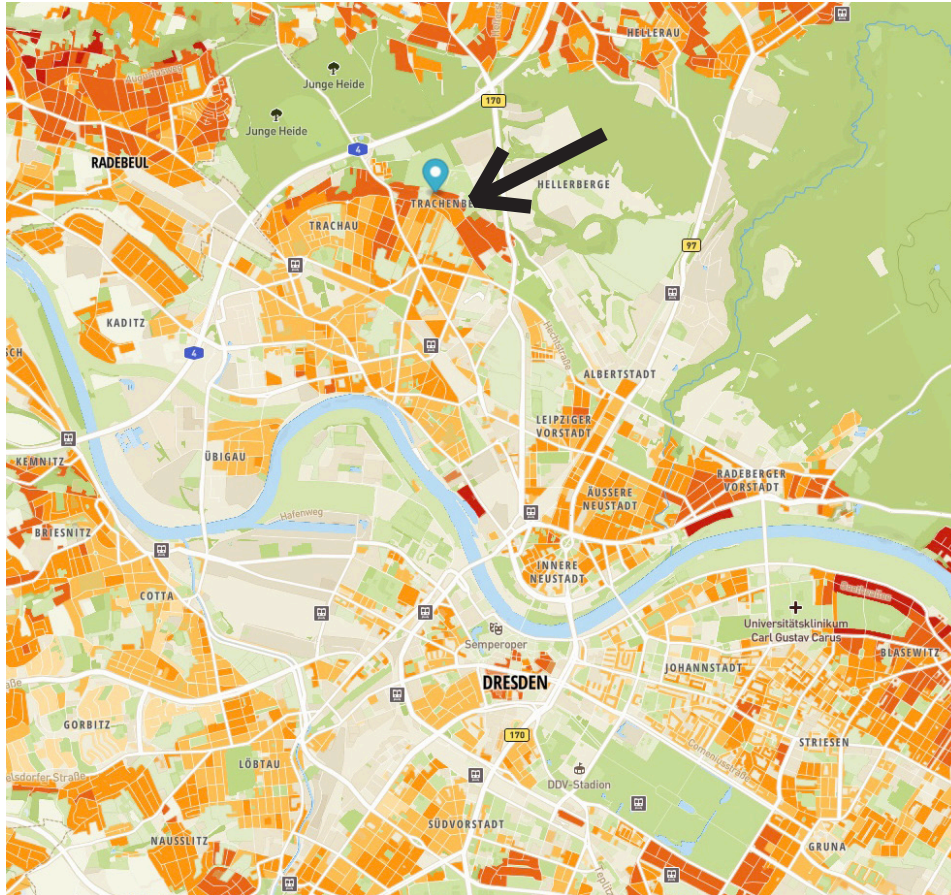




**WOHNEN MIT WEITBLICK  
WEINBERGSTRASSE 74 DRESDEN**

## [LAGE]

# GUT, BESSER, WEINBERGSTRASSE!



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

Die Lage des Projekts am Nordhang oberhalb des Stadtteils Trachau bietet einen **spektakulären Blick über Dresden und das Elbtal!**

Supermärkte, Schulen und Ärzte befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die verkehrliche Anbindung ist optimal:

3 km zur Autobahn

5 km zu den Chipwerken im Dresdener Norden

6 km zur Altstadt

8 km zum Flughafen

## 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 Ende 2027 geplant



## [ PROJEKT ]

# WERTZUWACHS DANK EINMALIGER LAGE

Jeder sieht es tagtäglich beim Einkaufen oder tanken - die Preise steigen stetig! Wir leben in einer Zeit in der das Vermögen auf dem Konto schleichend entwertet wird.

So spielen Sachwerte, insbesondere Immobilien, bei der richtigen Anlagestrategie eine immer wichtigere Rolle. Besonders attraktiv wird das Investment, wenn die Immobilie über die Jahre im Wert steigt. Hierbei sind zwei Faktoren entscheidend: Nachfrage und Einzigartigkeit.

Das Projekt WOHNEN MIT WEITBLICK bietet beides. Mit seiner Lage in der sächsischen Landeshauptstadt und der Nähe zu den Chipwerken von Infineon und Co. ist die Nachfrage von solventen Mietern/Käufern stets gegeben.

**Die Lage am Hang mit Blick über ganz Dresden und die zeitlose Bauhaus-Architektur, sorgen für ein gänzlich einzigartiges Wohnerelebnis.**

Alle Wohnungen verfügen über bodentiefe Fenster mit Glas-Schiebe-Elementen und vorgelagerten Süd- oder Westbalkonen. Echtholzböden mit Fußbodenheizung und hochwertige Bad - Ausstattungen, runden das Angebot ab. Die Tiefgarage bietet Platz für 13 Autos und barrierefreie Zugänge über einen Aufzug je Haus.

### **Neu: 5% degressive Abschreibung bei Erwerb als Kapitalanlage**

Der Staat unterstützt den Erwerb von Neubauimmobilien erheblich, indem er Ihnen als Käufer ermöglicht, jährlich 5% des Kaufpreises (abzgl. Grundstücksanteil) von der Steuer abzusetzen.

So können Sie beispielsweise beim Kauf einer 4-Zimmer Wohnung für 660.000 € einen jährlichen Steuer-rückfluss von rund 30.000 € erwarten.

