

Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 2022
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 67,31 m²
Kaltmiete pro m²: 13,30 €
Nebenkosten (ca.): 175,- €
Warmmiete (ca.): 1.070,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 895,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 67,31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W8



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2022
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	67,31 m ²
Kaltmiete	895,- €
Kaltmiete pro m ²	13,30 €
Nebenkosten (ca.)	175,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.070,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	89,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2022-09-26
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.09.2026

Objektbeschreibung:

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung in einem hochwertigen Neubau überzeugt mit stilvollem Wohnkomfort und einer durchdachten

Raumaufteilung. Der offene Essbereich mit moderner Einbauküche schafft eine einladende Wohnatmosphäre.

Neben dem Büro und Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, einen praktischen Abstellraum sowie einen Eingangsbereich mit ausreichend Platz. Der Balkon lädt zusätzlich zum Entspannen im Freien ein.

Dank der gelungenen Größe und Aufteilung eignet sich die Wohnung auch ideal für eine WG.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil runden das attraktive Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ausstattung:

- Balkon
- moderne Einbauküche
- hochwertiger Laminatboden
- Umfangreiche Elektroausstattung
- Ebenerdige Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- elektrische Rollos
- Fußbodenheizung
- Deckenspots
- Fahrradstellplätze
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz für 65,00 EUR / Monat
- Außenstellplatz für 55,00 EUR / Monat

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.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 67,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W8



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



Balkon



Küche



Wohnzimmer

Hatz & Team Immobilien GmbH

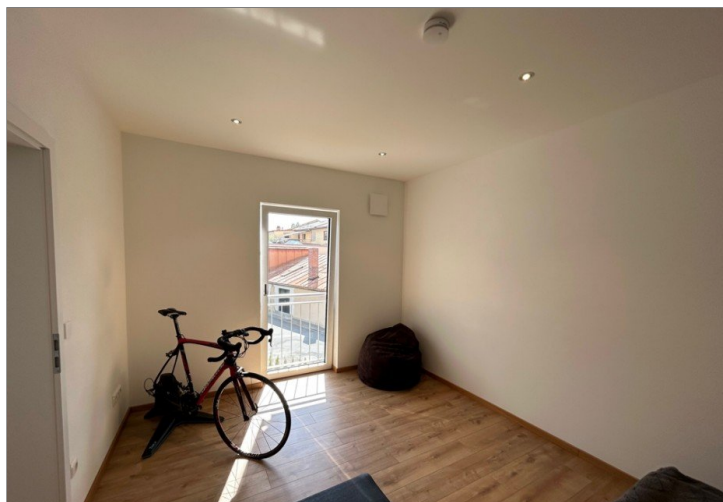
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 67,31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W8



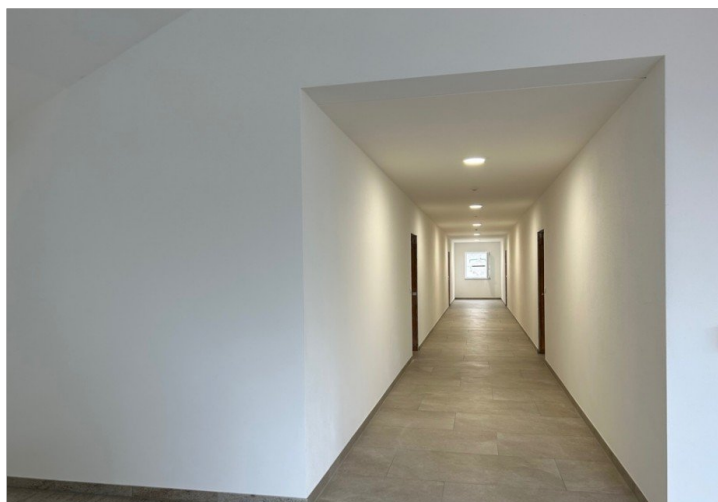
Wohnzimmer



Hauseingang



Schlafzimmer



Flur



Bad



Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 67,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W8



Außenansicht



Tiefgarage

JETZT ONLINE

www.hatz-team.de

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 11 · 80799 München
www.hatz-team.de

