

# Exposé

## Wohnung in Freising

### Helle, gut geschnittene 3 Zi.-Whg mit Balkon in Freising



Objekt-Nr. OM-467033

### Wohnung

Vermietung: **1.535 € + NK**

Landshuter Str. 57  
85356 Freising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.500 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**!BITTE UM ANGABE ZU INFORMATIONEN ZU IHRER PERSON, JOB, NETTOEINKOMMEN, PERSONENANZAHL, MÖGLICHES EINZUGSDATUM!**

Diese gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem laufend weiterentwickelten Mehrfamilienhaus in der Landshuter Straße 57 + 59 in Freising. Das Haus aus dem Baujahr 1972 wurde in wesentlichen Bereichen technisch und energetisch kernsaniert und überzeugt durch eine attraktive Wohnlage im wirtschaftsstarken Umfeld der Metropolregion München. Die Nähe zum Flughafen sowie die sehr gute Nachfrage nach Wohnraum machen den Standort besonders interessant.

Die Wohnung selbst präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand und bietet ein angenehmes, helles Wohnambiente mit einem gut nutzbaren Grundriss. Der Balkon erweitert den Wohnraum ideal und schafft zusätzlichen Freiraum im Alltag. Besonders attraktiv sind zudem die niedrigen Nebenkosten sowie die beiden zur Wohnung gehörenden Stellplätze – eine Garage und ein Außenstellplatz.

Auch das Gesamtobjekt bietet eine sehr gute Ausgangslage: Im Zuge der Weiterentwicklung wurden unter anderem das Dach erneuert, das Gebäude technisch aufgewertet sowie ein zukunftsorientiertes Energiekonzept umgesetzt. Für zusätzliche Versorgungssicherheit sorgt die Kombination aus Hybrid-Luft-Wasser-Wärmepumpe (2026) und erneuerter Ölheizung (2023). Das Gebäude weist die Energieklasse D auf.

Die Wohnung ist ab dem 01. Juli bezugsfrei und eignet sich ideal für Mieter, die ein gepflegtes Zuhause mit Balkon, guter Alltagstauglichkeit und komfortabler Parksituation in einem modernisierten Gesamtobjekt suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Top-Anbindung an den Flughafen München (MUC), die TUM Weihenstephan und das Münchener Umland.

Innerhalb 10 Fußminuten in der Freisinger Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich quasi vor dem Haus.

Schnell im freien und grünen.

Starke Positionierung: Der Landkreis Freising profitiert, wie die gesamte Region München, von einer extrem hohen Dynamik und Wirtschaftskraft.

Bayern/Süden dominiert: Freising ist Teil der dynamischen Süddeutschen Region, die im Ranking führend ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



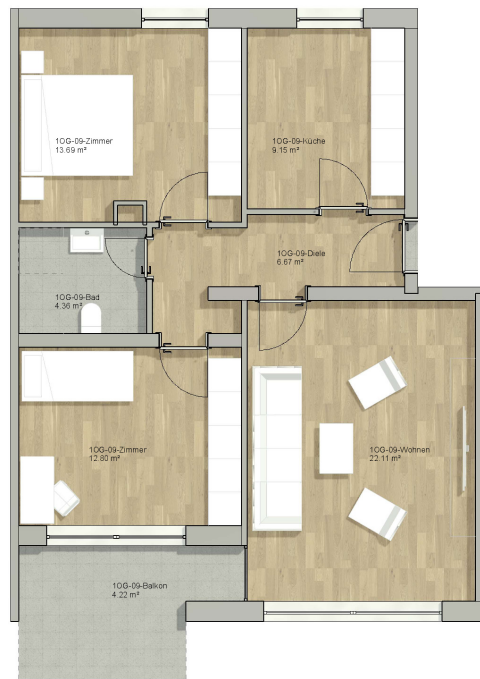
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



WE 09 / 11: 73.01 m²

\_\_\_ Ausfertigung

<b>Art des Vorhaben</b> Dachgeschossausbau und Aufteilung einer EG-Einheit in zwei Einheiten Landshuter Straße 57+59, 85354 Freising	<b>Plannummer</b> A711	<b>Planinhalt</b> 10G_WE09/11	<b>Bauherr / Antragsteller</b> Bayerische Wohnkonzepte GmbH	<b>Architekt</b> BSAD BILAL SHIBB ARCHITECTURE + DESIGN	T +49 (0) 1777 193 666 E bsh@bilalshibb.com W www.bilalshibb.com
	<b>Maßstab</b> 1 : 50	<b>Datum / gezeichnet</b> 01.03.2026	Tölzer Straße 1, 82031 Grünwald	Unterschrift	