EXPOSÉ

Schöne, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in toller Lage!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 76,26 m²
Nutzfläche (ca.): 78,97 m²
Kaltmiete pro m²: 10,36 €
Nebenkosten (ca.): 220,- €
Warmmiete (ca.): 1.065,- €

Kaltmiete € 790,-

© 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
> 3 Zimmer
> 76,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Hoch-33-OG



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1968
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76,26 m²
Nutzfläche (ca.)	78,97 m²
Kaltmiete	790,- €
Kaltmiete pro m²	10,36 €
Nebenkosten (ca.)	220,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.065,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Miete 55,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	126,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2030-06-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WG-geeignet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	01.01.2027

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 76,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Hoch-33-OG



Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete und ab sofort verfügbare 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten.

Die Wohnung überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, moderne Ausstattung und einer idealen Lage mit kurzen Wegen ins Passauer Stadtzentrum. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Süd-Ost-Balkon - perfekt für sonnige Morgenstunden oder entspannte Abende.

Die Küche schließt direkt an den Essbereich an und ist modern ausgestattet - inklusive Geschirrspülmaschine.
Zwei helle Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch als Homeoffice.
Das Tageslichtbad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während das separate WC für zusätzlichen Komfort sorgt.
Zum Anschluss der eigenen Waschmaschine befindet im Keller für alle Mieter des Hauses ein gemeinschaftlicher Waschraum.

Ein praktischer Abstellraum im Flur bietet zudem Platz für Putzutensilien oder Haushaltsgeräte.
Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz direkt vor dem Haus für 55,00 EUR monatlich angemietet werden.

Die Kosten für Strom und Kabel sind auf eigene Rechnung zu begleichen!
Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- verfügbar zum 01.01.2027
- kleines ruhiges 4-Parteienhaus
- separate Küche mit moderner Einbauküche inklusive Geschirrspülmaschine
- modernes Tageslichtbad mit Wanne und Fenster
- großzügiger Südost-Balkon auf der Rückseite des Hauses
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Stellplatz für 55,00 EUR monatlich bei Bedarf möglich
- ruhige Lage und kurze Strecke ins Stadtzentrum und zur Universität
- Strom und Kabel auf eigene Rechnung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer sehr beliebten Wohnlage in Passau.
Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar - ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel und Grünflächen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
Die ruhige Lage und die Nähe zum Stadtzentrum machen diese Wohnung besonders attraktiv.

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 Cafès.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 76,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Hoch-33-OG



unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Essbereich

© 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
> 3 Zimmer
> 76,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Hoch-33-OG





