

## Stadthaus in der Inn-Stadt!



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 94032 Passau  
Baujahr: 1934  
Zimmerzahl: 18  
Wohnfläche (ca.): 398,02 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 230 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERKAUFT**

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 18 Zimmer

- > 398,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Inn-L-Ref



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1934
Zimmerzahl	18
Wohnfläche (ca.)	398,02 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	230 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	94 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2025-12-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1934
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WG-geeignet	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	10
Badezimmer	8
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Das charmante Altstadtthaus in der Passauer Innstadt ist ein historisches Gebäude mit besonderem Flair. Es verfügt über 8 Wohnungen und befindet sich in einer perfekten Lage direkt am Inn, mit Blick auf die malerische Altstadt von Passau. Das Gebäude strahlt den Charme vergangener Zeiten aus und bietet eine einzigartige Atmosphäre, die von der Geschichte und Kultur der Stadt geprägt ist. Die Lage ist ideal für diejenigen, die das urbane Leben in einer historischen Umgebung schätzen.

Die 8 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca.: 30 m<sup>2</sup> bis ca.: 75 m<sup>2</sup> pro Wohnung bieten für das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Einige Wohnungen verfügen über Balkone, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen lässt

sich das Gebäude weiter aufwerten. Die Balkone des Hauses müssen saniert werden, was eine wertsteigernde Investition darstellt.

Die zentrale Lage in der Innstadt macht das Objekt besonders attraktiv für Mieter und Investoren gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, die Universität Passau und die Nähe zur Donau tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Das Gebäude ist in folgende Wohnungen unterteilt:

- WG 1 64,55 m<sup>2</sup> (Rückgebäude)
- WG 2 74,04 m<sup>2</sup> (Hochparterre)
- WG 344,02 m<sup>2</sup>
- WG 443,26 m<sup>2</sup>
- WG 555,95 m<sup>2</sup>
- WG 631,03 m<sup>2</sup>
- WG 744,02 m<sup>2</sup>
- WG 841,15 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 398,02 m<sup>2</sup>.

Alle weiteren Daten werden gerne auf eine VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE Anfrage übermittelt.

## Ausstattung:

- 8 Wohneinheiten
- Objekt steht nicht unter Denkmalschutz
- Balkone (sanierungsbedürftig)
- zentrale Lage in der Innstadt
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung
- kleine innenliegender Garten auf der Rückseite
- je Wohnung eine eigene Gastherme

## Lagebeschreibung:

Einkaufsmöglichkeiten:

- Lebensmittel: In der Nähe finden Sie mehrere Möglichkeiten für den täglichen Einkauf, darunter einen Wochenmarkt, der frische regionale Produkte anbietet.

- Einzelhandel: Die umliegenden Straßen sind gesäumt von einer Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und Fachhändlern, die alles von Mode bis zu Haushaltswaren anbieten.

- Supermarkt: Ein gut sortierter Supermarkt ist in unmittelbarer Nähe und deckt den täglichen Bedarf an Lebensmitteln und Haushaltsartikeln.

Ärzte:

- Hausarzt: In der Umgebung gibt es mehrere Hausarztpraxen, die eine

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 18 Zimmer

- > 398,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Inn-L-Ref



umfassende medizinische Versorgung bieten.

- Zahnarzt: Zahnärztliche Versorgung ist ebenfalls in der Nähe verfügbar, mit mehreren Praxen in kurzer Entfernung.

- Fachärzte: Die Gegend bietet eine breite Palette an Fachärzten, darunter Augenärzte, Hautärzte und Orthopäden.

Gaststätten:

- Cafés: In der Nähe finden Sie gemütliche Cafés, die perfekt für eine Tasse Kaffee und ein Stück Kuchen sind.

- Restaurants: Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Restaurants, die von traditioneller bayerischer Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten reichen.

- Bars: Für den abendlichen Ausklang gibt es mehrere Bars, die eine entspannte Atmosphäre und eine große Auswahl an Getränken bieten.

