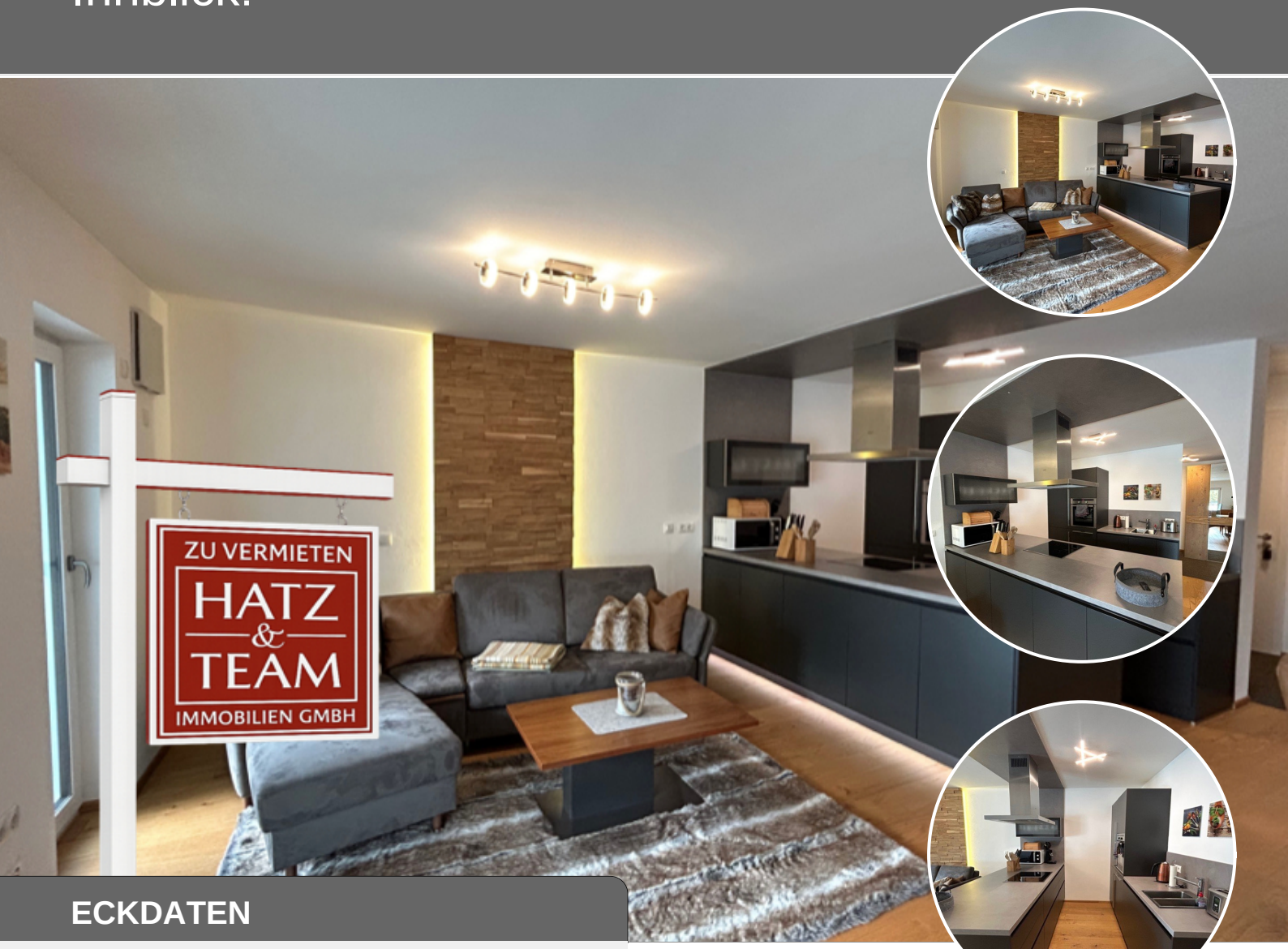
EXPOSÉ

Hochwertiges Wohngefühl mit sonnigem Balkon und Innblick!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 2017
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 77 m²
Kaltmiete pro m²: 14,61 €
Nebenkosten (ca.): 240,- €
Warmmiete (ca.): 1.440,- €
Aufzug: Personenaufzug

Kaltmiete € 1.125,-

© 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
> 1 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Inn-81



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2017
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	77 m²
Kaltmiete	1.125,- €
Kaltmiete pro m²	14,61 €
Nebenkosten (ca.)	240,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.440,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Duplex	Miete 75,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieverbrauchskennwert	108,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-06-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2014
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas, Pellet
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.01.2027

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Inn-81



Objektbeschreibung:

Diese moderne Wohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Wohnambiente. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Elementen ausgestattet. Echtholzböden und Echtholztüren unterstreichen den stilvollen Charakter der Wohnung und sorgen für eine warme, einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon, der einen herrlichen Blick auf den Inn bietet. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet damit einen schönen Rückzugsort mit besonderem Wohnkomfort. Das moderne Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnungsangebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Duplexstellplatz in der Tiefgarage.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, hochwertiger Wohnqualität und einer schönen Aussicht auf den Inn.

Ausstattung:

- Attraktive Wohnlage in der Nähe des Klinikums mit guter Busanbindung
- Moderne, offene Küche mit hochwertiger Ausstattung
- Großzügiger, südlich ausgerichteter Balkon mit Blick auf den Inn
- Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Echtholzböden und Echtholztüren
- Waschtrockner vorhanden
- Eigenes Kellerabteil
- Duplexstellplatz für 75,00 Euro monatlich

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 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Inn-81





Wohnzimmer



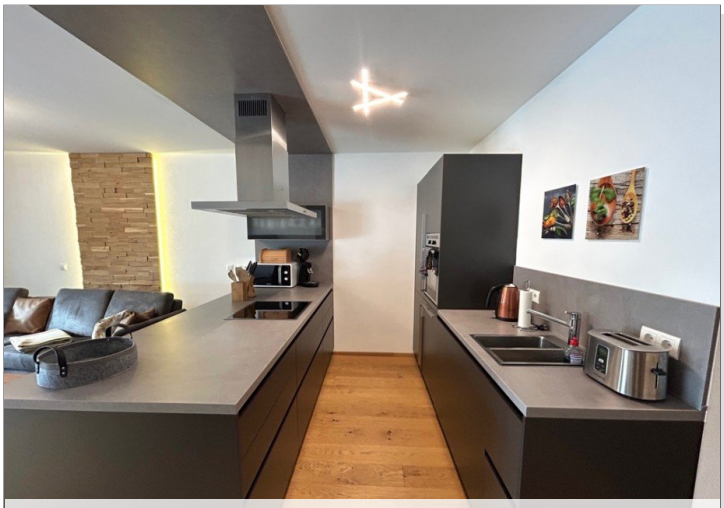
Wohnzimmer



Küche



Balkon



Küche



Ausblick

© 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
> 1 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Inn-81

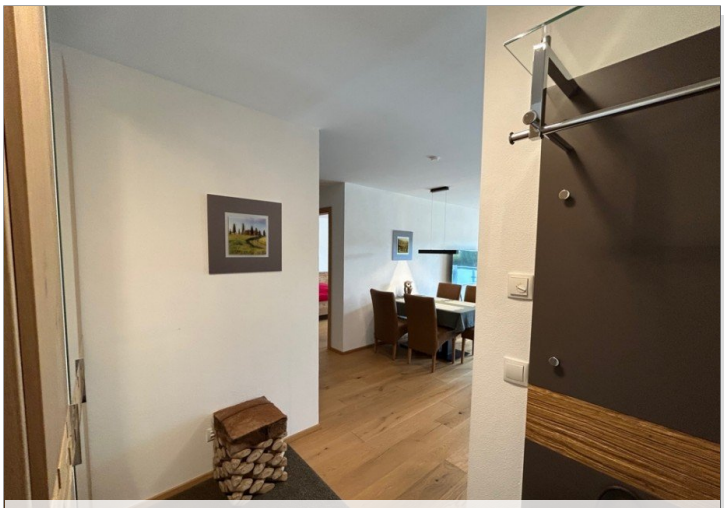




Balkon



Bad



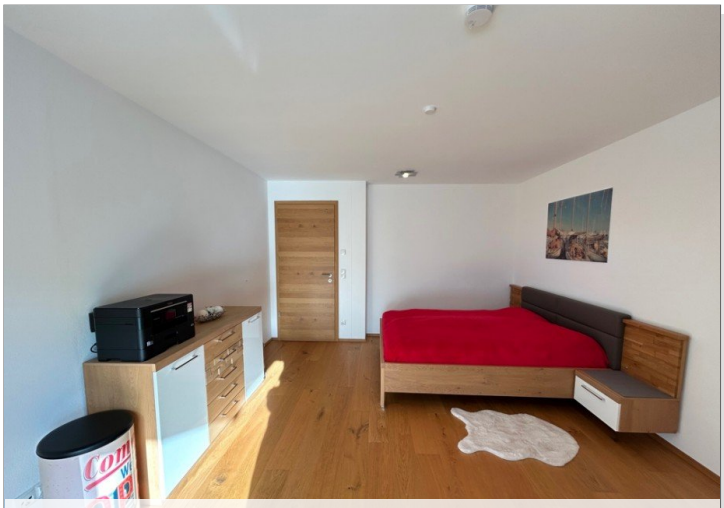
Eingangsbereich



Schlafzimmer



Bad



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
> 1 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Inn-81





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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Inn-81



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