

DENKMAL · STADTVILLA 1905 · DRESDEN

Villa Arndt

Denkmal-Residenz im Preußischen Viertel Dresden. Eine Stadtvilla von 1905, behutsam in die Zukunft geführt.

Exklusives Investment-Exposé · Objekt-Nr. AUR-DD-VA · Stand Juni 2026

Ein Investment mit Substanz

Warum die Villa Arndt für anspruchsvolle Anleger eine seltene Gelegenheit ist.



MANFRED BRAUN
AUREUM Investment Boutique

Sehr geehrte Investorin, sehr geehrter Investor,

mit der Villa Arndt wird im Preußischen Viertel Dresdens ein Projekt von seltener Güte zugänglich: eine denkmalgeschützte Stadtvilla von 1905 in einem seit 1999 geschützten Villen-Ensemble, behutsam restauriert und um modernen Wohnkomfort ergänzt. Lage, Substanz und Denkmal-Abschreibung kommen hier zusammen, wie es nur an wenigen Adressen Deutschlands gelingt.

Auf den folgenden Seiten führe ich Sie durch das Objekt, die Mikro- und Makrolage sowie die wirtschaftliche und steuerliche Logik dahinter. Mir ist wichtig, dass Sie nicht nur Zahlen sehen, sondern nachvollziehen, warum dieser Standort und dieses Haus zusammengehören.

Für Ihre Fragen stehe ich Ihnen jederzeit persönlich zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen.

Manfred Braun

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

INHALT

01	Das Investment auf einen Blick	Seite 03
02	Das Objekt & die Architektur	Seite 04
03	Wohnen & Ausstattung	Seite 06
04	Mikrolage, Standort & Leben im Preußischen Viertel	Seite 09
05	Wertentwicklung & Denkmal-AfA	Seite 14
06	Wohnungen & Grundrisse	Seite 16
07	Ablauf & Kontakt	Seite 22

Auf einen Blick

Die wichtigsten Eckdaten der Villa Arndt im Preußischen Viertel.

KAUFPREISE AB

409.000 €

PREIS JE M² AB CA.

7.400 €

WOHNFLÄCHEN CA.

55–155 m²

DENKMAL-AFA*

9 % p.a.

Zehn Eigentumswohnungen entstehen durch die behutsame Revitalisierung einer denkmalgeschützten Stadtvilla von 1905. Vom Zwei-Zimmer-Apartment bis zum großzügigen Dachgeschoss-Penthouse ist für Eigennutzer wie Kapitalanleger die passende Einheit dabei. Die Fertigstellung ist für Juli 2027 geplant.

- ◆ **Ensemble-Denkmalschutz seit 1999.**
Geschütztes Villenquartier, in dem Neubauten faktisch nicht mehr entstehen.
- ◆ **Denkmal-AfA nach §7i.** Erhöhte Abschreibung auf den Sanierungsanteil über zwölf Jahre.
- ◆ **Elbe fußläufig.** Elbe und Elbwiesen ca. 600 m, Dresdner Heide unmittelbar, Altstadt ca. 12 Minuten.
- ◆ **Stadtvilla von 1905.** Sandstein, Proportion und Substanz, ergänzt um Aufzug, Fußbodenheizung und Glasfaser.
- ◆ **Verlässliche Mietnachfrage.** Getragen von Silicon Saxony, TU Dresden und einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.
- ◆ **Strukturelle Knappheit.** Eine der seltensten Villenlagen Dresdens, durch Satzung dauerhaft begrenzt.

Die Villa Arndt ist für anspruchsvolle Kapitalanleger und Eigennutzer gemacht, die Wert auf echte Substanz, eine erstklassige Lage und einen intelligenten steuerlichen Rahmen legen. Vom kompakten Zwei-Zimmer-Apartment als Einstieg bis zum repräsentativen Penthouse findet jede Strategie ihren passenden Platz, getragen von einer der nachfragestärksten Wohnlagen Dresdens und der Denkmal-Abschreibung.

„Die Villa Arndt verbindet, was sonst selten zusammenkommt: eine geschützte Villenlage, denkmalgerechte Substanz und einen verlässlichen steuerlichen Rahmen.“

DIE INVESTMENT-THESE IN EINEM SATZ

Eine Stadtvilla mit Geschichte

Behutsam revitalisiert, bewahrt die Villa Arndt den Charakter des Preußischen Viertels.



Außenansicht Villa Arndt, Arndtstraße 13, unverbindliche Visualisierung.

Die Villa Arndt ist eine denkmalgeschützte Stadtvilla von 1905. Erhalten wird, was das Haus ausmacht: Sandstein, Proportion, Ruhe, Substanz. Ergänzt wird nur dort, wo modernes Wohnen es verlangt, mit Fußbodenheizung, Aufzug, Glasfaseranschluss und hochwertigen Materialien in zurückhaltender Ausführung. So entsteht aus einem gewachsenen Baudenkmal ein zeitgemäßer Wohnort, der seine Würde behält.

Das Gebäude umfasst zehn Eigentumswohnungen über Erdgeschoss und drei Obergeschosse, erschlossen durch einen neuen Aufzug bis in das Dachgeschoss. Durchdachte Grundrisse und eine gehobene Ausstattung schaffen eine Wohnqualität, die Eigennutzer wie Kapitalanleger überzeugt, vom kompakten Zwei-Zimmer-Apartment bis zum Dachgeschoss-Penthouse. Die Fertigstellung ist für Juli 2027 geplant.

Bewahrt für Generationen

Denkmalgerechte Restaurierung von 1905, ergänzt um modernen Wohnkomfort.

Substanz, die bleibt

Die Villa Arndt wird nach den Vorgaben des Denkmalamts behutsam restauriert. Fassade und Sandstein, das historische Treppenhaus und die Proportionen des Hauses bleiben erhalten und werden sorgfältig aufgearbeitet. Ein neuer, maschinenraumloser Seilaufzug erschließt alle Wohnebenen bis in das Dachgeschoss; je Wohnung gehört ein Stellplatz auf dem Grundstück.

Modern, wo es zählt

Ergänzt wird nur dort, wo modernes Wohnen es verlangt: Fußbodenheizung in Wohnräumen, Küche und Bädern, Holzfenster in denkmalgerechter Ausführung, Glasfaseranschluss und hochwertige Materialien in zurückhaltender Ausführung. So treffen die Ruhe und Würde eines Baudenkmals auf den Komfort eines zeitgemäßen Zuhauses.



Villa Arndt, Gartenseite mit Balkonen, unverbindliche Visualisierung.

Räume zum Ankommen

Helle, großzügige Wohnräume mit Eichen-Mehrschichtparkett.



Wohnbereich mit Essplatz, unverbindliche Visualisierung.

Großzügige Fensterflächen holen viel Tageslicht in die Wohnräume, Eichen-Mehrschichtparkett schafft Wärme und Wertigkeit. Durchdachte Grundrisse verbinden Wohnen, Essen und Kochen zu einem einladenden Mittelpunkt des Zuhauses. Ausgewählte Wohnungen verfügen über neue Balkone und erweitern den Wohnraum in den Außenbereich.

Die Materialauswahl folgt einem klaren Anspruch: zeitlose Wertigkeit statt kurzlebiger Trends. Hochwertige Oberflächen, sorgfältige Verarbeitung und eine ruhige, helle Farbgebung schaffen Räume, die auch nach Jahren noch überzeugen und sich angenehm bewohnen lassen.

WOHNQUALITÄT IM ÜBERBLICK

- ◆ **Eichen-Mehrschichtparkett** in Wohn-, Schlaf- und Essräumen.
- ◆ **Fußbodenheizung** in Wohnräumen, Küche und Bädern.
- ◆ **Holzfenster** in denkmalgerechter Ausführung.
- ◆ **Neue Balkone** bei ausgewählten Einheiten.

Rückzug und Komfort

Ruhige Schlafräume und Markenbäder von Villeroy & Boch.



Schlafbereich (links) und Badezimmer mit Villeroy & Boch (rechts), unverbindliche Visualisierungen.

Die Schlafräume sind als ruhige Rückzugsorte konzipiert, mit Eichen-Mehrschichtparkett und viel natürlichem Licht. In den Bädern treffen Markenkeramik von Villeroy & Boch und Armaturen von Grohe auf Echtglas-Duschen; das Penthouse erhält zusätzlich eine freistehende Badewanne. Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßigen, angenehmen Komfort über das ganze Jahr.

Vom Schlafzimmer bis zum Bad zieht sich derselbe Qualitätsanspruch durch jede Wohnung. Hochwertige Materialien in zurückhaltender Ausführung geben künftigen Eigentümern und Mietern ein Zuhause von ruhiger, bleibender Wertigkeit, ganz im Geist des denkmalgeschützten Hauses.

AUSGEWÄHLTE MATERIALIEN

- ◆ **Villeroy & Boch** Markenkeramik, Armaturen von Grohe.
- ◆ **Echtglas-Duschen**, freistehende Badewanne im Penthouse.
- ◆ **Eichen-Mehrschichtparkett** in allen Schlafräumen.
- ◆ **Elektrischer Handtuchwärmer** in den Bädern.

Qualität bis ins Detail

Denkmalgerechte Substanz, hochwertige Materialien, moderne Haustechnik.

Bei der Revitalisierung der Villa Arndt wird besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und Wohnkomfort gelegt. Denkmalgerechte Substanz trifft auf hochwertige Materialien und moderne Haustechnik und schafft eine Wohnqualität, die auch nach Jahren überzeugt.

- ◆ Denkmalgerechte Fassaden- und Sandsteinrestaurierung nach Vorgabe des Denkmalamts
- ◆ Fußbodenheizung in Wohnräumen, Küche und Bädern, raumweise geregelt
- ◆ Holzfenster in denkmalgerechter Ausführung, Verglasung k-Wert 1,1
- ◆ Schallschutz-Wohnungstüren, Zentralschließanlage, Video-Sprechanlage
- ◆ Neue Balkone für ausgewählte Einheiten, Treppenhaus erhalten und aufgearbeitet
- ◆ Elektrischer Handtuchwärmer in den Bädern
- ◆ Eichen-Mehrschichtparkett (rustikal) in Wohn-, Schlaf-, Ess- und Kinderzimmern
- ◆ Neuer maschinenraumloser Seilaufzug von Untergeschoss bis 3. Obergeschoss
- ◆ Bäder mit Markenkeramik (Villeroy & Boch), Armaturen Grohe, Echtglas-Duschen
- ◆ Glasfaseranschluss, Multimediateile und LAN-Dosen je Wohnung
- ◆ Je Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück
- ◆ Behutsame Übergabe nach Fertigstellung im Juli 2027

„Erhalten, was das Haus ausmacht. Ergänzen, wo modernes Wohnen es verlangt.“

DER ANSPRUCH AN DIE REVITALISIERUNG DER VILLA ARNDT

Denkmal als Anspruch

Fassade, Sandstein und das historische Treppenhaus werden nach den Vorgaben des Denkmalamts erhalten und sorgfältig aufgearbeitet. Diese Substanz lässt sich nicht reproduzieren, sie ist der eigentliche Wert des Hauses und bleibt für künftige Generationen erhalten.

Technik & Komfort

Moderne Haustechnik, ein neuer Aufzug bis in das Dachgeschoss sowie je Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück runden das Konzept ab. Hochwertige Materialien und sorgfältige Verarbeitung sorgen für dauerhaft niedrige Instandhaltung und bleibende Wertigkeit.

Im Preußischen Viertel

Die Arndtstraße 13, eingebettet in Dresdens vornehmes Villenquartier.



Villa Arndt, Arndtstraße 13, bei Abendlicht, unverbindliche Visualisierung.

Die Arndtstraße 13 liegt im Preußischen Viertel, dem rechtselbischen Villenquartier der Radeberger Vorstadt. Ruhige Straßenräume, alter Baumbestand und vornehme Villen prägen die Nachbarschaft. Elbe und Elbwiesen liegen rund 600 Meter entfernt, die Dresdner Heide schließt unmittelbar an, und die Altstadt mit Frauenkirche und Semperoper ist in etwa zwölf Minuten erreichbar.

Diese Lage ist mehr als Komfort: Sie ist der eigentliche Anker für die Vermietbarkeit. Cafés, Restaurants und Boutiquen des Viertels und der Äußeren Neustadt sind fußläufig, zugleich bleibt die Ruhe eines geschützten Wohnquartiers gewahrt. Genau diese Adresse spricht anspruchsvolle Familien, Fachkräfte des Silicon Saxony und internationale Akademiker an, die Diskretion und kurze Wege schätzen.

