

# Exklusive Stadtvillen mit grandioser Dachterasse, unverbaubarem Weitblick & Tiefgarage zum Erstbezug im Herzen von Dresden

11059 Dresden, Stadthaus zum Kauf

Objekt ID: 12324\_1



Wohnfläche ca.: **220,25 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6**



## Exklusive Stadtvillen mit grandioser Dachterasse, unverbaubarem Weitblick & Tiefgarage zum Erstbezug im Herzen von Dresden

Objekt ID	12324_1
Objekttypen	Haus, Stadthaus
Adresse	(Cotta) 11059 Dresden Sachsen
Wohnfläche ca.	220,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	2022
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Tageslichtbad, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	provisionsfrei für den Erwerber



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnlage, bestehend aus einem Vorderhaus mit 23 Eigentumswohnungen und den in 2. Reihe entstehenden Stadtvillen im Herzen der sächsischen Landeshauptstadt Dresden befindet sich in der bevorzugten Wohngegend Löbtau mit hervorragender Infrastruktur.

Wenn Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus in einer ruhigen Stadtlage und mit tollem Ausblick erfüllen wollen, dann greifen Sie hier zu.

In der beliebten Wohngegend von Dresden Löbtau entstehen 5 exklusive Reihenhäuser. Die Häuser sind mit Wohnflächen zwischen 211 qm - 228 qm großzügig geschnitten und bieten viel Platz für die ganze Familie. Jedes Haus verfügt über drei Vollgeschosse und über 6 bis 7 Räume. Ein besonderes Highlight ist die riesige Dachterrasse mit herrlichem Ausblick über die schöne Gegend. Zusätzlich haben alle Häuser noch weitere Terrassen und/ oder Balkone auf den ersten drei Etagen, so dass Sie von jeder Etage aus die frische Luft genießen können.

Durch die hochwertig mit Fußbodenheizung und Parkett- und Fliesenböden ausgestatteten Räume, haben Sie ein schönes Raumklima und ein angenehmes Laufgefühl. Die Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung sorgen für die gewünschte Ruhe im Haus und die großen Fenster für optimale Lichtverhältnisse. Ihre Rollläden öffnen und schließen sich auf Knopfdruck. Das eingebaute Smart-Home-System hilft Ihnen dabei, alles bequem zu steuern, kontrollieren und zu überwachen.

Die gesamte Wohnanlage ist unterbaut mit einer Tiefgarage, welche insgesamt 25 Stellplätze bietet. Alle Stellplätze können bei Bedarf mit Wallboxes ausgestattet werden. Zusätzlich entstehen 9 Außenstellplätze.

Das großzügige Grundstück der Wohnanlage mit ca. 3.500 qm ist so gestaltet, dass zahlreichen Freizeit- und Funktionseinrichtungen untergebracht sind. Neben einem Spielplatz sind zwischen den beiden Wohngebäuden eine Päckstation, ein überdachter Fahrradabstellplatz und eine Grillfläche für die gemeinschaftliche Nutzung geplant.

## Ausstattung

Modernes und hochrepräsentatives Wohnen  
Balkone und Terrassen auf jeder Wohnebene  
Dachterrasse mit unverbaubarem und herrlichem Ausblick  
Parkett  
Fußbodenheizung  
3-Scheiben-Isolierung der Fenster  
neueste technische Ausstattung  
Smart - Home  
Tiefgarage  
Zugang zur Päckstation  
Günstiger Einstiegskaufpreis  
KfW- Förderung von bis zu 18.000 €  
provisionsfrei

Fertigstellung ist für Q2 - 2023 geplant

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und



Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung erfolgen.



# Lage

Dresden ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen. Mit etwa 560.000 Einwohnern ist Dresden nach Leipzig die zweitgrößte sächsische Stadt und die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Als Sitz der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Landtags sowie zahlreicher Landesbehörden ist die Großstadt politisches Zentrum Sachsens. Außerdem sind bedeutende Bildungs- und Kultureinrichtungen des Freistaates hier konzentriert. Innovationen und Spitzentechnologien spielen im Raum Dresden eine herausragende Rolle; wirtschaftlich bedeutend sind etwa die Informationstechnik und Nanoelektronik, weshalb es sich auch als Zentrum von „Silicon Saxony“ positioniert. Ebenfalls große Wertschöpfung im Raum Dresden erbringen die Branchen Pharmazie und Kosmetik, Maschinen-, Fahrzeug- und Anlagenbau, Lebensmittel, die optische Industrie, Dienstleistungen und Handel sowie der Tourismus.

Durch den Flughafen Dresden International sowie die Autobahnen A 4, A 13 und A 17 besteht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Löbtau ist ein Stadtteil von Dresden und gehört zum Dresdner Stadtbezirk Cotta. Als Vorstadt wurde es 1903 nach Dresden eingemeindet. Die zahlreichen Seitenstraßen mit vielen Grünflächen locken Familien und ältere Menschen. Löbtau verfügt durch die Straßenbahnlinien und Buslinien der Dresdner Verkehrsbetriebe mit dem Dresdner Stadtzentrum und anderen Stadtteilen gut verbunden. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnstruktur in Löbtau zeichnet sich insbesondere durch zahlreiche Altbauten und Seitenstraßen mit vielen Grünflächen aus. Dabei gilt Löbtau als ruhiger und grüner als die Äußere Neustadt, das Dresdner Kneipenviertel. Aufgrund der Nähe zur TU Dresden und der günstigen Verkehrsanbindung wird Löbtau zunehmend auch für Studenten attraktiv.





Rückseitige Ansicht



Visualisierung Stadthäuser



Frontansicht mit Balkonen



Blick von oben - Haupthaus und Stadtvillen



Gemeinschaftsgrundstück mit Spielplatz, Grill



# Grundriss

Quartier-an-der-Kellei\_HA01

