

Laden- oder Gastrofläche in Passau - im absoluten Zentrum direkt am ZOB



ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 2008

Verkaufsfläche (ca.): 95,26 m²

Nutzfläche (ca.): 133 m²

Gesamtfläche (ca.): 133 m²

Kaltmiete pro m²: 39,10 €

Nebenkosten (ca.): 530,- €

Warmmiete (ca.): 5.730,- €

**Kaltmiete
€ 5.200,-**

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70

info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

> Einzelhandel

> Passau

> 95,26 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Nib-1 133



Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2008
Verkaufsfläche (ca.)	95,26 m ²
Nutzfläche (ca.)	133 m ²
Gesamtfläche (ca.)	133 m ²
Kaltmiete	5.200,- €
Kaltmiete pro m ²	39,10 €
Nebenkosten (ca.)	530,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	5.730,- €
Energieausweis Baujahr	2008
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 2027
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten

Objektbeschreibung:

Sie suchen den perfekten Standort für Ihr gastronomisches Konzept oder einen lebendigen Einzelhandel mit Verzehrereich? Hier ist er: Wir bieten eine einzigartige Gewerbefläche an der wohl prominentesten und frequentiertesten Adresse Passaus an - unmittelbar neben dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Diese Lage ist nicht einfach nur zentral, sie ist das pulsierende Herz der Stadt. Eingebettet zwischen der historischen Altstadtkulisse und dem modernen Verkehrsknotenpunkt, garantiert dieser Standort eine unübertroffene Sichtbarkeit und eine konstante, vielseitige Kundschaft. Täglich strömen Pendler, Studenten und Einwohner über den Platz und den angrenzenden ZOB, wodurch ein kontinuierlicher Besucherstrom zu jeder Tages- und Jahreszeit entsteht.

Die Fläche selbst eignet sich hervorragend für eine gastronomische Nutzung - sei es als gemütliches Café, modernes Bistro, schnelles Service-Restaurant. Die technischen Voraussetzungen für einen Küchenbetrieb können geprüft werden, und die Raumaufteilung bietet genügend Flexibilität. Bei entsprechender Genehmigung besteht zudem das attraktive Potenzial für eine Außenbestuhlung, um das lebhaft Treiben auf dem Platz noch unmittelbarer zu erleben.

Das Umfeld ist ideal mit Gästen der nahegelegenen Hotels sowie der akademischen Community der Universität Passau. Die Einbindung des zentralen Omnibusbahnhofs sorgt zusätzlich für ein zahlungskräftiges

Publikum, das zum Shoppen und Flanieren unterwegs ist.

Ob Sie mit einem regionalen Café-Konzept, einem urbanen Imbiss für unterwegs oder auch einem aufwendigeren Restaurant durchstarten möchten, haben wir die Möglichkeit, zwei Flächen nebeneinander zu verbinden und eine Gesamtfläche von 230 m² anzubieten. Profitieren Sie von der hohen Passantenfrequenz der Stadt und machen Sie diese einzigartige Lage zu Ihrer Bühne.

Bei Interesse gerne melden.

Ausstattung:

Die Ausstattung erfolgt nach einer individuellen Planung und wir können die Wünsche des Mieters aufnehmen.

Lagebeschreibung:

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in einer exponierten und lebensprägenden Position. Sie liegt genau am Nibelungenplatz, einem der zentralsten und belebtesten Punkte der Stadt Passau.

Unmittelbar angrenzend an den Haupteingang des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) steht die Immobilie buchstäblich an der ersten Adresse des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs.

Aus dieser unvergleichlichen Lage ergibt sich ein natürliches, stetiges Publikumsaufkommen, das kaum ein anderer Standort in der Region bieten kann.

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.

Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche

Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 95,26 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Nib-1 133



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 und Popp 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.

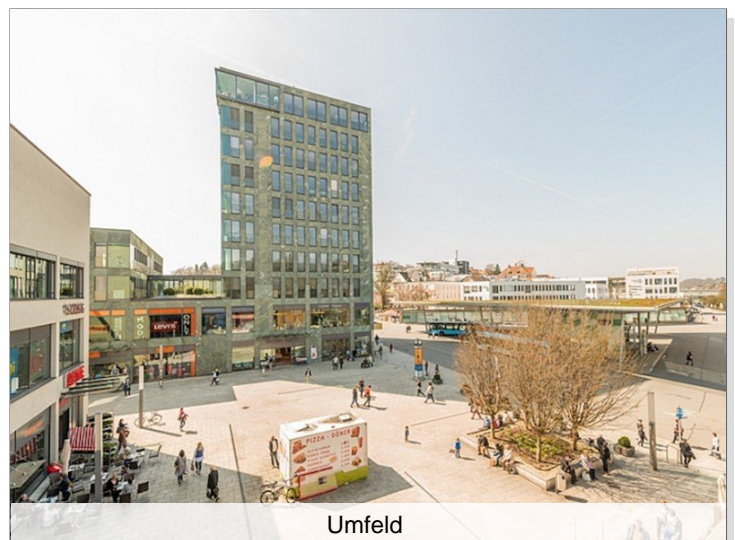
Objektbilder:



Nikolaplatz 1



Umfeld



Umfeld



www.hatz-team.de

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

> Einzelhandel

> 95,26 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Nib-1 133



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
Seröse, diskrete Abwicklung

Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Lützenstraße 1 · 80736 München
www.hatz-team.de

