

Modernes Wohnen im Zentrum! Auch 2er WG geeignet!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 2008

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 81,32 m²

Nutzfläche (ca.): 81,32 m²

Kaltmiete pro m²: 9,84 €

Nebenkosten (ca.): 260,- €

Warmmiete (ca.): 1.060,- €

**Kaltmiete
€ 800,-**

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 81,32 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-W.2.10



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2008
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	81,32 m²
Nutzfläche (ca.)	81,32 m²
Kaltmiete	800,- €
Kaltmiete pro m²	9,84 €
Nebenkosten (ca.)	260,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.060,- €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug Lastenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	37 kWh / (m²*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
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.12.2026

> Etagenwohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 81,32 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-W.2.10



Objektbeschreibung:

Mitten in der Stadt Passau bieten wir diese 2-Zimmer Wohnung mit ca. 81 m² an.

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche sowie ein modernes Badezimmer.

Diese Einheit ist mit einem Vinyl- und Fliesenboden ausgestattet und bietet durch die zentrale Lage und dem hohen Wohnkomfort, ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Im 2. Obergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Wasch- und Trockenraum.

Die Wohnung eignet sich auch für eine 2er WG!

Nähere Infos geben wir Ihnen gerne, nachdem Sie uns kontaktieren oder eine Anfrage schicken.

Ausstattung:

- moderne Ausstattung
- neuwertige EBK mit E-Geräten
- schöner offener Wohn- und Essbereich
- heller Vinyl- und Fliesenböden
- Bad mit Dusche/WC
- WW- Boiler vorhanden
- Personen- und Lastenaufzug
- allgemeiner Wasch- und Trockenraum
- Strom sowie WW auf eigene Rechnung

Lagebeschreibung:

Direkt neben dem HAUPTBAHNHOF!

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

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Busanbindungen sind direkt vor der Haustür gegeben und bieten dem Mieter daher ein hohes Maß an Flexibilität sowie einen allgemeinen kurzen Zeitaufwand.

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.

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?

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:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

> 81,32 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-W.2.10



Wohnen/Essen



Zimmer 1



Wohnen/Essen



Zimmer 2



Eingangsbereich



Ausblick

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

> 81,32 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-W.2.10



Hatz & Team Immobilien GmbH



Flur

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-
bewertung & 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: 099 62 80798 München

Hatz & Team Immobilien GmbH

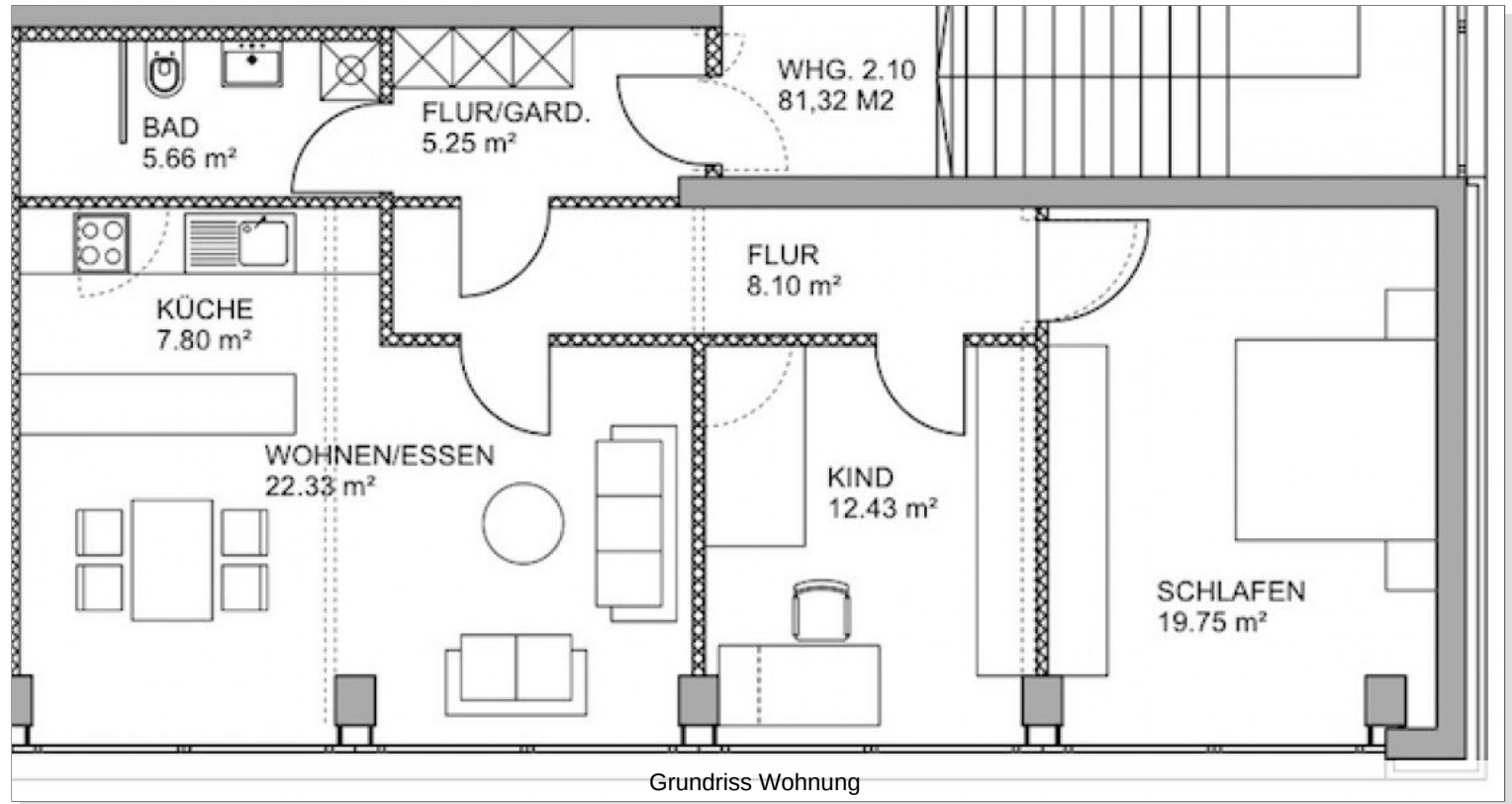


Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 81,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ba-W.2.10



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 81,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ba-W.2.10



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 | 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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

Hatz & Team Immobilien GmbH

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