

Lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung mit tollem Blick im Herzen der Passauer-Altstadt!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94032 Passau

Zimmerzahl: 2,5

Wohnfläche (ca.): 78 m²

Nutzfläche (ca.): 81 m²

Kaltmiete pro m²: 9,62 €

Nebenkosten (ca.): 75,- €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 750,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 2,5 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GBG-WHG-K



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	78 m ²
Nutzfläche (ca.)	81 m ²
Kaltmiete	750,- €
Kaltmiete pro m ²	9,62 €
Nebenkosten (ca.)	75,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
WG-geeignet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.11.2026

Objektbeschreibung:

Diese schöne 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mitten im Herzen der Passauer-Altstadt.

Die Wohnung verteilt sich auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 78 m² und verfügt neben einem geräumigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, zudem über ein Schlafzimmer, einen separaten Koch-/Essbereich mit Einbaugeräten, sowie über ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Eine Etage höher im Dachgeschoss befindet sich zudem ein weiteres Zimmer, welches aufgrund der Größe ideal als Büro genutzt werden kann.

In den Räumlichkeiten wurde ein schöner Echtholzparkettboden verlegt, welcher typisch für die Passauer-Altstadt ist und für die gewisse Wohlfühlatmosphäre in der Wohnung sorgt. Der Südbalkon ist sowohl über den Flur der Wohnung, als auch über das Schlafzimmer erreichbar.

Vom Wohn- und Schlafzimmer hat man einen tollen Blick über die Altstadt bis zum Dom, dem Wahrzeichen von Passau.

Im 2. Obergeschoss, sowie im Dachgeschoss befinden sich Abstellplätze für zusätzlichen Stauraum.

Für alle Bewohner des Hauses steht zudem ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung.

Die Kosten für Heizung (Erdgas), Warmwasser, Strom und Kabelfernsehen sind vom Mieter selbst mit dem Anbieter abzurechnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Verfügbar zum 01.11.2026
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Echtholzparkett, Fliesen, Linoleum
- Blick über die Passauer Altstadt bis zum Dom
- Südbalkon zum Innenhof
- Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Abstellräume im 2. OG, sowie im Dachgeschoss
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Heizung (Erdgas), Warmwasser, Strom und Kabelfernsehen auf eigene Rechnung

Lagebeschreibung:

Genießen Sie die Vorzüge der Stadt!

Die Wohnung befindet sich mitten in der historischen Altstadt von Passau.

Von hier aus sind Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés, Restaurants und alles weitere, was das Herz begehrt, in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Universität.

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,

> Etagenwohnung

> Passau

> 2,5 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GBG-WHG-K



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 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.

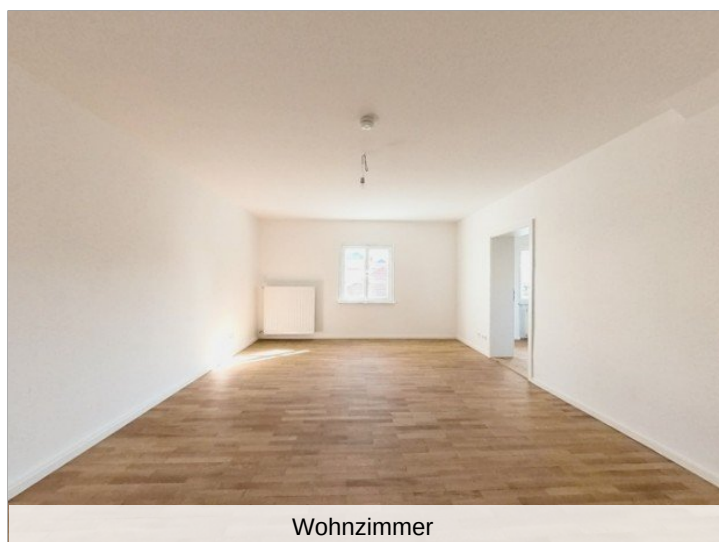
Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:

www.hatz-team.de

Objektbilder:



Ausblick



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2,5 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

