

Vermietet! Großzügige, hochwertige 3-Zi-Wohnung mit moderner Einbauküche und Südbalkon in Salzweg!



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung  
Adresse: 94121 Salzweg  
Baujahr: 1990  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 98 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERMIETET**

> Dachgeschosswohnung

> Salzweg

> 3 Zimmer

> 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-51-2.00



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	94121 Salzweg
Baujahr	1990
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	98 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	auf Anfrage
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	89,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2027-02-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.01.2024

## Objektbeschreibung:

Diese hochwertige 3-Zimmer Wohnung in Salzweg steht ab dem 01.01.2024 zur Anmietung bereit!

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf insgesamt 3 Zimmer zuzüglich einem Tageslichtbad mit Wanne, einer modernen Einbauküche mit freistehender Kochinsel und

einem großzügigen Südbalkon mit Blick ins Grüne.

Unmittelbar vor dem Haus stehen für alle Bewohner kostenlose Stellplätze zur Verfügung.

## Ausstattung:

- helle, lichtdurchflutete Räume
- hochwertige Einbauküche inklusive Geschirrspülmaschine
- Tageslichtbad mit Badewanne
- großzügiger Südbalkon mit Grünblick
- zentrale Ölheizung
- kostenlose Stellplätze unmittelbar vor dem Haus vorhanden

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im schönen Stadtteil Salzweg in Passau.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z.B. Netto, Aldi, Edeka befinden sich nur zwei Kilometer von der Wohnung entfernt und können mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreicht werden.

Ins Stadtzentrum von Passau benötigen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 10 Minuten.

Eine Bushaltestelle mit Stadtbusanbindung befindet sich ca. 500 Meter von der Wohnung entfernt.

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,

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Salzweg
- > 3 Zimmer

> 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-51-2.00



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:



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Salzweg
- > 3 Zimmer

> 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-51-2.0G



Schlafzimmer



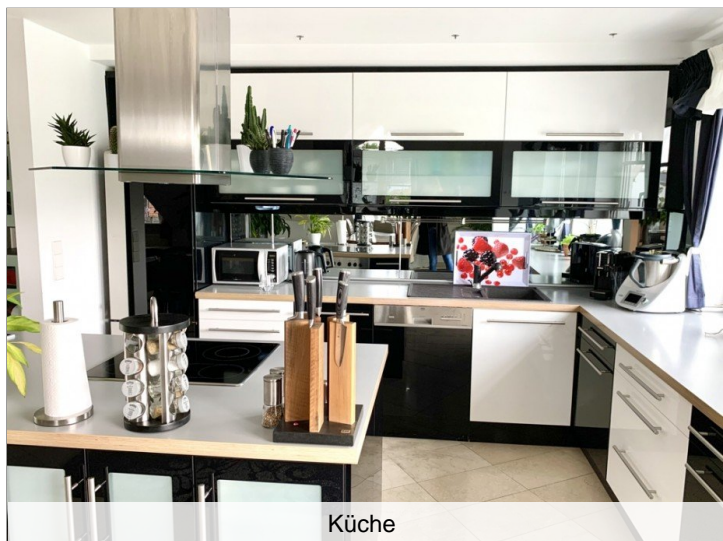
Küche



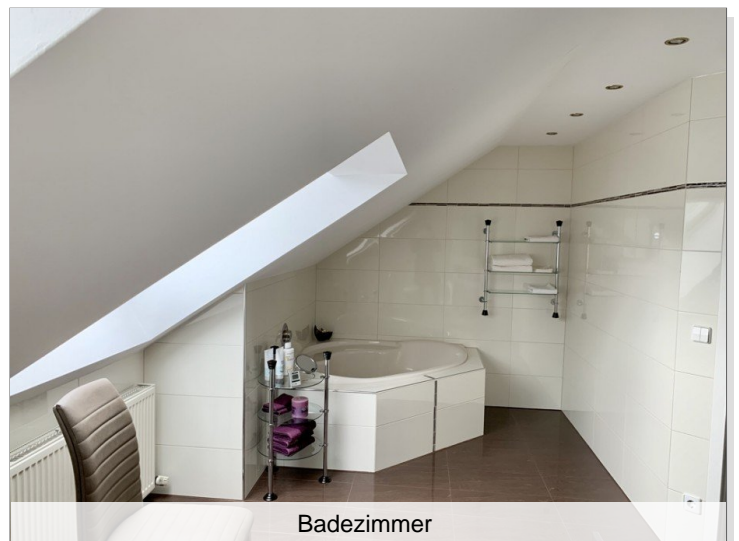
Schlafzimmer 2



Küche-/Essbereich



Küche



Badezimmer

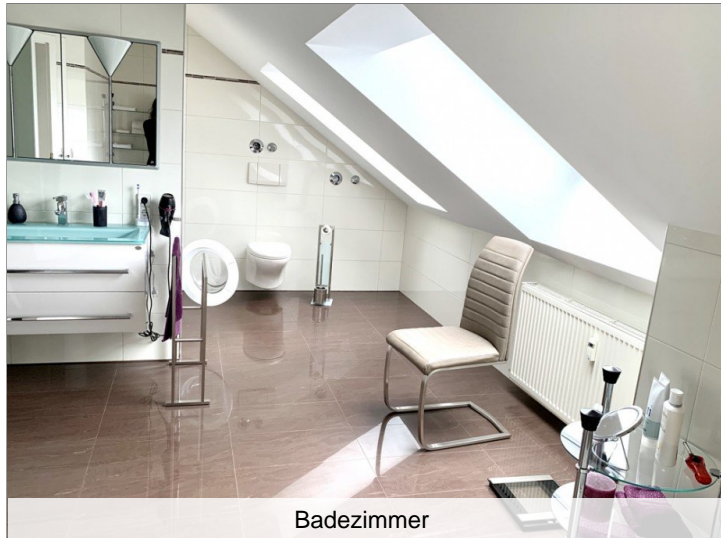
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Salzweg
- > 3 Zimmer

