

VILLA WEINBERG

Fünf stilvolle Wohnungen mit Weitblick



[Übersicht]

OBJEKTART	Denkmalgeschützte Villa Sanierung mit modernster Haustechnik und <u>Aufzug</u>
ADRESSE	Weinbergstraße 76, 01129 Dresden
GRUNDSTÜCK	1.680 m²
WOHNFLÄCHE	552 m²
EINHEITEN	5 stilvolle Villen-Wohnungen
STELLPLÄTZE	7 PKW-Stellplätze hinter der Villa
PROJEKTSTATUS	Baugenehmigung liegt vor, Objekt ist unvermietet
BAUJAHR	1924 , Fertigstellung Sanierung Ende 2027
MIETE	Prognose siehe Preisliste
ABSCHREIBUNG	siehe Preisliste anteilig AfA-Denkmal - 9,0% p.a. (§ 7i, 10f EStG.) anteilig AfA-Sanierung - 5,0% p.a. degressiv anteilig AfA-Bestand - 2,5% p.a. linear
FÖRDERUNG	Programm KfW-Denkmal EE, Darlehen 150.000 € je Wohnung - Zins ca. 2,72 % Tilgungszuschuss - 7.500 € je Wohnung

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- umfangreiche Fördermöglichkeiten
- zinsgünstige Darlehen (KfW-Denkmal EE)
- steuerliche Vorteile (Denkmal AfA 9% p.a.)
- hohe Nachfrage nach Altbau Mietwohnungen
- Wertsteigerung dank Toplage

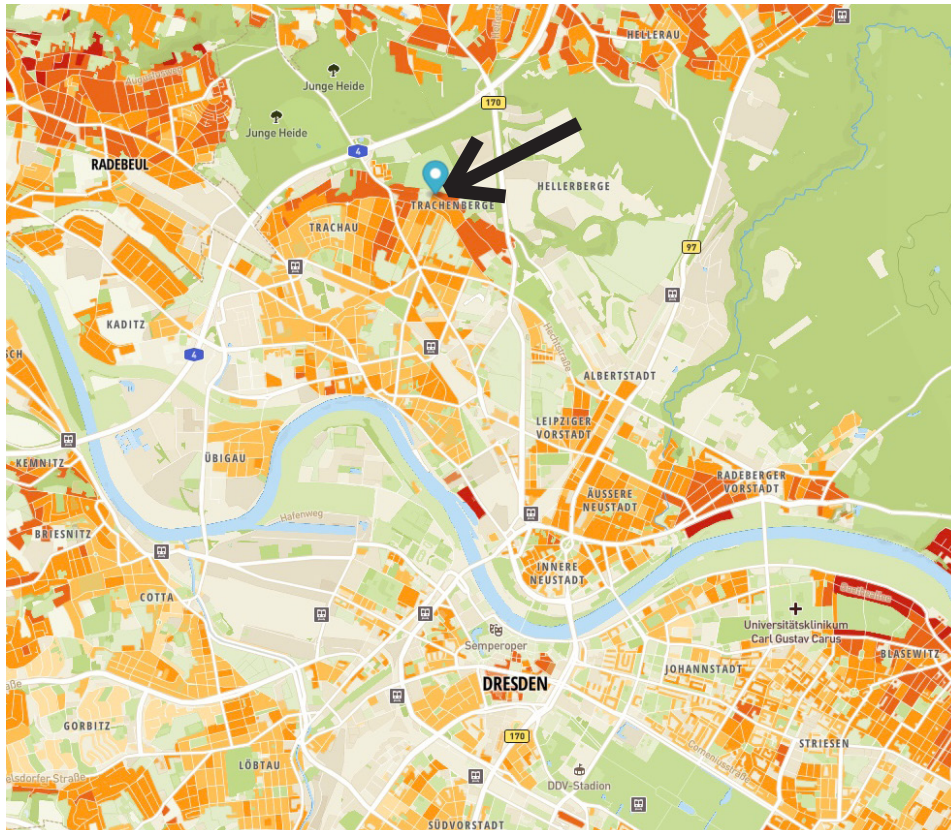


[Lage]

BESTE NACHBARSCHAFT UND BLICK ÜBER DIE STADT

Die Lage des Objekts am Nordhang oberhalb des Stadtteils Trachau bietet eine spektakuläre Fernsicht 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 exklusiven Wohnviertel im Norden und Osten Dresdens befinden.



