EXPOSÉ

Gefördertes Wohnhaus mit 4 Wohnungen in bester Lage - Bad Füssing, Kurzone 1 (KfW 55 EE WBP)



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 94072 Bad Füssing

Baujahr: 1974

Zimmerzahl: 14

Wohnfläche (ca.): 373 m²

Nutzfläche (ca.): 403 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 373 m²

Grundstücksfläche (ca.): 750 m²

Kaufpreis pro m²: 3.929,54 €

Kaufpreis € 1.450.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	94072 Bad Füssing
Baujahr	1974
Zimmerzahl	14
Wohnfläche (ca.)	373 m²
Nutzfläche (ca.)	403 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	373 m²
Grundstücksfläche (ca.)	750 m²
Kaufpreis	1.450.000,- €
Kaufpreis pro m²	3.929,54 €
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	7
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	21 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Parkett
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	Frühjahr 2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko



Objektbeschreibung:

Erleben Sie die einmalige Gelegenheit, ein vollständig modernisiertes Mehrfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Bad Füssings zu erwerben. Die Immobilie befindet sich aktuell in der finalen Phase einer umfassenden Kernsanierung und wird technisch wie energetisch auf den neuesten Stand gebracht - modern, effizient und zukunftssicher.

Immobilien-Highlights im Überblick:

- 4 hochwertige Wohnungen mit modernen Grundrissen

- Großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Süd-Balkonen

- Barrierefreiheit durch Aufzug mit direktem Zugang in die Wohnungen

- Neue Fenster, Dämmung, Leitungen, Haustechnik & Bodenbeläge

- Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz, sowie weitere Stellplätze

- Dachgeschoss mit Loggia

Einheiten & Fördermöglichkeit:

Drei der vier Wohnungen erfüllen die Kriterien als "Worst Performing Building (WPB)" und werden nach dem KfW-55 EE-Standard (Erneuerbare-Energien-Klasse) umfassend saniert. Für Käufer ergibt sich daraus ein erheblicher finanzieller Vorteil:

Tilgungszuschuss von insgesamt 30 % bei KfW-Darlehen (20 % KfW-55 EE + 10 % WPB-Bonus)

Beispiel: Bei einem KfW-Darlehen von 150.000 EUR beträgt der Tilgungszuschuss 45.000 EUR

Weitere Informationen zur Förderung finden Sie hier:

KfW-Förderung Effizienzhaus 55 EE

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Geb%C3%A4ude-und-Einrichtungen/F%C3%B6rderprodukte/Wohngeb%C3%A4ude-%E2%80%93-Kredit-(261)/

Worst Performing Building (WPB) Info

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/Worst-Performing-Building-(WPB)/

Energie & Technik:

KfW-55 EE-Standard (3 Einheiten)

Hochwertige Wärmedämmung

Erneuerte Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien

Zentrale Warmwasserversorgung

Zukunftssichere Haustechnik

Das Mehrfamilienhaus befindet sich aktuell in der finalen Sanierungsphase und wird von Grund auf modernisiert. Die Wohnung liegt in der Kurzone 1, nur wenige Gehminuten von den berühmten Thermen von Bad Füssing entfernt, und vereint modernste Technik, zeitloses Design und höchste Energieeffizienz.

Das Haus wird komplett entkernt und auf den neuesten Stand gebracht: Von neuen Leitungen und Dämmungen bis hin zu modernster Haustechnik - hier entsteht ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung selbst besticht durch eine lichtdurchflutete, offene Raumaufteilung mit vier Zimmern. Das große Wohnzimmer mit Süd-Balkon lädt zum Entspannen ein, während die offene Küche nahtlos in das Esszimmer übergeht und eine einladende Atmosphäre schafft. Ein Schlafzimmer, sowie ein Kinderzimmer oder Büro bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das moderne Bad mit zeitlosem Design und hochwertigen Materialien rundet das Gesamtbild ab.

Ein besonderes Highlight ist der Aufzug, der direkt in der Wohnung endet und bequem per Karte oder Code gesteuert wird. Dies sorgt nicht nur für Komfort, sondern auch für Barrierefreiheit. Vor dem Haus steht Ihnen eine Garage mit Stellplatz zur Verfügung, bei Bedarf können weitere Außenstellplätze gekauft werden.

