



INVEST

**Attraktives,
modernes
Mehrfamilienhaus in
Kösching – ideal als
Kapitalanlage oder
zur Eigennutzung.**



MARIELUISE-FLEIßER-STR. 7 // 85092 KÖSCHING

www.cic-invest.com

HIGH- LIGHTS

MARIELOUISE-FLEIßER-STR. 7 // 85092 KÖSCHING

Renoviertes Mehrfamilienhaus

Drei Wohneinheiten und insgesamt 316,50 m² Wohnfläche.

Zuhause mit Stil

Helle Räume, eine hochwertige, zeitlose Innenausstattung und ein modernes Farbkonzept schaffen ein stimmiges Wohnambiente. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Schutz.

Komfortabler Außenbereich

Großer Garten für die Erdgeschosswohnung, Balkone für die Maisonette-Wohnungen und sieben Stellplätze.

Top-Lage in Kösching

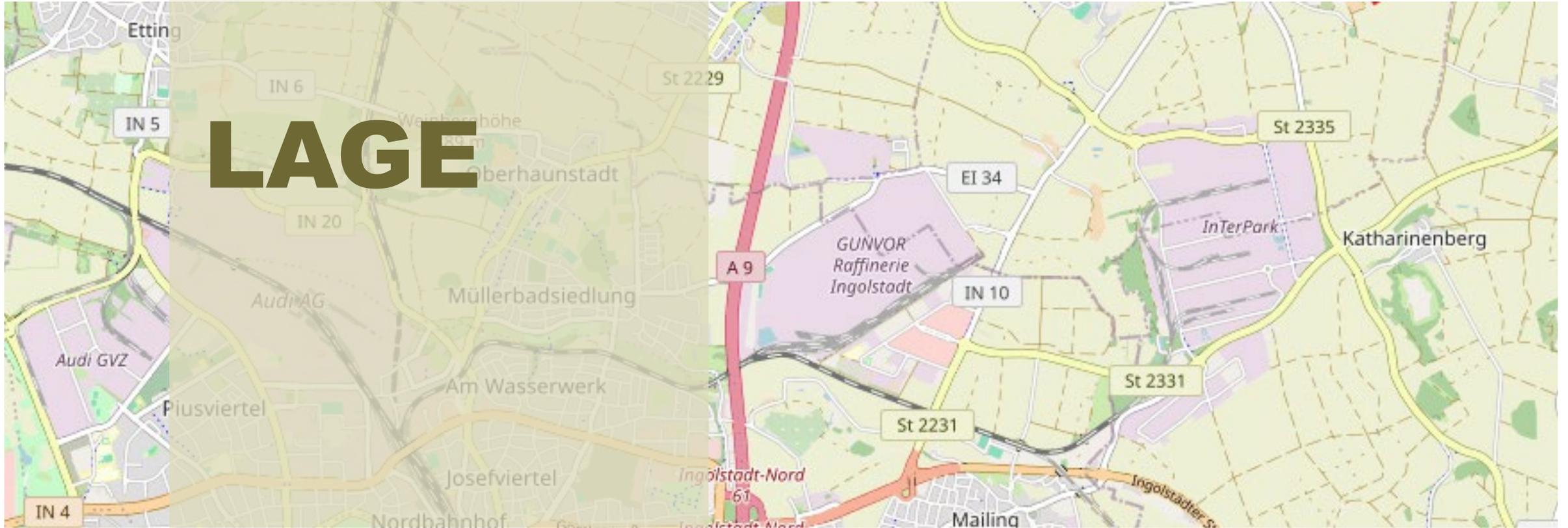
Gute Anbindung an A9 und Nähe zum Audi-Werk Ingolstadt.