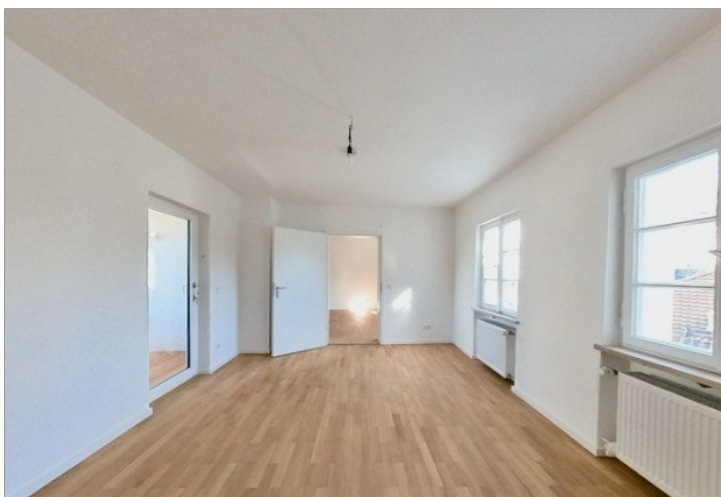
> Objektnummer: Hatz-Team-GBG-WHG-K



Schlafzimmer



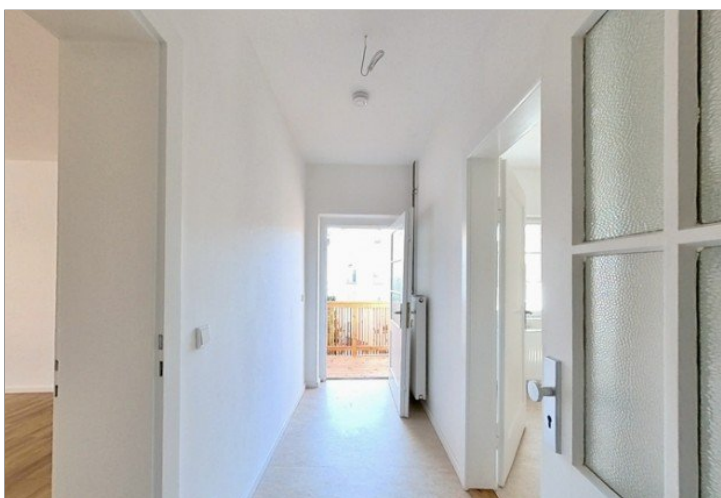
Küche



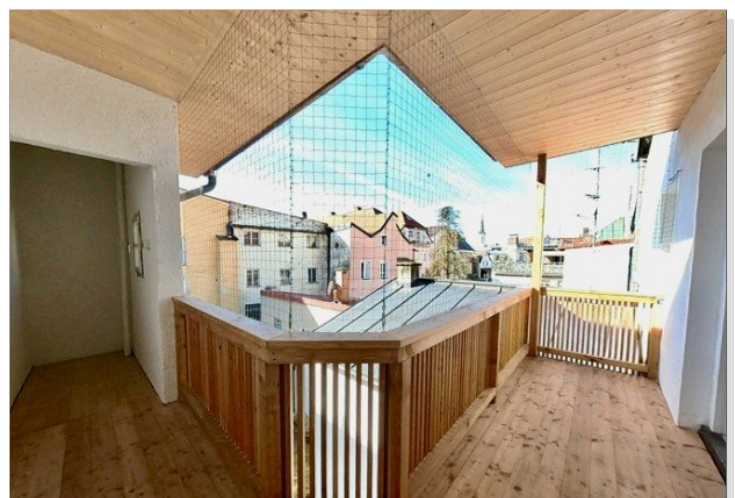
Schlafzimmer



Badezimmer



Eingangsbereich



Südbalkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2,5 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GBG-WHG-K



