EXPOSÉ

Bürofläche mit Parkflächen und idealer Anbindung in Passau- Kohlbruck!

ECKDATEN

Objektart: Bürohaus

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1965

Bürofläche (ca.): 22 m²

Gesamtfläche (ca.): 28,70 m²

Kaltmiete pro m²: 11,15 €

Nebenkosten (ca.): 90,- €

Warmmiete (ca.): 410,- €

Etage: 1

Kaltmiete € 320,-

© 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

> Bürohaus
> Passau
> 22 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Neu108-6

Objekteckdaten:

Objektart	Bürohaus
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1965
Bürofläche (ca.)	22 m²
Gesamtfläche (ca.)	28,70 m²
Kaltmiete	320,- €
Kaltmiete pro m²	11,15 €
Nebenkosten (ca.)	90,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	410,- €
Etage	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	118 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2013-11-21
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter

Objektbeschreibung:

Die angebotene Bürofläche befindet sich in zentraler Lage, gut erreichbar für Mitarbeiter und Kunden. Die Umgebung ist geprägt von einem angenehmen Ambiente und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Ausstattung der Bürofläche wird in enger Absprache mit dem Vermieter gestaltet, um den individuellen Bedürfnissen Ihres Unternehmens gerecht zu werden. Der Vermieter steht Ihnen dabei zur Seite, um eine optimale Arbeitsumgebung zu schaffen.

Die Bürofläche zeichnet sich durch ihre Helligkeit und ihren Charme aus. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein, was eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Der Gemeinschaftsraum mit Teeküche bietet die Möglichkeit, in den Pausen entspannt zusammenzukommen und sich auszutauschen.

Für Kunden stehen kostenlose Parkplätze direkt vor dem Gebäude zur Verfügung. Mieter haben die Möglichkeit, Stellplätze zum Preis von 40 Euro pro Stück zu mieten, um ihren Mitarbeitern eine bequeme Anreise zu ermöglichen.

Toiletten sind natürlich ausreichend vorhanden, um den Bedürfnissen einer größeren Belegschaft gerecht zu werden.

Eine Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude sowie ausreichend Parkflächen in unmittelbarer Nähe bieten Ihnen eine hervorragende Erreichbarkeit, damit Sie sich voll auf Ihre Arbeit konzentrieren können.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- ab sofort verfügbar
- helle, charmante Räume
- Gemeinschaftsraum mit Teeküche
- kostenlose Parkplätze für Kunden
- ausreichend Stellplätze für die Mieter à 40 Euro direkt vor dem Haus
- Bushaltestelle unmittelbar vor Ort

Lagebeschreibung:

Die angebotene Bürofläche befindet sich in zentraler Lage, gut erreichbar für Mitarbeiter und Kunden. Die Umgebung ist geprägt von einem angenehmen Ambiente und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.

- sehr gute ÖPNV-Anbindung
- sehr gute Anbindung an die Autobahn
- beliebte Stadtteillage
- Lebendiges Umfeld mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie etc.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürohaus
> Passau
> 22 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Neu108-6

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 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:

Büro

Gemeinschaftsküche

Flur

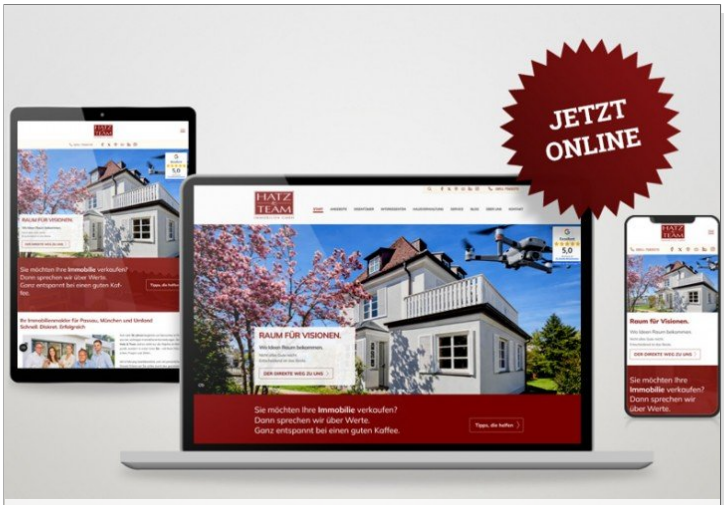
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Bürohaus
> Passau
> 22 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Neu108-6

