

Charmante Wohnung mit Balkon im Herzen der Altstadt!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 104,23 m²
Kaltmiete pro m²: 8,44 €
Nebenkosten (ca.): 340,- €
Warmmiete (ca.): 1.220,- €
Etage: 2
Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 880,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 104,23 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Mich-10-W6



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	104,23 m ²
Kaltmiete	880,- €
Kaltmiete pro m ²	8,44 €
Nebenkosten (ca.)	340,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.220,- €
Etage	2
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.06.2026

Objektbeschreibung:

Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² befindet sich in attraktiver Altstadtlage und überzeugt durch ihren besonderen Grundriss sowie den klassischen Altbaucharme mit hohen Decken.

Nach dem Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Eingangsbereich, von dem aus einige Treppenstufen in die obere Wohnebene führen. Von hier aus erschließt sich die weiteren Räumlichkeiten. Direkt erreichbar ist das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und WC. Ein weiteres Zimmer bietet direkten Zugang zu einem ruhigen Balkon mit Blick in den Innenhof und eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Vom Flur aus gelangt man weiter in den großzügigen Wohnbereich der Wohnung. Dieser umfasst eine separate Küche inklusive Einbauküche,

ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Lage in der Altstadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese Wohnung ist nicht WG-geeignet.

Ausstattung:

- schöne Altbaudetails
- Küche mit EBK
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- super Lage, kurzer Fußweg in die Stadt
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus vorhanden
- Strom auf eigene Rechnung
- Kautions 3 MM
- schöne Altbaudetails und top Wohnflair

Lagebeschreibung:

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 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.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

> 104,23 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Mich-10-W6



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:



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick

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

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

> 104,23 m² Wohnfläche

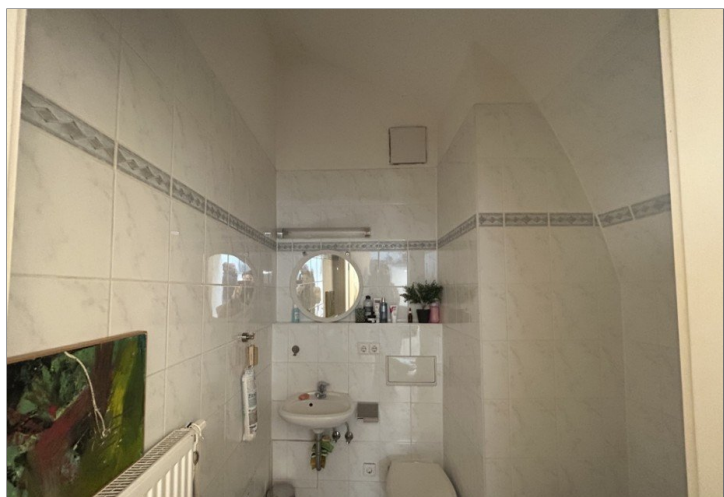
> Objektnummer: Hatz-Team-Mich-10-W6



Schlafzimmer



Zimmer



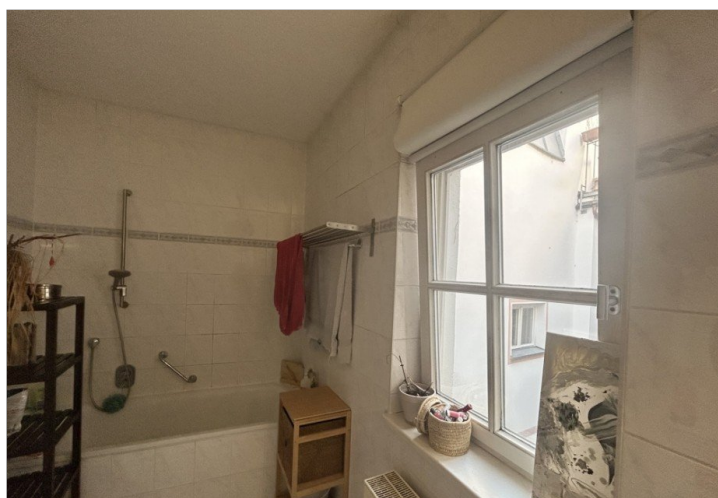
Bad



Balkon



Zimmer

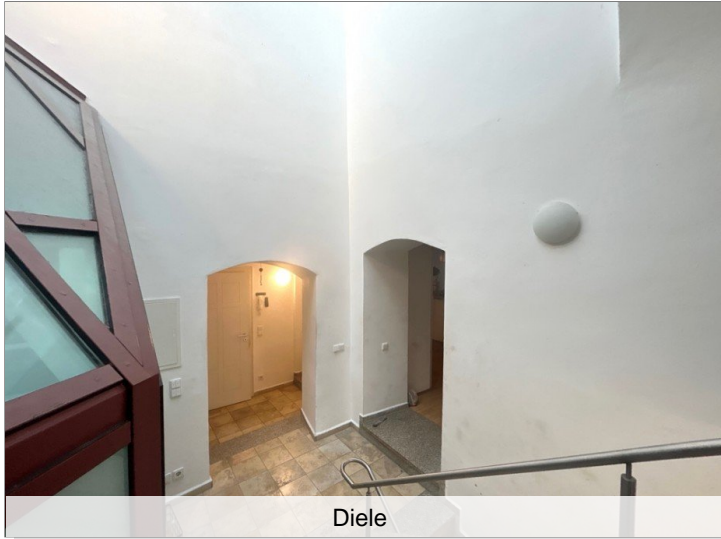


Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 104,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Mich-10-W6



Diele



www.hatz-team.de



Diele



Ihr Immobilienmakler in Passau & München

Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.

Bestmögliche Verkaufspreise
durch starke Verhandlungsführung.

Full-Service rund um Immobilien
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Persönliche, individuelle Beratung
Beratung · Verkauf · Vermietung

Langjährige Erfahrung in Passau & München
Seriöse, diskrete Abwicklung
Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstr. 10 · 80539 München
www.hatz-team.de



