

Passau - Innenstadt

Großzügige 5-Zi.-Wohnung im Grünen - Separates Büro mit eigenem Eingang möglich

Objektnummer: 26345018



MIETPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172,7 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

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

Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26345018
Wohnfläche	ca. 172,7 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage, 40 EUR (Miete)

Mietpreis	Auf Anfrage
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	320.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

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: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine großzügige 5 Zimmer Wohnung.

Die Miete von 1.990 € zuzüglich 40 € für die Garage beinhaltet bereits alle Nebenkosten bis auf den Strom. Eine separate Abrechnung erfolgt nicht.

Ein großer Raum, der durch eine Treppe von der Hauptwohnung getrennt ist, könnte auch als Büroraum mit separatem Eingang genutzt werden.

Dieser Raum eignet sich aber auch als großzügiges Wohnzimmer oder auf Grund der beidseitigen Fensterfront auch als Wintergarten.

Im Hauptteil der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide. Sowie ein großzügiges Esszimmer mit integrierter Küche und ein Wohnzimmer mit Kaminofen.

Küche ist möbliert.

Vor dem Haus geht alle 2 Stunden ein Bus direkt bis zum ZOB, täglich ab 7.00 Uhr.

Zusätzlich steht ein großzügiger Waldgarten zur Verfügung der von allen Mietern der 3 Häuser genutzt werden kann.

Haustiere sind ausdrücklich willkommen.

Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Ausstattung und Details

- 5 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer oder Büro oder Wintergarten mit separatem Eingang
- Küche möbliert
- Waldgarten
- Haustiere willkommen

Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Alles zum Standort

Passau besticht als lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Ruhe. Die stabile Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und die solide wirtschaftliche Basis schaffen ein sicheres Umfeld für Familien, die Wert auf eine langfristige und hochwertige Lebensqualität legen. Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die sowohl den Alltag erleichtert als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Hier verbinden sich Tradition und Moderne zu einem harmonischen Wohngefühl, das besonders Familien mit Kindern ein behagliches Zuhause verspricht.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein besonders familienfreundliches Ambiente, geprägt von sicheren Wohnstraßen und einer lebendigen Gemeinschaft. Die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen wie dem beliebten Spielplatz Mariahilf, der in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, lädt Kinder zu unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen – sei es im Batavia Fitnessstudio oder auf den nahegelegenen Sportanlagen, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die ruhigen Parks und Grünflächen wie die Innwiese bieten Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Familienausflüge.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein besonderer Pluspunkt. Grundschulen und Kindergärten sind bequem in etwa zwölf bis vierzehn Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die Grundschule Passau-Innstadt und verschiedene Kindertagesstätten, die eine liebevolle Betreuung und Förderung gewährleisten. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium Leopoldinum sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet. Die Nähe zur Universität Passau, die in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das Bildungsangebot ab und schafft ein inspirierendes Umfeld für junge Menschen.

Gesundheitliche Versorgung ist in dieser Lage ebenfalls vorbildlich gewährleistet. Kliniken, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, so sind die Klinik Jesuitenschlößl und mehrere Facharztpraxen in nur zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Dies sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und schnellen Hilfe im Bedarfsfall. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und NORMA sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten für den täglichen Bedarf.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Passau, Saming/Zollamt und Passau, Mühlthal in nur drei Minuten Fußweg, ermöglicht es

Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Auch der Bahnhof Passau-Rosenau ist in zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was Pendlern und Ausflüglern gleichermaßen zugutekommt.

Diese Lage in Passau vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben. Hier finden Sie ein Zuhause, das Raum für Wachstum, Gemeinschaft und Lebensfreude bietet – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht und Geborgenheit gestalten können.

Objektnummer: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com