EXPOSÉ

WG geeignet! Charmante 4-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen in der bekannten Künstlergasse von Passau!

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 126,06 m²
Nutzfläche (ca.): 126,06 m²
Kaltmiete pro m²: 8,09 €
Nebenkosten (ca.): 400,- €
Warmmiete (ca.): 1.420,- €
Etage: 1

Kaltmiete € 1.020,-

© 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
> 4 Zimmer
> 126,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-5g

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	126,06 m²
Nutzfläche (ca.)	126,06 m²
Kaltmiete	1.020,- €
Kaltmiete pro m²	8,09 €
Nebenkosten (ca.)	400,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.420,- €
Etage	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Inmitten der bekannten Künstlergasse von Passau erwartet Sie diese charmante 4-Zimmer-Maisonettewohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt und durch ihren besonderen Charakter sowie eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Die Wohnung verbindet gemütliches Wohnen mit großzügigen Räumen und schafft ein angenehmes Zuhause in einer der beliebtesten Lagen der Passauer Altstadt.

Bereits beim Betreten der Wohnung im 1. Obergeschoss empfängt Sie ein großzügiger und einladender Flurbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Direkt angrenzend befindet sich das erste Badezimmer. Dieses ist mit einer Dusche und Toilette ausgestattet.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit knapp 24 Quadratmetern Wohnfläche. Hier entsteht eine freundliche und offene Wohnatmosphäre mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die angrenzende Küche ist bereits mit Einbaugeräten ausgestattet und bietet zudem einen gemütlichen Essbereich, der zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in das 2. Obergeschoss der Wohnung. Dort befinden sich drei separate Schlafzimmer mit Wohnflächen zwischen ca. 11 und 17 Quadratmetern, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

Für zusätzlichen Komfort steht den Bewohnern des Hauses eine gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeit zur Verfügung.

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 verfügbar und eignet sich ideal für alle, die stilvolles Wohnen in besonderer Lage zu schätzen wissen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Ideal für eine WG geeignet
- Verfügbar ab dem 01.08.2026
- Charmante 4-Zimmer-Maisonettewohnung über zwei Etagen
- Attraktive Lage in der bekannten Künstlergasse von Passau
- Großzügiger Flurbereich mit Platz für Garderobe
- Helles Wohnzimmer mit ca. 24 m² Wohnfläche
- Großzügige Küche inklusive Einbaugeräten und Geschirrspülmaschine
- Drei separate Schlafzimmer mit ca. 11-17 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss im Obergeschoss
- Gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeit für alle Bewohner des Hauses
- Zentrale Gasheizung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Herzen der Passauer Altstadt, direkt in der Höllgasse oder auch "Künstlergasse" genannt.

Hier reihen sich Ateliers, Galerien und Werkstätten von Malern, Bildhauern sowie Glas-, Keramik- und Holzkünstlern aneinander. Markenzeichen sind die bunten Pflastersteine, die die Künstler selbst jedes Jahr neu bemalen.

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt liegt an der Grenze zu Österreich und ist mit rund 53.000 Einwohnern

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 4 Zimmer
> 126,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-5g

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 Cafès.

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:

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

© 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
> 4 Zimmer
> 126,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-5g

Essbereich

Küche

Essbereich

Flur EG

Küche

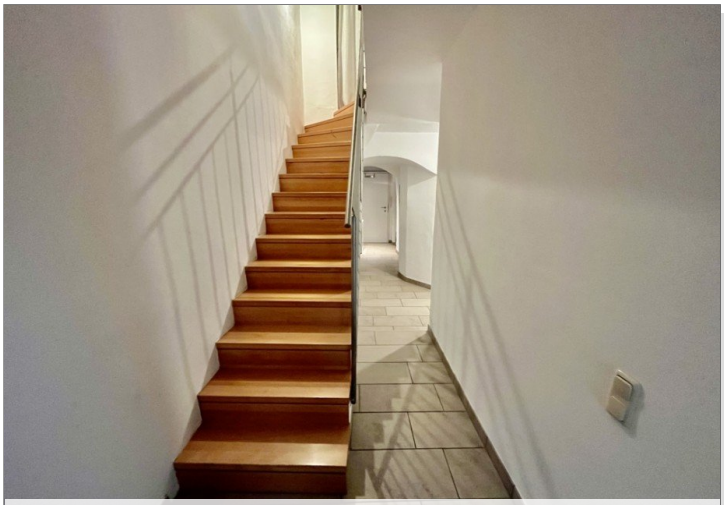
Badezimmer EG

© 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
> 4 Zimmer
> 126,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-5g



Treppenaufgang

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 3

© 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

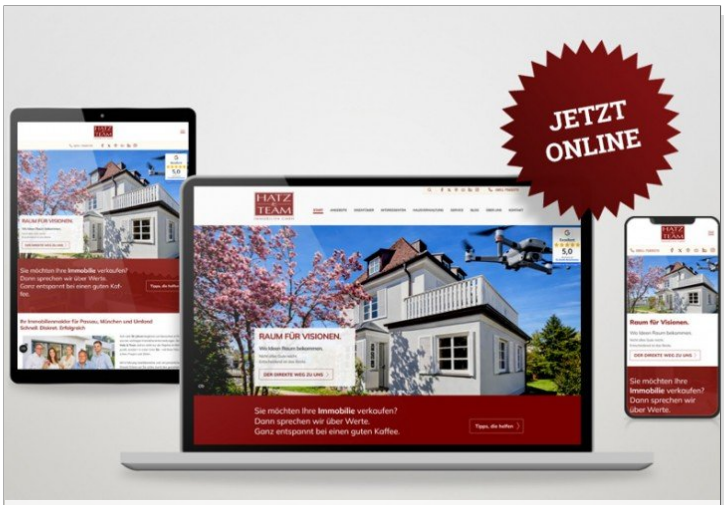
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 4 Zimmer
> 126,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-5g

Flur OG

Eingangsbereich

Badezimmer OG



www.hatz-team.de

Treppenhaus

www.hatz-team.de

© 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
> 4 Zimmer
> 126,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-5g

WOHNUNG 5
1.OG - 64,80 qm
2.OG - 61,26 qm
GES. - 126,06 qm

Es handelt sich nicht um ein tachymetrisches Aufmaß. Flächenangriff mittels CAD

BAUVORHABEN	BAUHERR	PLANUNG	MASSSTAB	PROJEKT NR.
HÖLLGASSE 12	BARBARA UND DR. WALTER KOCH STADTGRABEN 52 94315 STRAUBING	ARCHITEKTURBÜRO ANDREAS SCHMÖLLER RÖMERSTRASSE 8 94032 PASSAU TEL: +49 851 490830-0 FAX: +49 851 490830-29	1:100	2017_004
ART			GEZEICHNET	DATUM
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG			NP	10.04.17
INHALT			PLAN NR.	
WOHNUNG 5			2017_004 I.5	

Grundriss Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Passau
> 4 Zimmer
> 126,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-5g

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