



Rieschen

— ANNO 1350 —



Leben in
Freilassing

INHALT

Rieschen

– ANNO 1350 –



“Wenn bauen nicht einfach
herstellen, sondern bewusstes
Erhalten bedeutet”

Lagebeschreibung.....	4
Stadtteilplan.....	7
Objektbeschreibung.....	10
Ihre Top Rendite.....	14
Geschossübersicht.....	17
Grundrisse.....	18
Impressum.....	34

Zentrale und exklusive Lage im Berchtesgadener Land

Darüber hinaus bietet Freilassing viele Arbeitsplätze im Bereich der Bauwirtschaft, Maschinenbau, Anlagenbau und Automobilzulieferung. Für eine fundierte Ausbildung stehen die Berufsschule Berchtesgadener Land als starker dualer Ausbildungsschwerpunkt sowie eine Grund- und Mittelschule, weiterführende Realschulen und Spezialschulen wie Tourismusfachschule, Wirtschaftsschule und Fachoberschule zur Auswahl. Ein gesundes und fruchtbares wirtschaftliches Wachstum ist damit in Freilassing so gut wie garantiert.

Freilassing verfügt als Standort über unzählige Vorteile. Allen voran steht die Nähe zum Stadtzentrum Salzburg. Nur 7 km trennen Sie hier von der Weltkultur- und Messestadt, was selbst tägliches Pendeln stressfrei macht. Die deutsche A8, die österreichische West- und Tauernautobahn sowie der Eisenbahnknoten der Strecken Rosenheim-Salzburg, Freilassing-Mühldorf, Freilassing-Berchtesgaden sichern die verkehrstechnische Anbindung mit dem PKW. Etwa halbstündig verkehren Züge zwischen dem Freilassing und dem Salzburger Hauptbahnhof (Fahrtdauer ca. 6 Minuten). Auch der Salzburger Flughafen ist in Windeseile erreicht. Nahe gelegene Oberzentren in Bayern sind Traunstein (ca. 29 km) und Rosenheim (ca. 83 km). Zur Landeshauptstadt München sind ca. 139 km. Bad Reichenhall mit seiner Salztherme erreicht man nach 17 km, Berchtesgaden nach 32 km und Schönau am Königssee nach 35 km.

Als erfolgreicher Produktions- und Technologiestandort ist Freilassing auch der Verkehrsknotenpunkt zwischen München, Wien, der Adria, dem bayerischen Chemiedreieck und Bad Reichenhall/Berchtesgaden. So verkehren stündlich z. B. auch mehrere Züge nach München.



