

ACCENTRO



# flow

L I F E   A T   I T S   B E S T

**EIGENTUMSWOHNUNGEN**

FINKENWEG

DROSSELWEG

AM FORSTHAUS

**OSCHATZ BEI LEIPZIG**

## Inhalt

Oschatz, das Herz von Sachsen

4

Um die Ecke: Highlights Leipzig

6

Oschatz erleben

8

Lagekarte

10

Stadtteil Fliegerhorst

12

Wohnungen

14

Interessant für Kapitalanleger

16

Grundrissbeispiele

18

„the flow“ auf einen Blick

23



## OSCHATZ, DAS HERZ VON SACHSEN

Oschatz ist eine Kreisstadt in **Nordsachsen** und bezeichnet sich selbst als die Stadt im Herzen von Sachsen. Und wenn man sich die Lage der Stadt auf einer Karte anguckt, dann ist diese Bezeichnung sehr zutreffend: Oschatz liegt nämlich **mittendrin** und wird von den sächsischen Metropolen **Leipzig, Dresden und Chemnitz** eingerahmt. Alle drei Großstädte sind mit dem Auto in etwa einer Stunde erreichbar. Das Großstadtgewusel ist also nicht weit entfernt, aber in Oschatz hat man es ruhig, **sehr grün** und genießt das Leben abseits von Stress und Hektik.

Oschatz hat **15.662 Einwohner**, die sich auf den Hauptort und **14 Ortsteile** verteilen.

Das **Stadtgebiet** erstreckt sich auf einer **Fläche von 55,44 km<sup>2</sup>**.

Die **Waldfläche Nordsachsens** rund um Oschatz liegt bei **435,69 km<sup>2</sup>**.



DROSSELWEG 19 | 21 | 23

Ein Highlight der Stadt ist auf jeden Fall der **historische Stadtkern**, den wir Ihnen im Abschnitt „Oschatz erleben: Ausflugs-tipps und Highlights“ sehr ans Herz legen. In Oschatz lebt man mit der **Geschichte**, denn die ist angesichts der unzähligen **historischen** und **sehr gepflegten Gebäude allgegenwärtig**. Das heißt aber nicht, dass Oschatz antiquiert oder sogar verstaubt ist! Ganz im Gegenteil, in der hübschen Stadt gibt es alles, was man für ein **schönes Leben** braucht.

Liebhaber von gutem Essen und Trinken werden sich wohlfühlen, denn das gastronomische Angebot reicht von **gutbürgerlichen Restaurants** über den **leckeren Italiener** bis hin zu **gemütlichen Cafés**. In Oschatz befindet sich übrigens eines der ältesten **Gasthäuser** Sachsens: Das Gasthaus „Zum Schwan“ ist über 500 Jahre alt.

Wer gerne im Grünen unterwegs ist, für den gibt es in direkter Umgebung **Ausflugs- und Wandergebiete** wie die **Dahleener Heide** oder den **Wermisdorfer Forst**.

