

Passau

# Gewerbefläche mitten in Passau mit viel Potenzial

*Número da propriedade: 24166030*



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

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## Numa vista geral

|                       |          |                                   |                        |
|-----------------------|----------|-----------------------------------|------------------------|
| Número da propriedade | 24166030 | Preço do aluguel                  | Sob consulta           |
| Ano de construção     | 1958     | Escritório / Prática profissional | Escritório             |
|                       |          | Área total                        | ca. 258 m <sup>2</sup> |

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 26.09.2029 | Consumo final de energia                                 | 96.60 kWh/m²a                     |
|                                   |            | Classificação energética                                 | C                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1985                              |

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## O imóvel



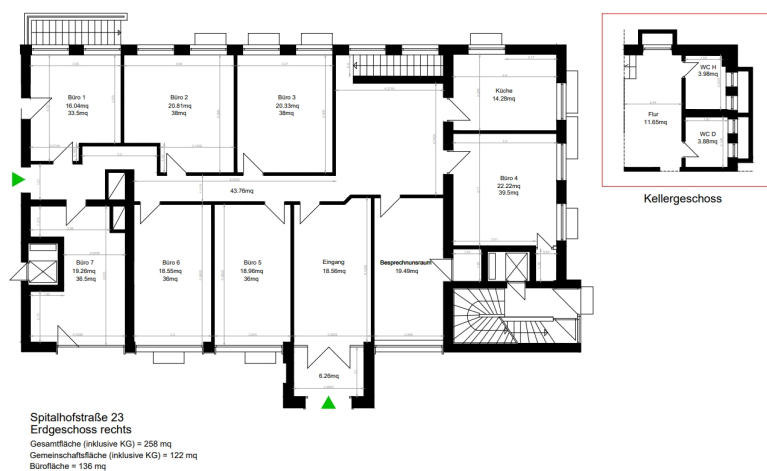
Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## Detalhes do equipamento

- Top-Lage
- Sofort beziehbar
- Vielseitig nutzbar

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## Tudo sobre a localização

10 Meter: Bäckerei Müller

25 Meter: Bushaltestelle (Linie 5, 6 und 7)

500 Meter: EDEKA Stadtmarkt

1000 Meter: PA-Zentrum, Bahnhof, Arztpraxen, Klinikum, Universität

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 24166030 - 94032 Passau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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