

EINE VILLA. EIN SOLITÄR. EINE WERTANLAGE.
WEINBERGSTRASSE 76, DRESDEN

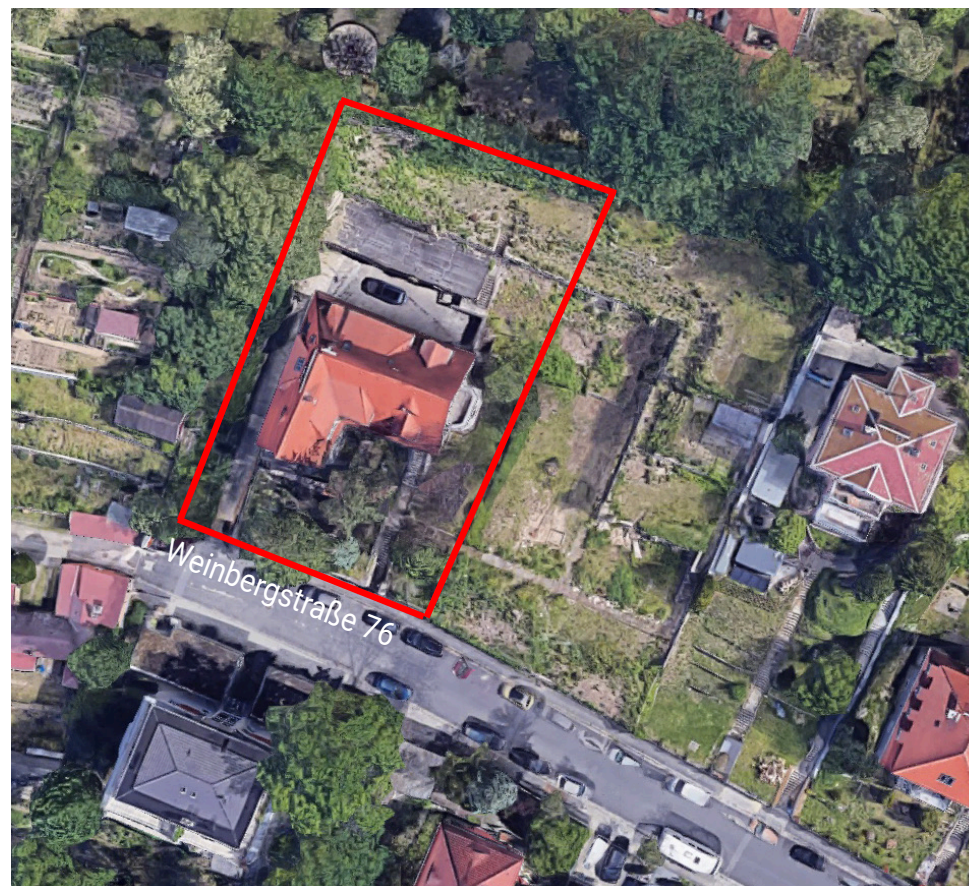


[Kennzahlen]

OBJEKTART	Denkmal-Villa Sanierung mit Aufzug nach Ihren Vorstellungen
ADRESSE	Weinbergstraße 76, 01129 Dresden
GRUNDSTÜCK	1.680 m ²
WOHNFLÄCHE	551 m²
EINHEITEN	5
STELLPLÄTZE	7 Stellplätze
PROJEKTSTATUS	Baugenehmigung liegt vor, Objekt ist unvermietet
BAUJAHR	1924, Fertigstellung Sanierung Ende 2027
MIETERWARTUNG	ca. 126.000 € p.a. (Gesamtobjekt)
ABSCHREIBUNG	ca. 200.000 € p.a. (Gesamtobjekt) AfA-Denkmal - 9,0% p.a. AfA-Sanierung - 5,0% p.a. linear AfA-Altbausubstanz - 2,5% p.a. linear
FÖRDERUNG	Programm KfW-Denkmal EE, Darlehen - 150.000 € je Wohnung - ca. 2,63 % Zins Tilgungszuschuss - 15.000 € je Wohnung
KAUFPREIS unsaniert	1.750.000,- € (Share-Deal möglich)
KAUFPREIS schlüsselfertig saniert	3.780.000,- € (Share-Deal möglich)
KAUFPREISE	einzelne Wohnungen - siehe letzte Seite

