EXPOSÉ

Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Wintergarten und Stellplatz in Passau-Grubweg!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94034 Passau / Grubweg
Baujahr: 1990
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 84,93 m²
Nutzfläche (ca.): 94,43 m²
Kaltmiete pro m²: 10,01 €
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Warmmiete (ca.): 1.100,- €

Kaltmiete € 850,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau / Grubweg
> 3 Zimmer
> 84,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-PEGS-71



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94034 Passau / Grubweg
Baujahr	1990
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	84,93 m²
Nutzfläche (ca.)	94,43 m²
Kaltmiete	850,- €
Kaltmiete pro m²	10,01 €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Warmmiete (ca.)	1.100,- €
Etage	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	114 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.02.2027

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau / Grubweg
> 3 Zimmer
> 84,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-PEGS-71



Objektbeschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, gut geschnittene Zimmer und ein angenehmes Wohnambiente. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Dielenbereich mit einer praktischen Nische, die sich ideal als Garderobenbereich nutzen lässt.

Die Wohnung verfügt über zwei separate, geräumige Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der großzügige Küchenbereich bietet ausreichend Platz und ist bereits mit einer Einbauküche versehen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten und zum Südwest-Balkon. Diese bieten zusätzlichen Raum zum Entspannen und laden dazu ein, die Sonnenstunden in angenehmer Atmosphäre zu genießen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz, der bereits in der Miete enthalten ist. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum steht allen Bewohnern des Hauses ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung verbindet großzügiges Wohnen mit praktischen Ausstattungsdetails und bietet ein schönes Zuhause für alle, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und gemütliche Rückzugsmöglichkeiten legen.

Die Kosten für Strom, Internet und Kabelfernsehen sind mit dem jeweligen Anbieter selbst abzurechnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Verfügbar zum 01.02.2027
- 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Großzügiger Dielenbereich mit Garderobennische
- Zwei separate, geräumige Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger Küchenbereich mit vorhandener Einbauküche
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Südwest-Balkon
- Eigenes Kellerabteil
- Duplex-Stellplatz bereits in der Miete enthalten
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Kosten für Strom, Internet, Kabelfernsehen auf eigene Rechnung.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Grubweg.

Diese Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Einkaufsmöglichkeiten:
In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte wie Edeka, und Lidl sind bequem erreichbar, ebenso wie kleinere Einzelhändler und Bäckereien.

Gesundheitsversorgung:
Eine Apotheke sowie mehrere Arztpraxen (Haus- und Fachärzte) befinden sich in der Umgebung und sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen sorgt für eine zuverlässige Versorgung.

Freizeit und Natur:
Grubweg bietet eine naturnahe Umgebung mit schönen Spazierwegen und Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Donau mit ihren Rad- und Wanderwegen liegt nicht weit entfernt und lädt zu entspannenden Ausflügen ein. Für Sportbegeisterte stehen zudem Fitnessstudios und Sportanlagen in der Nähe zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:
Die Wohnung ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine schnelle Anbindung an das Passauer Stadtzentrum. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten in der Altstadt, wo Sie das historische Flair und die kulturellen Highlights der Dreiflüssestadt genießen können. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.
Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, sodass Sie das Stadtzentrum bequem mit dem Bus in etwa 10 Minuten erreichen.

Bildung und Familie:
Für Familien bietet die Lage ebenfalls Vorteile: Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der Umgebung und sind leicht zu erreichen.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau / Grubweg
> 3 Zimmer
> 84,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-PEGS-71



berühmten Domorgel.
Die bischöfliche Residenz und die Burganlage Veste 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



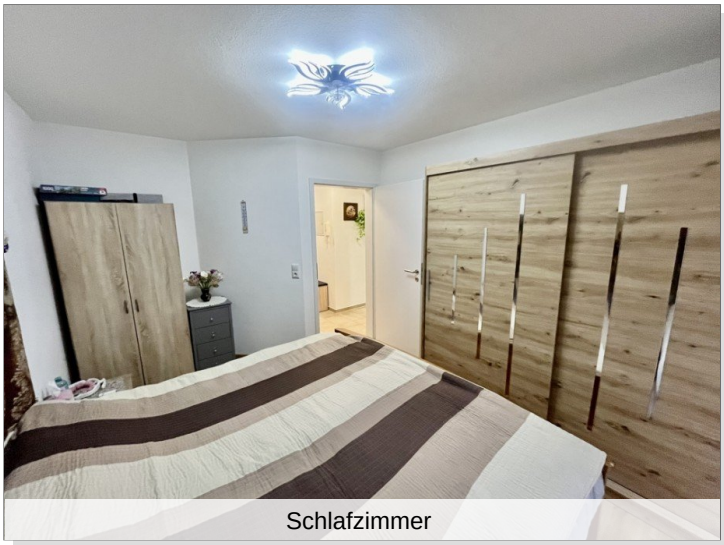
Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau / Grubweg
> 3 Zimmer
> 84,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-PEGS-71

