

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und tollem Ausblick in Passau!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59,81 m²
Nutzfläche (ca.): 59,81 m²
Kaltmiete pro m²: 11,54 €
Nebenkosten (ca.): 90,- €
Etage: 2

**Kaltmiete
€ 690,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 59,81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NB78-20GII



Objekteckdaten:

| | |
|--|-------------------------|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 94032 Passau |
| Baujahr | 1900 |
| Zimmerzahl | 2 |
| Wohnfläche (ca.) | 59,81 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 59,81 m ² |
| Kaltmiete | 690,- € |
| Kaltmiete pro m ² | 11,54 € |
| Nebenkosten (ca.) | 90,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | nein |
| Etage | 2 |
| Anzahl Etagen | 4 |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Freiplatz | Miete 50,- € / Anzahl 1 |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis Baujahr | 1900 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Laminat |
| Heizung | Etagenheizung |
| Befuerung | Gas |
| Haustiere | nein |
| Fahrradraum | ja |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| bezugsfrei ab | 01.09.2026 |

Objektbeschreibung:

Diese moderne, lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Stock eines kleinen Mehrparteienhauses.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einem hellen Wohnzimmer, einem geräumigen Schlafzimmer, sowie einer separaten Küche mit Einbauküche.

Diese ist bereits in der Miete inklusive.

Angrenzend zur Küche befindet sich ein kleiner Wintergarten mit herrlichem Blick über die Dächer von Passau.

In den kompletten Räumlichkeiten wurde ein hochwertiger Laminatboden verlegt.

Auf Wunsch kann ein Außen-Stellplatz für 50,00 EUR monatlich angemietet werden.

Strom und Gas sind auf eigene Rechnung zu begleichen.

Ausstattung:

- Verfügbar zum 01.09.2026
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Modernes Design
- Einbauküche inklusive
- Deckenspots
- Badezimmer mit Fenster
- Hochwertiger Laminatboden
- Kleiner Wintergarten mit tollem Blick über Passau
- Unmittelbare Anbindung ins Stadtzentrum
- Stadtbusanbindung direkt vor Ort
- Außen-Stellplatz für 50,00 EUR monatlich auf Wunsch möglich
- Strom und Gas auf eigene Rechnung

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, 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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 59,81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NB78-2OGli



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

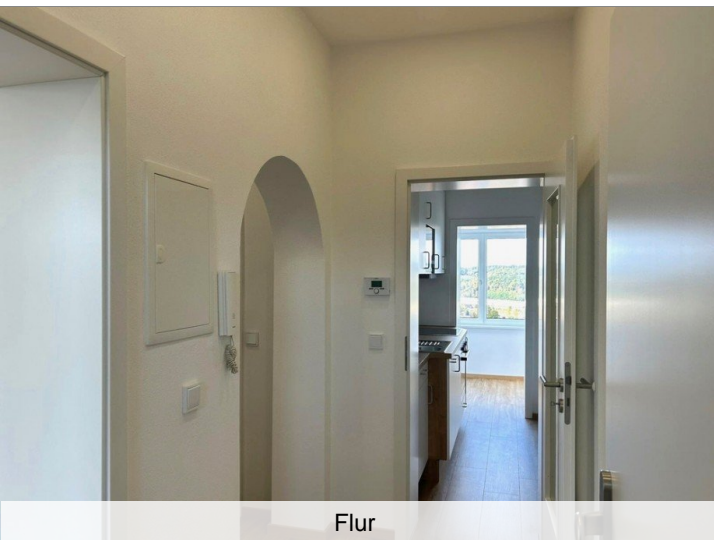
Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer

Hatz & Team Immobilien GmbH

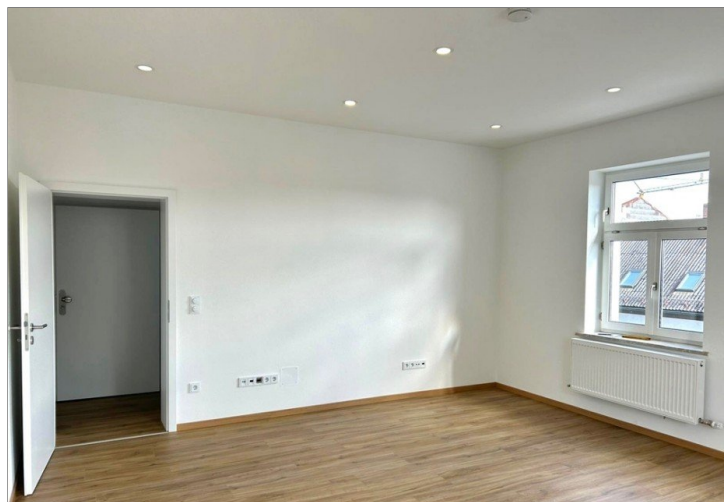
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 59,81 m² Wohnfläche

