

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit kleiner Terrasse in den Innenhof!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 94032 Passau

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 70,61 m²

Kaltmiete pro m²: 10,76 €

Nebenkosten (ca.): 260,- €

Warmmiete (ca.): 1.020,- €

Terrasse: ja

Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaltmiete
€ 760,-**

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 70,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Schm-12-1



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	70,61 m²
Kaltmiete	760,- €
Kaltmiete pro m²	10,76 €
Nebenkosten (ca.)	260,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.020,- €
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

Objektbeschreibung:

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Über den Flur sind sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum eigenen kleinen Gartenbereich. Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein gemütliches Schlafzimmer. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Raum für einen Essbereich. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss. Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Ausstattung:

- Erdgeschosswohnung
- sep. Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne/WC
- Waschmaschinenanschluss vorhanden
- Terrasse zum Innenhof

- Strom (sowie WW über Boiler) auf eigene Rechnung
- super Lage, kurzer Fußweg in die Stadt

Denkmalobjekte unterliegen keiner Energieausweispflicht

Lagebeschreibung:

Kurzer Weg ins Zentrum! Auch Busanbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten wie Norma und Edeka sind ebenfalls in Kürze zu erreichen.

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, Innenstadt, 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 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.

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 70,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Schm-12-1



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:



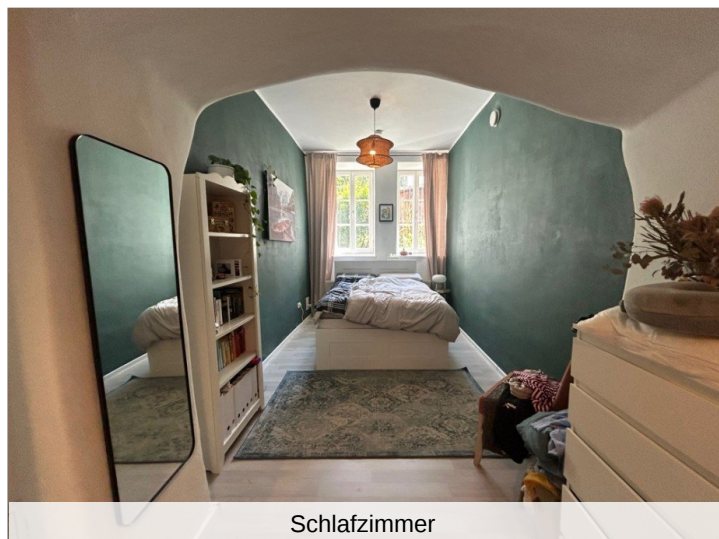
Küche



Küche



Terrasse



Schlafzimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 70,61 m² Wohnfläche

