

Exposé

Wohnung in Dresden

**Moderne, voll möblierte Neubauwohnung mit großer
Loggia & direkt am Elberufer**



Objekt-Nr. OM-440883

Wohnung

Vermietung: **1.100 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Irina Trisheva

Leipziger Straße 35A
01097 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2024
Etagen	4
Zimmer	1,00
Wohnfläche	39,23 m²
Summe Nebenkosten	180 €
Mietsicherheit	2.760 €
Pauschalmiete	1.100 € pro Monat
Kaltmiete	920 €
Zustand	Neuwertig

Etage	3. OG
Heizung	Fußbodenheizung
Mietdauer min.	12
Frei ab	01.04.2026
Mobilar	Vollmöbliert
Raucher	Nein
Geschlecht	Keine Einschr.
Max. Personen	2
Haustiere	Nicht erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage der Dresdner Neustadt, unmittelbar am Elberufer, befindet sich diese hochwertige und vollständig möblierte 1-Zimmer-Neubauwohnung in der modernen Wohnanlage Maria Garden (Baujahr 2024).

Die Wohnung liegt in der 3. Etage und überzeugt durch ihre helle, ruhige Lage sowie eine großzügige Loggia mit seitlichem Blick auf die Elbe – ideal zum Entspannen nach der Arbeit.

Die Wohnung ist modern und funktional eingerichtet und bietet ein durchdachtes Raumkonzept.

Die Einbauküche ist komplett ausgestattet, das Bad überzeugt durch zeitgemäßes Design. Große Bodenfenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Apartment ist sofort bezugsfertig und eignet sich besonders für eine berufstätige Einzelperson, Pendler, Projektmitarbeiter oder Expats, die komfortables Wohnen suchen.

Ausstattung

Gebäude & Komfort

- Neubau (2024)
- 3. Etage mit Aufzug
- Große Loggia mit seitlichem Elbblick
- Parkettboden
- Fußbodenheizung & moderne Kühldecke
- Elektrische Verdunkelungsrollläden
- Kellerabteil
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- kostenlose Stellplätze in der Umgebung

Küche

- Hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen & Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination

Möbliert (komplett & hochwertig)

- Verstecktes Doppelbett
- Couch
- Esstisch mit Stühlen
- Stauraummöbel / Schränke
- Fernseher
- Waschmaschine im Bad
- Glasfaser-Anschluss
- Kabel-TV-Anschluss

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

- Nebenkosten: ca. 180 € (geschätzt, inkl. Betriebskosten, Wasser, Heizung, Hausmeister etc.)
- Warmmiete gesamt: ca. 1.100 €, zzgl. Strom und Internet
- Kautiön: 3 Nettokaltmieten
- Mindestmietdauer: 12 Monate
- Mietbeginn: nach Vereinbarung
- Nichtraucherwohnung
- Ideal für berufstätige Einzelperson mit langfristiger Mietabsicht

Lage

Die Wohnung befindet sich an der Leipziger Straße in der Dresdner Neustadt – eine der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

- Elbwiesen und Uferpromenade direkt vor der Tür
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Schnelle Verbindung in Altstadt und Neustadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



