**83395 Freilassing**

# Viel Raum für Ihre Geschäftsideen – attraktive Gewerbefläche mit Büro und vielseitigen Möglichkeiten



Warmmiete
**3.100 €**

Gesamtfläche
**260 m²**


**Ihr Ansprechpartner**

Alfred Huber Immobilien

Marlene Glaser
08654494046
info@ImmoHuber.de


## Flächen

| | |
|---|---|
| Lagerfläche | 156 m² |
| Gesamtfläche | 260 m² |
| Verkaufsfläche | 94 m² |

## Austattung

| | |
|---|---|
| unterkellert | Nein |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaution | 9.300 € |
| Warmmiete | 3.100 € |
| Nebenkosten | 500 € |
| Kautionstext | 3 KM |
| Netto-Kaltmiete | 2.600 € |
| Summe Miete netto | 2.600 € |
| Betriebskosten netto | 500 € |
| Heizkosten enthalten | Ja |
| Gesamtbelastung brutto | 3.100 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2000 |
| Zustand | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 2000 |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Nichtwohngebäude |
| gültig bis | 18.02.2032 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchkennwert | 95.00 |

## Lage-Beschreibung

Nur wenige Minuten zum Schwimmbad, Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten

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.

Online-ID:
WCGARSHF

Objekt-Nr.:
D-849


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

## Ausstattungs-Beschreibung

EG
- Große Verkaufsfläche
- 2 Räume
- Abstellraum

1. OG
- 3 Räume
- Küche
- 2 Kunden WCs

- Stellplätze zu je 50 € können dazu gemietet werden

## 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

Termine mit Terminvereinbarung:
täglich von 7 Uhr bis 20 Uhr

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!

## Objekt-Titel

Viel Raum für Ihre Geschäftsideen – attraktive Gewerbefläche mit Büro und vielseitigen Möglichkeiten

## Objektbeschreibung

Sie suchen den idealen Standort für Ihr Unternehmen? Diese attraktive Gewerbeimmobilie im Industriegebiet von Freilassing bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und vereint großzügige Gewerbeflächen mit hellen Büroräumen und einer guten Erreichbarkeit. Ob Ausstellung, Lager oder eine Kombination verschiedener gewerblicher Nutzungen – hier finden Ihre Geschäftsideen den passenden Raum!

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Ausstellungs- bzw. Lagerfläche, die durch ihre hohe Raumhöhe und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt. Die Räumlichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftskonzepte und lassen sich individuell an Ihre betrieblichen Anforderungen anpassen.

Im Obergeschoss stehen mehrere helle Büroräume zur Verfügung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Kombination aus Gewerbe- und Büroflächen unter einem Dach ermöglicht kurze Wege und effiziente Arbeitsabläufe.

Auch der Standort überzeugt: Die gute Erreichbarkeit und komfortable Zufahrt erleichtern Warenanlieferungen und bieten optimale Bedingungen für den Geschäftsalltag. Bei Bedarf können zusätzliche Stellplätze angemietet werden, sodass Kunden und Mitarbeitern praktische Parkmöglichkeiten direkt am Objekt zur Verfügung stehen.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 2.600,00 € zuzüglich 500,00 € Nebenkosten. Daraus ergibt sich eine Nettogesamtmiete von 3.100,00 € zuzüglich 19 % MwSt., entsprechend 3.689,00 € brutto. Bei entsprechender Berechtigung ist ein Vorsteuerabzug möglich.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine vielseitige Gewerbefläche in attraktiver Lage von Freilassing. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

## Impressionen



