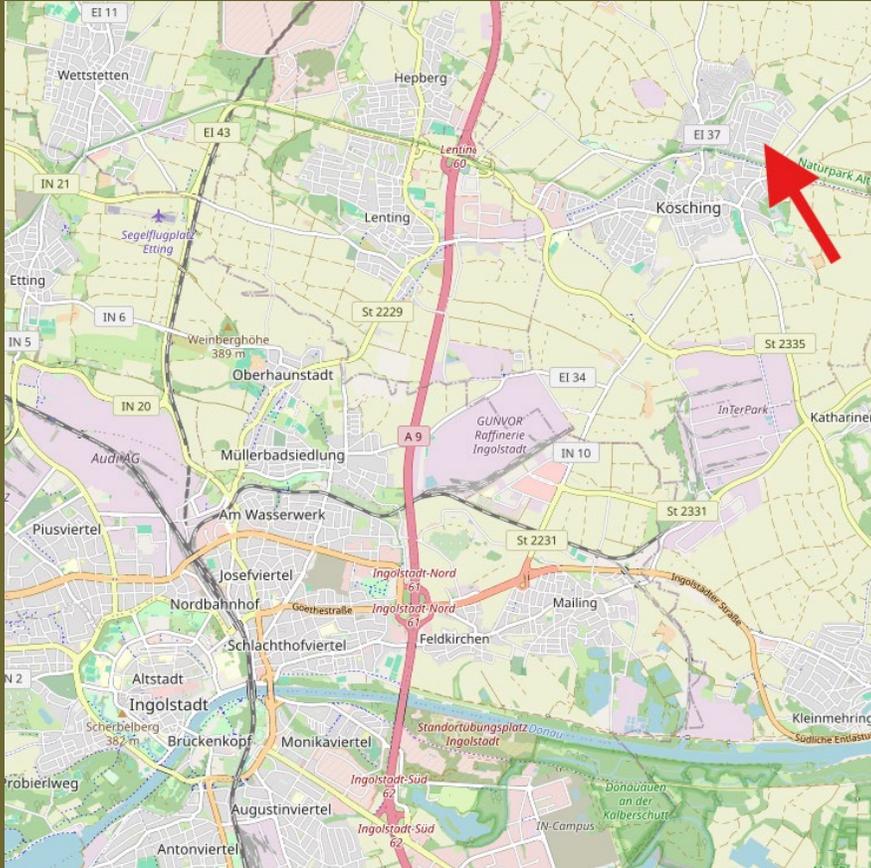
Energieeffizientes Gebäude

Der KfW-55-Standard sorgt für niedrigen Energieverbrauch und hohe Nachhaltigkeit – unterstützt durch eine Wärmepumpe, die für umweltfreundlichen Heizkomfort sorgt.



LAGE





Das Grundstück liegt in einer **ruhigen, zentralen Lage** in Kösching, südwestlich von Ingolstadt, und bietet eine hohe **Lebensqualität** in einer familienfreundlichen Umgebung mit exzellenter **Verkehrsanbindung**.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die **A9** (München-Nürnberg) und der **Bahnhof Ingolstadt** ermöglicht schnelle Zugverbindungen nach München, Nürnberg und weiteren Städten – ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe. Die **Fachhochschule** und **Universität Ingolstadt** sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Nähe zum **Audi-Werk** und weiteren großen Unternehmen in der Region sorgt für stabile berufliche Perspektiven und eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche **grüne Flächen** und **Naherholungsgebiete**.

OBJEKT





Dieses **umfassend erneuerte und umgestaltete Mehrfamilienhaus** in Kösching bietet drei moderne und gut durchdachte Wohneinheiten, die jeweils ihren eigenen Charme und Komfort entfalten. Das Gebäude wurde im Jahr **1971 errichtet** und im Rahmen einer **Kernsanierung im Jahr 2025** vollständig modernisiert – technisch wie optisch auf dem neuesten Stand.

Das Haus erstreckt sich über **zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss** und steht auf einem großzügigen **Grundstück mit 780 m² Fläche**.

