



## 83395 Freilassing

# Vielseitige Gewerbefläche mit Büro, Halle und großzügiger Außenfläche im Industriegebiet Freilassing



**4.572,5 €**

Netto-Kaltmiete

**1105 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**1105 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Alfred Huber Immobilien**

Marlene Weber

Tel.: 00498654494046

[anfragen@immohuber.de](mailto:anfragen@immohuber.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche 1.105 m<sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1975

Gebäudeart Nichtwohngebä

Primär-Energieträger FERN

### Allgemeine Infos

verfügbar ab kurzfristig

gewerbliche Nutzung möglich ✓

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete 4.572,5 €

Nebenkosten 300 €

Heizkosten enthalten ×

Betriebskosten netto 300 €

Summe Miete netto 4.572,5 €

Aussen-Courtage 2 Kaltmieten

Kautionswert 4 Kaltmieten

### Zustand

Baujahr 1975

Verkaufstatus offen

Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Wintergarten



### unterkellert

unterkellert

ja

### Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 115 m<sup>2</sup> helle und voll ausgestattete Bürofläche
- Großzügige und geräumige Büroräume
  
- Ca. 405 m<sup>2</sup> Halle/Werkstatt
- Vielseitig nutzbar als Produktion, Lager oder Werkstatt
- Drei große Einfahrtstore
- LKW-Zufahrt möglich
  
- Ca. 585 m<sup>2</sup> Außenfläche
- Große Rangier- und Stellfläche



## Beschreibung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie im Industriegebiet von 83395 Freilassing bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen aus Handwerk, Produktion, Lagerlogistik oder Gewerbe. Die Kombination aus großzügiger Bürofläche, funktionaler Halle und weitläufiger Außenfläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch eine optimale Erreichbarkeit – auch für den LKW-Verkehr.

Der helle und modern ausgestattete Bürobereich mit ca. 115 m<sup>2</sup> schafft ein angenehmes Arbeitsumfeld für Sie und Ihre Mitarbeiter. Großzügige Räumlichkeiten, viel Tageslicht sowie eine integrierte Küchenzeile und ein WC sorgen für hohen Komfort im Arbeitsalltag.

Direkt angrenzend befindet sich die ca. 405 m<sup>2</sup> große Halle bzw. Werkstatt, die zuletzt als Schreinerei genutzt wurde. Die Fläche eignet sich hervorragend für Produktion, Werkstattbetrieb oder als Lagerfläche. Drei große Einfahrtstore ermöglichen ein bequemes Be- und Entladen sowie eine unkomplizierte Zufahrt auch mit größeren Fahrzeugen.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Außenfläche mit ca. 585 m<sup>2</sup> rund um die Halle. Diese bietet ausreichend Platz für Stellflächen, Lagerung oder Rangiermöglichkeiten und ergänzt das Gewerbeobjekt optimal.

Zusätzlich steht ein Keller zur Verfügung, der sich ideal als weitere Lagerfläche nutzen lässt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die verkehrsgünstige Lage im Industriegebiet von Freilassing garantiert eine hervorragende Anbindung und macht den Standort besonders attraktiv für unterschiedlichste Gewerbebetriebe.

Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 4.572,50 €.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich einen vielseitigen Gewerbebestandort mit optimalen Bedingungen für Ihr Unternehmen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne persönlich.

Der Energieausweis wird erstellt und liegt bei der Besichtigung vor.

## Lage

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.

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

## 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!









