basis
DEIN IMMO PARTNER

Das Zukunftsprojekt - Eigentumswohnungen an der Münchner Straße 9 - 11

Objekt: DD-Münchner15-F3.07 • Münchner Straße 11 • 01187 Dresden / Plauen
274.050,00 €



basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

Daten

Geografische-Angaben

Straße	Münchner Straße
Hausnummer	11
PLZ	01187
Ort	Dresden / Plauen
Etage	3
Wohnungsnr.	F3.07

Kategorie

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	274.050,00 €
Provisionsfrei	Ja

Flächen

Wohnfläche	ca. 43 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	offene Küche
Abstellraum	Ja
Barrierefrei	Ja

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	31,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	05.08.2035
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,34 km
Dist. Grundschule (km)	0,54 km
Dist. Realschule (km)	1,1 km
Dist. Gymnasium (km)	0,66 km
Dist. Autobahn (km)	2,41 km
Dist. Zentrum (km)	2,15 km

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

Beschreibung

In gefragter Lage nahe der TU Dresden entsteht ein modernes vom TÜV SÜD baubegleitendes Wohnensemble mit 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen von ca. 43 m^2 bis 116 m^2. Die breite Wohnungsvielfalt spricht gezielt unterschiedliche Mietergruppen an – von Studierenden über Paare bis hin zu Familien – und sorgt damit für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit.

Das fünfgeschossige, unterkellerte Gebäude überzeugt durch zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse sowie attraktive Außenflächen in Form von Balkonen und Terrassen. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2028 geplant.

Ein zentraler Mehrwert für Mieter und Investoren ist das innovative Mieterstrommodell: Strom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage kann direkt vor Ort genutzt werden – kostengünstig, nachhaltig und unabhängig von steigenden Energiepreisen. Dies erhöht die Attraktivität der Wohnungen und sichert langfristig stabile Mieteinnahmen.

Das Objekt wird nach dem KfW-40-QNG-Standard errichtet und mit dem DGNB-Silber-Zertifikat ausgezeichnet. Kapitalanleger profitieren dadurch von einer besonders energieeffizienten Bauweise, langfristigem Werterhalt sowie attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Förderungen.

Der begrünte Innenhof schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und stärkt das nachbarschaftliche Umfeld – ein wichtiger Faktor für langfristige Mietverhältnisse. Die hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Universitäten, Kitas, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen macht den Standort besonders attraktiv.

Unsere professionelle Hausverwaltung sorgt bereits vor Einzug für einen reibungslosen Ablauf und übernimmt langfristig die Betreuung der Immobilie – für eine sorgenfreie Kapitalanlage.

Lage

Das Projekt entsteht in der Münchner Straße 9 - 11 im Dresdner Stadtteil Plauen, einer etablierten und nachgefragten Wohnlage mit gewachsener Infrastruktur. Die Nähe zur Technischen Universität Dresden, die fußläufig erreichbar ist, stellt einen wesentlichen Standortfaktor dar und wirkt sich stabilisierend auf die Vermietungssituation aus.

Das Dresdner Stadtzentrum liegt ca. 2,15 km entfernt, die nächstgelegene Autobahnanbindung in rund 2,41 km. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld.

Die Kombination aus universitärer Nähe, innerstädtischer Lage und gewachsener Infrastruktur bietet Kapitalanlegern solide Rahmenbedingungen für nachhaltige Mieteinnahmen und langfristige Wertstabilität.

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

basis
DEIN IMMO PARTNER

Ausstattung

+ Dauerhaft niedrige Betriebskosten durch PV Anlage und hohe Energieeffizienz.

+ Hochwertige Innenausstattung mit Fußbodenheizung inklusive Einzelraumregelung sowie Echtholz-Mehrschichtparkett

+ Großzügige Balkone bzw. Dachterrassen bieten zusätzlichen Wohnkomfort

+ Hochwertige Fenster mit Schall- und Wärmeschutzverglasung gewährleisten ruhiges Wohnen und optimale Energieeffizienz.