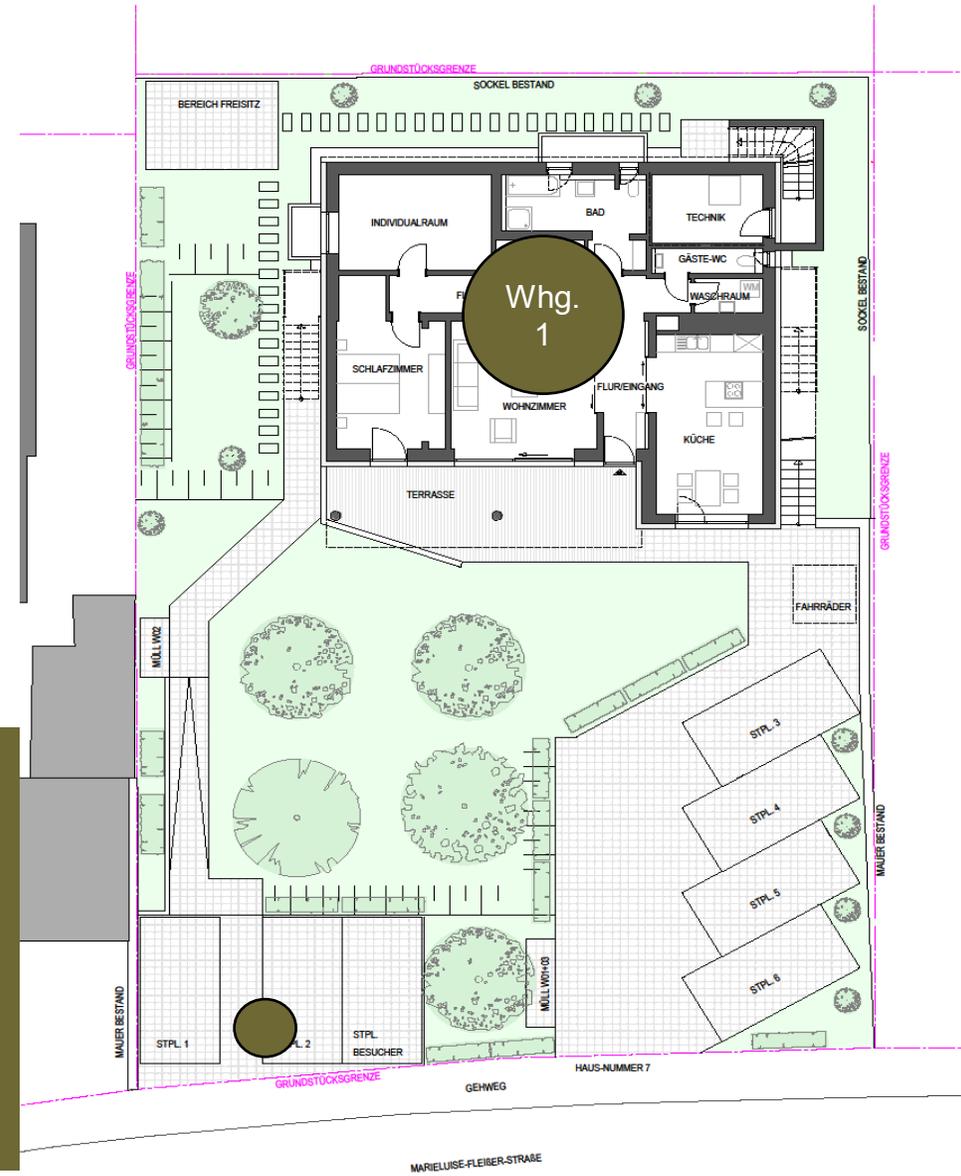
Jede der drei Wohneinheiten besticht durch großzügige Grundrisse, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung. Die **Erdgeschosswohnung** verfügt über eine große **Terrasse mit Gartenanteil**, ideal für Familien oder Gartenliebhaber. Die beiden **Maisonette-Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss** bieten viel Licht, offene Wohnbereiche sowie jeweils eigene **Balkone** mit schöner Aussicht.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen **7 Stellplätze** sowie **Fahrradabstellplätze**. Die Beheizung aller Einheiten erfolgt über eine **Wärmepumpe**, die effizientes und umweltfreundliches Wohnen ermöglicht.

Die **ruhige Lage** in Kösching mit **hervorragender Anbindung an Ingolstadt** macht das Objekt besonders attraktiv – sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger**.