FILM ZU  
OSCHATZ





Völkerschlachtdenkmal in Leipzig



Leipziger Zoo

## UM DIE ECKE: HIGHLIGHTS LEIPZIG



PANOMETER



297 km<sup>2</sup> FLÄCHE



BAYERISCHER BAHNHOF  
ÄLTSTER KOPFBAHNHOF DER WELT



SONNENSCHINDAUER,  
MITTLERE JAHRESSUMME:  
1.494 STUNDEN



587.857 EINWOHNER



Leipziger Rathaus mit Marktplatz im Zentrum



1 UNIVERSITÄT UND  
7 HOCHSCHULEN



> 50 MUSEEN UND  
SAMMLUNGEN



VERGNÜGUNGSPARK  
BELANTIS



LEIPZIGER ZOO  
EUROPAWEIT EINZIGARTIGE ARTENVIELFALT



GEBURTSSTADT DES  
KLEINGARTENS  
MIT ALLEN 39.000 ORGANISIERTEN LAUBENPIEPERN



120 HEKTAR WALD- UND  
PARKFLÄCHE



AUWALDGEBIET  
EINES DER GRÖSSTEN AUWALDGEBIETE  
MITTELEUROPAS



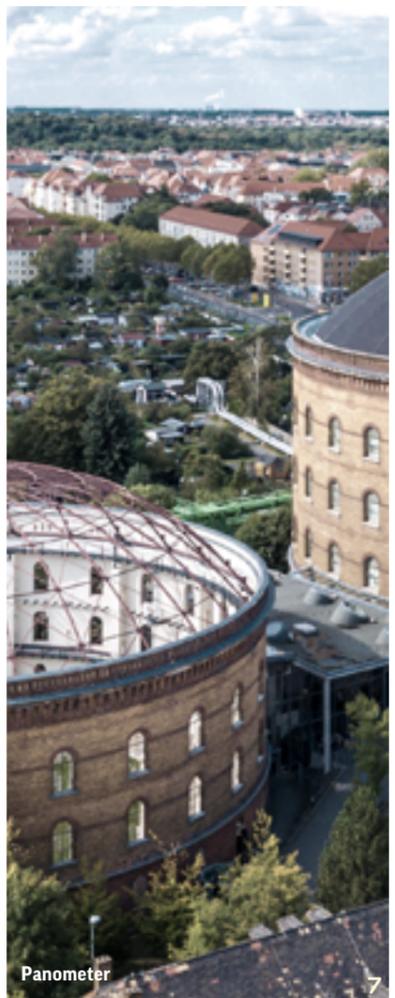
SÜDFRIEDHOF BEIM  
VÖLKERSCHLACHTDENKMAL  
MIT 80 HEKTAR DER ZWEITGRÖSSTE PARKFRIEDHOF DEUTSCHLANDS



RATHAUSTURM  
MIT 114 METERN HÖHE DER HÖCHSTE IN  
DEUTSCHLAND



Blick auf das Neue Rathaus  
vom Burgplatz



Panometer



## OSCHATZ ERLEBEN: AUSFLUGSTIPPS UND HIGHLIGHTS

Eigentlich kann man sagen, dass ganz Oschatz eine einzige **Sehenswürdigkeit** ist. Das klingt im ersten Moment vielleicht übertrieben, aber jeder Geschichtsfan würde dieser Aussage sofort zustimmen. Vor über 800 Jahren wurde die Stadt zum ersten Mal schriftlich erwähnt und besonders der **historische Ortskern** birgt wahre Schätze. Alle Stationen hier aufzuzählen, würde den Rahmen sprengen, aber: Der **Marktbrunnen** von 1588, das **Rathaus** von 1477, das **Vogtshaus** von 1180, die **Klosterkirche** von 1228 - das alles sind **Jahreszahlen**, die nicht nur **Geschichtsliebhaber** ganz ehrfürchtig werden lassen. Möchte man die Stadtgeschichte gebündelt an einem Ort erleben, dann kann man das Stadt- und Wa-

genmuseum besuchen, welches zu den ältesten Gebäuden der Stadt zählt.

Aber natürlich wollen wir hier nicht nur über Historie sprechen, Oschatz hat noch mehr zu bieten. Auf dem ehemaligen Gelände der vierten sächsischen **Landesgartenschau** befindet sich der eintrittsfreie O-Schatz-Park. Mit **Tierpark**, **Minigolfanlage**, **E-Kartbahn**, **Spielplatz** und einer **Skate-Pool-Anlage** ist er ein vielseitiges Ausflugsziel



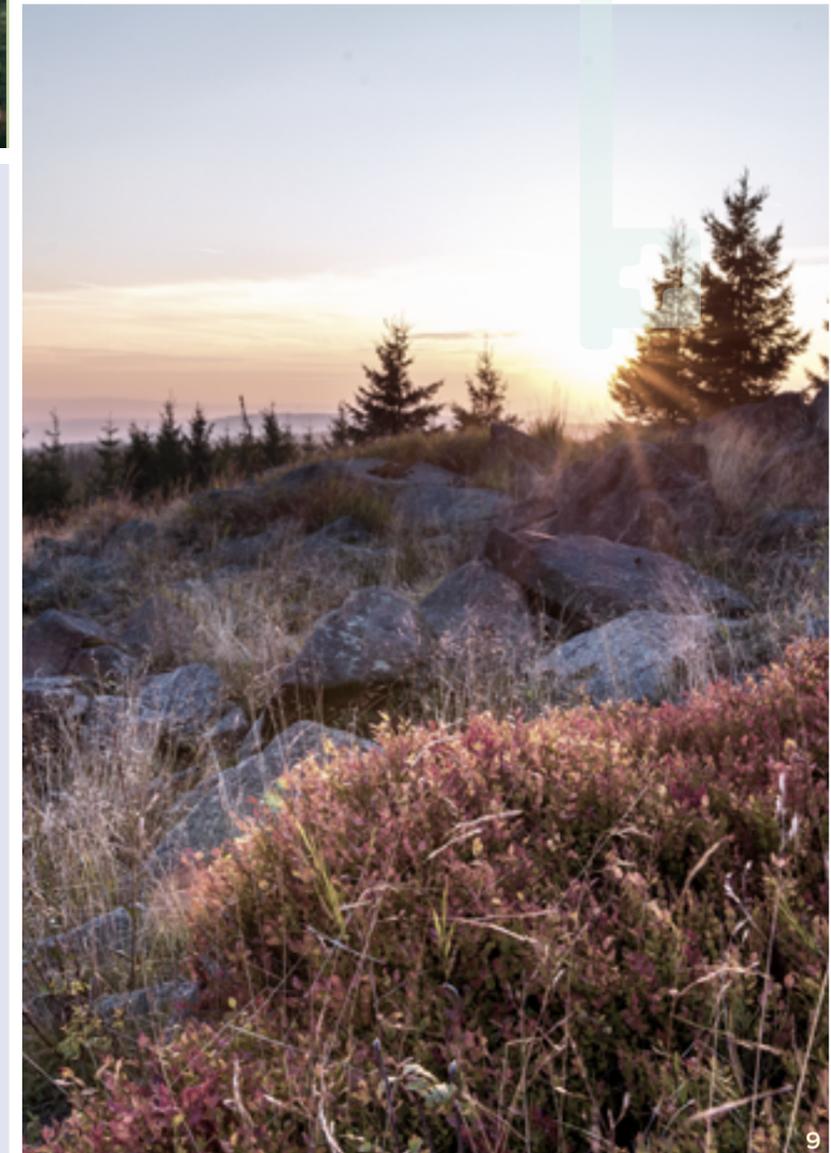
für Familien. Besonders charmant: In der Mehrzweckhalle „O“ mitten im Park gibt es mit 18.179 Exemplaren die **zweitgrößte Kaffeekannensammlung** der Welt!

Und für Wellnessliebhaber sei das „Platsch“ erwähnt, das **Saunaparadies** von Oschatz. Hier gibt's aber nicht nur heiße Aufgüsse, sondern auch einen Fußreflexzonenpfad, eine **Kegelanlage**, eine **Schwimmhalle** mit Kleinkinderbereich und für Abenteuerlustige den **Aqua-Cross-Parcours**.

”

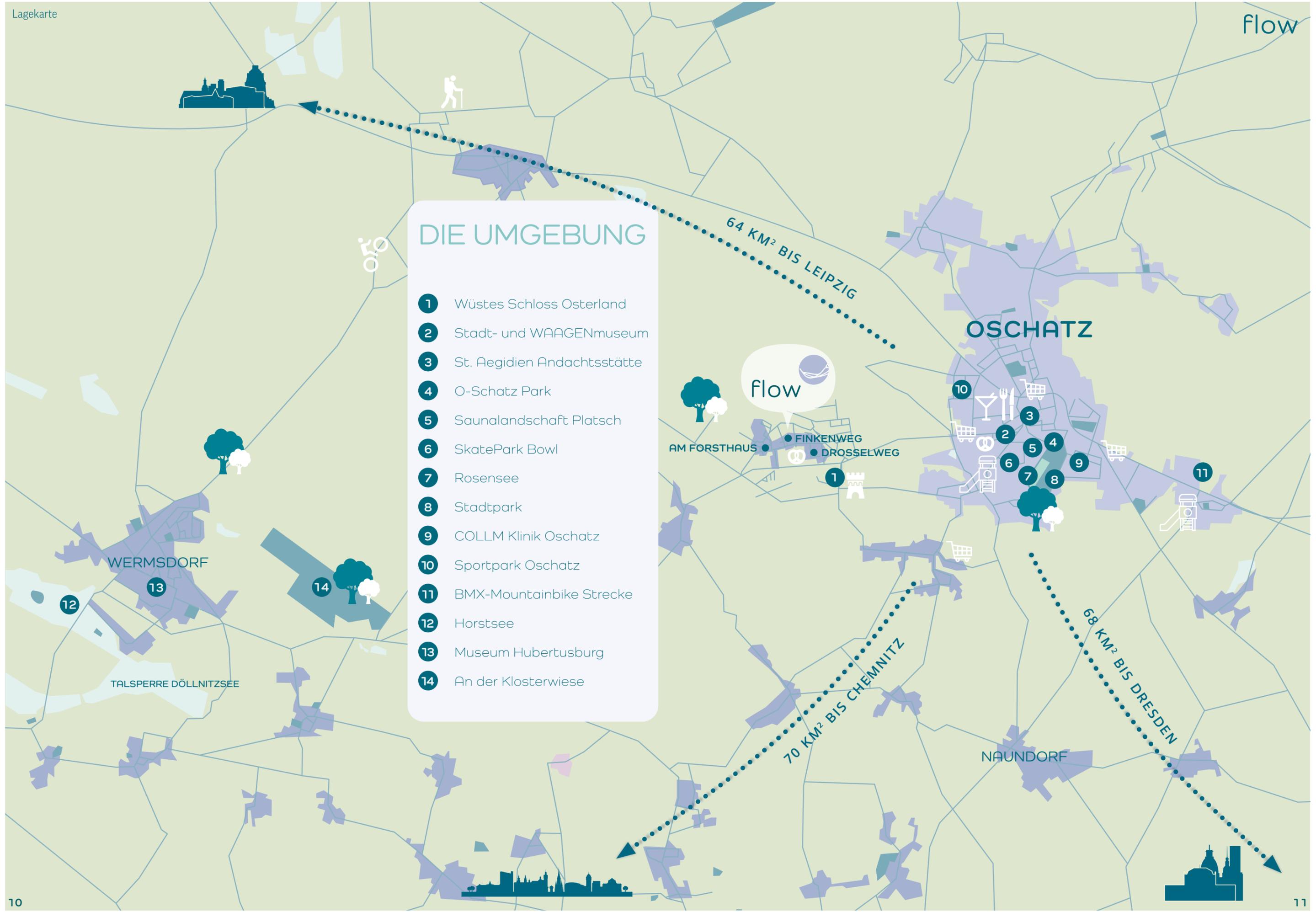
Und jedem  
Anfang wohnt  
ein Zauber inne.

