

# EXPOSÉ

Reserviert! Charmante Laden-/Bürofläche mitten in der Altstadt von Passau, direkt zwischen dem Dom- und Residenzplatz!



## ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel  
Adresse: 94032 Passau  
Verkaufsfläche (ca.): 58,85 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 58,85 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 58,85 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 9,18 €  
Nebenkosten (ca.): 120,- €  
Warmmiete (ca.): 660,- €  
bezugsfrei ab: 01.11.2024

**Kaltmiete  
€ 540,-**

> Einzelhandel

> 58,85 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-GR-MG-14



## Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	58,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	58,85 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	58,85 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	540,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	9,18 €
Nebenkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	660,- €
bezugsfrei ab	01.11.2024
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese schöne Laden-/Bürofläche ist ideal für verschiedene Geschäftsmodelle geeignet. Ob als Büro, Atelier oder Ladengeschäft - die Nutzungsmöglichkeiten sind vielseitig.

Das Objekt wurde über mehrere Jahre erfolgreich als Trachten- und Hutgeschäft betrieben und ist daher bestens für den Einzelhandel geeignet.

Die Gesamtfläche mit insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup> unterteilt sich in zwei Bereiche.

Im vorderen Bereich bietet der helle, großzügige Eingangsbereich viel Platz für Präsentationen, Kundenempfang oder eine offene Arbeitsatmosphäre.

Der hintere Raum eignet sich hervorragend als Büro, Lager oder als zusätzliche Verkaufsfläche.

Hier ist auch der Zugang zur separaten Küche, die sich ideal für Pausen oder die Zubereitung von Getränken eignet.

Die Toilette befindet sich im Hausflur und wird gemeinsam mit einer anderen Einheit genutzt.

Dank der praktischen Raumaufteilung und der separaten Küche kann die Fläche individuell nach den eigenen Bedürfnissen und Wünschen gestaltet werden.

Diese charmante Laden-Bürofläche mitten in der Altstadt von Passau bietet Ihnen somit die einzigartige Möglichkeit, Ihr Geschäft an einem der attraktivsten Standorte der Stadt zu führen.

Durch die Lage direkt am Residenz- und Domplatz profitiert das Geschäft von einer exzellenten Sichtbarkeit und einer hohen Frequenz an

Laufkundschaft und bietet Kreativen und Unternehmer eine besondere Gelegenheit.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

## Ausstattung:

- mitten in der Altstadt
- begehrte Lage, sehr gute Sichtbarkeit, Laufkundschaft garantiert
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- separate Küche
- Toilette vorhanden
- Gasheizung
- verfügbar zum 01.11.2024

## Lagebeschreibung:

In einer der begehrtesten Lagen der Altstadt von Passau, direkt zwischen dem malerischen Residenzplatz und dem bekannten Domplatz, befindet sich diese wunderschöne kleine Laden-/Bürofläche.

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.

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, 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.

## 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.

# Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 58,85 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GR-MG-14



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:



Außenansicht



Büro-/Ladenfläche



Büro-/Ladenfläche



Büro-/Ladenfläche

## Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70  
info@hatz-team.de – [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

# Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 58,85 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GR-MG-14



Büro-/Ladenfläche



Außenansicht



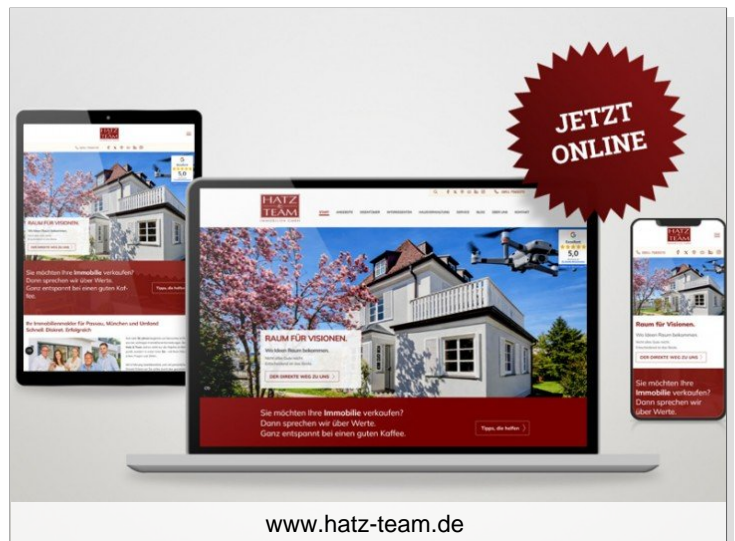
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



