



## Ihr Ansprechpartner Ina

AS.management  
Andre Schmidt

Loschwitzer Straße 38  
01309 Dresden

Telefon  
+49(351) 20530310

Mobil  
+49(171) 3665401

E-Mail  
as@asmanagement.eu

Internet  
www.asmanagement.eu

## Modernes Leben im historischen Zentrum

Kennung	SBP 1
Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	2020
Lage	Zentrum
Wohnfläche	150,65 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Etagenanzahl	3
Einbauküche	Ja
Stellplatztyp	Tiefgarage
Stellplatzanzahl	1
Garagenanzahl	1
Anzahl Zimmer	6
Zustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Denkmalschutzobjekt	Ja
Provision	Keine zusätzliche Käuferprovision

# EXPOSE

## Objektbeschreibung

Hier dürfen wir Ihnen ein ganz besonderes Bauprojekt vorstellen: das ehemals „Königlich, Sächsische Bezirkssteuereinnahmegebäude“ am Rande der historischen Altstadt von Pirna.

Das Ursprungsgebäude wurde unter der Regentschaft von König Friedrich August II. – einem Nachfahren vom berühmten König Friedrich August I. – besser bekannt als „August der Starke“, ab dem Jahre 1836 errichtet und diente der Entrichtung der Steuern und Abgaben. Eine Statue von König Friedrich August II. schmückt seit dem Jahr 1867 bis in die Gegenwart den Dresdner Neumarkt.

Heute steht das Gebäude unter Denkmalschutz und ist in der Liste der Kulturdenkmäler aufgeführt. Auch ein Teil der alten Wehranlage befindet sich noch auf dem Grundstück und wird für die Nachwelt erhalten bleiben.

Nur einen Steinwurf vom Tischerplatz entfernt, befindet sich der historische Marktplatz, welcher der zentrale Platz der Stadt ist. Hier befinden sich das 1396 erstmal urkundlich erwähnte Rathaus und das Canalettohaus – ein stolzes Bürgerhaus aus dem 16. Jahrhundert. Der Marktplatz war eines der zentralen Motive des bedeutenden venezianischen Malers Bernardo Bellotto, genannt Canaletto, der allen Dresdnern und Sachsen bestens bekannt sein dürfte. Seine elf Veduten machten Pirna weltbekannt. Noch heute werden seine Werke in Metropolen wie London oder Paris ausgestellt. In Anlehnung an die Geschichte des Gebäudes und zur Würdigung von Canalettos Verdiensten für die Stadt Pirna, haben wir uns für den Projektnamen „Palazzo di Finanzia“ entschieden.





## Lagebeschreibung

in Bester Lage und unmittelbarer Nähe:  
die Historische Altstadt und der Marktplatz,  
exzellente Restaurants, Cafés und Geschäfte,  
Veranstaltungshäuser, das Elbufer

In der historischen Pirnaer Altstadt hat sich der  
Charme der Jahrhunderte bewahrt. Gleichzeitig  
bietet die Mikrolage eine hervorragende  
Infrastruktur: Verwinkelte Gassen, eine Vielzahl von  
interessanten Sehenswürdigkeiten sowie zahlreiche  
kleine, liebevoll geführte Läden mit individueller  
Beratung, Restaurants, Cafés und Kneipen laden  
zum Entdecken, Einkaufen, Flanieren und  
Verweilen ein. Exzellente Restaurants bieten  
nationale und internationale Gastronomie auch für  
gehobene Ansprüche und servieren erstklassige  
regionale und überregionale Weine. Für  
Unterhaltung sorgen drei Veranstaltungshäuser: die  
Kleinkunsthalle „Q24“, die Herderhalle und die  
„Tom-Pauls- Bühne“.

Sie werden schnell bemerken, dass Pirna sich nur  
scheinbar hinter den großen Namen Dresden,  
Meißen und Bautzen versteckt. Die traumhafte  
Altstadt ist nahezu komplett saniert. Liebhaber von  
Baugeschichte und Architektur kommen voll auf  
ihre Kosten.

Pirna grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt  
Dresden und liegt damit im Zentrum der  
bedeutendsten Wirtschaftsregion in den neuen  
Bundesländern. Rund 1,2 Millionen Einwohner

**AS.management**  
Andre Schmidt

## Ausstattung

Im ehemaligen Kutscherhaus entstehen zwei  
Doppelhaushälften im Town-House-Stil. Die  
Wohnflächen dieser beiden Doppelhaushälften  
betragen jeweils circa 103 m<sup>2</sup> und circa 124 m<sup>2</sup> und  
verteilen sich auf vier Haupträume. Jede dieser  
Einheiten erhält eine schöne Sonnenterrasse und  
einen großzügigen Gartenanteil. In beiden  
Doppelhaushälften ist jeweils eine Garage integriert,  
die über die gemeinsame Tiefgarage erreichbar ist.  
Auch das anspruchsvolle Thema der Pkw-  
Stellplatzmöglichkeiten im innerstädtischen Bereich  
wurde bedacht und gelöst. So können wir jedem  
Käufer pro Einheit einen eigenen Pkw-Stellplatz  
anbieten. Die Parkmöglichkeiten verteilen sich auf  
zwei abgeschlossene Garagen im Kutscherhaus, elf  
Tiefgaragenstellplätze und fünf Außenstellplätze für  
die zukünftigen Bewohner des Hauptgebäudes. Alle  
Stellplätze werden mit Elektroanschlüssen zum  
Laden von E-Mobility ausgestattet. Die Zufahrt zu  
den Stellplätzen erfolgt rückwärtig über eine neu zu  
errichtende Straße aus Richtung der Braustraße.