Essbereich



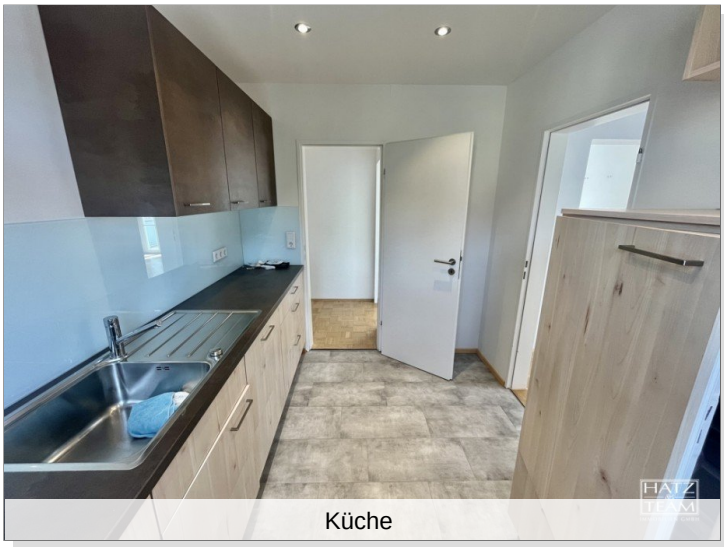
Küche



Küche



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer

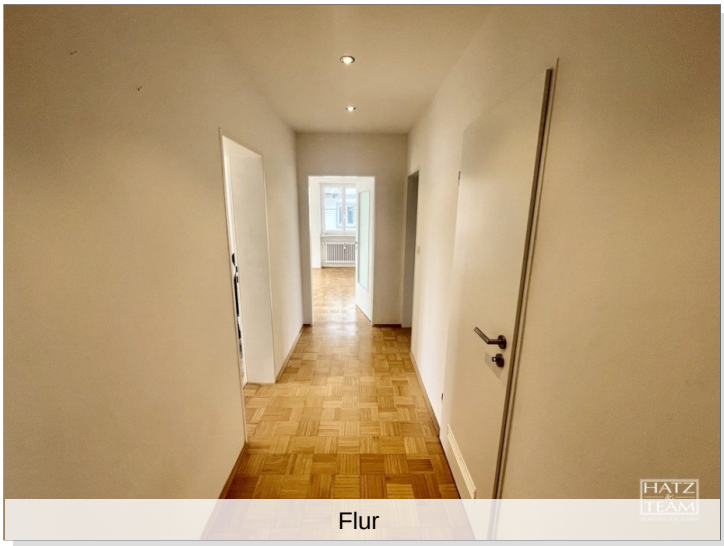
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 3 Zimmer
> 76,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Hoch-33-OG

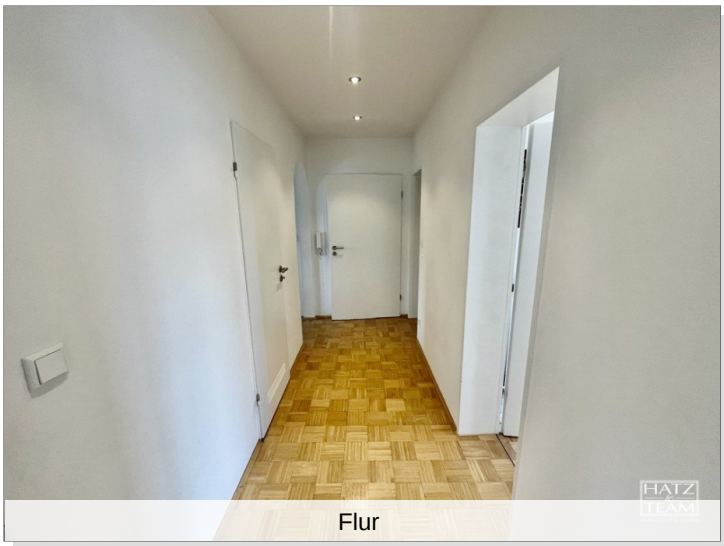




Flur



Badezimmer



Flur



separates WC



Badezimmer



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

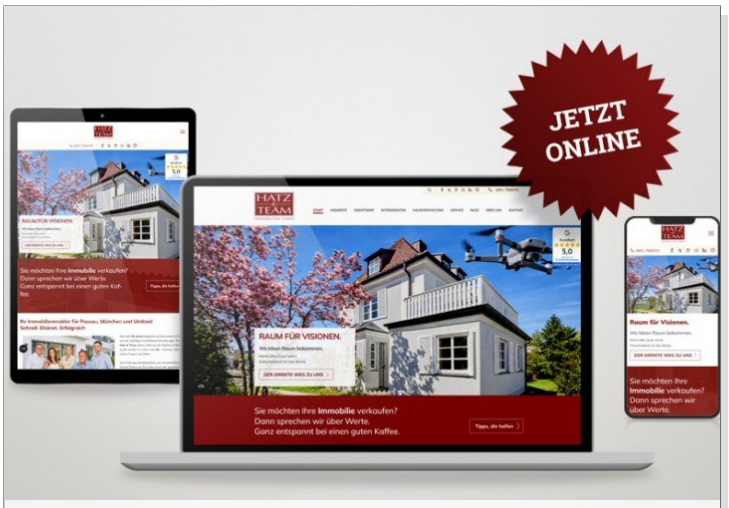
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 76,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Hoch-33-OG





