

EXPOSÉ

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mitten im Stadtzentrum von Passau.
Auch WG-geeignet!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 2008
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 72,60 m²
Nutzfläche (ca.): 72,60 m²
Kaltmiete pro m²: 10,33 €
Nebenkosten (ca.): 240,- €
Warmmiete (ca.): 990,- €

**Kaltmiete
€ 750,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 72,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BA-27-5.6



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2008
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72,60 m ²
Nutzfläche (ca.)	72,60 m ²
Kaltmiete	750,- €
Kaltmiete pro m ²	10,33 €
Nebenkosten (ca.)	240,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	990,- €
Etage	5
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	37 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-04-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2008
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.08.2026

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 72,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BA-27-5.6



Objektbeschreibung:

Direkt im Zentrum bieten wir hier eine großzügige Wohnung mit moderner Ausstattung an, ideal für Studenten und Berufstätige, denen kurze Wege in die umliegenden Geschäfte wichtig sind.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einem separaten Wohnzimmer, zwei geräumigen Schlafzimmern, einer modernen Einbauküche mit Essbereich, sowie einem hellen Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Als Bodenbelag wurde in den kompletten Räumlichkeiten ein spezieller Vinylboden gewählt, welcher sich optimal der Wohnung anpasst und somit für ein gutes Raumklima sorgt.

Im 2. Stock der Wohnanlage steht für alle Bewohner des Hauses ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, im Keller befindet sich zudem ein allgemeiner Fahrradraum.

Die Kosten für Strom und Warmwasser sind mit dem eigenen Anbieter direkt abzurechnen!

Ein Außen-Stellplatz für 50,00 EUR monatlich befindet sich unmittelbar vor Ort.

Ausstattung:

- 2-er WG geeignet
- moderne Ausstattung
- Einbauküche mit E-Geräten
- heller Vinyl- und Fliesenböden
- Bad mit Dusche/WC und Waschmaschinenanschluss
- WW-Boiler vorhanden
- Personen- und Lastenaufzug
- allgemeiner Wasch- und Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Strom und Warmwasser auf eigene Rechnung
- Außen-Stellplatz für 50,00 EUR monatlich

Lagebeschreibung:

Direkt neben dem HAUPTBAHNHOF!

Die Wohnungen befinden sich in der Bahnhofstrasse, somit im Stadtzentrum - oberhalb des Bildungszentrums Passaus. Fußläufige Lage in die Altstadt / ZOB / Uni / Einkaufsmöglichkeiten; Supermarkt, Post, H&M etc. in 100 m Entfernung.

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 und 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.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 72,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BA-27-5.6



JETZT ONLINE

www.hatz-team.de



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 · Lützenstraße 15 · 80758 München
www.hatz-team.de



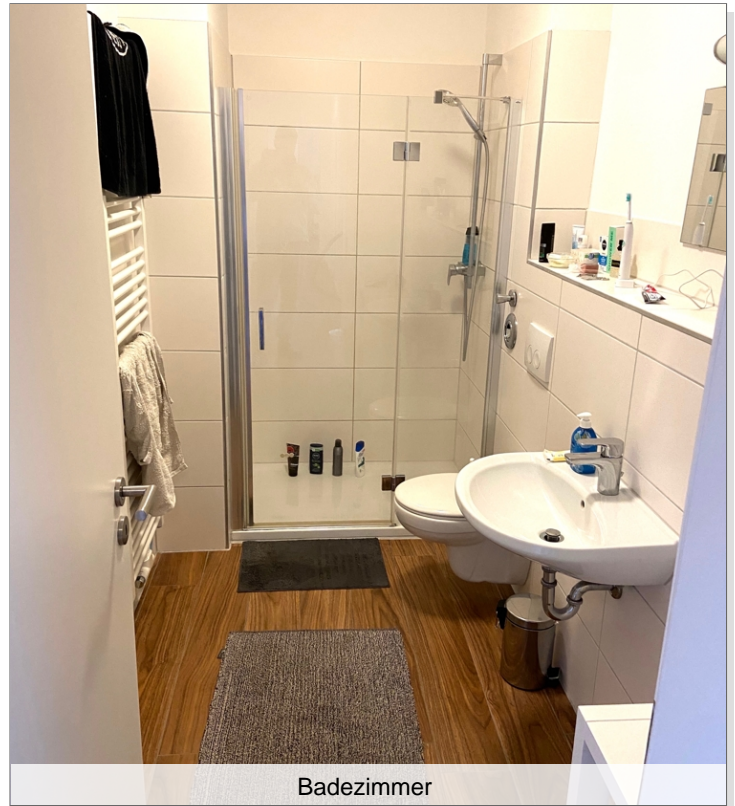
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 72,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BA-27-5.6



Küche mit Essbereich



Badezimmer



Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 72,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BA-27-5.6

