

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und unmittelbarer Anbindung ins Stadtzentrum!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 2017

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 53,48 m²

Nutzfläche (ca.): 56,87 m²

Kaltmiete pro m²: 12,53 €

Nebenkosten (ca.): 150,- €

Warmmiete (ca.): 820,- €

**Kaltmiete
€ 670,-**

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 53,48 m² Wohnfläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-47EGli

> 2 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2017
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	53,48 m ²
Nutzfläche (ca.)	56,87 m ²
Kaltmiete	670,- €
Kaltmiete pro m ²	12,53 €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	820,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	34 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-07-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WG-geeignet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd West
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
bezugsfrei ab	01.10.2026

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 53,48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-47EGli



Objektbeschreibung:

Diese moderne und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2017 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage mit kurzem Weg in die Passauer Innenstadt.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das separate Schlafzimmer sorgt für ausreichend Privatsphäre und bietet genügend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für eine angenehme Belüftung sorgt. Der separate Küchenbereich ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Kochen.

Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung zählen zudem elektrische Rollläden an den Fenstern sowie elegante Deckenspots, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Bei Bedarf können direkt vor dem Haus zwei Stellplätze für monatlich jeweils 55,00 EUR angemietet werden. Darüber hinaus steht den Bewohnern des Hauses ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Diese attraktive Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum von Passau verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Moderne 2-Zimmer-Wohnung, Baujahr 2017
- Attraktive und zentrumsnahe Lage mit kurzem Weg in die Innenstadt von Passau
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südbalkon
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Küchenbereich mit Einbauküche
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Hochwertige Deckenspots in der Wohnung
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus vorhanden
- Zwei Stellplätze unmittelbar vor dem Haus bei Bedarf für jeweils 55,00 EUR monatlich möglich
- Bezugsfrei zum 01.09.2026
- Ideal für Singles oder Paare

Lagebeschreibung:

Zentrumsnahe Lage in St. Anton mit guter Busverbindung in die Innenstadt sowie an die Autobahn A3 (ca.5 km).

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung.

Das Stadtzentrum sowie die Universität mit dem Fahrrad oder zu Fuß in Kuzu erreichen.

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, Innenstadt, 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.

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 53,48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-47EGli



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:



Wohnzimmer



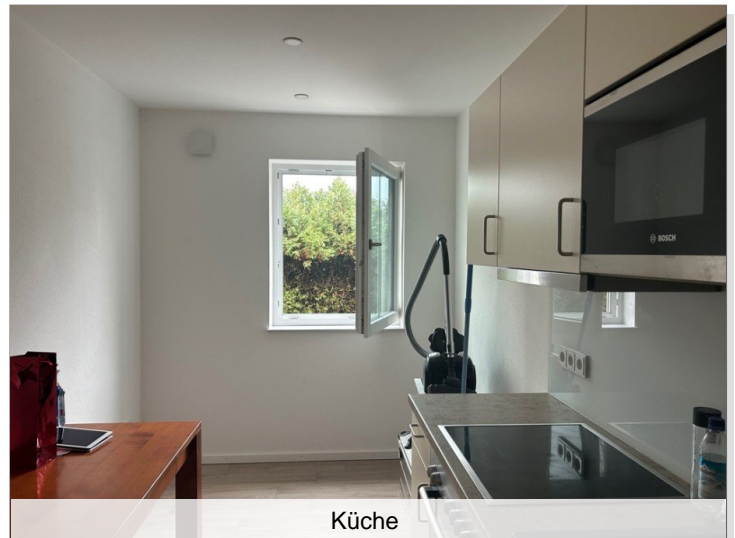
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 53,48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-47EGli



Balkon



www.hatz-team.de



Badezimmer

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
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 12 · 80798 München
www.hatz-team.de



Badezimmer

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

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 53,48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-47EGli

