



83395 Freilassing

Repräsentative Bürofläche im Herzen von Freilassing – nur einen Steinwurf von Salzburg entfernt!



3.941,28 €

Warmmiete

402 m²

Gesamtfläche

402 m²

Gesamtfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Alfred Huber

Tel.: 00498654494046

anfragen@immohuber.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	402 m ²
Bürofläche	402 m ²
Zimmer	9
Stellplätze	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.06.2030
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	266.00
Wärmewert	89.00

Preise & Kosten

Netto-Kaltniete	2.412 €
Warmmiete	3.941,28 €
Nebenkosten	900 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	900 €
Gesamtbelastung brutto	3.941,28 €
Summe Miete netto	2.412 €
Aussen-Courtage	2 Kaltmieten
Kaution	11.823,84 €
Kautionstext	3 KM

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2026
gewerbliche Nutzung möglich	✓



Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

5 Schulungsräume
1 Foyer
1 Praxisraum
1 Büroraum
2 Abstellräume
1 Teeküche
5 Toiletten



Beschreibung

Sie suchen nach einer großzügigen und einladenden Bürofläche für Ihr Unternehmen? Dann haben Sie hier die perfekte Gelegenheit! Diese attraktive Büroetage befindet sich im charmanten Freilassing, nur einen Steinwurf von Salzburg entfernt, und bietet Ihnen ideale Voraussetzungen für Ihr Wachstum.

Erbaut im Jahr 1990, erstreckt sich die Bürofläche mit ca. 402 m² über das 1. Obergeschoss und ist auf insgesamt 9 Zimmer verteilt. Aktuell werden 5 Räume als Schulungsräume, 1 Raum als Praxisraum, 1 Raum als Foyer und 1 Raum als Büroraum genutzt. Darüber hinaus stehen Ihnen eine Teeküche sowie zwei praktische Abstellräume zur Verfügung. Für Ihre Kunden sind zwei Herren,- und zwei Damentoiletten sowie eine separate Toilette vorhanden.

Das Objekt war über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren durchgehend vermietet.

Ein besonderes Highlight: Das Objekt kann um ca. 77 m² erweitert werden, sodass Ihnen insgesamt ca. 479 m² zur Verfügung stehen!

Netto Kaltmiete: 2412,00 €, zuzüglich 900,00 € Nebenkosten – zuzüglich 19% MwSt.
(kann als Vorsteuer abgezogen werden) Gesamtmiete: 3312,00 € + MwSt. = 3941,28 €.

Die Büroetage bietet nicht nur Ihren Mitarbeitern, sondern auch Ihren Kunden eine ansprechende Arbeitsumgebung, in der Ideen wachsen können. Die vorteilhafte Lage in Freilassing vereint die Ruhe einer angenehmen Kleinstadt mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen und einer umfassenden Infrastruktur – und das alles in unmittelbarer Nähe zu Salzburg.

Nutzen Sie die Chance und beziehen Sie Ihre neuen Geschäftsräume ab dem 01.04.2026. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und gestalten Sie Ihre geschäftliche Zukunft in dieser repräsentativen Immobilie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese großartige Büroetage vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten!

Lage

Inmitten der Fußgängerzone von Freilassing.

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!











1. Obergeschoss

Alle Lüftungsleitungen und Elektro-/Rohrleitungen sind bei der Decke und den Trennwänden abzuschotten

