



**IMMOBILIEN**

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



## Neue Tabkafabrik f6 Dresden (Neubau)

**Kaufpreis:**  
**251.300 EUR**

**PLZ** 01277

**Baujahr** 2020

**Objektart** Neubau



## Objektinformationen

Baujahr	2020
Anzahl Neubau Stadthäuser	2
Anzahl Wohnungen	40
Wohnungen	2- bis 4-Raum Wohnungen
Kaufpreis	251.300,00 € bis 568.300,00 €
Wohnungsgröße	48,80 qm bis 113,20 qm
Aufzug	ja
barrierefrei	ja
Tiefgaragenstellplatz & Keller	ja

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>251.300 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	8.971,41 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	2.513,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	8.795,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.256,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>21.536,41 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>272.836,41 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.





# IMMOBILIEN

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







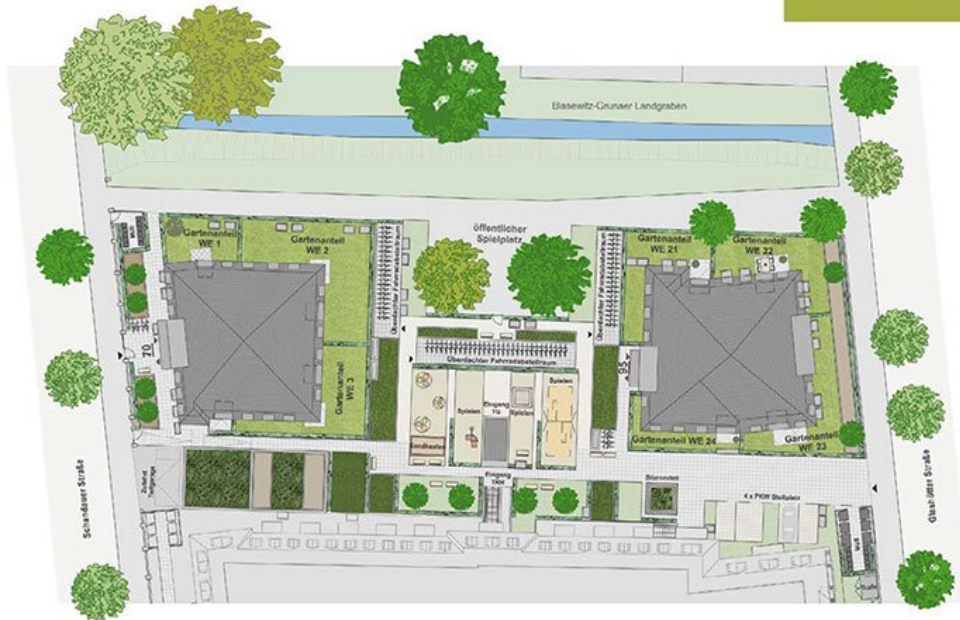
**IMMOBILIEN**

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

# Lageplan

Schandauer Straße 70 / Glashütter Straße 95

Lageplan



Darstellung der Außenanlage und Geräte dient nur beispielhaft zur Illustration, genaue Anordnung und Fabrikate werden durch den Verkäufer festgelegt.

**VIAREALIS**



## Beschreibung

### Zur Lage

Der Stadtteil Striesen gehört – neben dem Weißen Hirsch und dem angrenzenden Blasewitz – zweifellos zu den attraktivsten Wohngebieten der sächsischen Landeshauptstadt. In Folge der Eingemeindung nach Dresden im Jahre 1892 entstanden hier vor allem während der Gründerzeit repräsentative Stadthäuser, die das Stadtviertel bis heute prägen. Ein großer Teil der Bebauung überstand den Zweiten Weltkrieg unzerstört. Zahlreiche teils freistehende und teils in Reihe stehende Mehrfamilienhäuser im Gründerzeit- und Jugendstil mit üppigen Straßen- und Gartenbegrünungen sowie die ausgezeichnete Lage des ehemaligen Beamtenviertels zwischen dem Stadtzentrum und der Elbe ließen Striesen zu einem Favoriten auf dem Dresdner Immobilienmarkt werden. Charakteristisch für Striesen sind die zahlreichen, hochwertigen Sanierungsmaßnahmen. Bis heute wurden ca. 95 % der Häuser mit ihren reich gegliederten Fassaden, mit Erkern und Balkonen liebevoll restauriert, die großzügig geschnittenen und erstklassig ausgestatteten Wohnungen aufwendig saniert. In den wenigen Lücken fügen sich attraktive Neubauten vorteilhaft in die vorhandene Baustruktur ein. Die Infrastruktur in diesem Gebiet ist besonders gut entwickelt. So findet man in Striesen sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung. Egal ob man Einkaufen, zur Bank, zur Post, zur Apotheke, zum Arzt oder gut Essen gehen will; egal ob man zu Bus oder Bahn, zur Schule, ins Büro oder in den Kindergarten will – alles liegt quasi vor der Haustür. Striesen ist ein grüner Stadtteil, geprägt von schönen alten Straßenbäumen, gepflegten Gärten und Parkanlagen. Der nur wenige Fußminuten entfernte Große Garten bietet zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Auch die Elbwiesen der Zoo oder das historische Stadtzentrum sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

### Zum Objekt

Mitten im Herzen von Dresden-Striesen entsteht die „Neue Tabakfabrik f6 Dresden“ in einer der der angesagtesten Stadtteile Dresdens. Auf dem knapp 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen zwei moderne Stadthäuser.

Mit Sanierung des Bestandsgebäudes und der 2 Neubauten sowie einer zweistöckigen Tiefgarage unter den Neubauten wird das Bauprojekt „Neue Tabakfabrik f6 Dresden“ vollendet. 40 Neubau-Eigentumswohnungen teilen sich auf modern geschnittene 2- bis 4-Raum Wohnungen mit einer Größe von 48 m<sup>2</sup> bis 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Bodentiefe Fenster sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume und geben den großzügig gestalteten Grundrissen eine behagliche Wohnatmosphäre. Zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnwünsche versuchen wir die Grundrisse entsprechend Ihrer Bedürfnisse anzupassen und zu verändern.

- 2- bis 4-Raum Wohnungen mit 48 bis 111 qm
- bodentiefe Fenster
- großzügig gestaltete Grundrisse
- elektrische Rollläden
- Echtholzparkett & Fußbodenheizung
- innovative Haustechnik & bodengleiche Duschen



**IMMOBILIEN**

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

- barrierefrei, mit Aufzug
- große Balkone, Terrassen oder Gartenanteil
- Tiefgaragenstellplatz & Keller
- KfW 55



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11