Neu:  
5% AfA  
degressiv

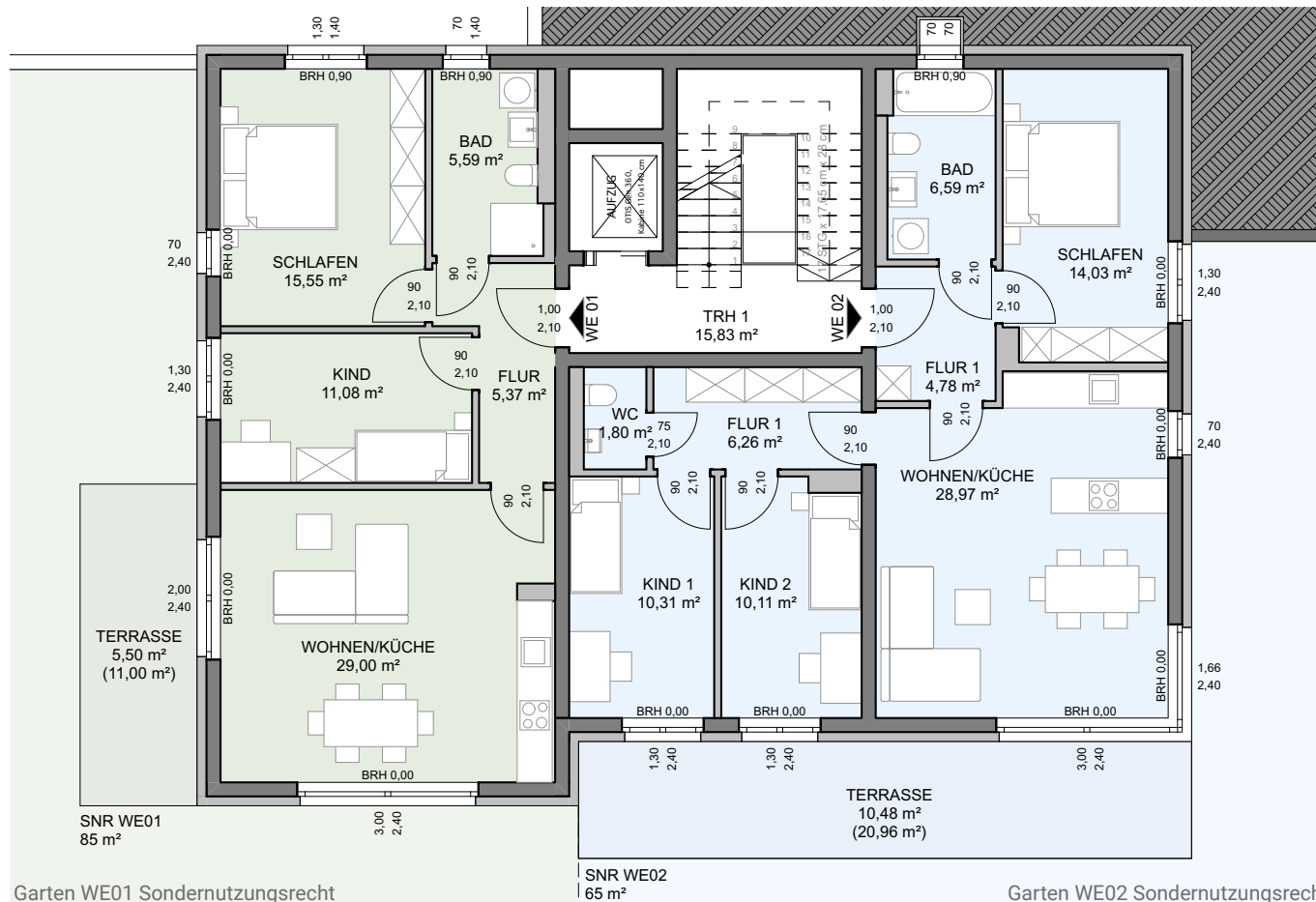


# [VILLA 1]

## WOHNUNG 01

- + 85 m<sup>2</sup> privater Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)
- + Südwest Ausrichtung
- + Bad mit Fenster
- + bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden in allen Räumen
- + barrierefrei
- + Tiefgaragenstellplatz optional zu erwerben

3 Zimmer  
72,09 m<sup>2</sup>



Garten WE01 Sondernutzungsrecht

SNR WE02  
65 m<sup>2</sup>

Garten WE02 Sondernutzungsrecht

## WOHNUNG 02

- + 65 m<sup>2</sup> privater Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)
- + überdachte Terrasse (Balkon oberhalb)
- + Südost Ausrichtung
- + Wohnzimmer mit Panoramafenster
- + kompakter 4-Zimmer Grundriss (3-Zimmer Grundriss optional)
- + bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden in allen Räumen
- + barrierefrei
- + Tiefgaragenstellplatz optional zu erwerben

