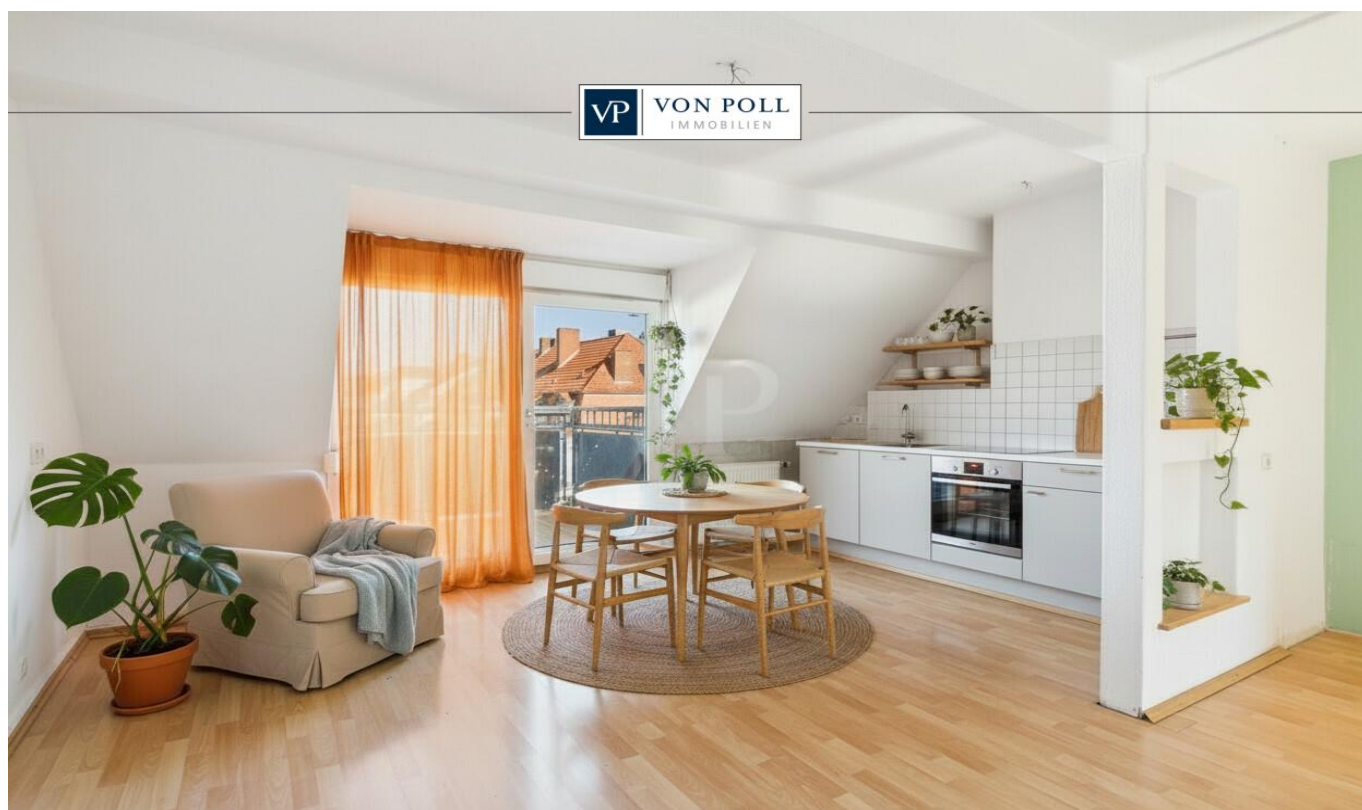


Aschaffenburg - Österreicher Kolonie

# Lichtdurchflutete Maisonette mit Altbaucharme

Objektnummer: 26007039



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • 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	Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2000
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1927	Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreicher Kolonie

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>186.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>19.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1927</b>

Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreicher Kolonie

## Die Immobilie



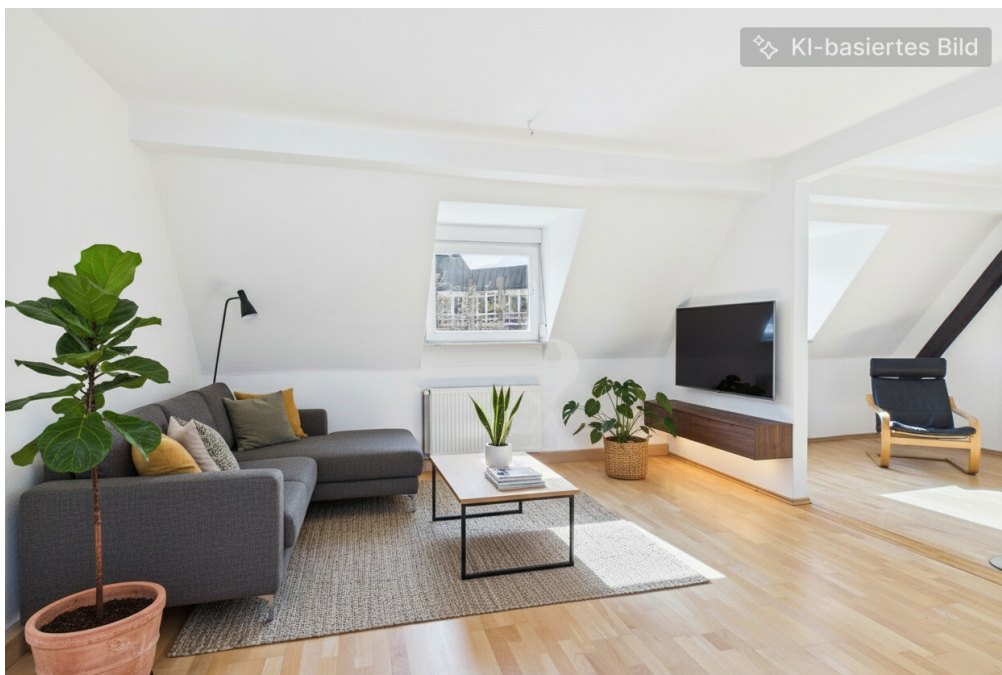
Objektnummer: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreicher Kolonie

## 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



### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*



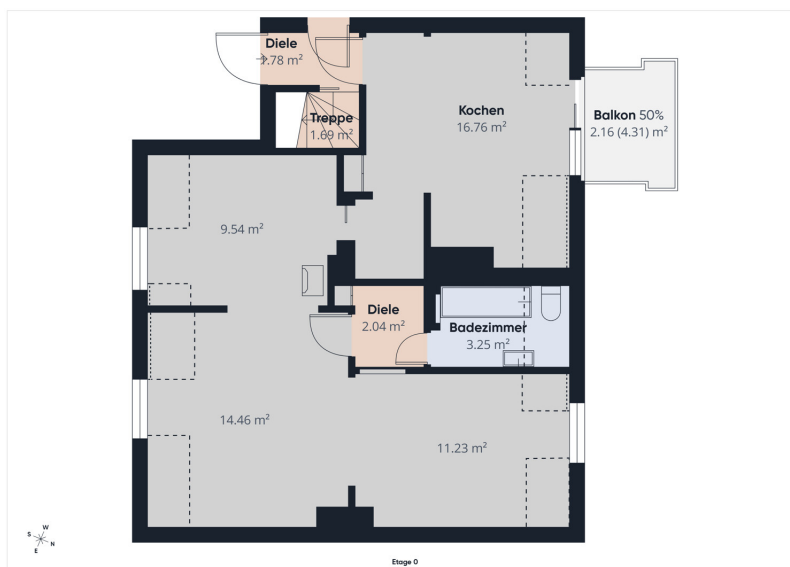
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



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 Baujahr 1927 vereint historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und erstreckt sich über ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

**Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2000. Seitdem wurde das Objekt laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualitätsstufe und bietet eine zuverlässige Grundlage für zeitgemäßes Wohnen.**

**Mit insgesamt 3,5 Zimmern bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept auf zwei Ebenen – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Die Maisonettestruktur schafft ein besonderes Wohngefühl und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen.**

**Das Tageslichtbad erfüllt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs. Eine Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme und individuell regulierbaren Wohnkomfort.**

**Der Charme des Baujahres spiegelt sich in architektonischen Details wider und verleiht der Wohnung eine besondere Atmosphäre. Gleichzeitig bietet die solide Ausstattungsqualität eine ideale Basis, um eigene Wohnideen stilvoll umzusetzen.**

**Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für einen komfortablen Alltag.**

**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 Aschaffener 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**