

Neubau-Erstbezug: Komfortable 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 2026

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 77,11 m²

Kaltmiete pro m²: 12,58 €

Nebenkosten (ca.): 215,- €

Warmmiete (ca.): 1.185,- €

Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 970,-**

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 77,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-98



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94036 Passau
Baujahr	2026
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77,11 m²
Kaltmiete	970,- €
Kaltmiete pro m²	12,58 €
Nebenkosten (ca.)	215,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.185,- €
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Anzahl 1
Tiefgarage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis Baujahr	2026
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Haustiere	nein
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Diese moderne, barrierefreie 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung wird zur Erstvermietung angeboten. Auf ca. 75 m² Wohnfläche erwarten Sie eine durchdachte Raumaufteilung, eine Terrasse sowie ein ca. 50 m² großer Gartenanteil, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Dank der ebenerdigen und barrierefreien Bauweise ist die Wohnung bequem und ohne Stufen zugänglich.

Die Wohnung verfügt über einen Flur, ein Badezimmer mit Fenster und

großzügiger, barrierefreier Dusche, ein Schlafzimmer, ein separates Büro sowie einen praktischen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten.

Ein Stellplatz befindet sich direkt vor der Wohnung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz für monatlich 60,00 EUR anzumieten. Dieser ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Darüber hinaus stehen Ihnen ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume zum Wäschetrocknen und zur Fahrradabstellung zur Verfügung.

Eine Einbauküche ist derzeit noch nicht vorhanden. Sie haben somit die Möglichkeit, Ihre Küche ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Alternativ kann nach Absprache eine Küche durch den Vermieter gestellt werden; die entsprechenden Konditionen werden gesondert vereinbart.

Ausstattung:

- Ca. 75 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern
- Terrasse mit anschließendem, ca. 50 m² großem Gartenanteil
- Barrierefreier und ebenerdiger Zugang
- Fußbodenheizung
- Modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Video-Gegensprechanlage
- Rollläden
- Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
- Außenstellplatz für 50,00 Euro monatlich
- TG-Stellplatz für 60,00 Euro monatlich

Lagebeschreibung:

Zentrumsnahe Lage 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

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 77,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-98



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:



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 77,11 m² Wohnfläche

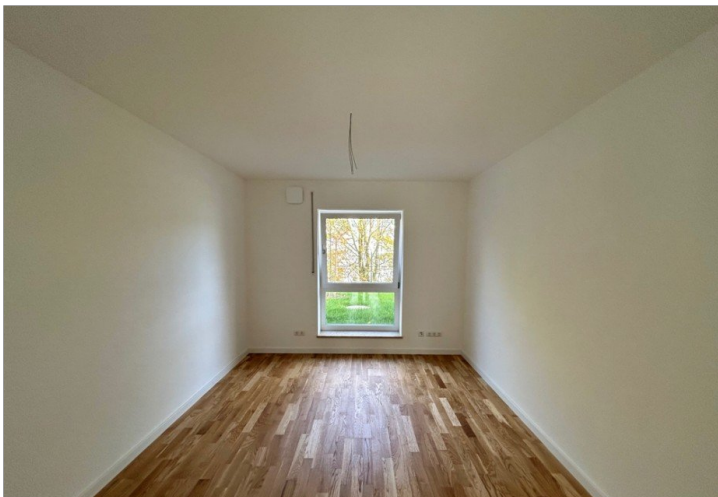
> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-98



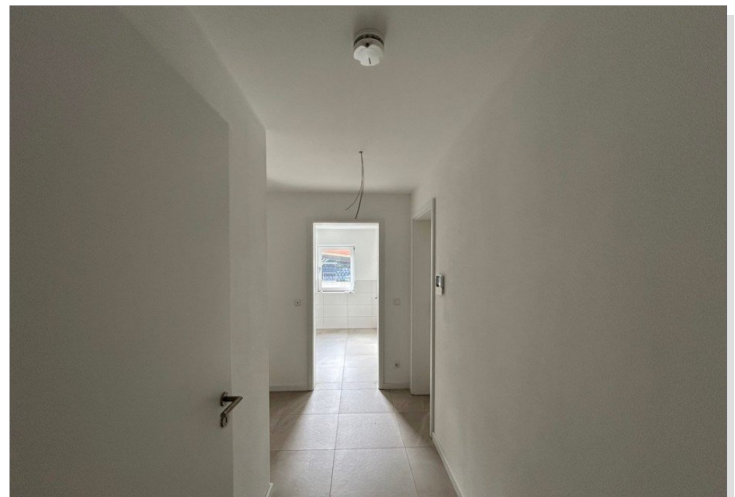
Büro



Terrasse



Schlafzimmer



Flur



Terrasse



Bad

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

> 77,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-98



Bad



Stellplatz



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 1 - 80798 München

www.hatz-team.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 77,11 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-98



Grundriss

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > 77,11 m² Wohnfläche
- > Passau
- > Objektnummer: Hatz-Team-Neu-98
- > 3 Zimmer



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