*Hermann Hesse*



## DIE UMGEBUNG

- 1 Wüstes Schloss Osterland
- 2 Stadt- und WAAGENmuseum
- 3 St. Aegidien Andachtsstätte
- 4 O-Schatz Park
- 5 Saunalandschaft Platsch
- 6 SkatePark Bowl
- 7 Rosensee
- 8 Stadtpark
- 9 COLLM Klinik Oschatz
- 10 Sportpark Oschatz
- 11 BMX-Mountainbike Strecke
- 12 Horstsee
- 13 Museum Hubertusburg
- 14 An der Klosterwiese



## STADTTEIL FLIEGERHORST

Gleich kommen wir natürlich zu den ganz praktischen Vorzügen des Stadtteils Fliegerhorst, aber etwas Geschichte muss sein. Besonders dann, wenn Geschichte so anschaulich zu erleben ist, wie hier. Der Name des Stadtteils kommt nicht von ungefähr, sondern es handelt sich tatsächlich um einen ehemaligen Standort der deutschen Luftwaffe. Das erklärt auch, weshalb einem hier Orte wie die Alte Wache, der Fliegerhangar oder das Offizierskasino begegnen. Allesamt sind sie zu Kulturdenkmälern ernannt worden.

Der Stadtteil Fliegerhorst liegt am Rande des Stadtwaldes und wird umringt von weitläufigen und landwirtschaftlich genutzten Feldern. Das macht den Fliegerhorst zu einem sehr grünen Stadtteil mit einem Mix aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.



DROSSELWEG 19 | 21 | 23



DROSSELWEG 19 | 21 | 23

”

Wir wohnen nicht um zu wohnen, sondern wir wohnen um zu leben.

*Paul Johannes Tillich*



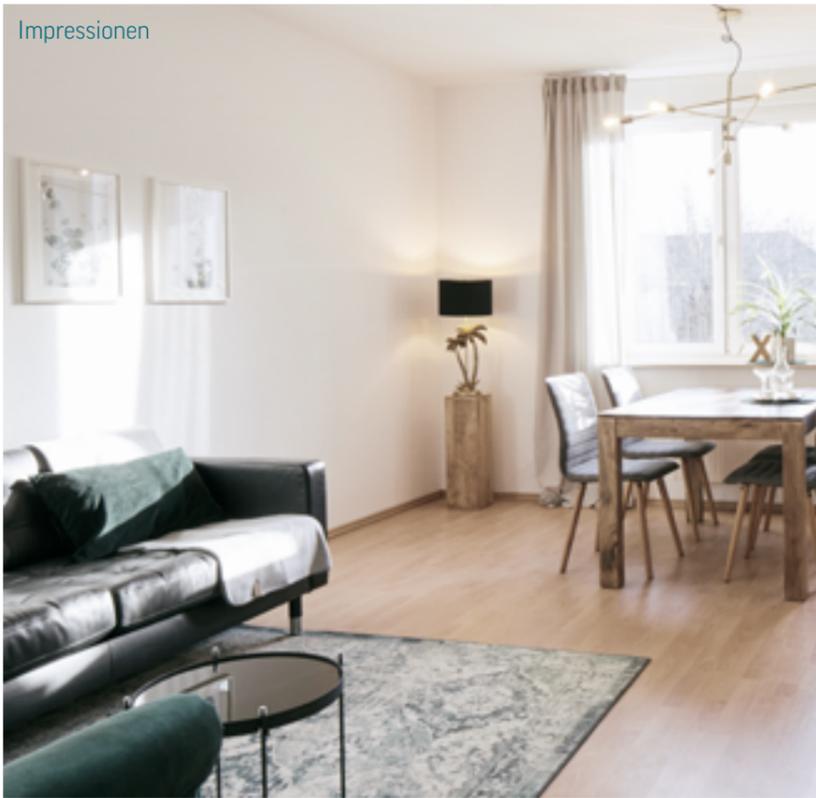
WOHNBEISPIEL

## EIN STANDORT MIT VORZÜGEN

Grundsätzlich kann man sagen, dass der Stadtteil hauptsächlich zum Wohnen genutzt wird und ebenso für's Wohnen gemacht ist. Leckere Brötchen bekommt man in der Bäckerei im Ort, für alle anderen Dinge des täglichen Bedarfs ist man mit dem Auto innerhalb weniger Minuten im direkt benachbarten Oschatz. Hier findet man mehrere Supermärkte, Apotheken, Ärzte aller gängigen Fachrichtungen, Schulen für alle Altersklassen und Kindergärten. Mit dem Bus erreicht man in 20 Minuten den Oschatzer Bahnhof, von wo aus man in nur 35 Minuten in Leipzig ist.

