EXPOSÉ

Gepflegte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Schalding links der Donau!

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 94034 Passau
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 112,40 m²
Nutzfläche (ca.): 126,04 m²
Kaltmiete pro m²: 7,56 €
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Warmmiete (ca.): 1.150,- €
Anzahl Etagen: 2

Kaltmiete € 850,-

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 112,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94034 Passau
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	112,40 m²
Nutzfläche (ca.)	126,04 m²
Kaltmiete	850,- €
Kaltmiete pro m²	7,56 €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.150,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.08.2026

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in Schalding links der Donau bietet alles, was das Herz begehrt.
Mit einem eigenen Eingangsbereich und hellen, freundlichen Räumlichkeiten verspricht diese Wohnung hohen Wohnkomfort.
Die großzügige Aufteilung der Zimmer bietet Ihnen auf ca. 112 m² inklusive Terrasse ein gemütliches und harmonisches Wohnerlebnis.

Die gut ausgestattete Küche ist hierbei das Herzstück der Wohnung. Sie verfügt über einen großzügigen Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende bietet.

Das angrenzende, helle Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein.
Dieses bietet genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen.
Das geräumige Schlafzimmer ist ein idealer Rückzugsort und bietet Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett.
Das zweite Zimmer eignet sich perfekt als Kinder-, Gästezimmer oder auch als Büro.

Modern und stilvoll ausgestattet, sorgt das Badezimmer für Ihr tägliches Wohlbefinden.
Dieses verfügt neben einer Dusche zudem über eine Badewanne.

Die uneinsichtige Südterrasse auf der Rückseite des Hauses bietet Ihnen absolute Privatsphäre und ist der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien.

Ein Garagen-Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt zudem für bequemes und sicheres Parken.
Zusätzlich bietet die Wohnung einen praktischen Abstellraum sowie ein Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.
Die Wohnung steht zum 01.08.2026 zur Verfügung!

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

Ausstattung:

- Verfügbar zum 01.08.2026
- Einbauküche mit großzügigem Essbereich
- Helle Räumlichkeiten
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Eigener Eingangsbereich
- Uneinsichtige Südterrasse
- Abstellraum und Kellerabteil vorhanden
- Eigener Garagen-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Ruhige Lage
- Sehr gute Anbindung auf die Autobahn
- Kurzer Weg ins Stadtzentrum von Passau
- Stadtbusanbindung, Bushaltestelle unmittelbar vor Ort

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Schalding links der Donau, einem ruhigen und charmanten Stadtteil von Passau.
Sie genießen hier die Vorzüge einer naturnahen Umgebung und sind dennoch gut an die Innenstadt angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und sorgen für eine hohe

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 112,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25

Lebensqualität.
Das Stadtzentrum von Passau ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 Minuten zu erreichen.
Eine Bushaltestelle mit Stadtbusanbindung befindet sich unmittelbar vor Ort.

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.

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.

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-Essbereich

Küche-Essbereich

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 112,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25

Küche-Essbereich

Wohnzimmer

Küche-Essbereich

Wohnzimmer

Küche-Essbereich

Schlafzimmer

© 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

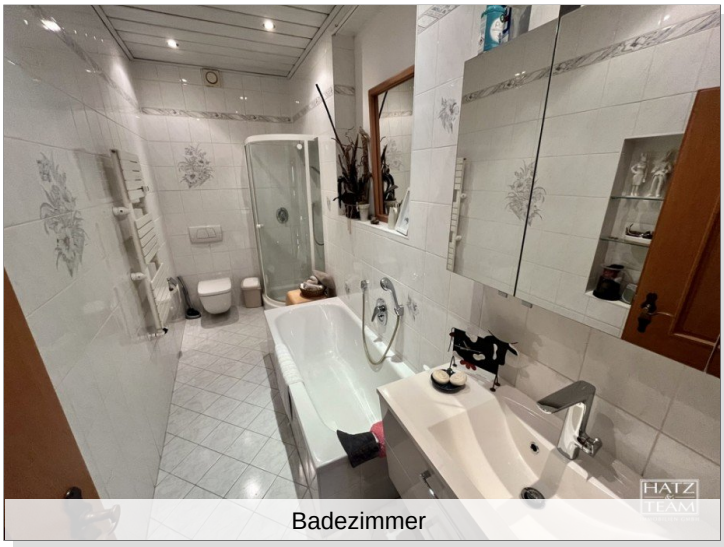
> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 112,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25