Die Lage der Immobilie ist unschlagbar: Mitten in der Kurzone 1 von Bad Füssing, nur wenige Gehminuten von den Thermen entfernt, bietet das Haus eine perfekte Mischung aus Ruhe und zentraler Lage. Die Umgebung besticht durch eine exzellente Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten, die Bad Füssing so einzigartig machen. Die Wohnung selbst liegt in einer ruhigen Sackgasse.

Die energetische Sanierung des Hauses setzt neue Maßstäbe: Mit modernster Dämmung, Fenstern und Heiztechnik ist die Wohnung nicht nur umweltschonend, sondern auch zukunftssicher.

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause - sie ist eine Investition in die Zukunft. Ob als Kapitalanlage, Ferienwohnung oder dauerhafter Wohnsitz: Hier finden Sie alles, was Sie sich wünschen.

Das vollständige Exposé erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko



Anfrage.

Ausstattung:

o Moderne Neubauwohnungen im 4-Parteien-Hauses
o Großzügiger, offener Ess- und Küchenbereich
o Große Fensterfront für reichlich Tageslicht und Balkon mit Südausrichtung
o Separate Schlafräume (Schlafzimmer, flexibel nutzbares Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice)
o Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster
o elektrische Rollläden in der Wohnung
o dezentrale Lüftungen in den Räumen
o Hauswirtschaftsräume mit Anschluss für Waschmaschine
o Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
o Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor
o Gemeinschaftlicher Gartenbereich für Erholung und Freizeit
o sehr guter Energieausweis durch eine moderne Heizung
o Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zusätzlicher PV-Anlage

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Herzen des weltbekannten Kurorts Bad Füssing, direkt in der Kurzone 1 und nur wenige Gehminuten von den Europas Thermen Bad Füssing entfernt. Diese exklusive Lage bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten, kulinarischen Highlights und kulturellen Sehenswürdigkeiten. Zudem profitiert Bad Füssing von einer exzellenten Verkehrsanbindung, die sowohl die Landeshauptstadt München als auch den Flughafen München schnell erreichbar macht.

Verkehrsanbindung:
o München: In nur etwa 1,5 Autostunden (ca. 120 km) erreichen Sie die Landeshauptstadt München - ideal für Tagestrips, Einkäufe oder kulturelle Ausflüge.
o Flughafen München: Der internationale Flughafen München ist in ca. 1 Stunde und 45 Minuten (ca. 130 km) erreichbar, was die Wohnung auch für internationale Käufer oder Geschäftsreisende attraktiv macht.
o Autobahn: Die A3 (Passau-München) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Region.
o Öffentlicher Nahverkehr: Bahnhof Pocking (ca. 10 Minuten mit dem Auto) bietet Verbindungen nach Passau, München und andere Städte.

Freizeitmöglichkeiten:
Thermen und Wellness:
o Die Europas Thermen Bad Füssing und das Johannesbad liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten mit ihren heilenden Thermalquellen, Saunalandschaften und Wellness-Anwendungen Entspannung pur.

Golfplätze in der Umgebung:
o In der Region gibt es mehrere Turniergolfplätze, darunter der Golfplatz Bad Füssing (ca. 5 Autominuten) und der Golfplatz Schloss Pocking (ca. 15 Autominuten). Weitere Plätze wie der Golfclub Passau (ca. 25 Autominuten) und der Golfplatz Waldkirchen (ca. 30 Autominuten) bieten abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten in malerischer Landschaft.

Casino Bad Füssing:
o Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich das Casino Bad Füssing, das neben Spielmöglichkeiten auch ein Restaurant und regelmäßige Veranstaltungen bietet - ideal für einen unterhaltsamen Abend.

Rad- und Wanderwege:
o Das Inntal und die umliegende Landschaft bieten ein weitläufiges Netz an Rad- und Wanderwegen, darunter der bekannte Innradweg, der zu ausgedehnten Touren einlädt.

