EXPOSÉ

Hoher Bekanntheitsgrad, beste Lage: Das Innbräu-Wirtshaus in Passau neu zu vermieten



ECKDATEN

Objektart: Gastronomie
Adresse: 94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.): 171 m²
Nutzfläche (ca.): 454,87 m²
Gastronomiefläche (ca.): 171 m²
Gesamtfläche (ca.): 300 m²
Kaltmiete pro m²: 8,33 €
Bodenbelag: Fliesen
Heizung: Zentralheizung

Kaltmiete € 2.500,-

© 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

> Gastronomie
> Passau
> 300 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr



Objekteckdaten:

Objektart	Gastronomie
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	171 m²
Nutzfläche (ca.)	454,87 m²
Gastronomiefläche (ca.)	171 m²
Gesamtfläche (ca.)	300 m²
Kaltmiete	2.500,- €
Kaltmiete pro m²	8,33 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	01.04.2027
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Das traditionsreiche Innbräu-Wirtshaus in Passau - Schlüsselfertig & großem Gastgarten bietet ideale Voraussetzungen für den Betrieb einer klassischen Gaststätte, für Veranstaltungen, Vereinsfeiern, Familienfeste, Firmenveranstaltungen und zahlreiche weitere gastronomische Konzepte.

Die Gaststätte verfügt über eine komplett eingerichtete Küche mit Gasanschluss, eine voll ausgestattete Thekenanlage sowie die erforderlichen Kühl- und Lagermöglichkeiten.

Ein Stück Passauer Gastkultur sucht ab dem 31.03.2027 einen neuen Gastgeber!

Das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Innbräu-Wirtshaus in der Passauer Innstadt steht zur Neuvermietung. Das Objekt überzeugt durch seinen unverwechselbaren Charme, eine durchdachte Raumaufteilung und eine komplette, betriebsbereite Ausstattung - hier können Sie ohne lange Vorlaufzeit direkt durchstarten.

Der Grundriss bietet ideale Voraussetzungen für ein vielseitiges Gastronomiekonzept - vom klassischen Wirtshausbetrieb über Stammtische bis hin zu geschlossenen Gesellschaften:

o Großzügige Gasträume: Über den Windfang gelangen Gäste in die einladenden Hauptbereiche: das Lokal (ca. 55,3 m²), die traditionelle Gaststube (ca. 42,2 m²) sowie einen angrenzenden Gastraum (ca. 42,0 m²).

o Separates Nebenzimmer: Die gemütliche Herrenstube (ca. 31,6 m²) eignet sich hervorragend für Vereine, Tagungen oder private Feiern.

o Idyllischer Gastgarten direkt am Mühltal-Bach: Ein absolutes Highlight ist der ca. 155 m² große Außenbereich mit rund 80 Sitzplätzen. Neben klassischen Tischen unter einer Pergola bietet der Garten gemütliche, abgetrennte Sitz-Boxen sowie eine eigene Grillstation - perfekt für laue Sommerabende (Musik im Außenbereich ist bis 22:00 Uhr gestattet).

o Küche & Schank: Eine voll ausgestattete Gastronomieküche sowie eine komplette Schankanlage sind bereits vorhanden und im Mietumfang enthalten.

o Gleich drei separate Kühlräume, ein separates Lager, ein Backoffice sowie ein Stuhl- und Tischlager in der ehemaligen Flaschenfüllerei (erreichbar über eine Außentreppe) bieten reichlich Stauraum.

o Getrennte Gäste-WCs (Damen/Herren) sowie ein separates Personal-WC sind selbstverständlich vorhanden.

o Tiefgaragenstellplätze stehen im Hauptgebäude zur Verfügung; eine direkte Anlieferung sowie ein eigener Müllraum erleichtern die Logistik.

Sie haben Interesse, dann zögern Sie nicht und sichern Sie sich eines der bekanntesten Restaurants in Passau.

Vollständig ausgefüllte Anfragen werden gerne mit einem Exposé beantwortet.

Ausstattung:

- vollständig ausgestattete Gastronomieküche
- Gasanschluss für die Küche
- komplette Kücheneinrichtung
- professionelle Thekenanlage
- Gaststube mit Thekenbereich
- großer Veranstaltungssaal
- Biergarten mit insgesamt ca. 155 m²
- separate Damen- und Herrentoiletten
- Kühl- und Lagerräume
- Verfügbar ab: 31.03.2027
- Kaltmiete: 2.400,00 EUR
- Nebenkosten (Vorauszahlung): 1.200,00 EUR
- Gesamtmiete (brutto): 3.441,00 EUR
- Biergarten-Pauschale: 1.000,00 EUR (1x jährlich)
- Ausstattung: Vollständig möbliert und betriebsbereit (eine detaillierte Inventarliste liegt vor)
- Stellplätze: Tiefgaragen-Stellplätze vorhanden

Lagebeschreibung:

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Gastronomie
> Passau
> 300 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr



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?

