

# EXPOSÉ

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse und tollem Blick auf den Passauer Dom und die Veste Oberhaus!



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 94032 Passau  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 80,67 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 88,42 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 9,92 €  
Nebenkosten (ca.): 245,- €  
Warmmiete (ca.): 1.045,- €  
Etage: 2

**Kaltmiete  
€ 800,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 80,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-MHS-1-9



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	80,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	88,42 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	800,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	9,92 €
Nebenkosten (ca.)	245,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.045,- €
Etage	2
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort!

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - mitten in der schönen Passauer-Innstadt!

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihre erstklassige Lage, ihre durchdachte Raumaufteilung und eine spektakuläre Dachterrasse mit Blick auf die historische Altstadt und den imposanten Passauer Dom.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich, der viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer öffnet sich direkt zur großzügigen

Dachterrasse - dem Highlight der Wohnung.

Genießen Sie hier unvergessliche Sonnenuntergänge und den unverbaubaren Blick über die Dächer der Stadt.

Die separate Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das stilvolle Badezimmer lässt keine Wünsche offen - es verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das ruhig gelegene Schlafzimmer rundet das durchdachte Wohnkonzept ideal ab.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Denkmalobjekte unterliegen keiner Energieausweispflicht!

## Ausstattung:

- Ab sofort!
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Großzügige Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick auf die Passauer Altstadt
- Separate Küche mit Einbaugeräten und Essbereich
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Großer Flurbereich mit viel Platz für eine Garderobe
- Geräumiges Schlafzimmer
- Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Top-Lage direkt an der Marienbrücke

## Lagebeschreibung:

Kurzer Weg ins Zentrum! Auch Busanbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten wie Norma und Edeka sind ebenfalls in Kürze zu 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

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 80,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-MHS-1-9



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.

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](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Aussicht von Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 80,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-MHS-1-9



Wohnzimmer



Küche



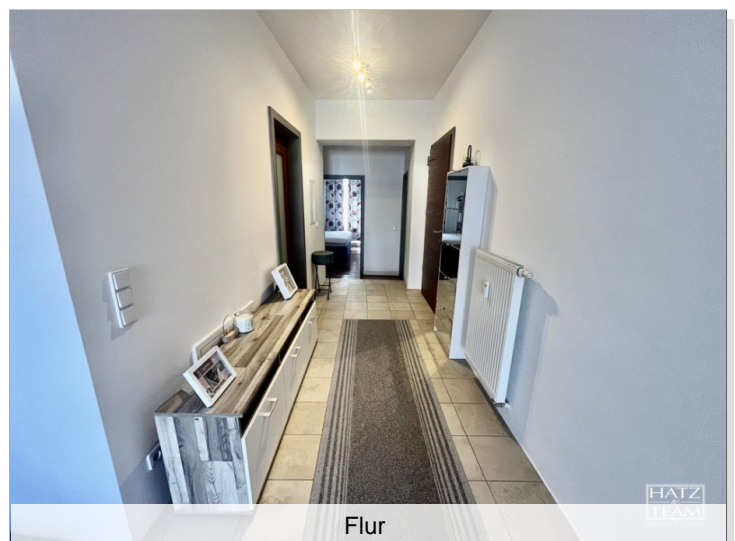
Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Flur

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 80,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-MHS-1-9



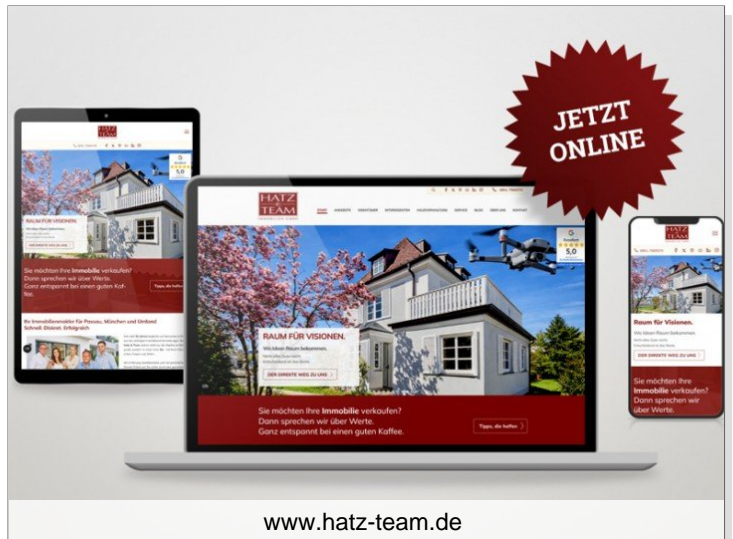
Badezimmer



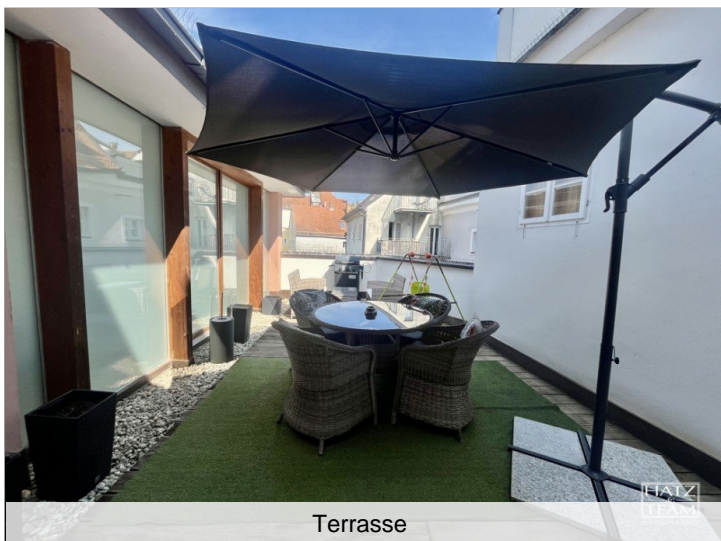
Terrasse



Badezimmer



www.hatz-team.de



Terrasse

**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 · Lützenstr. 10 · 80634 München  
www.hatz-team.de

## 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

- > 80,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-MHS-1-9