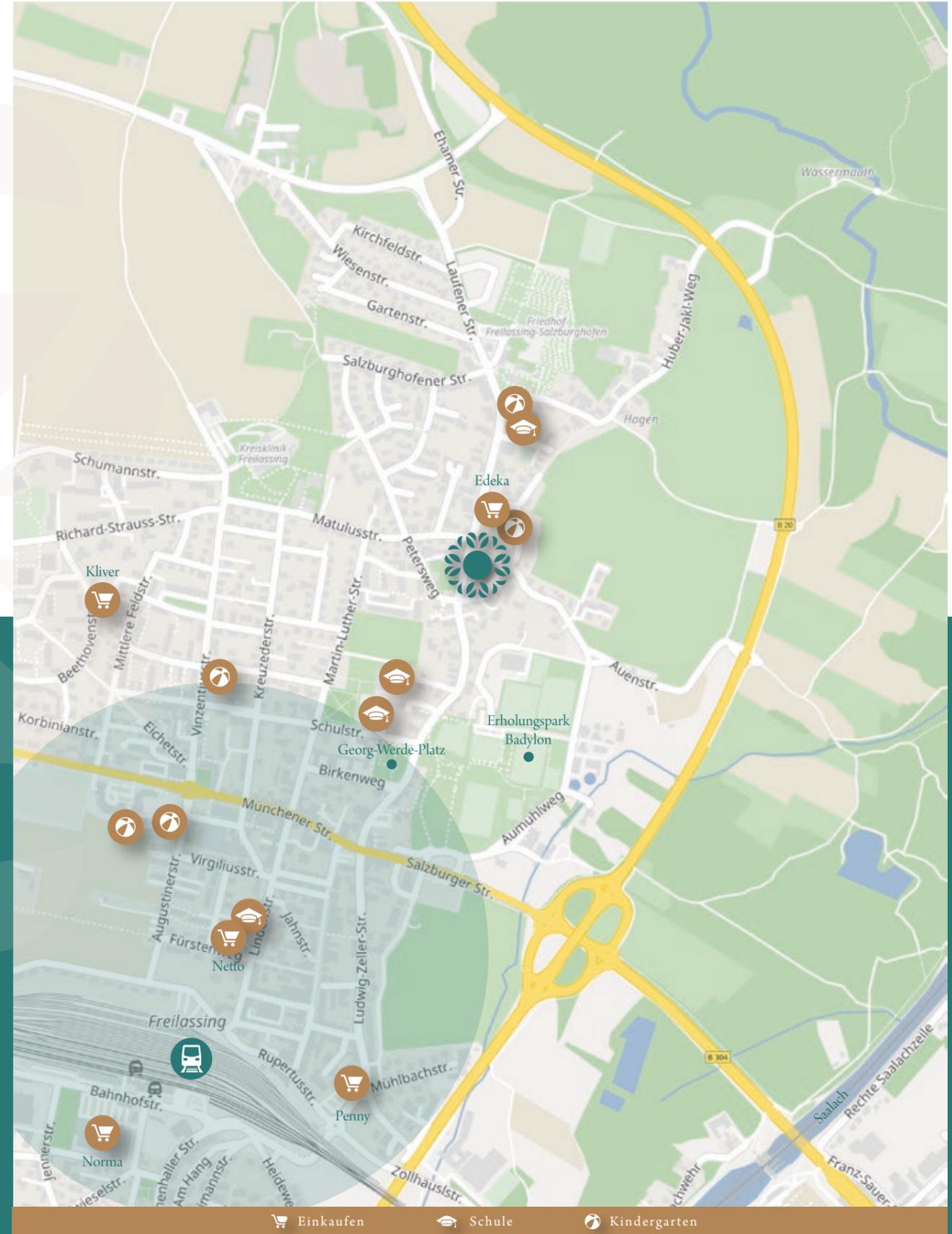
Zufriedenheit mit seiner Lage ist der größte und sicherste Reichtum

Am östlicher Rand von Freilassing führt die ruhige Auenstraße idyllisch über grüne Felder in Richtung Mühlbach, Auensee und Saalach. Die Natur fängt damit fast direkt vor der Haustüre an, während das Stadtzentrum fußläufig in gerade mal 10 Minuten zu erreichen ist. So sind Ruhe und Erholung, aber auch tägliche Besorgungen angenehm vereint.

In der modernen Fußgängerzone stehen viele Modegeschäfte und Restaurants für eine Shoppingtour zur Auswahl. An jedem Mittwoch und Samstag lockt außerdem der Grünmarkt und am Donnerstag der Bauernmarkt mit regionalen Waren auf dem Marktplatz. Aber auch Ärzte, Apotheken, Banken und Supermärkte sind vom Rieschen anno 1350 aus in greifbarer Nähe. Nur 300 Meter von Ihrer neuen

Haustüre entfernt, befindet sich außerdem die Stadtbus-Haltestelle, die Sie zum Hauptbahnhof bringt. Nur einen Steinwurf, also fast gegenüber des historischen Anwesens, stehen der Turn- und Sportverein, der Erholungspark Badylon, ein Fußballplatz, ein Basketballfeld sowie ein großer Skaterpark für Ihre Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Freilassing ist außerdem ein perfekter Ausgangspunkt für Erkundungen im süddeutschen oder österreichischen Raum. Die ganze Vielfalt der Berge und Seen, der Chiemgauer Alpen, des Nationalparks Berchtesgaden, des Salzkammerguts und vieler anderer landschaftlicher Highlights wartet darauf, an den Wochenenden von Ihnen erkundet zu werden.





Leben im Rupertiwinkel

Die flache Region des Rupertiwinkel ist zum Laufen und Radfahren ideal. Die Berchtesgadener Alpen behält man dabei immer im Blick.