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:


Gaststube


Gaststube


Gaststube

© 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

> Gastronomie

> Passau

> 300 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr





Gaststube



Gaststube



Gaststube



Gaststube



Gaststube



Gaststube

© 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

> Gastronomie
> Passau
> 300 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr




Gaststube


Gaststube


Gaststube



Gaststube


Gaststube


Herrenstube

© 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

> Gastronomie

> Passau

> 300 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr





Herrenstube



Biergarten



Biergarten



Biergarten



Biergarten



Lokal abgetrennter Raum

© 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

> Gastronomie

> Passau

> 300 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr





Lokal abgetrennter Raum



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche

© 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

> Gastronomie

> Passau

> 300 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr

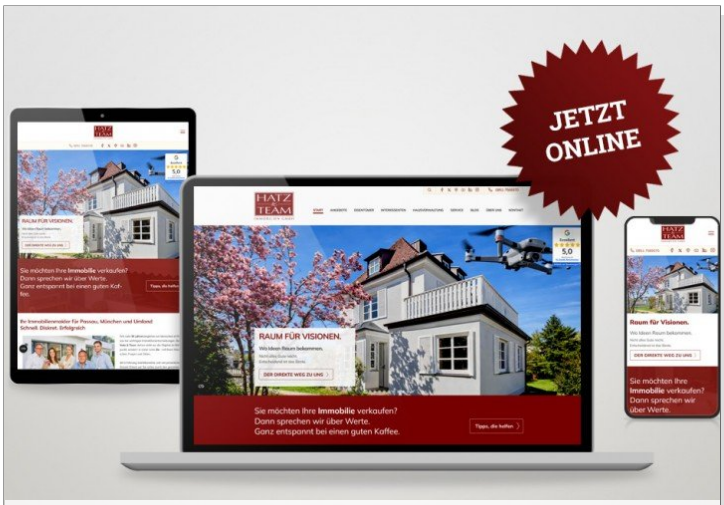




Küche



Toiletten



www.hatz-team.de



www.hatz-team.de



Flur

© 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

> Gastronomie
> Passau
> 300 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr





Toiletten



Toiletten



Toiletten

Exposé per QR-Code

© 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

> Gastronomie

> Passau

> 300 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr





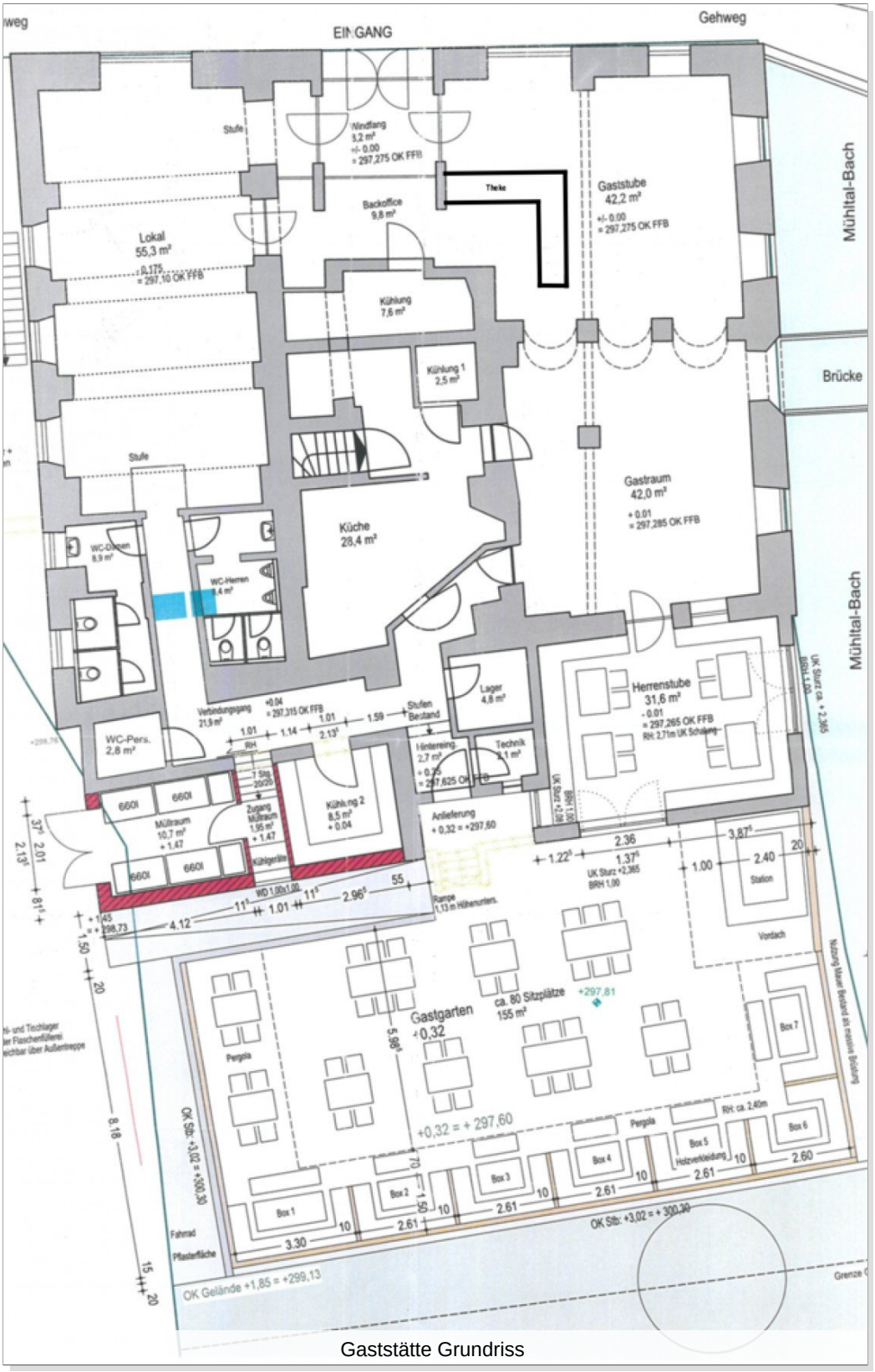
Grunriss farbig

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Gastronomie
> Passau
> 300 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr





Gaststätte Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Gastronomie

> Passau

> 300 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-InnBr



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