

Passau

# Gewerbefläche mitten in Passau mit viel Potenzial

???????? ??????????: 24166030



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

???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24166030	????? ??????????	?????????
????? ??????????????	1958	?????????????????	?????????????????
		????????? /	?????? ??????????
		????????????????????	
		????????????	
		???????????? ????????	ca. 258 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	26.09.2029	??????????????	
??????????????????		???????	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	C
		??????????????	
		??????????????	
		???? ???????????????	1985
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?? ?????????





???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?? ?????????





???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

?? ?????????





???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

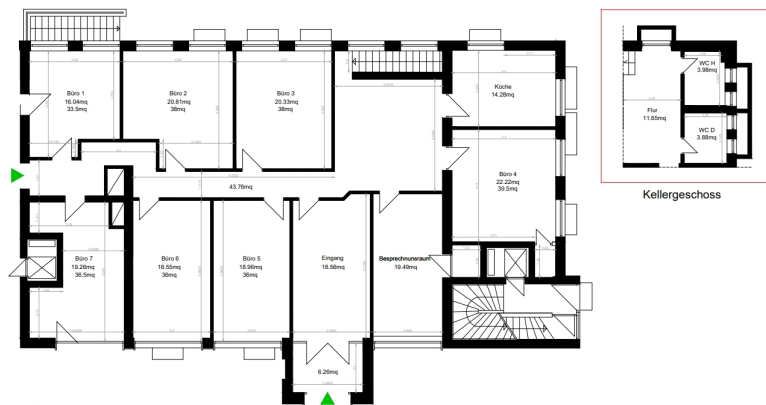
?? ?????????





???????? ?????????: 24166030 - 94032 Passau

???????



Spitalhofstraße 23  
Erdgeschoss rechts  
Gesamtfäche (inklusive KG) = 258 m²  
Gemeinschaftsfäche (inklusive KG) = 122 m²  
Bürofläche = 136 m²

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ???????: 24166030 - 94032 Passau

??? ?????? ???????????

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und mieten Sie eine vielseitige Gewerbefläche in zentraler Lage von Passau! Diese Immobilie bietet Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für Praxen, Kanzleien, Lagerräume und vieles mehr. Die Gewerbefläche befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage in Passau Stadt. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen machen diesen Standort besonders attraktiv für Ihre Kunden und Mitarbeiter. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungsangebote, die das urbane Umfeld bereichern. Ausstattung und Gestaltung: Die Gewerbefläche kann je nach Bedarf variiert werden und bietet somit maßgeschneiderte Lösungen für Ihre geschäftlichen Anforderungen- die Immobilie lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Besondere Merkmale: Helle und großzügige Räume, die für ein angenehmes Arbeitsklima sorgen Moderne Infrastruktur mit schneller Internetanbindung und allen notwendigen Anschlüssen Barrierefreier Zugang zu den Räumlichkeiten Die Miete wird mit dem Eigentümer je nach Nutzung, Ausstattung und eventueller Sanierung vereinbart. Dies ermöglicht Ihnen, die optimalen Bedingungen für Ihr Unternehmen zu schaffen.

???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

????????????????? ??? ??????????

- Top-Lage
- Sofort beziehbar
- Vielseitig nutzbar

???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau  
??? ??? ??? ????????????

10 Meter: Bäckerei Müller 25 Meter: Bushaltestelle (Linie 5, 6 und 7) 500 Meter: EDEKA  
Stadtmarkt 1000 Meter: PA-Zentrum, Bahnhof, Arztpraxen, Klinikum, Universität



??????? ?????????: 24166030 - 94032 Passau

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24166030 - 94032 Passau

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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