

# EXPOSÉ

## Renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1983

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 69 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 86,33 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 10,- €

Nebenkosten (ca.): 240,- €

Warmmiete (ca.): 970,- €

**Kaltmiete  
€ 690,-**

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-EHS-17-WH



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1983
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	86,33 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	690,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	10,- €
Nebenkosten (ca.)	240,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	970,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Miete 40,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	130 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-02-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1983
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff

Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-EHS-17-WH



## Objektbeschreibung:

Diese modern renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Passau und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattung sowie einer außergewöhnlich großzügigen Terrasse. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und Komfort.

Herzstück der Wohnung ist das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur beeindruckenden West-Terrasse. Mit über 30 m<sup>2</sup> Fläche, davon größtenteils überdacht, lädt diese zu entspannten Feierabendstunden, geselligen Abenden oder einfach zum Genießen der Abendsonne ein. Auch das großzügige Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und schafft so eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die separate Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet, inklusive Geschirrspülmaschine, und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Das helle Badezimmer inklusive Waschmaschinenanschluss verfügt über eine Badewanne sowie ein Fenster und sorgt damit für Komfort und gute Belüftung. Ein geräumiger, einladender Flur bietet ideale Möglichkeiten für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum.

Alle Räume sind mit Kunststofffenstern ausgestattet, in den Zimmern wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, welcher der Wohnung ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz für 40,00 EUR monatlich. Zudem steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

## Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- Renovierte, moderne 2-Zimmer-Wohnung
- Bequem mit dem Aufzug erreichbar
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur großzügigen West-Terrasse
- Geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Separate Küche mit modernen Einbaugeräten inkl. Geschirrspülmaschine
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Großer, einladender Flur mit Platz für Garderobe
- Kunststofffenster in allen Räumen
- Hochwertiger Vinylboden in den Zimmern
- Eigener Tiefgaragenstellplatz für 40,00 EUR monatlich vorhanden
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum für alle Bewohner

## Lagebeschreibung:

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 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.

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:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-EHS-17-WH



Flur



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

> 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-EHS-17-WH



Küche



Terrasse



Flur



Terrasse



Eingang



Terrasse

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-EHS-17-WH



**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**  
Seröse, diskrete Abwicklung
- Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 - 94036 Passau - Luisenstraße 1 - 80739 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

**JETZT ONLINE**

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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-EHS-17-WH



