

Einmaliges Schmuckstück in der Passauer Innenstadt - mit einzigartiger Terrasse!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94032 Passau

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 67,29 m²

Nutzfläche (ca.): 75,10 m²

Kaufpreis pro m²: 5.171,65 €

Hausgeld (ca.): 364,- €

Etage: 2

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 348.000,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 67,29 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ri-7



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	67,29 m²
Nutzfläche (ca.)	75,10 m²
Kaufpreis	348.000,- €
Kaufpreis pro m²	5.171,65 €
Hausgeld (ca.)	364,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Mitten im Herzen der Stadt und dennoch angenehm ruhig - diese besondere Eigentumswohnung vereint urbanes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Wohnqualität. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ein Highlight, das in dieser zentralen Lage Seltenheitswert besitzt: die herrliche Terrasse. Da diese nicht zur Straßenseite ausgerichtet ist, genießen Sie hier eine überraschend ruhige Atmosphäre mitten im Stadtzentrum.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet dank des Fensters eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und gut geschnitten, während das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche, einen angrenzenden

Abstellraum bzw. eine Speisekammer und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse - ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Das gesamte Haus überzeugt durch seinen charmanten Charakter und ansprechenden Architektur. Die Kombination aus der begehrten Innenstadtlage, der ruhigen Ausrichtung der Wohnung und der außergewöhnlich großzügigen Terrasse macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de.

Das Exposé mit genauer Adresse und den Grundrissen erhalten Sie nach Versenden einer vollständig ausgefüllten Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden.

Ausstattung:

- Wohnung ist aktuell vermietet (Kaltmiete: 690 Euro + Nebenkosten: 190 Euro)
- Attraktive Wohnung im 2. Obergeschoss
- Großzügige, nicht zur Straße gelegene Terrasse mit besonderem Erholungswert
- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Separate Küche mit Einbauküche
- Direkter Terrassenzugang auch von der Küche
- Praktischer Abstellraum / Speisekammer angrenzend an die Küche
- Ruhig gelegenes, gut geschnittenes Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Durchdachter und funktionaler Grundriss
- Gepflegtes Wohnhaus mit ansprechender Architektur

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in begehrter Innenstadtlage im Herzen von Passau.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, den Uferpromenaden von Donau und Inn sowie vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angeboten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Dank der hervorragenden Infrastruktur und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet die Lage sowohl eine hohe Wohnqualität als auch beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung.

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

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 67,29 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ri-7



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:

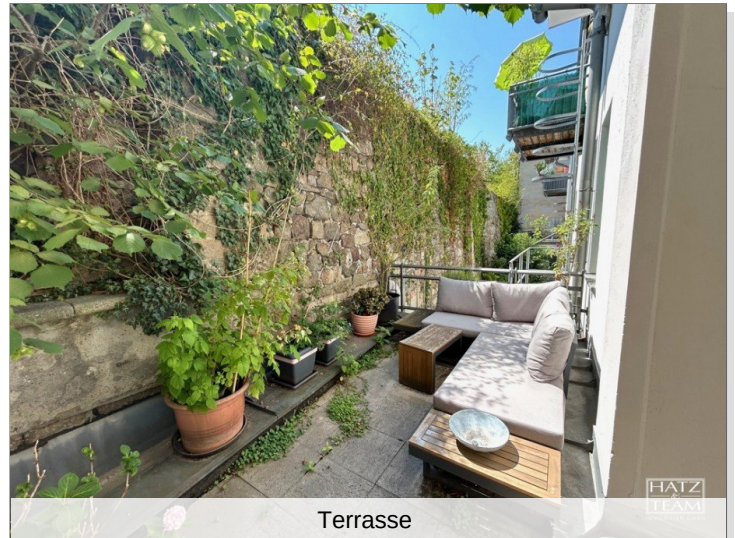
****** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

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.

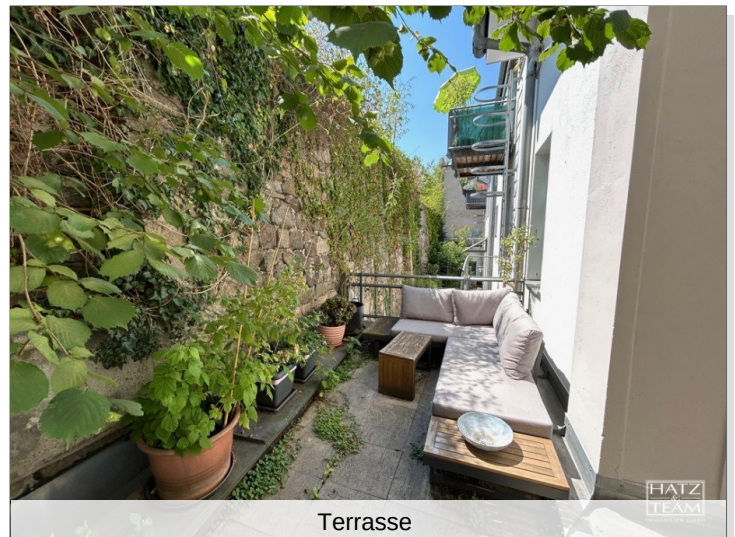
Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

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

Objektbilder:



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 67,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ri-7



