

---

## Attraktive Ladenfläche in Zentrumsnähe Großzügige Räumlichkeit mit großem Schaufenster

---



---

Nutzungsart:	Gewerbe
Objektart:	Einzelhandel
Detail:	Einzelhandelsladen
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaltmiete:</b>	<b>1.250,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>150,00 EUR</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>1.400,00 EUR</b>
<b>Kautions:</b>	<b>3.750,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Nutzfläche:	ca. 61,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Provision:	2,38 * Kaltmiete inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 122,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Ja

---

Energieeffizienzklasse: D

**Befeuerungsart:** Gas Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

---

**Zustand:** gepflegt

---

**Möbliert:** teilweise möbliert

---

**Fenster:** Kunststofffenster

---

**Böden:** Fliesen Laminat

---

**Derzeitige Nutzung:** frei werdend

---

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Grünaustraße in Passau grenzt unmittelbar an die Passauer Neue Mitte und befindet sich somit in äußerst zentraler Innenstadtlage. Die stark frequentierte Umgebung sorgt für eine hohe Laufkundschaft und optimale Sichtbarkeit. Der Passauer Hauptbahnhof ist über die neue Fußgängerbrücke in nur ca. fünf Gehminuten bequem erreichbar.

### Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen

Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie die Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in direkter Umgebung. Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur ist ein PKW nicht zwingend erforderlich.

### Beschreibung:

Die Ladenfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus ca. dem Jahr 1900. Die regelmäßige und sorgfältige Instandhaltung durch den Eigentümer ist deutlich spürbar und unterstreicht den guten Gesamtzustand der Immobilie.

Auf ca. 61 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet die Einheit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Aktuell wird die Fläche als Friseursalon genutzt, wodurch bereits mehrere Wasseranschlüsse sowie zusätzliche Steckdosen vorhanden sind. Ein integrierter Raumteiler trennt den Arbeitsbereich von der kleinen Teeküche und sorgt für eine funktionale Aufteilung.

Das großzügige Schaufenster bietet hervorragende Präsentationsmöglichkeiten und eine optimale Werbewirkung zur Straße hin. Zur Einheit gehört außerdem eine Toilette, die sich im ruhigen Innenhof der Wohnanlage befindet. Der Innenhof kann ebenfalls als angenehmer Aufenthaltsbereich, beispielsweise für die Mittagspause, genutzt werden.

### Ausstattung:

#### Raumaufteilung:

Ladenfläche ca. 61 m<sup>2</sup>.

Derzeitige Ausstattung für Friseur vorhanden, kann gerne übernommen werden.

### Sonstige Angaben:

Die Ladenfläche ist nach Vereinbarung verfügbar.

Die bestehende Ausstattung des Friseursalons kann nach Absprache übernommen werden.

#### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 84 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 1900, Baujahr Anlagentechnik: 2012

Energieeffizienzklasse: C

**Courtage:** 2,38 Nettokaltmieten inkl. gesetzlicher MwSt.

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

#### **Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

1.250,00 € netto

+ 150,00 € NK  
**1.400,00 € brutto**

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

---

## Ansprechpartner

---



### Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil: 0171 / 450 60 12  
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**



---

## Grundrisse

---

