EXPOSÉ

Projektgrundstück mit genehmigter Planung - 14 Wohneinheiten in attraktiver Lage

ECKDATEN

Objektart: Wohngrundstück

Adresse: 94032 Passau

Grundstücksfläche (ca.): 3.000 m²

Kaufpreis pro m²: 283,33 €

Erschließung: voll erschlossen

bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Kaufpreis € 850.000,-

© 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

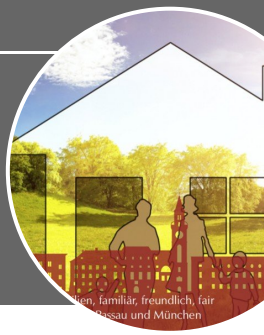
Eckdaten

> Wohngrundstück

> Passau

> 3.000 m² Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS



Objekteckdaten:

Objektart	Wohngrundstück
Adresse	94032 Passau
Grundstücksfläche (ca.)	3.000 m²
Kaufpreis	850.000,- €
Kaufpreis pro m²	283,33 €
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein entwickeltes Baugrundstück mit genehmigtem Bauplan für ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und umfassender Tiefgarage. Die Planung ist vollständig vorbereitet - inklusive positiver Baugenehmigung, Brandschutznachweis und aller relevanten Unterlagen. Hochwertige Visualisierungen zur Verkaufsförderung der Einheiten sind bereits erstellt.

Die Eckdaten im Überblick:

- Altersgerechte Planung

- Grundstücksgröße: ca. 1.450 m²

- Geplante Wohnfläche: ca. 1.326 m² (verteilt auf 14 Wohnungen)

- Tiefgarage: 14 Stellplätze (Bruttorauminhalt ca. 2.075 m³)

- Außenstellplätze: 7 weitere Kfz-Stellplätze

- Bruttorauminhalt der Wohnbebauung: ca. 5.363 m³

Die Planung wurde wirtschaftlich und architektonisch durchdacht - mit effizienter Flächennutzung, ansprechender Gestaltung und marktgerechter Wohnungsstruktur. Dank der vollständig genehmigten Unterlagen kann sofort mit der Realisierung begonnen werden.

Vorteile:

- Kein Planungsrisiko - sofortiger Baustart

- Optimale Grundrisse für Eigennutzer und Kapitalanleger

- Visualisierungen zur Vermarktung bereits vorhanden

- Hohe Stellplatzanzahl (insgesamt 21) - ideal für Wohnprojekte mit guter Erreichbarkeit

Dieses Angebot richtet sich an Bauträger, Projektentwickler oder Kapitalanleger, die ein sofort umsetzbares Projekt in aussichtsreicher Lage suchen.

Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage ein vollständiges Exposé zukommen.

Lagebeschreibung:

Das Grundstück liegt in bevorzugter, ruhiger Lage im Passauer Westen und bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe, guter Erreichbarkeit und angenehmem Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit harmonischem Ortsbild und guter sozialer Durchmischung.

Die hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten und Cafés in kurzer Distanz macht den Standort besonders attraktiv - nicht nur für Familien und Berufstätige, sondern auch für Senioren. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen bieten beste Voraussetzungen für komfortables, barrierearmes Wohnen im Alltag.

Das Zentrum von Passau ist schnell erreichbar, ebenso wie Naherholungsgebiete entlang des Inns oder in der umgebenden Natur. Die ruhige, aber zentrale Mikrolage spricht eine breite Zielgruppe an und sorgt für langfristige Wertstabilität - ideal für Eigennutzer wie Kapitalanleger gleichermaßen.

Passau, die barocke Perle Niederbayerns, liegt malerisch am Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz - direkt an der Grenze zu Österreich. Mit rund 53.000 Einwohnern ist die Stadt nicht nur ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region, sondern auch Universitätsstadt und beliebter Wohnort mit hoher Lebensqualität. Nach Landshut ist Passau die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Neben einem breiten Angebot an Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie ein modernes Krankenhaus. Die einzelnen Stadtteile - darunter Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals - sind durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz optimal miteinander verbunden.

Bildung wird in Passau großgeschrieben: In nahezu jedem Stadtteil gibt es eine Grundschule, alle weiterführenden Schulen sind zentral gelegen und gut erreichbar. Die Universität Passau genießt weit über die Region hinaus einen exzellenten Ruf.

