

Top-Standort an der Donaulände - Charmante Ladenfläche mit Terrasse und tollem Blick auf die Veste Oberhaus!



ECKDATEN

Objektart: Ladenlokal

Adresse: 94032 Passau

Verkaufsfläche (ca.): 42 m²

Nutzfläche (ca.): 52,51 m²

Gesamtfläche (ca.): 52,51 m²

Kaltmiete pro m²: 9,90 €

Nebenkosten (ca.): 140,- €

Warmmiete (ca.): 660,- €

bezugsfrei ab: ab sofort

**Kaltmiete
€ 520,-**

> Ladenlokal

> 42 m² Fläche

> Passau

> Objektnummer: Hatz-Team-Höll12-LFL



Objekteckdaten:

Objektart	Ladenlokal
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	42 m ²
Nutzfläche (ca.)	52,51 m ²
Gesamtfläche (ca.)	52,51 m ²
Kaltmiete	520,- €
Kaltmiete pro m ²	9,90 €
Nebenkosten (ca.)	140,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	660,- €
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Mieter	2,38 Monatsmieten inkl. Mwst.

Objektbeschreibung:

In begehrter Lage an der bekannten Passauer Donaulände präsentiert sich diese charmante Ladenfläche in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und direkt gegenüber der Schiffsanlegestelle.

Die hervorragende Sichtbarkeit sowie die außergewöhnlich hohe Kundenfrequenz durch zahlreiche Touristen und Besucher der Dreiflüssestadt machen diesen Standort zu einer hervorragenden Adresse für erfolgreiche Geschäftskonzepte.

Die insgesamt ca. 52 m² große Gewerbefläche überzeugt durch eine attraktive Raumaufteilung mit rund 42 m² Verkaufsfläche im vorderen Bereich, die durch die für die Passauer Altstadt typischen geschwungenen Decken eine besondere Atmosphäre erhält. Im hinteren Teil der Einheit befinden sich eine Toilette sowie eine praktische Zwischenfläche, die sich ideal als Abstell- oder Lagerbereich nutzen lässt.

Dank zweier separater Eingänge bietet die Fläche zusätzliche Flexibilität in der Nutzung und Gestaltung. Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Terrasse direkt vor dem Laden dar, die einen wunderschönen, unverbaubaren Blick auf die Veste Oberhaus eröffnet und zum Verweilen einlädt.

Die einzigartige Kombination aus erstklassiger Lage, hoher Besucherfrequenz und attraktivem Außenbereich macht die Immobilie, insbesondere für die Nutzung als Café oder Eisdielen zu einem idealen Standort. Selbstverständlich eignen sich die Räumlichkeiten auch für zahlreiche weitere Einzelhandels- oder Dienstleistungskonzepte.

Die Ladenfläche ist ab sofort verfügbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- Begehrte Lage an der Passauer Donaulände in unmittelbare Nähe zum Rathaus
- Direkt gegenüber der Schiffsanlegestelle
- Hohe Sichtbarkeit und starke Kundenfrequenz durch Tourismus und Passanten
- Ca. 52 m² Gesamtfläche, davon ca. 42 m² Verkaufsfläche im vorderen Bereich
- Großzügige Terrasse direkt vor dem Laden mit wunderschönem Blick auf die Veste Oberhaus
- Typische geschwungene Altstadtdecken mit besonderem Charme
- Toilette im hinteren Bereich vorhanden
- Zusätzliche Zwischenfläche als Lager- oder Abstellbereich nutzbar
- Zwei separate Eingänge für flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Zentrale Gasheizung
- Ideal auch geeignet für Café- oder Eisdielenkonzepte

Lagebeschreibung:

Die Ladenfläche befindet sich in ausgezeichneter Lage an der beliebten Passauer Donaulände, einer der attraktivsten und meistfrequentierten Adressen der Altstadt. In unmittelbarer Nähe zum Rathaus gelegen und direkt gegenüber der Schiffsanlegestelle profitiert der Standort von einer hervorragenden Sichtbarkeit sowie einer hohen Besucherfrequenz durch Touristen, Tagesgäste und Einheimische.

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 ausgezeichnete 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.

> Ladenlokal

> Passau

> 42 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Höll12-LFL



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 unverbindlich auf unserer Homepage.

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

Objektbilder:



Terrasse



Ladenfläche



Ladenfläche



Ladenfläche

Eckdaten

> Ladenlokal

> Passau

> 42 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Höll12-LFL



JETZT ONLINE

www.hatz-team.de

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
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luitzenstraße 12 · 80798 München

www.hatz-team.de

> 42 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Höll12-LFL

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 | 80798 München
Telefon: 0049 (0)89 - 28 80 35 20

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: