



83404 Ainring

Flexible Wohn- und Gewerbeinheit in 83404 Ainring mit Terrasse und idealer Work-Life-Kombination



2.250 €

Warmmiete

197,1 m²

Gesamtfläche

197,1 m²

Gesamtfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Michaela Huber

Tel.: 00498654494046

anfragen@immohuber.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	197,1 m ²
Zimmer	6
Stellplätze	4

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	OEL

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.985 €
Warmmiete	2.250 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	2.250 €
Summe Miete netto	1.985 €
Aussen-Courtage	2,38 netto
Kautionswert	3 Kaltmieten

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Gesamtimmobilie mit Wohn- und Gewerbekombination

Wohneinheit ca. 112 m²

Gewerbeeinheit ca. 84 m²

- Großzügiges Wohnzimmer in der Wohneinheit
- Zwei Schlafzimmer in der Wohneinheit
- Separate Küche (ohne Einbauküche)
- Badezimmer in der Wohneinheit mit Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Große Terrasse bzw. Balkon

- Zwei Büroräume in der Gewerbeeinheit
- Aufenthaltsraum mit integrierter Küchenzeile in der Gewerbeeinheit
- Separates Badezimmer in der Gewerbeeinheit mit Dusche, WC und Waschbecken

- Ein Stellplatz im Mietpreis enthalten
- Bis zu drei zusätzliche Stellplätze optional anmietbar



Beschreibung

Diese vielseitig nutzbare Immobilie bietet die ideale Lösung für alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten. Ob Selbstständige, Freiberufler oder kleine Unternehmen – hier profitieren Sie von einer durchdachten Aufteilung und repräsentativen, hellen und freundlichen Räumlichkeiten mit viel Tageslicht.

Die Wohneinheit mit ca. 112 m² überzeugt durch eine großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer sowie eine separate Küche ohne Einbauküche bieten viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und zwei Waschbecken ausgestattet und sorgt für hohen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse bzw. der Balkon, der direkt von der Küche aus zugänglich ist und zusätzlichen Lebensraum im Freien schafft.

Die Gewerbeinheit mit ca. 84 m² präsentiert sich ebenfalls hell und freundlich und schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Zwei Büroräume bieten ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten, ergänzt durch einen Aufenthaltsraum mit integrierter Küchenzeile. Ein separates Bad mit Dusche, WC und Waschbecken rundet die funktionale Ausstattung ab.

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche ermöglicht maximale Flexibilität, kurze Wege und eine perfekte Verbindung von Beruf und Privatleben.

Die monatliche Miete beträgt 1.985,- € zzgl. 300 € Nebenkosten.

Ein Stellplatz ist bereits im Mietpreis enthalten. Darüber hinaus können bis zu drei weitere Stellplätze optional für jeweils 35 € pro Monat angemietet werden.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Nutzer, die Wert auf Helligkeit, Flexibilität und eine repräsentative Umgebung legen.

Lage

Die Wohn- und Gewerbefläche befindet sich in D-83404 Ainring.

Ainring liegt mitten im Herzen des oberbayerischen Rupertiwinkels - zwischen der Festspiel- und Mozartstadt Salzburg und dem Höhenzug des Högl. Eingebettet zwischen dem herrlichen Bergpanorama der Salzburger und Berchtesgadener Alpen und dem ebenso reizvollen Voralpenland, trägt die Gemeinde das Prädikat "Luftkurort".

Ainring hat ca. 9907 Einwohner und besteht aus einer Fläche von 32,97 km². Die wunderschöne Saalach, ein 105,5 km² langer Zufluss der Salzach fließt an Ainring vorbei und bildet die Grenze zu Österreich.

In der Nähe: Golfplatz, Mittelschule Mitterfelden, Kindergarten, Sportplatz, Spielplatz, Getränkemarkt, Penny, Edeka, Globus, Schwimmbad, Autowerkstatt, Moorwegwanderung Ainring und vieles mehr.

Mit der S-Bahn (Ainring Haltestelle) erreichen Sie den Salzburger Hbf in nur 25 Min., Bad Reichenhall in nur ca. 10 Min..

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!















































