

EXPOSÉ

# Spektakuläres Penthouse in Passau Hacklberg



## ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung  
Adresse: 94034 Passau  
Baujahr: 2015  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 192,50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 238,01 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Aufzug: Personenaufzug  
Terrasse: ja

**VERKAUFT**

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

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

> Penthousewohnung

> 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Passau

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref

> 3 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	94034 Passau
Baujahr	2015
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	192,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	238,01 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Kauf 10.000,- € / Anzahl 1
Garage	Kauf 20.000,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	114,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2023-11-18
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost Süd West Südost Südwest
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Pellet
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

> Penthousewohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref



## Objektbeschreibung:

Hier bieten wir Ihnen eine Penthouse-Wohnung der Superlative an!

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 192 m<sup>2</sup>. Durch die großen Fenster und die 92 m<sup>2</sup> Dachterrasse hat man einen traumhaften, unverbaubaren Blick auf Passau und die Donau.

Es handelt sich um einen Erstbezug.

Es führt ein Lift von der Tiefgarage bis zur Wohnung, wodurch das Penthouse komplett barrierefrei ist.

Vom Kamin, über die offene Wohnküche bis hin zur Penthouseterrasse werden hier keine Wünsche offen gelassen. Die Wohnung ist mit modernster Technik und hochwertiger Ausstattung versehen. Mehr dazu finden Sie in der Baubeschreibung.

Die Visualisierungen stellen einen Vorschlag bezüglich der Inneneinrichtung dar. Diese wurde von uns gemeinsam mit einem Innenarchitekten entworfen und entwickelt.

Wir wollen Ihnen die Verwirklichung Ihrer Wohnträume so einfach wie möglich machen und bieten Ihnen gerne die Möglichkeit, die Inneneinrichtung für Sie in unseren Werkstätten zu fertigen. Dabei entsteht durch eine gemeinsame Zusammenarbeit Ihre Einrichtung, nach Ihren individuellen Wünschen. Egal ob wir uns an unserem Entwurf orientieren oder neue Ideen entwickeln.

Ihr Vorteil besteht darin, dass sämtliche Gewerke untereinander abgestimmt werden und somit kurze Wege entstehen sowie Zeit gespart und Fehlerquellen minimiert werden. Sie haben somit nur einen Ansprechpartner, egal um welchen Punkt Ihrer Wohnung es sich handelt.

Sie als Kunde stehen im Mittelpunkt und das Penthouse soll nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Sie haben noch viele Gestaltungsmöglichkeiten für sich offen. Wichtig ist, dass das Ergebnis für Sie ideal ist.

## Ausstattung:

- o Pelletsheizung als 100% regenerative Heizquelle - ohne Abhängigkeit von Öl- oder Gaspreis
- o Holz-Alu Fensterelemente mit Dreifachisolierverglasung und verdeckt liegende Beschlägen
- o Barrierefrei von der Tiefgarage bis zur Dusche
  - o Personenaufzug direkt ins Penthouse. Durch die Penthousesteuerung können Sie Ihre Gäste jederzeit bequem in die Wohnung holen, Sie selbst können den Aufzug mit Ihrem Wohnungsschlüssel bedienen.
  - o Moderne Schließanlage mit Sicherheitswendschlüsseln. Ein Schlüssel für alles.
  - o Einbruchhemmende und schallgedämmte Wohnungseingangstüre
  - o Einbruchhemmende Fensterbeschläge mit Mehrfachverriegelung und Pilzzapfen

- o Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, jeder Raum mit eigenem Thermostat
- o Barrierefreie Schwellen bei den Hauptaustgängen zur Terrasse
- o Großzügige Tiefgarage. Zwei Tiefgaragenstellplätze gehören zu Ihrem Penthouse
- o Gegensprechanlage mit Farbbildschirm sowohl bei der Hauseingangstüre als auch bei der Wohnungseingangstüre
- o Treppenhaus vom Zwischenpodest zum Penthouse gehört bereits zur Wohnung und schafft somit zusätzlichen Raum
- o Kontrollierte und nutzerunabhängige Wohnraumlüftung. Jederzeit vorgewärmte und gefilterte Frischluft. Es entsteht somit auch bei längerer Abwesenheit kein Problem durch unzureichende Belüftung.
- o Großzügige Elektroinstallation mit ausreichend Möglichkeiten.
- o Bussystem in der gesamten Wohnung. Das heißt die Wohnung ist smart home ready. Die Funktionen können nach Ihren Wünschen programmiert werden.
- o elektrische Raffstores bei allen Fenstern zur Süd-, bzw. Westseite.
- Elektrische Rollos zur Nordseite
  - o Trockenputz in der gesamten Wohnung für eine glatte Oberfläche an den Wänden

## Lagebeschreibung:

Das Grundstück liegt an einem herrlich sonnigen Südhang mit traumhaften und unverbaubaren Blick auf die Stadt, sowie die Donau, die direkt zu Ihren Füßen fließt.