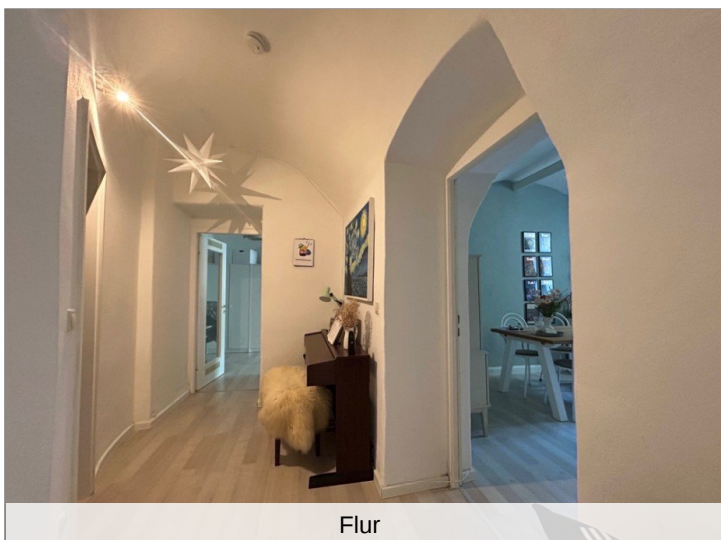
> Objektnummer: Hatz-Team-Schm-12-1



Wohnzimmer



www.hatz-team.de



Flur



Bad

Eckdaten

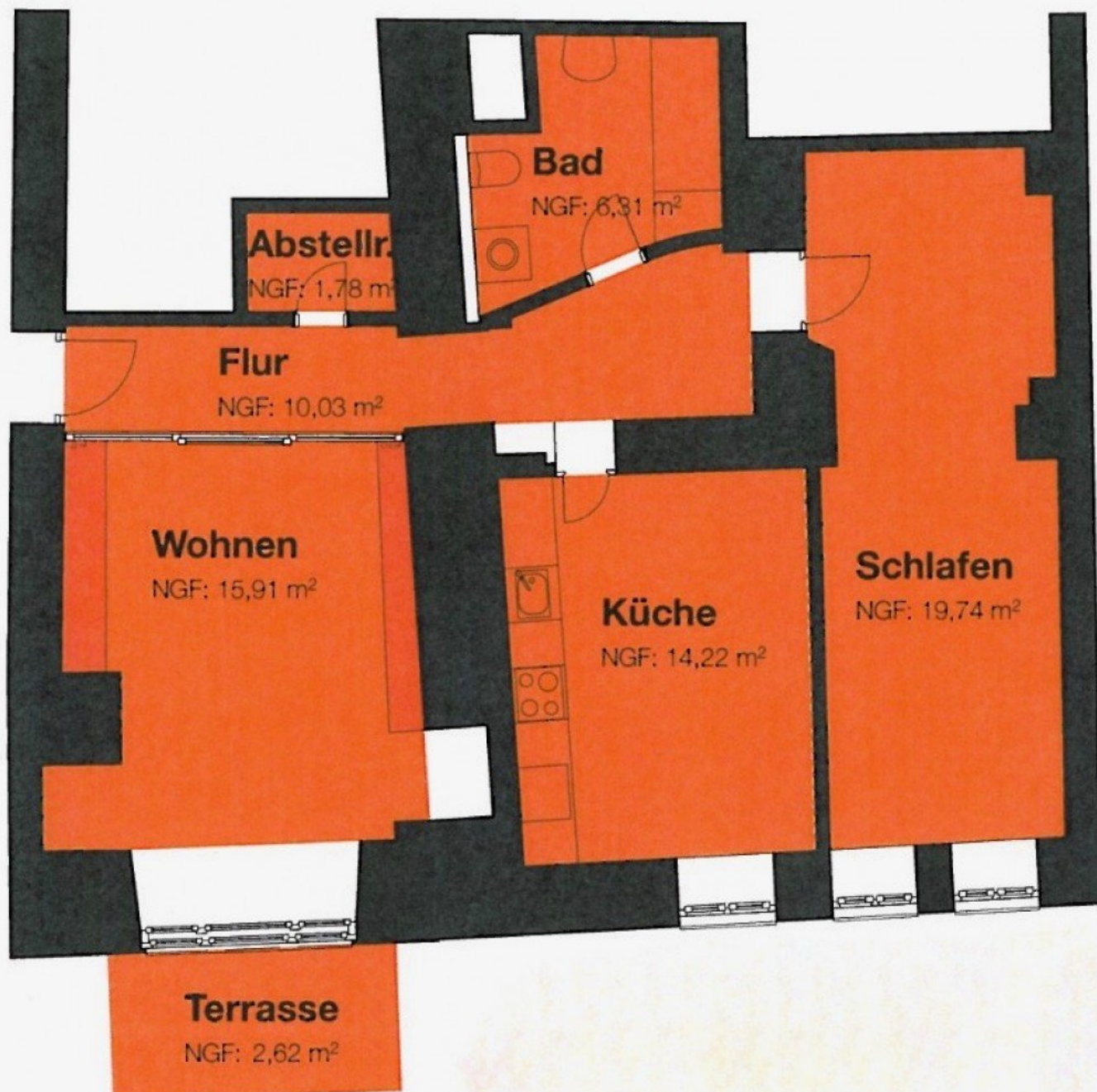
> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 70,61 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Schm-12-1



Grundriss

Eckdaten

> 2 Zimmer

> Objektnummer: Hatz-Team-Schm-12-1



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 | 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:

[illegible]

Hatz & Team Immobilien GmbH

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