Im Zentrum der schönsten bayerischen Seen haben Sie, wenn es um eine Auszeit am Wasser geht, die Qual der Wahl.

Highlights

- Hochwertige Ausstattung
- Komfortable Aufzugsanlage in jede Etage
- Neue hochwertige, denkmalgerechte Holzkastenfenster
- Moderne Tiefgarage mit 23 Stellplätzen
- Gute Infrastruktur
- Hohe Steuerersparnisse für Kapitalanleger und Eigennutzer





Historisches Wohnen in Freilassing

Mit viel Liebe, Einfühlungsvermögen und Leidenschaft wurde der älteste Gasthof von Freilassing in ein innovatives Wohn- und Gewerbegebäude verwandelt, in dem 15 moderne Eigentumswohnungen, ein Büro und eine Café-Einheit Platz finden.



Wohnungsbeispiel: Wohnung 15 DG



Lassen Sie sich in ein anderes Zeitalter entführen, um Ihre Zukunft zu genießen.

Ob von außen oder innen – der Zauber vergangener Zeiten ist hier überall spürbar und verbindet sich auf gekonnte Weise mit den Annehmlichkeiten und Raffinessen der Zukunft. Von der Tiefgarage bis zum Dachfirst standen die sensible Renovierung und der künftige Wohnkomfort im Fokus der Planung und Ausführung. Dabei wurden keine Kosten und Mühen gescheut. Alleine die als Sonderanfertigung erstellten Kastenfenster erzählen ihre eigene Geschichte. Optisch sind sie 1:1 ihren Vorbildern aus dem 19. Jahrhundert nachempfunden. Technisch garantieren sie dabei höchste Wärme- und Schallschutz-

eigenschaften. Keine Wohnung im Rieschen Anno 1350 gleicht der anderen. Vom kleinen Apartment mit Terrasse und eigenem Eingang bis zur großen Maisonettewohnung reicht das Repertoire des schönen und außergewöhnlichen Wohnens. Für Begeisterung werden auch die massiven Eichendielen und die darunter verlegte Fußbodenheizung sowie die hochwertig ausgestatteten Badezimmer sorgen. Eine durchdachte Planung und Schnittführung sowie zahlreiche Besonderheiten unterstreichen die Einzigartigkeit im Rieschen anno 1350.

Sichern Sie sich die Vorteile einer Denkmalimmobilie

Keine andere Geldanlage in Deutschland bringt so markante Steuervorteile und Rendite-Chancen mit sich wie die Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie. Neben den attraktiven Mieteinnahmen profitieren Sie von der Steuerersparnis, die eine fachgerechte Sanierung mit sich bringt. Unterm Strich zahlen Sie dadurch bis zu einem Drittel weniger für Ihr Wohneigentum.

Profitieren auch Sie von diesen wirtschaftlichen Vorteilen und sorgen Sie mit dem Kauf einer Denkmalimmobilie für steigenden Wertzuwachs bzw. nachhaltigen Vermögensaufbau.

NUTZEN SIE DIE WIRTSCHAFTLICHEN VORTEILE UND SICHERN SIE DAS STETE WACHSTUM IHRES VERMÖGENS.

HOHE STEUERVORTEILE nach § 7i und § 10f des EStG

SANIERUNGSANTEIL BIS ZU 60 %

5 JAHRE GEWÄHRLEISTUNG beginnend mit Bauabnahme nach BGB

ATTRAKTIVE MIETEINNAHMEN

VEREINFACHTE DARSTELLUNG MÖGLICHER STEUERERSPARNISSE:

Grundlage dieser vereinfachten Zahlenbeispiele: Käufer – verheiratet mit einem zu versteuernden Einkommen in Höhe von 120.000,- € p. a. zuzüglich Kirchensteuer, beim Kauf einer Wohnung mit ca. 63,20 m² Wohnfläche und einem Tiefgaragenstellplatz. Gesamtkaufpreis 366.000,- €. Eigenkapital beim Kauf in Höhe der Kaufnebenkosten.