IN DER NÄHE (CA.)

Elbe & Elbwiesen	600 m	Dresdner Heide	unmittelbar
Altstadt / Frauenkirche	ca. 12 Min	Hauptbahnhof Dresden	ca. 4 km
Flughafen Dresden	ca. 7 km	Straßenbahn 11 (Bautzner Str.)	in die City
Gymnasien & Waldorfschule	im Viertel	Saloppe & Waldschlößchen	nahebei

Ein Standort mit Substanz

Silicon Saxony, TU Dresden und eine Kulturmetropole von internationalem Rang.



Dresden · Blick über das Preußische Viertel zum Elbtal · unverbindliche Visualisierung

Dresden ist eine der wirtschaftsstärksten Metropolen Ostdeutschlands und das Herz des „Silicon Saxony“, des bedeutendsten Mikroelektronik-Standorts Europas. Halbleiterindustrie, Künstliche Intelligenz und Smart Systems ziehen Kapital und Fachkräfte an und schaffen eine wachsende, kaufkräftige Nachfrage nach repräsentativem Wohnraum, der nur begrenzt verfügbar ist.

Zugleich ist Dresden Sitz der TU Dresden und eine Kulturmetropole von internationalem Rang: Semperoper, Frauenkirche, Zwinger und Residenzschloss prägen das Bild der Stadt. Der Dresdner Wohnungsmarkt zählt zu den nachfragestärksten Ostdeutschlands; die historisch geprägten Elblagen verzeichnen seit Jahren stabil steigende Kaufpreise und Mieten.

Silicon

Saxony, Europas führender
Mikroelektronik-Standort

TU

Dresden, Exzellenz-
universität von Rang

~600 m

zur Elbe und zu den
Elbwiesen

~12 Min

zur Altstadt mit
Frauenkirche

Urbanität und Natur

Ein geschütztes Villenquartier zwischen Elbe, Heide und der Dresdner Altstadt.

Wer in der Arndtstraße zu Hause ist, lebt in einer der seltensten Wohnlagen Dresdens. Das Preußische Viertel wurde ab 1861 in offener Bauweise mit parkähnlichen Gartenanlagen und Villen im Stil der Semper-Nicolai-Schule angelegt, als Wohnort für höhere Beamte, Militärs, Künstler und Literaten. Seine Würde ist bis heute spürbar, und seit 1999 steht das gesamte Ensemble unter Schutz.



Elbe & Elbwiesen

Rund 600 Meter entfernt: weite Wiesen, Wege am Wasser und die Traditionsadresse Saloppe am Elbufer.



Dresdner Heide

Ein großes Waldgebiet schließt unmittelbar an das Quartier an, durchzogen vom Lauf der Prießnitz.



Neustadt & Kultur

Cafés, Restaurants, Boutiquen und Galerien der Äußeren Neustadt sind fußläufig, die Altstadt mit Frauenkirche und Semperoper nah.

1905 BAUJAHR DER STADTVILLA	1999 DENKMALSCHUTZ- SATZUNG	ca. 600 m ZUR ELBE	ca. 12 Min ZUR ALTSTADT
--	--	------------------------------	-----------------------------------

„Wer hier erwirbt, übernimmt einen Teil Dresdner Stadtgeschichte in einer Nachbarschaft von großer Ruhe und Diskretion.“

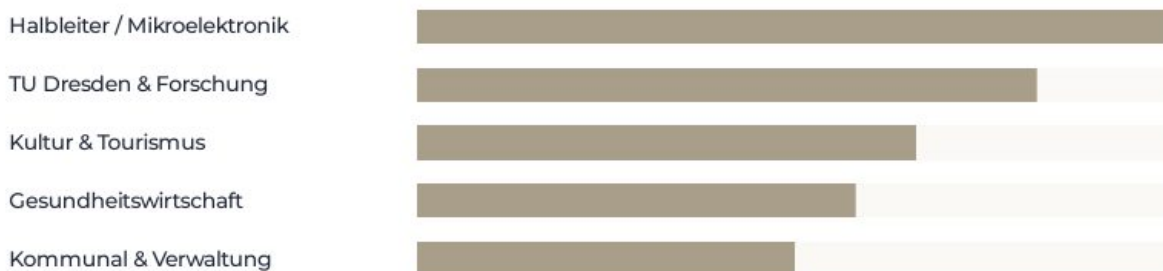
PREUSSISCHES VIERTEL · GESCHÜTZTES VILLENQUARTIER SEIT 1999

Breite Basis, Hightech-Spitze

Eine diversifizierte Arbeitgeberlandschaft trägt die Mietnachfrage.

Dresden ist das Herz des „Silicon Saxony“, des bedeutendsten Mikroelektronik-Standorts Europas. Halbleiterindustrie, Künstliche Intelligenz und Smart Systems ziehen Kapital und Fachkräfte an und schaffen eine wachsende, kaufkräftige Nachfrage nach repräsentativem Wohnraum. Die Exzellenzuniversität TU Dresden und eine breite, teils private Bildungslandschaft sprechen anspruchsvolle Familien aus dem In- und Ausland an.

WIRTSCHAFTLICHE ANKER AM STANDORT DRESDEN (AUSWAHL)



Qualitative Darstellung der tragenden Wirtschaftsbereiche. Anker u. a. Infineon, GlobalFoundries sowie die Ansiedlung von TSMC/ESMC im Halbleitersektor, TU Dresden, Kultur- und Gesundheitswirtschaft.

EINE LAGE, DIE TRÄGT

Wirtschaftskraft trifft geschützte Mikrolage

Der Wert einer Immobilie wird von der Kraft ihres Umfelds getragen. Aus der Verbindung einer wirtschaftsstarken Makrolage und einer streng geschützten Mikrolage entsteht eine seltene Wertstabilität über Generationen. Halbleiter, Künstliche Intelligenz und eine Exzellenzuniversität schaffen eine wachsende, kaufkräftige Nachfrage, während das Angebot im Preußischen Viertel durch Satzung dauerhaft begrenzt bleibt.

MIKROELEKTRONIK

Europas
Spitze

TU DRESDEN

Exzellenz

DENKMALSCHUTZ

seit 1999

STADTVILLA

von 1905

Qualitative Standorteinordnung. Maßgeblich für die Anlageentscheidung sind die individuellen Verhältnisse.

Substanz, die bleibt

Eine Rarität in einer der dynamischsten Zukunftsregionen Europas.

Wer hier wohnt und mietet

Anspruchsvolle Familien aus dem In- und Ausland, Fachkräfte des Silicon Saxony aus Halbleiter, KI und Smart Systems, Wissenschaftler der TU Dresden sowie Eigennutzer, die Diskretion und eine geschützte Wohnlage suchen. Diese breite, kaufkräftige Basis trägt eine verlässliche Mietnachfrage.

Knappheit durch Satzung

Das Preußische Viertel gehört zu den Lagen Dresdens mit den höchsten erzielten Kaufpreisen. In einem geschlossenen, seit 1999 geschützten Villengebiet entstehen faktisch keine Neubauten mehr. Das Angebot ist strukturell begrenzt, der exklusive Charakter dauerhaft gesichert.



Preußisches Viertel · Villenquartier an der Elbe · unverbindliche Visualisierung

„Wer hier investiert, investiert in eine der wenigen Lagen Deutschlands, in denen das Angebot durch Satzung dauerhaft begrenzt ist.“

DAS LEITARGUMENT DES STANDORTS PREUSSISCHES VIERTEL

Substanz mit Perspektive

Geschütztes Villenquartier, wachsender Markt, denkmalgeschützte Substanz.

1905

Denkmalgeschützte Substanz

Sandstein, Proportion und ein historisches Treppenhaus, denkmalgerecht erhalten. Substanz dieser Güte lässt sich nicht reproduzieren.

1999

Ensemble-Denkmalerschutz

Das gesamte Villenquartier steht unter Schutz. Neubauten entstehen faktisch nicht mehr, das Angebot ist strukturell begrenzt.

Elbtal

Gefragte Wohnlage

Eine der nachfragestärksten Lagen Dresdens, getragen von Silicon Saxony, TU Dresden und der Naturkulisse des Elbtals.

Der Kaufpreis spiegelt die Seltenheit dieses Angebots: erstklassige Materialien, großzügige Grundrisse und der Zugang zu einem durch Satzung dauerhaft begrenzten Markt. Die historisch geprägten Elblagen Dresdens verzeichnen seit Jahren stabil steigende Kaufpreise und Mieten, getragen von einer wachsenden, kaufkräftigen Nachfrage.

