EXPOSÉ

Vermietet! Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mitten in der schönen Altstadt von Passau!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 94032 Passau
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 79 m²
Nutzfläche (ca.): 83 m²
Kaltmiete pro m²: 10,- €
Nebenkosten (ca.): 270,- €
Warmmiete (ca.): 1.170,- €
Anzahl Etagen: 3

Kaltmiete € 790,-

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Roß-6-WG13



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	79 m²
Nutzfläche (ca.)	83 m²
Kaltmiete	790,- €
Kaltmiete pro m²	10,- €
Nebenkosten (ca.)	270,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.170,- €
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 110,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Dielen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.02.2027

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich mitten in der schönen Altstadt von Passau und ist ab dem 01.02.2027 verfügbar.

Sie überzeugt durch einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der ein modernes und angenehmes Wohngefühl schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates, geräumiges Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und praktischem Waschmaschinenanschluss. Eine hochwertige Einbauküche inklusive Geschirrspülmaschine ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild der Wohnung ein.

Für ein besonderes Wohnambiente sorgen edles Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie hochwertige Granitböden im gesamten Treppenhaus. Ein Personenaufzug bietet hierbei zusätzlichen Komfort.

Zusätzlich steht auf derselben Etage wie die Wohnung ein separater Abstellraum zur Verfügung, der praktische Staumöglichkeiten bietet.

Bei Bedarf kann ein hauseigener Tiefgaragenstellplatz für monatlich 110,00 EUR angemietet werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden!

Ausstattung:

- Verfügbar zum 01.02.2027
- Großzügiger, offener Wohn-/Essbereich
- Separates, geräumiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Hochwertige Einbauküche inklusive Geschirrspülmaschine
- Echtholzparkett
- Granitböden im gesamten Treppenhaus
- Personenaufzug
- Außenliegender Abstellraum
- Hauseigener Tiefgaragen-Stellplatz für monatlich 110,00 EUR bei Bedarf möglich

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in der malerischen Altstadt von Passau und am Rande der Fußgängerzone.
Mehrere kleine Cafés, sowie Restaurants befinden sich unmittelbar vor Ort.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Roß-6-WG13



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.

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:



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Roß-6-WG13





Wohnen-Essen



Schlafzimmer



Wohnen-Essen



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer

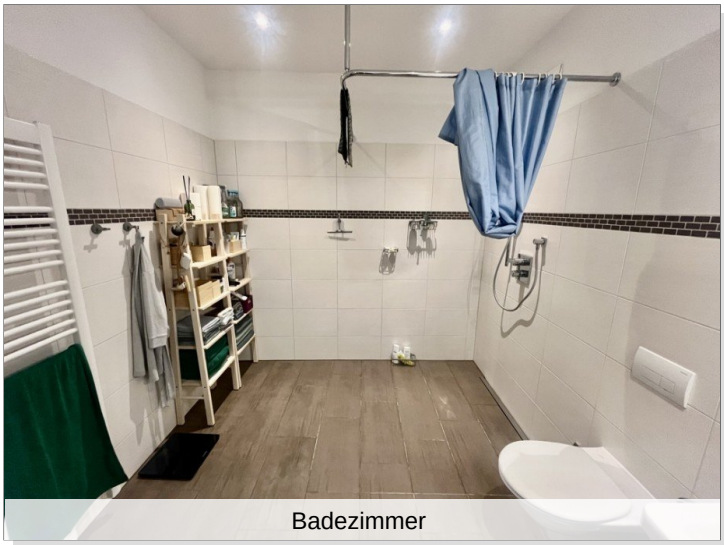
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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



> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Roß-6-WG13



Badezimmer



Hatz & Team Immobilien GmbH



Badezimmer



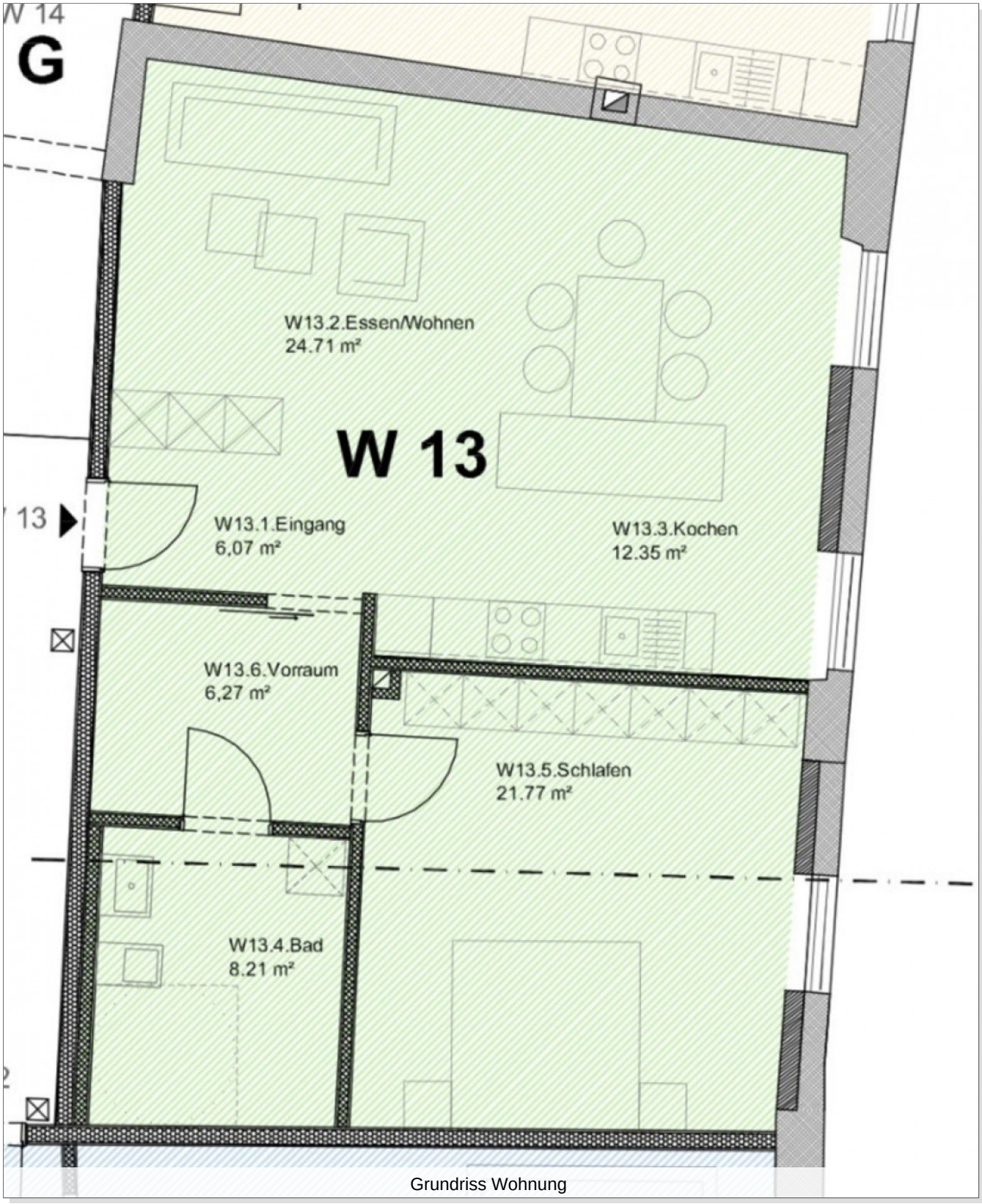
Hatz & Team Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Roß-6-WG13





Grundriss Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Roß-6-WG13



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