

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Freilassing

**Voll möbliert, auch auf Zeit: exklusive 2-Zimmer-  
Gartenwohnung in Top-Lage in Freilassing**



Objekt-Nr. **OM-429715**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.395 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gerwin Schausberger

Münchenerstrasse 25D  
83395 Freilassing  
Bayern  
Deutschland

|                   |                      |                   |                 |
|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr           | 2022                 | Übernahme         | sofort          |
| Etagen            | 4                    | Zustand           | Neuwertig       |
| Zimmer            | 2,00                 | Schlafzimmer      | 1               |
| Wohnfläche        | 62,46 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1               |
| Nutzfläche        | 6,00 m <sup>2</sup>  | Etage             | Erdgeschoss     |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme   | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Summe Nebenkosten | 170 €                | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Mietsicherheit    | 3.600 €              |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer Gartenwohnung in Top-Lage in Freilassing ist vollständig und hochwertig möbliert, Sie können "mit der Zahnbürste" einziehen. Der Garten (87 m<sup>2</sup>) kann exklusiv genutzt werden. Ideal, um neu in die Region oder nach Freilassing zu ziehen, ohne Einrichten und Möbel kaufen zu müssen.

Sie verfügt über ein getrenntes Schlafzimmer mit großem Schrank, ein elegantes Duschbad mit Waschmaschine und Trockner, einen Küchenbereich sowie ein komfortabel ausgestattetes Wohn- und Esszimmer mit Schlafsofa und Smart-TV.

Die große, überdachte Terrasse mit Tisch und Sitzgelegenheiten können von Küche und Wohnzimmer erreicht werden.

Ein Abstellraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung dazu und können über den Fahrstuhl bequem und barrierefrei erreicht werden.

## Ausstattung

Eichenparkett / Fliesen (im Bad) mit Fußbodenheizung, Marken-Einbauküche mit Markengeräten (Induktionsherd, Spülmaschine, Backrohr, Kühl-/Gefrierschrank), vollständige und hochwertige Möblierung in allen Räumen, Lampen und Vorhänge, große Terrasse, Garten-Exklusivnutzung, Tiefgaragenstellplatz, Abstellraum, Besucher-Stellplätze vor dem Gebäudekomplex und in der Tiefgarage, elektrische Rolläden, automatische Belüftungsanlage.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich in Freilassing. In direkter Nähe haben Sie einige Möglichkeiten, den öffentlichen Nah- und Fernverkehr zu nutzen. Mehrere Buslinien und Bahnlinien sind nur ein paar Gehminuten entfernt. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Cafés, Supermärkte, Bäckereien und Ärzte. Auch verschiedene Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Buchhandlung und eine Bibliothek sind fußläufig gut zu erreichen. Nicht weit entfernt gibt es zudem ein Einkaufszentrum, einen Baumarkt, und weitere Geschäfte.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 25,30 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A           |



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Kühlschrank mit Gefrierfach



Spülmaschine

# Exposé - Galerie



Terrasse, Garten



Duschbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Essbereich