

## Schönes Apartment mitten im Stadtzentrum von Passau!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 2008

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 45 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 45 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 12,- €

Nebenkosten (ca.): 130,- €

Warmmiete (ca.): 670,- €

**Kaltmiete  
€ 540,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-1-1.2



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	2008
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	45 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	540,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	12,- €
Nebenkosten (ca.)	130,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	670,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug Lastenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	37 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2026-04-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2008
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.07.2026

> Etagenwohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-1-1.2



## Objektbeschreibung:

Direkt im Zentrum bieten wir hier ein schönes Apartment mit moderner Ausstattung an, ideal für Studenten und Berufstätige, denen kurze Wege in die umliegenden Geschäfte wichtig sind.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einem Wohn-/Schlafzimmer, einer modernen Einbauküche, sowie einem Badezimmer mit Dusche inklusive Waschmaschinenanschluss.

Als Bodenbelag wurde in den kompletten Räumlichkeiten ein spezieller Vinylboden gewählt, welcher sich optimal der Wohnung anpasst und somit für ein gutes Raumklima sorgt.

Im 2. Stock der Wohnanlage steht für alle Bewohner des Hauses ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, im Keller befindet sich zudem ein allgemeiner Fahrradraum.

Die Kosten für Strom und Warmwasser sind mit dem eigenen Anbieter direkt abzurechnen!

## Ausstattung:

- moderne Ausstattung
- hochwertige EBK mit E-Geräten
- heller Vinyl- und Fliesenböden
- Bad mit Dusche/WC und Waschmaschinenanschluss
- WW-Boiler vorhanden
- Personen- und Lastenaufzug
- allgemeiner Wasch- und Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Strom und Warmwasser auf eigene Rechnung

## Lagebeschreibung:

Direkt neben dem HAUPTBAHNHOF!

Die Wohnungen befinden sich in der Bahnhofstrasse, somit im Stadtzentrum - oberhalb des Bildungszentrums Passaus. Fußläufige Lage in die Altstadt / ZOB / Uni / Einkaufsmöglichkeiten; Supermarkt, Post, H&M etc. in 100 m Entfernung.

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 und Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Weitere Angebote finden Sie unter: [www.hatz-team.deder](http://www.hatz-team.deder)  
Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

## Objektbilder:

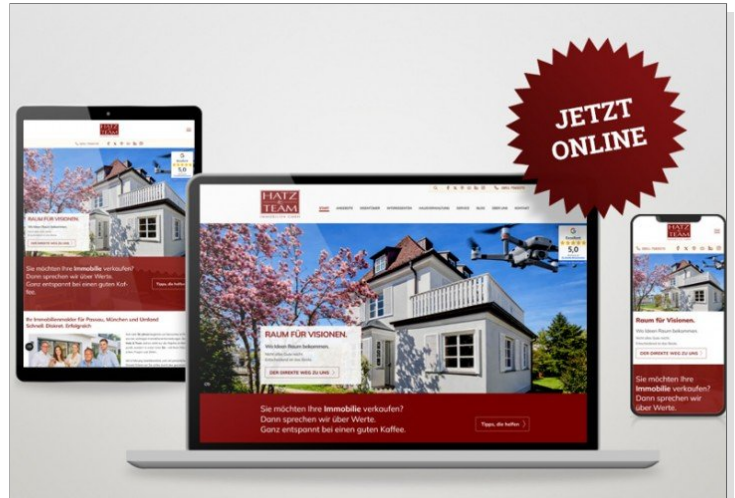
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 1 Zimmer

- > 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ba-1-1.2



Wohnen/Schlafen



Hatz & Team Immobilien GmbH



Wohnen/Schlafen

**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 | Telefon: +49 (0) 851 7569370

**Hatz & Team Immobilien GmbH**



Küche

## 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
- > 1 Zimmer

> 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Ba-1-1.2



Flur



Badezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 1 Zimmer

- > 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ba-1-1.2

