

Moderne 2-Zimmerwohnung mit großzügigem Balkon in toller Lage, auch WG-geeignet!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 2012

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 71,13 m²

Kaltmiete pro m²: 11,11 €

Nebenkosten (ca.): 230,- €

Warmmiete (ca.): 1.020,- €

Etage: 2

**Kaltmiete
€ 790,-**

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 71,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-35-WG6



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2012
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	71,13 m²
Kaltmiete	790,- €
Kaltmiete pro m²	11,11 €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.020,- €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	33,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2022-06-18
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2012
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein

Fahrradraum	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	15.09.2026

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 71,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-35-WG6



Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit 13 Wohnungen, einer Bäckerei im Erdgeschoss und einer hauseigenen Tiefgarage.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, einer separaten Küche, Abstellraum sowie einem Badezimmer mit Dusche.

Ein Highlight ist die großzügige, sonnige Südost-Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für 65,00 EUR monatlich angemietet werden kann.

Ein eigenes Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung ist auch für eine 2er-WG geeignet, da die Räume gut geschnitten und separat begehbar sind.

Ausstattung:

Wohnung ist auch für eine 2er WG geeignet!

- vollausgestattete Einbauküche
- helle, freundliche Räume
- hochwertiger Laminatboden
- elektrische Rollos
- Balkon
- Lüftungsanlage in allen Wohnungen
- Lift
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Tiefgaragenstellplatz 65,00 EUR / Monat (optional)

Lagebeschreibung:

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

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.

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.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter: www.hatz-team.de

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 71,13 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-35-WG6



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche



Balkon



Küche



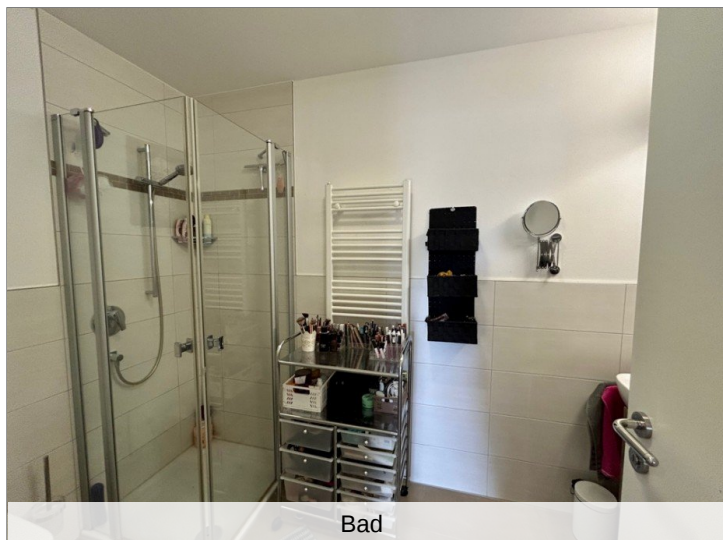
Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 71,13 m² Wohnfläche

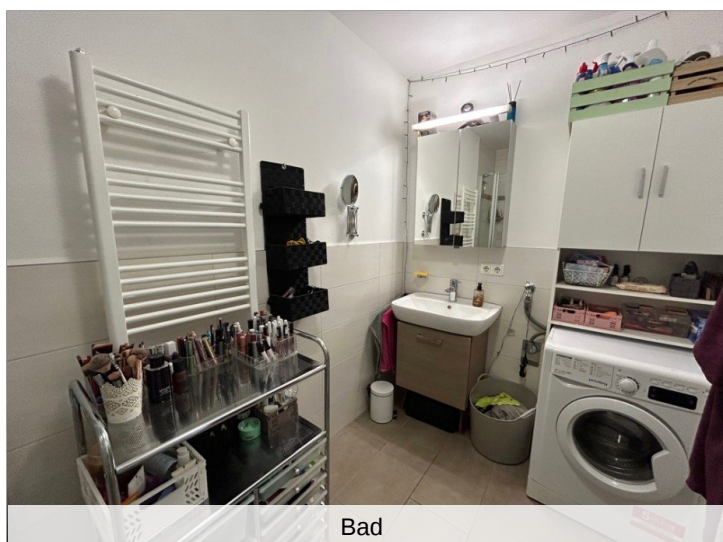
> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-35-WG6



Bad



Außenansicht



Bad



www.hatz-team.de



Tiefgarage



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 71,13 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-35-WG6



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 | 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: