

DENKMAL · STADTVILLA 1905 · PREUSSISCHES VIERTEL DRESDEN

Villa Arndt

Denkmal-Residenz im Preussischen Viertel, einer der seltensten Wohnlagen Dresdens.

KAUFPREISE AB

409.000 €

PREIS JE M² AB

7.400 €

WOHNFLÄCHEN

55–155 m²

DENKMAL-AFA*

9 % p.a.

DIE INVESTMENT-THESE

Substanz, die bleibt

Im Preussischen Viertel Dresdens wird mit der Villa Arndt eine denkmalgeschützte Stadtvilla von 1905 behutsam zu zehn Eigentumswohnungen revitalisiert. Erhalten bleibt, was das Haus ausmacht: Sandstein, Proportion, Ruhe, Substanz. Für anspruchsvolle Kapitalanleger verbindet das Objekt den steuerlichen Hebel der Denkmal-AfA mit einer verlässlichen Mietnachfrage in einer durch Satzung dauerhaft begrenzten Top-Lage.

- ◆ **Denkmal-AfA §7i.** 9 % p. a. in den Jahren 1 bis 8, 7 % p. a. in den Jahren 9 bis 12 auf den Sanierungsanteil.
- ◆ **Ensemble-Denkmalschutz seit 1999.** Geschütztes Villenquartier, Neubauten entstehen faktisch nicht mehr.
- ◆ **Verlässliche Mietnachfrage.** Getragen vom Silicon Saxony, der TU Dresden und einer breiten Arbeitgeberbasis.
- ◆ **Strukturelle Knappheit.** Eine der seltensten Wohnlagen Dresdens, durch Satzung dauerhaft limitiert.
- ◆ **Elbe fußläufig.** Elbe und Elbwiesen ca. 600 m, Altstadt und Frauenkirche ca. 12 Minuten.
- ◆ **Fertigstellung Juli 2027.** Zehn Einheiten mit Aufzug, Fußbodenheizung und gehobener Ausstattung.

Dresdens Villenquartier, dauerhaft geschützt

Silicon Saxony, Exzellenzuniversität und Elblage in einem geschützten Ensemble.

1905

Baujahr der
denkmalgeschützten Stadtvilla

1999

Ensemble-Denkmalschutz,
Satzung der Stadt Dresden

ca. 600 m

zur Elbe und
zu den Elbwiesen

ca. 12 Min

ÖPNV zur Altstadt
und Frauenkirche

Makrolage Dresden

Sächsische Landeshauptstadt und eine der wirtschaftsstärksten Metropolen Ostdeutschlands. Dresden ist das Herz des Silicon Saxony, des bedeutendsten Mikroelektronik-Standorts Europas, mit Infineon, GlobalFoundries und der Ansiedlung von TSMC. Die Exzellenzuniversität TU Dresden und eine breite Bildungslandschaft sprechen anspruchsvolle Familien an.

Zugleich Kulturmetropole von internationalem Rang: Semperoper, Frauenkirche, Zwinger, Residenzschloss. Der Dresdner Wohnungsmarkt zählt zu den nachfragestärksten Ostdeutschlands.

Mikrolage Arndtstraße 13

Das Preußische Viertel, rechtselbisch in der Radeberger Vorstadt, wurde ab 1861 als Villenquartier im Stil der Semper-Nicolai-Schule angelegt. Seit 1999 steht das gesamte Ensemble unter Schutz: ruhige Straßenräume, alter Baumbestand, vornehme Villen. Der Charakter bleibt dauerhaft gewahrt, das Angebot ist strukturell limitiert.

Elbe und Elbwiesen liegen ca. 600 m entfernt, die Dresdner Heide schließt unmittelbar an. Die Altstadt mit der Frauenkirche ist in ca. 12 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof in ca. 4 km.

„Eine der wenigen Lagen Deutschlands, in denen das Angebot durch Satzung dauerhaft begrenzt ist.“

AUREUM STANDORTANALYSE PREUSSISCHES VIERTEL · 2026



Verfügbarkeit & Wirtschaftlichkeit

Zehn Eigentumswohnungen · ca. 55 bis 155 m² · je Einheit ein Stellplatz.

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 je Einheit 19.500 € separat. Preis ab ca. 7.400 €/m². Maße ca., maßgeblich sind die notariellen Unterlagen. Stand der Vermarktung, Änderungen vorbehalten.

STEUERLICHER HEBEL

Denkmal-AfA nach §7i EStG

Der sanierungsbedingte Anteil des Kaufpreises (in diesem Projekt ca. 50 %) kann nach §7i EStG über 12 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 AfA auf die Altbausubstanz nach den gesetzlichen Sätzen. Grund und Boden (ca. 15 %) ist nicht abschreibbar. Finanzierungsbegleitung über den AUREUM Financial Service.

JAHRE 1-8

9 %

JAHRE 9-12

7 %

SANIERUNGSANTEIL

ca. 50 %

VOLLABSCHREIBUNG

12 Jahre

AUSSTATTUNG & BAUWEISE

- ◆ Denkmalgerechte Fassaden- und Sandsteinrestaurierung
- ◆ Fußbodenheizung, raumweise geregelt
- ◆ Neuer maschinenraumloser Seilaufzug bis 3. OG
- ◆ Eichen-Mehrschichtparkett in Wohn- und Schlafräumen
- ◆ Markenbäder Villeroy & Boch, Armaturen Grohe
- ◆ Glasfaseranschluss, Multimediateiler je Wohnung



*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. 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. Mögliche steuerliche Abschreibungen setzen die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen voraus und sind individuell durch einen Steuerberater zu prüfen. Diese Darstellung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein Angebot sowie keine Anlageberatung, Steuerberatung oder Rechtsberatung dar. Alle Angaben und Visualisierungen sind unverbindlich; maßgeblich sind allein die notariellen Vertragsunterlagen. Stand: Juni 2026.