



## 83395 Freilassing

Charmante, vermietete 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Freilassing-Salzburghofen



**215.000 €**

Kaufpreis

**56 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Alfred Huber Immobilien**

Marlene Weber

Tel.: 00498654494046

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 56 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 2                 |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1972     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis       | 215.000 € |
| Hausgeld        | 371 €     |
| Aussen-Courtage | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 09.04.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 1972        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 154.40      |
| Primär-Energieträger      | PELLET      |
| Wertklasse                | E           |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Öl ✓

Pellet ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit Einbauküche
- Bad mit Badewanne
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz
- Kellerabteil
- Pelletheizung



## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten, vierstöckigen Mehrfamilienhaus im beliebten Freilassing Ortsteil Salzburghofen. Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum sonnigen Ostbalkon – der ideale Platz für ein entspanntes Frühstück oder erholsame Stunden im Freien. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und im Kaufpreis enthalten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und lädt zum Wohlfühlen ein. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über eine Badewanne.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, einen Außenstellplatz sowie ein praktisches Kellerabteil. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt jährliche Mieteinnahmen von 7.080 Euro – ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die perspektivisch selbst einziehen möchten.

Ein Aufzug ist vorhanden. Beheizt wird das Objekt mit einer kostensparenden Holz-Pelletheizung.

Das Haus selbst hat noch einigen Renovierungsbedarf, weshalb die Rücklagenzuführung leicht erhöht ist.

Diese Wohnung verbindet ruhiges Wohnen in gepflegter Umgebung mit einer soliden Rendite und einer ausgezeichneten Lage in Freilassing-Salzburg. Ein Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Freilassing, Ortsteil Salzburghofen.

Freilassing hat rund 18.000 Einwohner. Die Stadt liegt im Salzach-Hügelland unmittelbar an der Grenze zu Österreich am Zusammenfluss von Salzach und Saalach. Die Stadt ist ein anerkannter Erholungsort, auch "Tor zu den Bergen" genannt, umgeben von herrlichen Seen und Bergen des Ruperitwinkels, des Berchtesgadener Landes und des Salzkammergutes. Freilassing ist Mittelzentrum und die wirtschaftsstärkste Stadt im Landkreis Berchtesgadener Land. 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 3km, zur Autobahnauffahrt Bad Reichenhall (A8) ca. 8km. Freilassing hat ein städtisches Stadtbus-Netz und ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt an der Bahnlinie München - Salzburg - Wien sowie Ausgangspunkt der Bahnlinien nach Bad Reichenhall - Berchtesgaden und nach Mühldorf - Landshut. In 5km Entfernung liegt der Flughafen Salzburg. Im Ort gibt es Kindergärten, Grundschule, Realschule für Knaben, Mädchenrealschule sowie die Fachoberschule. Einkaufsvergnügen bietet Freilassing in vielfältiger Form: Vom Antiquariat bis zur Zoohandlung finden Sie in über 240 Geschäften alles was das Herz begehrt.

## 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!



































