EXPOSÉ

Helle Altbauwohnung mit Charakter mitten in der Altstadt!

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 86,84 m²
Kaltmiete pro m²: 8,98 €
Nebenkosten (ca.): 180,- €
Warmmiete (ca.): 960,- €
Etage: 2
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaltmiete € 780,-

© 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

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 86,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Mich-10-W4

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	86,84 m²
Kaltmiete	780,- €
Kaltmiete pro m²	8,98 €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	960,- €
Etage	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Diese ansprechende Altbauwohnung besticht durch ihren klassischen Charme und eine durchdachte Raumaufteilung mit ca. 86 m² Wohnfläche.

Der große und helle Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Angrenzend befindet sich das helle und charmante Schlafzimmer.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne.
Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für Stauraum und Ordnung.

Typische Altbaudetails wie hohe Decken, große Fenster und ein stilvoller Grundriss verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter.

Ausstattung:

- schöne Altbaudetails
- Küche mit EBK
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- super Lage, kurzer Fußweg in die Stadt
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus vorhanden
- Strom auf eigene Rechnung
- Kaution 3 MM
- schöne Altbaudetails und top Wohnflair

Lagebeschreibung:

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 Cafès.

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.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer

© 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

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:

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Flur

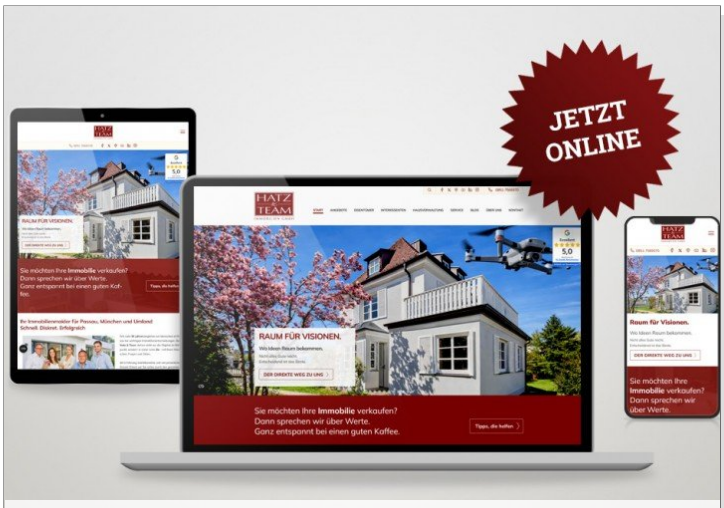
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 86,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Mich-10-W4

Bad

Küche



www.hatz-team.de

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

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 86,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Mich-10-W4

Ansprechpartner:

Firma

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