Für Freizeit, Sport und Erholung bietet Passau vielfältige Möglichkeiten. Die umliegenden Wälder, Wanderwege und Badeseen laden zu aktiven Wochenenden in der Natur ein. Ob Radtour entlang der Donau,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

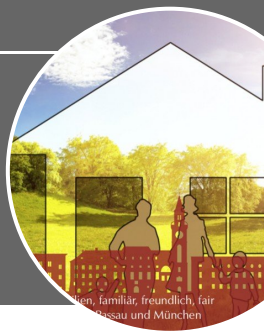
Eckdaten

> Wohngrundstück

> Passau

> 3.000 m² Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS



Spaziergang durch das Ilztal oder Badevergnügen im nahen Rannasee - die Auswahl ist groß.

Besonders hervorzuheben ist die historische Altstadt mit ihren prachtvollen barocken Bauwerken. Der imposante Stephansdom mit der größten Domorgel der Welt, die bischöfliche Residenz und die hoch über der Stadt thronende Veste Oberhaus prägen das unverwechselbare Stadtbild.

Gemütliche Cafés, gehobene Restaurants und eine lebendige Kulturszene sorgen für urbanes Flair und ein abwechslungsreiches Lebensgefühl. Ob für Familien, Studenten oder Investoren - Passau vereint Geschichte, Moderne und Natur auf besonders reizvolle Weise.

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.

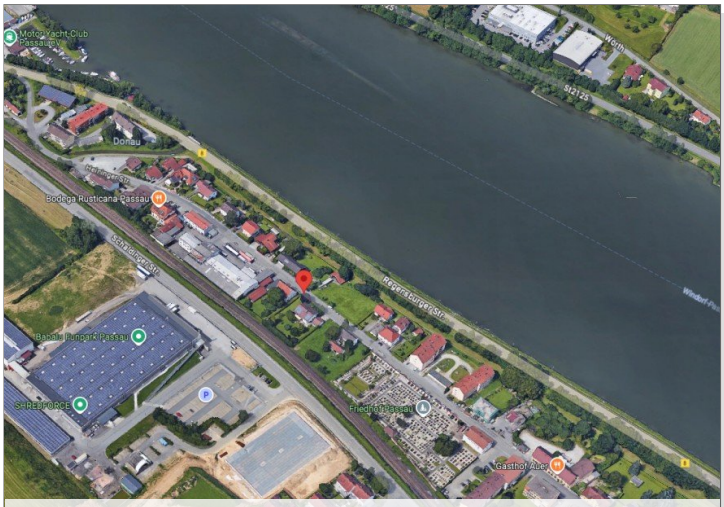
Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

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:



Lageplan 1

Lageplan 2

Lageplan 3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

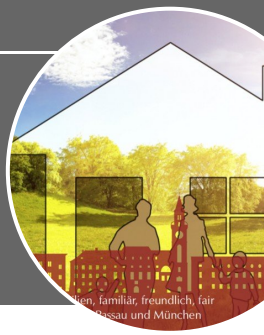
Eckdaten

> Wohngrundstück

> Passau

> 3.000 m² Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS



Hatz & Team Immobilien GmbH

Hatz & Team Perspektiven

Hatz & Team stressfrei Abwickeln

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohngrundstück

> Passau

> 3.000 m² Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS

Version 3D fin Tag

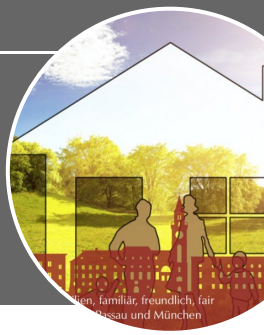
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Wohngrundstück
> Passau
> 3.000 m² Grundstück
> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS

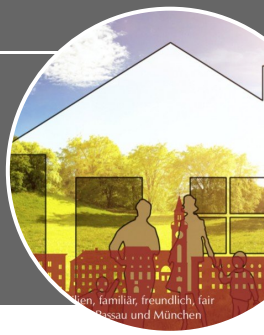


Wohnung 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohngrundstück
> Passau
> 3.000 m² Grundstück
> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS



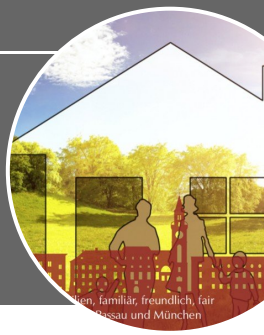
Wohnung 4

© 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

> Wohngrundstück
> Passau
> 3.000 m² Grundstück
> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS

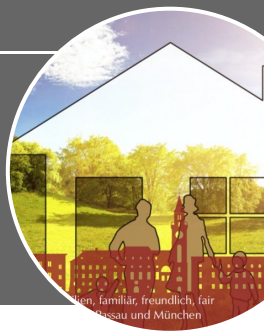


Wohnung 7+11

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohngrundstück
> Passau
> 3.000 m² Grundstück
> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS



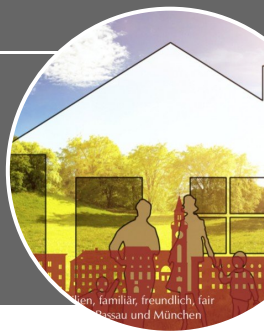
Wohnung 8+12

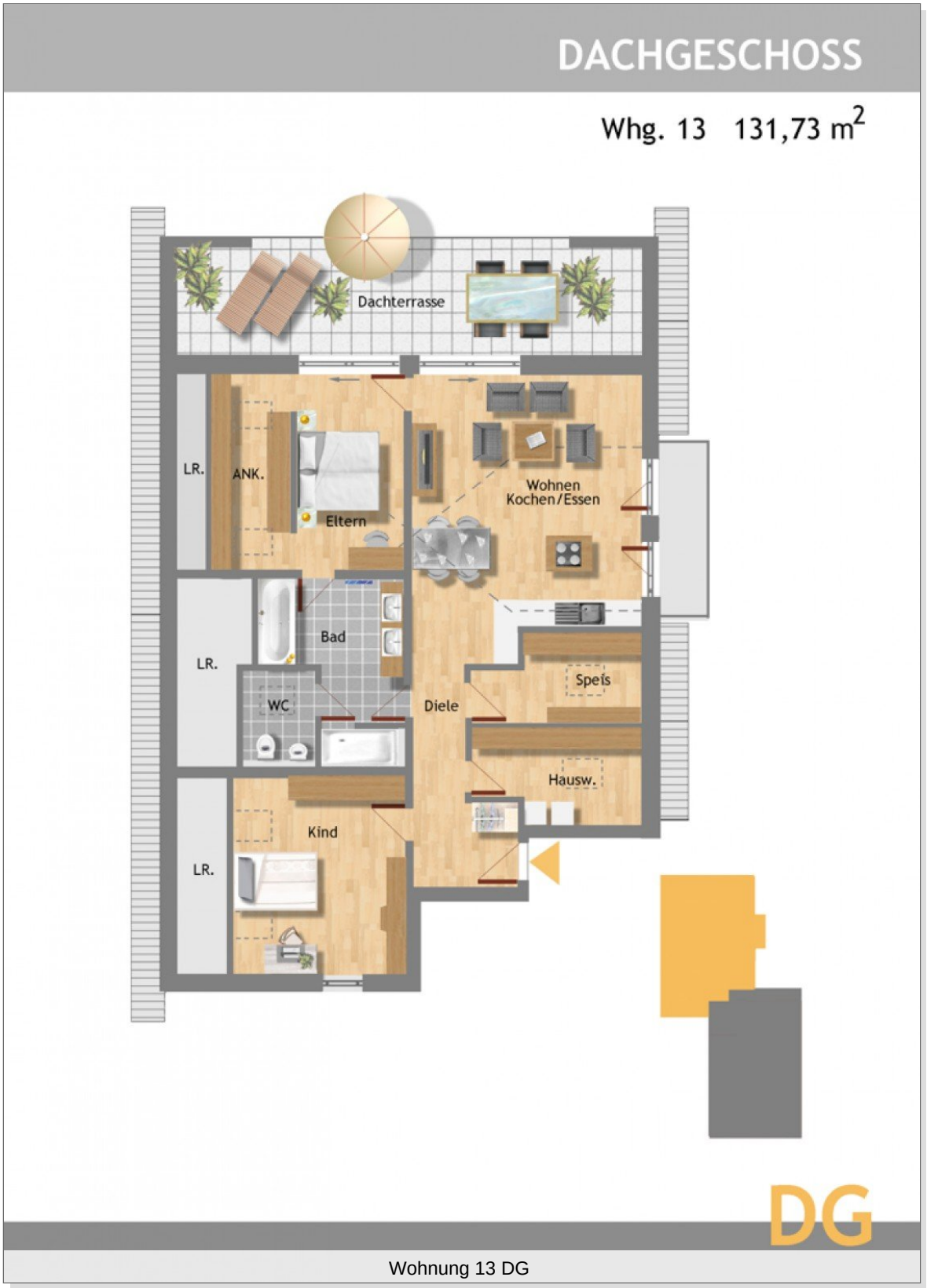
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Wohngrundstück
> Passau
> 3.000 m² Grundstück
> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS





Wohnung 13 DG

© 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

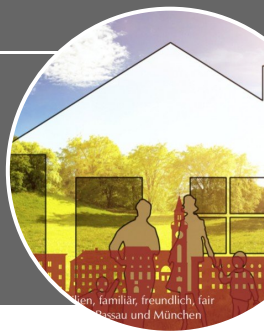
Eckdaten

> Wohngrundstück

> 3.000 m² Grundstück

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-GST-SS



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