

Reserviert! Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon  
in unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Passau!



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94032 Passau

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 102 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 9,50 €

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 1.150,- €

Etage: 1

**Kaltmiete  
€ 950,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 4 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Neu-40-2



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	102 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	950,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	9,50 €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.150,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nord
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Pellet
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.04.2026

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur drei Parteien und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung.

Insgesamt stehen drei separate, geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das offene und helle Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung und sorgt dank großer Fensterflächen für eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Die angrenzende Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet, darunter auch eine Geschirrspülmaschine, und bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Nordausrichtung, der einen angenehmen Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist komfortabel ausgestattet mit zwei Waschbecken, einer Dusche sowie einer Badewanne. Zusätzlich befindet sich hier ein praktischer Waschmaschinenanschluss.

Ein eigenes Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

Die Wohnung ist ab dem 01.04.2026 verfügbar und eignet sich ideal für Paare und Familien, die Wert auf eine helle Wohnung mit großzügigem Raumangebot in guter Lage legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung:

- Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 3 Parteien
- Drei separate, geräumige Schlafzimmer (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Offenes, helles Wohnzimmer mit großer Fensterfront
- Küche mit Einbaugeräten, inkl. Geschirrspülmaschine, mit angrenzendem Essbereich
- Balkon mit Nordausrichtung, direkt von der Küche zugänglich
- Badezimmer mit Fenster, zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Gute Lage, ideal für Paare und Familien
- Verfügbar ab dem 01.04.2026

## 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, 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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Neu-40-2



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:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## 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

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Neu-40-2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Neu-40-2



Küche mit Essbereich



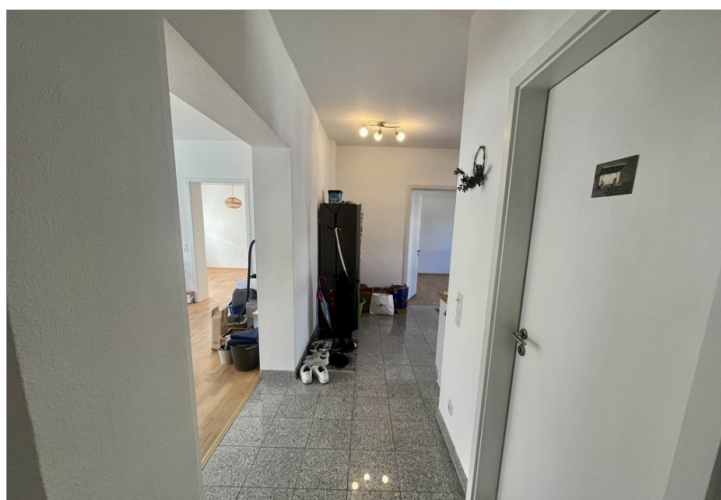
Badezimmer



Eingangsbereich



Badezimmer



Eingangsbereich



Balkon

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Neu-40-2



**JETZT ONLINE**

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

**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

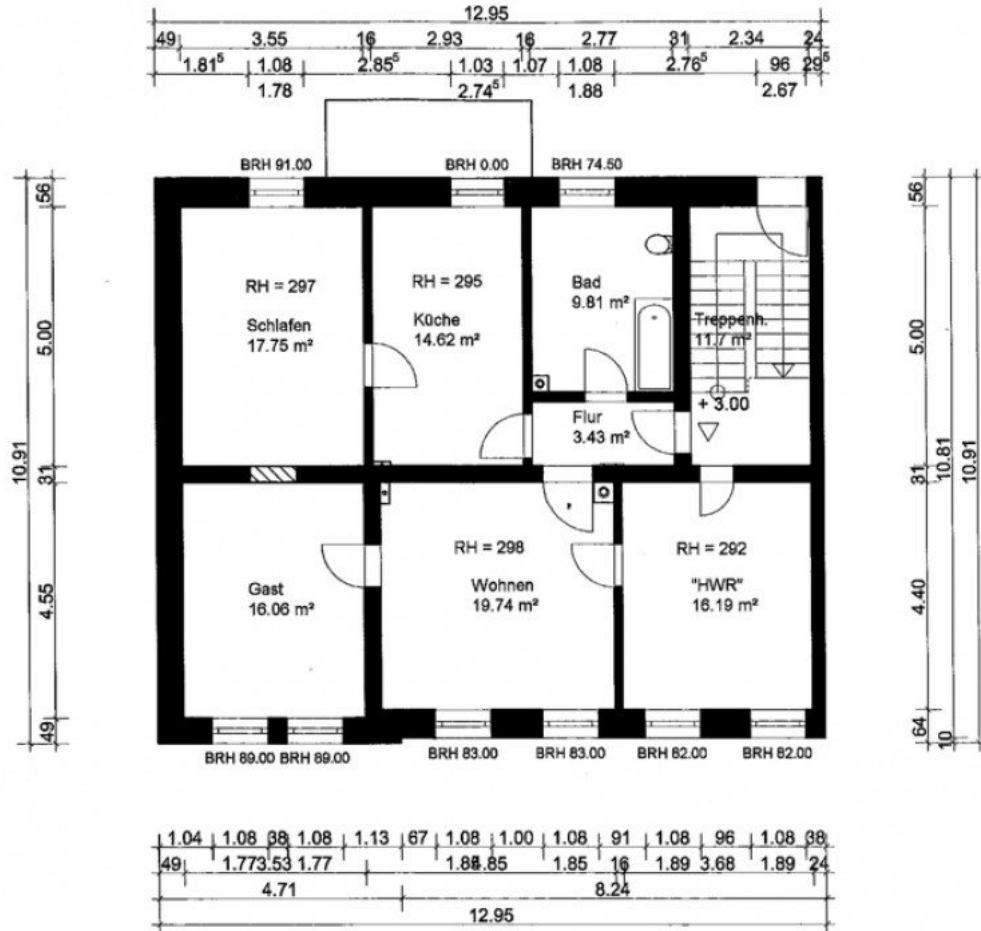
**Langjährige Erfahrung in Passau & München**  
Seriöse, diskrete Abwicklung  
Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 15 · 80758 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Neu-40-2



Neuburger 09020x  
 1. Obergeschoss  
 27.02.2009  
 1 : 100

Grundriss Wohnung