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

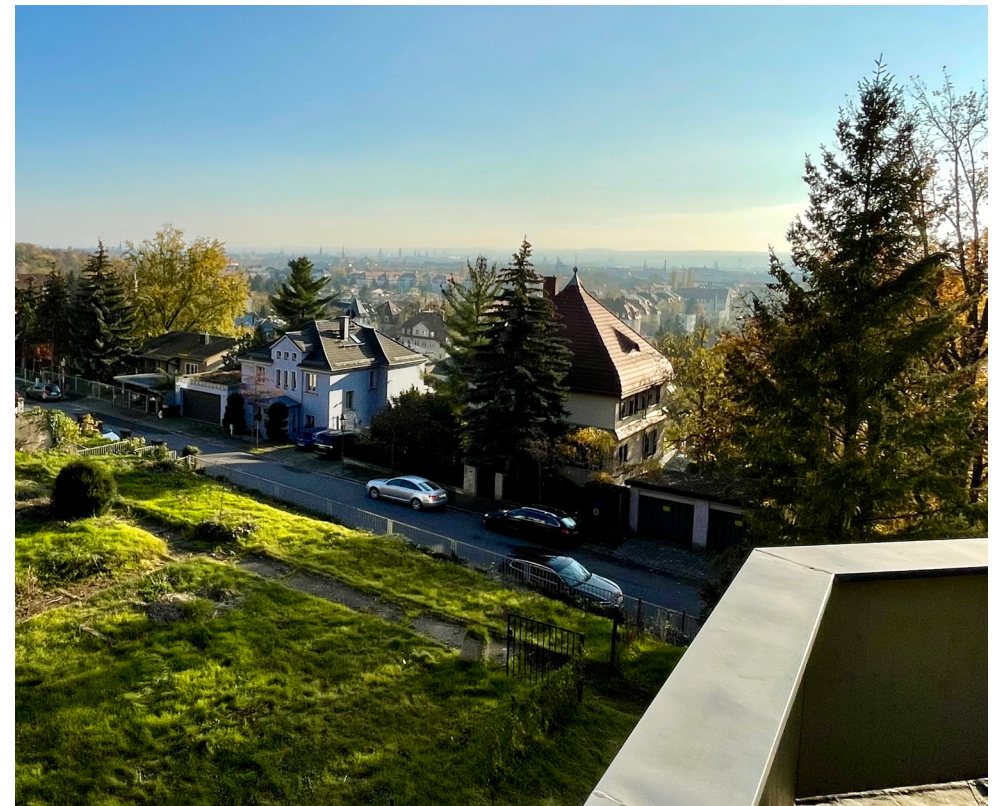
TOP ARBEITSPLÄTZE

Nur 5 km zum Chip-Industrie-Cluster

-> rund 10.000 gut bezahlte Jobs

-> Halbleiter-Werke von Infineon, Bosch, Globalfoundries, NXP

-> TSMC baut neues Werk mit weitere 3.000 Jobs bis Ende 2027



Blick über Dresden vom Balkon der WE05

[Villa]

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

Es ist eine Neuaufteilung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an Brandschutz und Haustechnik geplant und genehmigt. Fünf stilvolle Wohneinheiten werden entstehen. Die Einheiten im Erdgeschoss erhalten Gartenanteile, im Dach entstehen zwei individuelle Maisonette-Einheiten. Das Highlight ist die wunderbar erhaltene Belétage (4-6 Zimmer) 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.

Das hinter der Villa gelegene Garagengebäude wird abgetragen. An dieser Stelle entstehen 7 PKW-Stellplätze mit direkten Zugang zur Villa und zum Aufzug. Der Keller liegt unter dem Hof, hinter der Villa. Zu jeder Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum.

EINZIGARTIG SCHÖN EINMALIG WERTHALTIG



Belétage (WE03)



Dachgeschoss (WE04)

[Erdgeschoss]

2 Zimmer
68,17 m²

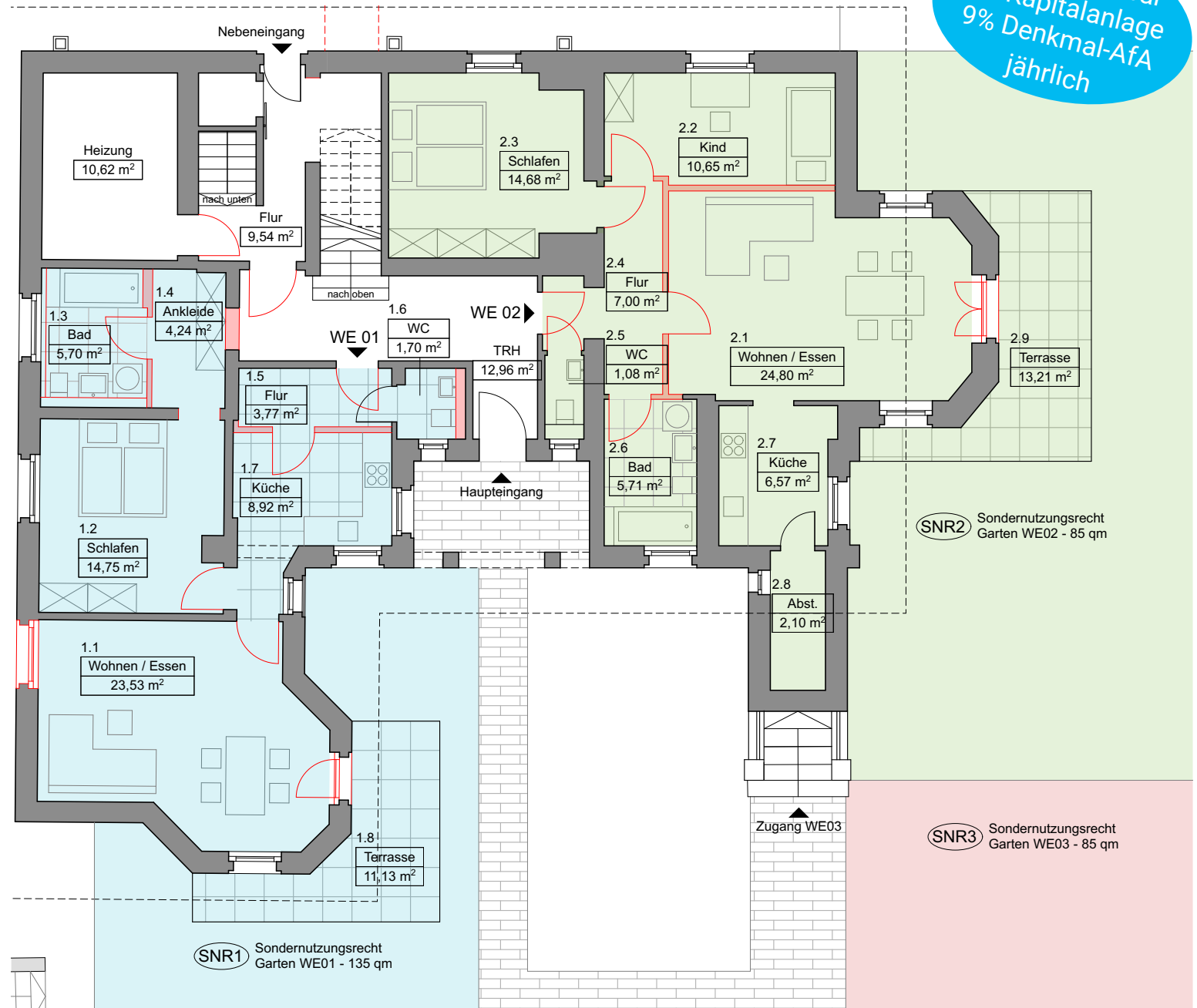
WOHNUNG 01

- + 135 m² privater Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)
- + Süd-West Ausrichtung
- + barrierefrei
- + separate Küche
- + Bad mit Fenster
- + Gäste-WC
- + inkl. Kellerraum
- + Stellplatz hinter der Villa

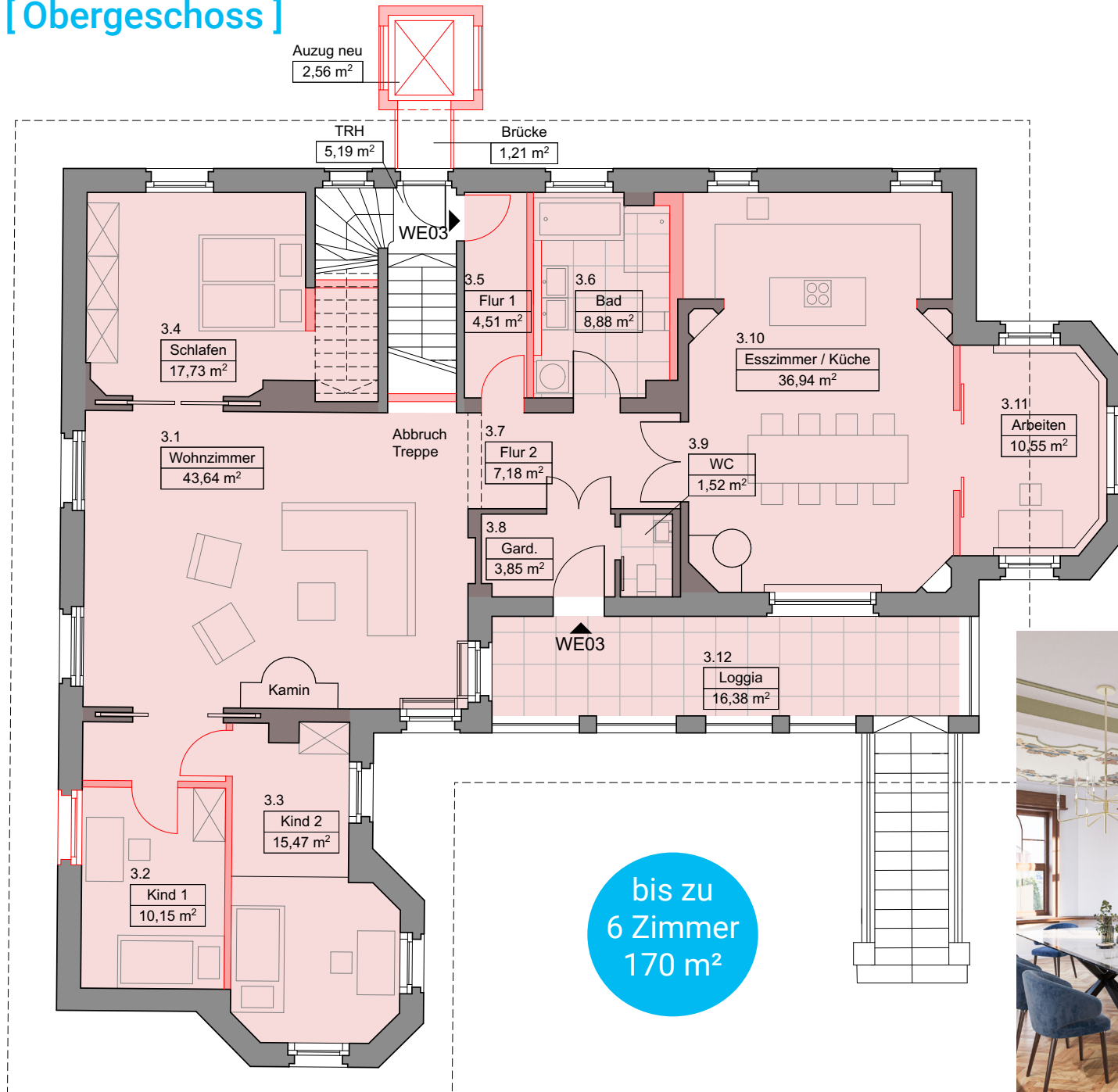
3 Zimmer
79,18 m²

WOHNUNG 02

- + 85 m² privater Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)
- + Süd-Ost Ausrichtung
- + barrierefrei
- + separate Küche
- + Bad mit Fenster
- + Gäste-WC
- + Abstellraum in der Wohnung und Kellerraum
- + Stellplatz hinter der Villa



[Obergeschoss]



WOHNUNG 03

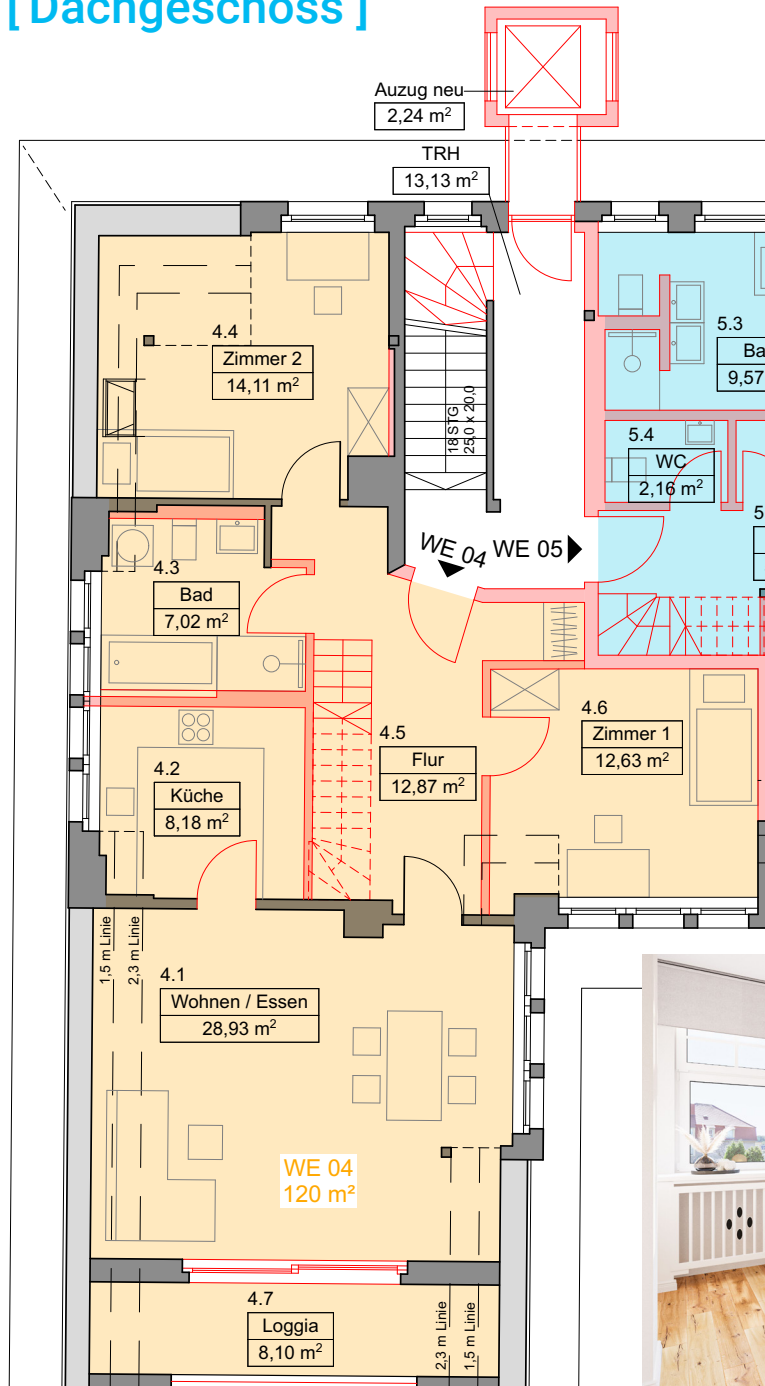
- + herrschaftliche Beletage
- + historische Kamine
- + Stuckdecken
- + Holz-Schiebetüren
- + 4 - 6 Zimmer Grundriss möglich
- + 1 - 2 Bäder möglich
- + inkl. Kellerraum
- + 2 Stellplätze hinter der Villa
- + exklusiver Zugang über Freitreppe
- + separater, barrierefreier Zugang
- + Loggia mit Süd Ausrichtung
- + 85 m² privater Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)



