



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Clara-Viebig-Straße Dresden

**Kaufpreis:**  
**180.000 EUR**

**PLZ**        01159

**Baujahr**    1896

**Objektart**   Saniertes Bestand



## Objektinformationen

Etage	1. Obergeschoss
Sanierung	1998
Wohnfläche	61,81 QM
Gesamtkaltmiete p.a.	6.300,-- €
Besonderheit	Fernwärme
Energiekennwert	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>180.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.700,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	9.900,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	900,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>13.500,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>193.500,00 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

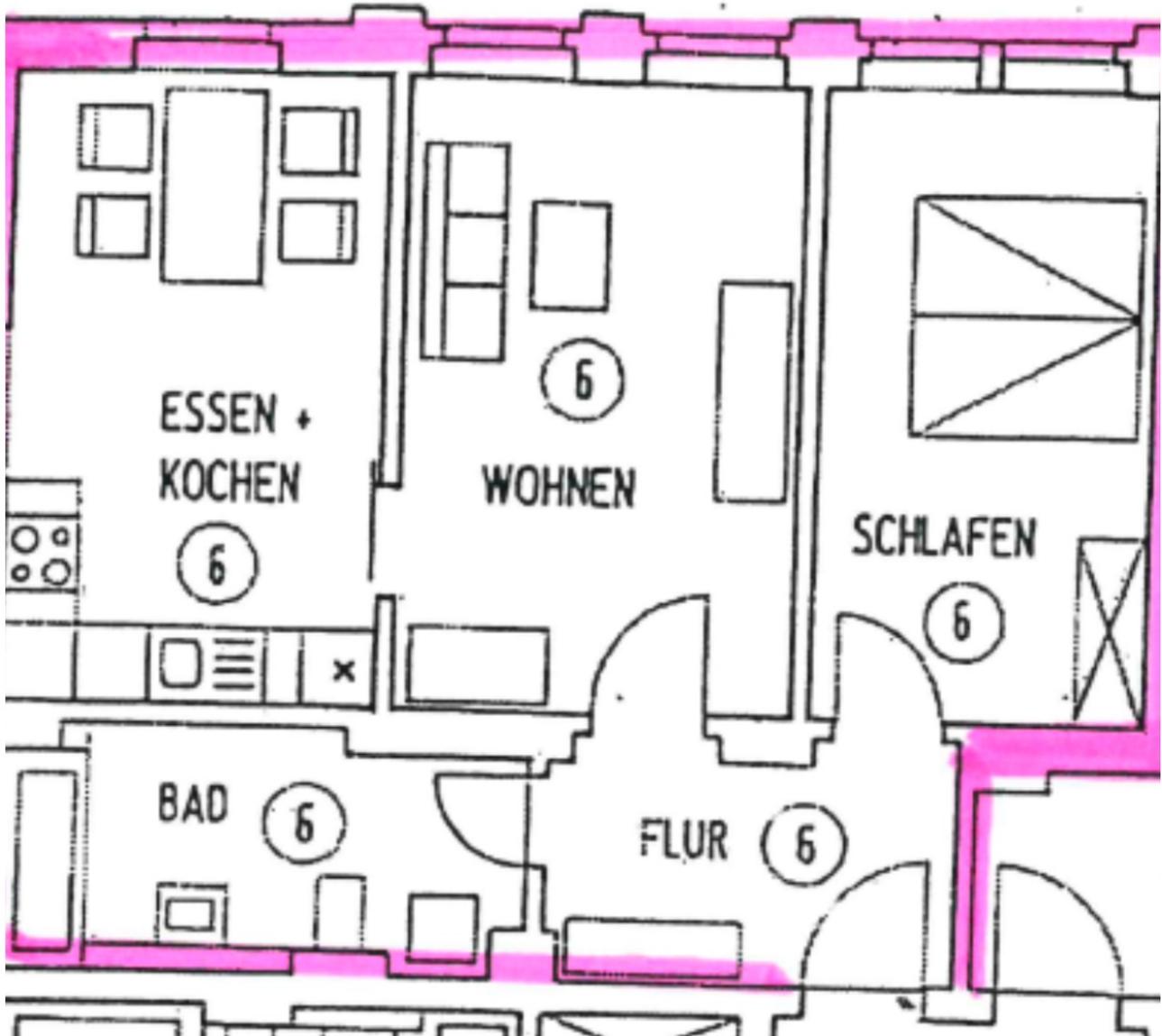




**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







## Beschreibung

### Zur Makrolage

Elbflorenz ist ein Spitzname für die Landeshauptstadt Dresden, der sich im 19. Jahrhundert einbürgerte. Die Betitelung galt ursprünglich als Würdigung für die unschätzbare Kunstsammlung und Architektur Dresdens, wird heute aber auch in Verbindung mit anderen Gemeinsamkeiten und Berührungspunkten zwischen sächsischer und toskanischer Hauptstadt verwendet. Berühmt ist Dresden auch für den Baustil „Dresdner Barock“ (ca. 1694 bis 1763), der in spezifischen Ausformungen des Barock- und Rokokostils unter dem sächsischen Kurfürsten und späteren König August dem Starken sowie seinem Sohn Friedrich August II seine Verwendung fand. Die wohl spektakulärsten Beispiele sind die Frauenkirche, Zwinger, Brühlsche Terrasse und Schloss Pillnitz. Dresden gehört nach großflächigen Eingemeindungen mit 63 % Grün- und Waldfläche zu den grünsten Großstädten in Europa, wo von der Dresdner Heide eine geschlossene Waldfläche von 5 876 ha bildet. Im erweiterten Stadtgebiet gibt es vier Naturschutzgebiete mit 331 ha und zwölf Landschaftsschutzgebiete mit mehr als 11 000 ha Fläche. Das ehemalige UNESCO-Weltkulturerbe Dresdner Elbtal richtete schon im Namen den Fokus auf die Bewahrung der kulturlandschaftlichen Elemente. Die Natur- und Kulturräume der Elbwiesen ziehen sich fast 20 Kilometer durch das Stadtgebiet. An einer zentralen Stelle werden sie durch die neu erbaute Waldschlösschenbrücke geschnitten. Ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung des Blauen Wunders und Verbesserung der Verkehrssituation in Dresden.

### Zur Umgebung

Dresden, eine der grünsten Städte Europas. Im Norden die Dresdner Heide, das größte geschlossene Waldgebiet der Stadt. Im Zentrum der Große Garten, eine ausgedehnte Parkanlage. Wie ein blau-grünes Band durchzieht die Elbe das Stadtgebiet, umsäumt von breiten Wiesen und sanften Weinhängen. Eine weitblickende Stadtplanung hat seit Jahrhunderten dafür Sorge getragen, dass Dresden als ein Teil der Elblandschaft wahrnehmbar ist.

