

Wohnen über den Dächern von Passau!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94032 Passau
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 72,75 m²
Nutzfläche (ca.): 72,75 m²
Kaltmiete pro m²: 10,52 €
Nebenkosten (ca.): 230,- €
Warmmiete (ca.): 995,- €
Etage: 3

**Kaltmiete
€ 765,-**

> Etagenwohnung

> Passau

> 2 Zimmer

> 72,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-10



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94032 Passau
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	72,75 m ²
Nutzfläche (ca.)	72,75 m ²
Kaltmiete	765,- €
Kaltmiete pro m ²	10,52 €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	995,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2026

Objektbeschreibung:

Diese charmante Wohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss, ein angenehmes Wohnambiente sowie besondere Ausblicke auf die Wahrzeichen der Stadt.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Das große Fenster sowie die Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen herrlichen Blick auf die Donau sowie die beeindruckende Veste Oberhaus.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt zudem über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das

Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und wird durch einen direkt angrenzenden Abstellraum ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist die kleine Dachterrasse, die über eine Leiter zugänglich ist. Von hier aus genießen Sie einen einzigartigen Blick auf den Dom und können ruhige Stunden über den Dächern der Stadt verbringen.

Ausstattung:

- Attraktive Lage in der bekannten Künstlergasse von Passau
- Offener Wohn- und Essbereich
- kleine Dachterrasse mit herrlichem Blick
- Einbauküche inklusive Einbaugeräten und Geschirrspülmaschine
- Schlafzimmer mit angrenzendem Abstellraum
- Badezimmer mit Badezimmer und WC
- Gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeit für alle Bewohner des Hauses

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 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.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 72,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-10



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:



Ausblick Dachterrasse



Dachterrasse



Wohnen über den Dächern



Wohnbereich

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
- > 2 Zimmer

- > 72,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-10



Wohnbereich



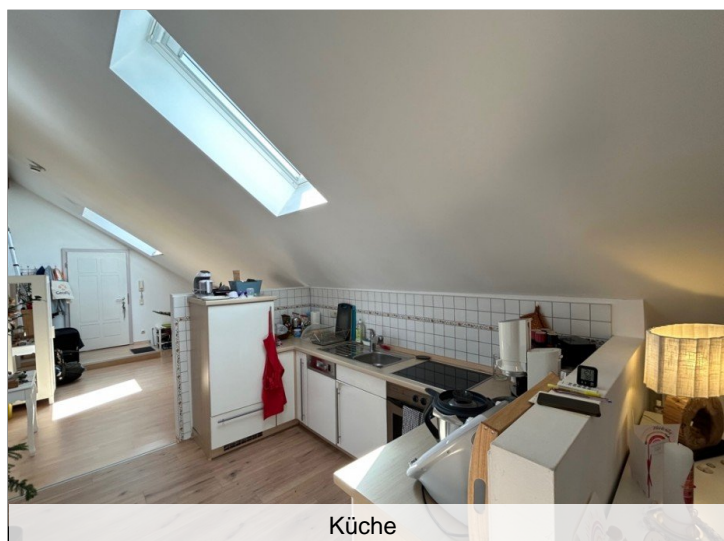
Flur



Ausblick



Bad



Küche



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 2 Zimmer

- > 72,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Höll-12-10



www.hatz-team.de

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler in Passau & München



Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.

Bestmögliche Verkaufspreise
durch starke Verhandlungsführung.

Full-Service rund um Immobilien
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Persönliche, individuelle Beratung
Beratung · Verkauf · Vermietung

Langjährige Erfahrung in Passau & München
Seriöse, diskrete Abwicklung
Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 12 · 80758 München
www.hatz-team.de