Der Stadtteil Fliegerhorst hat übrigens eine flächenmäßige Größe von etwa 302 Fußballfeldern, was 2,16 Quadratkilometern entspricht. Und um bei diesem anschaulichen Vergleich zu bleiben: Der Anteil an Grünflächen entspricht der Größe von sage und schreibe fast fünf Fußballfeldern.





WOHNBEISPIEL

## EIGENTUMSWOHNUNGEN FINKENWEG, DROSSELWEG UND AM FORSTHAUS

FÜR KAPITALANLEGER UND SELBSTNUTZER

- ↳ 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- ↳ 48 bis 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche



WOHNBEISPIEL

In ruhiger und zentraler Lage des Oschatzer Fliegerhorsts gelegen, steht das Wohnhaus am **Finkenweg**. Insgesamt sechs Wohnungen befinden sich im Erd- und Dachgeschoss. Die helle Fassade mit grünen Akzenten und rustikalen Balkonen verleiht dem Gebäude ein rundum gepflegtes Erscheinungsbild. Die vermieteten Wohnungen zeichnen sich durch attraktive Grundrisse mit zwei bis vier Zimmern und Größen von etwa 48 bis 95 m<sup>2</sup> aus. In direkter Nähe zur historischen Alten Wache und unweit des Wüstenschlosses Osterland gelegen, steht das Wohnhaus am **Drosselweg**. Insgesamt 21 Wohnungen verteilen sich auf drei Etagen. Zur Auswahl stehen 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Größen von etwa 59 bis 132 m<sup>2</sup>. In der Nähe zum Oschatzer Stadtwald gelegen steht das Wohnhaus in der Straße **Am Forsthaus**. Insgesamt dreizehn 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Größen zwischen etwa 51 und

90 m<sup>2</sup> könnten ein Zuhause werden. In den beiden letztgenannten Häusern stehen **Leerwohnungen** zur Verfügung. In dem Wohnhaus am Finkenweg gibt es eine leerstehende **Gewerbeinheit** im Untergeschoss, die sich wunderbar als ein Büro eignen würde.



WOHNBEISPIEL

## INTERESSANT FÜR ANLEGER

Ein Investment in eine Eigentumswohnung im Stadtteil Fliegerhorst dürfte vor allem aufgrund der **vierversprechenden Renditen von 3,5 bis 4 %**, die das Leipziger Umland auszeichnen, interessant sein. Die gute Verkehrsanbindung und der **aktuelle Trend zu Stadtrandlagen** und Umlandgemeinden verleihen dem Standort zusätzlich **enormes Potenzial**.

Wie der ACCENTRO Wohneigentumsreport 2021 herausstellte, der zusammen mit dem Institut der deutschen Wirtschaft erstellt wurde, etabliert sich die Stadt Leipzig und Umgebung immer mehr als **Investmentstandort** und sticht auch bezüglich anderer Faktoren wie der Bevölkerungsentwicklung hervor. Auch im Vergleich zwischen **Wohneigentum** und Mieten hat der Standort **Vorzüge**: 2020 betrug der **Kostenvorteil** von Selbstnutzern gegenüber Mietern gute 60 % – zum Vergleich: im bundesweiten Durchschnitt war Kauf einer **Wohnimmobilie** in Deutschland 56 Prozent günstiger, als diese zu mieten.\*

Quellen: ACCENTRO Wohneigentumsreport 2021, ACCENTRO Wohnkostenreport 2021, Institut der deutschen Wirtschaft.



”

So schön sind die Reisen niemals gewesen, wie sie in den Augenblicken des Heimkommens sind.