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- umfangreiche Fördermöglichkeiten
- zinsgünstige Darlehen (KfW-Denkmal Programm)
- steuerliche Vorteile (erhöhte Denkmal AfA)
- hohe Nachfrage nach Altbau Mietwohnungen
- sichere Wertsteigerung dank Toplage



Lageplan

[Lage]

WEINBERGSTRASSE - ALLEIN DIE ADRESSE IST EIN PRIVILEG

Die Lage des Objekts am Nordhang oberhalb des Stadtteils Trachau bietet einen spektakulären Blick über die Elbmetropole, sowie eine optimale Anbindung: 6 km zur Altstadt, 3 km zur Autobahn, 8 km zum Flughafen.

In der Weinbergstraße befinden sich einzigartige Anwesen. Gut zu wissen, dass sich die elitären Wohnviertel im Norden und Osten Dresdens befinden.

STANDORTVORTEIL!

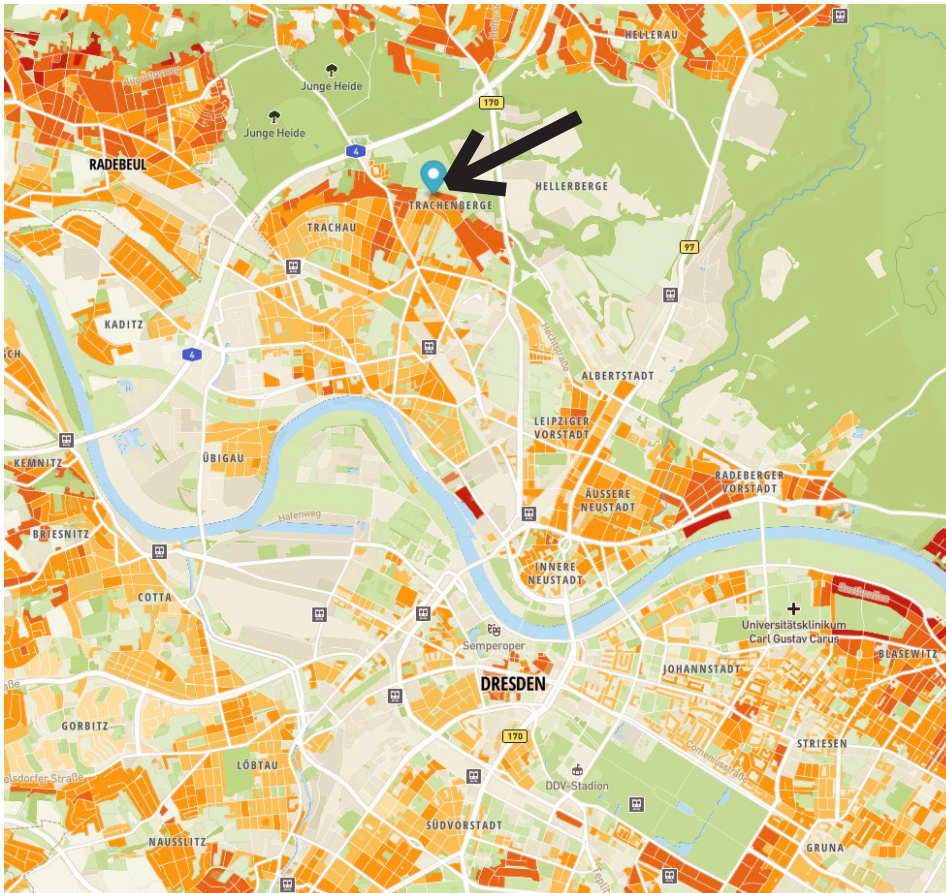
Nur 5 km zum Chip-Industrie-Cluster

-> rund 10.000 gut bezahlte Jobs

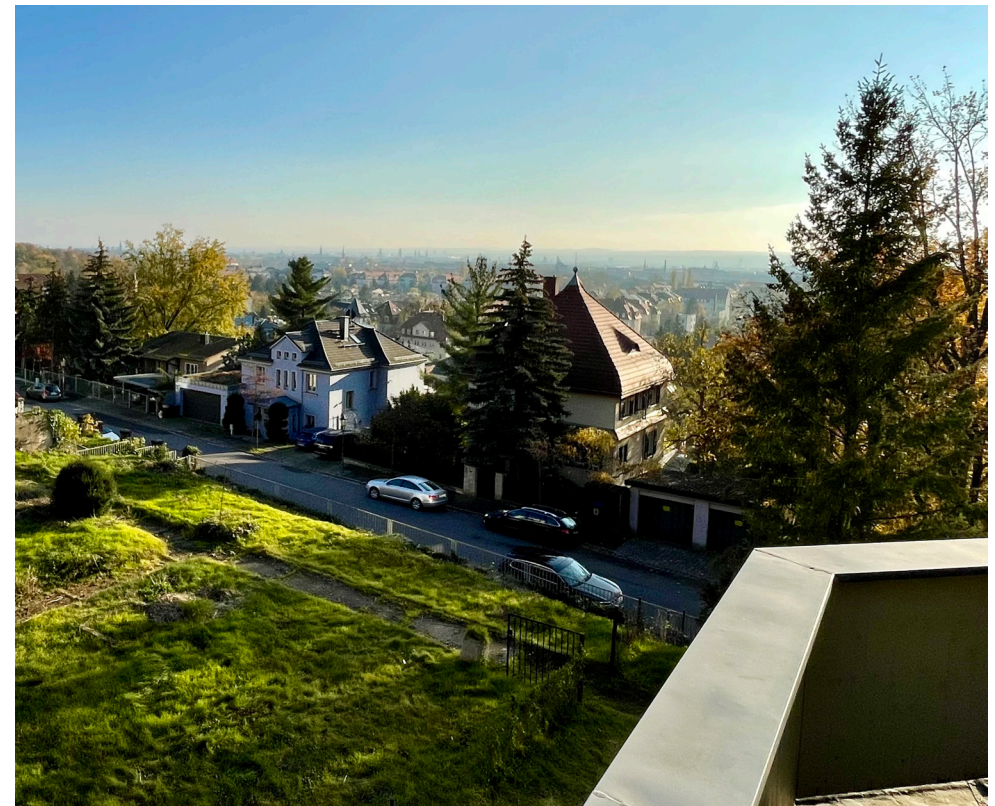
-> Werke von Infineon, Globalfoundries,

Bosch -> TSMC baut neues Halbleiterwerk

-> weitere 3.000 Jobs bis 2027 geplant



Wohnlagenkarte Dresden, rot = sehr gute Lage (Quelle: wohnlagenkarte.de)



Blick auf Dresden vom Balkon der WE05

[Objekt]

Die repräsentative Wohnvilla wurde 1924 im Stil des Expressionismus von einem Dresdner Baumeister als dessen privates Wohnhaus errichtet. An der Fassade und dem Arkadengang finden sich verschiedene neogotische Elemente und Skulpturen.

Die herrschaftlichen Wohnräume in der Belétage verfügen über massives Parkett, Stuckdecken und hochwertige Kachelöfen. Die übrigen Etagen sind ebenfalls ausgebaut und wurden zuletzt 1995 bzw. 1998 saniert. In jeder Etage befinden sich Bäder und WCs.



Weiterhin wurden die originalen Holzfenster aufgearbeitet bzw. durch neue isolierverglaste Holzfenster ersetzt. Die einzelnen Einheiten erreicht man durch das innenliegende Treppenhaus.

Zur Villa gehört noch ein massives, unsaniertes, eingeschossiges Garagengebäude, welches hinter der Villa direkt an den Hang gebaut wurde. Der Keller liegt unter dem Hof zwischen der Villa und dem Garagengebäude.

Im Inneren ist eine Neuaufteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an Brandschutz und Haustechnik geplant und genehmigt. Es sollen 5 Wohneinheiten entstehen. Die Einheiten im Erdgeschoss erhalten Gartenanteile, im Dach entstehen zwei individuelle Maisonette-Einheiten. Das Highlight ist und bleibt die wunderbar erhaltene Belétage (6 Zimmer Wohnung) mit Ihren gotischen Bögen und Stuckdecken.

