

## Ca. 575 m<sup>2</sup> Büroflächen mit Parkflächen in Kohlbruck



Unsere Immobilien - Bleibende Werte mit sicherer Zukunft  
in München

### ECKDATEN

- Objektart: Bürohaus
- Adresse: 94036 Passau
- Baujahr: 1965
- Bürofläche (ca.): 575 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 575 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche (ca.): 575 m<sup>2</sup>
- Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,61 €
- Nebenkosten (ca.): 1.500,- €
- Warmmiete (ca.): 6.490,- €

**Kaltmiete  
€ 4.950,-**

> Bürohaus

> Passau

> 575 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NBS-108a



Bleibende Werte mit sicherer Zukunft  
Passau und München

## Objekteckdaten:

Objektart	Bürohaus
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1965
Bürofläche (ca.)	575 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	575 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	575 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	4.950,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	8,61 €
Nebenkosten (ca.)	1.500,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	6.490,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	118 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2013-11-21
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Bodenbelag	Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	nach Vereinbarung
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. MwSt vom Mieter

## Objektbeschreibung:

Willkommen zur Vorstellung unseres attraktiven Bürogebäudes in der Neuburger Straße!

Diese Büroeinheit bietet alles, was Sie für eine angenehme und produktive Arbeitsumgebung benötigen. Mit hohen Decken und großen Fenstern, die einen atemberaubenden Blick auf Kachlet und Donau bieten, werden Sie sich sofort wohl und inspiriert fühlen.

Das Büro verfügt über einen separaten Zugang, der Ihnen maximale Privatsphäre und Sicherheit bietet. Sie betreten ein geräumiges und einladendes Foyer, das sich perfekt für Empfang und Wartebereich

eignet.

Eine Teeküche und getrennte Toiletten stehen ebenfalls zur Verfügung, um Ihnen den Komfort zu bieten, den Sie benötigen, um effektiv arbeiten zu können.

Die Büroeinheit ist mit modernster EDV-Verkabelung ausgestattet, damit Sie problemlos und schnell online gehen können. Darüber hinaus sind die Räumlichkeiten hell und bieten genügend Platz für eine optimale Nutzung.

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.

Dieses Bürogebäude ist die perfekte Wahl für Unternehmen, die auf der Suche nach einer attraktiven, funktionalen und gut gelegenen Büroeinheit sind. Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt überzeugen!

## Ausstattung:

- nach Vereinbarung mit dem Vermieter
- helle, charmante Räume
- kostenlose Parkplätze für Kunden
- teilweise mit Alarmanlage
- LAN-Verkabelung

Stellplatz: Kann gemietet werden

## Lagebeschreibung:

- 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.

# Eckdaten

> Bürohaus

> Passau

> 575 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NBS-108a



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 auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz und Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

BITTE BEACHTEN SIE AUCH UNSERE WEITEREN ANGEBOTE  
UNTER: [www.Hatz-Popp.de](http://www.Hatz-Popp.de)

## Objektbilder:



# Eckdaten

> Bürohaus

> Passau

> 575 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NBS-108a



Büro



Ausblick



Büro



Empfang



Büro



Toiletten

> Bürohaus

> Passau

> 575 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NBS-108a



Hausansicht



- ▶ Beständig - wir vermitteln wahre Werte. Immobilienbewertung und Marktanalyse - die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg
- ▶ Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- ▶ Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und beste Ideen machen uns zu dem, was wir sind.
- ▶ Persönliche und allumfassende Kundenberatung - wir hören Ihnen zu.
- ▶ Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verwaltung... wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab
- ▶ Beratungsservice für Bauträger. Namen und Ideengeber für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Albrecht Carré
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Einsatz positiv wahrgenommen wird.

Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Immobilien GmbH



Toiletten



## WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.



Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Immobilien GmbH

# Eckdaten

> Bürohaus

> Passau

> 575 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NBS-108a



Bleibende Werte mit sicherer Zukunft  
Passau und München