Schlafzimmer

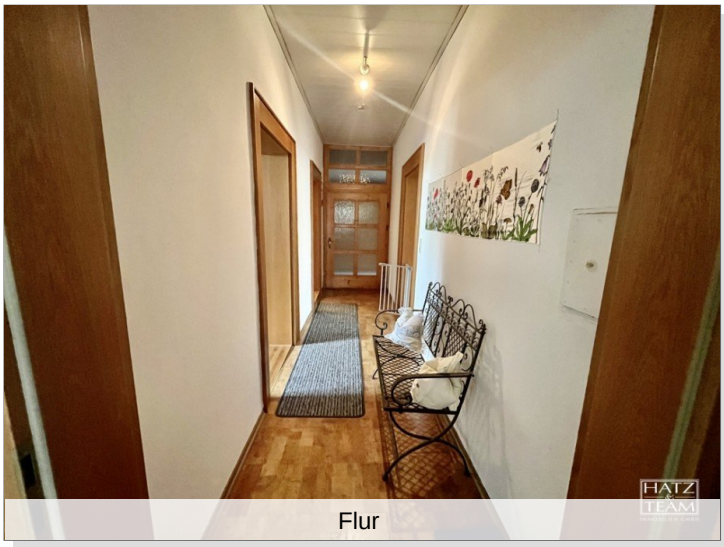
Badezimmer

Kinderzimmer

Badezimmer



Badezimmer



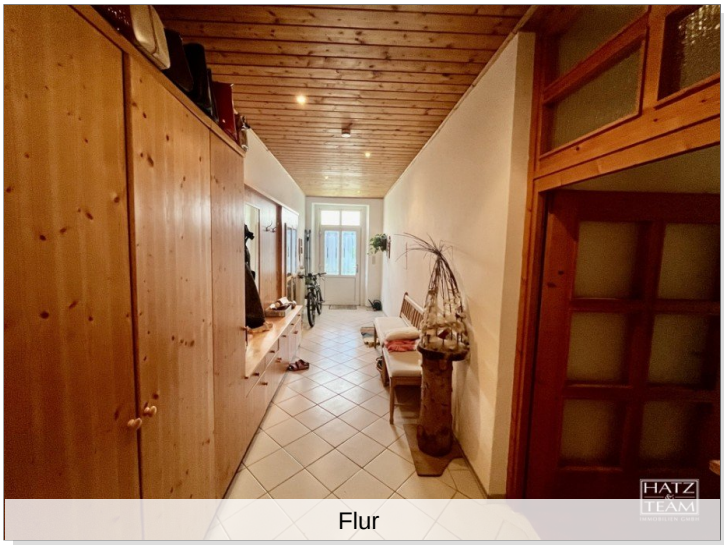
Flur

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 112,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25

