

# Exposé

## Halle in Passau

### Beheizbare Logistikhalle mit Büro & Rampen in Passau-Heining zu vermieten



Objekt-Nr. OM-407781

#### Halle

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Elias Buchbauer

Winzerleite 4  
94036 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	2.211,64 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Lager-/Prod.fläches	1.948,16 m <sup>2</sup>
Zustand	Erstbezug	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beheizbare Logistikhalle mit Büro & Rampen – Passau-Heining zu vermieten

Adresse: Winzerleite 4, 94036 Passau

Vermarktungsart: Miete

Hallenfläche: 1.948,16 m<sup>2</sup>

Bürofläche: 263,48 m<sup>2</sup>

Freiflächen: optional mietbar

Verfügbar ab: Februar 2026

Miete: nach Vereinbarung

✓ Objektzustand & Eckdaten

Erstbezug

Vollerschlossen

Geschliffener Betonboden

Lichtkuppeln für Tageslicht

Fenster im Hallenbereich zur natürlichen Belüftung

### Objektbeschreibung

Diese neuwertige, beheizbare Logistikhalle bietet optimale Voraussetzungen für Lagerung, Logistik und gewerbliche Nutzung.

Mit knapp 1.950 m<sup>2</sup> Hallenfläche und rund 260 m<sup>2</sup> Bürofläche bietet das Objekt großzügige Flächen und eine moderne technische Ausstattung.

Die Halle ist ebenerdig mit Lkw anfahrbar und verfügt über ein 3 x 3 m großes Sektionaltor, 3 Logistikrampen sowie eine separate Auffahrt.

Freiflächen können flexibel dazu gemietet werden. Ebenso können im Untergeschoß 636,82qm Hallenfläche und 74,69qm Bürofläche zusätzlich angemietet werden.

Stellplätze stehen bei Anmietung von Freiflächen zur Verfügung. Toiletten sowie ein aktueller Energieausweis sind vorhanden.

### Ausstattung

Stromanschluss

Wasseranschluss

LED-Beleuchtung

Fußbodenheizung im Bürotrakt (Wärmepumpe)

Heizlüfter im Hallenbereich (Gastherme)

### Lage

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet Passau-Heining, einem etablierten Standort für Gewerbe und Logistik.

Nähe zum Ortsteil Passau-Heining

Gute Infrastruktur im direkten Umfeld

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A3

direkte Nähe zur Bundesstraße B8

Bushaltestelle im Umfeld

Lkw-freundliche Zufahrtswege

**i** Sonstiges

Interessiert? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Telefonisch erreichbar unter: 01515/2909768, gerne per WhatsApp.

Besuchen Sie auch unsere Website: <https://www.immobiliens-buchbauer.de/immobilien>

## **Ausstattung**

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	0,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	13,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



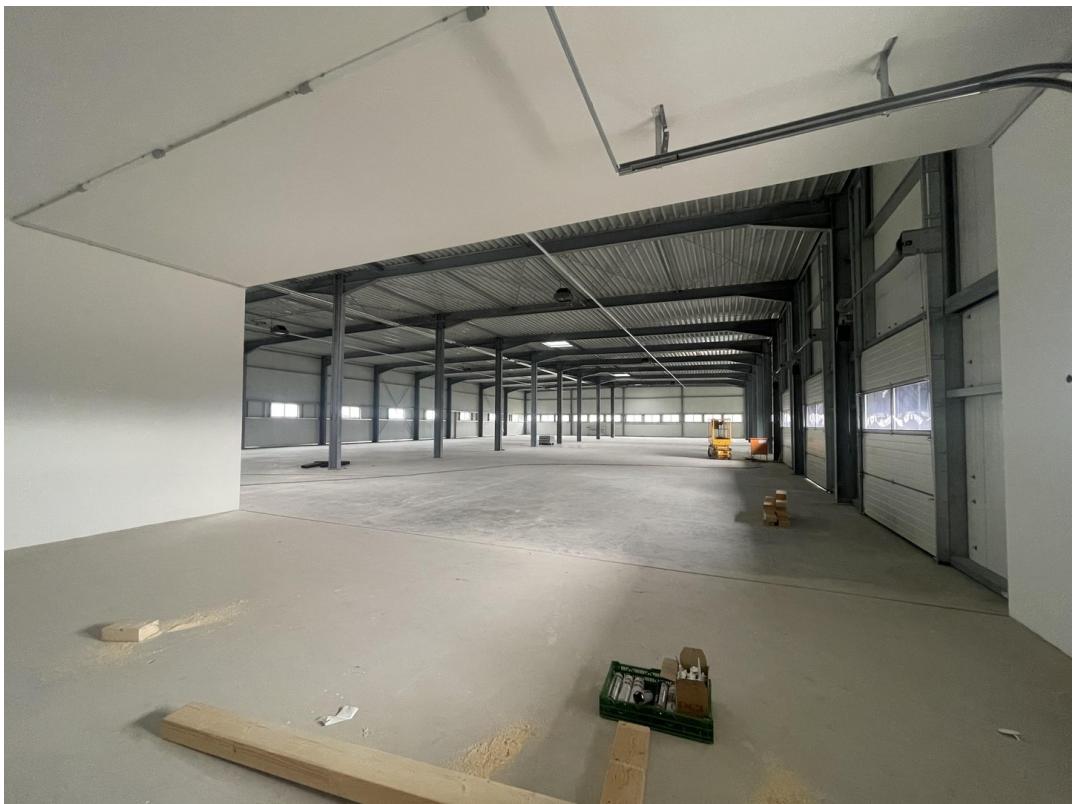
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