4 Zimmer  
93,32 m<sup>2</sup>



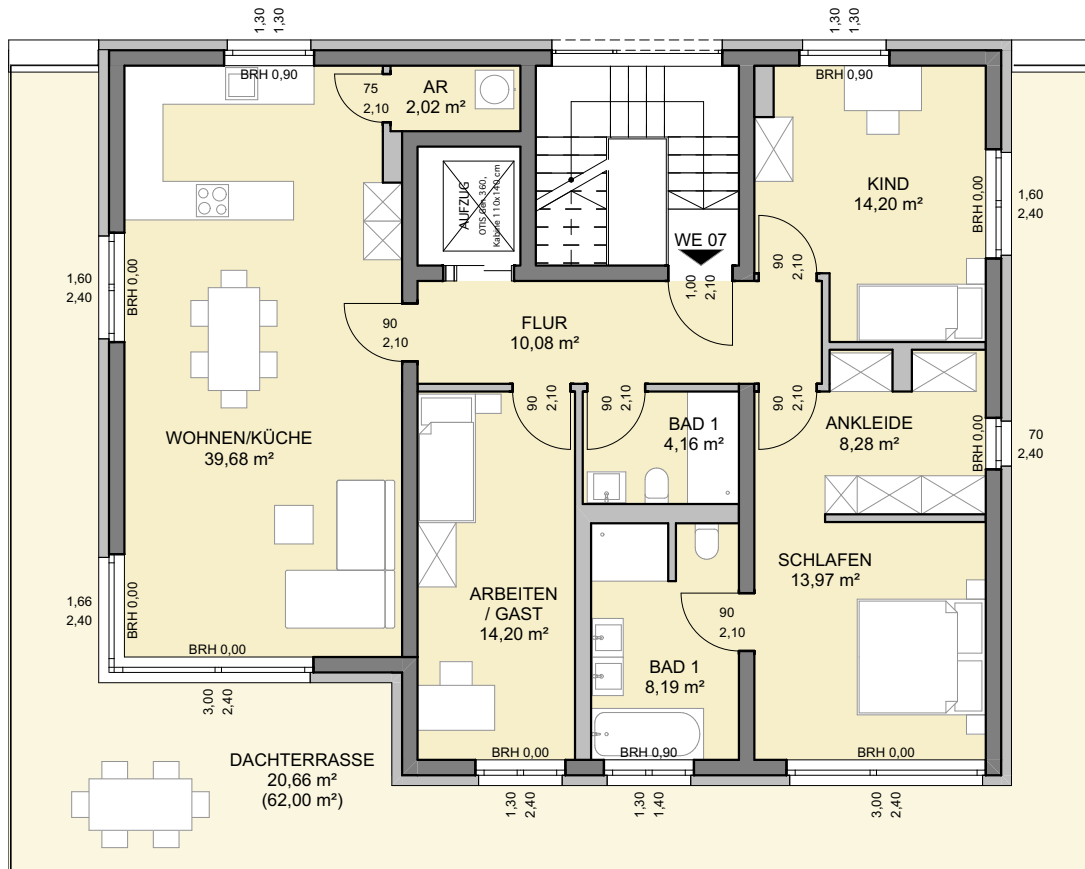


# [VILLA 1]

## PENTHOUSE 1

4 Zimmer  
135,76 m<sup>2</sup>

- + 62 m<sup>2</sup> Dachterrasse in 3 Himmelsrichtungen
- + spektakulärer Fernblick über das Elbtal
- + Aufzug fährt direkt in die Wohnung
- + Kamin im Wohnzimmer optional
- + Schlafzimmer mit separater Ankleide und Sauna
- + bodentiefe Fenster mit elektrischem Sonnenschutz in allen Räumen
- + Abstellraum in der Wohnung und zusätzlicher Kellerraum
- + Tiefgaragenstellplatz optional zu erwerben





# [ AUSSTATTUNG ]

## HOCHWERTIG BIS INS DETAIL

- + Massivbauweise: tragende Elemente aus Stahlbeton und Kalksandstein-Mauerwerk
- + Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem
- + Außenputz gestrichen in weiß bzw. anthrazit
- + Trockenbau-Innenwände beidseitig 2-lagig beplankt (erhöhter Schallschutz)
- + Wandfarbe innen weiß, Dispersionsfarbe
- + bodentiefe Fenster mit elektischen Rollläden
- + hochwertige Kunststofffenster mit Isolierfenster
- + Holz-Innentüren mit Holzzargen in Farbe weiß
- + Hauseingangstür und Wohnungseingangstüren mit hohem Einbruchschutz
- + Fenstergriffe und Türbeschläge in hochwertigem Edelstahl
- + Echtholz-Fertigparkett in allen Wohnräumen und Fluren
- + zeitlose Fliesen in allen Bädern und WCs (Bodenfliese anthrazit 60x60 cm, Wandfliese weiß 30x60 cm)



