83395 Freilassing

Altbaucharme & Bergblick – 2-Zimmer-Dachgeschoss mit Potenzial für 3 Zimmer in Freilassing



Kaufpreis
269.000 €

Wohnfläche
78,7 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Marlene Glaser
08654494046
info@ImmoHuber.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	91,5 m²
Wohnfläche	78,7 m²
separate WCs	1
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	350,53 €
Kaufpreis	269.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt.

Zustand

Baujahr	1904
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.10.2030
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	142.50

Objekt-Titel

Altbaucharme & Bergblick – 2-Zimmer-Dachgeschoss mit Potenzial für 3 Zimmer in Freilassing

Lage-Beschreibung

Nur wenige Minuten zum Schwimmbad, Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten

Online-ID:
ULKEGTDQ

Objekt-Nr.:
D-978

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

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.

Ausstattungs-Beschreibung

Gebäude und Modernisierungen

- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1904
- Dachgeschossausbau im Jahr 1991
- Erneuerung der Fenster im Jahr 2024
- Wohnung im 3. Obergeschoss

Wohnkomfort und Raumaufteilung

- Ca. 78,7 m² Wohnfläche
- Ca. 91,5 m² Nutzfläche
- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial für ein 3. Zimmer
- Charaktervolle, sichtbare Holzbalken
- Helles, geräumiges Wohnzimmer
- Separate Küche mit Platz für einen Essbereich
- Gemütliches Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Schöner Ausblick auf die umliegende Bergwelt
- Direkter Blick auf den Bahnhof und die Gleisanlagen
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- Zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Kurze Wege nach Salzburg

Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1904 bietet mit ca. 78,7 m² Wohnfläche und einer Nutzfläche von ca. 91,5 m² ein Zuhause mit Charakter und vielseitigen Möglichkeiten. Das Dachgeschoss wurde 1991 ausgebaut, die Fenster 2024 erneuert.

Besonders prägend sind die sichtbaren Holzbalken, die großzügigen Räume und der schöne Lichteinfall. Das weitläufige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Mit vergleichsweise geringem Aufwand lässt sich hier ein zusätzlicher Raum abtrennen – so könnte aus der heutigen 2-Zimmer-Wohnung eine 3-Zimmer-Wohnung werden, etwa mit Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die geräumige Küche bietet Platz für einen gemütlichen Essbereich und greift mit ihren Sichtbalken den besonderen Wohncharakter auf. Hinzu kommen ein separates Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Ein besonderes Merkmal sind die Ausblicke: In verschiedene Richtungen reicht der Blick über Freilassing bis zur umliegenden Bergwelt. Auf der anderen Seite lassen sich der Bahnhof und die Gleisanlagen direkt beobachten – ein außergewöhnlicher Logenplatz für Eisenbahnfreunde.

Ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein im Kaufpreis enthaltener Außenstellplatz ergänzen das Angebot. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch Salzburg ist schnell erreichbar.

Ob als eigenes Zuhause oder Kapitalanlage: Diese Dachgeschosswohnung überzeugt mit individuellem Charme, einer flexiblen Raumaufteilung und einer Aussicht, die nicht alltäglich ist.

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!

Impressionen





