Um dem Anspruch an solch hochwertige Wohnungen gerecht zu werden, ist der **Anbau eines Außen-Aufzugs** hinter dem Gebäude geplant und genehmigt. Hinter der Villa kann optional eine neue Remise mit 5 Garagen und zusätzlicher Nutzfläche im OG errichtet werden.

ANSPRUCHSVOLL, EINMALIG EINFACH SCHÖN

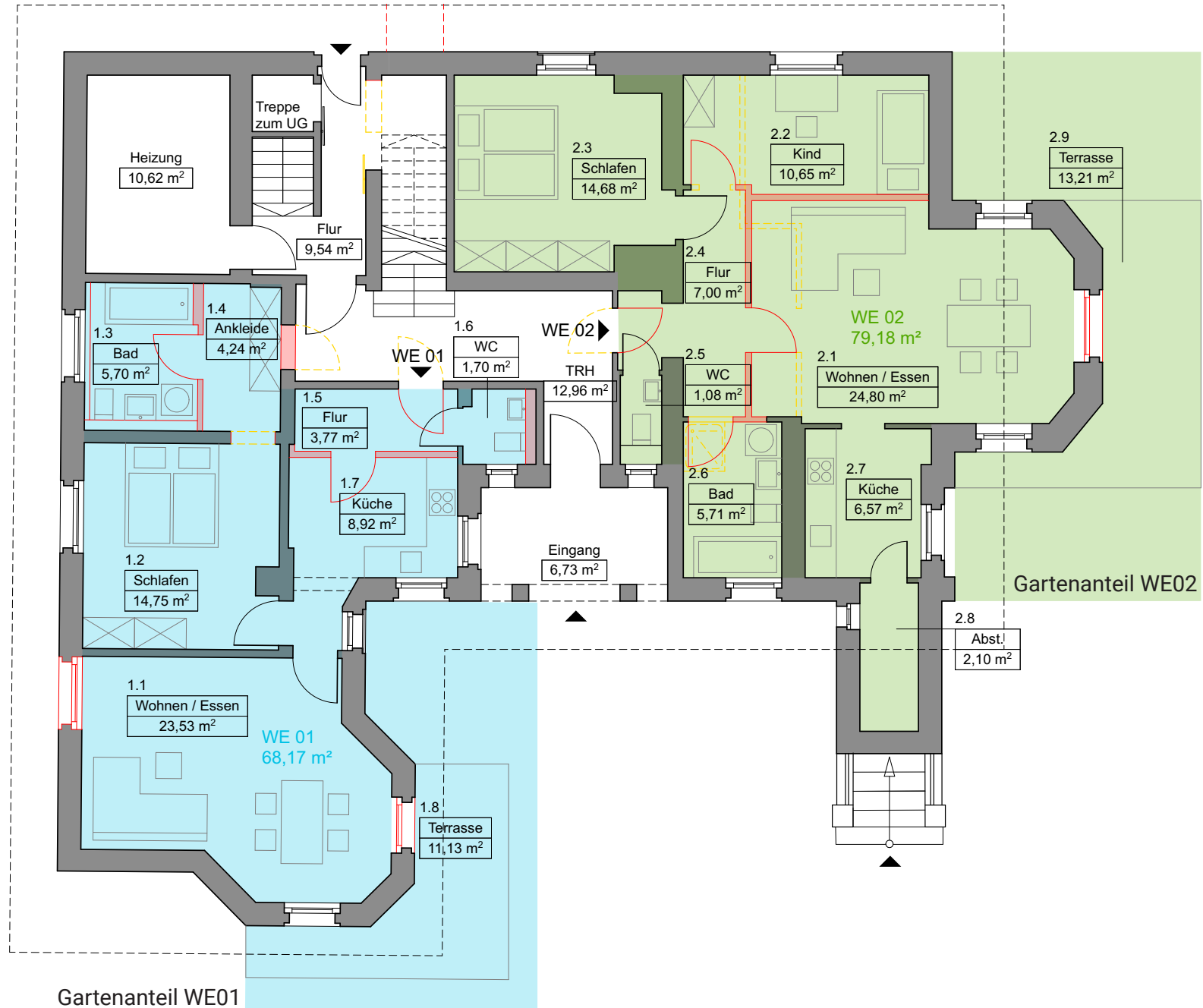


Belétage (WE03)

