

Hochwertiges Aparment mit Penthouse-Charakter und traumhaftem Ausblick!



ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 2002

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 80 m²

Nutzfläche (ca.): 105 m²

Kaltmiete pro m²: 9,38 €

Nebenkosten (ca.): 170,- €

Warmmiete (ca.): 950,- €

**Kaltmiete
€ 750,-**

> Penthousewohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-MRS-8A



Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	94036 Passau
Baujahr	2002
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	80 m²
Nutzfläche (ca.)	105 m²
Kaltmiete	750,- €
Kaltmiete pro m²	9,38 €
Nebenkosten (ca.)	170,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	950,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 30,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2002
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Ab sofort verfügbar!

Dieses außergewöhnliche Apartment mit Penthouse-Charakter überzeugt durch seine großzügige Gestaltung, eine traumhafte Aussicht und eine

einzigartige Wohnatmosphäre.

In ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse gelegen, genießen Sie hier viel Privatsphäre und Ruhe, ohne auf eine zentrale Lage verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, das Stadtzentrum sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in Kürze erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit ca. 50 m² Nutzfläche und sonniger Südost-Ausrichtung. Hier lässt sich der beeindruckende Panoramablick bis nach Österreich in vollen Zügen genießen. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen eigenen, separaten Zugang von außen über eine stilvolle Stahltreppe, was den besonderen Charakter dieser Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Der offen und lichtdurchflutet gestaltete Wohnbereich verfügt über eine großzügige Glasfront, die für ein außergewöhnliches Maß an Tageslicht sorgt. Die Glasfront lässt sich rundum öffnen und schafft so eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hochwertiger Parkettboden sowie Fußbodenheizung in sämtlichen Räumlichkeiten sorgen für ein angenehmes und behagliches Wohngefühl.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche inklusive Geschirrspülmaschine ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Fenster sowie einen Waschmaschinenanschluss; eine Waschmaschine ist bereits vorhanden. Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich bieten zusätzlichen Stauraum und eignen sich ideal als großzügige Garderobe.

Zur weiteren Ausstattung gehören hochwertige Kunststoffenster sowie elektrische Jalousien. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, wobei die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung über eine komfortable Fußbodenheizung erfolgt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbarer Garagenstellplatz für 30,00 EUR monatlich. Ein weiterer Stellplatz im Freien ist bereits in der Miete inbegriffen.

Diese besondere Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, eine beeindruckende Aussicht und ein außergewöhnliches Raumgefühl mit einer ruhigen und dennoch zentralen Lage - ideal für alle, die das Besondere suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Energieausweis ist bereits in Bearbeitung und wird nachgereicht!

Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- Penthouse-Charakter mit traumhaftem Panoramablick bis nach Österreich

> Penthousewohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-MRS-8A



- Großzügige Dachterrasse mit ca. 50 m², Südost-Ausrichtung und elektrischer Markise
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großer, rundum zu öffnender Glasfront
- Eigener Zugang über eine separate Stahlterrasse
- Hochwertiger Parkettboden und Fußbodenheizung in allen Räumen
- Separate Küche mit Einbauküche und Geschirrspülmaschine
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss, Waschmaschine vorhanden
- Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich als Garderobe und zusätzlicher Stauraum
- Hochwertige Kunststofffenster und elektrische Jalousien
- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, dennoch zentral und mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Stadtzentrum und Freizeitangeboten
- Abschließbare Garage für 30,00 EUR monatlich, weiter Außenstellplatz bereits in der Miete inbegriffen

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer besonders angenehmen und zugleich zentralen Wohnlage am Ende einer ruhigen Sackgasse. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege verzichten zu müssen.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Restaurants befinden sich nur etwa 5 Gehminuten entfernt. Auch das beliebte und weit über die Region hinaus bekannte Passauer Erlebnisbad (PEB) erreichen Sie in weniger als 10 Minuten zu Fuß - ideal für Freizeit, Erholung und sportliche Aktivitäten.

Das Passauer Stadtzentrum liegt nur rund 3 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und unkompliziert erreichbar.

Auch für Berufspendler und Ausflüge ist die Lage hervorragend geeignet: Die Autobahn A3 ist in nur etwa 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Regensburg, Linz sowie in die umliegenden Regionen.

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, Innenstadt, 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:

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Passau
- > 1 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-MRS-8A



Außenansicht



Wohnen-Schlafen



Wohnen-Schlafen



Küche



Wohnen-Schlafen



Badezimmer

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Passau
- > 1 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-MRS-8A



Badezimmer



Hatz & Team Immobilien GmbH



Terrasse



Hatz & Team Immobilien GmbH



Ausblick von Terrasse

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

> 1 Zimmer

> Objektnummer: Hatz-Team-MRS-8A



Ansprechpartner:

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen: