

+++ Modern wohnen mit Garten: 1-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Terrasse und TG-Stellplatz +++

Objekt 169 · Wiener Straße 75 · 01219 Dresden



Wohnfläche 36 m²



Baujahr 1998



Zimmer 1



Kaltmiete 432 €

Warmmiete 582 €



Eckdaten

Details

Einheitennummer	169
Kategorie	Miete – Wohnung
Unterkategorie	Erdgeschosswohnung
Baujahr ca.	1998
Objektzustand	vollständig renoviert
Qualität der Ausstattung	normal
Letzte Modernisierung	2025
Verfügbar ab	sofort

Preise

Stellplatz-Preis	50 €
------------------	------

Kaltmiete	432 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	150 €
Warmmiete	582 €

Flächen

Etage	EG
Etagenzahl	5
Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	36 m ²

Ausstattung

Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja

Energie

Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	22.01.2024

Energieausweis: gültig bis 21.01.2034

Energieverbrauchskennwert 83,38 kWh/(m²*a)

Heizungsart Fernwärme

Wesentlicher Energieträger Gas

Energieeffizienzklasse C

Baujahr Anlagentechnik 1998

Entfernungen

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln 3 Min.

Fahrzeit nächste Autobahn 10 Min.

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof 5 Min.

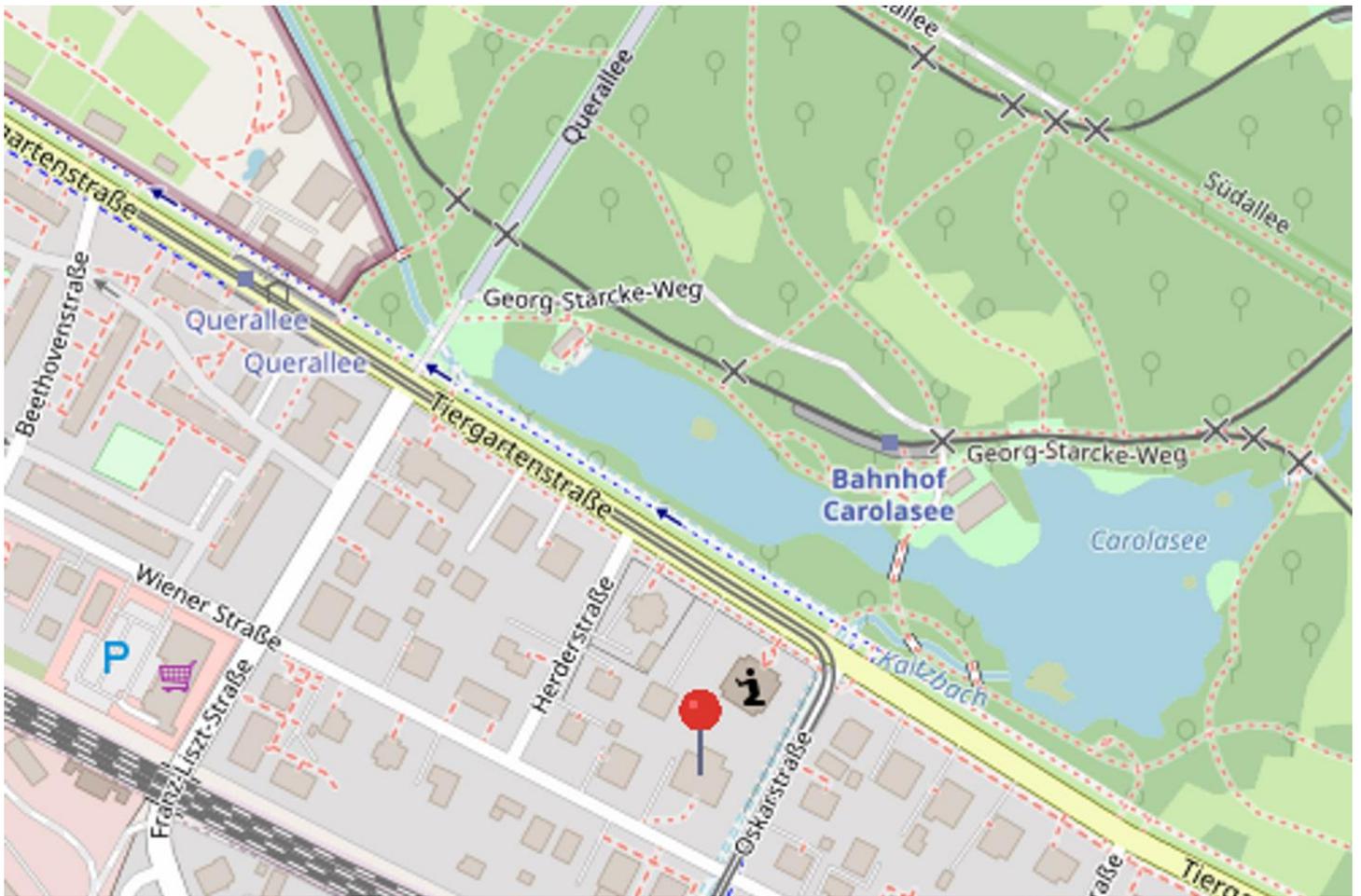
Fahrzeit nächster Flughafen 26 Min.



Objektbeschreibung

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Baujahr 1998 und bietet ein kompaktes, zugleich komfortables Wohnambiente in ruhiger Lage. Auf rund 36 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine funktionale Raumaufteilung, eine helle Atmosphäre dank großer Fensterfront sowie durch eine moderne Ausstattung. Der offen gestaltete Wohnbereich wirkt freundlich und einladend, unterstützt durch den frisch verlegten Vinylboden in Holzoptik, der dem Raum ein zeitgemäßes Erscheinungsbild verleiht. Eine neue, moderne Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten ist bereits integriert und bietet eine praktische Lösung für den Alltag. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und hochwertig ausgeführt. Besonders attraktiv ist

die zur Wohnung gehörende Terrasse mit einem eigenen kleinen Gartenanteil – ein geschützter Freiraum, der sich ideal zum Verweilen im Grünen eignet. Darüber hinaus ist die Wohnung mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, wodurch auch schnelles Internet zur Verfügung steht. Der Zugang zur Wohnung ist barrierearm gestaltet und erfolgt bequem über das gemeinschaftliche Treppenhaus mit Aufzug. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden. Die Wohnung wurde frisch renoviert und ist sofort bezugsfrei – eine attraktive Wohnlösung für Singles, Berufspendler oder alle, die modernes Wohnen auf kompakter Fläche mit Gartenanschluss zu schätzen wissen.



Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in bester Wohnlage auf der Wiener Straße 75 im Dresdner Stadtteil Strehlen, unmittelbar am Großen Garten, einer der bedeutendsten und beliebtesten Parkanlagen der Stadt. Diese besondere Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Anbindung und unmittelbarer Nähe zur Natur – ein seltenes Zusammenspiel, das in Dresden nur wenige Adressen bieten.

Der Große Garten liegt praktisch direkt vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden, Picknicks oder entspannten Stunden im Grünen ein. Auch der Zoo Dresden, die traditionsreiche Parkeisenbahn, der Botanische Garten und diverse Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Trotz der grünen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend: Direkt an der Wiener Straße verkehren mehrere Bus- und

Straßenbahnlinien sowie eine Bahn- und S-Bahnlinie, die Sie in wenigen Minuten in die Dresdner Altstadt, zur Technischen Universität Dresden, ins Universitätsklinikum oder zum Hauptbahnhof bringen. Auch mit dem Auto erreichen Sie die A17 sowie die B170 in kurzer Zeit – ideal für Pendler.

Die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés, Restaurants, Kindergärten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das Stadtzentrum mit Semperoper, Frauenkirche und Zwinger liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Wiener Straße 75 steht damit für eine hochattraktive Wohn- und Geschäftslage, die urbanes Leben, ruhige Rückzugsorte und eine exzellente Verkehrsanbindung vereint – eine seltene Gelegenheit in unmittelbarer Nähe zum Herzen Dresdens.



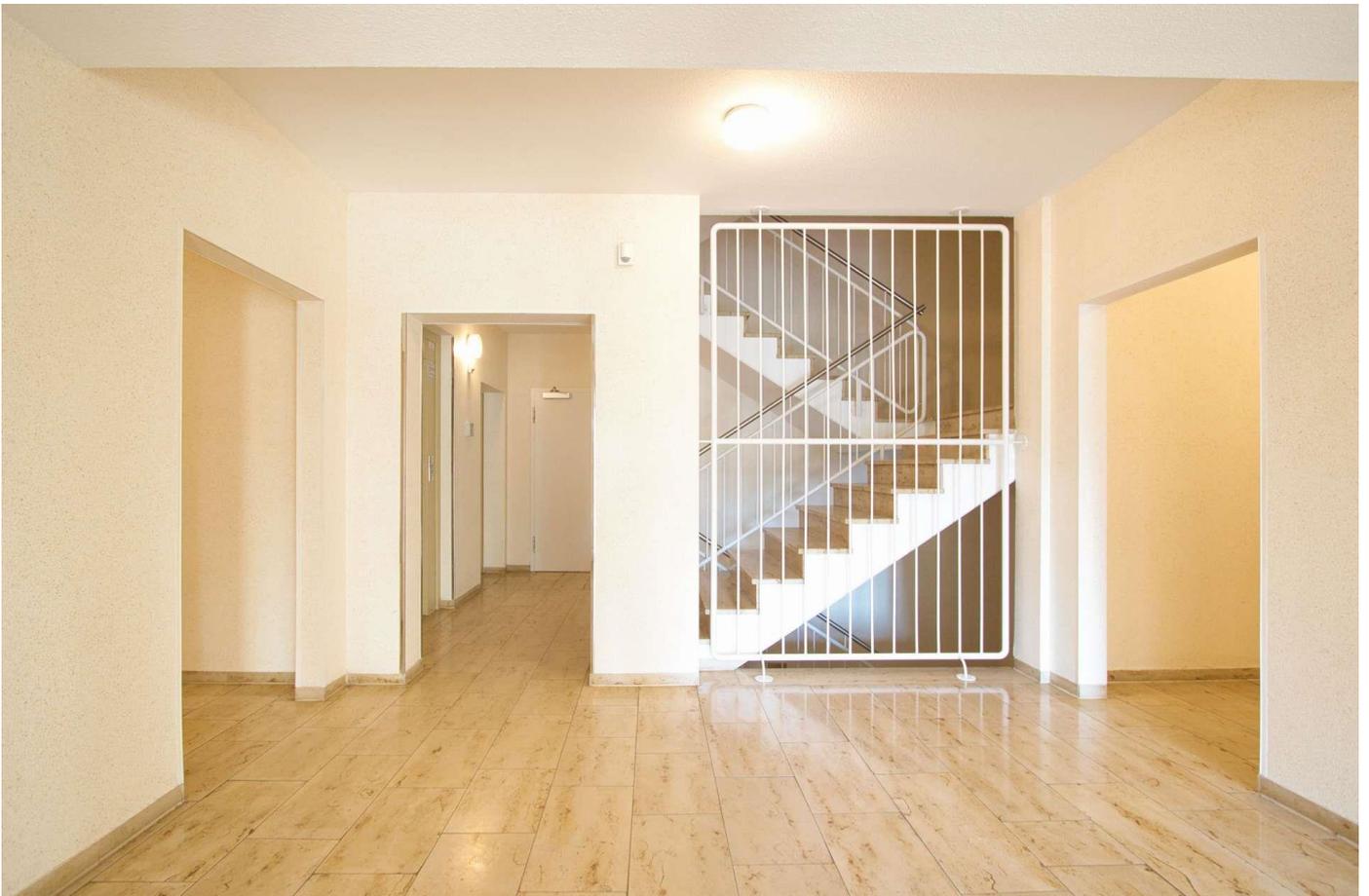
Ausstattung

- Baujahr 1998
- ca. 36 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung mit eigener Terrasse und kleinem Gartenanteil
- frisch renoviert
- neue, moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- helles Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- große Fensterfront mit viel Tageslicht
- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
- angenehme Wärme durch Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- barrierearmer Zugang über das Treppenhaus mit Aufzug
- eigener Kellerraum zur Nutzung
- optional anmietbarer Tiefgaragenstellplatz
- sofort bezugsfrei

Zugang Haus



Treppenhaus



Hausflur



Zugang Einheit



Diele



Diele



Badezimmer



Badezimmer



Küche



Küche



Küche



Zimmer



Zimmer



Terrasse



Terrasse



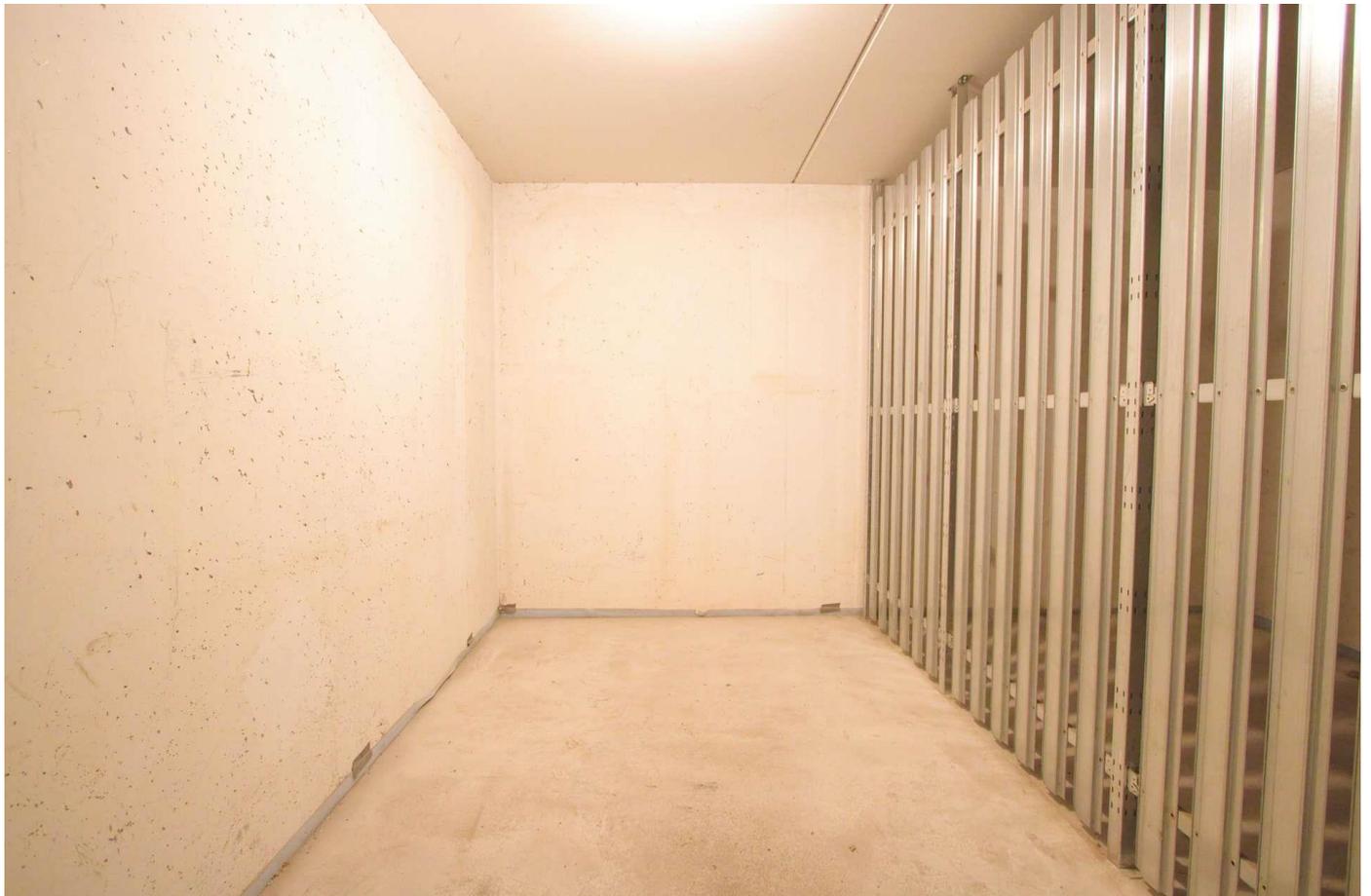
Terrasse



Aufzug



Kellerabteil



Waschraum



Fahrradkeller



Tiefgaragenstellplatz



Zufahrt Tiefgarage



Außenaufnahme



Luftaufnahme







EXIT Immobilien

Radeberger Straße 21
01328 Dresden

T: +49 351 206 186 29
info@exit-immobilien.de

<https://www.exit-immobilien.de/>



Dave Blümel

Geschäftsführer/Inhaber

T: +49 351 206 186 29
M: +49 174 485 365 2

info@exit-immobilien.de
