

# Exposé

## Wohnung in Freilassing

### Provisionsfreie 3 Zimmer Wohnung im 3OG mit Bergblick



Objekt-Nr. OM-420491

#### Wohnung

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:  
Luca Frank

Münchener Str. 25b  
83395 Freilassing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	400 €	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3 Zimmer Wohnung mit ca. 92m<sup>2</sup> befindet sich im 3.OG eines modernen Mehrfamilienhauses in Freilassing.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches aktuell als Kinderzimmer verwendet wird. Es kann problemlos auch ein Büro eingerichtet werden. Alle 3 Zimmer verfügen über LAN und TV Dosen.

Des Weiteren gibt es 2 Badezimmer mit WC. Ein kleineres mit bodentiefer Dusche und ein Hauptbad mit Badewanne. In diesem besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine und einen Trockner anzuschließen.

Für die Unterbringung von Getränkekästen oder Haushaltsgeräten steht ein kleiner Abstellraum zur Verfügung.

Abgerundet wird die Wohnung durch einen großen Balkon mit Blick auf die Berge. Der Balkon kann mittels Screens per Fernsteuerung vor der Sonne geschützt werden und alle Fenster sind mit Fliegenschutzgittern von Nehr ausgestattet.

Zum Angebot gehören ebenfalls 2 Tiefgaragenstellplätze und ein Kellerabteil ca.6m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Freilassing in der Nähe des Rathauses. In der direkten Umgebung befinden sich mehrere Ärzte (Hausarzt, Kieferchirurg, Augenarzt), zwei KiTas und ein Aldi.

Freilassing selber besitzt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Die Verkehrsanbindungen sind sehr gut:

- Bus (Stadtbus in Freilassing und Linie 24 direkt nach Salzburg Zentrum. Haltestelle direkt vor dem Wohngebäude)

- Bahn: Der Bahnhof ist fußläufig ca. 10 Minuten entfernt. Von dort besteht Anschluss in die Umgebung (Bad Reichenhall, Berchtesgaden und Salzburg) aber auch zu Fernzielen über ICE und IC Verbindungen. Es gibt eine stündliche Verbindung nach München Hbf mit dem RE5.

- Flughafen: Der Flughafen Salzburg ist mit dem Auto ca. 15 Minuten entfernt.

- Autobahn: Mit dem Auto benötigt man zur Autobahn A8 ca. 15 Minuten und zur österreichischen Autobahn A1 ca. 10 Minuten

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Blick auf die Wohnung

# Exposé - Galerie



Eingangsberich



Großes Bad

# Exposé - Galerie



Kleines Bad



Dusche kleines Bad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche / Essbereich



Wohnzimmer



Blick in die Wohnanlage

# Exposé - Grundrisse

