basis
DEIN IMMO PARTNER

Neubauhighlight für Ihre neue Praxis- oder Bürofläche

Objekt: DD-Münchner15_Gew. • Münchner Straße 11 • 01187 Dresden / Plauen
1.660.000,00 €



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	EG
Wohnungsnr.	Gewerbe 1

Kategorie

Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Praxisfläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	1.660.000,00 €
Provisionsfrei	Ja

Flächen

Gesamtfläche	ca. 350 m^2

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Boden	Estrich
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Gäste WC	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

Willkommen in Ihrer neuen Praxis- oder Bürofläche in Dresden / Plauen, die sich durch erstklassige architektonische Gestaltung und modernste Bauweise auszeichnet. Unser Projekt bietet Ihnen eine Praxisfläche im Erstbezug und freien Gestaltungsspielraum.

Diese Immobilie, welche ab dem 1 Quartal 2028 bezugsfertig sein wird, befindet sich in einem innovativen Gebäude mit unterkellerten Flächen und ist Teil eines lebendigen Quartiers, das sich durch seine familienfreundliche Infrastruktur und Gemeinschaftsgefühl auszeichnet.

Ein besonderes Merkmal ist das grün angelegte Herzstück der Anlage – ein Innenhof mit Spielplatz, der sowohl Kinder zum Spielen als auch Erwachsene zum Verweilen einlädt.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind uns wichtig: Das Mieterstrommodell ermöglicht es Ihnen, den Strom der hauseigenen Photovoltaikanlage zu nutzen, was Energiekosten reduziert und zum Klimaschutz beiträgt. Zudem wird das Projekt nach dem KfW-40-QNG-Standard gebaut und trägt das DGNB-Silber-Zertifikat, was Ihnen niedrigere Energiekosten und Fördermöglichkeiten bietet.

Die Nähe zu Kitas, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen macht dieses Objekt besonders attraktiv für eine Praxis- oder Büroeinrichtung. Mit unserem umfassenden Service von der Planung bis zur Bauleitung und der flexiblen Gestaltung der Ausstattungspakete wird der Kaufprozess so reibungslos wie möglich gestaltet.

Lassen Sie sich von diesem zukunftssicheren, modernen und energieeffizienten Projekt in bester Lage Dresdens begeistern und gestalten Sie Ihre neue Gewerbefläche ganz nach Ihren Vorstellungen.

Lage

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus entsteht in der Münchner Straße im gefragten Dresdner Stadtteil Plauen – einer zentralen, grünen und hervorragend angebundenen Lage im Süden der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, moderne Neubauten und eine hohe Lebensqualität aus. Das Projekt befindet sich derzeit in der Planungsphase, der Baubeginn steht noch aus, und die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2027 vorgesehen.

Die Lage bietet eine ideale Verbindung von urbanem Wohnen und kurzer Distanz zu wichtigen Einrichtungen. Die Technische Universität Dresden liegt in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig erreichbar – ein entscheidender Standortvorteil für Studierende, Mitarbeitende und Investoren.

Das Dresdner Stadtzentrum ist nur etwa 2,15 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Autobahnanbindung in rund 2,41 km Entfernung ermöglicht

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

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

zudem eine zügige Verbindung in alle Richtungen.

Familien profitieren von der hervorragenden Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Ein Kindergarten liegt nur 0,34 km, eine Grundschule etwa 0,54 km, eine Realschule rund 1,1 km und ein Gymnasium nur 0,66 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sport- und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die hohe Attraktivität des Standortes. Durch die Nähe zur Universität, zur Innenstadt und zur ausgezeichneten Infrastruktur entsteht hier ein moderner Wohn- und Gewerbestandort mit hohem Zukunftspotenzial – perfekt geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Ausstattung

+ Nachhaltig & zukunftssicher (Förderfähig nach KfW 40 mit QNG-Siegel)
+ Eigenstrom für Ihr Zuhause durch eine Photovoltaikanlage
+ Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
+ Bodenbeläge: frei wählbar
+ Hochwertige Fenster mit Schall- und Wärmeschutzverglasung
+ Großzügige Terrasse zum Innenhof
+ drei Designvarianten für Ihr WC
+ barrierefrei
+ Keller mit Fahrradstellplätzen und Tiefgaragenstellplätze
+ Grünanlage direkt vor der Haustür
+ Aufzug bis in den Keller

Sonstige Angaben

Mit dem Wachstumschancengesetz wurde für Neubauwohnungen zur Kapitalanlage die degressive Abschreibung (AfA) eingeführt. Damit können jährlich bis zu 5 % der Anschaffungskosten gemäß § 7 Abs. 5a EStG steuerlich geltend gemacht werden – deutlich mehr als bei der linearen AfA. Das bedeutet: höhere Steuerentlastung in den ersten Jahren und eine schnellere Amortisation der Investition.