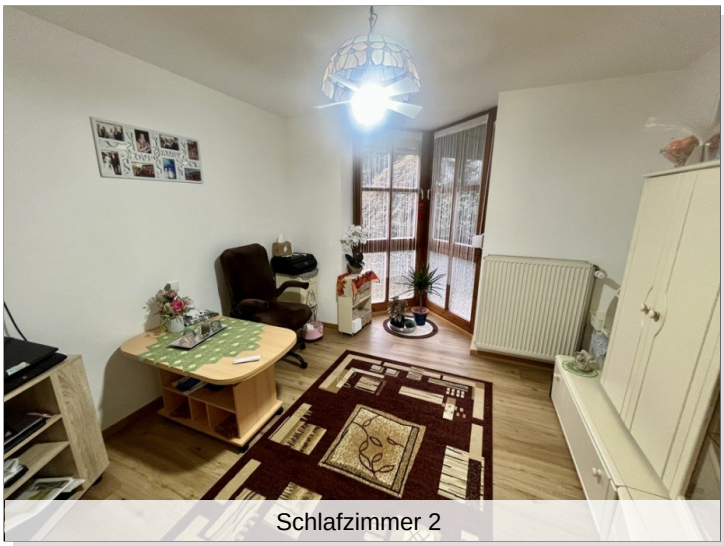




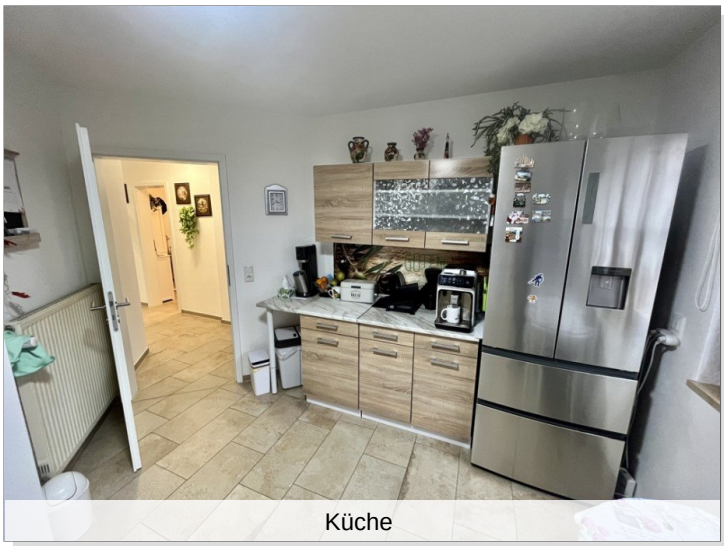
Schlafzimmer



Küche



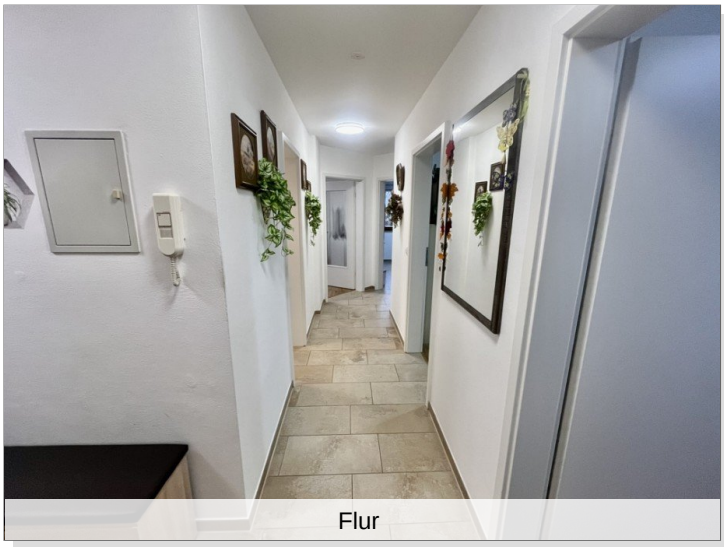
Schlafzimmer 2



Küche



Schlafzimmer 2



Flur

© 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

> Etagenwohnung
> Passau / Grubweg
> 3 Zimmer
> 84,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-PEGS-71





Flur



Wintergarten



Bad



Balkon



Bad



Balkon

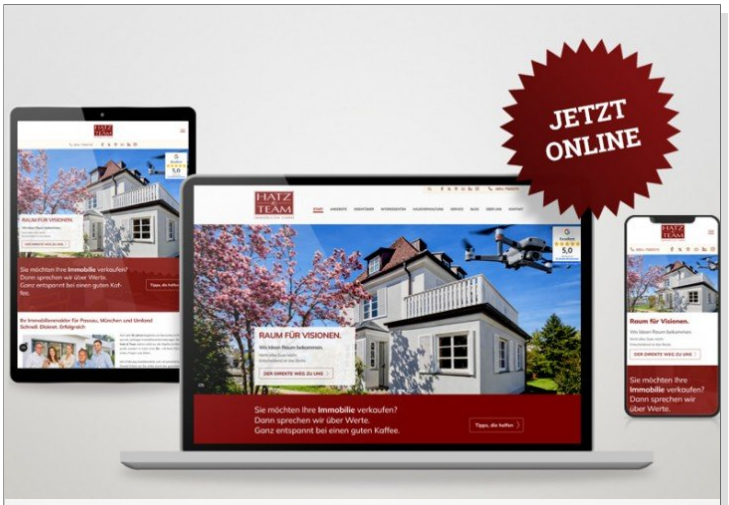
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Passau / Grubweg
> 3 Zimmer
> 84,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-PEGS-71





