

Kleine exklusive Büroflächen im etablierten »INN-Viertel«



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 2017

Bürofläche (ca.): 56,20 m²

Gesamtfläche (ca.): 56,20 m²

Kaltmiete pro m²: 11,03 €

Nebenkosten (ca.): 196,- €

Warmmiete (ca.): 921,- €

Energieausweis Baujahr: 2017

**Kaltmiete
€ 618,-**

> Bürofläche

> 56,20 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-2.1



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2017
Bürofläche (ca.)	56,20 m ²
Gesamtfläche (ca.)	56,20 m ²
Kaltmiete	618,- €
Kaltmiete pro m ²	11,03 €
Nebenkosten (ca.)	196,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	921,- €
Energieausweis Baujahr	2017
teilbar ab (ca.)	56,20 m ²
Küche	Einbauküche
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. Mwst

Objektbeschreibung:

An dem historisch bedeutenden Standort der ehemaligen Innstadtbrauerei ist ein zukunftsweisendes Quartier entstanden.

In diesem etablierten Neubau-Ensemble (Baujahr ca. 2017) bieten wir exklusive Büroflächen an, die Komfort, Effizienz und Design ideal vereinen.

Profitieren Sie von der bewährten Qualität eines modernen Gebäudes, das technisch auf der Höhe der Zeit ist und sich bereits als wertbeständige Adresse im INN-Viertel etabliert hat.

Maximale Eigenständigkeit und Komfort durch einen ebenerdigen, eigenen Eingang und einer großen Tiefgarage direkt unter dem Gebäude. So verbinden Sie die Repräsentativität eines eigenständigen Zugangs mit der vollen Infrastruktur des Gebäudes.

Ein Arbeitsplatz, der keine Wünsche offen lässt - in einem der begehrten INN-Viertel von Passaus.

Das INN-Viertel hat sich seit seiner Entwicklung zu einer der dynamischsten und beliebtesten Adressen in Passau gemausert. Die unvergleichliche Lage vereint die Nähe zur historischen Altstadt mit der Ruhe und Erholung am Inn.

Etablierte Premium-Lage: Zentral, dennoch ruhig - in unmittelbarer Nähe zum Inn und nur wenige Gehminuten von der Passauer Altstadt entfernt.

Exzellente & erprobte Infrastruktur: Optimale Anbindung an den ÖPNV, gute Erreichbarkeit mit dem Auto und durch die hauseigene Tiefgarage ausgezeichnete Parkmöglichkeiten.

Lebendiges & voll etabliertes Umfeld: Das Quartier bietet eine pulsierende Mischung aus hochwertigem Wohnen, gastronomischer Vielfalt, Einzelhandel und kulturellen Angeboten - ein inspirierendes Umfeld für Mitarbeiter und Kunden.

Ausstattung:

- die Räume befinden im 1. OG mit ebenerdigen Eingang.
- WC mit Einrichtung
- Büroküche mit Geschirrspüler
- große Fensterfronten
- Tiefgaragenstellplatz 105 EUR
- frequentierte Lage
- vielseitiges Umfeld im Inn-Viertel (z.B Firmen, Ärzte, Redaktion, Apotheke, Hotel)

Lagebeschreibung:

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in der Innstadt von Passau auf dem ehemaligen Gelände der Innstadt-Brauerei.

Über die Marienbrücke ist man in wenigen Minuten im Zentrum von Passau sowie an der Universität. Ebenso gibt es eine hervorragende Busanbindung.

Neben einem vielfältigen Schulangebot bietet die renommierte Universität Passau ein akademisches Umfeld, das die Stadt jung, international und dynamisch macht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch - sowohl von Studierenden als auch von Berufspendlern und Familien, die das grüne Umfeld und die sichere, überschaubare Struktur der Stadt zu schätzen wissen.

Hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden, individuellen Geschäften und lebendiger Gastronomie verleiht Passau einen besonderen Charme. Direkt vor der Haustür warten kulturelle Highlights, das imposante Domensemble mit der größten Kirchenorgel der Welt und zahlreiche Veranstaltungen rund ums Jahr.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt das berühmte Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach - eine der führenden Wellness- und Gesundheitsregionen Europas. Besonders Bad Griesbach zieht als Golf-Dorado mit seinen internationalen Golfplätzen Besucher und Investoren gleichermaßen an.

> Bürofläche

> 56,20 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-2.1



Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche Mischung aus Stadtleben, Natur und Erholung - ideal für alle, die in Bayern wohnen und dabei die Tore zu Österreich und Böhmen direkt vor der Haustür haben.

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:



ChatGPT Image 15. Juli 2026, 15_46_10



ChatGPT Image 15. Juli 2026, 15_36_37



Außenansicht

Eckdaten

> Bürofläche

> Passau

> 56,20 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-2.1



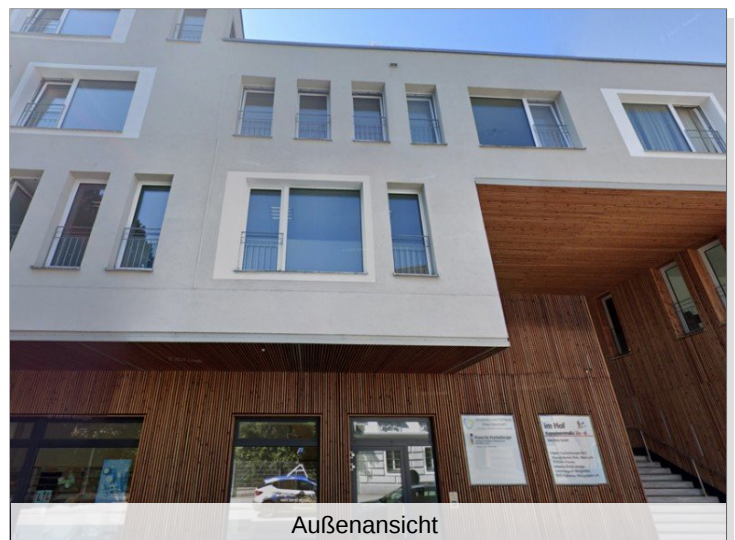
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

> Bürofläche

> 56,20 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Kap-2.1



JETZT ONLINE

www.hatz-team.de

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-
bewertung & 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 · Luisenstraße 12 · 80798 München
www.hatz-team.de

**Firma**

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

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 | 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: