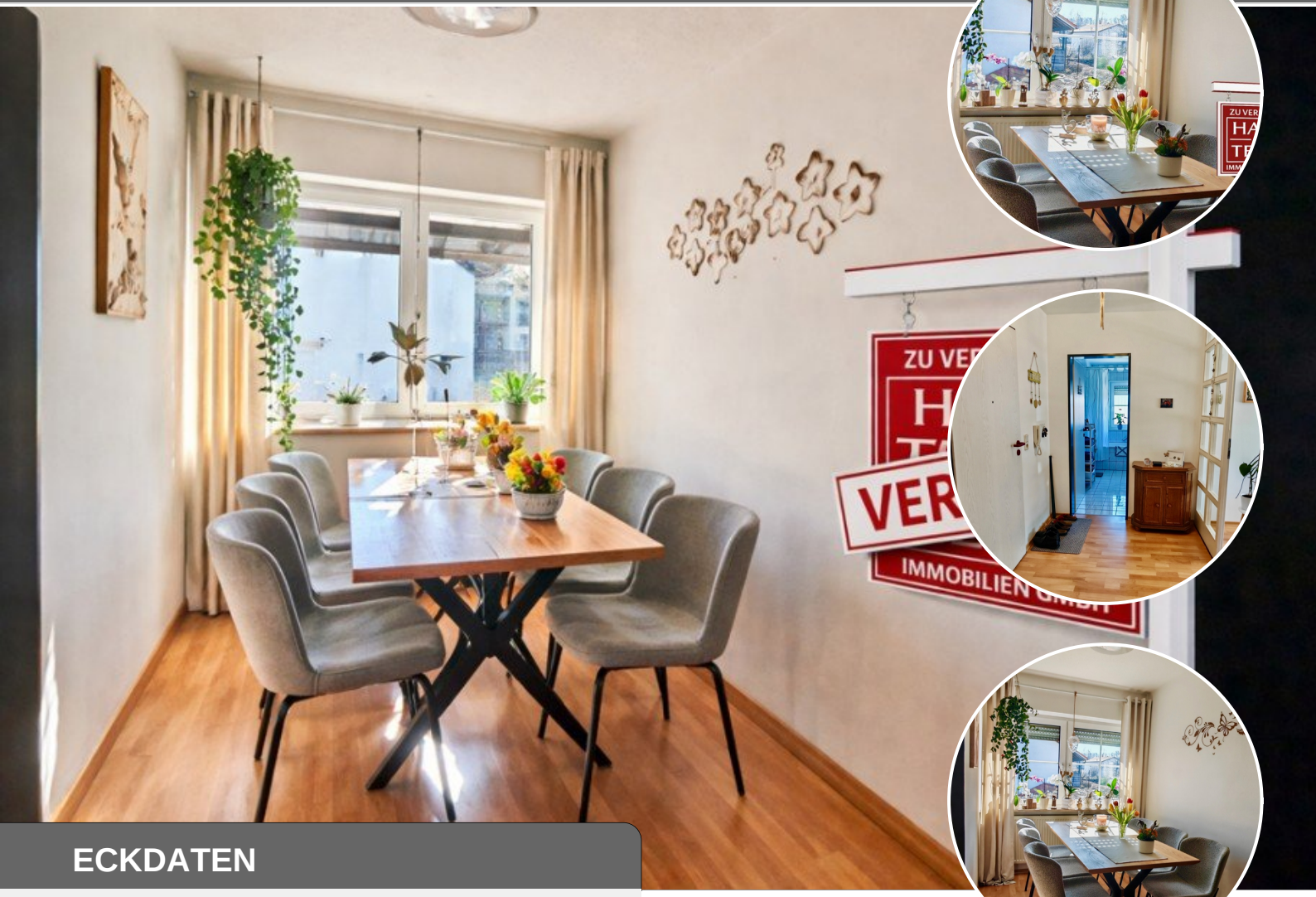
EXPOSÉ

Verkauft! Pfiffige 3-Zimmer-Wohnung in Passau-Neustift!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1993

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 75 m²

Nutzfläche (ca.): 80 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 75 m²

Hausgeld (ca.): 400,- €

Etage: 1

Kaufpreis auf Anfrage

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

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GA-3-2aWG

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1993
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m²
Nutzfläche (ca.)	80 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	75 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	400,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	103,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-12-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GA-3-2aWG

Objektbeschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem kleinen, gepflegten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre durchdachte und gemütliche Atmosphäre.

Vom hellen Eingangsbereich gelangt man direkt zum Essbereich sowie zum gegenüberliegenden Küche und dem großzügigen Badezimmer, das mit einer Dusche und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Der Flur führt Sie weiter in Küche mit großem Fenster. Das Wohnzimmer ist äußerst praktisch geschnitten und bietet eine hohe Wohnqualität. Ein besonderes Highlight der große Balkon der nach Süden ausgerichtet ist.

Die Küche bietet mit ihrer Anordnung Raum für eine umfangreiche Küchenzeile - ideal für ausreichend Stauraum und eine angenehme Arbeitsfläche.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Kellerraum sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Untergeschoss.

Zusätzlich steht eine eigene Garage zur Verfügung.

Kaufpreis Wohnung: 185.000 Euro + Garage 12.000 Euro. Gesamt 197.000 Euro.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Kaltmiete: 590 Euro + 30 Euro Stellplatz + 230 Euro NK.

Weitere Bilder der Wohnung unter www.hatz-team.de.

Ausstattung:

- großes Wohnzimmer mit Fenster nach Süden
- schöne Essdiele
- sep. Küche
- Tageslichtbad mit Dusche, WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Schlafzimmer
- Kellerabteil
- Einzelgarage
- neue Fenster mit Dreifachverglasung

Lagebeschreibung:

Das Mehrparteienhaus befindet sich in der im westlichen Stadtteil Neustift.

Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar vorhanden, auch die Busanbindungen sind schnellstmöglich zu erreichen.

Neben einem vielfältigen Schulangebot bietet die renommierte Universität Passau ein akademisches Umfeld, das die Stadt jung, international und dynamisch macht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch - sowohl von Studierenden als auch von Berufspendlern und Familien, die das grüne Umfeld und die sichere, überschaubare Struktur der Stadt zu schätzen wissen.

Hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden, individuellen Geschäften und lebendiger Gastronomie verleiht Passau einen besonderen Charme. Direkt vor der Haustür warten kulturelle Highlights, das imposante Domensemble mit der größten Kirchenorgel der Welt und zahlreiche Veranstaltungen rund ums Jahr.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt das berühmte Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach - eine der führenden Wellness- und Gesundheitsregionen Europas. Besonders Bad Griesbach zieht als Golf-Dorado mit seinen internationalen Golfplätzen Besucher und Investoren gleichermaßen an.

Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche Mischung aus Stadtleben, Natur und Erholung - ideal für alle, die in Bayern wohnen und dabei die Tore zu Österreich und Böhmen direkt vor der Haustür haben.

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?

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

Objektbilder:

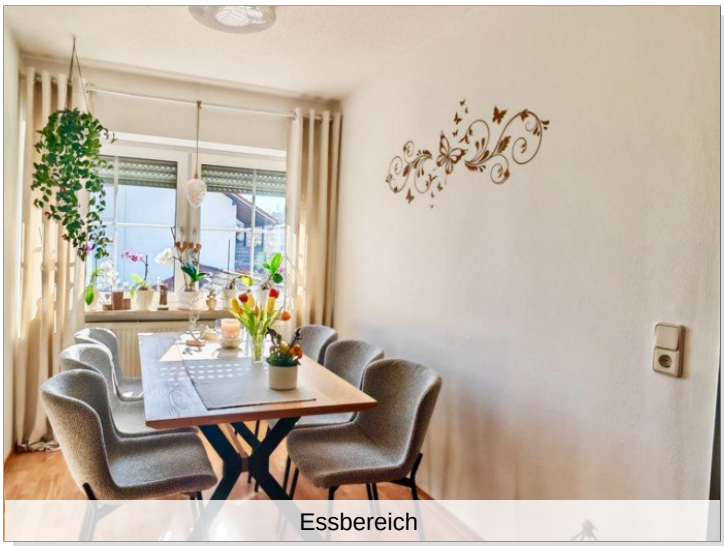
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

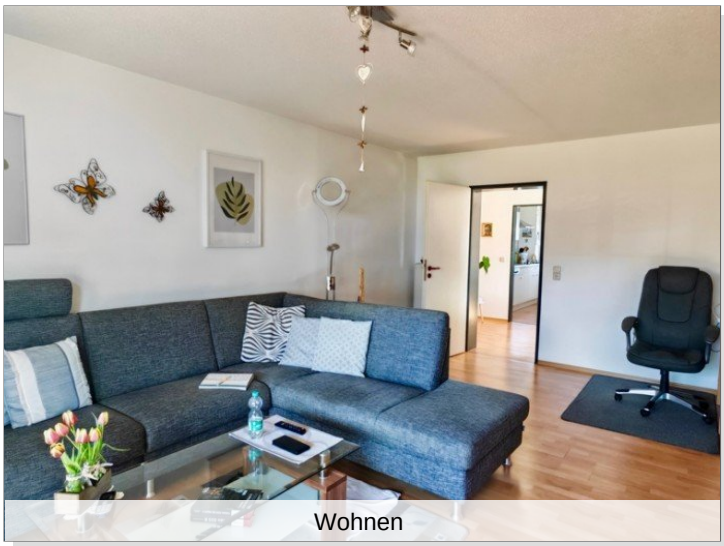
Eckdaten

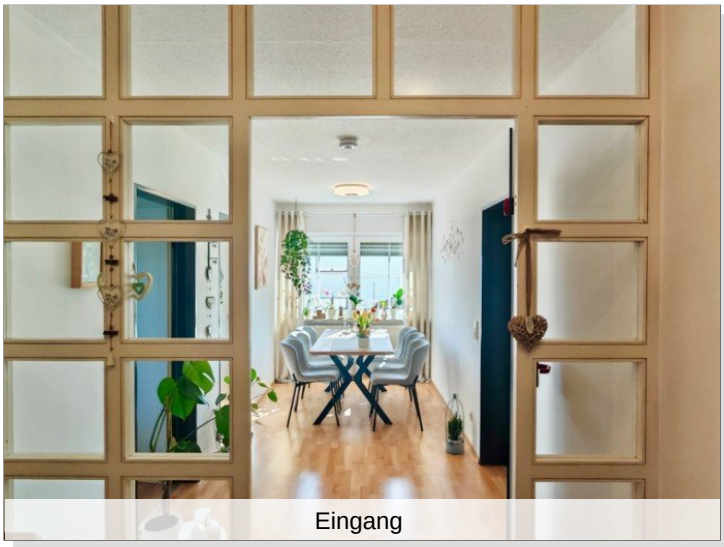
> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GA-3-2aWG

Hatz & Team Immobilien GmbH

Wohnen


Essbereich


Wohnen


Eingang

Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

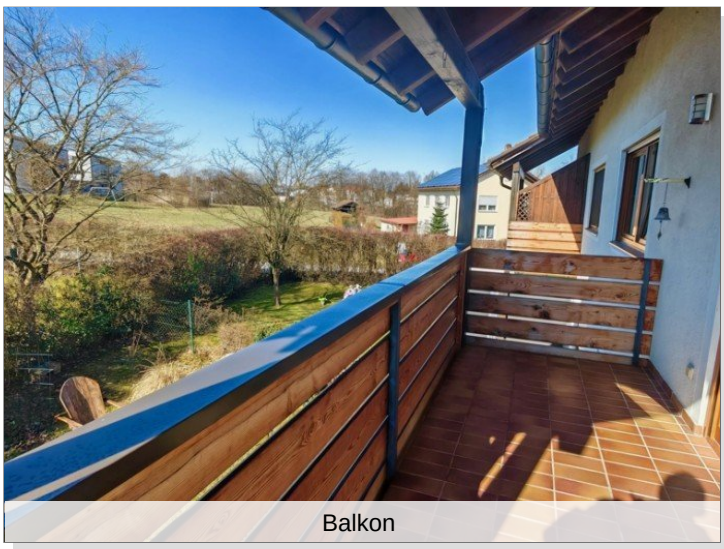
> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GA-3-2aWG

Schlafen

www.hatz-team.de

Kinderzimmer

www.hatz-team.de



Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GA-3-2aWG

Flur

Küche

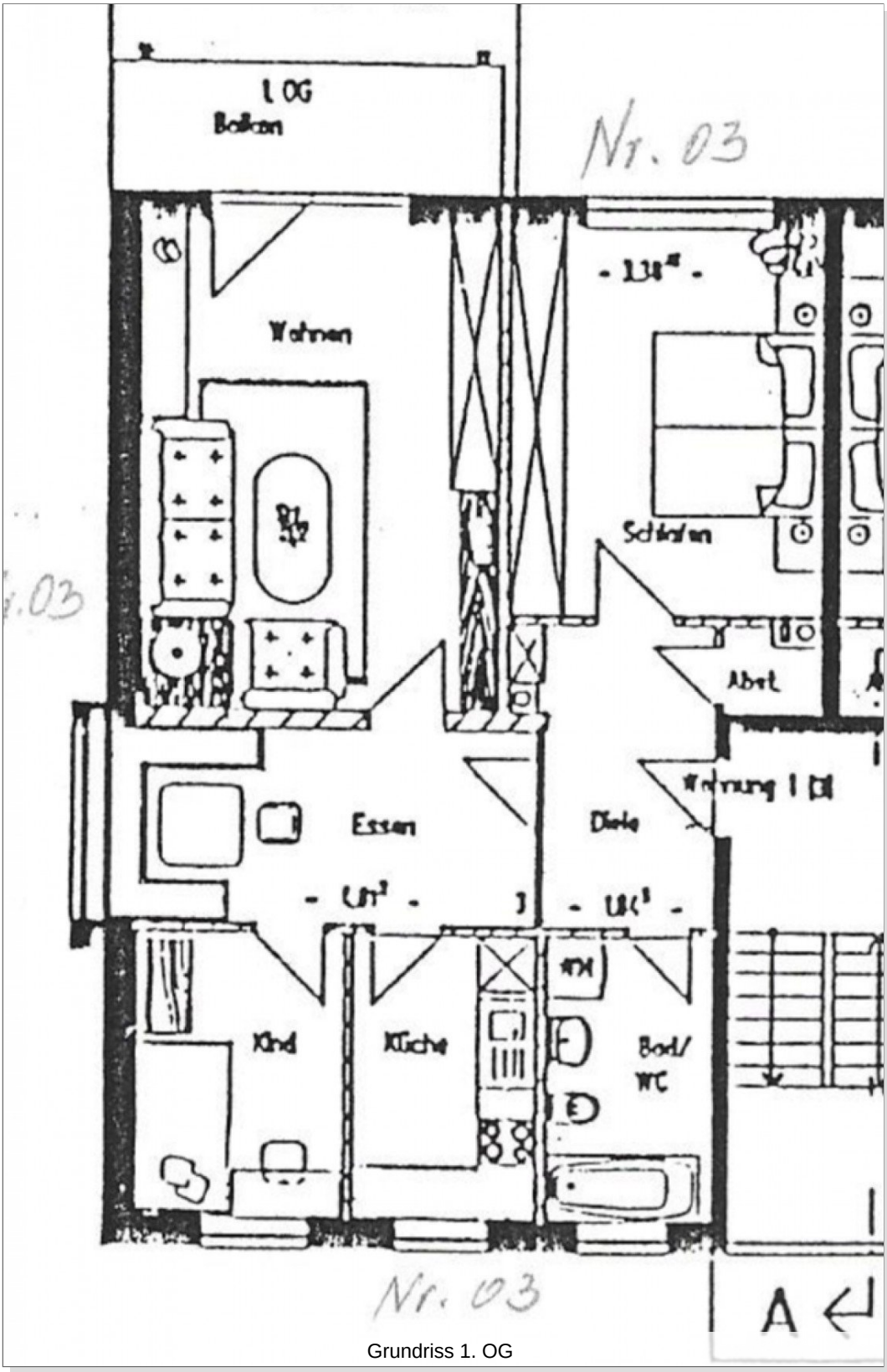
Essbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GA-3-2aWG



Grundriss 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GA-3-2aWG

Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

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

E-Mail: **info@hatz-team.de**

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026