

TOP-Laden in der Bahnhofstraße Passau



ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 1970

Verkaufsfläche (ca.): 303 m²

Gesamtfläche (ca.): 411 m²

Nebenkosten (ca.): 1.250,- €

Aufzug: Lastenaufzug

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 88,50 kWh / (m²*a)

VERMIETET

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

> Einzelhandel

> 303 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Ba-11Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1970
Verkaufsfläche (ca.)	303 m ²
Gesamtfläche (ca.)	411 m ²
Kaltmiete	auf Anfrage
Nebenkosten (ca.)	1.250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Aufzug	Lastenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	88,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2024-09-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1970
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Fensterfront (ca.)	10 m
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Ladenflächen mit hervorragender Sichtlage und sehr guter Passantenfrequenz.

In der Fußgängerzone Passaus, in der Bahnhofstraße, bieten wir eine Ladenfläche mit ca. 303 m² Ladenfläche und ca. 106 m² Lagerfläche an.

Der Laden hat eine Fensterfront von ca. 10 m und ist in absoluter 1A - Lage, direkt am Eingang der Stadtgalerie.

In unmittelbarer Umgebung haben sich namhafte Einzelhändler wie. z.B. H&M, Tally Weijl, Müller Drogeriemarkt, MC Donalds, Hans im Glück und viele weitere Einzelhändler angesiedelt.

Der zentrale Omnibusbahnhof, sowie der Hauptbahnhof befinden sich in unmittelbarer Entfernung.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird in Absprache mit dem neuen Mieter erfolgen.

Lagebeschreibung:

- dominante, gut sichtbare Lage
- vielseitiges Umfeld
- sehr gute Verkehrsanbindung
- Kurzzeitparkplätze vor dem Laden
- ca. 1500 Parkflächen im nahen Umfeld
- ebenerdiger Ladeneingang mit Wärmevorhang
- Lager mit Lastenlift
- im Umkreis von 2 Gehminuten: - Hauptbahnhof, ZOB, Regionalbusse, Parkflächen

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.

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.

Objektbilder:

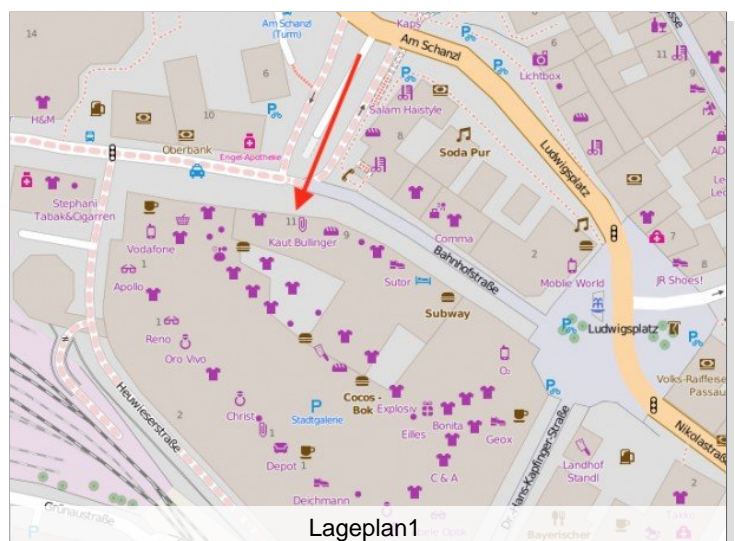
Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 303 m² Fläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Ba-11Ref



