

Passau

# 3-Zimmer-Altbau-Wohnung mit spektakulärem Blick und Felsengarten

*Objektnummer: 25166042*



**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25166042	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85,94 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1564		

**Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau**

# Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen **KEIN**

---

Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS

11.07.2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIR Institut

IM TEST: 3.000 Makler

GÜLTIG BIS: 09.11

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

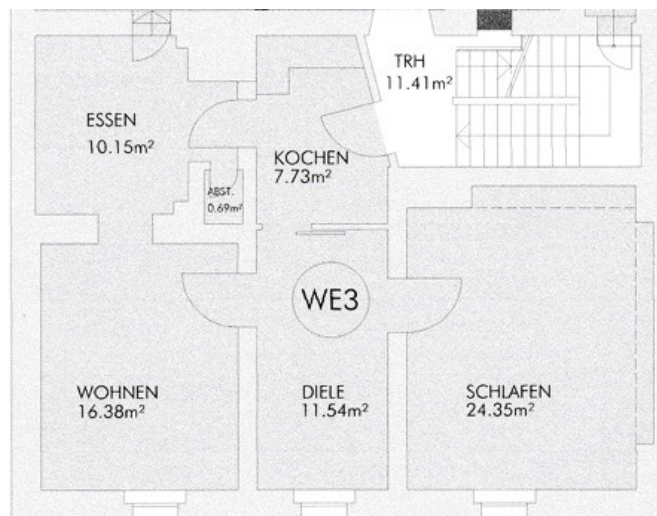
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)

Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau**

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Anwesen aus dem 16. Jahrhundert steht unter Denkmalschutz und verbindet auf eindrucksvolle Weise Geschichte mit Wohnkomfort.

Das 7-Parteien-Haus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten, ohne seinen besonderen Charme zu verlieren. Im Jahr 2017 erhielt das Gebäude den begehrten Fassadenpreis der Stadt Passau.

Die zum Verkauf stehende großzügige Altbauwohnung steht derzeit leer, ist frisch gestrichen und kann sofort bezogen werden. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche und Abstellraum, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer sowie ein sehr großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken – verteilt auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight ist der persönliche Anteil an den atemberaubenden Felsengärten, die eindrucksvoll in den Hang gebaut wurden. Diese außergewöhnliche Außenanlage schafft ein einzigartiges Ambiente und erweitert den Wohnraum um ein seltenes Stück Natur mitten in der Stadt. Hier lassen sich entspannte Sommerabende verbringen – ob beim Grillen mit Freunden, beim Lesen oder einfach beim Genießen des Ausblicks.

Die Immobilie wurde zwischen 1999 und 2025 laufend modernisiert und umfassend saniert. Insgesamt wurden rund 1,1 Mio. € in Ausbau, Instandhaltung und Erneuerungen investiert (davon ca. 600.000 € öffentliche Fördermittel). Diese Investitionen können als quasi Ersatz für bisherige Rücklagen betrachtet werden. Seit dem 01.01.2026 werden zusätzlich regulär Rücklagen gebildet. Die aktuellen Nebenkosten werden derzeit neu ermittelt.

Im Zuge des Ausbaus in den Jahren 1999/2000 wurden das 2. Obergeschoss und

das Dachgeschoss hochwertig ausgebaut. Zwischen 2013 und 2017 erfolgte eine umfassende Hochwassersanierung nach modernen Anforderungen, 2020 eine Felssicherung und zuletzt 2024 eine Generalsanierung des Gartenzugangs. Das Haus präsentiert sich heute in einem gepflegten und soliden Zustand und wird über eine zentrale Gasheizung beheizt.

Dieses Denkmalobjekt vereint Geschichte, Stil und Lebensqualität – ideal für Liebhaber besonderer Immobilien.

**Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau**

## Ausstattung und Details

- Toller Ausblick über die Donau in die Passau Altstadt
- Renoviert
- Parkettboden
- Einbauküche
- spektakulärer Feldengarten
- Kellerabteil
- Denkmalschutz
- Gaszentralheizung

**Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau**

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentraler am Rand der City, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Universität. Die Altstadt ist bequem zu Fuß erreichbar.

Eine gute Busanbindung sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Mit dem Auto sind die B12, B8 und B85 sowie die A3 in wenigen Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)