

83395 Freilassing

3 Wohneinheiten mit Hauscharakter – KfW-Effizienzhaus A+ in Bestlage von Freilassing



Kaufpreis

1.680.000 €

Wohnfläche

295,49 m²

Zimmer

8

Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Alfred Huber

08654494046

info@ImmoHuber.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	295,49 m ²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	5
Terrassen	2
Badezimmer	4
Schlafzimmer	5
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	315 m ²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.680.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. Mwst.

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen Parkett
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2034-02-06
Endenergiebedarf	25.40
Primär-Energieträger	LUFTW P

Objekt-Titel

3 Wohneinheiten mit Hauscharakter – KfW-Effizienzhaus A+ in Bestlage von Freilassing

Lage-Beschreibung

Das Anwesen befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage von Freilassing, direkt im Fürstenweg – einer ruhigen Seitenstraße der Fußgängerzone. Diese besondere Lage verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Bahnhof und Busbahnhof befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Salzburger Innenstadt ist mit der S-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

Online-ID:
HZHRTRTK

Objekt-Nr.:
D-966



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Freilassing zählt zu den gefragtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorten im Berchtesgadener Land. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Salzburg macht den Standort besonders attraktiv – sowohl für Berufspendler als auch für Kapitalanleger. Der grenzüberschreitende Arbeitsmarkt sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Autobahn A8 München–Salzburg, die A1 Salzburg – Wien, sowie der Flughafen Salzburg sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Abgerundet wird die hohe Standortqualität durch die reizvolle Umgebung mit dem Berchtesgadener Land, dem Salzburger Seenland und den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, hervorragender Infrastruktur, hoher Lebensqualität und der Nähe zum Wirtschaftsraum Salzburg macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger besonders interessant.

Ausstattungs-Beschreibung

Die im Jahr 2023 errichtete Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Bauausführung, moderne Gebäudetechnik und ein durchdachtes Wohnkonzept. Besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz, Wohnkomfort und eine langlebige Bauweise gelegt. Das außergewöhnliche Konzept mit drei separaten Hauseingängen verleiht jeder Wohneinheit einen eigenen Hauscharakter und sorgt für ein Höchstmaß an Privatsphäre – ein seltenes Merkmal, das sowohl von Mietern als auch von Kapitalanlegern besonders geschätzt wird.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Dreifamilienhaus mit drei eigenständigen Wohneinheiten
- Wohnhaus mit Hauscharakter: Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Hauseingang
- Zwei Wohnungen mit ca. 109,38 m² bzw. 104,60 m² Wohnfläche
- Penthousewohnung mit ca. 81,51 m² Wohnfläche und separatem Treppenaufgang
- Gesamtwohnfläche ca. 295,49 m²
- Unterkellert
- Zwei Wohnungen mit Terrasse und eigenem Garten
- Großzügige Balkone bzw. Dachgeschosswohnung mit attraktivem Außenbereich
- Energieeffizienzklasse A+
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden bzw. Jalousien (je nach Gebäudebereich)
- Hochwertige Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- Moderne Bäder mit Marken-Sanitärausstattung von Hansgrohe sowie Handtuchheizkörpern und großflächigen Fliesen, welche eine bessere Optik liefern.
- Massives Ziegelmauerwerk
- Hochwertige Dachkonstruktion mit zusätzlicher Holzfaserdämmung für einen verbesserten Wärme- und Schallschutz
- Video-Gegensprechanlage
- Stellplätze direkt am Haus

Objektbeschreibung

Ein Dreifamilienhaus mit Hauscharakter – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Kapitalanleger.

Dieses im Jahr 2023 errichtete Wohnhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und ein außergewöhnliches Wohnkonzept. Statt eines klassischen Mehrfamilienhauses erwarten Sie drei nahezu eigenständige Wohneinheiten, die den Bewohnern ein Höchstmaß an Privatsphäre bieten.

Das Gebäude umfasst zwei großzügige Maisonettewohnungen mit jeweils eigenem Hauseingang, Terrasse und Garten sowie eine exklusive Dachgeschosswohnung mit separatem Treppenaufgang. Jede Einheit vermittelt das Wohngefühl eines eigenen Hauses und hebt sich damit deutlich von herkömmlichen Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäusern ab.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Die energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Dreifachverglasung sorgt für niedrige Betriebskosten und wurde mit der Energieeffizienzklasse A+ bewertet.

Die zentrale und zugleich ruhige Lage im Herzen von Freilassing, verbunden mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Salzburg, macht diese Immobilie zu einer langfristig attraktiven Kapitalanlage. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 56.820 € jährlich und bieten bereits heute eine solide Ertragsbasis.

Eine Immobilie, die durch ihre hochwertige Bauausführung, ihr besonderes Wohnkonzept und ihre nachhaltige Vermietbarkeit überzeugt – eine Investition mit langfristiger Perspektive.

sonstige Angaben

Wir sind für Sie da!

Besuchen Sie unser großes Immobilienbüro im Zentrum von Freilassing, Münchener Str. 10.

Büroöffnungszeiten - ohne Terminvereinbarung:
Montag bis Donnerstag von 9 bis 12 Uhr

Geschäftszeiten:
Montag bis Freitag: 8 bis 19 Uhr
Samstag: 9 bis 14 Uhr
Sonntag geschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!

Impressionen