Beispiel Fliesen weiß/anthrazit  
ABC GmbH Sanierungsobjekt Leipzig

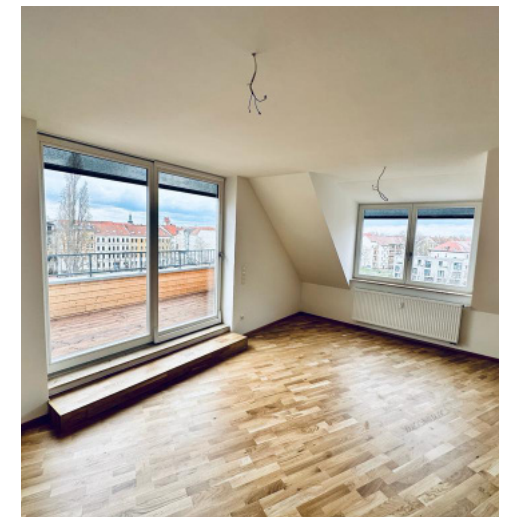
- + sanitäre Einrichtung Keramik weiß, eckiger Optik
- + Bodenbelag Treppenhaus Fliese in Natursteinoptik
- + Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung
- + Heizung: Luft-Wärmepumpe mit Gasheizung als Ergänzung für sehr kalte Außentemperaturen
- + Photovoltaikanlage auf den Flachdächern
- + Multimediadosen mit Kabel- und LAN-Anschluss in allen Wohnräumen
- + großzügige Balkone mit Holzbelag und Süd- bzw. Westausrichtung
- + terrassierter Garten mit Rasenflächen und Neuanpflanzungen
- + komfortable Tiefgarage für 13 PKWs und 25 Fahrräder
- + ein Kellerabteil je Wohneinheit, teilweise Abstellräume in den Wohnungen



Waschtisch  
Geberit Renova Plan  
(oder gleichwertig,  
ohne Unterschrank)



Schalter/Steckdosen  
Busch-Jäger Future  
Linear Set  
(oder gleichwertig)



Beispiel Echtholzparkett Wohnraum  
ABC GmbH Sanierungsobjekt Leipzig

## [ BAUTRÄGER ]

### Die ABC GmbH - Ihr solider Partner

Sehr geehrte Kaufinteressentin,  
Sehr geehrter Kaufinteressent,

hiermit möchten wir uns Ihnen vorstellen. Wir sind ein seit 1993 familiengeführtes Immobilienunternehmen. Klasse statt Masse ist dabei unser Credo – wir planen, bauen und sanieren Mehrfamilienhäuser in der Größenordnung 500 – 5.000 qm Wohnfläche.

Die komplette Verantwortung für Bauprojekte zu tragen liegt in unserer Unternehmens-DNA. So gründete mein Vater - der damalige Makler Erwin Meyer - das Unternehmen um endlich eigene Projekte in Dresden für die Vermarktung an seine Kunden entwickeln und bauen zu können.

Es folgten große Projektentwicklungen, wie das Stadtteilzentrum Elbarkaden in Dresden-Übigau und viele kleinere Neubauten und Sanierungen in Dresden sowie Leipzig.

Mit meinem Eintritt in das Unternehmen haben wir auch begonnen, Planungen von Mehrfamilienhäusern für andere Bauträger durchzuführen.

Weiterhin sind wir Eigentümer und Vermieter von mehreren Wohn- und Gewerbeeinheiten in Dresden und Leipzig. Diese verwalten wir alle selbst. Zudem betreiben wir mit unserer Partnergesellschaft KMI GmbH eine Windenergieanlage in Nordbayern und mehrere Photovoltaikanlagen im Raum Leipzig.

Wir befinden uns alle in einer wirtschaftlich sehr herausfordernden Zeit. Die Baupreise sind massiv gestiegen und höhere Zinsen taten Ihr Übriges um die Baubranche zu verunsichern. Als ABC GmbH haben jedoch schon mehrfach bewiesen, dass wir auch unter schwierigen Umständen Bauprojekte zum Erfolg führen können. Zuletzt bei unserer Altbausanierung der Gorkistraße 48 in Leipzig, die wir von 2021-2022 durchführten. Mit Erfahrung, Kreativität sowie wirtschaftlichem und technischem Know-how sind wir Ihr solider Partner.