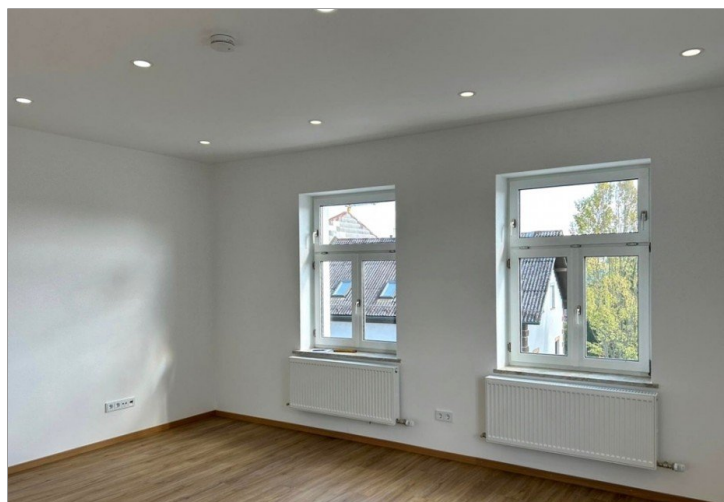
> Objektnummer: Hatz-Team-NB78-20Gli



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Wintergarten



Küche



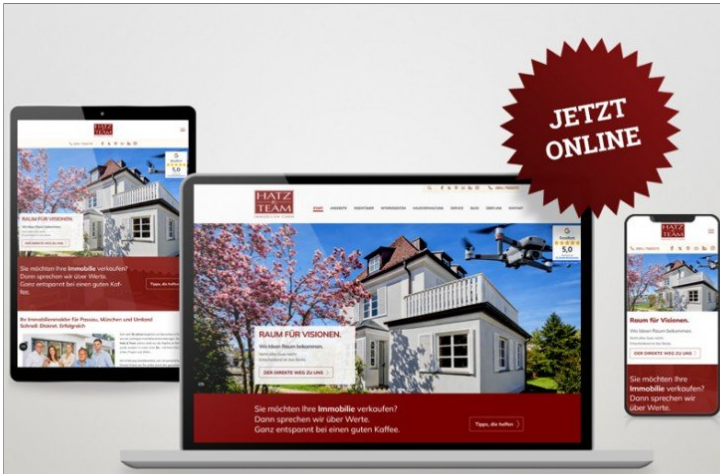
Aussicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 59,81 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NB78-20GII



Hatz & Team Immobilien GmbH

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.

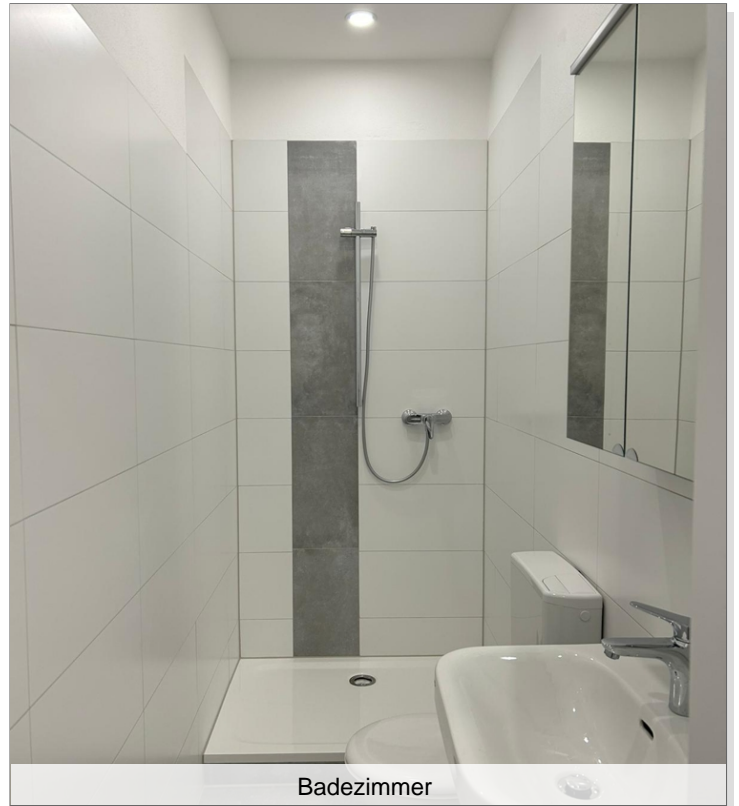
Full-Service rund um Immobilien
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

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 · Telefon +49 (0) 851 7569370
Friedrichstraße 62 · 80798 München

Hatz & Team Immobilien GmbH



Badezimmer

