EXPOSÉ

Lichtdurchflutetes Apartment mit Balkon in toller Lage!

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 2017

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 38,84 m²

Nutzfläche (ca.): 53,50 m²

Kaltmiete pro m²: 14,16 €

Nebenkosten (ca.): 120,- €

Warmmiete (ca.): 670,- €

Kaltmiete € 550,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 38,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NB47-DGli

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2017
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	38,84 m²
Nutzfläche (ca.)	53,50 m²
Kaltmiete	550,- €
Kaltmiete pro m²	14,16 €
Nebenkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	670,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 55,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	34 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-07-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.09.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 38,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NB47-DGli

Objektbeschreibung:

Dieses moderne Apartment befindet sich im Dachgeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage.

Das Apartment verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Von hier aus hat man direkten Zugang zum Balkon, welcher eine tolle Aussicht bietet und zum Entspannen einlädt.
Eine Einbauküche ist vorhanden.

Das Apartment ist mit einem Laminatboden und modernster Technik ausgestattet. Heizung, Rollläden und Licht lassen sich über ein Tablet steuern.

Ein Außenstellplatz für 55,00 EUR gehört ebenfalls zur Wohnung. Dieser kann bei Bedarf angemietet werden.
Für alle Mieter steht zudem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

! Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden!

Ausstattung:

- Verfügbar zum 01.09.2026
- Einbauküche
- helle freundliche Räume
- Laminat-Böden
- elektrische Rollos
- Deckenspots
- Stellplatz bei Bedarf für 55,00 EUR monatlich mietbar
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum für alle Bewohner des Hauses

Lagebeschreibung:

Zentrumsnahe Lage in St. Anton mit guter Busverbindung in die Innenstadt sowie an die Autobahn A3 (ca.5 km).
Zahlreiche Einkaufsmohkeiten befinden sich in kurzer Entfernung.
Das Stadtzentrum, sowie die Universitat in unmittelbarer Nähe und kann problemlos in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad, oder zu Fuß erreicht werden.

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 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 Expose senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz und Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Weitere Angebote finden Sie unter: www.hatz-team.de

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 38,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NB47-DGli

Wohnen/Essen

Küche

Wohnen/Essen

Badezimmer

Wohnen/Essen

Badezimmer

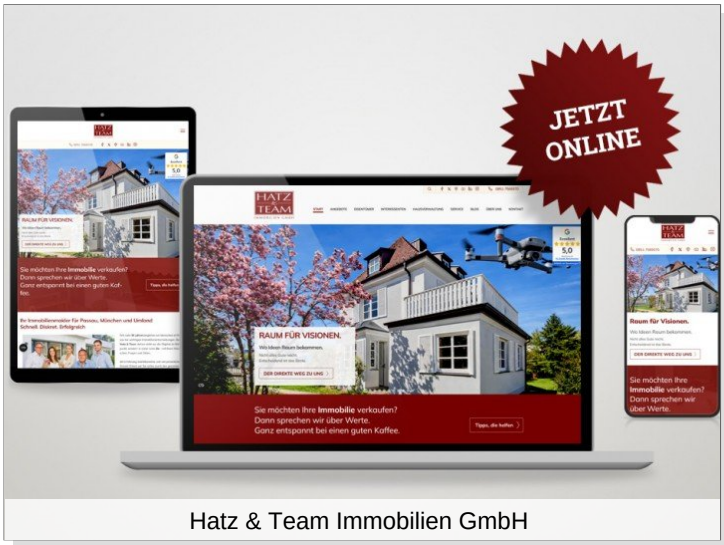
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 38,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NB47-DGli

Balkon



Hatz & Team Immobilien GmbH

Balkon

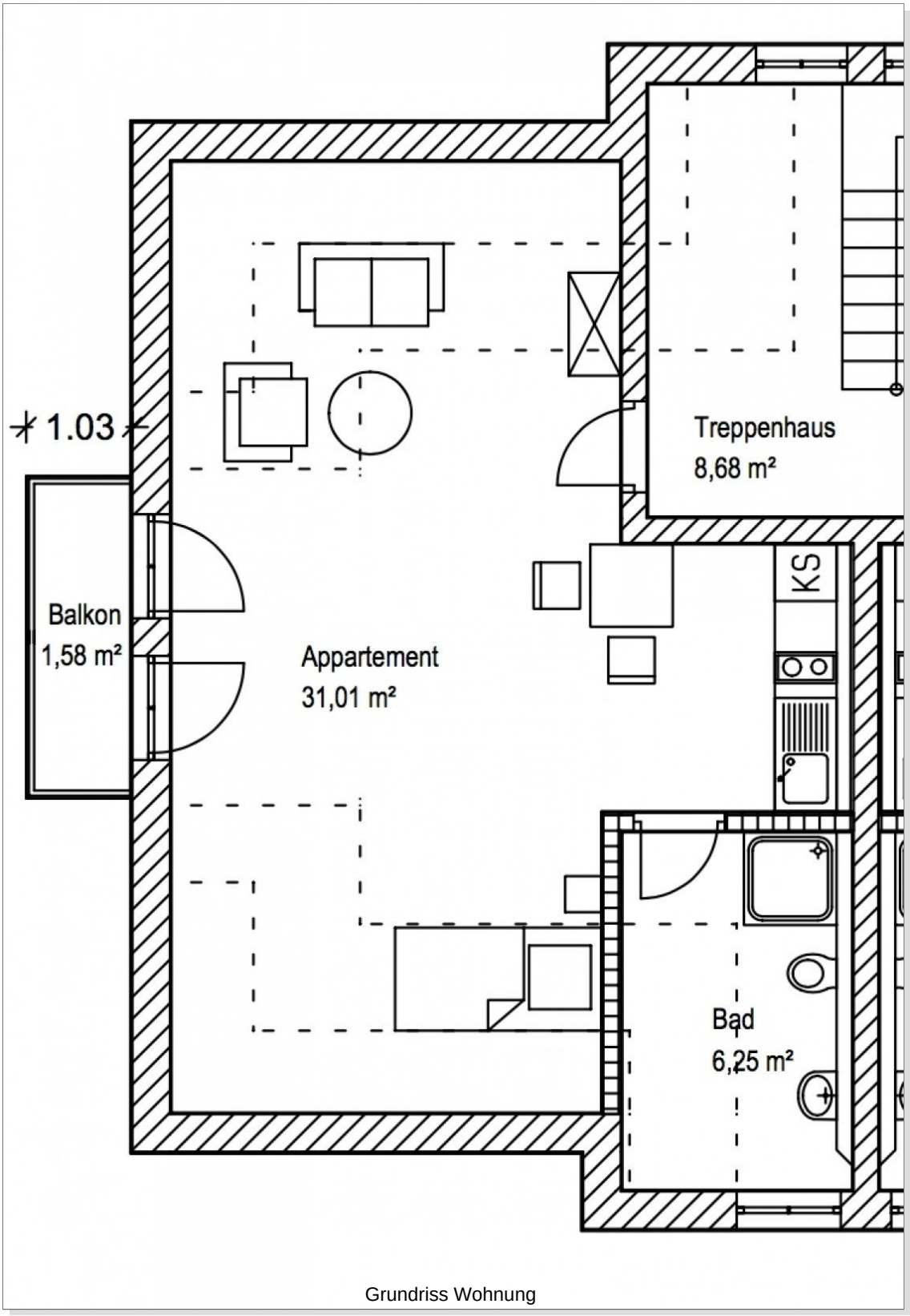
Hatz & Team Immobilien GmbH

Ausblick

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 38,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NB47-DGli



Grundriss Wohnung

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 38,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-NB47-DGli

Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

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