Hinzu kommt die Knappheit: In einem geschlossenen Villengebiet entstehen kaum noch Objekte dieser Qualität. Diese Seltenheit ist ein eigenständiges Werteargument, das sich nicht beliebig vermehren lässt. Wer hier investiert, erwirbt einen substanzstarken Sachwert in einer Lage, die nicht reproduzierbar ist.

Juli 2027

GEPLANTE
FERTIGSTELLUNG

Denkmal

STADTVILLA VON 1905

Elbe

CA. 600 M FUSSLÄUFIG

§7i

DENKMAL-
ABSCHREIBUNG

„Lagen wie diese werden nicht mehr gebaut. Genau das macht sie wertvoll.“

STRUKTURELLE KNAPPHEIT IM PREUSSISCHEN VIERTEL

Der Denkmal-Hebel

Erhöhte Abschreibung auf den Sanierungsanteil nach §7i EStG.

DENKMAL-AFA NACH §7i EStG

Sanierungsanteil über zwölf Jahre voll abschreibbar

Bei einem Baudenkmal kann der sanierungsbedingte Anteil des Kaufpreises, in diesem Projekt ca. 50 %, über zwölf Jahre vollständig abgeschrieben werden: 9 % pro Jahr in den Jahren 1 bis 8 und 7 % pro Jahr in den Jahren 9 bis 12. Hinzu kommt die Abschreibung auf die Altbausubstanz nach den gesetzlichen Sätzen. Grund und Boden (ca. 15 %) ist nicht abschreibbar. Für Investoren mit hoher Steuerlast entsteht so ein verlässlicher steuerlicher Rahmen.

JAHRE 1-8

9 %

JAHRE 9-12

7 %

SANIERUNGSANTEIL

ca. 50 %

VOLLABSCHREIBUNG

12 Jahre

Warum das zählt

Die erhöhte Denkmal-Abschreibung der ersten Jahre senkt die Steuerlast spürbar und verbessert die Liquidität, während ein substanzstarker Sachwert in geschützter Lage erhalten bleibt. Die steuerliche Wirkung hängt von Ihren persönlichen Verhältnissen ab.

Finanzierung aus einer Hand

Über den AUREUM Financial Service begleiten wir die Finanzierung. So entsteht ein durchdachtes Gesamtkonzept aus Kaufpreis, Aufteilung und Steuerwirkung, abgestimmt auf Ihre persönliche Situation und die notarielle Vertragsgrundlage.

Keine Steuerberatung. Die steuerliche Wirkung hängt von den persönlichen Verhältnissen ab und ist individuell durch einen Steuerberater zu prüfen. Maßgeblich ist die notarielle Kaufvertrags- und Aufteilungsgrundlage.

Zehn Einheiten, eine Adresse

Vom Zwei-Zimmer-Apartment bis zum Dachgeschoss-Penthouse.

EINHEIT	ETAGE	ZI.	FLÄCHE	STELLPLATZ	KAUFPREIS
VA-WE01	EG	2	55,29 m ²	+ 19.500 €	409.000 €
VA-WE02	EG	2	62,81 m ²	+ 19.500 €	465.000 €
VA-WE03	EG	3	94,56 m ²	+ 19.500 €	699.000 €
VA-WE04	1. OG	2	54,80 m ²	+ 19.500 €	411.000 €
VA-WE05	1. OG	2	63,04 m ²	+ 19.500 €	473.000 €
VA-WE06	1. OG	3	95,00 m ²	+ 19.500 €	714.000 €
VA-WE07	2. OG	2	56,69 m ²	+ 19.500 €	433.000 €
VA-WE08	2. OG	2	65,17 m ²	+ 19.500 €	497.000 €
VA-WE09	2. OG	3	97,27 m ²	+ 19.500 €	743.000 €
VA-WE10 · Penthouse	3. OG · DG	4	155,46 m ²	+ 19.500 €	1.149.000 €

Kaufpreis je Wohnung; Stellplatz auf dem Grundstück 19.500 € je Einheit, separat. Wohnflächen ca., Maße circa. Änderungen vorbehalten, maßgeblich sind die notariellen Vertragsunterlagen.

10 EINHEITEN	2–4 ZIMMER	55–155 M ² WOHNFLÄCHE, CA.	409.000 € KAUFPREISE AB
------------------------	----------------------	---	-----------------------------------

Der Wohnungsmix reicht vom kompakten Zwei-Zimmer-Apartment für Kapitalanleger bis zur großzügigen Drei-Zimmer-Wohnung und dem exklusiven Dachgeschoss-Penthouse mit Loggia und Ankleide. So findet sich für jede Zielgruppe und jede Anlagestrategie die passende Einheit, vom überschaubaren Einstieg bis zum repräsentativen Eigenheim.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Grundrisse aller Wohnungen im Detail. Gern stellen wir Ihnen zu jeder Einheit eine individuelle Wirtschaftlichkeits- und Steuerbetrachtung zusammen.

VA-WEo1

EG · 2 Zimmer · ca. 55,29 m² · 409.000 € · Stellplatz optional

ERDGESCHOSS

WOHNUNG 1	55,29 m ²
Schlafzimmer	12,59 m ²
Küche	7,56 m ²
Bad	5,26 m ²
Entrée	6,57 m ²
Abstellraum	1,03 m ²
Wohnzimmer	19,45 m ²
Balkon (1/2)	2,83 m ²



16

VA-WEo2

EG · 2 Zimmer · ca. 62,81 m² · 465.000 € · Stellplatz optional

ERDGESCHOSS

WOHNUNG 2	62,81 m ²
Kochen & Wohnen	34,48 m ²
Entrée	5,04 m ²
Abstellraum	1,21 m ²
Bad	5,35 m ²
Schlafzimmer	15,15 m ²
Balkon (1/2)	1,58 m ²



17

VA-WEo3

EG · 3 Zimmer · ca. 94,56 m² · 699.000 € · Stellplatz optional

ERDGESCHOSS

WOHNUNG 3 94,56 m²

Schlafzimmer	12,64 m ²
Entrée	6,12 m ²
Wc	2,04 m ²
Abstellraum	2,12 m ²
Kinderzimmer	10,28 m ²
Flur	9,76 m ²
Bad 1	3,29 m ²
Bad 2	6,78 m ²
Küche	11,21 m ²
Wohnzimmer	20,29 m ²
Esszimmer	10,03 m ²



18

VA-WEo4

1. OG · 2 Zimmer · ca. 54,80 m² · 411.000 € · Stellplatz optional

1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 4 54,80 m²

Schlafzimmer	12,45 m ²
Küche	7,70 m ²
Bad	5,18 m ²
Entrée	6,49 m ²
Abstellraum	1,03 m ²
Wohnzimmer	19,11 m ²
Balkon (1/2)	2,84 m ²



19

VA-WEo5

1. OG · 2 Zimmer · ca. 63,04 m² · 473.000 € · Stellplatz optional

1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 5	63,04 m ²
Kochen & Wohnen	34,49 m ²
Entrée	5,18 m ²
Abstellraum	1,21 m ²
Bad	5,37 m ²
Schlafzimmer	15,20 m ²
Balkon (1/2)	1,59 m ²



20

VA-WEo6

1. OG · 3 Zimmer · ca. 95,00 m² · 714.000 € · Stellplatz optional

1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 6	95,00 m ²
Schlafzimmer	12,72 m ²
Entrée	6,12 m ²
Wc	2,06 m ²
Abstellraum	2,11 m ²
Kinderzimmer	10,20 m ²
Flur	9,75 m ²
Bad 1	3,37 m ²
Bad 2	6,70 m ²
Küche	11,33 m ²
Wohnzimmer	20,45 m ²
Esszimmer	10,19 m ²



21

VA-WEo7

2. OG · 2 Zimmer · ca. 56,69 m² · 433.000 € · Stellplatz optional

2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 7	56,69 m ²
Schlafzimmer	13,27 m ²
Küche	8,10 m ²
Bad	5,44 m ²
Entrée	6,49 m ²
Abstellraum	1,03 m ²
Wohnzimmer	19,51 m ²
Balkon (1/2)	2,85 m ²



22

VA-WEo8

2. OG · 2 Zimmer · ca. 65,17 m² · 497.000 € · Stellplatz optional

2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 8	65,17 m ²
Kochen & Wohnen	35,88 m ²
Entrée	5,18 m ²
Abstellraum	1,21 m ²
Bad	5,57 m ²
Schlafzimmer	15,73 m ²
Balkon (1/2)	1,60 m ²



23

VA-WE09

2. OG • 3 Zimmer • ca. 97,27 m² • 743.000 € • Stellplatz optional

2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 9	97,27 m ²
Schlafzimmer	13,77 m ²
Entrée	6,12 m ²
Wc	2,06 m ²
Abstellraum	2,10 m ²
Kinderzimmer	10,74 m ²
Flur	9,77 m ²
Bad 1	3,51 m ²
Bad 2	4,45 m ²
Küche	9,09 m ²
Wohnzimmer	22,81 m ²
Esszimmer	5,37 m ²
Balkon (1/2)	2,69 m ²



VA-WEio • Penthouse

3. OG • Dachgeschoss • 4 Zimmer • ca. 155,46 m² • 1.149.000 € • Loggia & Ankleide •
Stellplatz optional

3. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 10 155,46 m²

Schlafzimmer	22,41 m ²
Bad 1	10,81 m ²
Abstellraum	4,62 m ²
Ankleide	8,20 m ²
Entrée	13,50 m ²
Kochen & Wohnen	45,33 m ²
Flur	8,06 m ²
Bad 2	4,85 m ²
Kinderzimmer 1	18,38 m ²
Abstellraum	1,68 m ²
Kinderzimmer 2	16,32 m ²
Loggia (½)	1,30 m ²



So einfach geht es weiter

Von der ersten Beratung bis zur langfristigen Eigentümerbetreuung.

AUREUM begleitet Sie nicht nur bis zum Kaufvertrag, sondern über den gesamten Lebenszyklus Ihres Investments. Jeder Schritt ist klar strukturiert, transparent und auf Ihre persönliche Situation abgestimmt, damit Sie jederzeit wissen, wo Sie stehen.

- 1** **Erstgespräch & Bedarfsanalyse**
Wir lernen Ihre Ziele kennen und prüfen, welche Einheit und welche steuerliche Konstellation zu Ihnen passt.
- 2** **Individuelle Berechnung**
Sie erhalten eine objektgenaue Wirtschaftlichkeits- und Steuerbetrachtung inklusive Finanzierungsbegleitung über den AUREUM Financial Service.
- 3** **Reservierung**
Ihre Wunschwohnung wird verbindlich für Sie reserviert, während die Finanzierung final aufgesetzt wird.
- 4** **Notarieller Kaufvertrag**
Der Erwerb wird notariell beurkundet. Wir begleiten Sie durch alle Unterlagen und Termine.
- 5** **Sanierung, Übergabe & Betreuung**
Wir begleiten Sie bis zur Fertigstellung im Juli 2027 und darüber hinaus in der langfristigen Eigentümerbetreuung.



*Substanz. Vertrauen. Strategie.
Hochwertige Immobilieninvestments für den
langfristigen Vermögensaufbau.*

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

AUREUM Investment Boutique

BERATUNG

Manfred Braun
manfred.braun@aureum.de

TELEFON

Mobil +49 173 4007771
Festnetz +49 351 21245010

WHATSAPP

+49 173 4007771
www.aureum.de

VERTRAULICH · URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT

© 2026 AUREUM ESTATE GmbH, Fetscherstraße 24, 01307 Dresden. Geschäftsführer Nico Döhler - HRB 46315 [Dresden] - USt-ID DE34-4615877. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist vertraulich und urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung, auch auszugsweise, ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der AUREUM ESTATE GmbH untersagt. Keine Steuerberatung. Die steuerliche Wirkung der Denkmal-Abschreibung nach §71 EStG hängt von den persönlichen Verhältnissen ab und ist individuell durch einen Steuerberater zu prüfen. Maßgeblich ist die notarielle Kaufvertrags- und Aufteilungsgrundlage. Diese Darstellung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein Angebot sowie keine Anlageberatung, Steuerberatung oder Rechtsberatung dar. Alle Visualisierungen sind unverbindliche Illustrationen, Grundrisse und Maße circa. Maßgeblich sind allein die notariellen Vertragsunterlagen. Stand: Juni 2026.