Flur



www.hatz-team.de

Eingangsbereich

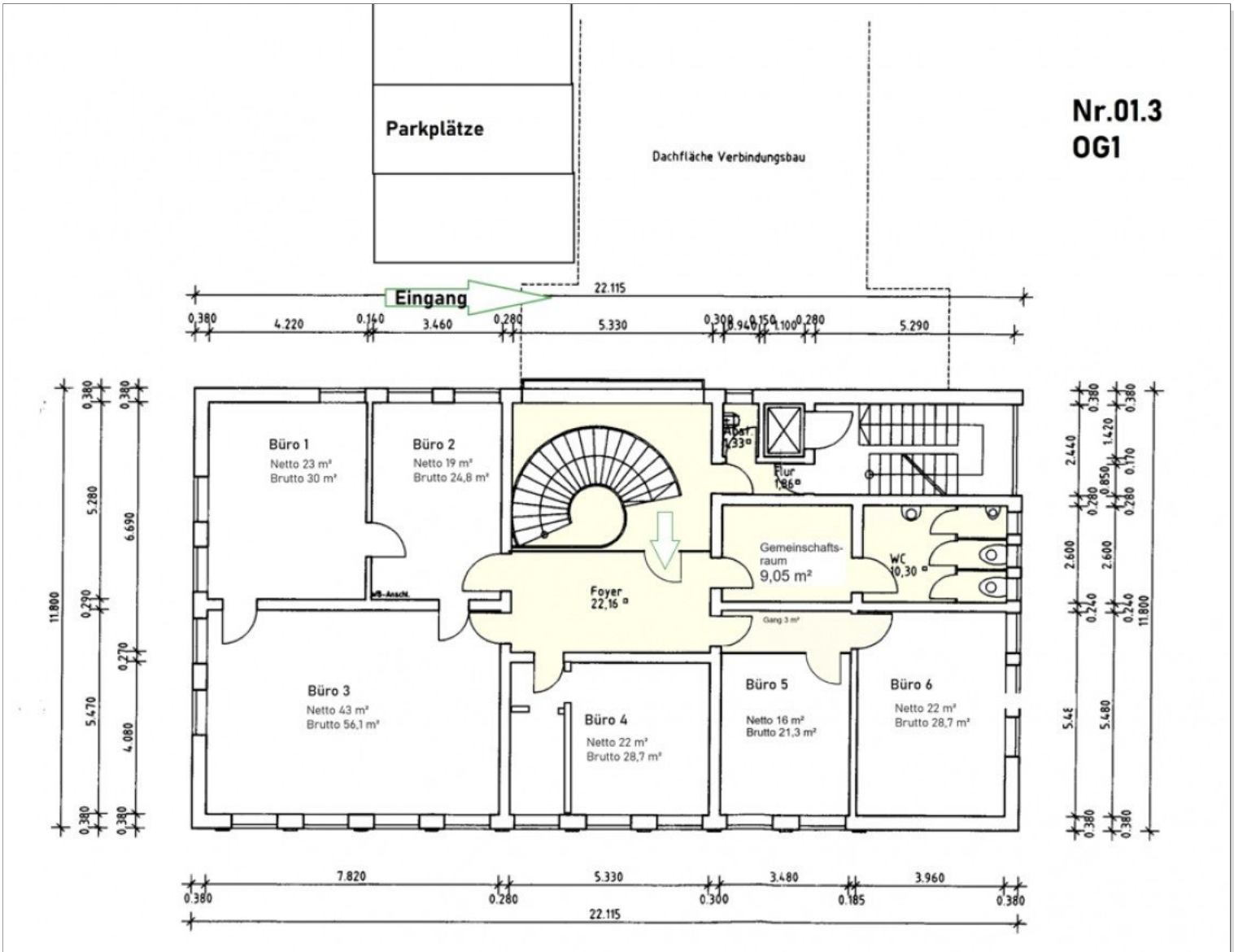
www.hatz-team.de

Gemeinschaftstoiletten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürohaus
> Passau
> 22 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Neu108-6



Grundriss, Büro 6

© 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

> Bürohaus
> Passau
> 22 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Neu108-6

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