

Reserviert! Exklusive Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und traumhaften Blick auf das Oberhaus!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94032 Passau

Zimmerzahl: 3,5

Wohnfläche (ca.): 97 m²

Nutzfläche (ca.): 97 m²

Kaltmiete pro m²: 11,34 €

Nebenkosten (ca.): 370,- €

Warmmiete (ca.): 1.470,- €

Etage: 2

**Kaltmiete
€ 1.100,-**

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

> Etagenwohnung

> Passau

> 3,5 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	97 m ²
Nutzfläche (ca.)	97 m ²
Kaltmiete	1.100,- €
Kaltmiete pro m ²	11,34 €
Nebenkosten (ca.)	370,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.470,- €
Etage	2
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	01.06.2026

Objektbeschreibung:

Im Herzen der historischen Altstadt von Passau präsentiert sich diese exklusive Maisonette-Wohnung als außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolles Wohnen mit besonderem Flair. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einem einzigartigen Panorama und einem unverbaubaren Blick auf die eindrucksvolle Veste Oberhaus, die dem Objekt eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der nicht nur einladend wirkt, sondern auch ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe bietet. Auf dieser Ebene eröffnet sich eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei geräumigen

Schlafzimmern, die vielseitig genutzt werden können und angenehme Rückzugsmöglichkeiten schaffen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein weiteres Badezimmer mit Dusche inklusive Waschmaschinenanschluss sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Alltag ermöglicht.

Über eine elegante Holzterrasse gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung, die obere Wohnebene. Hier erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und Offenheit sofort ein Gefühl von Weite und Wohnqualität vermittelt. Die integrierte Einbauküche mit Geschirrspülmaschine fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und unterstreicht den modernen Wohnkomfort. Auf dieser Ebene steht zudem ein separates WC zur Verfügung, das den Wohnbereich funktional ergänzt.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die sonnige Dachterrasse, die direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich ist. Sie bietet nicht nur ausreichend Platz zum Entspannen und Verweilen, sondern begeistert vor allem durch ihren traumhaften Ausblick über die Dächer der Passauer Altstadt bis hin zur Veste Oberhaus - ein einzigartiger Ort, der zu jeder Tageszeit beeindruckt.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der der gesamten Wohnung eine warme, elegante und zeitlose Ausstrahlung verleiht. Diese Maisonette vereint stilvolles Wohnen, durchdachte Architektur und eine herausragende Lage zu einem besonderen Gesamterlebnis - ideal für alle, die das Leben in der Altstadt von Passau in seiner schönsten Form genießen möchten.

Das Haus wurde mit der Goldmedaille der Denkmalpflege des Bayerischen Staates ausgezeichnet.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin vor Ort kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Exklusive Maisonette-Wohnung im Herzen der Altstadt von Passau
- Traumhafte Lage mit Blick auf die Veste Oberhaus und die Dächer der Altstadt
- ausgezeichnet mit der Goldmedaille der Denkmalpflege
- insgesamt 3 Zimmer auf zwei Etagen
- Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- zwei geräumige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- weiteres Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger, offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung
- Moderne Einbauküche inklusive Geschirrspülmaschine

> Etagenwohnung

> Passau

> 3,5 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



- Separates Gäste-WC
- Sonnige Dachterrasse mit viel Platz zum Entspannen als Highlight der Wohnung mit tollem Blick auf die Veste Oberhaus
- Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen
- Abstellraum in der Wohnung vorhanden
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum für alle Bewohner des Hauses
- verfügbar zum 01.06.2026

Lagebeschreibung:

Alles was das Herz begehrt bietet die Passauer Altstadt mit Ihrer großen Vielfalt an Geschäften, sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Ein breites Angebot an Passauer Altstadtcafés, Restaurants und Bars hat diese Lage ebenso zu bieten.

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.

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

Objektbilder:



Dachterrasse

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



Woh-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



Küche



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

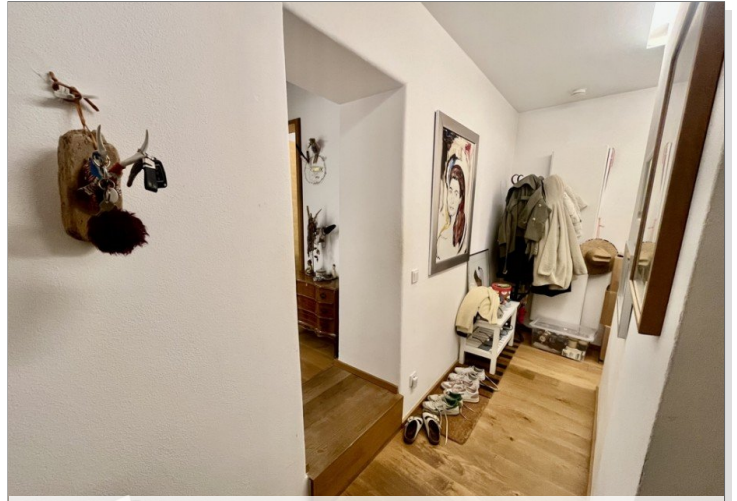
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



