



Persönliche Beratung

0209 – 170 69 02



Villa Aureum - Dresden

Kurzexposé

Objektyp: Denkmalimmobilie

Standort: Dresden

Fertigstellung: 2027

Wohneinheiten: 6

Wohnungsgrößen: 57,34 - 75,40 m²

Kaufpreise: 490.300,00 - 612.400,00 €

Quadratmeterpreis: ab 7.930,76 € / m²

Mieterwartung: 15,00 €

Abschreibung: **Denkmalabschreibung** gemäß § 7i / 10f EStG auf ca. des Kaufpreises sowie 2,5% linear auf den Altbauanteil des Kaufpreises.
Eigennutzer können die Sanierungskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90% steuerlich absetzen!

- Highlights:**
- Villa, Bj. 1901-1902
 - 6 moderne 3-Zimmer-Wohnungen
 - 150.000 € KfW-Darlehen
 - 15.000 € Tilgungszuschuss
 - Außenstellplatz: 19.500 €
 - Fußbodenheizung, hochwertige Ausstattung
 - direkte Anbindung an ÖPNV
 - Nähe Dresdner Heide
 - Gas-Brennwerttherme und Luft-Wärmepumpe
 - zentrale Warmwasseraufbereitung
 - optimierter Energieverbrauch
 - moderne Heiztechnik und Dämmmaßnahmen
 - denkmalgerechte Sanierung



Kurzbeschreibung: Die denkmalgeschützte Villa an der Königsbrücker Landstraße 109 in Dresden-Klotzsche wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und verbindet historischen Jugendstil-Charme mit modernem Wohnkomfort.

Das Gebäude wird umfassend saniert, wobei die historische Bausubstanz mit liebevoller Detailtreue erhalten und restauriert wird. Insgesamt entstehen sechs großzügige Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 57 und 75 Quadratmetern, jeweils mit Balkonen oder Loggien.

Energiebedarf: Ein Energieausweis liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.
(EnEv 2014) Denkmalgeschützte Immobilien sind von der Ausweispflicht ausgenommen.