Frei- flächenplan

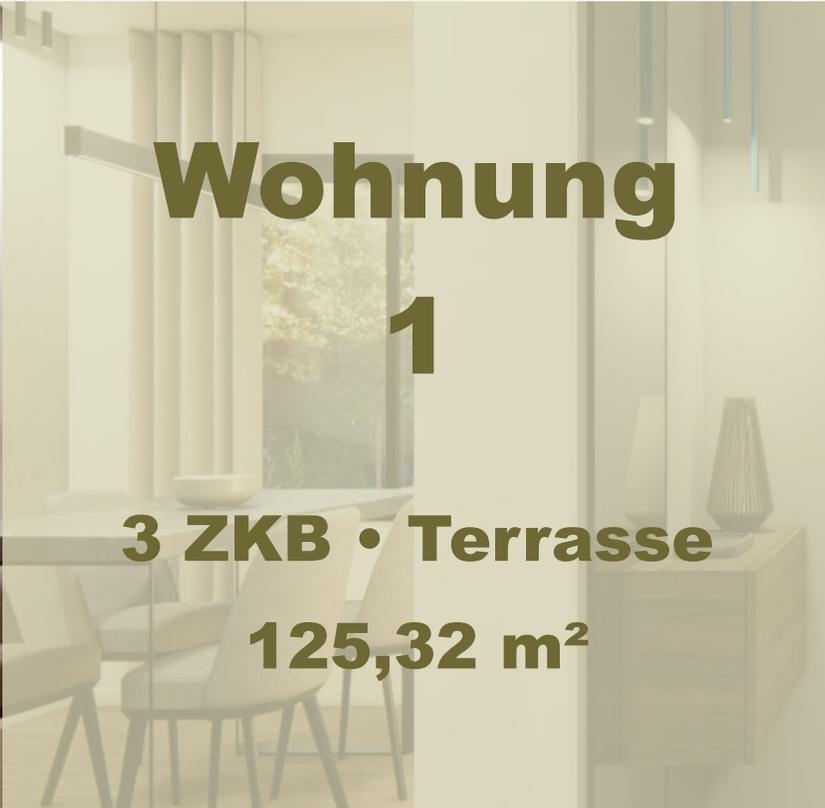


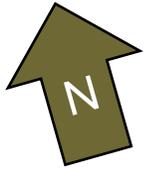
Wohnung

1

3 ZKB • Terrasse

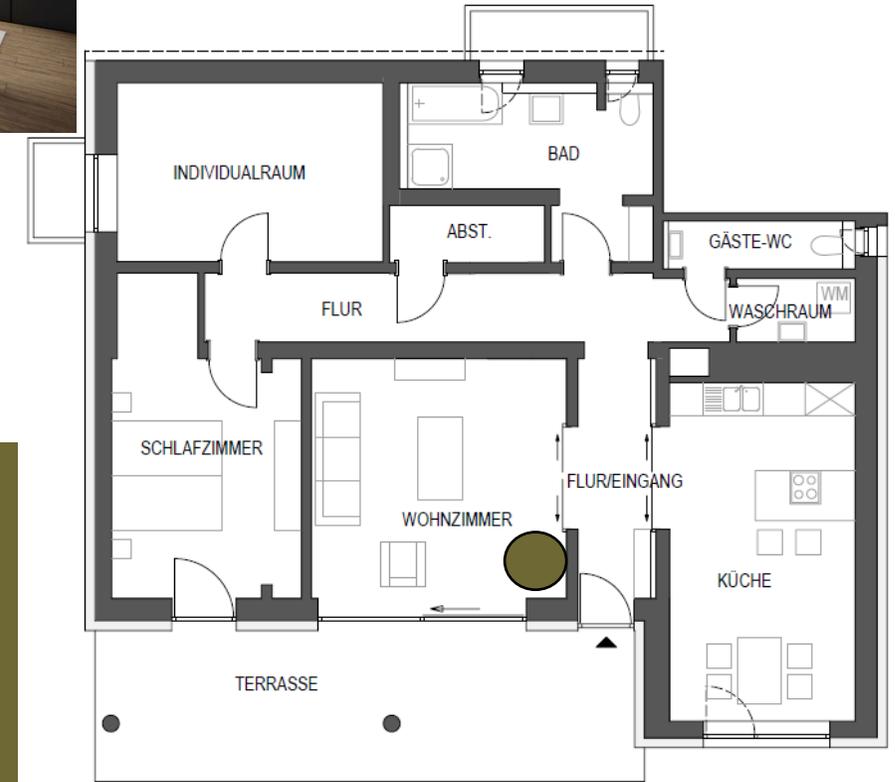
125,32 m²





Flächenberechnung

Flur	12,09 m ²
Flur/Eingang	6,13 m ²
Küche	20,65 m ²
Bad	10,21 m ²
Wohnzimmer	20,57 m ²
Schlafzimmer	17,32 m ²
Gäste-WC	2,81 m ²
Individualraum	15,58 m ²
Waschraum	2,59 m ²