Freizeitparks und Tierparks:
o Der Freizeitpark Eggerding (ca. 10 Autominuten) und der Tierpark Straubing (ca. 30 Autominuten) sind ideale Ziele für Familienausflüge.

Kulinarische Highlights:
Bad Füssing bietet eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Biergärten, die von traditioneller bayerischer Küche über italienische Spezialitäten bis hin zu internationalen Gerichten reichen. Besonders hervorzuheben sind die Thermenstuben, das Gasthaus zur Post und das charmante Café am Kurpark, die alle in unmittelbarer Nähe liegen.
Sehenswürdigkeiten und Besonderheiten:

Bad Füssing ist reich an kulturellen und historischen Highlights. Dazu gehören der weitläufige Kurpark mit seinen gepflegten Grünflächen, die St. Johannes Kirche, das historische Schloss Füssing und die berühmten Heilquellen, die in der Trinkhalle probiert werden können. Zudem bietet Bad Füssing ein vielfältiges Kulturprogramm mit Konzerten, Theateraufführungen und regelmäßigen Veranstaltungen im Kurpark.

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko



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:


Außenansicht


Außenansicht 5


Außenansicht


Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko




DG-Wohnung


DG-Wohnung


DG-Wohnung


DG-Wohnung


DG-Wohnung


DG-Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

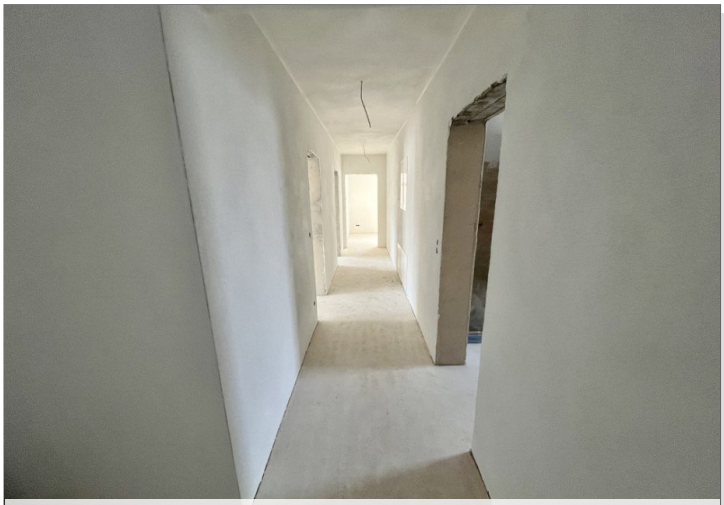
Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko




DG-Wohnung


Wohnung 1. OG


DG-Wohnung


Wohnung 1. OG


DG-Wohnung


Wohnung 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko




Wohnung 1. OG


Wohnung 1. OG


Wohnung 1. OG


Wohnung 1. OG


Wohnung 1. OG


Wohnung 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko




Wohnung 1. OG


Wohnung EG


Wohnung 1. OG


Wohnung EG


Wohnung EG


Wohnung EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko




Wohnung EG


Wohnung EG


Wohnung EG


Wohnung EG


Wohnung EG


Wohnung EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko




Wohnung UG


Treppenhaus


Wohnung UG


Lageplan


Wohnung UG


Sackgasse

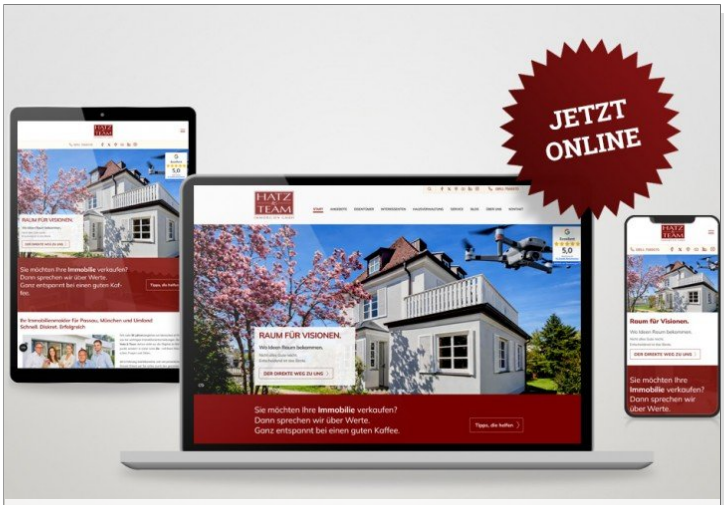
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko





www.hatz-team.de



Dach PV-Anlage



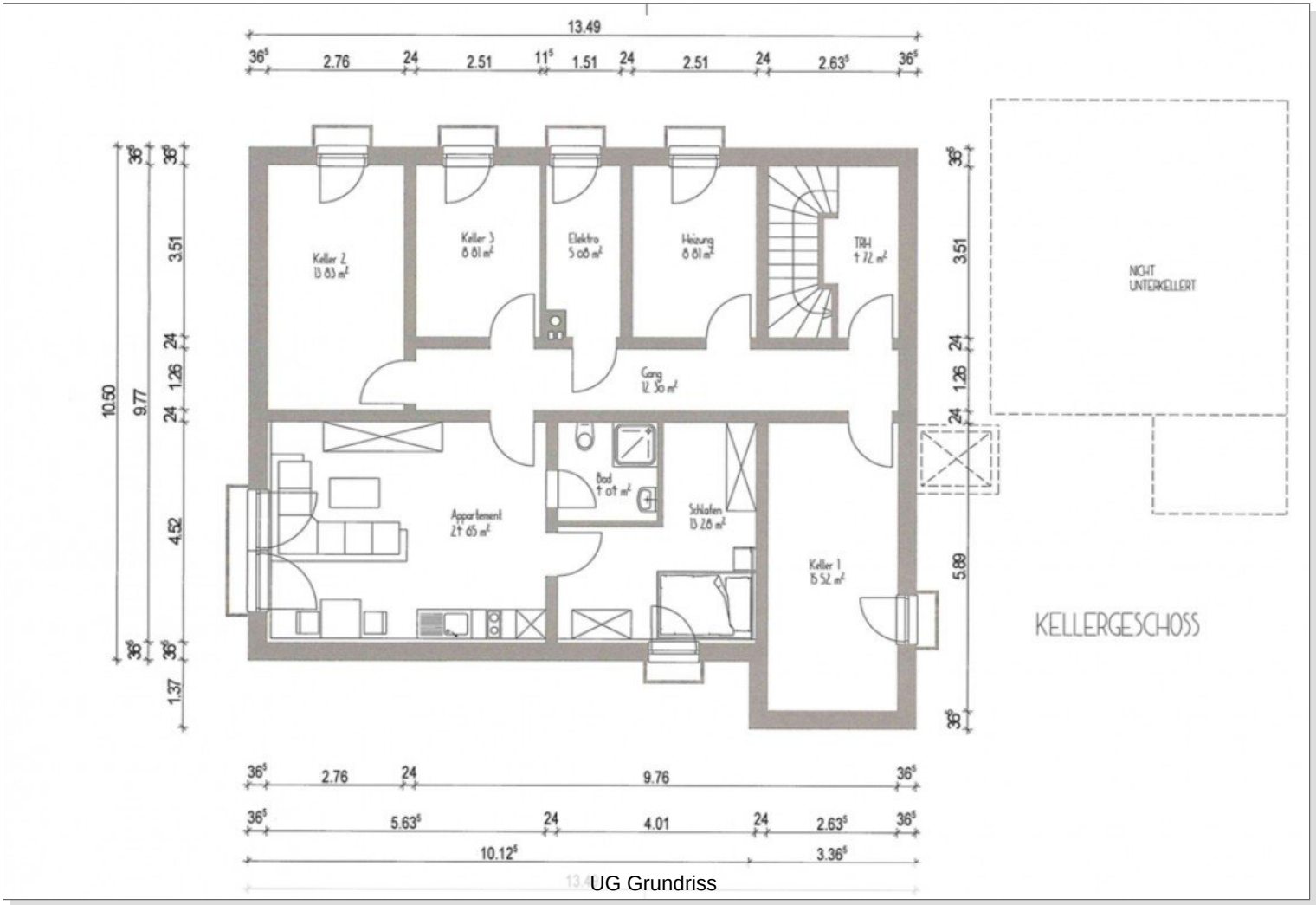
www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko





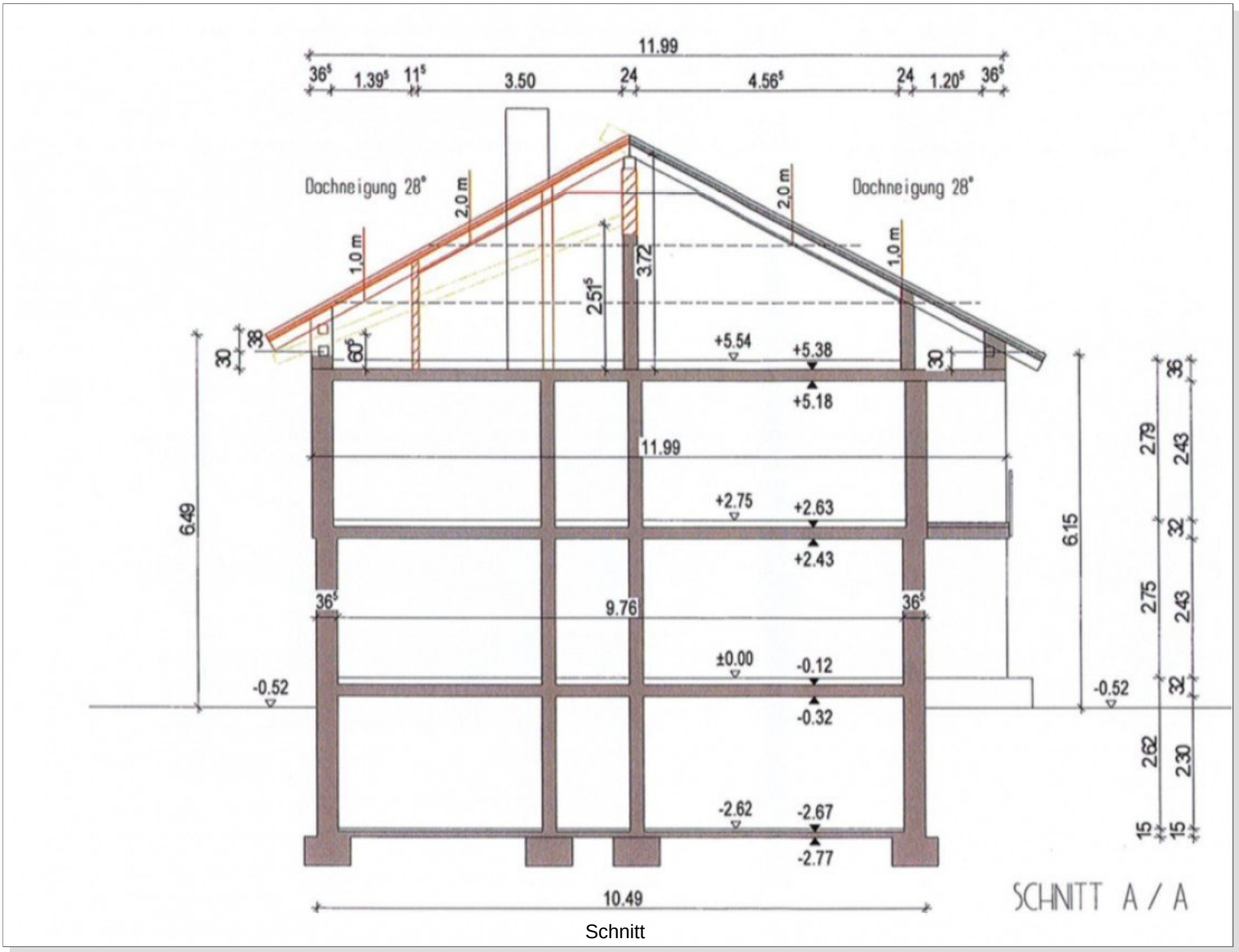
UG Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko





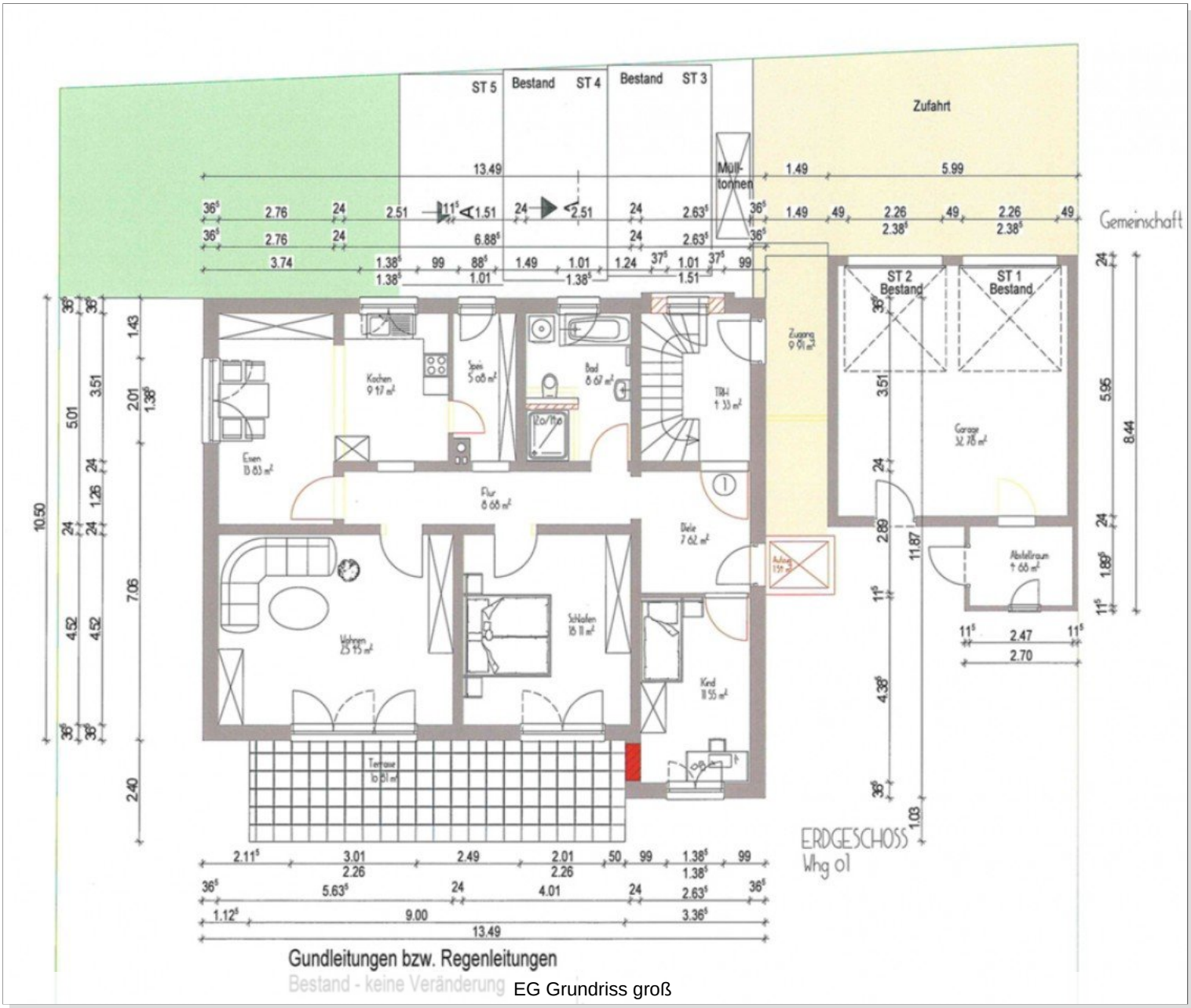
Schnitt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko





EG Grundriss groß

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko





EG Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Bad Füssing
> 14 Zimmer
> 373 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-Ko



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 I 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026