EXPOSÉ

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse - auch WG geeignet!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 2022
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 67,31 m²
Kaltmiete pro m²: 13,30 €
Nebenkosten (ca.): 175,- €
Warmmiete (ca.): 1.070,- €
Anzahl Etagen: 2

Kaltmiete € 895,-

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 67,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W5



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2022
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	67,31 m²
Kaltmiete	895,- €
Kaltmiete pro m²	13,30 €
Nebenkosten (ca.)	175,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.070,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	89,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2022-09-26
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.02.27

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 67,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W5



Objektbeschreibung:

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung in einem hochwertigen Neubau überzeugt mit stilvollem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung. Der offene Essbereich mit moderner Einbauküche schafft eine einladende Wohnatmosphäre.

Neben dem Büro und Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, einen praktischen Abstellraum sowie einen Eingangsbereich mit ausreichend Platz. Die Terrasse lädt zusätzlich zum Entspannen im Freien ein.

Dank der gelungenen Größe und Aufteilung eignet sich die Wohnung auch ideal für eine WG.

Ausstattung:

- Terrasse
- moderne Einbauküche
- hochwertiger Laminatboden
- Umfangreiche Elektroausstattung
- Ebenerdige Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- elektrische Rollos
- Fußbodenheizung
- Deckenspots
- Fahrradstellplätze
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz für 65,00 EUR / Monat
- Außenstellplatz für 55,00 EUR / Monat

Lagebeschreibung:

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 Cafès.

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:



Essbereich mit Küche

© 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

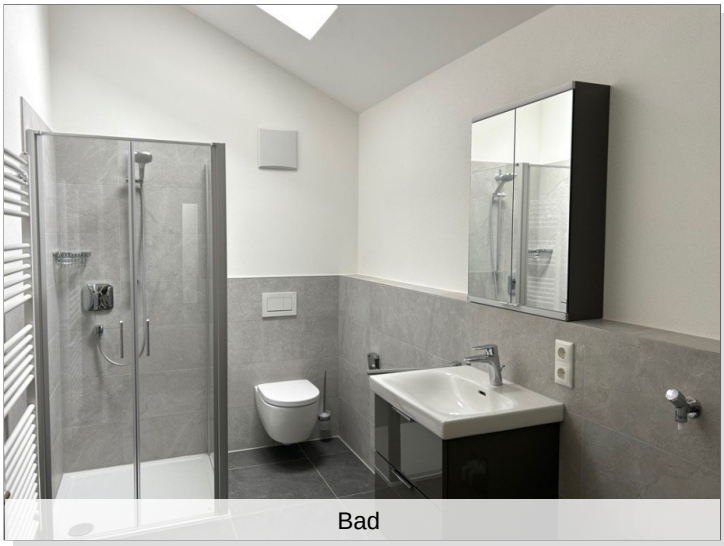
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 67,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W5





Küche



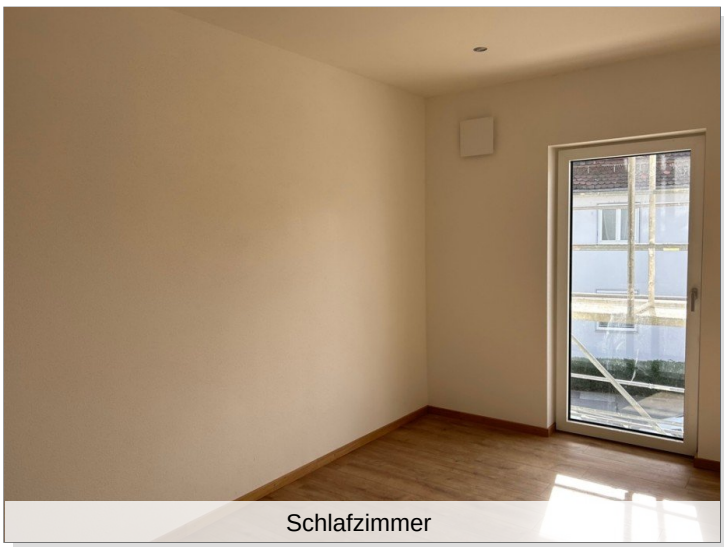
Bad



Zimmer



Hausgang



Schlafzimmer



Außenansicht

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 67,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W5





www.hatz-team.de



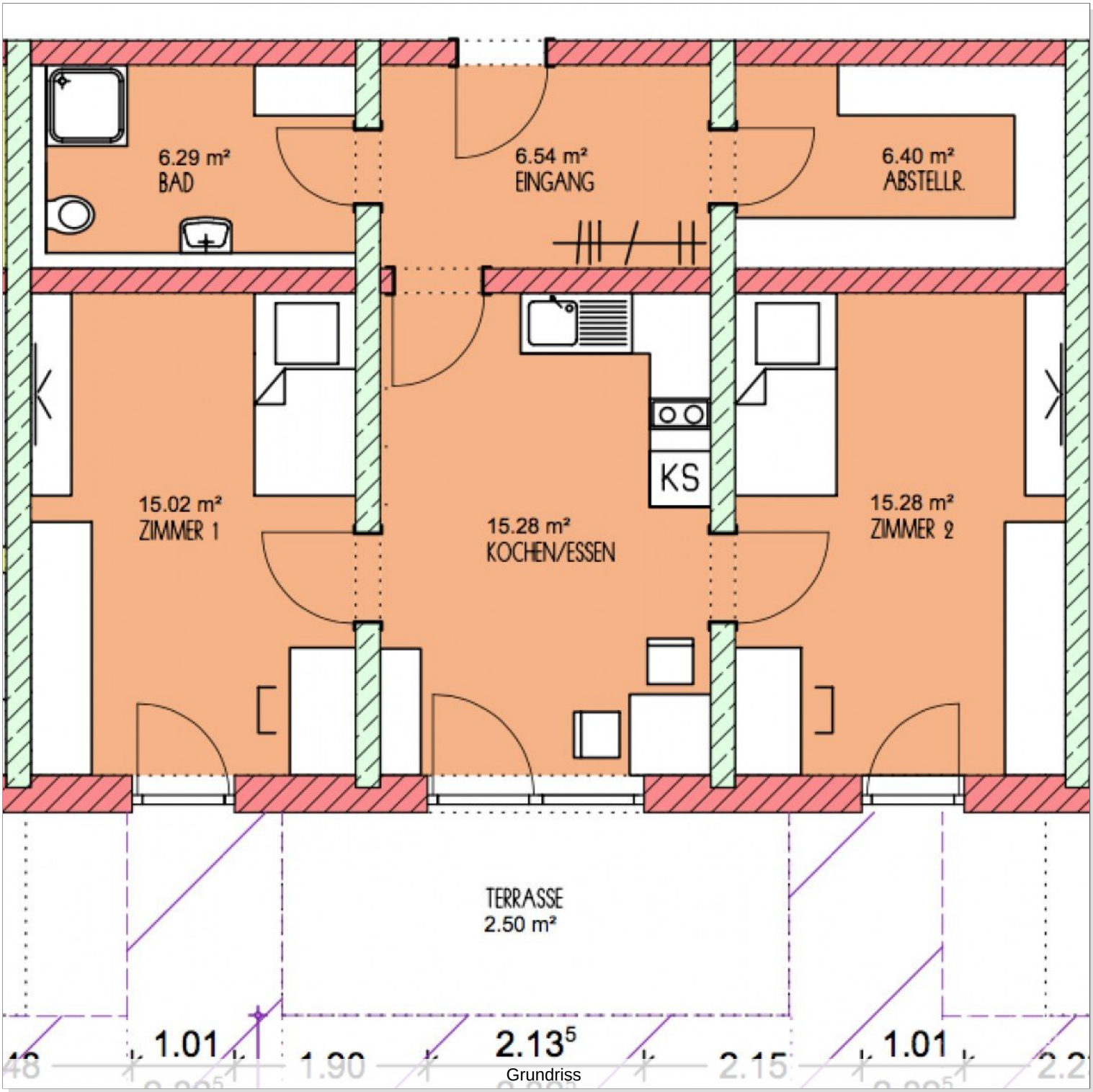
www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 67,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W5





Grundriss

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 67,31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Wind-W5



Ansprechpartner:

Firma

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