### Zur Infrastruktur

Aufgrund seiner zentralen Lage in Europa ist Dresden aus allen Himmelsrichtungen gut zu erreichen. Damit sind wichtige Voraussetzungen für die Wirtschaft am Standort Dresden erfüllt. Dresden ist zudem durch sechs Bundesstraßen (B6, B97, B170, B172 und B173) ins deutsche und europäische Straßennetz eingebunden. Mit der Elbe verfügt die Region über einen wichtigen Schifffahrtsweg. Sie ist neben dem Rhein die verkehrsreichste Wasserstraße Deutschlands. Die Region Dresden ist über den internationalen Flughafen Dresden direkt mit zehn nationalen und 50 internationalen Destinationen verbunden. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 1,85 Millionen Fluggäste und 380 Tonnen Luftfracht abgefertigt. Der Verkehrsverbund Oberelbe (VVO) verantwortet seit 1998 den öffentlichen Personennahverkehr. An rund 3800 Bahnhöfen und Haltestellen können die Fahrgäste ein- und aussteigen. Insgesamt werden jährlich fast 200 Millionen Kunden befördert.

### Zur Mikrolage



Der Stadtteil Löbtau im Südwesten von Dresden ist zum großen Teil Sanierungsgebiet. AltLöbtau lässt noch heute die dörfliche Anlage deutlich erkennen. Als Beispiel dienen die am Hang des Lerchenberges errichteten 15 Gutsarbeiterhäuser, die sogenannten Drescherhäuser. Im 19. Jahrhundert entstanden die ersten Fabriken und Arbeiterwohnsiedlungen. Die kleinteilige Struktur aus Geschäften, Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Handwerks- und Gewerbetreibende im Innenhof hat sich bis heute erhalten. Es entstanden aber auch neue Gebäudekomplexe, z. B. der „Drei-Kaiser-Hof“ oder eine Einkaufspassage mit mehreren Läden und Restaurants. Im Stadtteil sind Grund- und Mittelschulen und im angrenzenden Ortsteil ein Gymnasium sowie eine Bibliothek vorhanden. Verkehrsanbindungen bestehen mit Bus- und Straßenbahnlinien. Typisch für das vorrangig als Wohngebiet ausgewiesene Löbtau ist die offene Bauweise mit drei- und viergeschossigen Würfelhäusern und dem teilweise zugehörigen Vorgartenbereich. Fast alle Gebäude sind bereits liebevoll saniert und private Grünflächen aufgewertet worden. Das Stadtzentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten von der Tharandter Straße mit den Linien 2, 6, 7 und 12 erreichbar. Eine direkte Verbindung zur Technischen Universität besteht über die Linie 61. Die Anbindung an die Autobahn (AS Dresden-Gorbitz, AS Dresden-Altstadt) ist ebenfalls hervorragend. Das Leben in Löbtau ist sehr angenehm und komfortabel. Viele Parks und Grünflächen, als auch viel hochwertig sanierte Denkmalobjekte und auch viele Neubauten lassen es als neues Trendviertel Dresdens erstrahlen. Es besteht ein vielfältiges Angebot an Kindergärten und -krippen, als auch Schulen. Der ÖPNV als auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Freizeitmöglichkeiten, Kinos sind allesamt fußläufig zu erreichen.

## **Zum Objekt**

Die attraktive & nachgefragte 2-Raum Wohnung befindet sich sehr bequem im 1. OG eines hochwertigen Mehrfamilienhauses mit Kulturdenkmalschutz, welches ca. im Jahr 1895 errichtet und im Jahr 1998 umfassend saniert wurde. Das Gebäude besticht u.a. durch eine hochwertige, massive Bauweise und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehört eine Einbauküche. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNV-Anbindung sowie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kinder gärten etc. befinden sich in der Nähe.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11