

## Exklusive Büroflächen im etablierten »INN-Viertel«



### ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 2017

Bürofläche (ca.): 66,96 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 66,96 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 11,95 €

Nebenkosten (ca.): 234,- €

Warmmiete (ca.): 1.034,- €

Energieausweis Baujahr: 2017

**Kaltmiete  
€ 800,-**

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

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

> Bürofläche

> 66,96 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-2.3



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2017
Bürofläche (ca.)	66,96 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	66,96 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	800,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	11,95 €
Nebenkosten (ca.)	234,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.034,- €
Energieausweis Baujahr	2017
teilbar ab (ca.)	66,96 m <sup>2</sup>
Küche	Einbauküche
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. MwSt

## Objektbeschreibung:

An dem historisch bedeutenden Standort der ehemaligen Innstadtbrauerei ist ein zukunftsweisendes Quartier entstanden.

In diesem etablierten Neubau-Ensemble (Baujahr ca. 2017) bieten wir exklusive Büroflächen an, die Komfort, Effizienz und Design ideal vereinen.

Profitieren Sie von der bewährten Qualität eines modernen Gebäudes, das technisch auf der Höhe der Zeit ist und sich bereits als wertbeständige Adresse im INN-Viertel etabliert hat.

Das INN-Viertel hat sich seit seiner Entwicklung zu einer der dynamischsten und beliebtesten Adressen in Passau gemausert. Die unvergleichliche Lage vereint die Nähe zur historischen Altstadt mit der Ruhe und Erholung am Inn.

Etablierte Premium-Lage: Zentral, dennoch ruhig - in unmittelbarer Nähe zum Inn und nur wenige Gehminuten von der Passauer Altstadt entfernt.

Exzellente & erprobte Infrastruktur: Optimale Anbindung an den ÖPNV, gute Erreichbarkeit mit dem Auto und durch die hauseigene Tiefgarage ausgezeichnete Parkmöglichkeiten.

Lebendiges & voll etabliertes Umfeld: Das Quartier bietet eine

pulsierende Mischung aus hochwertigem Wohnen, gastronomischer Vielfalt, Einzelhandel und kulturellen Angeboten - ein inspirierendes Umfeld für Mitarbeiter und Kunden.

## Ausstattung:

- großes offenes Büro mit Blick zum Inn
- WC mit Einrichtung
- große Fensterfronten
- Tiefgaragenstellplatz 75 EUR
- frequentierte Lage
- vielseitiges Umfeld im Inn-Viertel (z.B. Firmen, Ärzte, Redaktion, Apotheke, Hotel)

## Lagebeschreibung:

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in der Innstadt von Passau auf dem ehemaligen Gelände der Innstadt-Brauerei.

Über die Marienbrücke ist man in wenigen Minuten im Zentrum von Passau sowie an der Universität. Ebenso gibt es eine hervorragende Busanbindung.

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 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

# Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 66,96 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-2.3



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?

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 66,96 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-2.3



Außenansicht



www.hatz-team.de



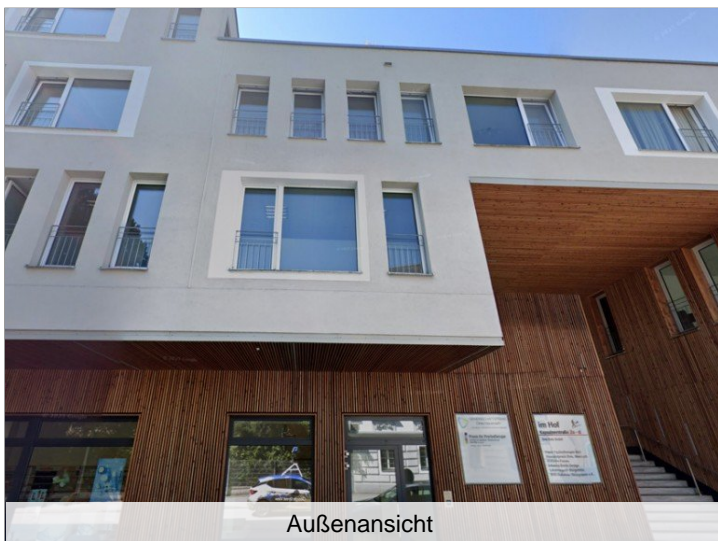
Außenansicht

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**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 · Lützenstraße 12 · 80798 München  
www.hatz-team.de



Außenansicht

## 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

> Bürofläche

> 66,96 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-2.3

