

## Verkauft! Luxuriöse Architektenvilla mit herrlichem Blick in Passau-Salzweg!



### ECKDATEN

Objektart: Villa  
Adresse: 94121 Salzweg  
Baujahr: 2015  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 271 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 356 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 850 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja

**Kaufpreis  
auf Anfrage**

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



## Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	94121 Salzweg
Baujahr	2015
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	271 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	356 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	850 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	35,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-02-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



## Objektbeschreibung:

Diese beeindruckende Villa vereint modernes Design, hochwertige Materialien und eine naturnahe Lage zu einem Wohnraum auf höchstem Niveau. Mit ihrem großzügigen Raumkonzept und einem unvergleichlichen Ausblick ins Grüne bietet sie ein exklusives Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Privatsphäre, Komfort und Eleganz schätzen.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Villa. Großzügige Fensterfronten lassen nicht nur das Tageslicht einströmen, sondern eröffnen auch einen traumhaften Blick auf die umliegende Natur. Der offene Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen den Bereichen und bietet gleichermaßen Raum für Entspannung und gesellige Anlässe.

Die exklusive Einbauküche ist mit erstklassigen Geräten von Gaggenau und Bora ausgestattet und überzeugt durch durchdachte Funktionalität sowie ästhetisches Design. Hier verschmelzen Kochbereich, Esszimmer und Wohnzimmer zu einem einladenden Raum für gemeinsame Stunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südwest-Balkon. Hier genießen Sie zu jeder Tageszeit den idyllischen Blick auf die Natur - ob beim Sonnenaufgang oder bei einem Glas Wein am Abend.

Drei luxuriös ausgestattete Bäder bieten mit edlen Materialien, ebenerdigen Duschen und frei stehenden Badewannen ein Wellness-Erlebnis der Extraklasse.

Die großzügige Terrasse und die ruhige, naturnahe Umgebung laden zum Verweilen ein. Der Außenbereich verbindet ein hohes Maß an Privatsphäre mit dem Komfort einer eigenen Oase.

Die Villa ist mit hochwertigen Kunststoffen ausgestattet, die über eine 3-fach-Verglasung verfügen. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für energieeffiziente Beheizung und Kühlung des Hauses. Die Fußbodenheizung in allen Räumen garantiert ganzjährig angenehme Temperaturen und höchsten Komfort. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Zusätzlich stehen vier weitere Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung, sodass auch Gäste bequem parken können.

Diese einzigartige Immobilie kombiniert außergewöhnliche Architektur mit erstklassiger Ausstattung und einer traumhaften Lage. Mit ihren offenen Räumen, der hochwertigen Ausstattung und einem unvergleichlichen Wohnambiente erfüllt sie höchste Ansprüche.

Lassen Sie sich begeistern!

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Weitere Bilder und Details finden Sie unter: [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de). Hinweis: Die Bilder wurden mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen.

## Ausstattung:

- Modernes Design, hochwertigen Materialien, großzügiges Raumkonzept
- Hohe Decken, offene Räume für Großzügigkeit und Luftigkeit
- Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterfronten und Aussicht ins Grüne
- Hochwertige Einbauküche, moderne Geräte, offene Gestaltung
- Zwei nahezu identische Schlafzimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Südwest-Balkon
- Drei luxuriös gestaltete Bäder, ebenerdige Dusche, frei stehende Badewanne, integriertes Bidet
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Moderne Heiztechnik, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, 4 Stellplätze vor der Villa
- ruhige Lage mit tollem Ausblick, naturnahe Umgebung, hoher Komfort und Privatsphäre
- Kinderarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Stadtzentrum von Passau in ca. 10 Minuten erreichbar
- ideal für Familien oder Paare

## Lagebeschreibung:

Diese besondere Immobilie befindet sich in einem sehr begehrten und ruhigen Wohngebiet in Passau-Salzweg. Umgeben von einer malerischen Landschaft und in unmittelbarer Nähe zu Wäldern und Grünflächen, bietet diese Lage den perfekten Rückzugsort für Menschen, die die Nähe zur Natur suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum von Passau gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung.

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.

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



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:



Küche



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer

# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



Wohn-Esszimmer



Küche



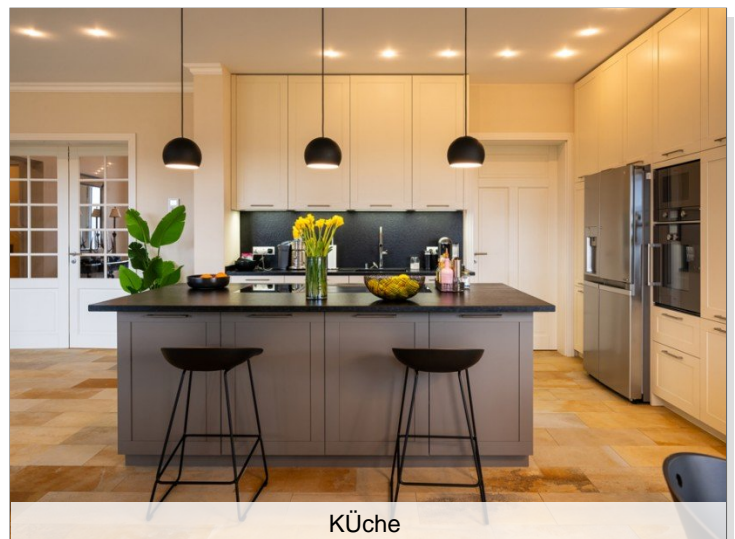
Wohn-Esszimmer



Küche



Wohn-Esszimmer



Küche

# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Ankleide 2

# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



Gästezimmer



Diele Obergeschoss



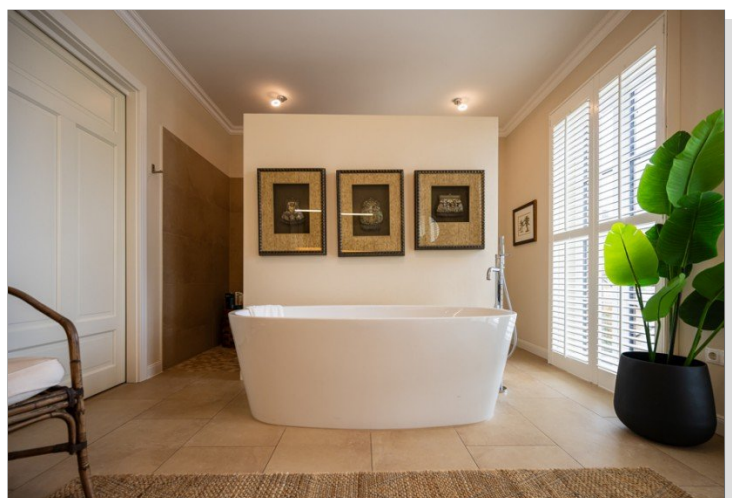
Eingangsbereich



Diele Obergeschoss



Diele Obergeschoss



Badezimmer

# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



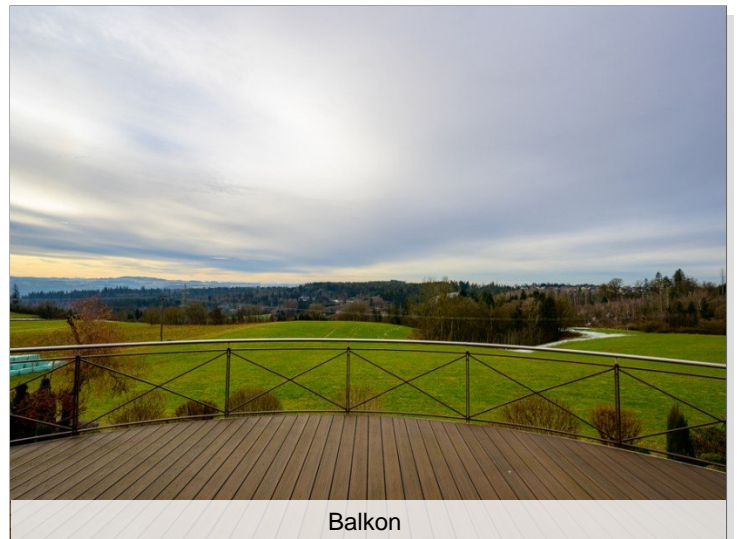
Badezimmer



Balkon



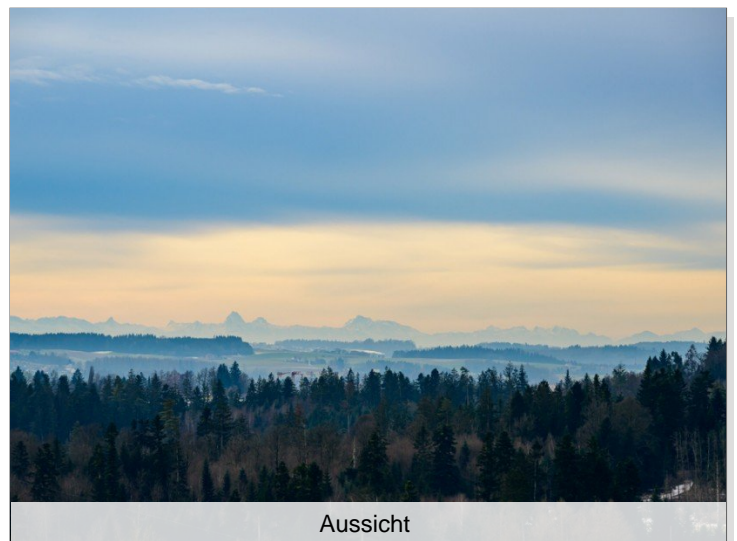
Badezimmer 2



Balkon



Badezimmer 3



Aussicht

# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



Terrasse



Garten



Garten



Außenansicht



Garten



Außenansicht

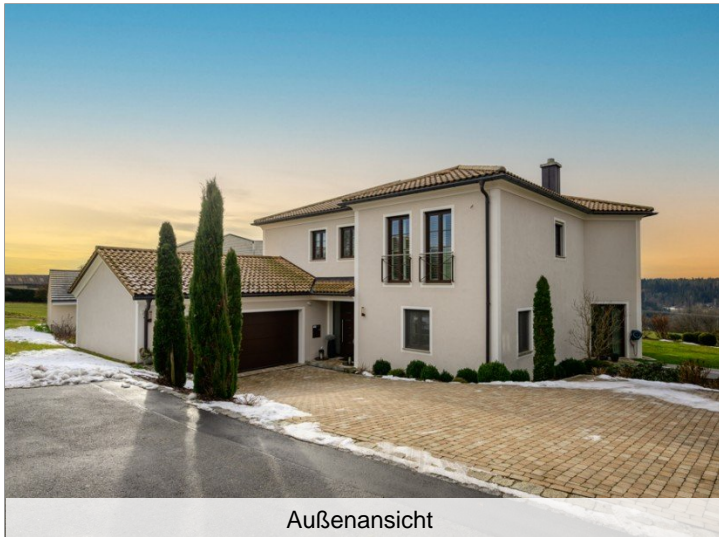
# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



Außenansicht



Außenansicht

**JETZT ONLINE**

[www.hatz-team.de](http://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](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80798 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



Flur Erdgeschoss

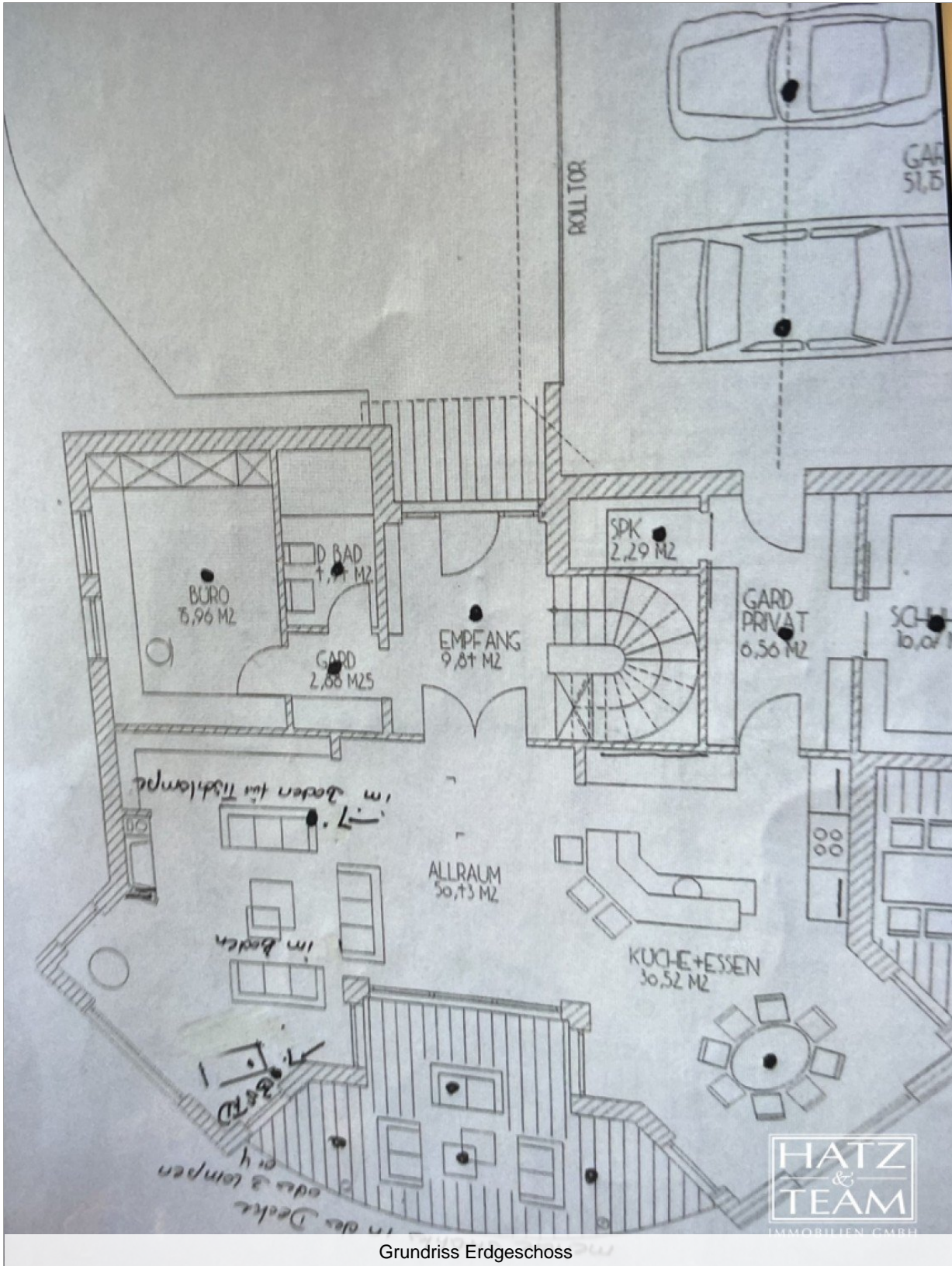


Badezimmer

# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



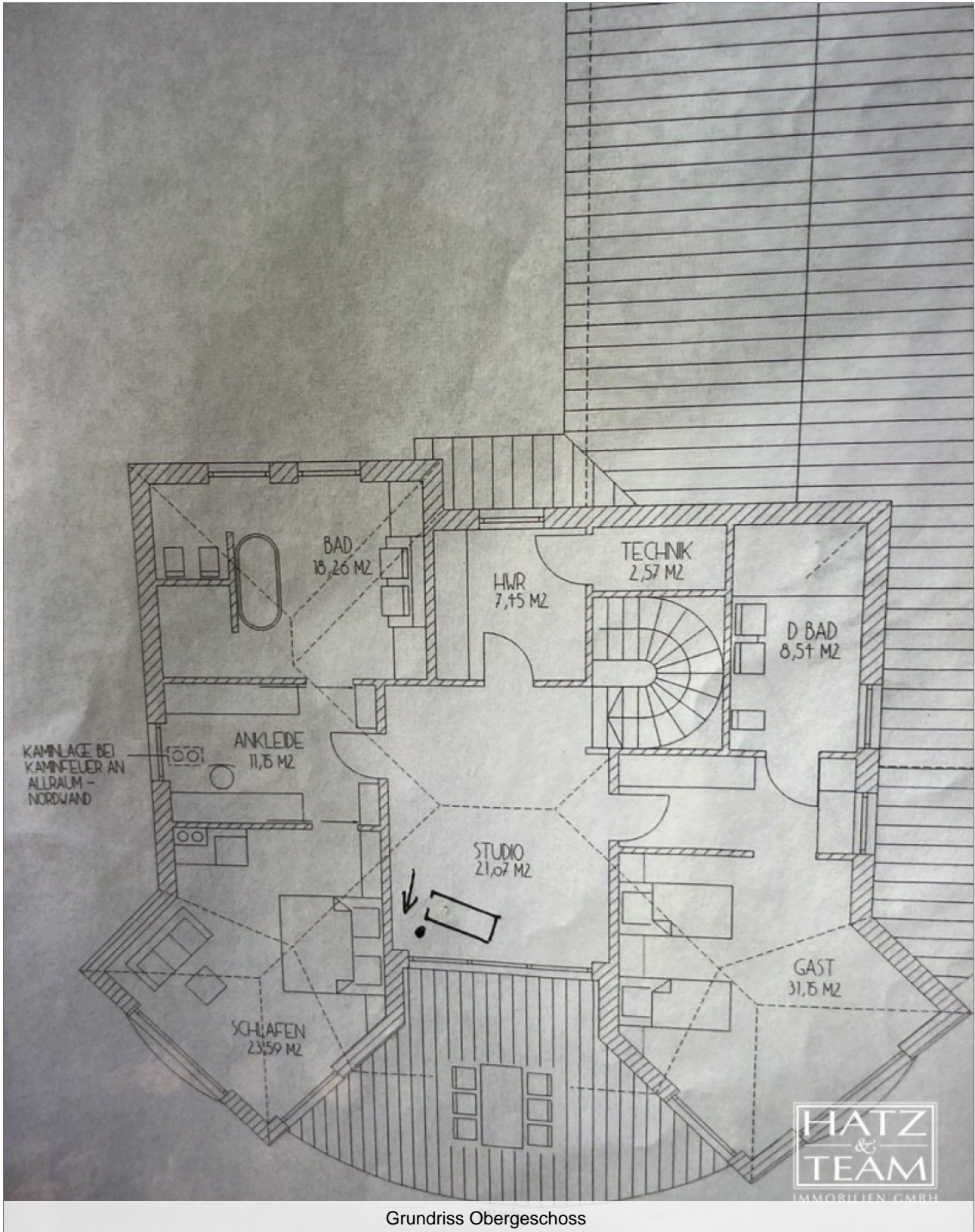
Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Villa
- > Salzweg
- > 4 Zimmer

- > 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-LTF-30



Grundriss Obergeschoss