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

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

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

> Einzelhandel

> Passau

> 58,85 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GR-MG-14



**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler  
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-  
bewertung & 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 · Luitzenstraße 1 · 80739 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

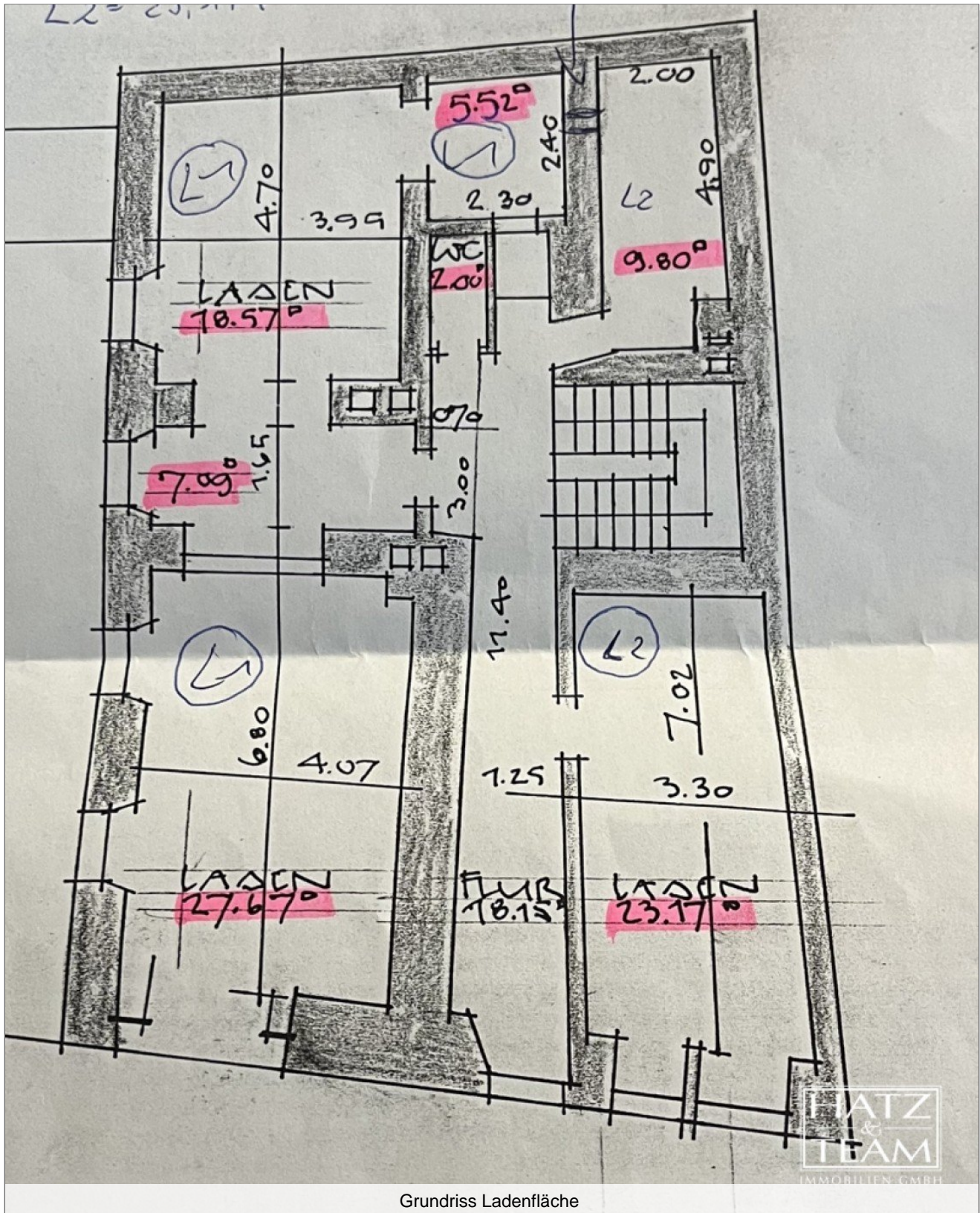
# Eckdaten

> Einzelhandel

> 58,85 m<sup>2</sup> Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-GR-MG-14



Grundriss Ladenfläche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