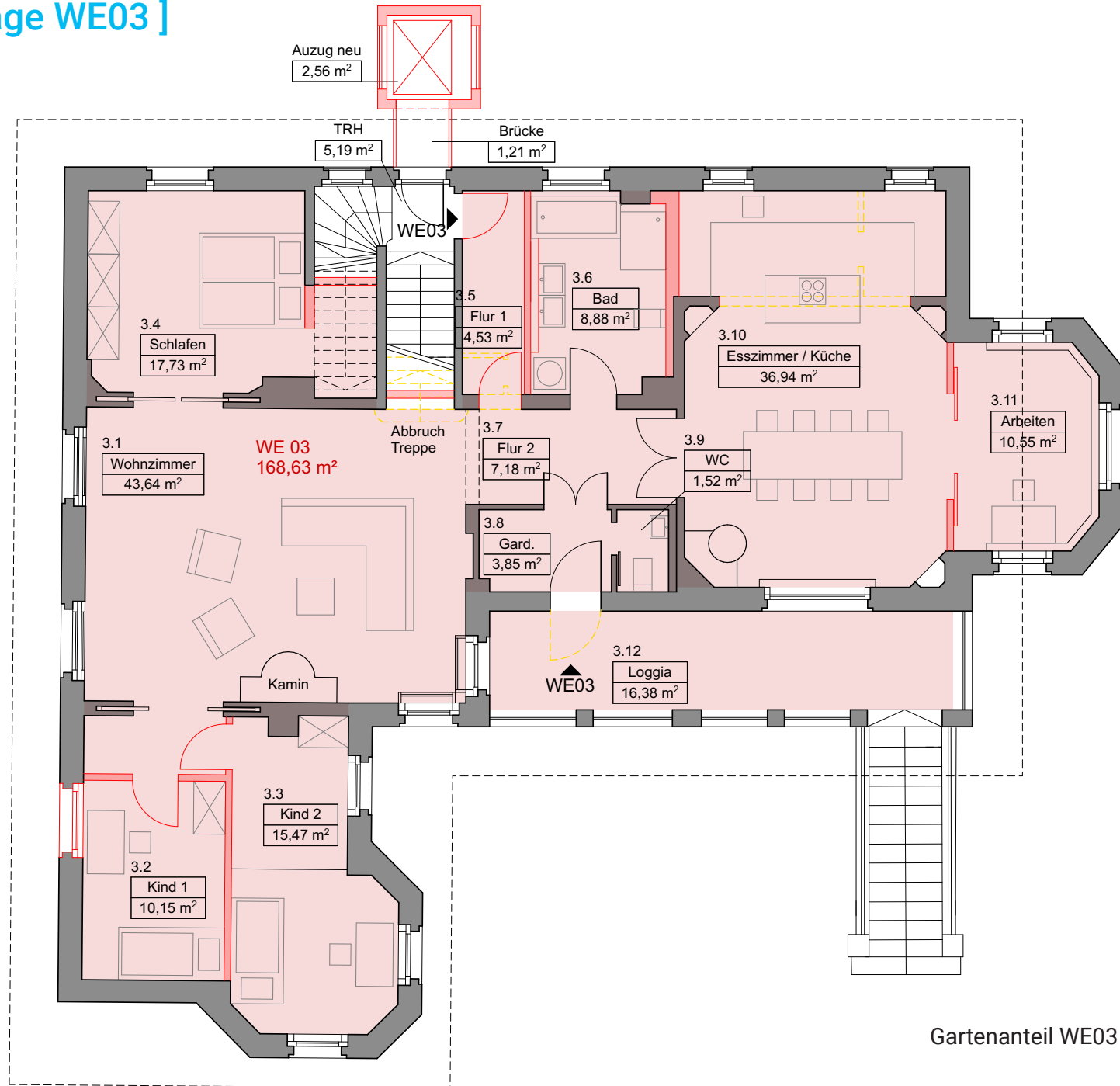


Erdgeschoss (WE01)

[Grundriss Erdgeschoss WE 01 + 02]

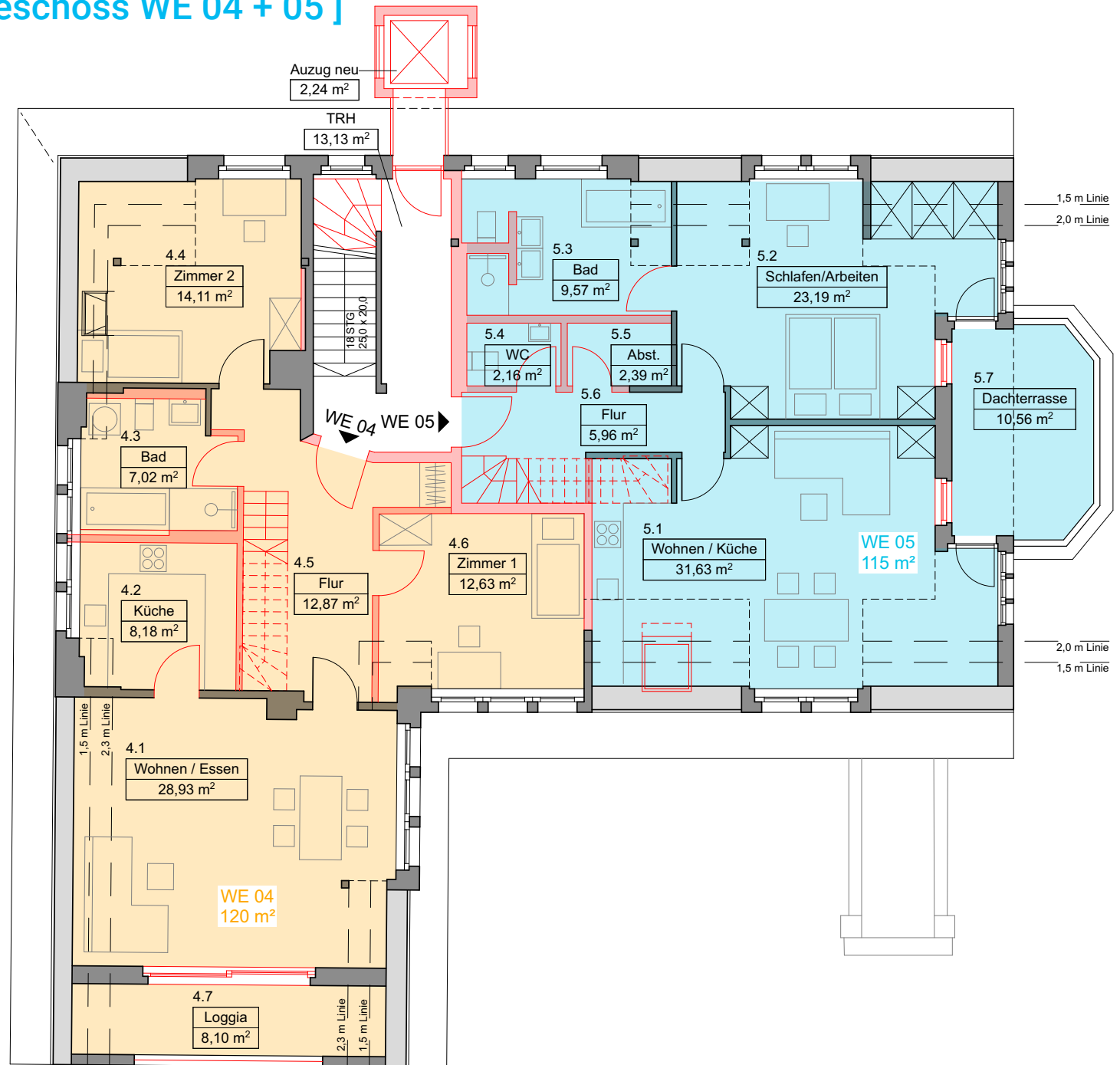


[Grundriss Beletage WE03]

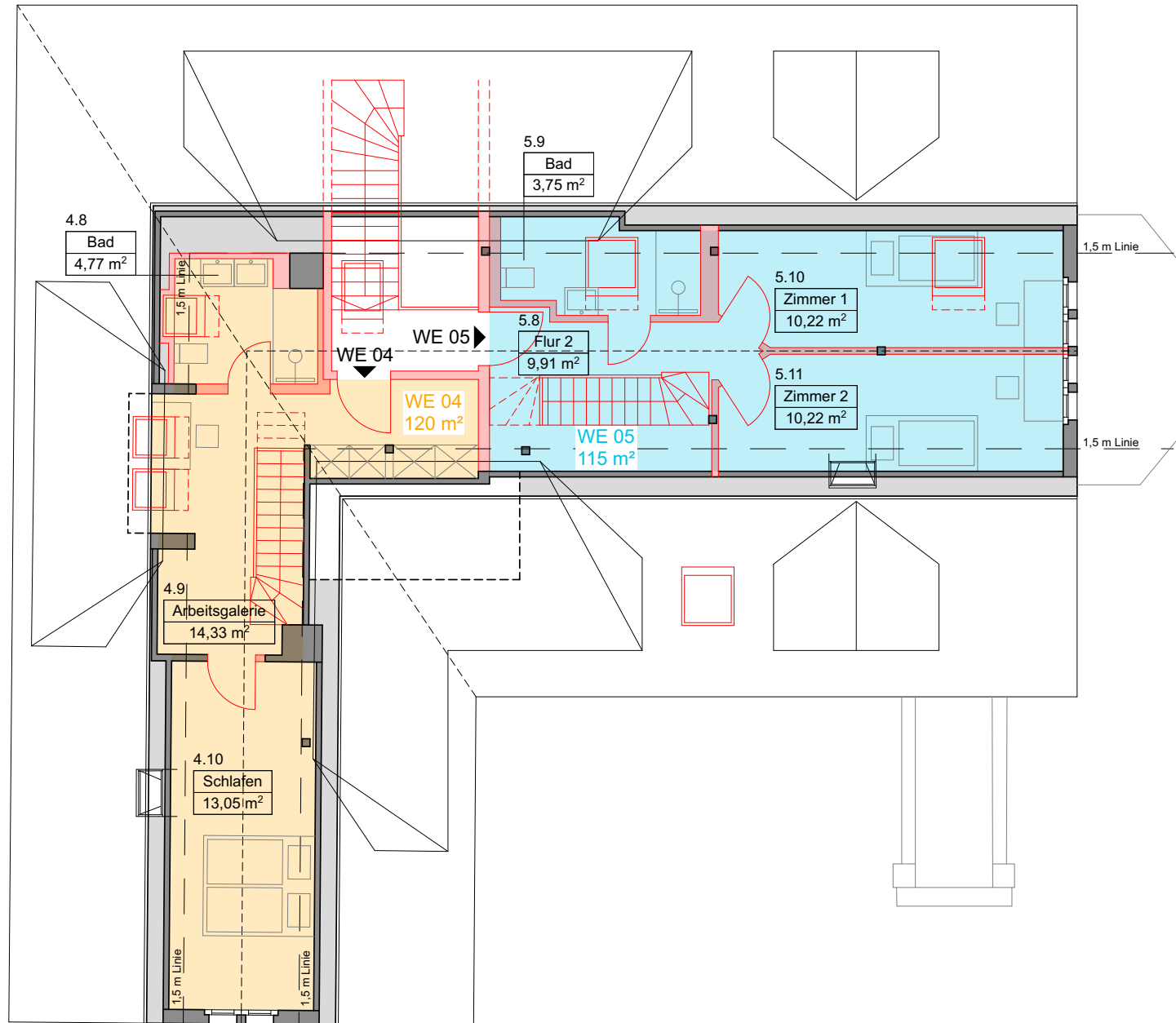


Gartenanteil WE03

[Grundriss Dachgeschoss WE 04 + 05]



[Grundriss Dachspitz WE 04 + 05]



ALLEIN DER BLICK
AUF DIE KUNST- UND KULTURMETROPOLE DRESDEN
IST EIN ERLEBNIS



[Anbieter]

ABC Ambienta Bau Consult GmbH

Angesichts des seit Jahren bestehenden Mangels an verfügbarem Wohnraum auf dem deutschen Immobilienmarkt sind Immobilien im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten eine wertstabile Investition. Insbesondere Immobilien in Toplagen sind ein sicherer Hafen für Ihr Vermögen.