Da das Projekt nach dem KfW-40-QNG-Standard errichtet wird, besteht zusätzlich Anspruch auf die Sonder-AfA nach § 7b EStG. Bei Vermietung und Einhaltung der energetischen Vorgaben lassen sich bis zu 5 % jährlich der Herstellungskosten zusätzlich abschreiben. So profitieren Anleger von maximaler Steueroptimierung in Verbindung mit nachhaltigem Bauen.

Die Bauqualität wird vom TÜV SÜD unabhängig geprüft. Regelmäßige Qualitätskontrollen während aller Bauphasen sichern eine fachgerechte Ausführung, minimieren Baumängelrisiken und gewährleisten langfristigen Werterhalt.

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

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

Das Gebäude entsteht als Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel und DGNB-Silber-Zertifizierung. Dadurch ergeben sich hohe energetische Standards, stabile Werte und Zugang zu staatlichen KfW-Förderprogrammen (Nr. 297/298) für klimafreundliche Neubauten.

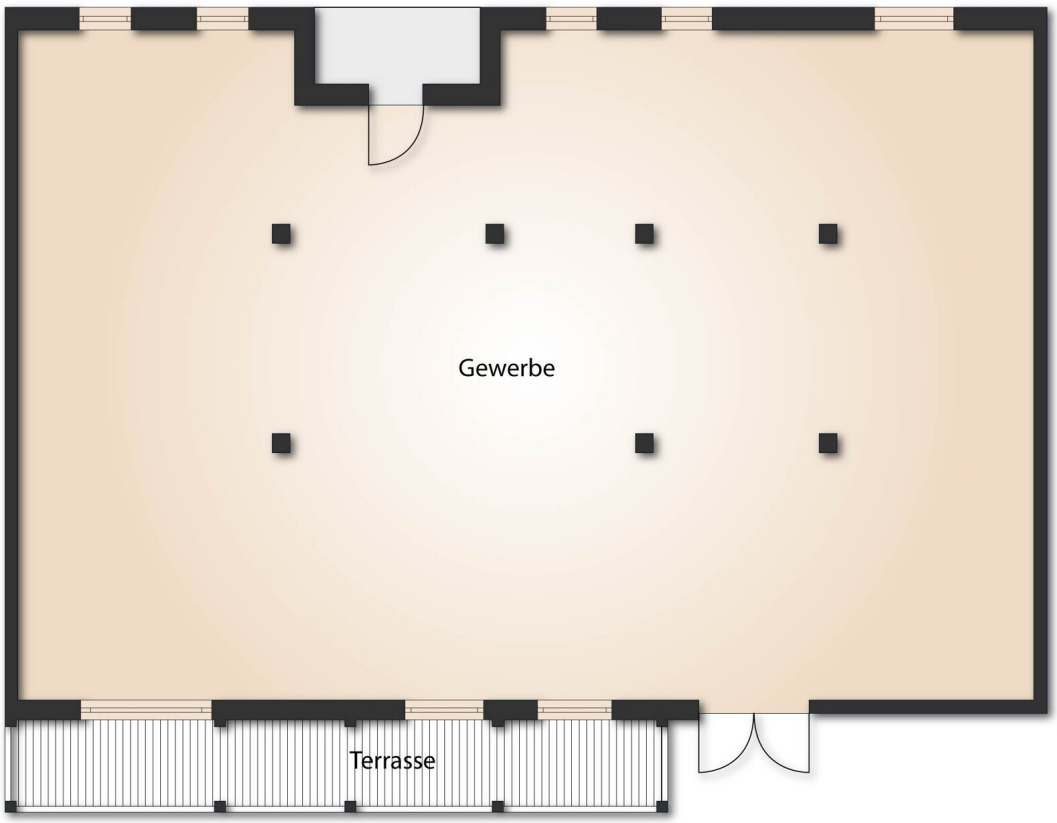
Ein integriertes Mieterstrommodell mit hauseigener Photovoltaikanlage ermöglicht Mietern den Bezug von günstigem, regionalem Strom. Das senkt Nebenkosten, steigert die Attraktivität der Wohnungen und reduziert Leerstandsrisiken.

Mit dem erfahrenen Bauträger basis d investieren Sie in ein Projekt mit ganzheitlicher Betreuung – von Planung über Bauleitung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Die basis d als Bauträger, übernimmt die Grunderwerbsteuer (5,5 % des Kaufpreises) – das senkt den Eigenkapitalbedarf und erhöht die Liquidität.

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

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

basis
DEIN IMMO PARTNER



Gewerbeeinheit

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

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

basis
DEIN IMMO PARTNER



Visualisierung Innenhof



Visualisierung Objektansicht

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

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