Treppenhaus



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

Hatz & Team Immobilien GmbH



Hatz & Team Immobilien GmbH

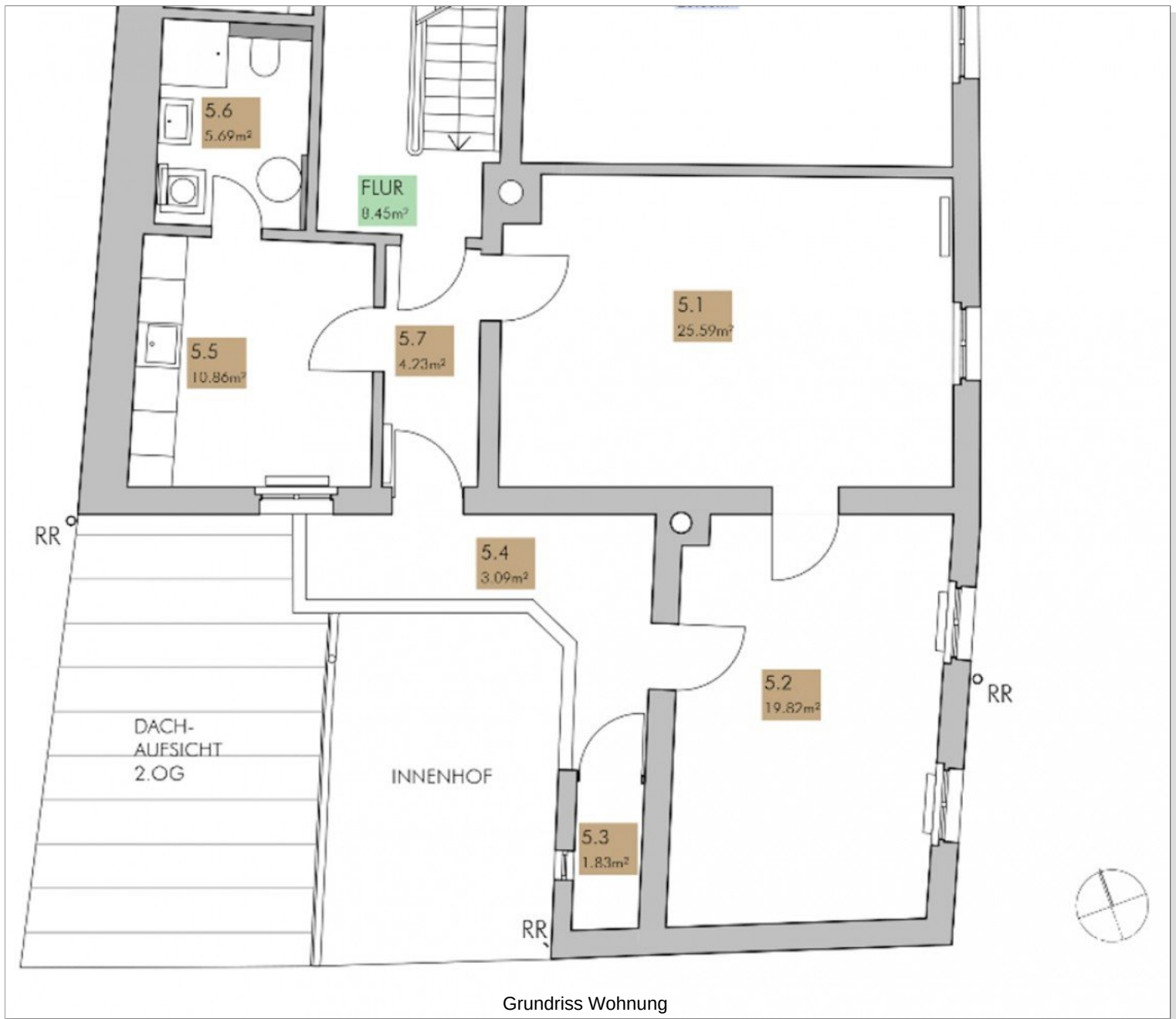
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2,5 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GBG-WHG-K

