

Schöne 1,5-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Küche und tollem Blick auf Passau!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94034 Passau

Zimmerzahl: 1,5

Wohnfläche (ca.): 58,39 m²

Nutzfläche (ca.): 58,39 m²

Kaltmiete pro m²: 8,48 €

Nebenkosten (ca.): 80,- €

Etage: 2

Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 495,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 1,5 Zimmer

> 58,39 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ang-5-W3



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94034 Passau
Zimmerzahl	1,5
Wohnfläche (ca.)	58,39 m²
Nutzfläche (ca.)	58,39 m²
Kaltmiete	495,- €
Kaltmiete pro m²	8,48 €
Nebenkosten (ca.)	80,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

Objektbeschreibung:

Diese attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige Gestaltung, eine angenehme Raumaufteilung und vor allem durch den besonderen Ausblick über die Passauer Altstadt. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und zudem mit einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Von hier aus gelangen Sie in den großzügig geschnittenen Wohnbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Dank seiner angenehmen Größe lässt sich der Raum vielseitig einrichten und bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Entspannen und Verweilen. Besonders schön ist der Blick auf die Altstadt von Passau, der dem Wohnraum eine ganz besondere Atmosphäre verleiht und zu jeder Tageszeit für ein schönes Panorama sorgt.

Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen und privaten

Rückzugsort und lässt sich individuell als gemütlicher Schlafbereich gestalten. Ergänzt wird das Raumangebot durch die großzügige, separate Küche, die mit einem Fenster für angenehmes Tageslicht sorgt. Eine vorhandene Geschirrspülmaschine bietet dabei zusätzlichen Komfort und macht die Küche zu einem praktischen und zugleich einladenden Bereich der Wohnung.

Das geräumige Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Start in den Tag oder entspannte Stunden am Abend. Die durchdachte Aufteilung der Wohnung ermöglicht dabei eine angenehme Trennung der einzelnen Wohnbereiche und schafft ein harmonisches Wohngefühl.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, in dem sich persönliche Gegenstände, Haushaltsutensilien oder saisonale Dinge bequem unterbringen lassen.

Die Wohnung wird zum 01.10.2026 frei und bietet eine schöne Kombination aus großzügigem Wohnen, funktionaler Ausstattung und einem außergewöhnlichen Blick auf Passau. Wer Wert auf eine angenehme Raumaufteilung und eine besondere Aussicht legt, findet hier ein Zuhause mit individuellem Charakter und viel Wohnqualität.

Die Kosten für Strom, Internet und Gas (Heizung) werden individuell nach Verbrauch abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

- Attraktive Wohnung mit großzügiger Gestaltung und angenehmer Raumaufteilung
- Funktionaler Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- Waschmaschinenanschluss im Eingangsbereich
- Großzügiger Wohnbereich als Herzstück der Wohnung
- Schöner Ausblick auf die Passauer Altstadt
- Separates Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort
- Großzügige, separate Küche mit Fenster und Geschirrspülmaschine
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Wohnung wird zum 01.10.2026 frei
- Strom, Internet und Gas (Heizung) werden verbrauchsabhängig und separat abgerechnet

Lagebeschreibung:

Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote.

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.

> Etagenwohnung

> Passau

> 1,5 Zimmer

> 58,39 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ang-5-W3



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:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

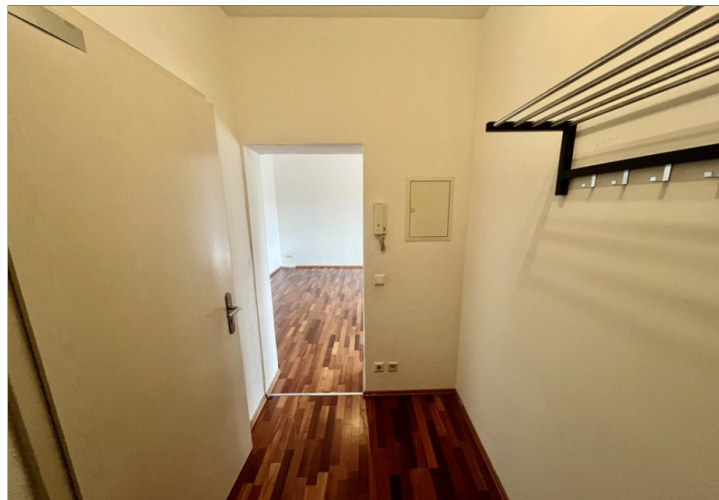
- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 1,5 Zimmer