+ Anleger können die Wohnung 5 % degressiv und zusätzlich durch die QNG Zertifizierung mit 5 % linear abschreiben und die eigene Steuerlast stark minimieren.

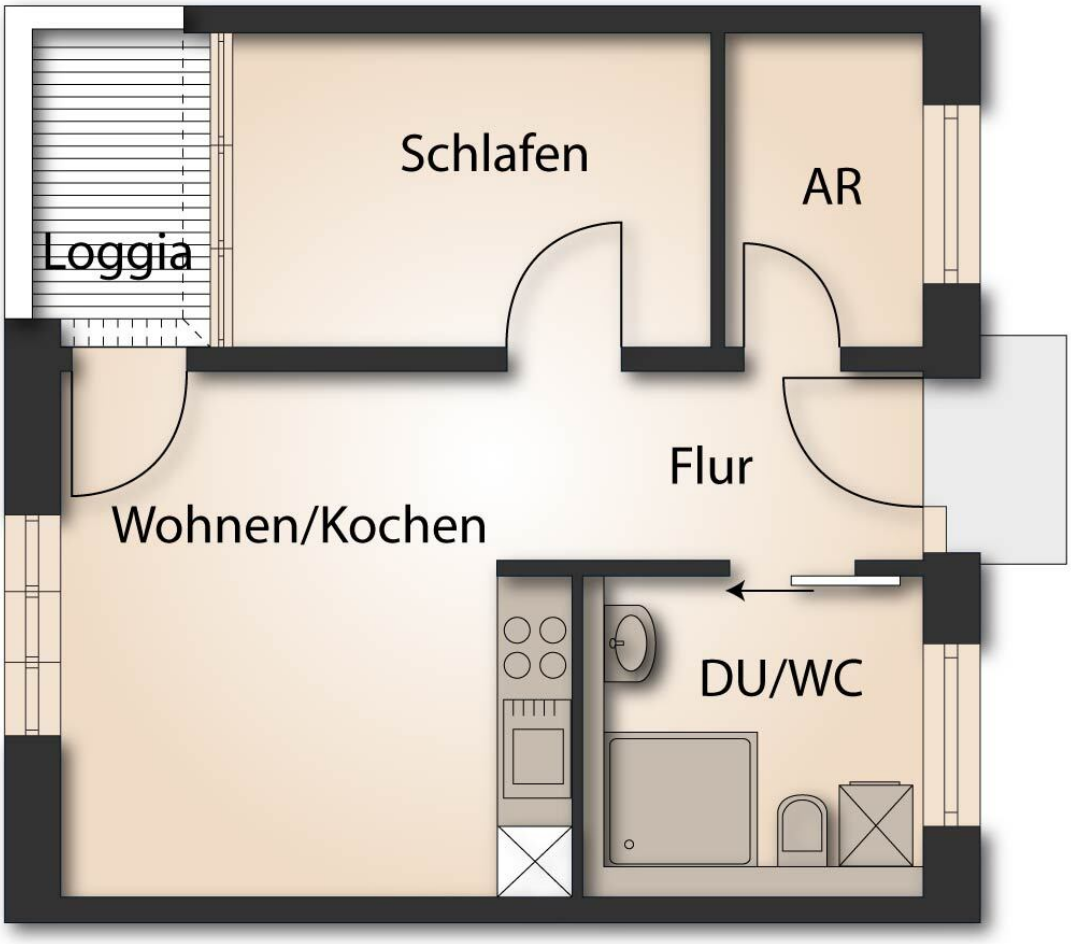
Der Kaufpreis beträgt 290.000 €. Die anfallende Grunderwerbssteuer in Höhe von 15.950 € übernehmen wir für Sie – daraus ergibt sich ein effektiver Kaufpreis von nur 274.050 €.

Für Anleger kalkulieren wir mit einer Miete von mindestens 17,00 €/m^2.

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

basis
DEIN IMMO PARTNER



Wohnungseinheit F3.07_MÜ

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

basis
DEIN IMMO PARTNER



Visualisierung Innenhof

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de