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

> Einzelhandel

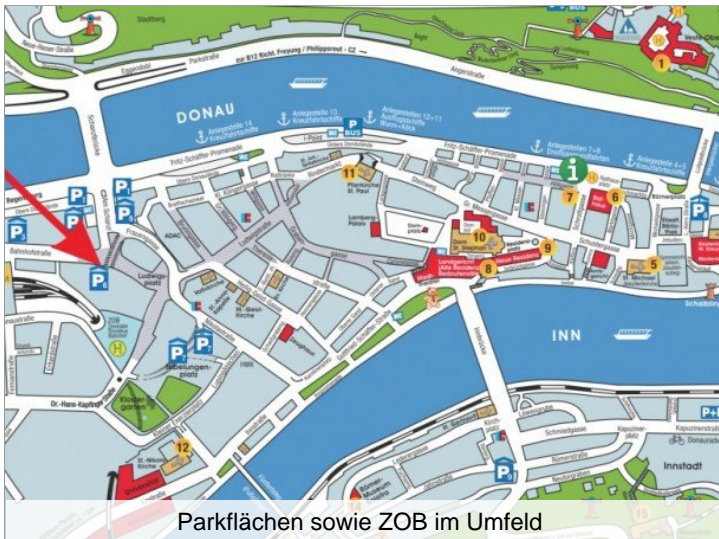
> Passau

> 303 m² Fläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Ba-11Ref



Lageplan2



Parkflächen sowie ZOB im Umfeld



Lageplan3



- ▶ 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
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luitpoldstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team Immobilien GmbH



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
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luitpoldstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team Immobilien GmbH

Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 303 m² Fläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Ba-11Ref



Hausansicht



Hausansicht

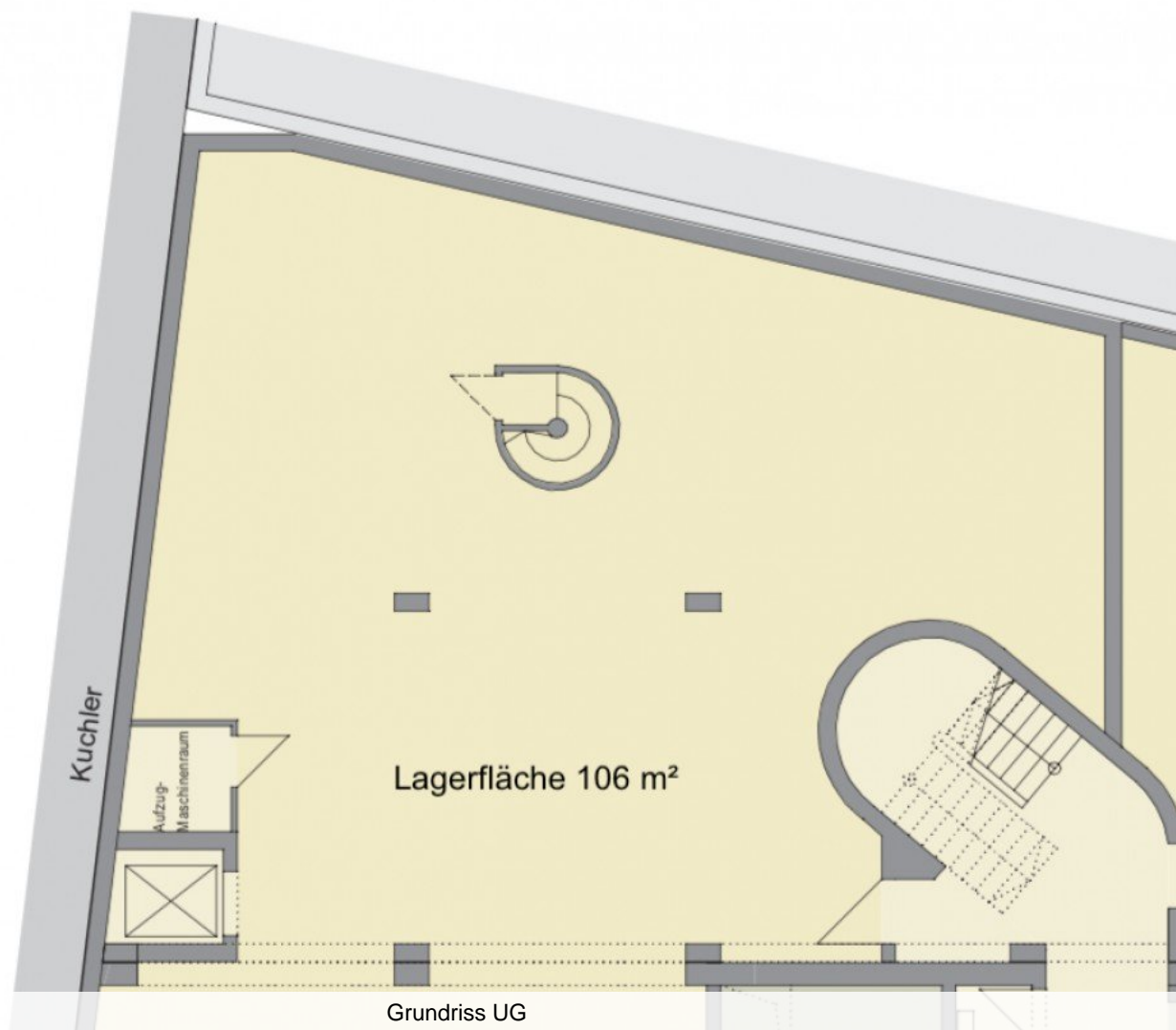
Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 303 m² Fläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Ba-11Ref