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

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

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 18 Zimmer

- > 398,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Inn-L-Ref



Innenhof



Wohnung Rückgebäude



Wohnung Rückgebäude



1. OG große WG



Wohnung Rückgebäude



1. OG große WG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 18 Zimmer

- > 398,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Inn-L-Ref



1. OG große WG



WG 3. OG Straße 1



1. OG große WG



WG 3. OG Straße 4



WG 2. OG Straße 2



WG 3. OG Straße 5

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 18 Zimmer

- > 398,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Inn-L-Ref



WG 3. OG Straße 2



Lageplan Rückseite



Lageplan 1



- ▶ Beständig - wir vermitteln wahre Werte. Immobilienbewertung und Marktanalyse - die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg
- ▶ Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- ▶ Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und beste Ideen machen uns zu dem, was wir sind.
- ▶ Persönliche und allumfassende Kundenberatung - wir hören Ihnen zu.
- ▶ Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verwaltung... wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab
- ▶ Beratungsservice für Bauträger. Namen und Ideengeber für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Albrecht Carré
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Einsatz positiv wahrgenommen wird.

Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Messestraße 3 // 94036 Passau - Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Immobilien GmbH



Lageplan 2



## WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.



Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Messestraße 3 // 94036 Passau - Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Perspektiven

### 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

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 18 Zimmer

- > 398,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Inn-L-Ref



Innenhof Rückgebäude



Zugang Innenhof



Innenhof Rückgebäude



Ansicht Rückgebäude

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 18 Zimmer

- > 398,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Inn-L-Ref



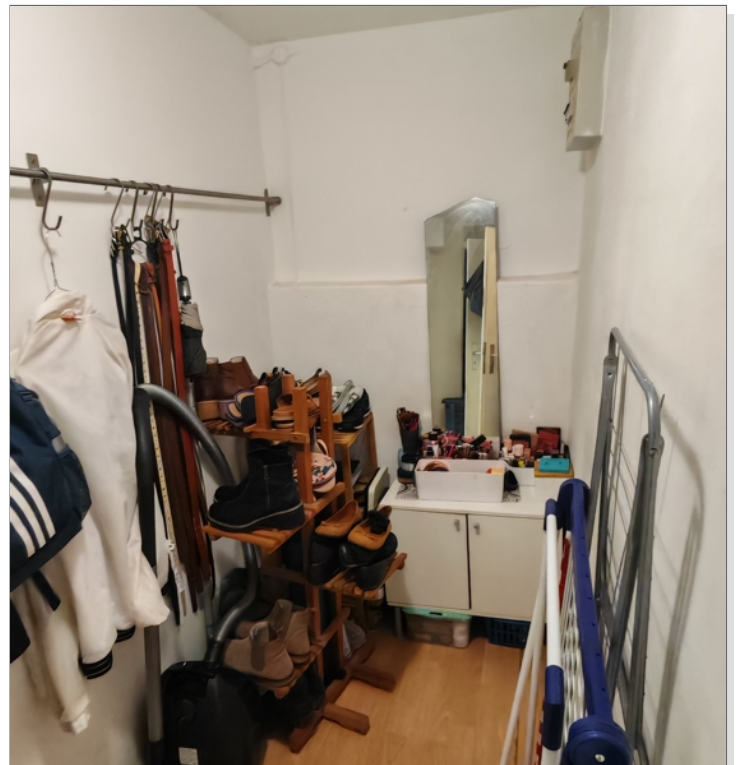
1. OG große WG



1. OG große WG



1. OG große WG



WG 2. OG Straße 1

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 18 Zimmer

- > 398,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Inn-L-Ref



WG 3. OG Straße 3



Außenansicht



Außenansicht

## Jetzt stressfrei Immobilie verkaufen

Wir sind Ihr regionaler Partner für einen stressfreien und reibungslosen Immobilienverkauf!

- ✓ **Beste Verkaufspreise:**  
Maximale Erträge durch professionelle Verhandlungsführung.
- ✓ **Erfahrenes Team:**  
20 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt.
- ✓ **Lokale Marktkenntnis:**  
Expertenwissen für Passau und Umgebung.

Ihre Immobilie verdient den besten Service!



Verkaufen Sie Ihre Immobilie mit uns!  
Tel. 0851 7569370  
info@hatz-team.de



Hatz & Team stressfrei Abwickeln

## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

