

83395 Freilassing

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Toplage von Freilassing – sichere Rendite & Potenzial



Kaufpreis

683.000 €

Fläche

m²

Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Marlene Weber

08654494046

info@ImmoHuber.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	163 m ²
vermietbare Fläche	227.3
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	683.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.

Zustand

Baujahr	1906
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCH WER

Ausstattung

unterkellert	JA
--------------	----

Objekt-Titel

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Toplage von Freilassing – sichere Rendite & Potenzial

Lage-Beschreibung

Freilassing mit ca. 18 000 Einwohnern ist eine Stadt im oberbayerischen Landkreis Berchtesgadener Land.

Früher wegen seines großen Grenzbahnhofs als Eisenbahnerstadt bekannt, ist das Oberzentrum heute die wirtschaftsstärkste Kommune des Landkreises mit enger Verflechtung zur benachbarten österreichischen Landeshauptstadt Salzburg. Die Stadt liegt im Salzach-Hügelland unmittelbar an der Grenze zu Österreich am Zusammenfluss von Salzach und Saalach.

Die Vorzüge der jungen Stadt sind die günstige Verkehrsanbindung, die reizvolle Lage vor der Alpenkulisse und die Nähe zur Mozartstadt Salzburg. Zur Autobahnauffahrt Salzburg-Mitte (A1 Westautobahn) sind es 3 km, zur Autobahnauffahrt Bad Reichenhall (A8) ca. 8 km. Freilassing hat ein städtisches Stadtbus-Netz und ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt an der Bahnlinie München – Salzburg – Wien.

Online-ID:
TWTNMGKE

Objekt-Nr.:
D-930



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Im Ort gibt es Kindergärten, eine Grundschule, eine Realschule für Knaben, eine Mädchenrealschule sowie die Fachoberschule. Einkaufsvergnügen bietet Freilassing in vielfältiger Form.

Ausstattungs-Beschreibung

- Gewerbefläche mit ca. 140 qm auf 2 Etagen
- 3-Zimmer Wohnung mit ca. 87 qm im 2. OG

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in absoluter Bestlage – direkt in der Fußgängerzone von Freilassing. Die hervorragende Sichtbarkeit sowie die hohe Passantenfrequenz machen die Immobilie zu einer besonders interessanten Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial.

Die Gewerbefläche erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss und umfasst insgesamt ca. 140 m². Die Einheit ist langfristig an einen etablierten Optiker vermietet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Durch die zentrale Lage profitiert das Geschäft von einer konstant hohen Kundenfrequenz.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine gut geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 87 m², die ebenfalls langjährig vermietet ist. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche, einen großen Garderobenbereich sowie eine praktische Abstellkammer.

Die Immobilie wurde technisch bereits teilweise modernisiert: Eine neue Heizung wurde im Jahr 2023 installiert. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage vorhanden, die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.

Die Kombination aus einer etablierten Gewerbeeinheit und einer soliden Wohnvermietung bietet eine attraktive und nachhaltige Einnahmesituation. Insgesamt ergibt sich eine jährliche Mieteinnahme von 22.452 €.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine renditestarke Immobilie in zentraler Lage mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen suchen.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne nach Ihrer Anfrage.
Der Energieausweis wird bei der Besichtigung übergeben.

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