Grundriss UG

Eckdaten

> Einzelhandel

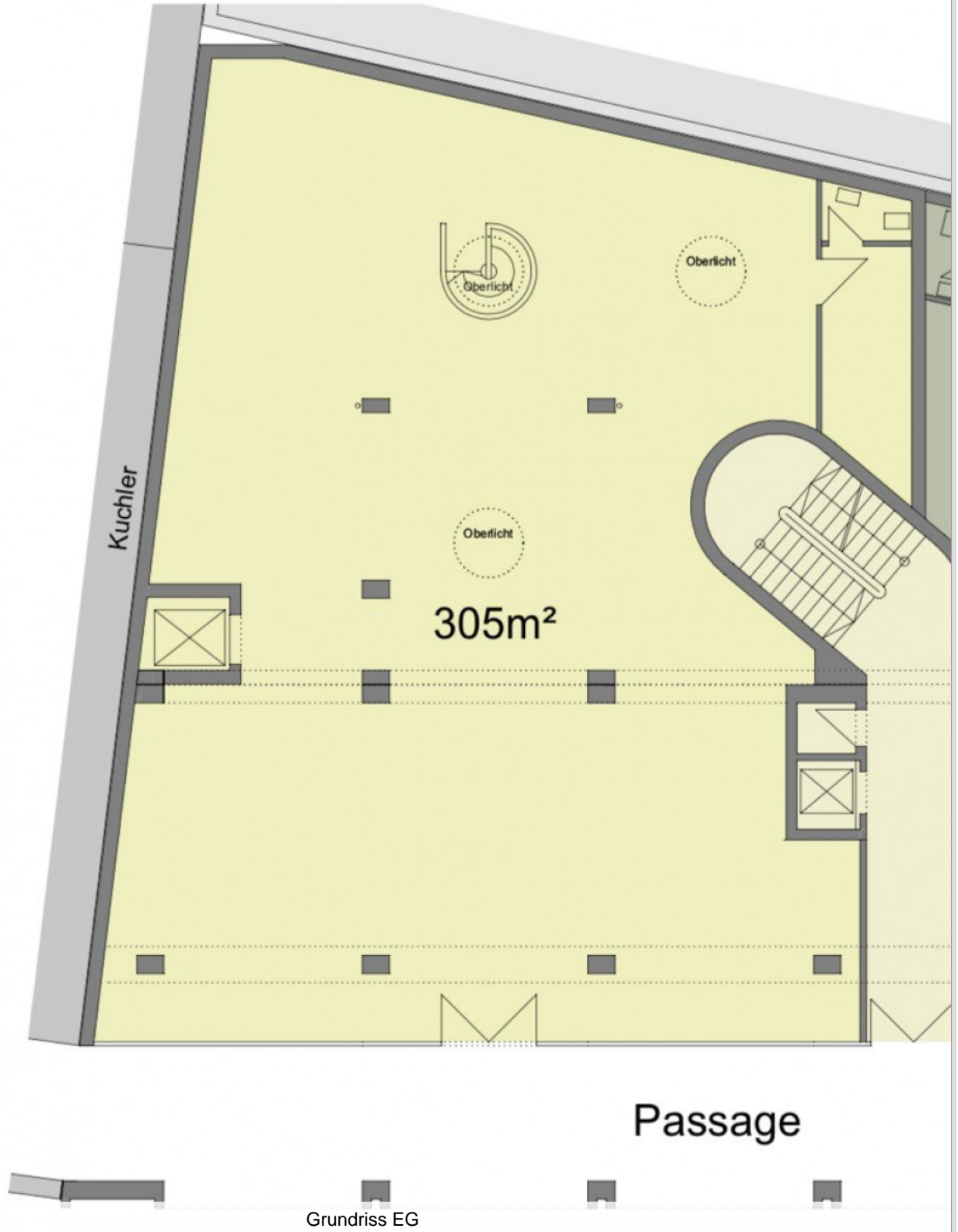
> Passau

> 303 m² Fläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Ba-11Ref



Erdgeschoss



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

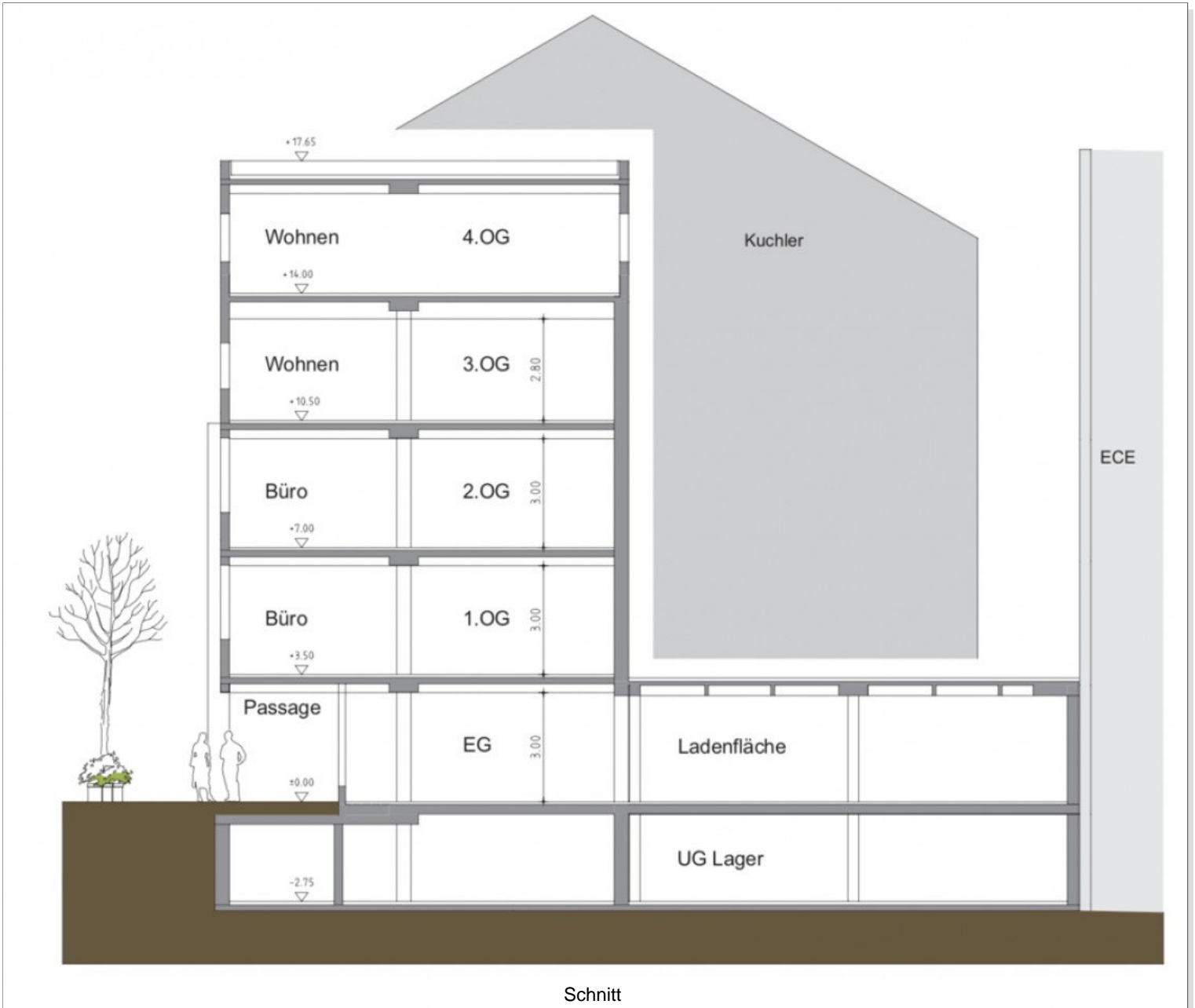
Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 303 m² Fläche

> Objektnummer: 11Hatz-Team-Ba-11Ref



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