Wir haben uns auf die Initiierung, Entwicklung und den Vertrieb exklusiver Wohnimmobilien-Projekte spezialisiert. Dabei verantworten wir alle Phasen der Projektentwicklung selbst und bündeln die für Planung und Bau erforderlichen Kompetenzen:

- Akquise
- Ankaufsmanagement
- Architektur
- Projektsteuerung
- Vermarktung

Im Rahmen von erfolgreich durchgeführten Projekten konnten wir nicht nur viel Erfahrung sammeln, sondern auch wichtige Kontakte zu Investoren, Baufirmen und zu den für die Genehmigungen zuständigen Behörden knüpfen. Daher erzielen wir zügige Verfahrensabläufe im Planungs-, Bau- und Verkaufsprozess.

ABC GmbH in Zahlen

8 Projekte entwickelt (2015 - 22)

126 Einheiten

8.095 qm Wohnfläche

7,20 Mio € Umsatz

[Referenzen]

GROßENHAINER STRASSE 127 DRESDEN

- Wohn- und Geschäftshaus
- 12 Einheiten
- 1.070 qm vermietbare Fläche
- Leistungen: Entwurf, Planung, Bauantrag, Verkauf an einen Investor



KARCHERALLEE 50 DRESDEN

- 2 MFH mit Tiefgarage
- 17 Wohneinheiten
- 1.150 qm vermietbare Fläche
- Leistungen: Entwurf, Planung, Bauantrag, Ausführungsplanung, Verkauf an einen Investor



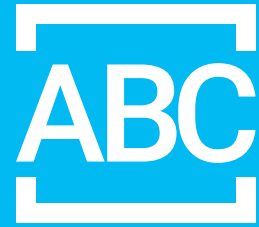
GORKISTRASSE 48 LEIPZIG

- WGH Einzeldenkmal
- 9 Einheiten
- 815 qm vermietbare Fläche
- Leistungen: Sanierungskonzept, Bauantrag, Ausführungsplanung, Bauüberwachung, -> Eigenbestand



[Kaufpreise]

ETAGE	NR	ZIMMER	WOHNFLÄCHE (m ²)	KALTMIETE / m ²	KALTMIETE MTL. (€)	KAUFPREISE / m ²	KAUFPREISE (€)
EG	WE 01	2	68,17	€ 16,87	€ 1.150,00	€ 6.307,76	€ 430.000,00
EG	WE 02	3	79,18	€ 17,05	€ 1.350,00	€ 6.302,10	€ 499.000,00
OG	WE 03	5 - 6	170,00	€ 17,65	€ 3.000,00	€ 6.470,59	€ 1.100.000,00
DG + Dachspitz	WE 04	5	120,00	€ 18,33	€ 2.200,00	€ 6.658,33	€ 799.000,00
DG + Dachspitz	WE 05	4	115,00	€ 18,26	€ 2.100,00	€ 6.695,65	€ 770.000,00
SUMME			552,35				
Stellplatz 1					€ 100,00		€ 25.000,00
Stellplatz 2					€ 100,00		€ 25.000,00
Stellplatz 3					€ 100,00		€ 25.000,00
Stellplatz 4					€ 100,00		€ 25.000,00
Stellplatz 5					€ 100,00		€ 25.000,00
Stellplatz 6					€ 100,00		€ 25.000,00
Stellplatz 7					€ 100,00		€ 25.000,00



Wir entwickeln Lebens[t]räume



Ihr Ansprechpartner
Erwin Meyer

Carrierastraße 21, 01139 Dresden
0351 84127888
info@abc-bauconsult.de
abc-bauconsult.de

Bildmaterial: ABC Ambianta Bau Consult GmbH, Texte: Rainer G. Flechsig, Stand: März 2026