

## Kompakt. Modern. Voll ausgestattet - Modernes Apartment im Zentrum!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 94032 Passau  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 1  
Wohnfläche (ca.): 22,90 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 22,90 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 24,85 €  
Nebenkosten (ca.): 115,- €  
Warmmiete (ca.): 684,- €

**Kaltmiete  
€ 569,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 22,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-DHK-28-37



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1980
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	22,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	22,90 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	569,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	24,85 €
Nebenkosten (ca.)	115,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	684,- €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1980
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.09.2026

## Objektbeschreibung:

Modernes Wohnen in zentraler Lage!

In diesem umfassend modernisierten Wohngebäude entstehen attraktive Apartments, die modernes Design mit hohem Wohnkomfort verbinden. Im Zuge einer umfangreichen Sanierung wurde das Gebäude sowohl technisch als auch energetisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Die stilvoll eingerichteten Apartments sind vollständig möbliert und mit allem ausgestattet, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Einem unkomplizierten Einzug steht somit nichts im Wege.

Die Wohnung verfügt über ca. 22 m<sup>2</sup>. Sie wird komplett möbliert vermietet und verfügt über ein Bett, praktische Einbauschränke sowie eine moderne Beleuchtung. Die integrierte Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Zusätzlich steht Ihnen eine Waschmaschine direkt im Apartment zur Verfügung - für maximalen Komfort im Alltag.

Dank der hervorragenden Innenstadtlage profitieren Sie von kurzen Wegen zur Universität, zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

## Ausstattung:

- Vollmöbliertes Apartment
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Waschmaschine im Appartement
- Hochwertiges Vollholzbett (1,20 m) mit Lattenrost
- Möbel: Schreibtisch, Stühle & praktische Einbauschränke inklusive
- Stilvolle Hängeleuchte & moderne schwarze Deckenspots
- Bad mit Dusche
- Umweltfreundlicher Linoleumboden aus nachhaltiger Herstellung
- Personenaufzug
- Gebäude wird aktuell umfassend energetisch saniert und modernisiert
- Zentrale Lage in Passau - fußläufig zur Universität

## 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 Cafés.

## Sonstiges:

\*\* Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 1 Zimmer

> 22,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-DHK-28-37



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.

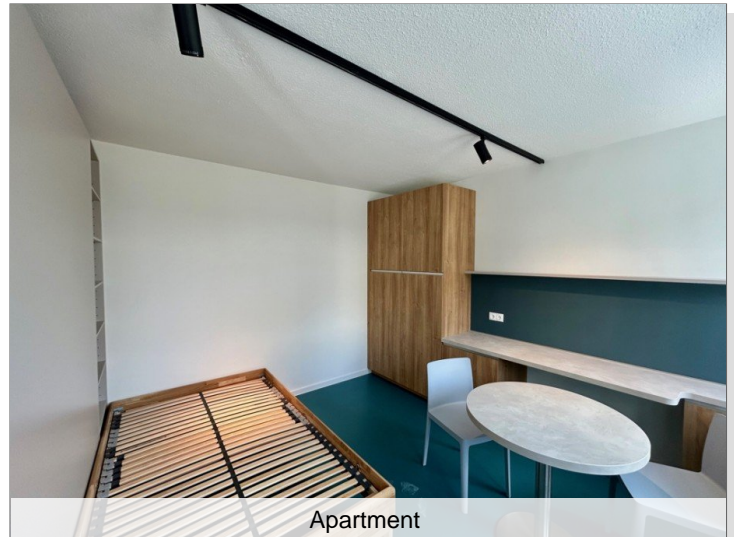
Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

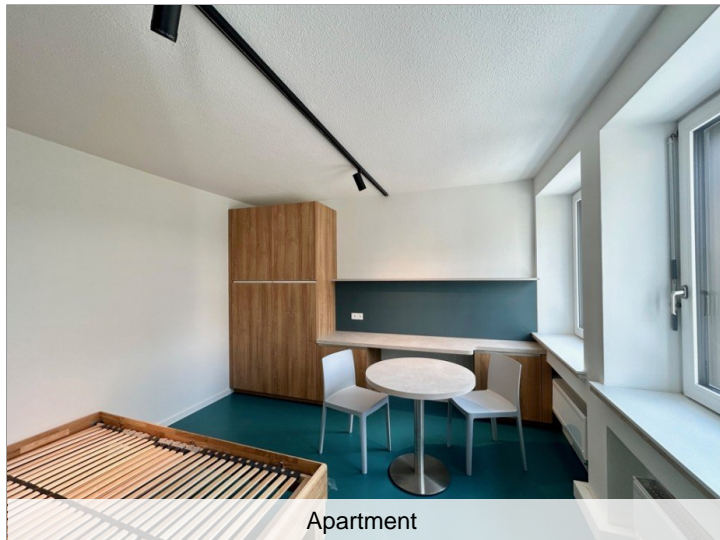
## Objektbilder:



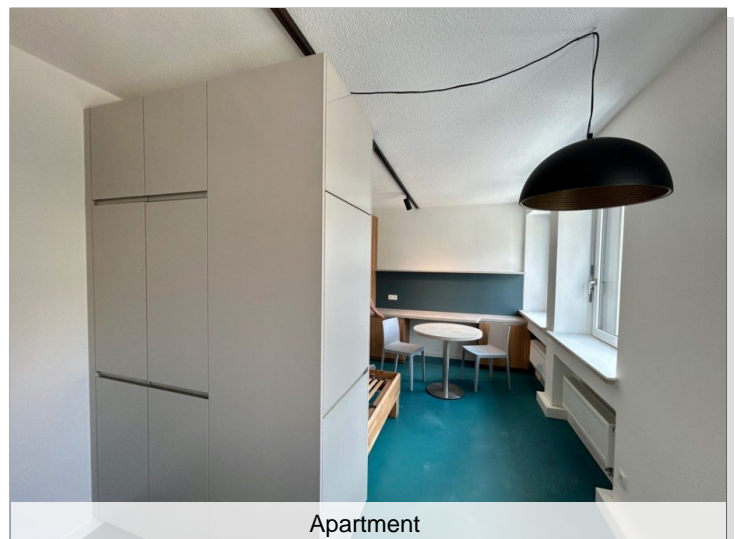
Küche



Apartment



Apartment



Apartment

## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 1 Zimmer

- > 22,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-DHK-28-37



Apartment



Bad

**JETZT ONLINE**

[www.hatz-team.de](http://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](http://www.hatz-team.de)**  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Lützenstraße 11 · 80798 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

