 Zimmer
> 1.998 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Gl-1-Ref

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1972
Zimmerzahl	64
Nutzfläche (ca.)	2.400 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	1.998 m²
Grundstücksfläche (ca.)	5.019 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	93,20 kWh / (m²*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 m² (brutto) wurde auf einem großzügigen, ca. 6.500 m² 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 m². 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 m²

Wohnflächen: 36 Wohnungen à ca. 55,25 m² (ca. 2.000 m² gesamt)

Ausstattung: Großer Balkon, Bad mit Wanne, Kellerabteil

Stellplätze: 40 Einzel-Fertig-Garagen

Zustand: gepflegte Immobilie mit klarer wirtschaftlicher Struktur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Passau
> 64 Zimmer
> 1.998 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Gl-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.

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Passau
> 64 Zimmer
> 1.998 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Gl-1-Ref

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

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Passau
> 64 Zimmer
> 1.998 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Gl-1-Ref

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