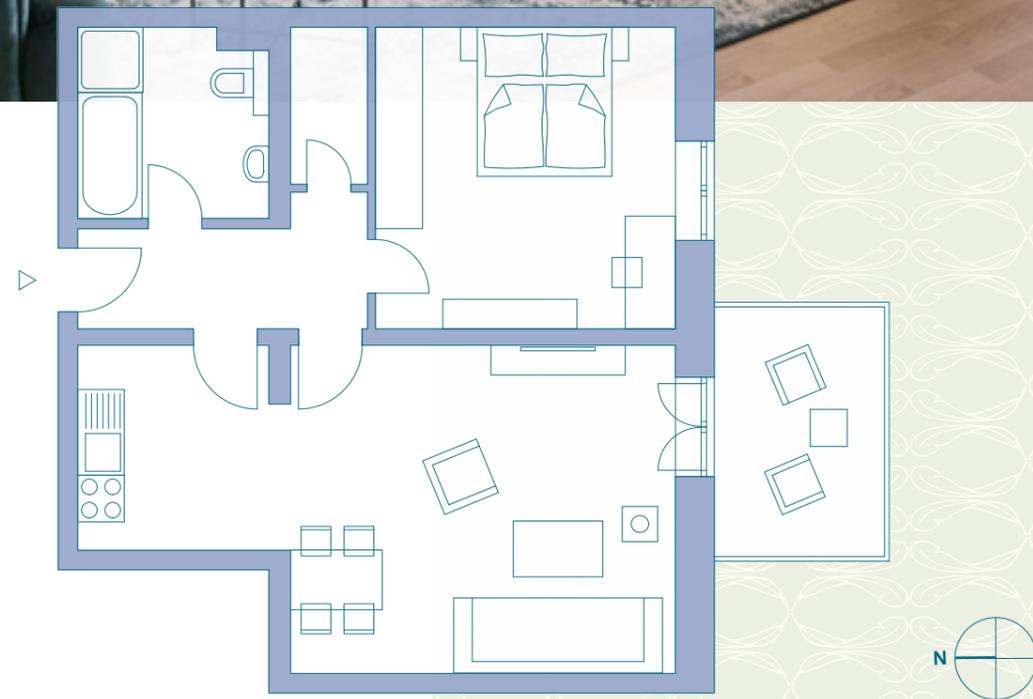
*Erhart Kästner*

# 2-ZIMMER-WOHNUNG

# 2-ZIMMER-WOHNUNG

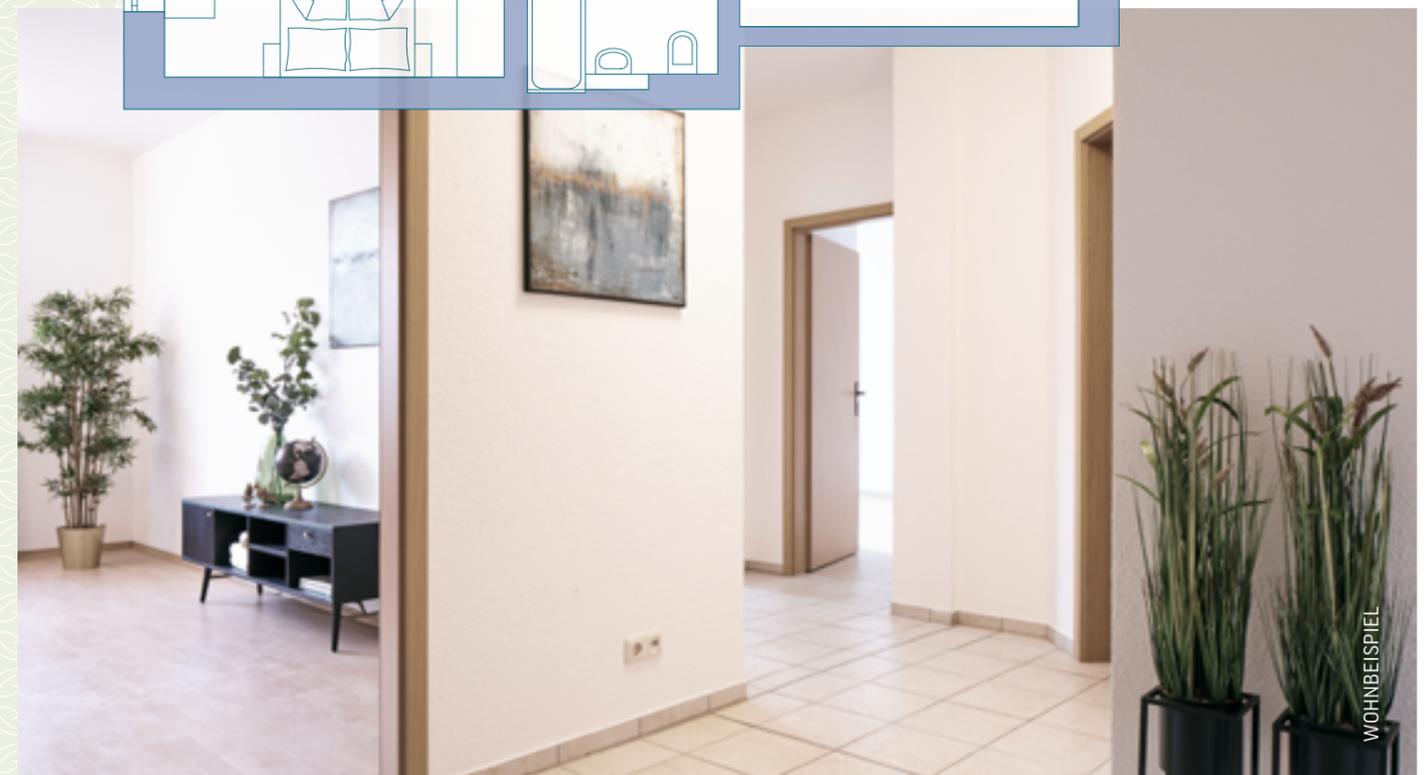
AM FORSTHAUS 4

1. Obergeschoss  
ca. 71 m<sup>2</sup>



## FINKENWEG 2

Erdgeschoss  
ca. 59 m<sup>2</sup>



# 3-ZIMMER-WOHNUNG

AM FORSTHAUS 4

Dachgeschoss  
ca. 90 m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS



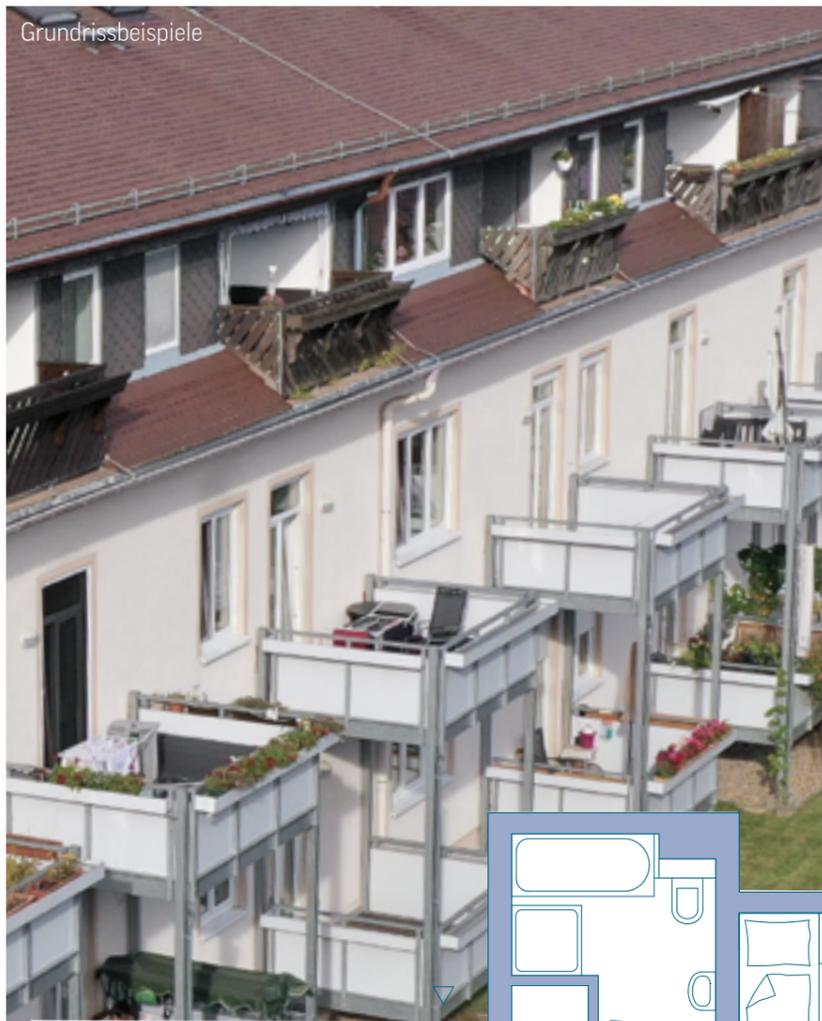
SPITZBODEN



# 3-ZIMMER-WOHNUNG

DROSSELWEG 23

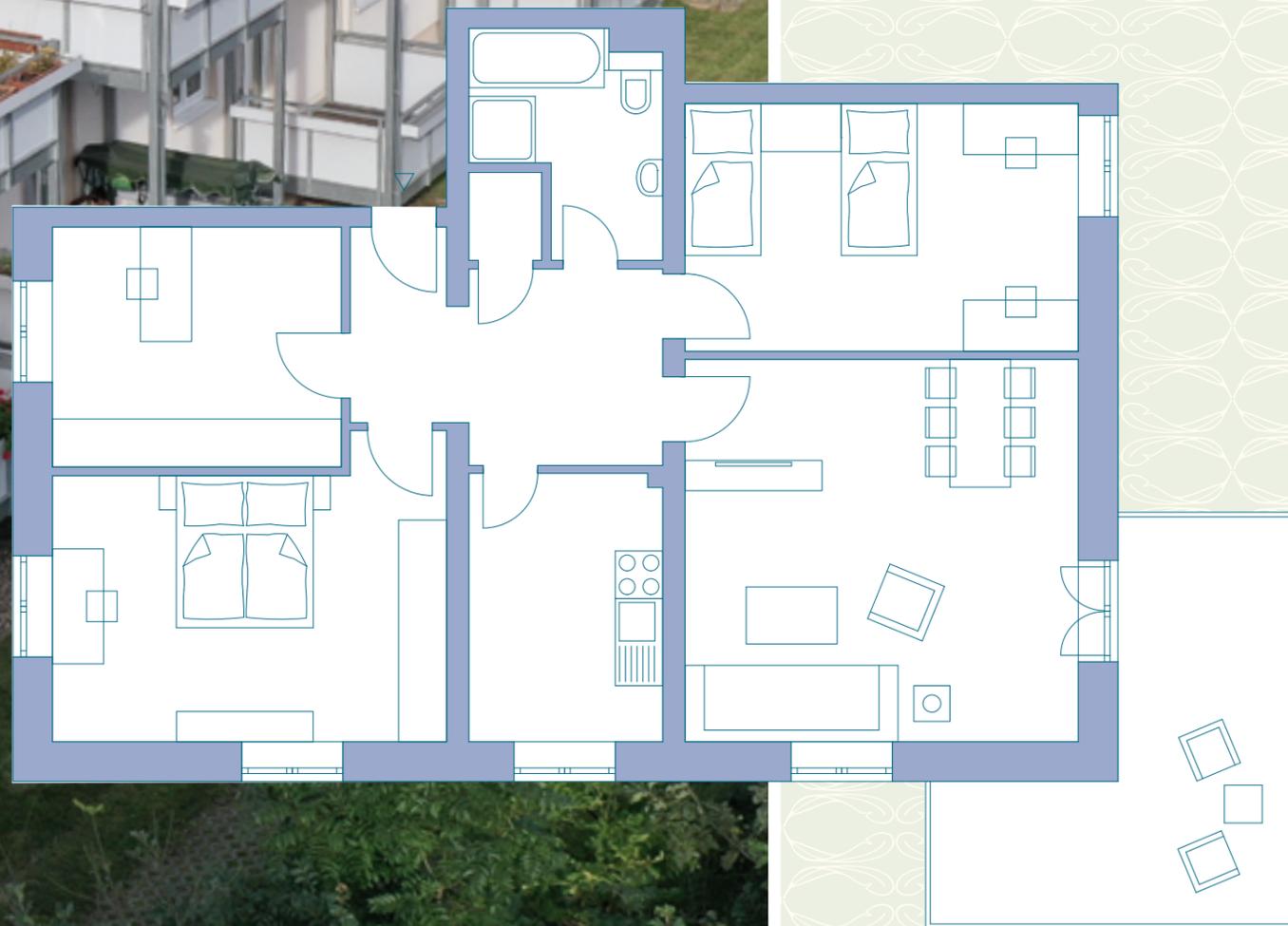
1. Obergeschoss  
ca. 87 m<sup>2</sup>



## 4-ZIMMER- WOHNUNG

DROSSELWEG 19