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



[Dachgeschoss]



4,5 Zimmer
120 m²

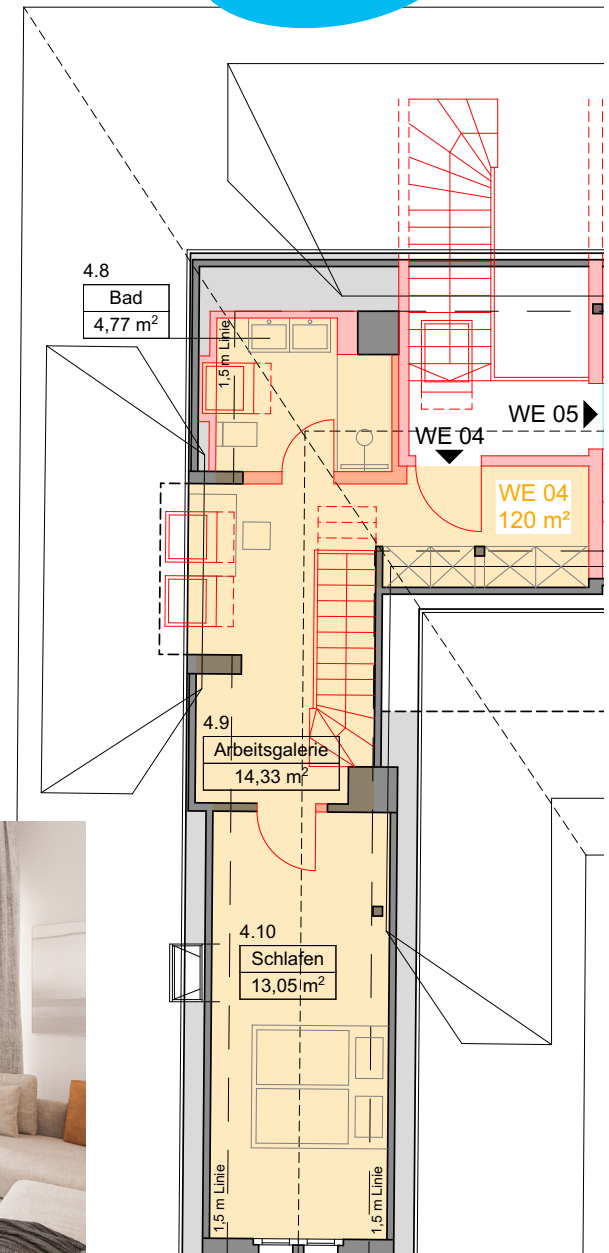
WOHNUNG 04

- + Maisonnette-Wohnung
- + 2. Zugang für obere Etage
- + Fernsicht aus beiden Etagen
- + Süd-West Ausrichtung
- + großzügiges Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia

- + separate Küche
- + 2 Bäder mit Fenster
- + inkl. Kellerraum
- + 2 Stellplätze hinter der Villa
- + 55 m² privater Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)



optimal für
Familien

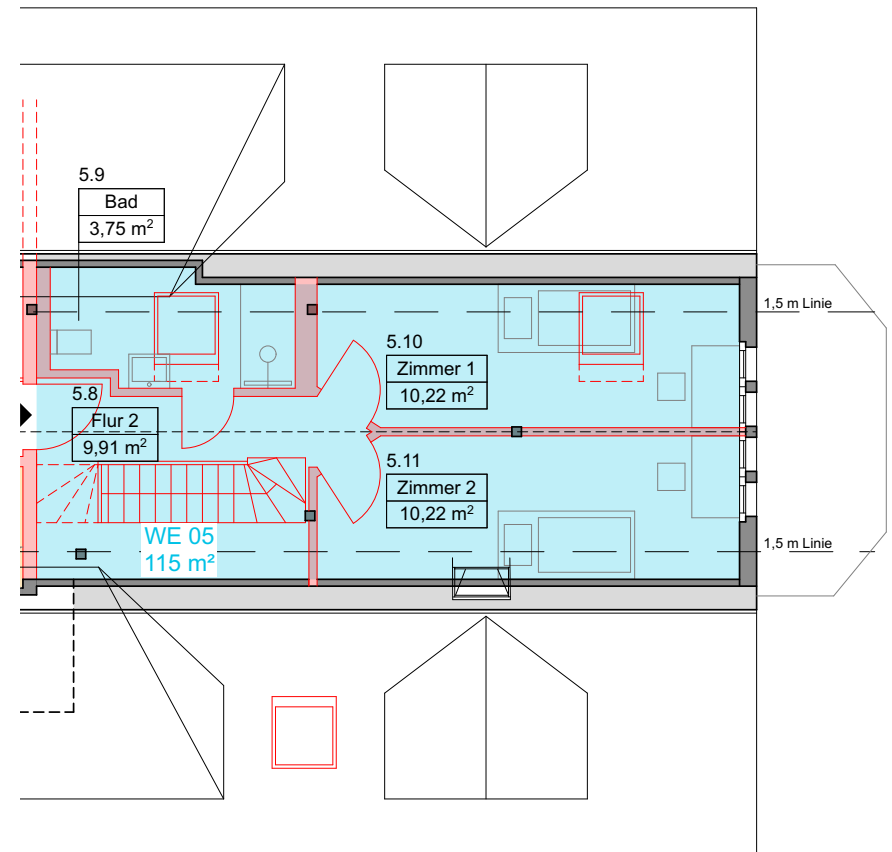
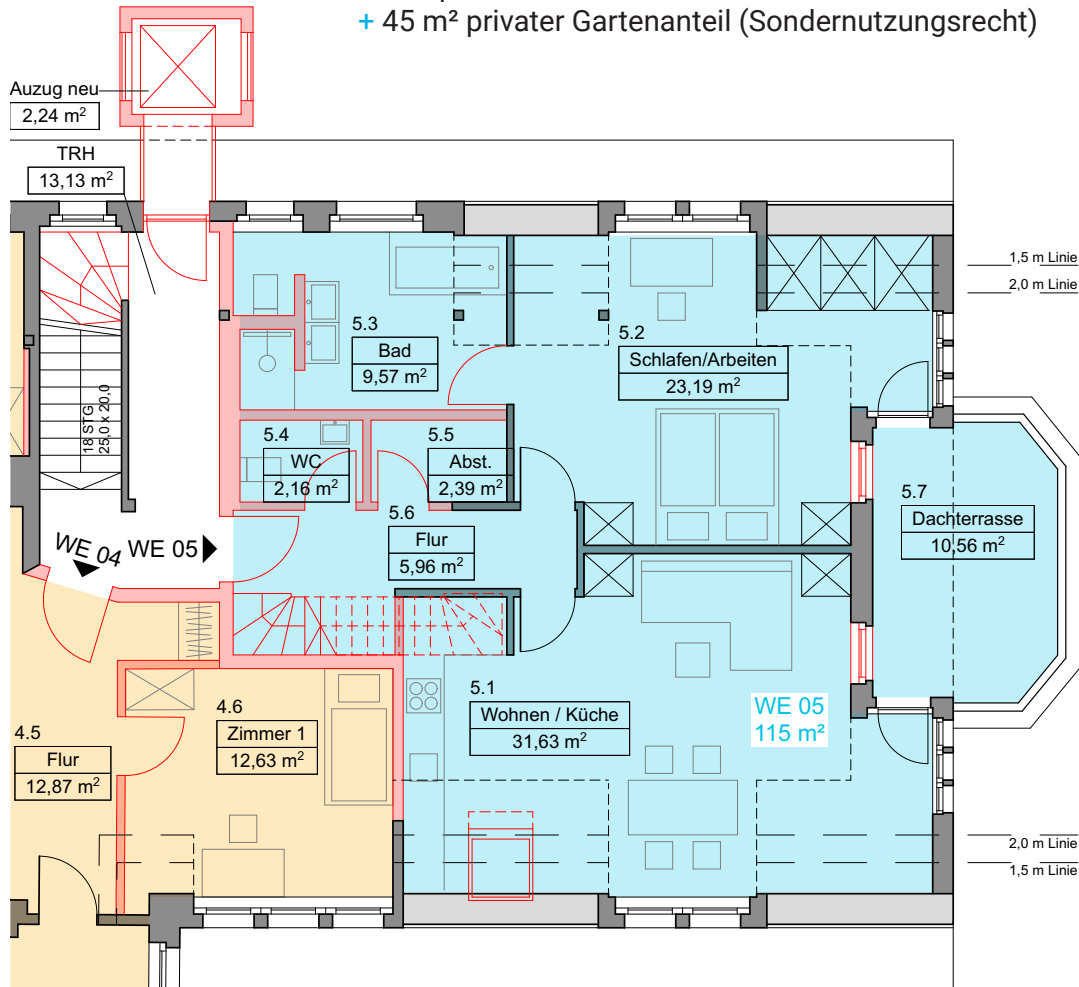


[Dachgeschoss]

4 Zimmer
115 m²

WOHNUNG 05

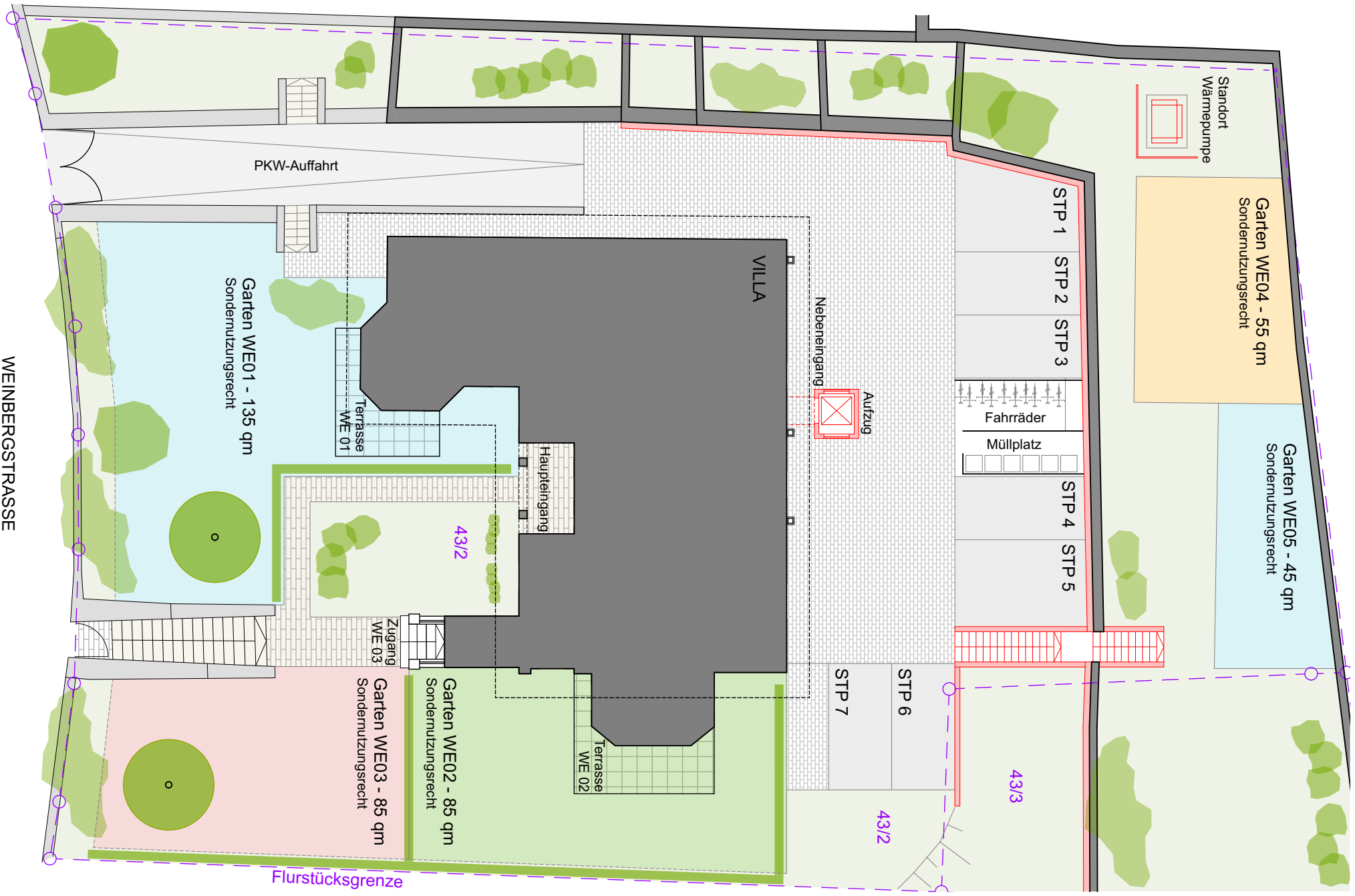
- + Maisonnette-Wohnung
- + 2. Zugang für obere Etage
- + Süd-Ost Ausrichtung
- + Dachterrasse mit einmaliger Aussicht
- + großzügiges Schlafzimmer mit separatem Bad
- + Abstellraum in der Wohnung und Kellerraum
- + Stellplatz hinter der Villa
- + 45 m² privater Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)



