EXPOSÉ

Penthouse-Feeling auf zwei Ebenen - großzügige Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Weitblick!

ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 94034 Passau
Baujahr: 1984
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 152 m²
Nutzfläche (ca.): 163 m²
Kaufpreis pro m²: 2.164,47 €
Hausgeld (ca.): 598,- €
Etage: 3

Kaufpreis € 329.000,-

© 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

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	94034 Passau
Baujahr	1984
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	152 m²
Nutzfläche (ca.)	163 m²
Kaufpreis	329.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.164,47 €
Hausgeld (ca.)	598,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Kauf 11.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	97,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab	ab sofort!
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8

Objektbeschreibung:

In begehrter Lage von Passau erwartet Sie diese großzügige Maisonette-Wohnung mit Penthouse-Charakter und einem tollen Ausblick bis zur Veste Oberhaus.

Die untere Ebene beeindruckt mit einem ca. 30 m² großen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich samt gemütlichem Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier gelangen Sie direkt auf den überdachten Südwest-Balkon
Zwei separate Schlafzimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Abstellraum runden diese Ebene ab.

Über die stilvolle Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, das mit einem weiteren ca. 28 m² großen Wohn-Esszimmer inklusive einer kleinen Küchenzeile und direktem Zugang zur großzügigen, teilweise überdachten Dachterrasse überzeugt. Ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Dachspeicher sowie ein zweites Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss machen diese Etage ideal auch als eigenständige Wohneinheit.
Zusätzlicher Stauraum ist in einem weiteren Abstellraum vorhanden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Gesamtpreis:
Wohnung 318.000,00 Euro + TG-Stellplatz 11.000,00 Euro, gesamt: 329.000,00 EUR

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de
Das ausführliche Exposé inklusive der genauen Adressangabe erhalten Sie nach Versenden einer vollständigen Anfrage!

! Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden.

Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- Großzügige Maisonette-Wohnung mit Penthouse-Charakter in begehrter Wohnlage von Passau-Grubweg
- Schöner Ausblick bis zur Veste Oberhaus
- Heller Wohn- und Essbereich mit ca. 30 m² Wohnfläche und gemütlichem Kaminofen
- Weiterer großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 28 m² sowie zusätzlicher Küchenzeile
- Insgesamt drei Schlafzimmer
- Einbauküche vorhanden
- Zwei Badezimmer, jeweils mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss; eines zusätzlich mit Dusche und Doppelwaschbecken
- Überdachter Südwest-Balkon sowie große, teilweise überdachte Dachterrasse
- Zusätzliche Staumöglichkeiten durch Abstellräume, Dachspeicher und Kellerabteil
- Die Raumaufteilung ermöglicht bei Bedarf auch die Nutzung als zwei separate Wohneinheiten
- Tiefgaragenstellplatz sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum vorhanden

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Grubweg. Diese Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Einkaufsmöglichkeiten:
In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte wie Edeka, und Lidl sind bequem erreichbar, ebenso wie kleinere Einzelhändler und Bäckereien.

Gesundheitsversorgung:
Eine Apotheke sowie mehrere Arztpraxen (Haus- und Fachärzte) befinden sich in der Umgebung und sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen sorgt für eine zuverlässige Versorgung.

Freizeit und Natur:
Grubweg bietet eine naturnahe Umgebung mit schönen Spazierwegen und Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Donau mit ihren Rad- und Wanderwegen liegt nicht weit entfernt und lädt zu entspannenden Ausflügen ein. Für Sportbegeisterte stehen zudem Fitnessstudios und Sportanlagen in der Nähe zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:
Die Wohnung ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine schnelle Anbindung an das Passauer Stadtzentrum. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten in der Altstadt, wo Sie das historische Flair und die kulturellen Highlights der Dreiflüssestadt genießen können. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.
Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, sodass Sie das Stadtzentrum bequem mit dem Bus in etwa 10 Minuten erreichen.

