

# Exposé



**3-4 Familien-Villa  
in  
Dresden-Bühlau/Weißer Hirsch  
Bautzner Landstraße 92**

## Immobilie:

Denkmalvilla mit rund 395 m<sup>2</sup> Wohnfl. und 900 m<sup>2</sup> Grundstück, Baujahr 1898, ehemaliger Betriebshofes der Dresdner Verkehrsbetriebe

## Aufteilung:

3 großzügige 4 ZKB- Wohnungen à ca. 125-135 m<sup>2</sup> mit Garten, Balkonen und Dachterrassen

## Preis:

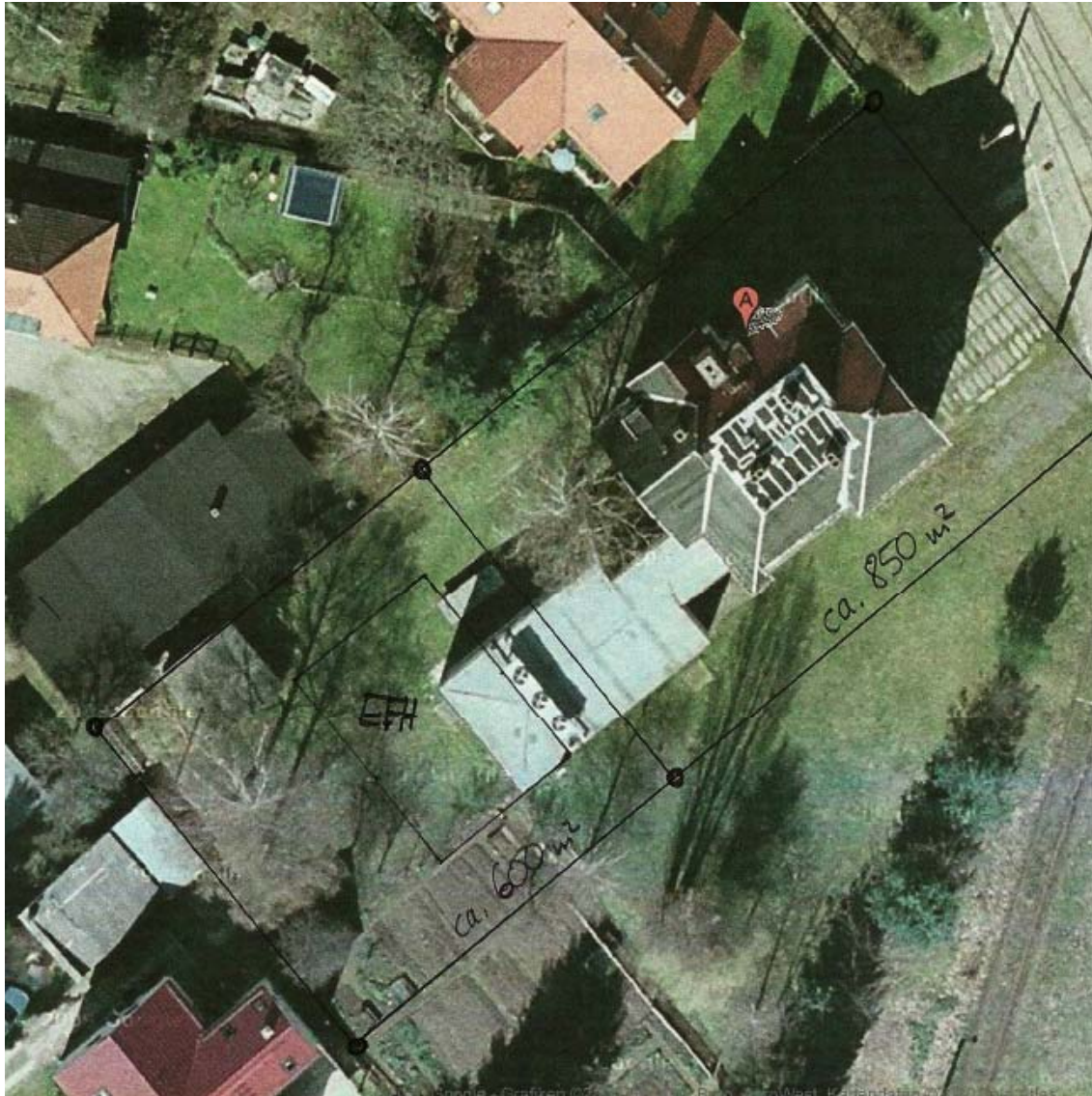
Wohnungen von 2.790,- € bis 2.890,-€ pro m<sup>2</sup> oder 1,2 Millionen Euro als Globalanlage mit 1400 m<sup>2</sup> Grundstück

## Lage:

- Top Lage in Dresden-Bühlau/Weißer Hirsch (Top Rating)
- neben einer geplanten Schwimmhalle und einer Kindertagesstätte
- das angrenzende Seitengebäude und das Straßenbahndepot werden abgerissen
- Traumblick über das Villengebiet









## ? IN WELCHEN STADTTETLEN IST ES AM TEUERSTEN?

Häuser und Wohnungen in den Top-Lagen wie Radeberger Vorstadt, Blasewitz, Loschwitz, Weißer Hirsch und der Schützenplatz im Zentrum sind bereits so gut wie ausverkauft. „Der Markt ist dort ziemlich eng“, sagt Makler André Runge. Und das trotz saftiger Preise: Spitzen-Kalmmieten liegen bei zehn Euro pro Quadratmeter und Eigentumswohnungen werden für bis zu 4500 Euro pro Quadratmeter verkauft. Vor zwei Jahren lagen die Höchstmieten noch bei neun Euro pro Quadratmeter, der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen

betrug maximal 3500 Euro. „In guten Lagen sind die Preise in den vergangenen Jahren ganz schön gestiegen“, sagt Runge. Der Boom geht nun auf andere Stadtteile wie Strehlen, Leubnitz oder Plauen über. Ähnliches wird für das Gebiet rund um den Neustädter Hafen erwartet.



## Die besten Wohnlagen in Dresden – Bühlau/ Weißer Hirsch

Es gab eine Zeit, da kam es für viele Interessenten überhaupt nicht in Frage, direkt an der viel befahrenen Bautzner Straße zu wohnen. Dort, wo fast rund um die Uhr ein hoher Verkehrsfluss zu verzeichnen ist, wo Straßenbahn und Bus fahren. **„Mittlerweile stehen diese Wohnungen nicht länger als ein paar Tage leer“**, so André Runge vom Wohnungszentrum Dresden. „In den alten Häusern finden sich eher große Wohnungen, die vor allem von Familien gesucht werden.“ Durch die Lage direkt an der Hauptverkehrsstraße sind die Mietpreise etwas günstiger.

**Nach wie vor sind Wohnungen auf dem Weißen Hirsch eher eine Seltenheit, denn dieses Stadtviertel gehört zu den schönsten in Dresden.** Wer hier mieten und auf Dresden hinunterblicken will, muss etwas tiefer in die Tasche greifen. „Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal auf dem Weißen Hirsch ist ganz klar der Blick. Entweder man hat ihn oder eben nicht“, stellt Karl-Heinz Weiss von der Karl-Heinz Weiss Immobilien & Wirtschaftsberatung fest. **Neubauten entstehen hier fast keine. Zum einen, weil es keine freien Grundstücke mehr gibt, zum anderen, weil die architektonische Idylle des Villenviertels erhalten bleiben soll. Dafür gibt es, wenn eine Villa zum Verkauf steht, gleich sehr viele Interessenten.**

capital.de, 16.06.2010