Abstellraum	2,90 m ²
Terrasse (50%)	14,47 m ²

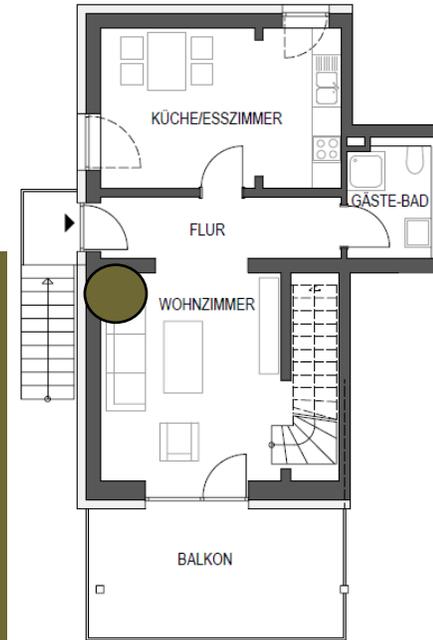
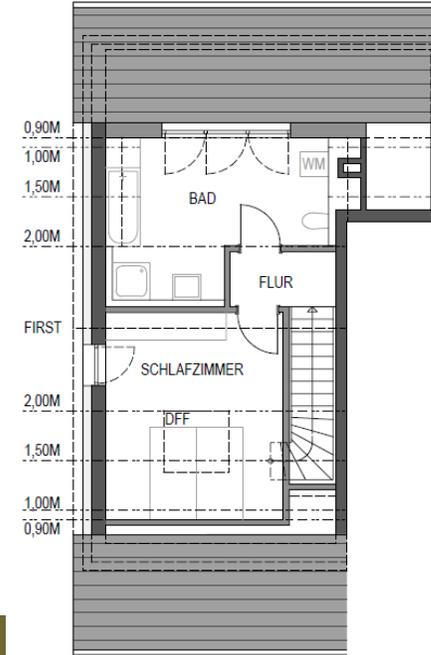


Wohnung 2

2 ZKB • Balkon

76,33 m²





Flächenberechnung

Flur	6,35 m ²
Küche/Esszimmer	16,62 m ²
Gäste-Bad	4,42 m ²
Wohnzimmer	16,26 m ²
Balkon (50%)	7,06 m ²

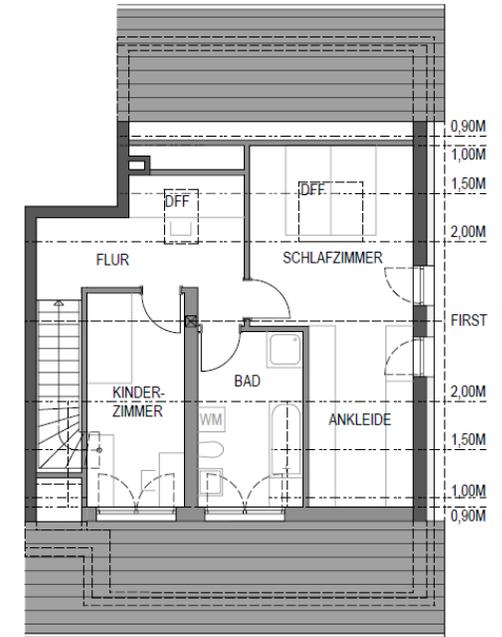
Flur	2,69 m ²
Bad	12,76 m ²
Schlafzimmer	10,17 m ²