Hatz & Team Immobilien GmbH



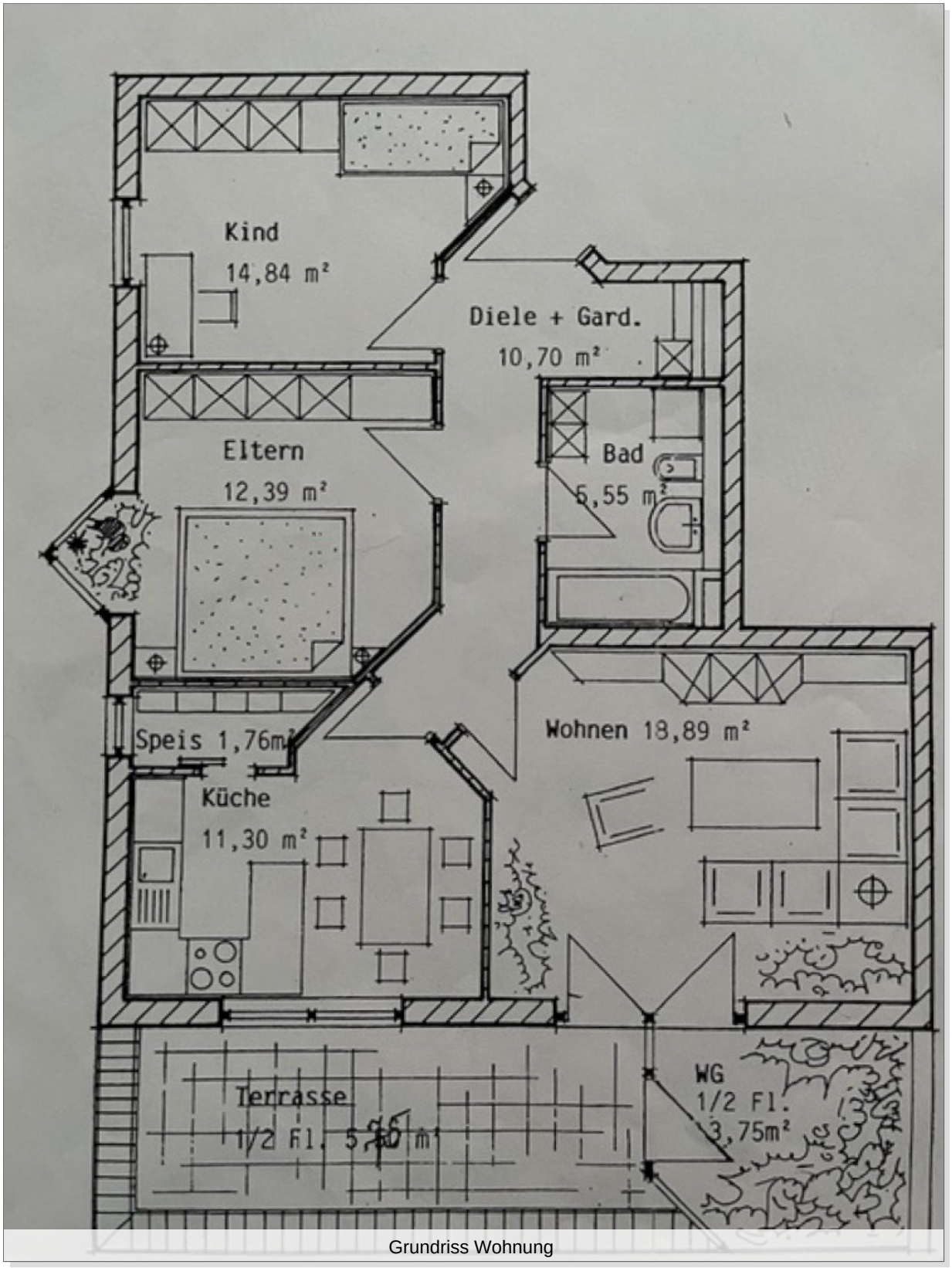
Hatz & Team Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau / Grubweg
> 3 Zimmer
> 84,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-PEGS-71





Grundriss Wohnung

© 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

> Etagenwohnung
> Passau / Grubweg
> 3 Zimmer
> 84,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-PEGS-71



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 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