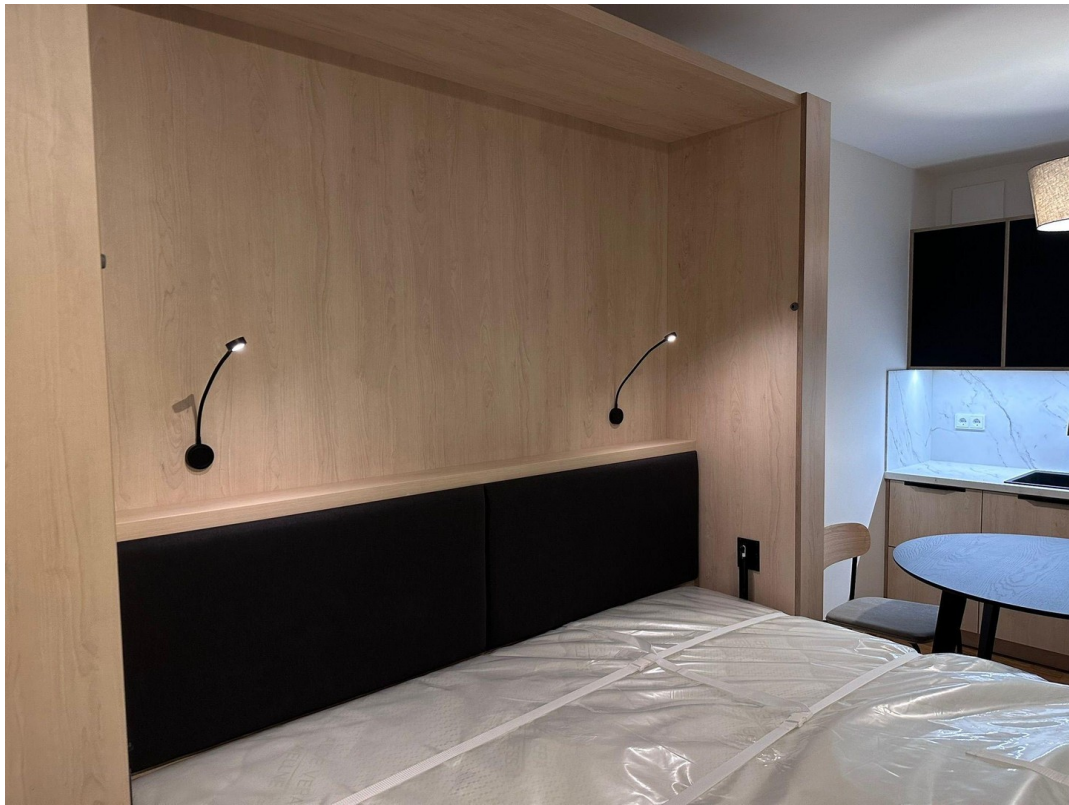
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

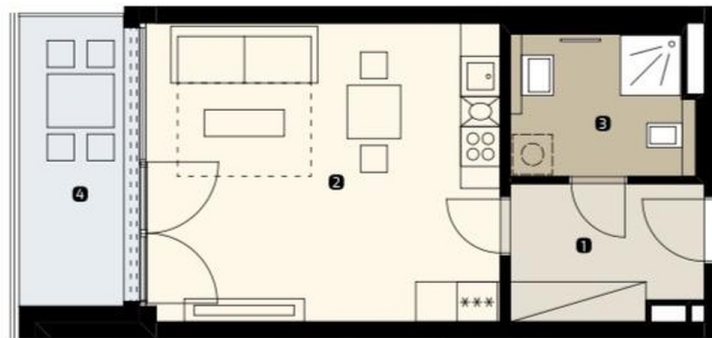


Leipziger Straße
DRESDEN

Flächenaufstellung
Unit area

1 Diele hallway	5.75 m ²
2 Wohnen living room	23.82 m ²
3 Bad bathroom	5.75 m ²
Wohnung / unit	35.32 m²
4 Loggia loggia	7.81 m ² **(3.91 m ²)
Wohnfläche* Area*	39.23 m²

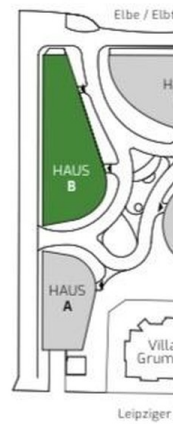
WOHNUNG UNIT	B 3.5	ZIMMER ROOMS	1	WOHNFLÄCHE* AREA*	39,23 m²	ETAGE FLOOR	3.0
-----------------	--------------	-----------------	----------	----------------------	----------------------------	----------------	------------



0 1 2 3 4 5m



Lageplan
Site plan



HAUS B - 3. OBERGES
BUILDING B - 3RD FLO