> 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-51-2.00



Badezimmer



Ausblick

**Ratgeber  
jetzt  
anfordern!**

**Der richtige  
Immobilien-  
preis.**

Ratgeber

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?



## 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



- ▶ 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 Perspektiven

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Salzweg
- > 3 Zimmer

> 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-51-2.0G



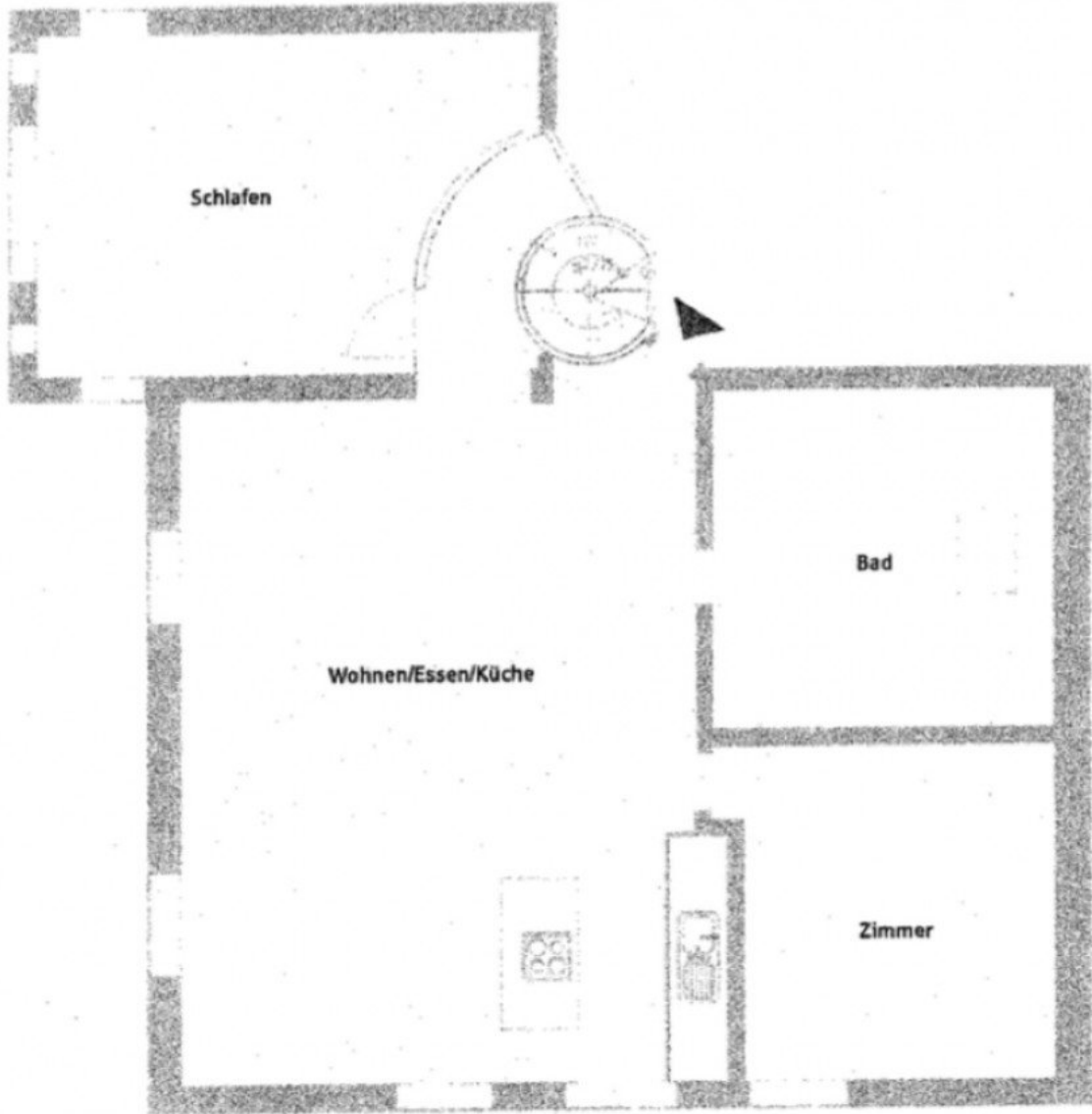
Balkon

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Salzweg
- > 3 Zimmer

> 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-51-2.0G



Grundriss Obergeschoss (Wohnung Nr. 6)

nicht maßstabsgetreu

Grundriss Wohnung