> 58,39 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ang-5-W3



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Küche



Bad



Eingangsbereich



Ausblick

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 1,5 Zimmer

- > 58,39 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ang-5-W3



JETZT ONLINE

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

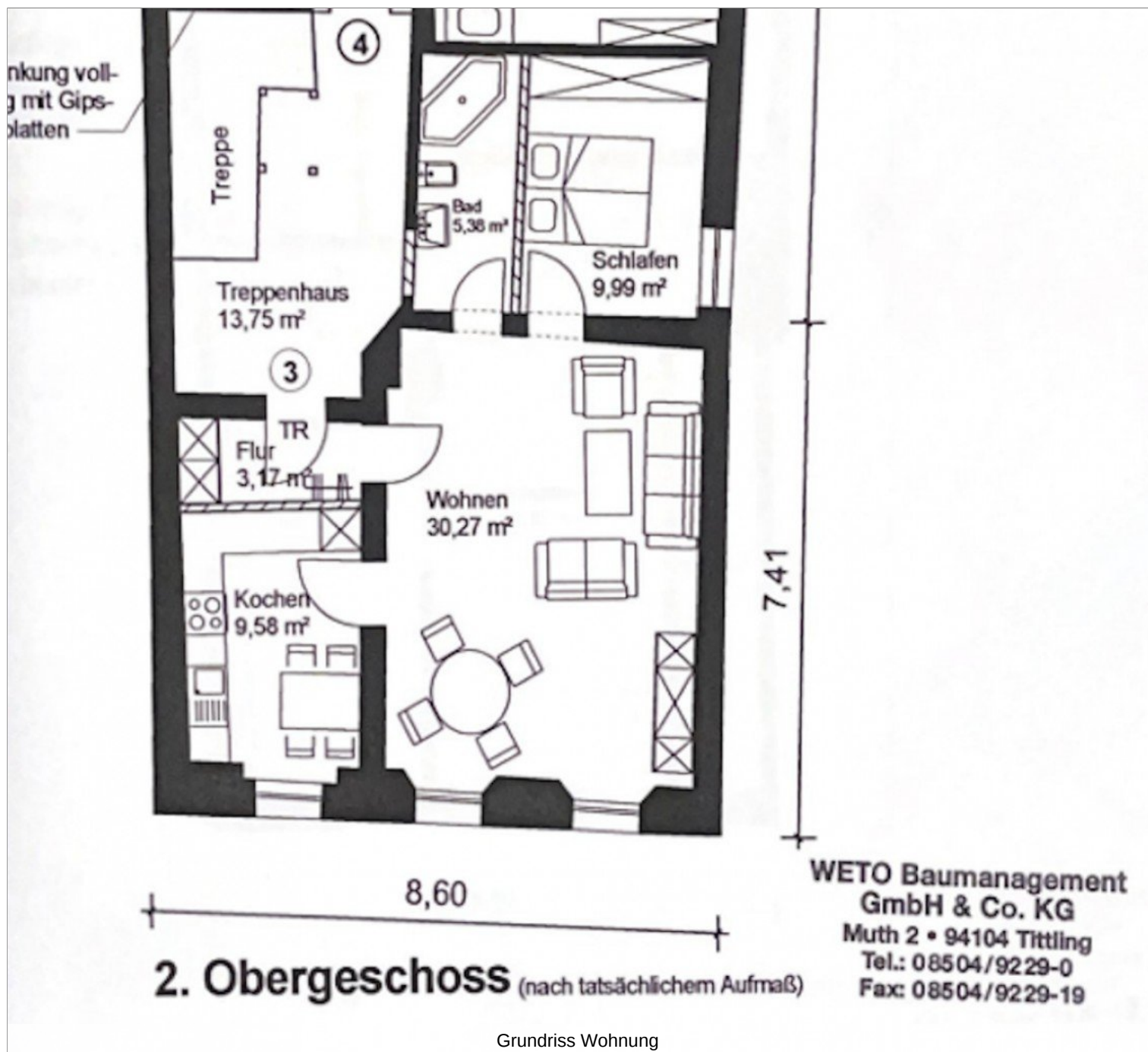
0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luitzenstraße 12 · 80798 München

www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 1,5 Zimmer

- > 58,39 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ang-5-W3



Eckdaten

> Etagenwohnung

> Passau

> 1,5 Zimmer

> 58,39 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ang-5-W3



Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

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 | 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

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen: