

# BÜRO/PRAXISFLÄCHE IM ZENTRUM

## VON PASSAU ZU VERMIETEN

94032 PASSAU (ALTSTADT), LUDWIGSPLATZ 3 - RENOVIERT, SANIERT, PERSONENAUFZUG, ZENTRALHEIZUNG

OBJEKTNUMMER: 57/307



Katholisches Wohnbauwerk  
für die Diözese Passau GmbH

Ludwigsplatz 3  
94032 Passau  
Telefon: 0851 490 593-0 (Fax-11)  
info@wohnbauwerk-passau.de  
[www.wohnbauwerk-passau.de](http://www.wohnbauwerk-passau.de)

### IMMOBILIE

Größe der Wohnung	184 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	7 Zimmer
Bezug ab:	sofort

### 2. OG

Insgesamt 7 Büro/Praxisräume (teilbar in 2 Mieteinheiten)

Fertigparkett, Fliesenboden

Teeküche

kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

gepflegt, renoviert, saniert

Personenaufzug

Gaszentralheizung

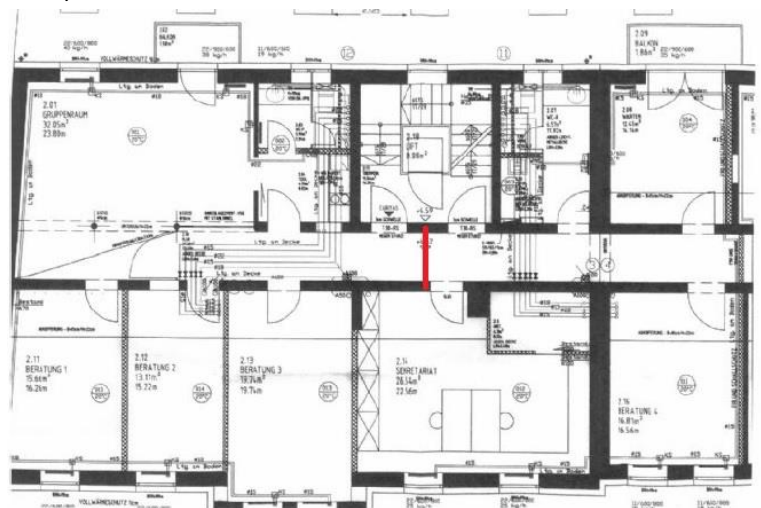
Balkon

### PREISE & KOSTEN

Kaltmiete	1.380,00 €
Vorauszahlung Betriebskosten	342,00 €
<u>Vorauszahlung Heizung/ Warmwasser</u>	<u>61,00 €</u>

**Warmmiete 1.783,00 €**

Kaution 3.566,00 €



Grundriss Gewerberäume 2.OG

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Objekt befinden sich einige Verkaufsflächen, wie z.B. Bäckerei, Friseur sowie Büro- und Praxisflächen (EG, 1.OG und 2.OG). Im 3.OG sowie im DG wurden Apartments ausgebaut. Das gesamte Objekt wurde 2010 vollständig modernisiert/saniert.

## AUSSTATTUNG

Die 184 m<sup>2</sup> Büro/Praxisfläche erstreckt sich insgesamt über 7 Zimmer, 2 separaten WCs und einer kleinen Teeküche mit Einbauküche (Kühlschrank u. Cerankochfeld).

Das größte Zimmer mit ca. 32 m<sup>2</sup> wurde mit einem Glaselement abgetrennt, dies lässt den Raum hell und freundlich wirken.

Die Räumlichkeiten sind für Büro oder Praxisfläche bestens geeignet.

In allen Räumen ist ein Parkettboden (Eiche) verlegt.

Die beiden WC's wurden 2010 neu gefliest und ausgestattet.

Bei Bedarf kann die Bürofläche geteilt werden, sodass 2 Mieteinheiten entstehen (siehe rote Linie).

Mieteinheit 1 – 3 Zimmer, WC, Teeküche, Balkon

Mieteinheit 2 – 4 Zimmer, WC, Teeküche (könnte noch eingebaut werden), Balkon

## LAGEBESCHREIBUNG

Die Büro/Praxisflächen befinden sich unmittelbar im Zentrum von Passau. Das ZOB, sowie der Bahnhof sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Stadtgalerie), öffentliche Einrichtungen und die Fußgängerzone sind in direkter Umgebung.

An der Donaulände befinden sich einige Parkhäuser und Tiefgaragen, bei denen man bezüglich Parkmöglichkeiten anfragen könnte. Außerdem ist die Zentralgarage sowie das Cityparkhaus in der Umgebung.



**Katholisches Wohnbauwerk  
für die Diözese Passau GmbH**

Ludwigsplatz 3

94032 Passau

Telefon: 0851 490 593-0 (Fax-11)

info@wohnbauwerk-passau.de

[www.wohnbauwerk-passau.de](http://www.wohnbauwerk-passau.de)