Wohnung 3

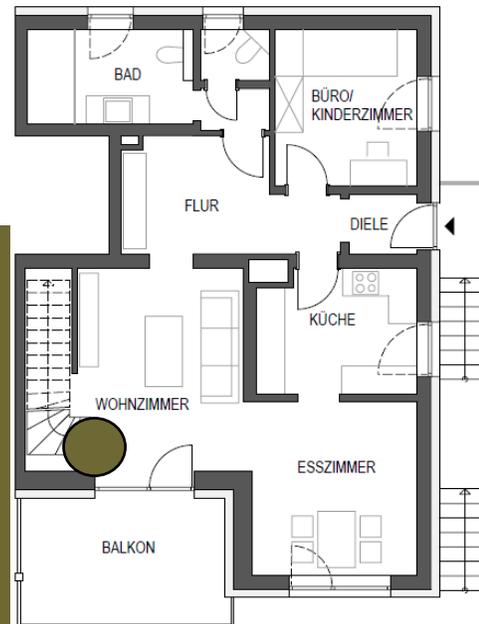
4 ZKB • Balkon

114,85 m²



Flächenberechnung

Flur	9,91 m ²
Diele	2,00 m ²
Küche	8,83 m ²
Esszimmer	13,37 m ²
Bad	9,89 m ²
Büro/Kinderzimmer	10,09 m ²
Wohnzimmer	15,08 m ²
Balkon (50%)	5,79 m ²



Flur	8,08 m ²
Bad	7,76 m ²
Kinderzimmer	10,27 m ²
Schlafzimmer	13,78 m ²

GALERIE



Impressionen



Ihre Chance auf ein exklusives Investment in Kösching

- 3 Wohneinheiten ✓
- Gesamtwohnfläche: 316,5 m² ✓
- Grundstückgröße: 780 m² ✓
- 7 Stellplätze ✓
- Klimafreundliche Wärmepumpe, hochwertige Ausstattung ✓
- Top-Lage nahe Audi-Werk & A9 ✓

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger - dieses kernsanierte Mehrfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit langfristigem Wert.

CIC INVEST GMBH
Franz-von-Taxis-Ring 32
93049 Regensburg

Telefon: +49 151 20540927 / +49 941 83097458
E-Mail: contact@cic-invest.com
www.cic-invest.com



[Weitere Informationen](#)

Objektangaben/Hinweise

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden mit größter Sorgfalt recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität übernommen. Sie ersetzen insbesondere weder eine individuelle Beratung des Interessenten noch eine eigenständige Kundigmachung des Interessenten über den potentiellen Kaufgegenstand. Es bleibt vorbehalten, sämtliche Informationen, Pläne und Angaben jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu ändern oder zu ergänzen. Maßgeblich sind allein die vertraglich vereinbarten Inhalte gemäß notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Dieses Exposé stellt weder ein rechtsverbindliches Angebot noch eine Beschaffensvereinbarung oder eine irgendwie geartete Garantie dar. Sämtliche Abbildungen, Visualisierungen, Fotografien, Texte sowie grafische Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und bilden die kreative Interpretation des Illustrators ab. Die dargestellten Grundrisse können von der endgültigen Ausführungsplanung abweichen, sind unter Umständen nicht maßstabsgetreu und folglich nicht als verbindliche Basis für die Möblierungs- oder Einrichtungsplanung geeignet. Möbel, Küchen- und Sanitäreinbauten, Einrichtungsgegenstände sowie sonstige Ausstattungen innerhalb der Visualisierungen sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, sofern sie nicht ausdrücklich im notariellen Kaufvertrag aufgeführt sind. Die Interior-Visualisierungen und Grundrissvarianten basieren auf dem Planungsstand Juni 2025. Änderungen infolge behördlicher Vorgaben, technischer Weiterentwicklungen oder architektonischer Optimierungen bleiben vorbehalten. Jegliche Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die aus der Nutzung der in diesem Exposé enthaltenen Informationen entstehen, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

CIC INVEST GMBH
Franz-von-Taxis-Ring 32
93049 Regensburg

Telefon: +49 151 20540927 / +49 941 83097458
E-Mail: contact@cic-invest.com
www.cic-invest.com



[Weitere
Informationen](#)