Balkon



Hatz & Team Immobilien GmbH



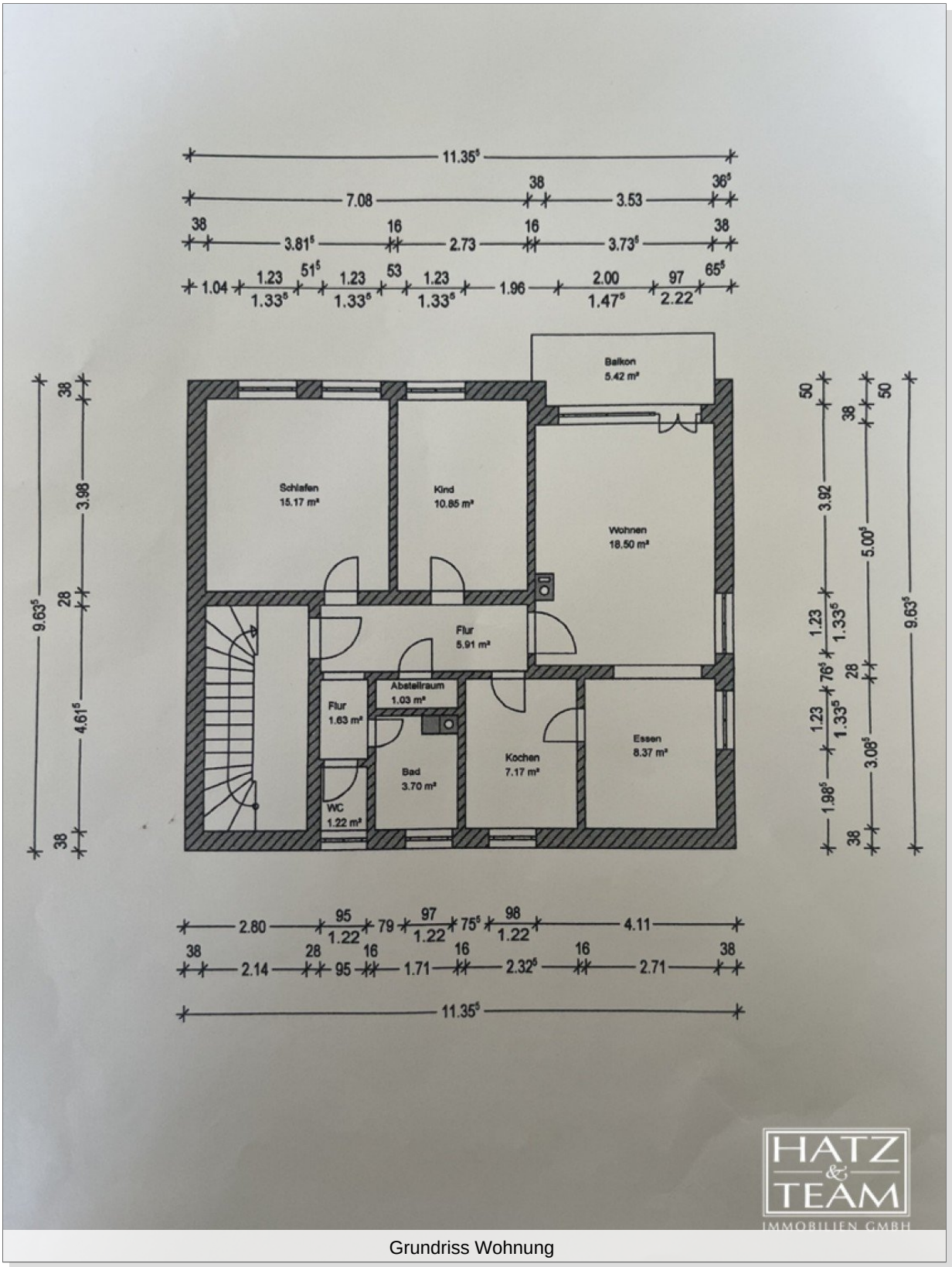
Hatz & Team Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 76,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Hoch-33-OG





Grundriss Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 76,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Hoch-33-OG



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