Die Wohnung wird als Kapitalanlage gekauft und nach Fertigstellung vermietet*

Kaufpreis Wohnung vor Steuervorteil	341.000,- €	entspricht einem Preis von	5.400,- € pro m ² Wohnfläche
Mögliche Steuerersparnisse	ca. 89.000,- €	aus den ersten 12 Jahren Abschreibungszeitraum	
Kaufpreis Wohnung nach Steuervorteil	252.000,- €	entspricht einem Preis von	3987,- € pro m ² Wohnfläche

Betrachtung der Rendite auf Grundlage des ersten vollen Vermietungsjahres 2024 *

Mietrendite	ca. 2,8 %	* Diese Zahlen sind stark vereinfacht. Sie sollen lediglich aufzeigen, welche positiven finanziellen Auswirkungen Ihnen eine Investition in diese Anlage bringen kann.
Steuerrendite	ca. 2,1 %	
Gesamrendite	ca. 4,9 %	

Das Durchschnittliche gibt der Welt ihren Bestand, das Außergewöhnliche ihren Wert.

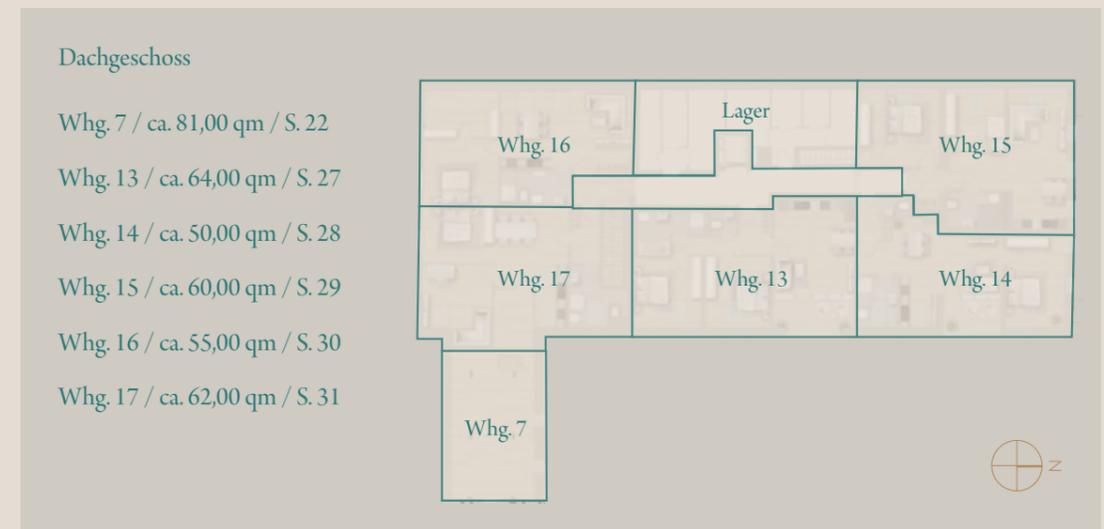
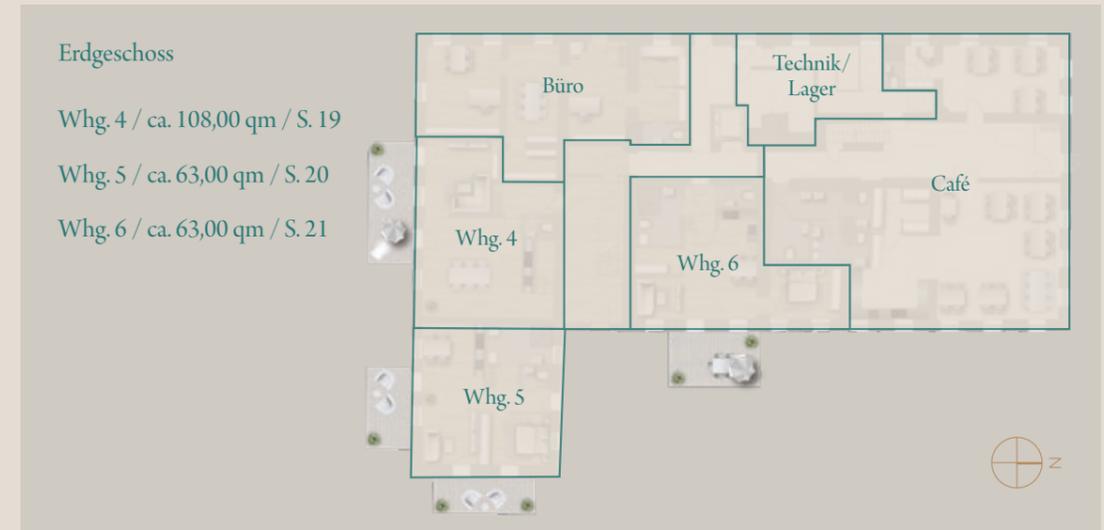
Ein Sahnehäubchen unter dem gleichen Dach

Wie wäre es, sich morgens zum Frühstück einfach an den fertig gedeckten Tisch im Erdgeschoss zu setzen? Oder um ins Büro zu kommen, nur die Etage wechseln zu müssen? Das integrierte Café und die Büroeinheit im Rieschen Anno 1350 lassen diesen Traum ganz schnell Wirklichkeit werden. Holen Sie sich ihr Stück Torte am Nachmittag ganz unkompliziert im eigenen Haus oder treffen Sie sich

mit Freunden gleich auf der sonnigen und bewirteten Terrasse. Die Gewerbeeinheiten im Rieschen eröffnen viele komfortable Möglichkeiten, während sie sich auf ihren eigenen abgetrennten Raum beschränken und normale Öffnungszeiten einhalten – damit Sie nachts in seliger Ruhe schlafen können.



Geschossübersichten





Wohnung 3

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 55,00 qm

Obergeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 30,26 m ²
Schlafen	ca. 11,95 m ²
Flur	ca. 8,02 m ²

Bad ca. 5,09 m²

Gesamtfläche ca. 55,32 m²

Maßstab ca. 1:100

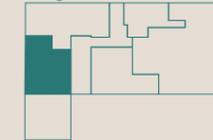
Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Wohnung 4

3 Zimmer mit Terrasse
Wohnfläche ca. 108,00 qm

Erdgeschoss



Obergeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 48,77 m ²
Flur 1	ca. 5,19 m ²
WC	ca. 1,50 m ²
Terrasse (1/2)	ca. 8,38 m ²

Schlafen	ca. 18,17 m ²
Flur 2	ca. 6,09 m ²
Kind	ca. 13,57 m ²
Bad	ca. 6,14 m ²

Gesamtfläche ca. 107,81 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung

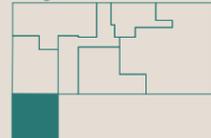




Wohnung 5

2 Zimmer mit zwei Terrassen
Wohnfläche ca. 63,00 m²

Erdgeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 24,94 m ²
Schlafen	ca. 10,71 m ²
Flur	ca. 6,86 m ²
Bad	ca. 7,48 m ²

WC	ca. 1,40 m ²
Terrasse 1 (1/2)	ca. 5,63 m ²
Terrasse 2 (1/2)	ca. 5,60 m ²

Gesamtfläche ca. 62,62 m²

Maßstab ca. 1:100

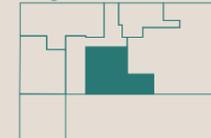
Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Wohnung 6

2 Zimmer mit Terrasse
Wohnfläche ca. 63,00 m²

Erdgeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 27,68 m ²
Schlafen	ca. 10,87 m ²
Flur	ca. 3,92 m ²
Bad	ca. 7,37 m ²

WC	ca. 2,41 m ²
Abstellraum	ca. 3,44 m ²
Terrasse (1/2)	ca. 7,50 m ²

Gesamtfläche ca. 63,19 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung





Wohnung 7

3 Zimmer mit Balkon
Wohnfläche ca. 81,00 m²

Obergeschoss

Wohnen/Kochen/Essen	ca. 27,19 m ²
Schlafen	ca. 11,08 m ²
Bad	ca. 5,01 m ²
Flur	ca. 9,30 m ²
Balkon (1/2)	ca. 3,08 m ²

Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Galerie	ca. 25,55 m ²
Gesamtfläche	ca. 81,21 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung

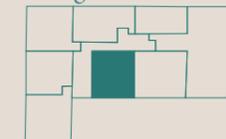


Wohnung 8

2 Zimmer mit Balkon
Wohnfläche ca. 49,00 m²

Wohnen/Kochen/Essen	ca. 25,16 m ²
Schlafen	ca. 11,88 m ²
Flur	ca. 1,32 m ²
Bad	ca. 4,05 m ²

Obergeschoss

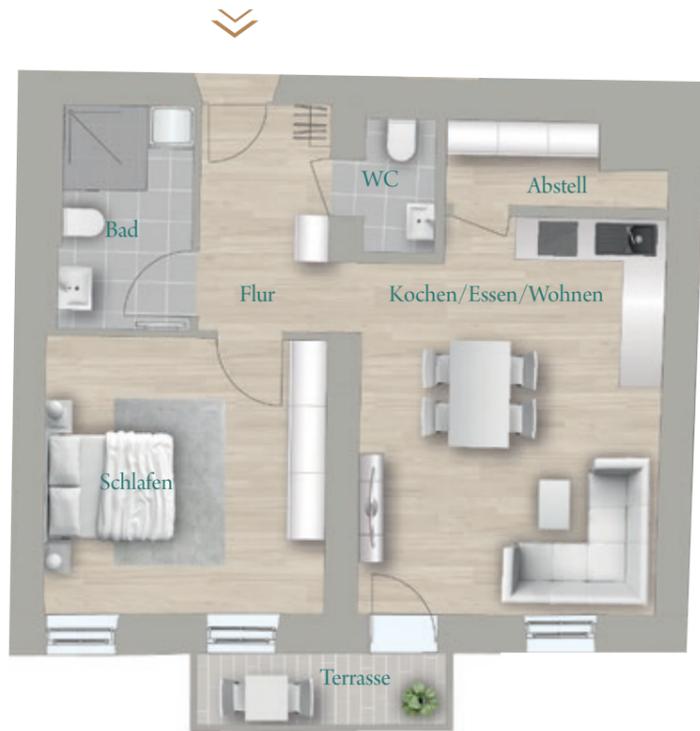


WC	ca. 1,78 m ²
Abstellraum	ca. 2,34 m ²
Balkon (1/2)	ca. 2,03 m ²
Gesamtfläche	ca. 48,56 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung

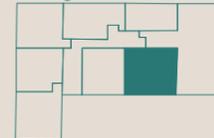




Wohnung 9

2 Zimmer mit Balkon
Wohnfläche ca. 58,00 m²

Obergeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 23,16 m ²
Schlafen	ca. 15,53 m ²
Flur	ca. 5,91 m ²
Bad	ca. 5,88 m ²

WC	ca. 1,90 m ²
Abstellraum	ca. 3,12 m ²
Balkon (1/2)	ca. 2,03 m ²

Gesamtfläche ca. 57,53 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Wohnung 10

3 Zimmer mit Balkon
Wohnfläche ca. 107,00 m²

Obergeschoss



Wohnen	ca. 13,58 m ²
Kochen	ca. 17,37 m ²
Essen	ca. 11,67 m ²
Schlafen	ca. 14,62 m ²
Kind	ca. 12,62 m ²
Bad	ca. 7,61 m ²

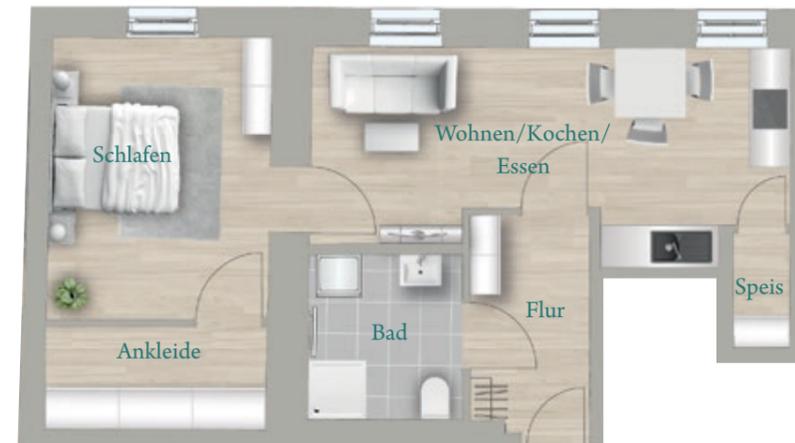
Flur 1	ca. 21,41 m ²
Flur 2	ca. 1,20 m ²
WC	ca. 1,65 m ²
Abstellraum	ca. 3,08 m ²
Balkon (1/2)	ca. 2,09 m ²