Erdgeschoss  
ca. 100 m<sup>2</sup>



# AUF EINEN BLICK

### AM FORSTHAUS 2 | 4 | 6

- › 13 Wohnungen
- › 2- bis 4-Zimmerwohnungen
- › Ca. 53 bis 90 m<sup>2</sup>
- › Balkon
- › Teils mit Gäste-WC

### Drosselweg 19 | 21 | 23

- › 21 Wohnungen
- › 2- bis 4-Zimmerwohnungen
- › Ca. 59 bis 132 m<sup>2</sup>
- › Teils mit Gäste-WC
- › Wohnküche, Abstellkammer, Balkon

### Finkenweg 2 | 4 | 6

- › 6 Wohnungen
- › 1 Gewerbe
- › 2- bis 4-Zimmerwohnungen
- › Ca. 48 bis 95 m<sup>2</sup>
- › Balkon, Abstellkammer



QR-Code scannen für  
mehr Informationen

**ACCENTRO**



# flow

L I F E   A T   I T S   B E S T



**ACCENTRO GmbH**

Kantstraße 44 / 45 | 10625 Berlin

Telefon +49 (0)30 887 181 7624

[www.accentro.de](http://www.accentro.de)

[mail@accentro.de](mailto:mail@accentro.de)

**Haftungsausschluss:** Die Angaben in dieser Broschüre dienen zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

**Bildnachweise:** AdobeStock: S1: 357854155 S3: 29648884  
S6: 103777504, 241401544, 108166214, 241401544, 146214514,  
172885696 S9: 196756144 S10: 204366908, 166798708  
S23: 225298401

Stand: März 2022