Bildung und Familie:
Für Familien bietet die Lage ebenfalls Vorteile: Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der Umgebung und sind leicht 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8

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 Veste 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

Objektbilder:

Wohnen-Essen

Wohnen-Essen

Wohnen-Essen

© 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

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8

Küche

Balkon

Schlafzimmer

Wohn-Essen OG

Schlafzimmer

Schlafzimmer OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

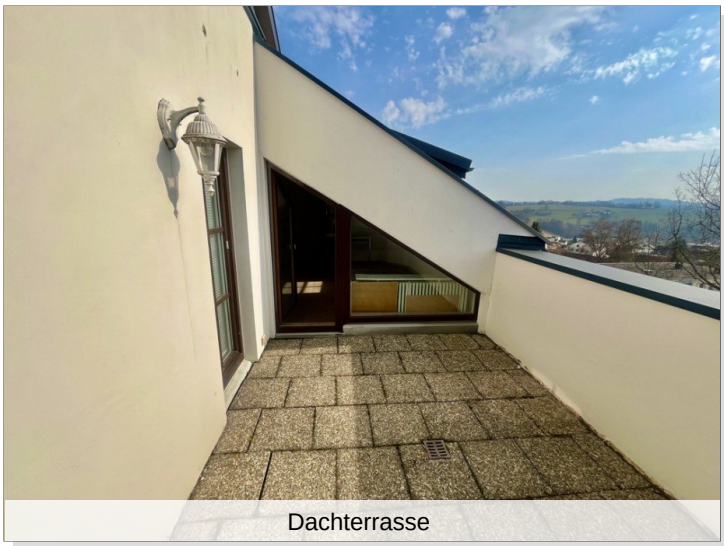
Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8

