

## Projektgrundstück mit genehmigter Planung - 14 Wohneinheiten in attraktiver Lage



Wir bewegen Immobilien, familiär, freundlich, fair  
in München

### ECKDATEN

Objektart: Wohngrundstück  
Adresse: 94036 Passau  
Grundstücksfläche (ca.): 1.400 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 570,- €  
Erschließung: voll erschlossen  
bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

**Kaufpreis  
€ 798.000,-**

> Wohngrundstück

> Passau

> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohngrundstück
Adresse	94036 Passau
Grundstücksfläche (ca.)	1.400 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	798.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	570,- €
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 m<sup>2</sup>
- Geplante Wohnfläche: ca. 1.326 m<sup>2</sup> (verteilt auf 14 Wohnungen)
- Tiefgarage: 14 Stellplätze (Bruttorauminhalt ca. 2.075 m<sup>3</sup>)
- Außenstellplätze: 7 weitere Kfz-Stellplätze
- Bruttorauminhalt der Wohnbebauung: ca. 5.363 m<sup>3</sup>

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, Innenstadt, 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,

> Wohngrundstück

> Passau

> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



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](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Lageplan 1



Lageplan 2



Lageplan 3

> Wohngrundstück

> Passau

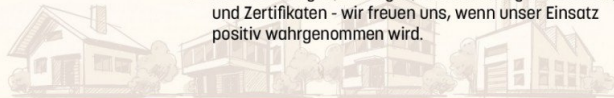
> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



IMMOBILIEN GMBH

- ▶ Beständig - wir vermitteln wahre Werte. Immobilienbewertung und Marktanalyse - die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg
- ▶ Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- ▶ Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und beste Ideen machen uns zu dem, was wir sind.
- ▶ Persönliche und allumfassende Kundenberatung - wir hören Ihnen zu.
- ▶ Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verwaltung... wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab
- ▶ Beratungsservice für Bauträger. Namen und Ideengeber für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Albrecht Carré
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Einsatz positiv wahrgenommen wird.



Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Immobilien GmbH



IMMOBILIEN GMBH

## WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.



Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

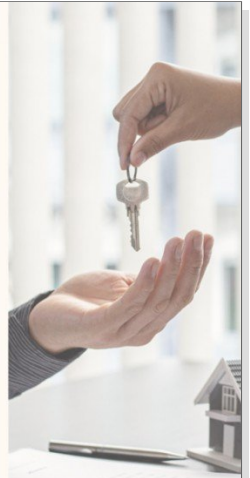
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Perspektiven

## Jetzt stressfrei Immobilie verkaufen

Wir sind Ihr regionaler Partner für einen stressfreien und reibungslosen Immobilienverkauf!

- ✓ **Beste Verkaufspreise:**  
Maximale Erträge durch professionelle Verhandlungsführung.
- ✓ **Erfahrenes Team:**  
20 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt.
- ✓ **Lokale Marktkenntnis:**  
Expertenwissen für Passau und Umgebung.

Ihre Immobilie verdient den besten Service!



Verkaufen Sie Ihre Immobilie mit uns!

Tel. 0851 7569370  
[info@hatz-team.de](mailto:info@hatz-team.de)



IMMOBILIEN GMBH

Hatz & Team stressfrei Abwickeln

# Eckdaten

> Wohngrundstück

> Passau

> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



Version 3D fin Tag

> Wohngrundstück

> Passau

> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



## ERDGESCHOSS

Whg. 1 75,06 m<sup>2</sup>



# EG

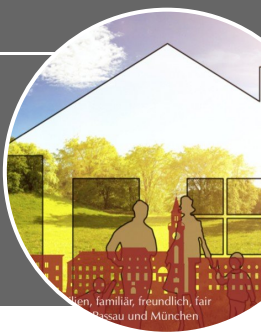
Wohnung 1

> Wohngrundstück

> Passau

> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



## ERDGESCHOSS

Whg. 4 96,12 m<sup>2</sup>



EG

Wohnung 4

> Wohngrundstück

> Passau

> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



## 1. und 2. OBERGESCHOSS

Whg. 7 und Whg. 11 70,48 m<sup>2</sup>



# 1.u.2. OG

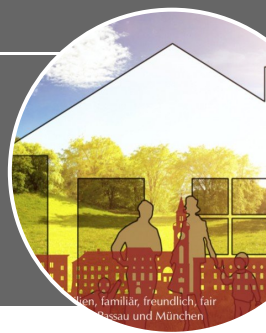
Wohnung 7+11

> Wohngrundstück

> Passau

> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



## 1. und 2. OBERGESCHOSS

Whg. 8 und Whg. 12 96,12 m<sup>2</sup>



# 1.u.2. OG

Wohnung 8+12

> Wohngrundstück

> Passau

> 1.400 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: Hatz-Team-PA-HS-4-6



## DACHGESCHOSS

Whg. 13 131,73 m<sup>2</sup>



DG

Wohnung 13 DG