Gesamtfläche ca. 106,90 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung

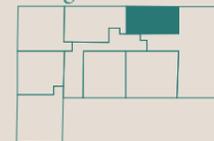




Wohnung 11

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 31,00 m²

Obergeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 10,72 m ²
Schlafen	ca. 10,12 m ²
Flur 1	ca. 4,50 m ²

Flur 2	ca. 1,70 m ²
Bad	ca. 3,97 m ²

Gesamtfläche ca. 31,01 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Wohnung 12

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 47,00 m²

Obergeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 18,15 m ²
Schlafen	ca. 12,44 m ²
Ankleide	ca. 4,56 m ²
Flur	ca. 5,16 m ²

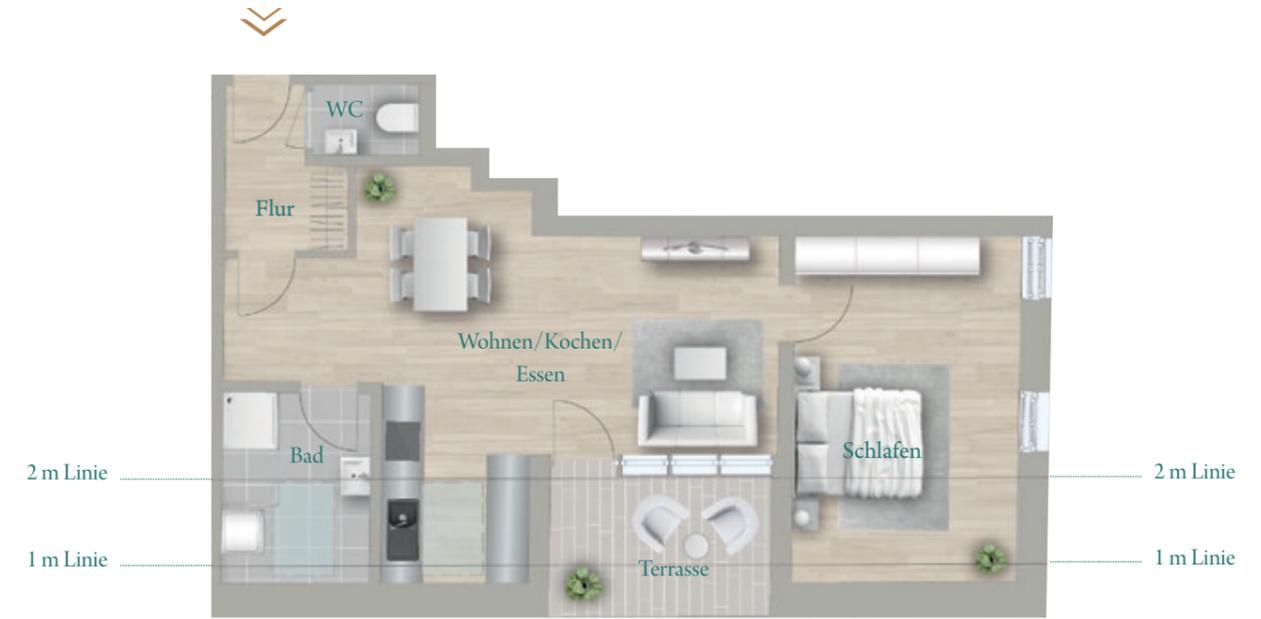
Bad	ca. 5,09 m ²
Speis	ca. 1,30 m ²

Gesamtfläche ca. 46,70 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung





Wohnung 13

3 Zimmer mit Dachterrasse
Wohnfläche ca. 64,00 m²

Dachgeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 22,09 m ²
Schlafen	ca. 10,92 m ²
Kind	ca. 10,57 m ²
Flur	ca. 7,72 m ²