Flur



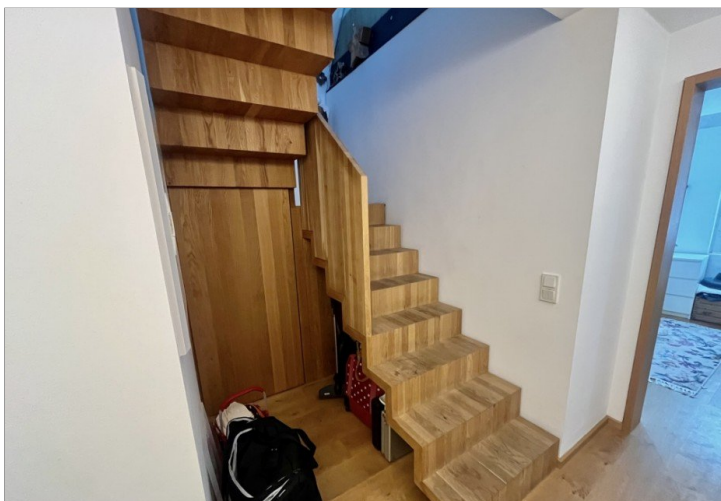
Eingangsbereich



Flur



Badezimmer mit Wanne



Flur



Badezimmer mit Wanne

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



Dachterrasse



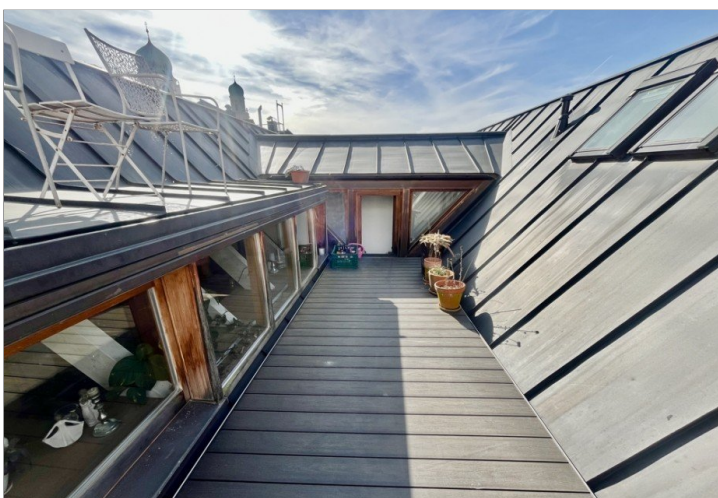
Ausblick von Dachterrasse



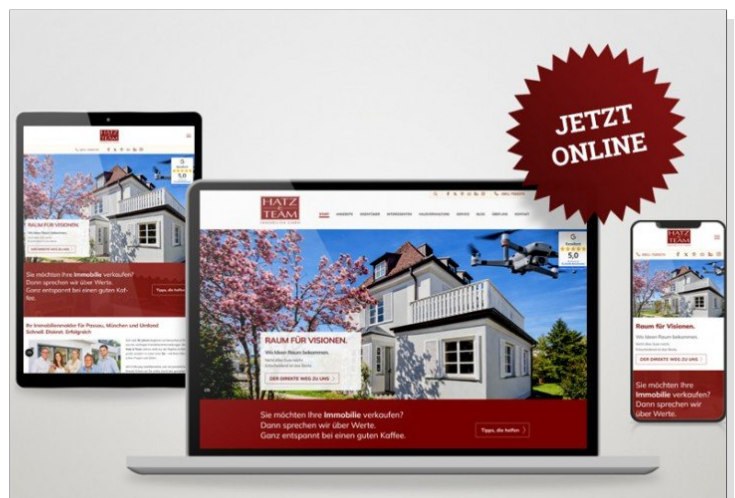
Dachterrasse



Treppenhaus



Dachterrasse



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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



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
Seriöse, diskrete Abwicklung

Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de

Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80534 München

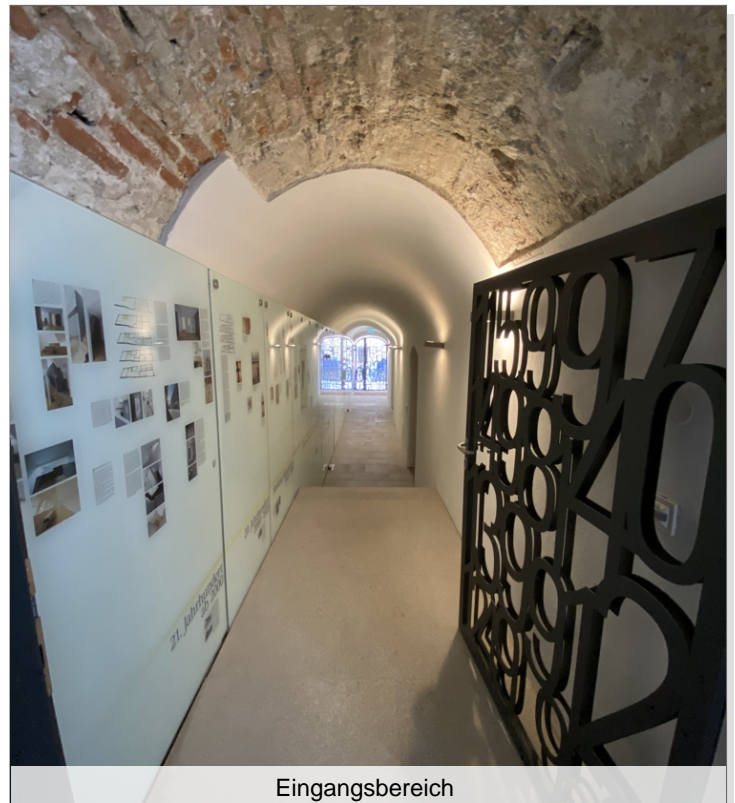
www.hatz-team.de



Treppenhaus



Treppenaus



Eingangsbereich

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

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



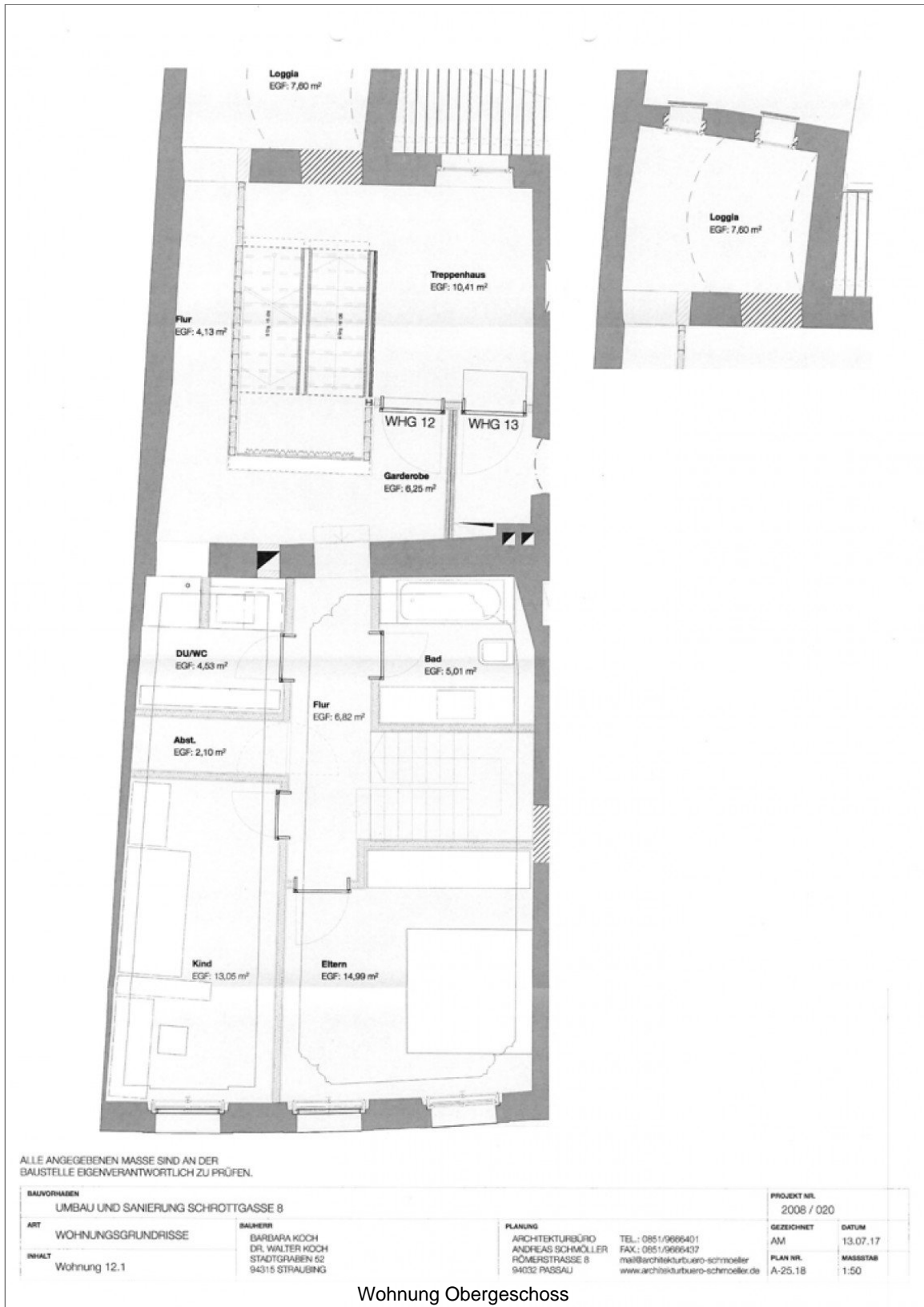
Hauseingangstür

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12



- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Schro8-W12

