EXPOSÉ

Wo die Stadt pulsiert: Repräsentative 421 m² Gewerbefläche in absoluter 1A-Frequenzlage!



ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel
Adresse: 94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.): 421 m²
Nutzfläche (ca.): 421 m²
Gesamtfläche (ca.): 521 m²
Nebenkosten (ca.): 4,- €
Anzahl Etagen: 4
Wesentlicher Energieträger: Gas
Fensterfront (ca.): 15 m

Kaltmiete auf Anfrage

© 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

> Einzelhandel
> Passau
> 421 m² Fläche
> Objektnummer: Hatz-Team-BHS2-groß



Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	94032 Passau
Verkaufsfläche (ca.)	421 m²
Nutzfläche (ca.)	421 m²
Gesamtfläche (ca.)	521 m²
Kaltmiete	auf Anfrage
Nebenkosten (ca.)	4,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Fensterfront (ca.)	15 m
teilbar ab (ca.)	200 m²
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Mit dem Neubau des traditionsreichen "Buchner Hauses" entsteht an einer der prominentesten und frequenzstärksten Ecken der Passauer Innenstadt eine erstklassige Einzelhandelsfläche im Erstbezug. Das architektonische Konzept verbindet den historischen Charme des ehemaligen, 1877 errichteten Stadtbild-Prägers mit modernster Gebäudetechnik und einer zeitgemäßen Gewerbeinfrastruktur.

Die großzügige Erdgeschossfläche bietet rund 420 m² lichtdurchflutete Verkaufsfläche (bei Bedarf flexibel teilbar ab ca. 200 m²) sowie zusätzliche 100 m² praktische Lager- und Nebenflächen im Untergeschoss, die bequem über einen Personenaufzug erreichbar sind. Eine beeindruckende Schaufensterfront von ca. 15 Metern mit bodentiefen Fenstern garantiert maximale Sichtbarkeit und eine optimale Präsentationsfläche direkt an den Hauptlaufwegen zwischen Fußgängerzone, Bahnhof und Altstadt.

- Exponierte 1A-Ecklage: Maximale Passantenfrequenz am Knotenpunkt Ludwigsplatz 1 / Bahnhofstraße 2 (nur 1 Gehminute zum ÖPNV / ZOB).

- Architektur & Design: Moderner "Light Industrial"-Stil mit charakteristischem Sichtbeton, hohen Decken und gehobener Ausstattung.

- Maximale Sichtbarkeit: Ca. 15 m breite, bodentiefe Ladenfront mit 3 m hohen Schaufenster im Erdgeschoss.

- Flexibler Grundriss: Ca. 420 m² Gesamtverkaufsfläche im EG - auf Wunsch teilbar ab 200 m².

- Komfort & Logistik: Schwellenloser, barrierefreier Zugang, Personenaufzug sowie ca. 100 m² Lagerfläche im Untergeschoss.

Moderne Technik: Neubau-Standard (Baujahr 2025, Erstbezug) inklusive leistungsstarkem Glasfaseranschluss.

Konditionen: Provisionsfrei (Nebenkosten-Vorauszahlung ca. 4,00 EUR/m²).

Ausstattung:

- Light Industrial Stil mit sichtbarem Beton
- Bodentiefe Fenster im EG
- Hohe Kundenfrequenz durch exponierte Lage am Ludwigsplatz
- Schwellenlose Erschließung
- Glasfaser Anschluss
- Aufzug
- Lagerflächen im Untergeschoss

Lagebeschreibung:

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 421 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS2-groß



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?

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

Objektbilder:



Hausansicht


Café Entwurf 1



Café Entwurf 2



Hausansicht

© 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

> Einzelhandel

> Passau

> 421 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS2-groß





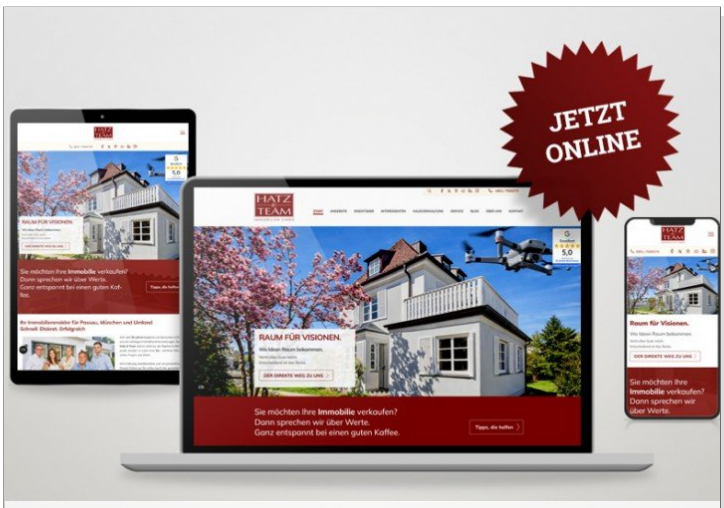
Hausansicht



www.hatz-team.de



Hausansicht am Nibelungenplatz



www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einzelhandel

> Passau

> 421 m² Fläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BHS2-groß



Ansprechpartner:

Firma

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