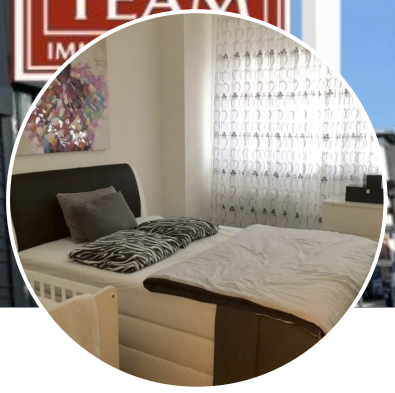
EXPOSÉ

Moderne 2-Zimmer-Wohnung direkt am Hauptbahnhof von Passau!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 2008
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 52,71 m²
Nutzfläche (ca.): 52,71 m²
Kaltmiete pro m²: 11,19 €
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Warmmiete (ca.): 740,- €

Kaltmiete € 590,-

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

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 52,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-27-5.8

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2008
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	52,71 m²
Nutzfläche (ca.)	52,71 m²
Kaltmiete	590,- €
Kaltmiete pro m²	11,19 €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	740,- €
Etage	5
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug Lastenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	37 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-04-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2008
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.10.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 52,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-27-5.8

Objektbeschreibung:

Direkt im Zentrum bieten wir hier eine schöne 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung an, ideal für Studenten und Berufstätige, denen kurze Wege in die umliegenden Geschäfte wichtig sind.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmern, einer modernen separaten Küche, sowie einem Badezimmer mit WC und Dusche.

Als Bodenbelag wurde in den kompletten Räumlichkeiten ein spezieller Vinylboden gewählt, welcher sich optimal der Wohnung anpasst und somit für ein gutes Raumklima sorgt.

Im 2. Stock der Wohnanlage steht für alle Bewohner des Hauses ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung,
im Keller befindet sich zudem ein allgemeiner Fahrradraum.

Die Kosten für Strom und Warmwasser sind mit dem eigenen Anbieter direkt abzurechnen!

Ausstattung:

- moderne Ausstattung
- hochwertige EBK mit E-Geräten
- heller Vinyl- und Fliesenböden
- Bad mit Dusche, WC und WW-Boiler
- Personen- und Lastenaufzug
- allgemeiner Wasch- und Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Strom und Warmwasser auf eigene Rechnung
- verfügbar zum 01.10.2026

Lagebeschreibung:

Direkt neben dem HAUPTBAHNHOF!

Die Wohnungen befinden sich in der Bahnhofstrasse, somit im Stadtzentrum - oberhalb des Bildungszentrums Passaus. Fußläufige Lage in die Altstadt / ZOB / Uni / Einkaufsmöglichkeiten; Supermarkt, Post, H&M etc. in 100 m Entfernung.

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 Exposé 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.

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:

© 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

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 52,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-27-5.8

www.hatz-team.de

www.hatz-team.de

Wohnen-Essen

Wohnen-Essen

© 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

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 52,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-27-5.8

Schlafzimmer

Flur

Küche

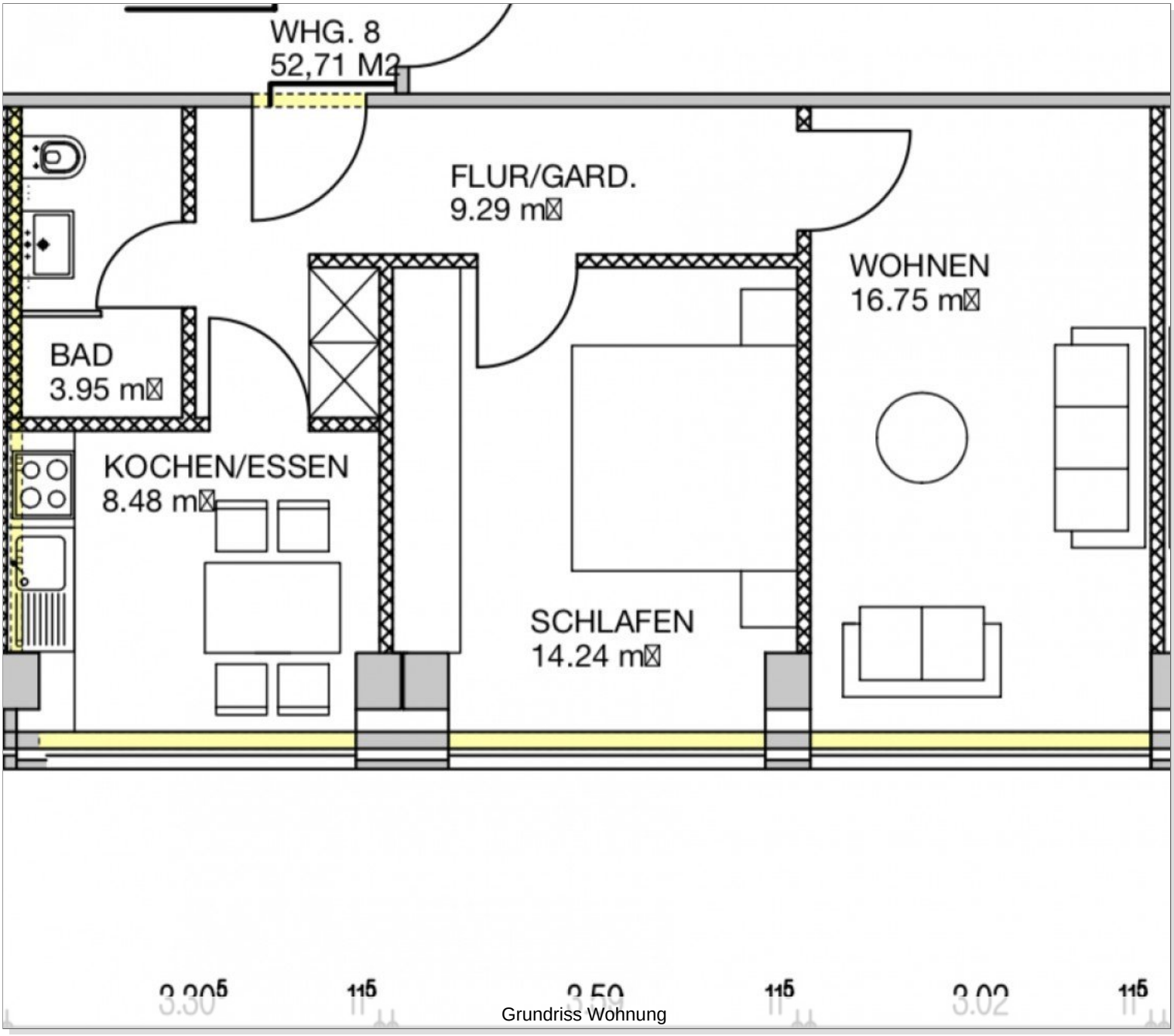
Badezimmer

© 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

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 52,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-27-5.8



Grundriss Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 52,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-27-5.8

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