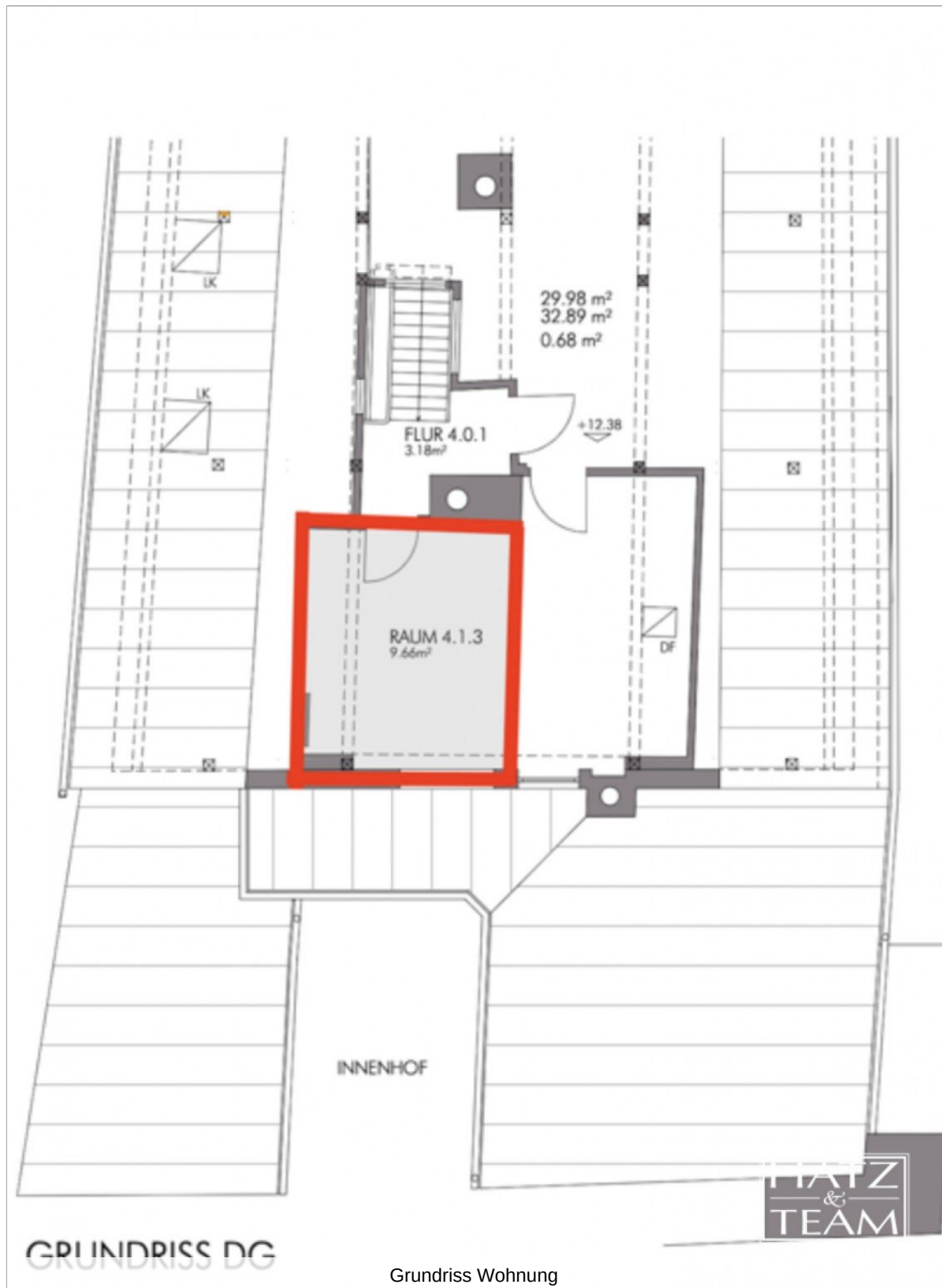


Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2,5 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GBG-WHG-K



Eckdaten

> 2,5 Zimmer

> Objektnummer: Hatz-Team-GBG-WHG-K



Ansprechpartner:

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

Firmendaten:

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen: