EXPOSÉ

Reserviert! 1A Ladenfläche in Passauer Fußgängerzone - 217 m²

ECKDATEN

Objektart: Ladenlokal

Adresse: 94032 Passau

Verkaufsfläche (ca.): 79 m²

Nutzfläche (ca.): 164 m²

Gesamtfläche (ca.): 164 m²

Kaltmiete pro m²: 23,78 €

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 4.200,- €

Fensterfront (ca.): 6 m

Kaltmiete € 3.900,-

© 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

> Ladenlokal
> Passau
> 79 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-BHS5 li

Objekteckdaten:

Objektart	Ladenlokal
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	79 m²
Nutzfläche (ca.)	164 m²
Gesamtfläche (ca.)	164 m²
Kaltmiete	3.900,- €
Kaltmiete pro m²	23,78 €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	4.200,- €
Fensterfront (ca.)	6 m
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. Mehrwertsteuer

Objektbeschreibung:

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in der belebten Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu entstehenden Gebäude Bahnhofstraße 2 sowie der Stadtgalerie.

Diese 1 - Lage wurde durch den Neubau in der Bahnhofstraße 2 und die damit verbundenen Neuvermietungen der neue Anziehungspunkt in der Stadtmitte der eine hohe Kundenfrequenz generiert.

o Fläche: ca. 164 m² Bruttofläche, ideal aufgeteilt für Präsentation, Beratung und ggf. Nebenflächen

o Nutzung: Ideal für Einzelhandel, Dienstleistung, Showroom, Agentur oder Gastronomie (je nach Genehmigung)

o Ausstattung: Große Schaufenster, Modernisierung nach Absprache und Nebenräumen

In unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Läden:

H&M, Müller, DM, New Yorker, C&A, Deichmann, INTERSPORT, Thalia, Snipes, Blue Tomato, Only, Rituals, Ernsting's Family, Depot, Apollo Optik, Fielmann, Telekom, Vodafone, O2, Tchibo, Schuhhaus Sutor, Hans im Glück, Pommes Freunde Passau, Asia-Shops, Schmid Modehaus, Tamaris und viele mehr.

Ausstattung:

Nach Vereinbarung!

Im Moment ist die Fläche an eine Subway - Filiale vermietet.

Lagebeschreibung:

o Mitten in der Fußgängerzone von Passau

o Direkt am Ludwigsplatz, der Hauptverkehrsader in Passau.

o Lage: Fußläufig zum Hauptbahnhof, zentrumsnah, hohe Passantenfrequenz

o Umfeld: Neben dem Neubau Bahnhofstraße 2 - zukünftiger Magnet für Publikumsverkehr

Neben einem vielfältigen Schulangebot bietet die renommierte Universität Passau ein akademisches Umfeld, das die Stadt jung, international und dynamisch macht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch - sowohl von Studierenden als auch von Berufspendlern und Familien, die das grüne Umfeld und die sichere, überschaubare Struktur der Stadt zu schätzen wissen.

Hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden, individuellen Geschäften und lebendiger Gastronomie verleiht Passau einen besonderen Charme. Direkt vor der Haustür warten kulturelle Highlights, das imposante Domensemble mit der größten Kirchenorgel der Welt und zahlreiche Veranstaltungen rund ums Jahr.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt das berühmte Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach - eine der führenden Wellness- und Gesundheitsregionen Europas. Besonders Bad Griesbach zieht als Golf-Dorado mit seinen internationalen Golfplätzen Besucher und Investoren gleichermaßen an.

Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche Mischung aus Stadtleben, Natur und Erholung - ideal für alle, die in Bayern wohnen und dabei die Tore zu Österreich und Böhmen direkt vor der Haustür haben.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Ladenlokal

> Passau

> 79 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS5 li

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:

Mietfläche

Mietfläche

Mietfläche

Laden

© 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

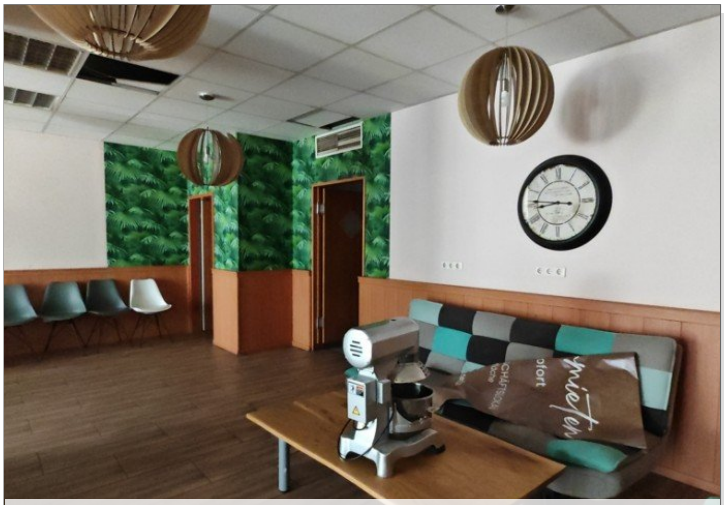
> Ladenlokal

> Passau

> 79 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS5 li

Laden



Laden

Laden

Laden

Laden

Umfeld

© 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

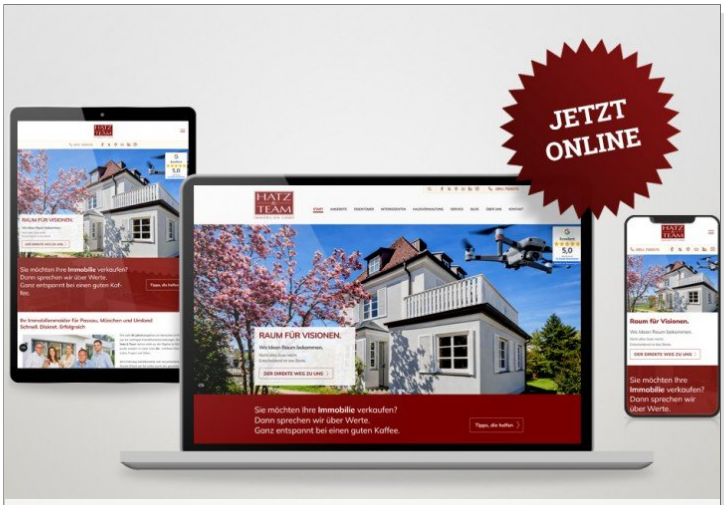
Eckdaten

> Ladenlokal

> Passau

> 79 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS5 li



www.hatz-team.de

www.hatz-team.de

© 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

> Ladenlokal

> Passau

> 79 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS5 li

Ansprechpartner:

Firma

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