

## Moderne, ebenerdige lichtdurchflutete Gewerbefläche in hervorragender Lage in Passau/ Haidenhof.



### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Nein
Kaltmiete	€ 2.620,-
Nebenkosten	€ 544,50
Stellplatzmiete Sonstige	€ 35,-
Kautions Freitext	5240

### Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	242 m <sup>2</sup>
Bürofläche	242 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Baujahr	1995
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2017
Verfügbar ab	nach Absprache

### Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	18.09.2032

Energieverbrauchskennwert	113.2kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.09.2022
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas

### Ausstattung

Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Klimatisiert	Ja
Aufzug	Personenaufzug
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne, ebenerdige lichtdurchflutete Gewerbefläche in hervorragender Lage in Passau/ Haidenhof.

Aufteilung:

- Empfang
- 4 Einzelbüros
- 1 großer Büroraum
- Besprechungszimmer
- Aufenthaltsraum mit Teeküche
- WC-Anlagen Damen und Herren
- Serverraum

Der große Büroraum und der Besprechungsraum können über ein Falлтür-Element zu einem großen Seminarraum zusammengeführt werden.

Merkmale:

- zeitgemäße Architektur
- lichtdurchflutete, freundliche Räumlichkeiten
- ideale Verkehrsanbindung
- Kundenparkplätze vor der Haustür
- attraktives, lebendiges Umfeld
- sehr wirtschaftliche Grundrisse

- moderner Standard
- TV- und Telefonanschluss
- DV-Verkabelung
- Breitband-Internet verfügbar
- Aufzug
- moderne Klimaanlage

Anmietung mehrerer Stellplätze möglich:

Aussenstellplatz à 35 EUR/Monat

Tiefgaragenstellplatz à 45 EUR/Monat

Anzahl begrenzt.

Die intelligente Raumaufteilung und die wertige Ausstattung schaffen beste Arbeitsgrundlagen für beispielsweise Steuer- oder Anwaltskanzleien, Bürogemeinschaften aber auch für Ärzte, Physiotherapeuten etc..

Aus Diskretionsgründen werden Bilder sowie ein virtueller Rundgang ausschließlich auf Anfrage verschickt.

Gesamtmiete: Kaltmiete + Nebenkosten zzgl. Mehrwertsteuer!

Energieausweis / Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Ausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger: Gas

Endenergieverbrauch: 113,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr laut Energieausweis: 1995

Energieausweis gültig bis: 18.09.2032

Klasse: D

## Lage

Passau/Haidenhof: Werbewirksame, ideale, auffällige Lage mit hervorragender Anbindung an die Autobahnauffahrt Passau Süd / Mitte der A3 - ebenso wie eine schnelle Verbindung zur Stadtmitte (ZOB, Zentralgarage, Hauptbahnhof).

Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Rossmann, Bäckerei, Metzgerei) befinden sich im nahe gelegenen Passauer DEZ.

## Ausstattung

- Gas-Zentralheizung (die Heizkosten waren bis dato sehr moderat)
- Strapazierfähige Vinylböden in Holzoptik
- DV-Verkabelung
- Moderne Klimatisierung (in jedem Arbeitsraum und im Empfang)
- Hervorragende Raumhöhe

- Serverraum
- Einbauküche mit Elektrogeräten (moderate Ablöse erforderlich)
- Mobiliar teilweise auf Wunsch ablösbar

## Sonstiges

### VERANTWORTLICHER EXPOSE:

Living Immo Immobilien GmbH bzw. der jeweilige selbstständige, namentlich als Ansprechpartner erwähnte Immobilienmakler (m/w/d).

### OBJEKTANGABEN/ ANGABENVORBEHALT:

Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf.

Die hier eingestellten Angaben und Informationen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit.

Die Informationen in Exposés und auf unseren Webseiten ersetzen keine persönliche Beratung! Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Die in den Grundrissen dargestellten Möbel und Kücheneinbauten können beispielhaft sein. Die Grundrisse können nicht maßstabsgetreu sein. Sie sind nicht zu Maßabnahme für die Möblierung geeignet. Visualisierungen aus Sicht des Illustrators.

Copyright © aller Texte und Bilder: Living Immo Immobilien GmbH

---

## Anbieter

Living Immo Immobilien GmbH  
Neuburger Str. 101  
94036 Passau

Zentrale	085120959272
Fax	085120959271
E-Mail	<a href="mailto:s.brandl@living-immo.com">s.brandl@living-immo.com</a>
Webseite	<a href="http://www.living-immo.com">www.living-immo.com</a>