Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Maisonette-Charme in der Österreicher Kolonie

Objektnummer: 26007039



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Auf einen Blick

Objektnummer	26007039
Wohnfläche	ca. 91 m²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1927

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	186.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Die Immobilie





Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Die Immobilie





Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

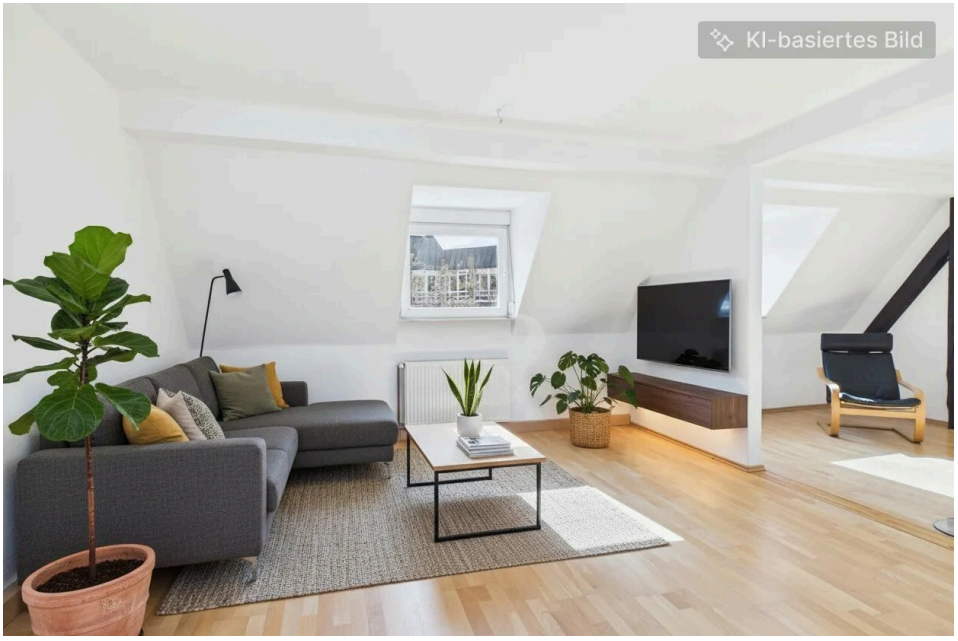
Die Immobilie





Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

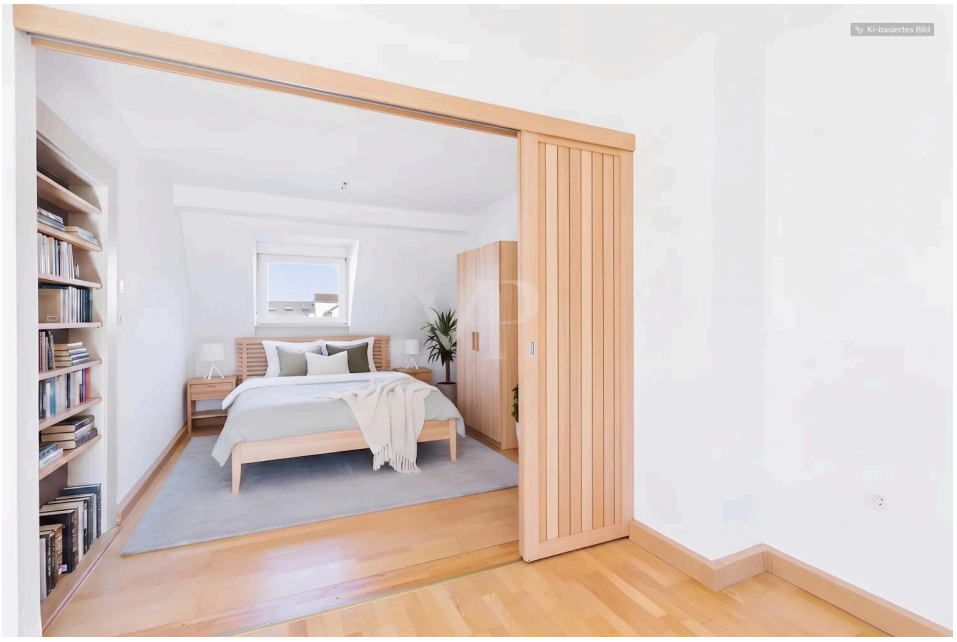
Die Immobilie





Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

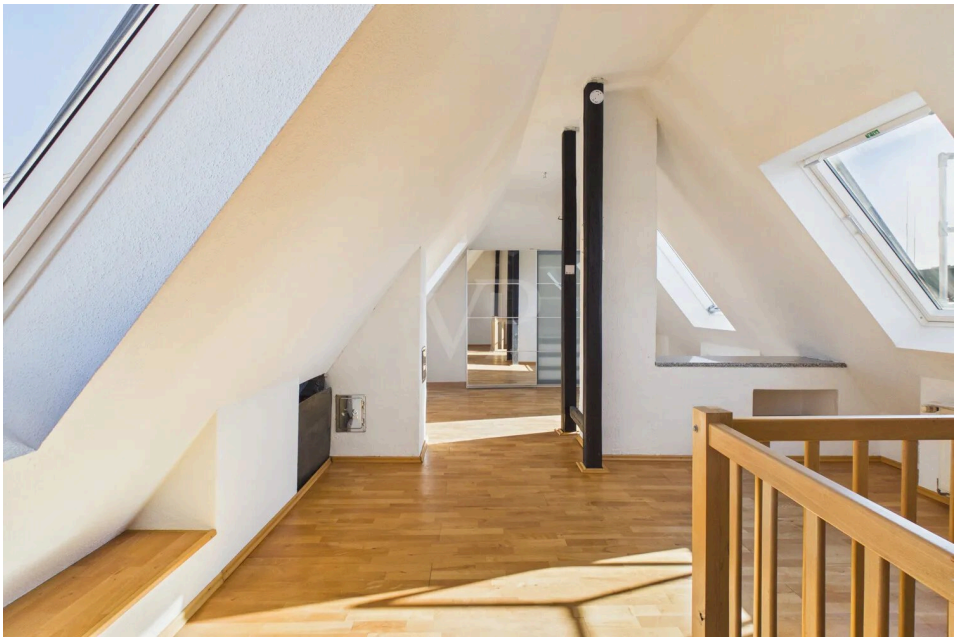
Die Immobilie





Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

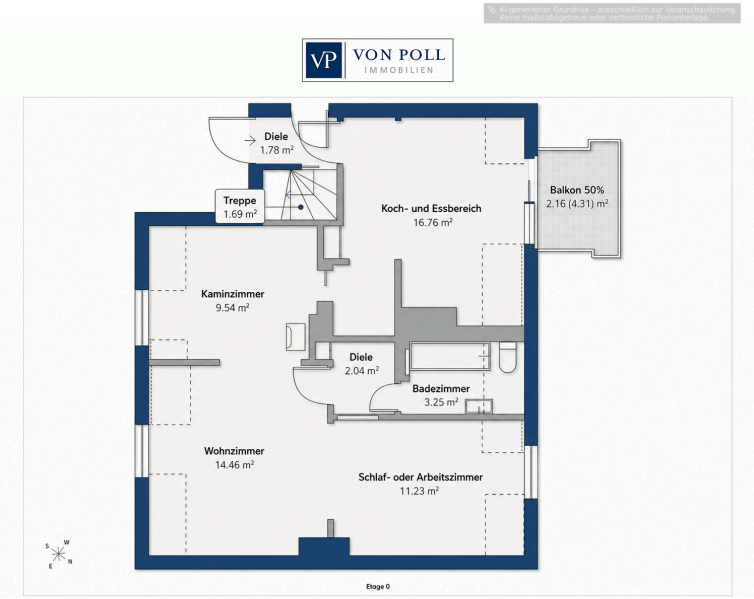
Die Immobilie

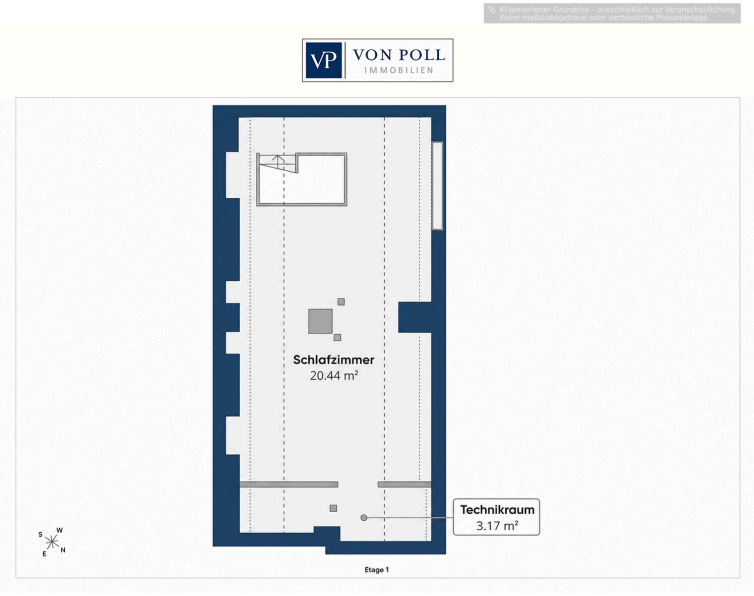




Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Ein erster Eindruck

Diese charmante Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1927 bietet auf ca. 97 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 3,5 Zimmern auf zwei Ebenen.

Die Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles mit zusätzlichem Platzbedarf. Das Tageslichtbad sowie die Etagenheizung ergänzen den funktionalen Wohnkomfort.

Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2000. Auch am Gebäude wurden wichtige Maßnahmen durchgeführt: Die Wetterseite des Daches wurde vollständig erneuert und gedämmt.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet. Für die Bewohner steht außerdem eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche zur Verfügung.

Der Altbaucharakter des Hauses verleiht der Wohnung eine angenehme Atmosphäre und bietet gleichzeitig eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

Die gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln rundet das Angebot ab.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Alles zum Standort

Aschaffenburg präsentiert sich als ein stabiler und mittelgroßer Wohnstandort in Bayern, der durch seine solide wirtschaftliche Basis und die Nähe zum Finanzzentrum Frankfurt besonders für langfristig orientierte Investoren attraktiv ist. Die Stadt überzeugt mit einer ausgewogenen Infrastruktur, die sowohl berufliche als auch private Bedürfnisse optimal bedient. Die moderate Preisentwicklung am Immobilienmarkt, insbesondere die stabile bis leicht steigende Wertentwicklung bei Wohnungen, unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Standortes für risikoaverse Kapitalanleger, die Wert auf eine verlässliche Wertstabilität legen.

Die Österreicher Kolonie als Stadtteil von Aschaffenburg bietet eine ausgewogene Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen zu moderaten Preisen, was das Viertel zu einer interessanten Alternative innerhalb der Stadt macht. Das ausgewogene Verhältnis von Mietern und Eigentümern sorgt für eine stabile Nachfrage, während die moderaten Immobilienpreise und Mietrenditen von rund 3,6 % ein solides Fundament für nachhaltige Investments bilden. Diese Kombination macht die Österreicher Kolonie zu einem verlässlichen Standort für Investoren, die Wert auf ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis und langfristige Wertentwicklung legen.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Landratsamt und Viadukt in nur zwei Minuten Fußweg sowie dem Aschaffenburger Hauptbahnhof in circa 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Technischen Hochschule Aschaffenburg und diversen weiterführenden Schulen garantiert eine kontinuierliche Nachfrage aus dem studentischen und akademischen Umfeld. Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und das Bergman Klinikum Hofgartenklinik in fußläufiger Entfernung gesichert, was die Attraktivität für eine breite Mieterklientel erhöht. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung sorgen nahegelegene Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Zimmertheater oder das Kinopolis, die das Wohnumfeld lebendig und ansprechend gestalten.

Für den Investor bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und moderatem Preisniveau, die eine nachhaltige Wertsteigerung und attraktive Mietrenditen verspricht. Die Österreicher Kolonie in Aschaffenburg ist somit ein vielversprechender Standort für eine sichere und zukunftsorientierte Kapitalanlage.

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com