In ca. 20 Minuten sind Sie zu Fuß im Stadtzentrum, die Stadtbushaltestelle befindet sich nur 100 Meter entfernt. Auch ein Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Metzger, Bäcker, Apotheke, Post, Arzt, Zahnarzt, etc. ist fußläufig zu erreichen.

Der Malerweg ist eine sehr ruhige, wenig befahrene Nebenstraße der Stephanstraße in Passau. Es handelt sich um eine Sackgasse, so dass nach der Wohnanlage nur noch vier Einfamilienhäuser angefahren werden.

Die Gebäude mit ihren großen, bodentiefen Fenstern, sind konsequent nach Süd-West ausgerichtet. Dadurch ergeben sich nicht nur großzügige, lichtdurchflutete Räume, die Fenster des Penthouse geben auch einen herrlichen und vor allem unverbaubaren Blick auf die Stadt und die Donau.

## 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

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref



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

## Objektbilder:



Hausansicht



Innenansicht



Hatz & Team Immobilien GmbH



Innenansicht

## 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

- > Penthousewohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

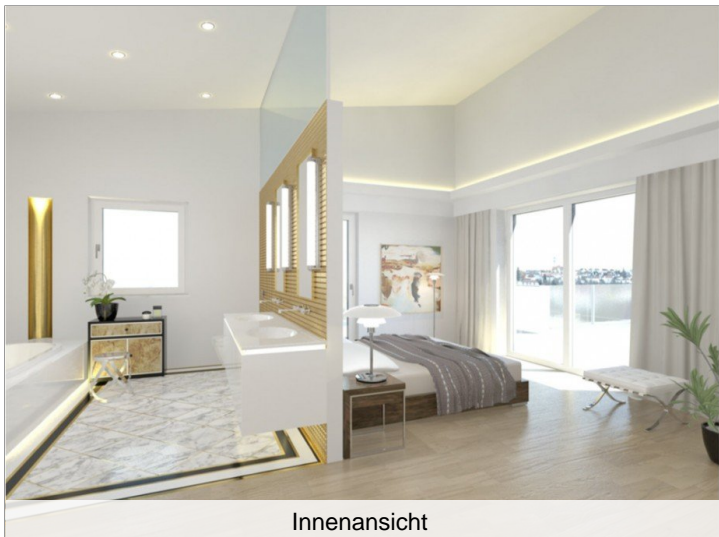
- > 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref



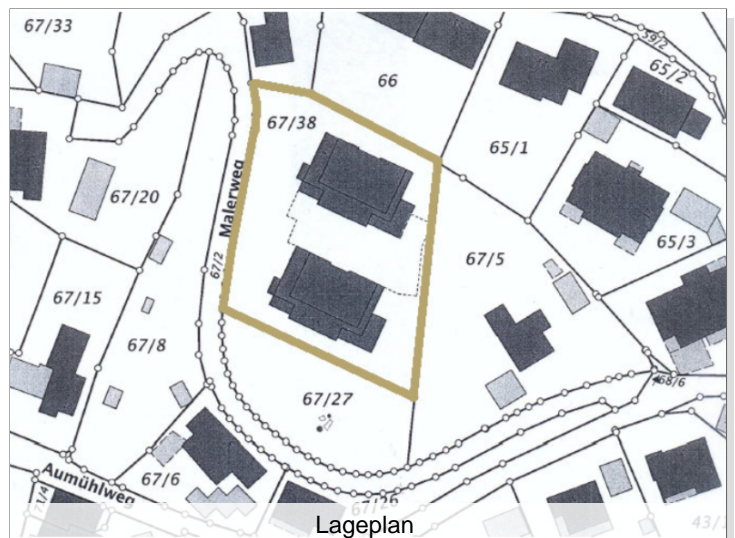
Innenansicht



Lageplan



Innenansicht



Lageplan



Innenansicht



Lageplan

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref



## MALERWEG IN PASSAU



### Flächenaufstellung P2

Kochen	
Wohnen / Essen	
Arbeiten	
<hr/>	
Schlafen	
Ankleide	
Bad	
<hr/>	
Gast	
HWR	
WC-Gäste	
Eingang	
<hr/>	
Terrasse	
<hr/>	
	80,50 m <sup>2</sup>
	34,90 m <sup>2</sup>
	32,11 m <sup>2</sup>
	90,50 m <sup>2</sup>

M 1:100



## GRUNDRISS PENTHOUSE 2

Grundriss

# Eckdaten

> Penthousewohnung

> 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Passau

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref

> 3 Zimmer



# Eckdaten

> Penthousewohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref



Ansichten

# Eckdaten

> Penthousewohnung

> Passau

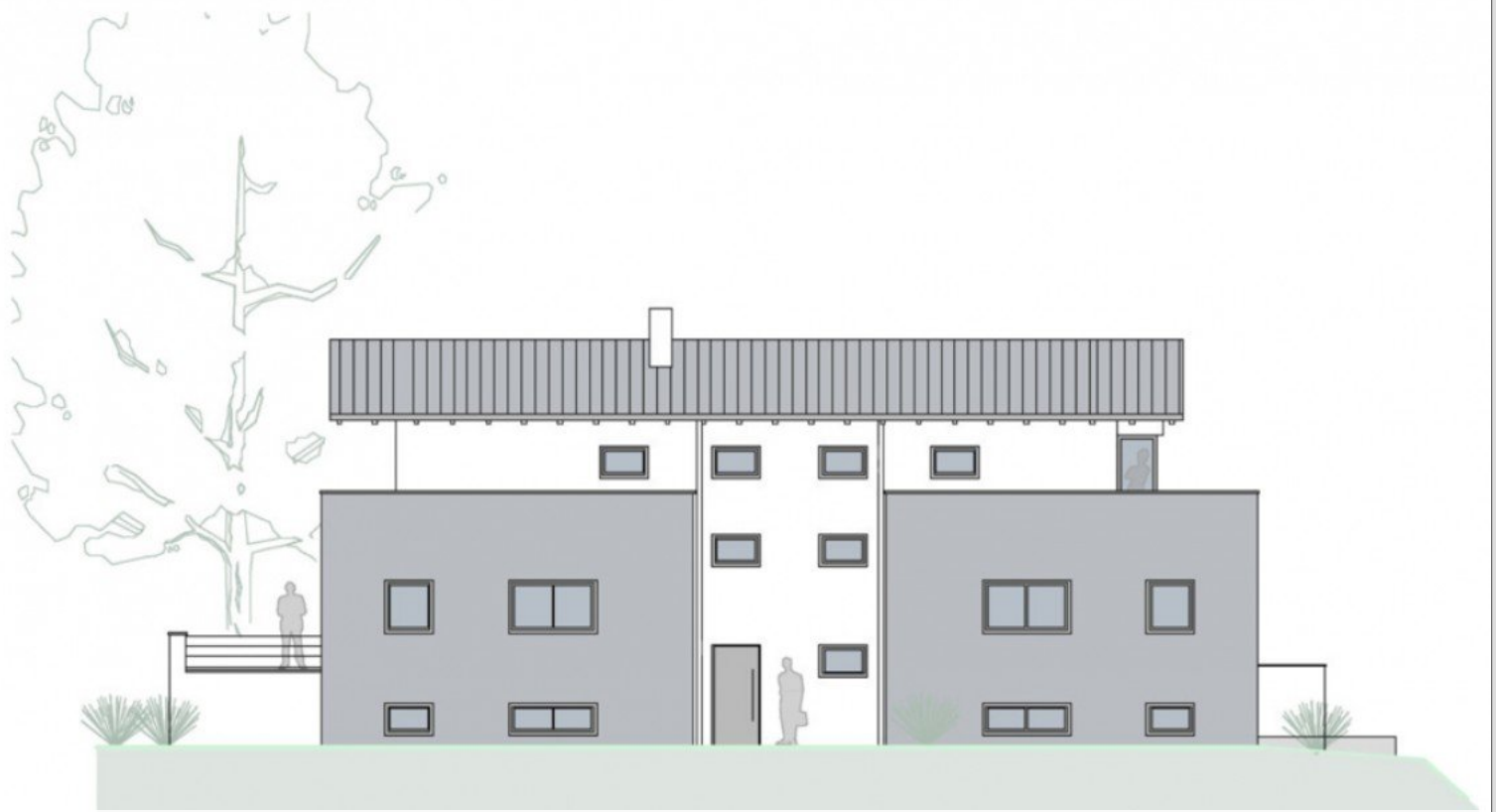
> 3 Zimmer

> 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref



## Ansichten – Norden



Ansichten

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref



## Ansichten – Westen



Ansichten

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 192,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-Mal-Ref



## Ansichten – Osten



Ansichten