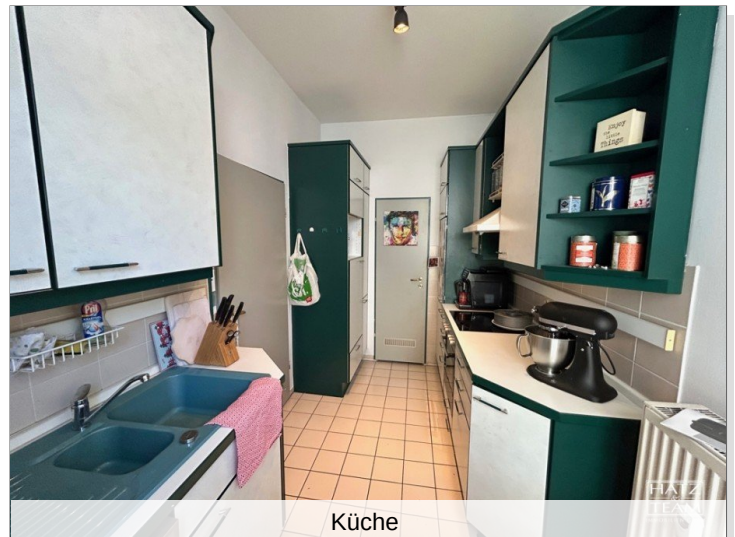
Terrasse



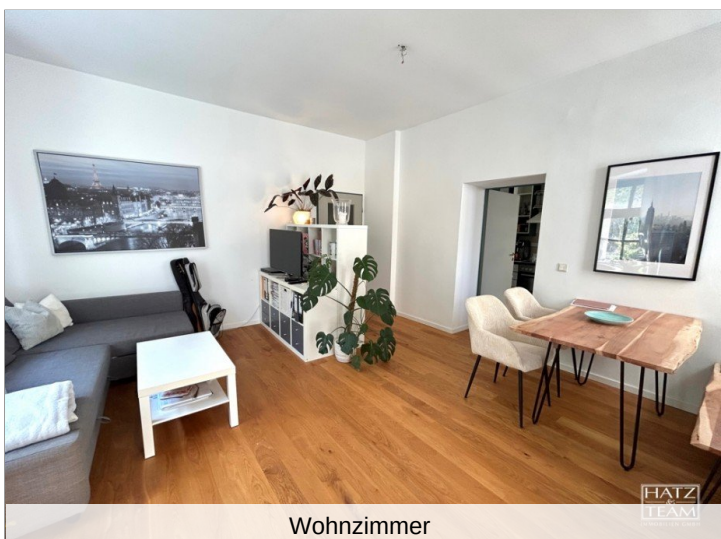
Küche



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer

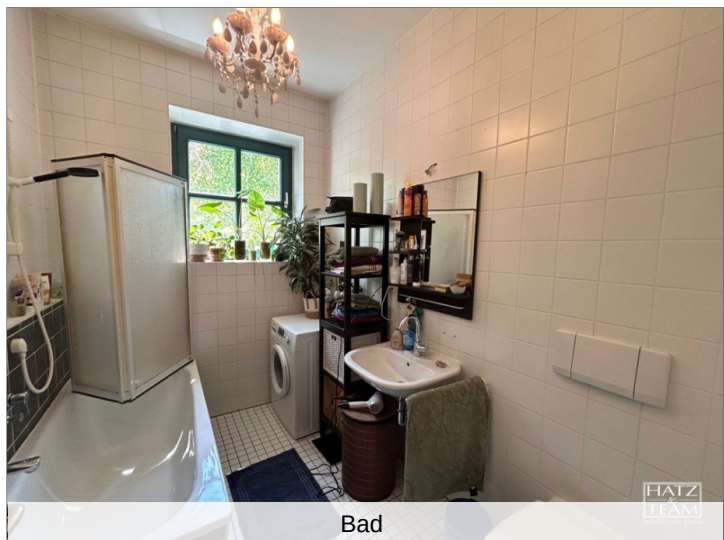


Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

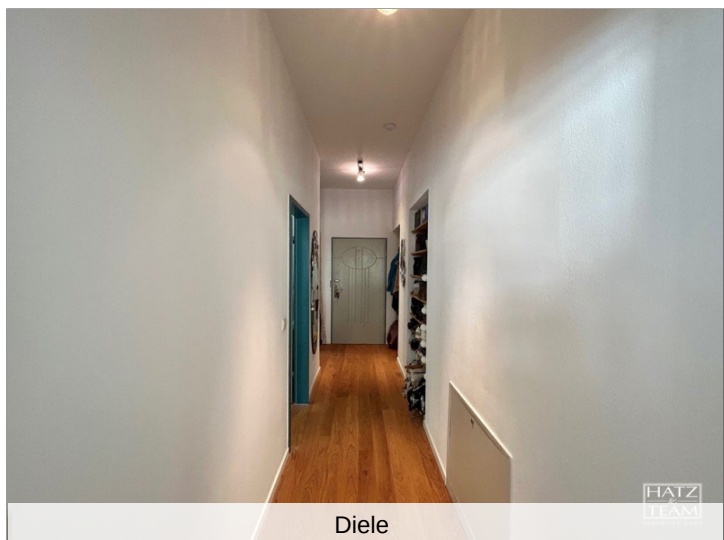
- > 67,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ri-7



Bad



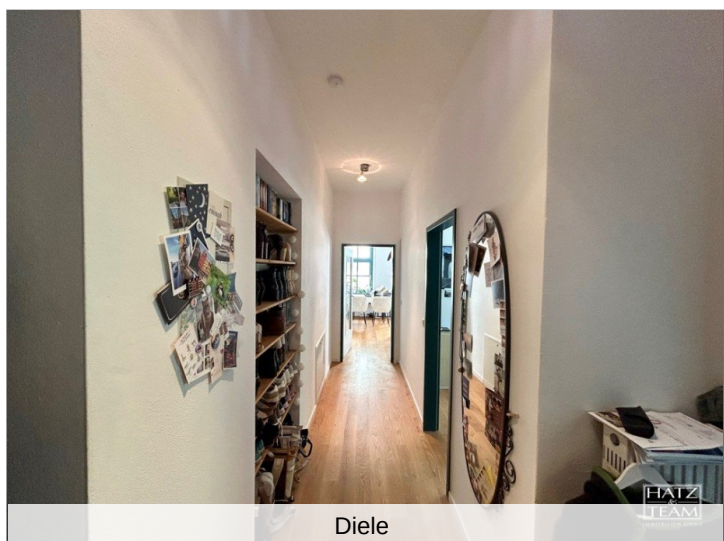
Hausgang



Diele



www.hatz-team.de



Diele



Eckdaten

> 2 Zimmer

> Objektnummer: Hatz-Team-Ri-7



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:

Hatz & Team Immobilien GmbH

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