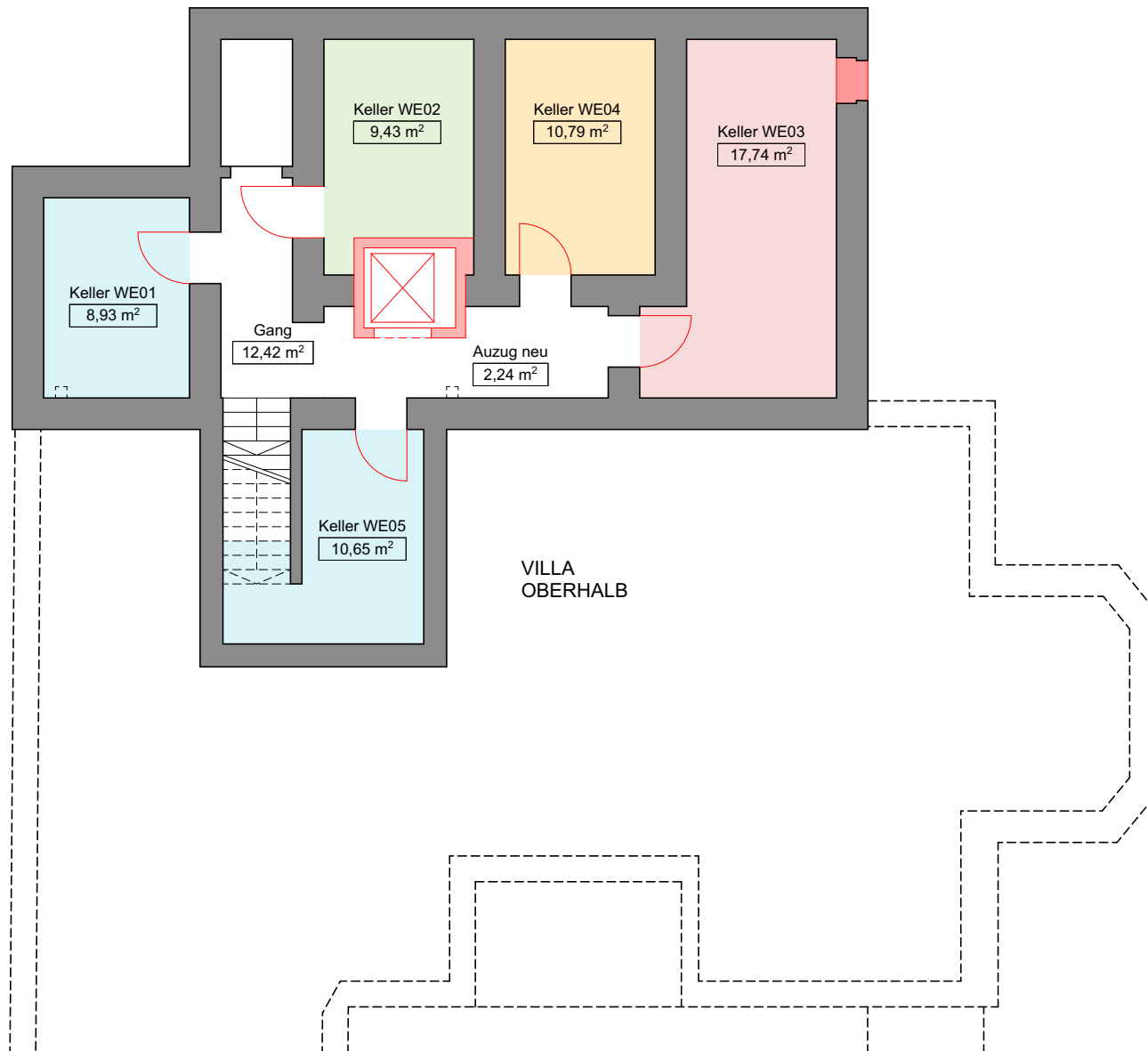
[Preisliste]

ETAGE	NR	ZIMMER	WOHNFLÄCHE (m²)	KALTMIETE / m²	KALTMIETE MTL. (€)	KAUFPREISE / m²	KAUFPREISE (€)	AfA p.a. (€) Kapitalanleger
EG	WE 01	2	68,17	€ 17,02	€ 1.160	€ 5.868	€ 400.000	€ 20.857
EG	WE 02	3	79,18	€ 17,05	€ 1.350	€ 5.999	€ 475.000	€ 24.995
OG	WE 03	4 - 6	170,00	€ 17,65	€ 3.000	€ 6.647	€ 1.130.000	€ 61.866
DG + Dachspitz	WE 04	4,5	120,00	€ 18,33	€ 2.200	€ 6.667	€ 800.000	€ 43.826
DG + Dachspitz	WE 05	4	115,00	€ 18,26	€ 2.100	€ 6.696	€ 770.000	€ 42.280
SUMME			552,35			€ 6.472	€ 3.575.000	€ 193.824
Stellplatz 1					€ 100		€ 25.000	€ 1.250
Stellplatz 2					€ 100		€ 25.000	€ 1.250
Stellplatz 3					€ 100		€ 25.000	€ 1.250
Stellplatz 4					€ 100		€ 25.000	€ 1.250
Stellplatz 5					€ 100		€ 25.000	€ 1.250
Stellplatz 6					€ 100		€ 25.000	€ 1.250
Stellplatz 7					€ 100		€ 25.000	€ 1.250
SUMME							€ 175.000	€ 8.750
SUMME							€ 3.750.000	€ 202.574

[Lageplan]



[Kellergeschoss]



[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 - 25)

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: Sanierungskonz, Bauantrag, Ausführungsplanung, Bauüberwachung, -> Eigenbestand





Wir entwickeln Lebens[t]räume



Ihr Ansprechpartner
Erwin Meyer

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

Bildmaterial und Texte: ABC Ambienta Bau Consult GmbH, Stand: August 2026