Badezimmer OG

www.hatz-team.de



Dachterrasse

Ausblick

www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8

Ausblick

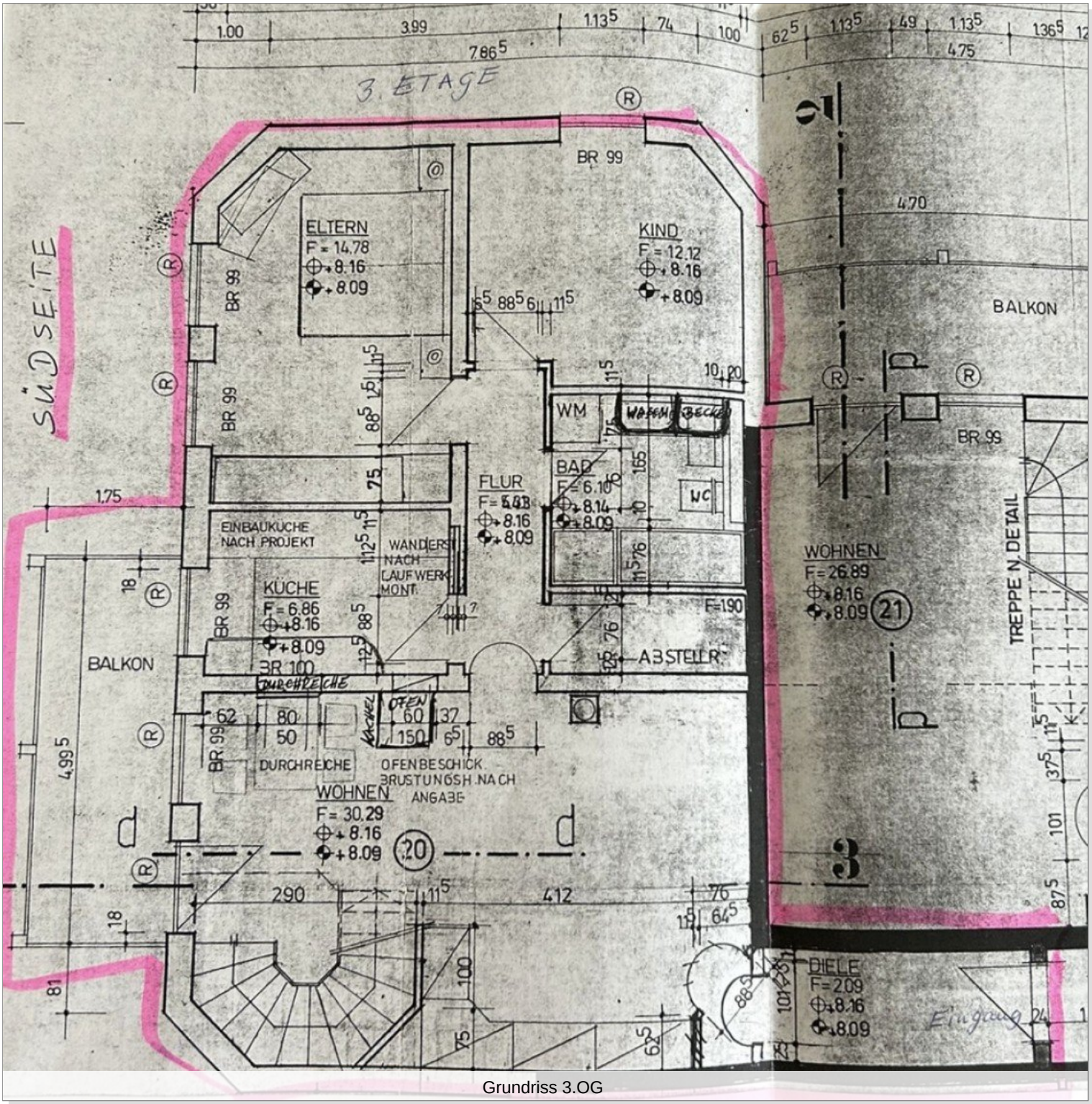
Ausblick

© 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

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8

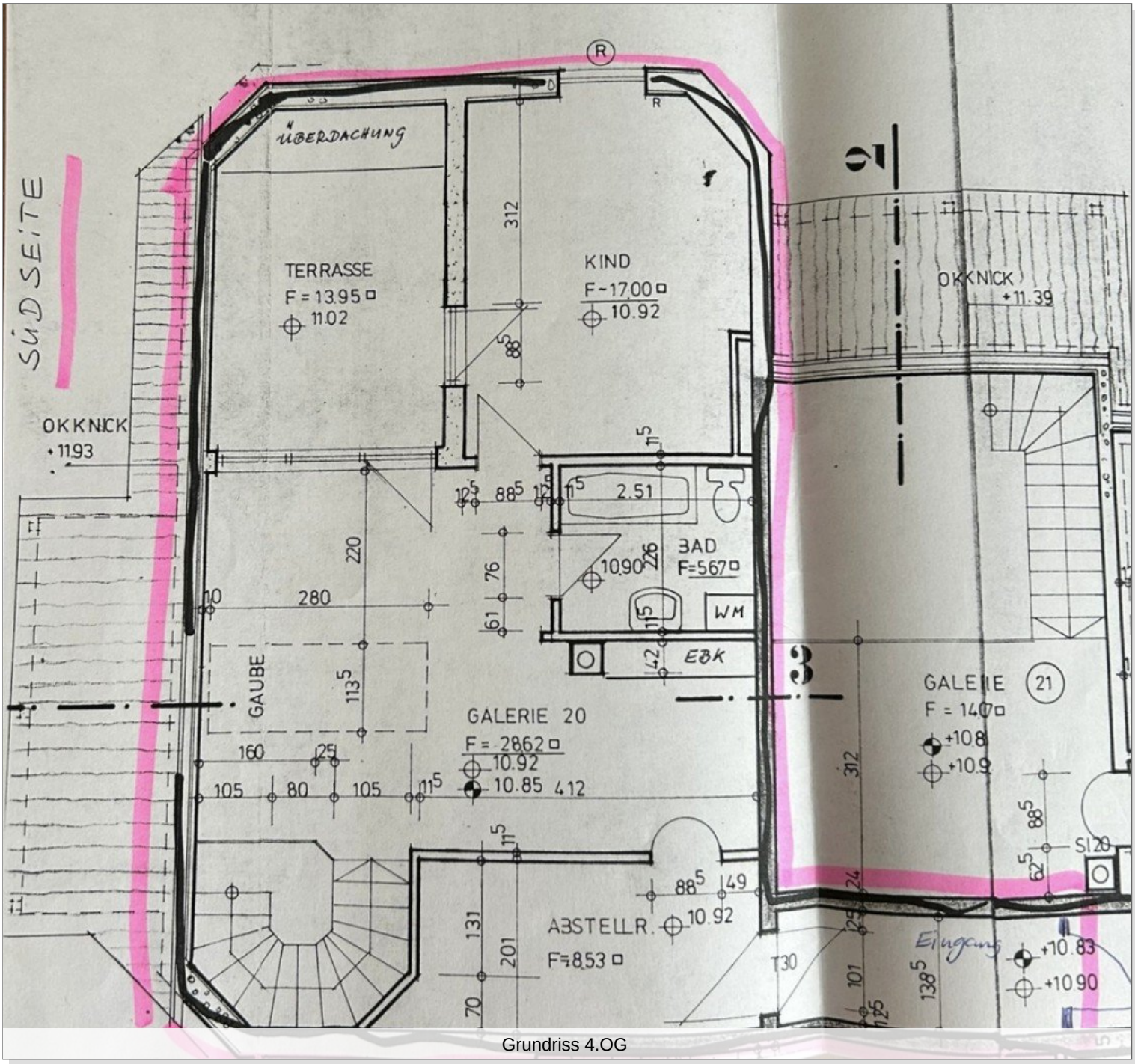


Grundriss 3.OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8



Grundriss 4.OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Passau
> 5 Zimmer
> 152 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-WTS102-W8

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