EXPOSÉ

Modernes Apartment mit Balkon und Blick ins Grüne!

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94036 Passau
Baujahr: 1992
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 22 m²
Nutzfläche (ca.): 24 m²
Kaltmiete pro m²: 13,41 €
Nebenkosten (ca.): 130,- €
Warmmiete (ca.): 425,- €

Kaltmiete € 295,-

© 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

> Etagenwohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RRS-32-W61

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1992
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	22 m²
Nutzfläche (ca.)	24 m²
Kaltmiete	295,- €
Kaltmiete pro m²	13,41 €
Nebenkosten (ca.)	130,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	425,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Duplex	Miete 45,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	143,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RRS-32-W61

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Apartment im 1. Obergeschoss bietet ein angenehmes Wohnambiente und überzeugt durch seine praktische Ausstattung. Dank des Aufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar und eignet sich ideal für Singles, Berufspendler oder Studenten.

Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Vom Apartment aus gelangen Sie auf den Balkon mit Ostausrichtung, der einen schönen Blick ins Grüne bietet - der ideale Ort, um den Morgen bei einer Tasse Kaffee zu genießen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern des Hauses ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Ein Duplex-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und wird für 45,00 EUR monatlich mit vermietet.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- verfügbar zum 01.10.2026
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Balkon (Ostausrichtung) mit Grünblick
- Kellerabteil vorhanden
- eigener Duplex-Stellplatz für 45,00 EUR monatlich
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum für alle Bewohner des Hauses
- Fahrradraum
- zentrale Gasheizung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Neustift in Passau.

Sehr gute Infrastruktur mit ausgeprägten Gesundheits- und Sozialwesen, zahlreiche Bildungs- und Kultureinrichtungen, Kindergärten, erholsame Sport- und Freizeitanlagen, gute Verkehrsanbindung auch Richtung Autobahn und eine nahe gelegene Stadtbusanbindung sind bestens vorhanden.

Kurzfristig erreichbar ist das neue Neustift-Center Passau, welches 2017 fertiggestellt wurde.

Das Zentrum der Stadt Passau ist in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln 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 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RRS-32-W61

Objektbilder:

Wohnen-Schlafen

Wohnen-Schlafen

Küche

Badezimmer

Balkon

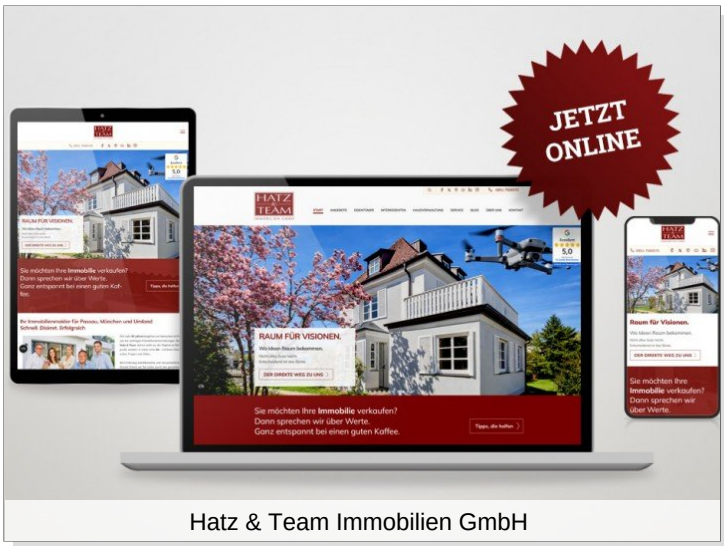
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RRS-32-W61

Hatz & Team Immobilien GmbH

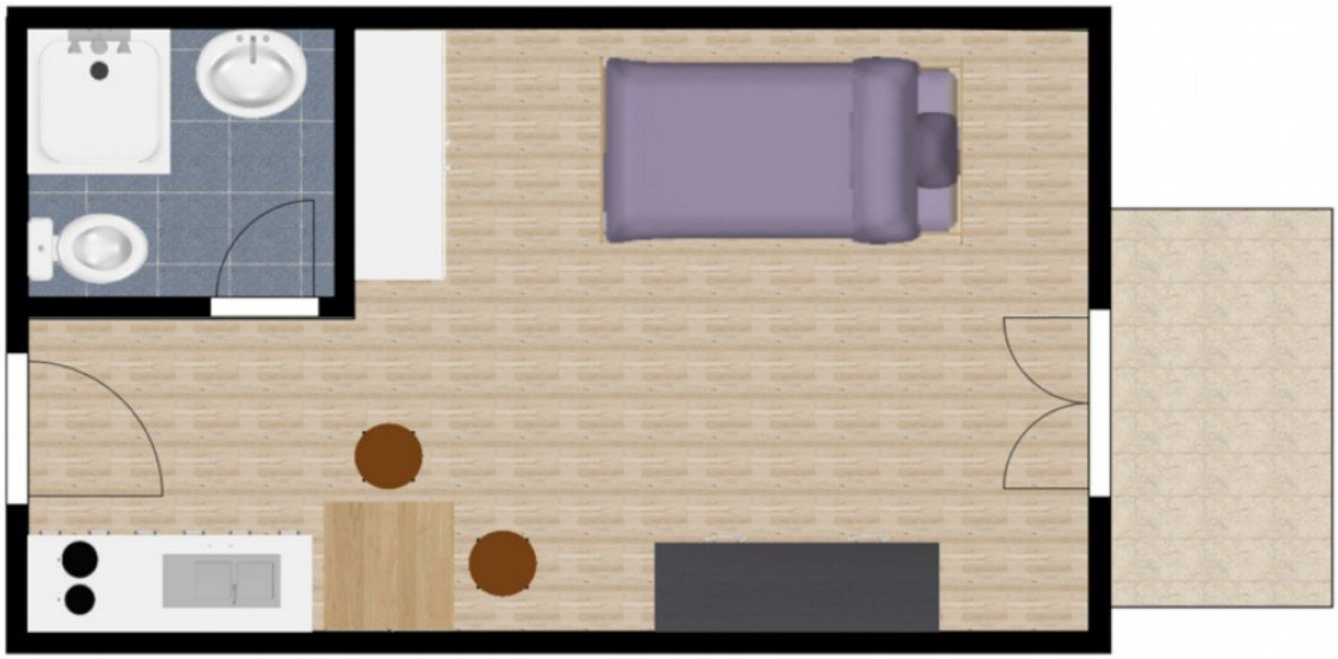


Hatz & Team Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RRS-32-W61



Grundriss Wohnung

© 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

> Etagenwohnung
> Passau
> 1 Zimmer
> 22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RRS-32-W61

Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

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