

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,-**

> 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 m ²
Nutzfläche (ca.)	126,04 m ²
Kaltmiete	850,- €
Kaltmiete pro m ²	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
Befuerung	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 Wohnenerlebnis.

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 01.10.2024 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

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

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 112,40 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25



Schlafzimmer



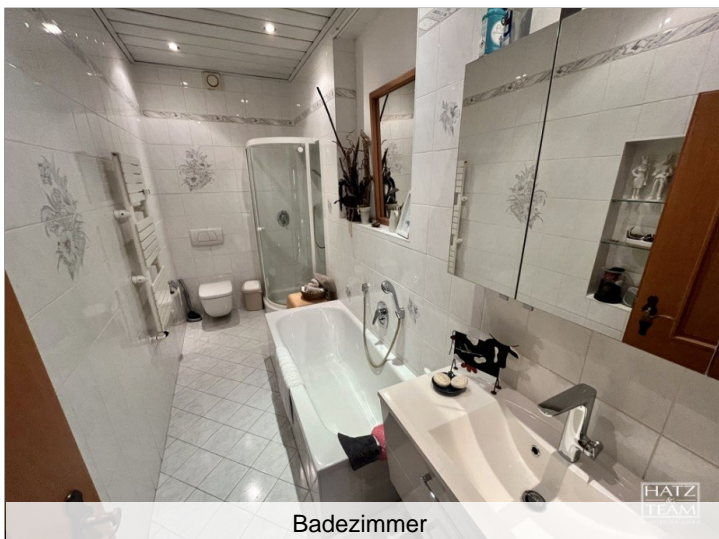
Badezimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Flur

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 112,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-SHS-25



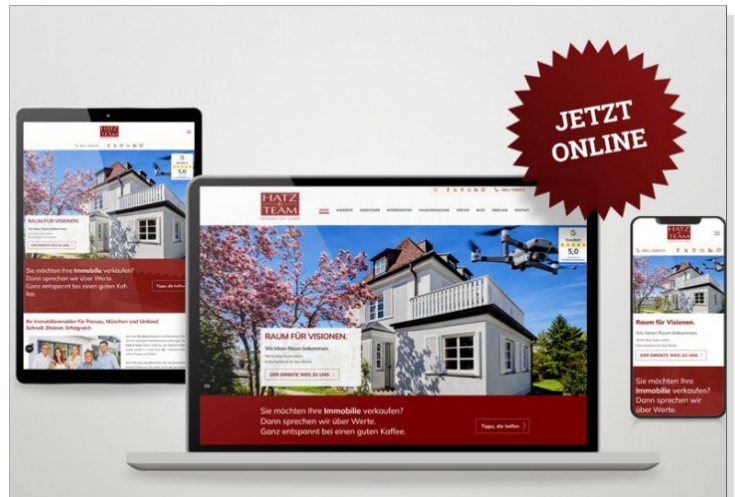
Flur



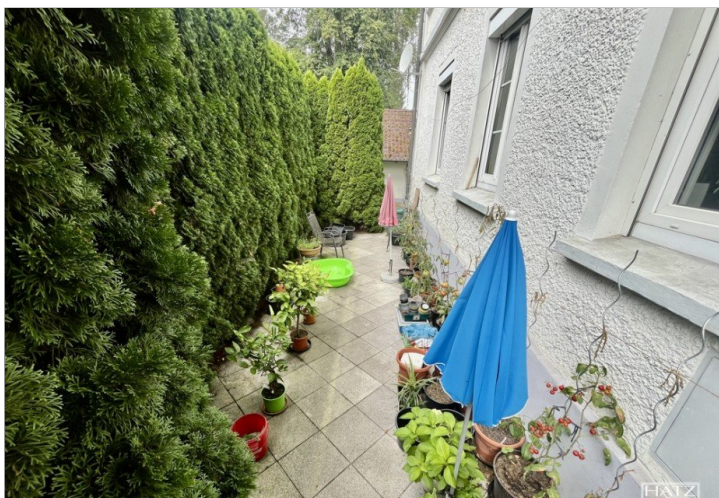
Zugang zum Haus



Eingangsbereich



www.hatz-team.de



Terrasse

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 · Luisenstr. 10 · 80336 München
www.hatz-team.de

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