Bad	ca. 6,37 m ²
WC	ca. 1,75 m ²
Dachterrasse (1/2)	ca. 4,34 m ²
Gesamtfläche	ca. 63,76 m²

Maßstab ca. 1:100

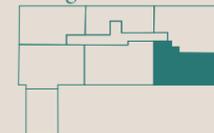
Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Wohnung 14

2 Zimmer mit Dachterrasse
Wohnfläche ca. 50,00 m²

Obergeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 25,59 m ²
Schlafen	ca. 12,91 m ²
Flur	ca. 3,40 m ²

Bad	ca. 3,38 m ²
WC	ca. 1,50 m ²
Dachterrasse 1/2	ca. 3,12 m ²
Gesamtfläche	ca. 49,90 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung





Wohnung 15

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 60,00 m²

Dachgeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 28,38 m ²
Schlafen	ca. 10,91 m ²
Kind	ca. 8,29 m ²
Ankleide	ca. 3,13 m ²

Flur	ca. 3,81 m ²
Bad	ca. 5,29 m ²

Gesamtfläche ca. 59,81 m²

Maßstab ca. 1:100

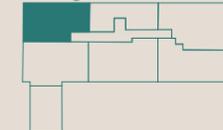
Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Wohnung 16

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 55,00 m²

Dachgeschoss



Wohnen/Kochen/Essen	ca. 20,47 m ²
Schlafen	ca. 14,54 m ²
Ankleide	ca. 7,83 m ²

Flur	ca. 5,96 m ²
Bad	ca. 6,55 m ²

Gesamtfläche ca. 55,35 m²

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung





Rieschen

– ANNO 1350 –



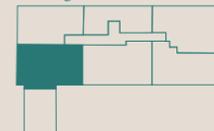
IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- ✓ **Eines der letzten denkmalgeschützten Gebäude in Freilassing**
- ✓ **Bestlage im historischen Stadtteil Salzburghofen in Freilassing**
Profitieren Sie von der zentralen Lage dieses Objektes
- ✓ **15 Wohnungen, 1 Büro und 1 Tagescafé**
Schöne, zeitgemäße Grundrisse, stilsichere Details und hochwertige Materialien
- ✓ **Hochwertige Ausstattung**
abgestimmt auf das historische Ambiente
- ✓ **Komfortable Aufzugsanlage**
- ✓ **Neue hochwertige, denkmalgerechte Holzkastenfenster**
- ✓ **Neue und moderne Tiefgarage**
PKW-Stellplätze
- ✓ **Erholsame und idyllische Natur**
- ✓ **Gute Infrastruktur**
Beste Verkehrsverbindungen zum Salzburger Flughafen, Bad Reichenhall und nach München
- ✓ **KfW-Förderung**
Hohe Steuerersparnisse für Kapitalanleger und Eigennutzer nach § 7i/ § 7h und nach § 10f EStG

Wohnung 17

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 62,00 m²

Dachgeschoss



Wohnen	ca. 13,64 m ²	Abstellraum	ca. 5,26 m ²
Kochen/Essen	ca. 20,04 m ²	Bad	ca. 6,34 m ²
Schlafen	ca. 11,56 m ²	Gesamtfläche	ca. 61,54 m²
Flur	ca. 4,70 m ²		

Maßstab ca. 1:100

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Bauherr:

ICC - Immobilien Chiemgau Concept GmbH
GF: Stefan Inhauser
Am Feldsteig 10a
83071 Stephanskirchen

Büro Freilassing
GF Martin Wimmer
Sägewerkstraße 1A
83395 Freilassing

Vertrieb

VR Immobilien GmbH Oberbayern Südost
Philippe Maushammer
Maxplatz 12
83278 Traunstein

Telefon: 0861 / 166197811
Handy: 0151 / 52852526

E-mail: philippe.maushammer@vrbank-obb-so.de

PROSPEKTGESTALTUNG

KREATIVPUNKT
www.kreativpunkt.de

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der Bauvertrag.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand März 2021.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.



