



83395 Freilassing

5-Zi. Wohnung mit Loggia & Kaminofen nahe Salzburg!



420.000 €

Kaufpreis

120,84 m² **7,63 m²**

Wohnfläche

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120,84 m ²
Nutzfläche	7,63 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
Hausgeld	245 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.10.2028
Baujahr (Haus)	1994
Energieverbrauchskennwert	76.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Dachform

Walmdach ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Durchdachte Raumaufteilung
- ** Kaminofen
- ** Loggia in Südausrichtung
- ** 2 Badezimmer
- ** 4 Schlafzimmer möglich
- ** 5 Zimmer plus Wohnküche mit Essecke
- ** Einkaufsmöglichkeit "direkt im Haus"
- ** Bahnhof Freilassing 1,2 km Fußläufig
- ** Zentrum von Salzburg ist in knapp 8,5 km erreichbar
- ** Flughafen Salzburg ca. 9,5 km entfernt.



Beschreibung

In zentraler Lage von Freilassing und mit optimaler Anbindung an Salzburg befindet sich diese großzügig geschnittene 5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1994 errichteten Wohn- und Geschäftshauses. Auf derselben Etage befindet sich eine weitere Einheit, die derzeit als Praxis genutzt wird. Im Erdgeschoss befindet sich ein Supermarkt, der kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Grundrissgestaltung, die neben einer geräumigen Wohnküche mit Essecke bis zu vier Schlafzimmer ermöglicht. Zwei Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und sind ideal für Familien oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf. Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen, der an kalten Tagen für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die großzügige, nach Süden ausgerichtete Loggia mit Markise bietet einen exklusiven Außenbereich, der zum Entspannen einlädt. Für 15.000 Euro zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Doppelgarage zu erwerben, der über ein eigenes Grundbuchblatt verfügt.

Die Immobilie wird mit befristeter Rückmieteung verkauft. Die Verkäuferin wird die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder bis maximal 30.04.2026 anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümerin kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch die Verkäuferin. Die Verkäuferin ist 62 Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 420.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.100,- €

Zur Inspiration: Einige Fotos zeigen virtuelles Homestaging, um Ihnen eine Idee der Raumgestaltung zu vermitteln.

Lage

Makrolage

Zwischen Alpenrand und Mozartstadt:

Freilassing liegt im oberbayerischen Landkreis Berchtesgadener Land und zählt mit rund 16.000 Einwohnern zu den wichtigsten Städten im südostbayerischen Raum. Die direkte Nähe zur Stadt Salzburg – nur wenige Fahrminuten entfernt – macht Freilassing besonders attraktiv für Pendler, Kulturliebhaber und Grenzgänger.

Die Stadt vereint bayerische Bodenständigkeit mit urbaner Nähe zur österreichischen Kulturmetropole und ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: mit eigenem Bahnhof samt S-Bahn-Anschluss nach Salzburg, direktem Zugang zur B20 und zur A8 Richtung München sowie zur A1 Richtung Wien. Auch der Flughafen Salzburg ist in rund 10 Minuten erreichbar.

Mikrolage

Die Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend mit gepflegten Gärten und angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Erholung bieten die grünen Ufer der Saalach, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Rupertiwinkel und Berchtesgadener Land – ein Paradies für Naturfreunde. Und wer das Urbane sucht: Das Zentrum von Salzburg ist in rund 10 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben



WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.









