



83395 Freilassing

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



683.000 €

Kaufpreis

163 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Michaela Huber

Tel.: 00498654494046

anfragen@immohuber.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	163 m ²
vermietbare Fläche	227
Wohneinheiten	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1906
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1906
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW



Ausstattung

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

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



Beschreibung

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 Garderobebereich 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 Gewerbeinheit 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.

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!











Diagramm, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstäblich

