

## 83395 Freilassing

Gewerbeflächen in bester Lager, in der Fußgängerzone von 83395  
Freilassing - frei ab sofort



Warmmiete

**2.450 €**

Gesamtfläche

**294 m<sup>2</sup>**

Ihr Ansprechpartner

**Alfred Huber Immobilien**

Marlene Weber

08654494046

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

### Flächen

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Nutzfläche     | 294 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche   | 294 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsfläche | 215 m <sup>2</sup> |

### Ausstattung

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | JA |
|--------------|----|

### Preise & Kosten

|                        |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Kaution                | 5.850 €                                      |
| Kaltmiete              | 1.950 €                                      |
| Warmmiete              | 2.450 €                                      |
| Nebenkosten            | 500 €                                        |
| Kautionstext           | 3 KM                                         |
| Aussen-Courtage        | 2,38 netto Kaltmieten<br>inklusive 19% MwSt. |
| Betriebskosten netto   | 500 €                                        |
| Heizkosten enthalten   | ja                                           |
| Gesamtbelastung brutto | 2.450 €                                      |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1968     |
| Zustand       | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen    |

### Energieausweis

| Art                       | Verbrauch        |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr (Haus)            | 1996             |
| Wertklasse                | C                |
| Gebäudeart                | Nichtwohngebäude |
| gültig bis                | 2029-05-02       |
| Primär-Energieträger      | GA<br>S          |
| Energieverbrauchskennwert | 94.00            |

### Objekt-Titel

Gewerbeflächen in bester Lager, in der Fußgängerzone von 83395 Freilassing -  
frei ab sofort

### Lage-Beschreibung

Toplage: In der Fußgängerzone von Freilassing an der Grenze zu Salzburg.

.....  
Online-ID:  
VFZUQYDP  
.....

Objekt-Nr.:  
D-811  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Freilassing mit 18000 Einwohner 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 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

Im Ort gibt es Kindergärten, Grundschule, Realschule für Knaben, Mädchenrealschule sowie die Fachoberschule. Einkaufsvergnügen bietet Freilassing in vielfältiger Form.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Größe:

ca. 294 qm, davon ca. 52 qm Lager mit Notausgang in den Hof, ca. 18 qm Büro und etwa 9 qm Pausenraum inkl. einem Toilettenraum mit Waschbecken.

Arkadenfront, Automatik-Eingangsschiebetüre, Akustikdecke inkl. Beleuchtung, Öffentliche Parkplätze vor und neben dem Geschäft .

Das Lager könnte auch wegfallen oder verkleinert werden.

Die tragenden Zwischenwände können aus statischen Gründen nicht entfernt werden.

## Objektbeschreibung

---

In zentraler Lage der Freilassinger Fußgängerzone befindet sich diese attraktive Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von rund ca. 294 m<sup>2</sup>.

Die großzügige Verkaufsfläche von etwa ca. 215 m<sup>2</sup> wird durch einen ca. 52 m<sup>2</sup> großen Lagerbereich, ein rund ca. 18 m<sup>2</sup> großes Büro sowie einen Personalraum mit Pausenbereich, WC und Waschbecken auf etwa 9 m<sup>2</sup> ergänzt.

Die Einheit überzeugt durch eine moderne Arkadenfront mit automatischer Schiebetür, die nicht nur für eine einladende Atmosphäre sorgt, sondern auch eine hervorragende Sichtbarkeit garantiert. Im Innenraum schaffen eine hochwertige Akustikdecke mit integrierter Beleuchtung sowie eine durchdachte Raumaufteilung ein angenehmes Arbeits- und Einkaufsumfeld. Direkt vor und neben dem Objekt stehen praktische Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die Kunden einen unkomplizierten Zugang bieten.

Dank der zentralen Lage in der gut frequentierten Fußgängerzone eignet sich das Objekt ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder kombinierte Nutzung. Die Fläche ist ab sofort verfügbar und bietet beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

Kaltmiete: 1.950,00 Euro zuzüglich 500,00 Euro Nebenkosten, Gesamtmiete: 2.450 Euro.

Nutzen auch Sie die Chance und beziehen Sie Ihre neue Verkaufsfläche in der Fußgängerzone von Freilassing.

Gerne stehen wir für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung übergeben.

## 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