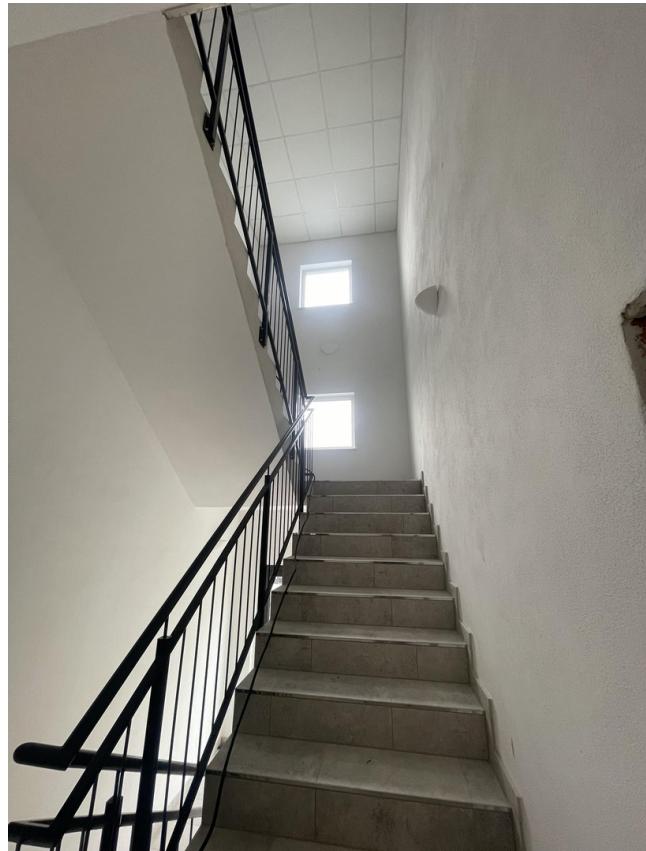
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



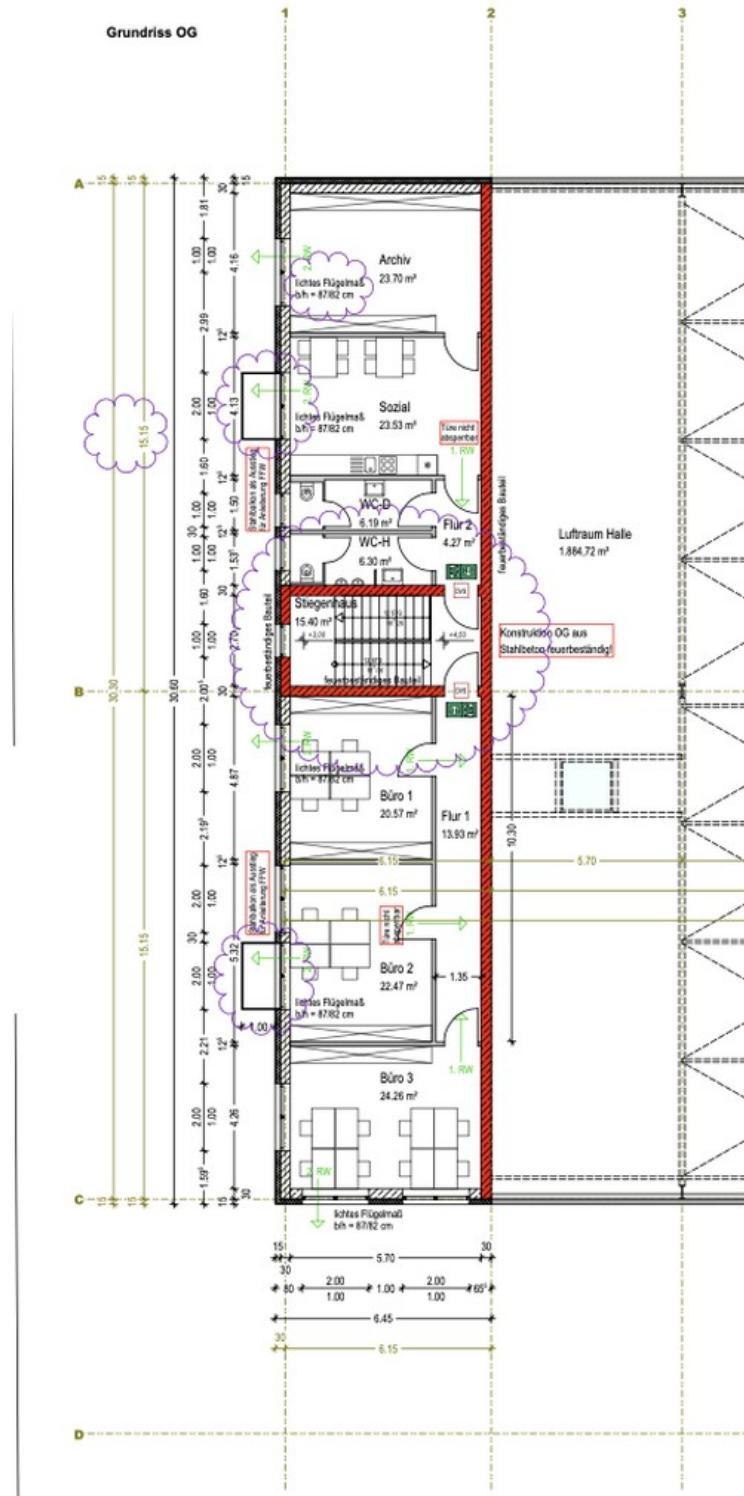
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