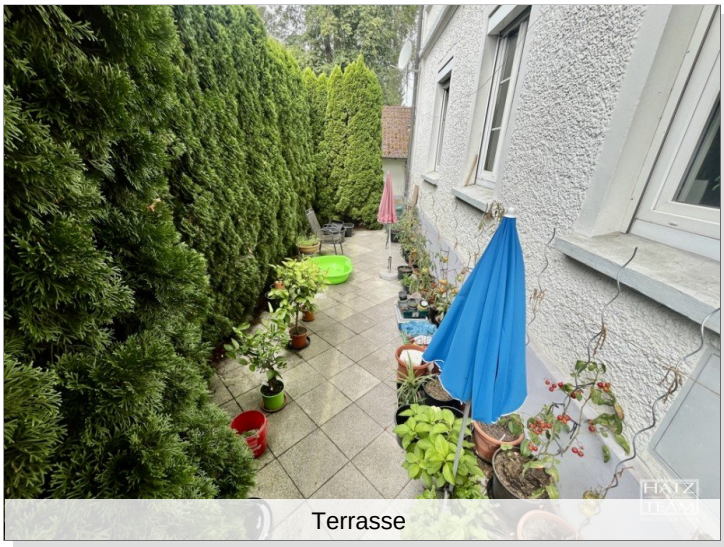


Flur

Zugang zum Haus

Eingangsbereich

www.hatz-team.de



Terrasse

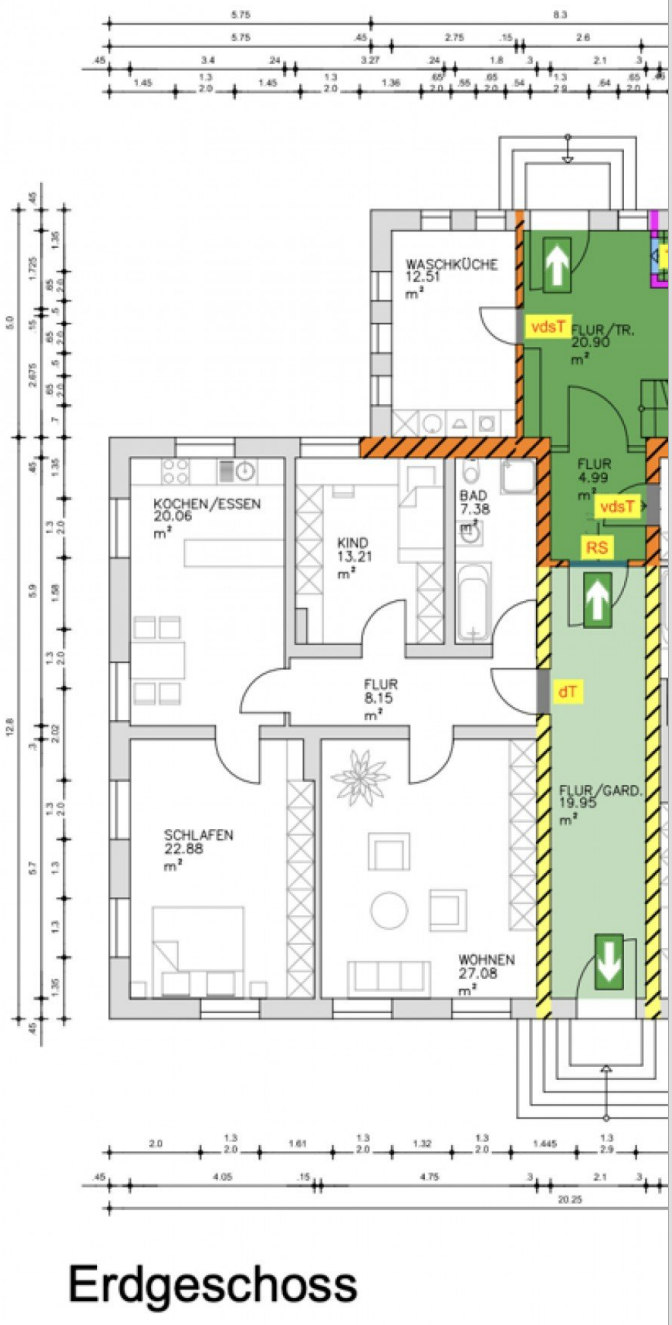
www.hatz-team.de

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 112,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25



Grundriss 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 112,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25

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