Herzliche Grüße



Ihr Maximilian Nordemann



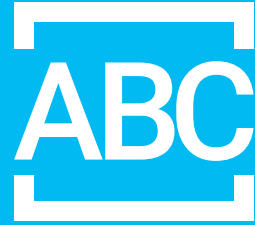
Maximilian Nordemann  
Geschäftsführer & Architekt



Erwin Meyer  
Partner & Strategie

# [PREISLISTE]

AB NR	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE (m²)	MIETANSATZ / m²	KALTMIETE MTL. (€)	KALTMIETE JÄHRL. (€)	KAUFPREIS / m²	KAUFPREIS
1	EG	3	72,09	16,65 €	1.200,00 €	14.400,00 €	6.381 €	460.000,00 €
2	EG	4	93,32	16,07 €	1.500,00 €	18.000,00 €	6.322 €	590.000,00 €
3	1.OG	4	101,85	16,69 €	1.700,00 €	20.400,00 €	6.480 €	660.000,00 €
4	1.OG	2	59,51				verkauft	
5	2.OG	4	103,37				verkauft	
6	2.OG	2	59,51	16,64 €	990,00 €	11.880,00 €	reserviert	
7	DG	4	135,76	17,68 €	2.400,00 €	28.800,00 €	7.955 €	1.080.000,00 €
8	EG	2	64,30	15,55 €	1.000,00 €	12.000,00 €	6.221 €	400.000,00 €
9	EG	1	38,47				verkauft	
10	1.OG	4	108,51				verkauft	
11	2.OG	4	105,51				verkauft	
12	DG	3	86,02				verkauft	
13	Tiefgarage	Stellplatz 1					verkauft zu WE 12	
14	Tiefgarage	Stellplatz 2			100,00 €	1.200,00 €		35.000,00 €
15	Tiefgarage	Stellplatz 3			100,00 €	1.200,00 €	reserviert zu WE 06	
16	Tiefgarage	Stellplatz 4					verkauft zu WE 10	
17	Tiefgarage	Stellplatz 5					verkauft zu WE 05	
18	Tiefgarage	Stellplatz 6					verkauft zu WE 05	
19	Tiefgarage	Stellplatz WE 7			100,00 €	1.200,00 €		35.000,00 €
20	Tiefgarage	Stellplatz 8					verkauft zu WE 11	
21	Tiefgarage	Stellplatz 9			100,00 €	1.200,00 €		35.000,00 €
22	Tiefgarage	Stellplatz 10					verkauft zu WE 09	
23	Tiefgarage	Stellplatz 11					verkauft zu WE 04	
24	Tiefgarage	Stellplatz 12			100,00 €	1.200,00 €		35.000,00 €
	Tiefgarage	Stellplatz 13			100,00 €	1.200,00 €		35.000,00 €



Wir entwickeln Lebens[t]räume

**Ihr Ansprechpartner**  
**Dipl.-Ing. Architekt Maximilian Nordemann**

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

Diese Broschüre dient nur als Vorabinformation und wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann aber nicht übernommen werden. Alle Darstellungen und Visualisierungen entsprechen dem Planungsstand und sind unverbindliche Architekturillustrationen. Dargestellte Möbel und Küchenausstattungen gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Prospektpläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Weitere Änderungen bleiben daher vorbehalten.

Bildnachweis: [helma-wohnungsbau.de/wohnungstypen/penthousewohnung.html](https://helma-wohnungsbau.de/wohnungstypen/penthousewohnung.html), [rothmetall.de/penthouse-k/](https://rothmetall.de/penthouse-k/), [reuter.de/geberit-renova-plan-neu-waschtischunterschrank](https://reuter.de/geberit-renova-plan-neu-waschtischunterschrank), [amazon.de/Busch-Jaeger-Future-Linear-Set-Schalter-Einsatz](https://amazon.de/Busch-Jaeger-Future-Linear-Set-Schalter-Einsatz), ABC Ambienta Bau Consult GmbH  
Stand: April 2026