Die beiden Gebäude sollen hochwertig, nachhaltig  
und hinsichtlich der äußeren und inneren  
Gestaltung mit einem ganzheitlichen Ansatz saniert  
werden. Dabei werden im Rahmen der Sanierung  
auch zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der  
Energetik nach dem KfW-Effizienzhaus-  
Denkmalstandard getroffen, die neben der  
Verbesserung der Energieverbräuche auch staatliche  
Fördermöglichkeiten ermöglichen. Das Grundstück



leben, wohnen und arbeiten hier.

Die Nähe von Wirtschaft und Wissenschaft in der Region Dresden, in Verbindung mit der Kultur einer sanierten Altstadt und landschaftlichen Schönheiten der Sächsischen Schweiz zeichnen den prosperierenden Standort aus.

Die Landeshauptstadt Dresden ist über die Autobahn A17 Dresden- Prag erreichbar. In gut 20 Fahrminuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Dresden und in circa 35 Fahrminuten den Flughafen Dresden-International.

Pirna ist mit einer S-Bahn-Linie an den Regionalverkehr angeschlossen. Im 20-Minuten-Takt ist der Dresdner Hauptbahnhof und damit der Fernbahnanschluss zu erreichen, gleichermaßen die touristischen Ziele in der Sächsischen Schweiz.

Die Infrastruktur am Tischerplatz ist ausgezeichnet. Von hier aus erreichen Sie nicht nur in vier Minuten fußläufig den Marktplatz der Altstadt, sondern auch Supermärkte. Ein Bäcker und ein Ärztehaus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Eine große Herausforderung für die historische Altstadt und Ihre Bewohner sind die Hochwasser der Elbe. So wurden bei den schweren Hochwassern in den Jahren 2002 und 2013 großflächige Teile der Stadt Pirna und insbesondere die Altstadt überschwemmt.

Der Tischerplatz 13 hingegen blieb von all diesen Katastrophen verschont. Das ist der erhöhten Lage des Tischerplatzes zu verdanken, so dass man diese Lage trotz seiner unmittelbaren Nähe zur historischen Altstadt als absolut Hochwassersicher bezeichnen kann.

erhält zudem eine wohnwerterhöhende Außenanlagengestaltung, Grünzonen und eine Spielmöglichkeit für die kleinen Bewohner.

Die Wohnungen und Doppelhaushälften selbst bieten modernsten Wohnkomfort in Kombination mit dem Charme eines Altbaus. Hochwertige Fenster, eine komfortable Fußbodenheizung, hochwertige Sanitär- und Badausstattung sowie wertiges Echtholzparkett sind geplant. Sämtliche Ausstattungsgegenstände, Materialien, Farben und Gestaltungen werden in Zusammenarbeit mit einem Innenarchitekten ausgesucht und erarbeitet.

Ein großes Augenmerk wurde bei der Planung auf die gute Nutzbarkeit der Grundrisse gelegt. Als besonderes Highlight verstehen wir die geplante Heiztechnik. Hier sollen smarte Thermostate einen neuen Heizungskomfort bei gleichzeitig gesteigerter Energieeffizienz bieten. Diese sind – zusätzlich zur klassischen Bedienung am Thermostat – individuell über das Smartphone oder den Computer zu programmieren und halten die Temperaturen zu den gewünschten Tag und Nachtzeiten immer so, wie Sie programmiert wurden. Dadurch sind eben auch unterschiedliche Temperaturen zu den verschiedenen Tag- und Nachtzeiten sowie unterschiedlichen Wochentagen nach einmaliger Einstellung möglich.

**AS.management**  
Andre Schmidt

**Telefon** +49 (351) 205 303 10

**Fax** +49 (351) 205 303 19

**E-Mail** [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

**Internet** [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

EXPOSE

## Die Objektbilder

Außenansicht – Blick aufs Schloss



**AS.management**  
Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

Fax +49 (351) 205 303 19

E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

## Die Objektbilder

Sächsische Schweiz - Elbsandsteingebirge – Blick über Pirna



**AS.management**  
Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

Fax +49 (351) 205 303 19

E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

## Die Objektbilder

Rathaus Pirna



**AS.management**  
Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

Fax +49 (351) 205 303 19

E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)



## Sonstiges

Das Bauprojekt besteht insgesamt aus zwei Gebäuden: einem großen Hauptgebäude, welches unter Denkmalschutz steht sowie einem kleineren Nebengebäude, dem ehemaligen Kutscherhaus. Rückwärtig betrachtet sind beide Gebäude ideal in südwestlicher Ausrichtung angeordnet und sorgen somit für eine optimale Belichtung und Besonnung. Nach vorn hin bietet sich den zukünftigen Bewohnern ein großartiger Ausblick zum Schloss Sonnenstein.

Sie steuerlichen und finanziellen Vorteile:

Aufgrund der steuerlichen Vorgaben für erhöhte Absetzungen für Baudenkmäler nach § 7i EStG, können große Teile der Sanierungskosten als Abschreibung geltend gemacht werden.

die zu erwartende Rendite bei Vermietung:

Zuzug und Wirtschaftswachstum in der Region Dresden bedingen knappen Wohnraum und steigende Mieten.

Mit uns profitieren Sie von dieser Entwicklung.

Der vorteilhafte Zuschuss:

12,5 % der Darlehenssumme, bis zu 12.500,- EUR für jede Wohneinheit

Die günstigen Bauzinsen:

Das derzeit niedrige Zinsniveau erlaubt äußerst attraktive Finanzierungen

Der nachhaltige Umbau:

Die mögliche Förderung nach KfW- Effizienzhaus Denkmal liegt bei bis zu 100.000,- EUR.

Dabei beträgt der Zinssatz ab 0,75 % p.a.

**AS.management**  
Andre Schmidt

**Telefon** +49 (351) 205 303 10

**Fax** +49 (351) 205 303 19

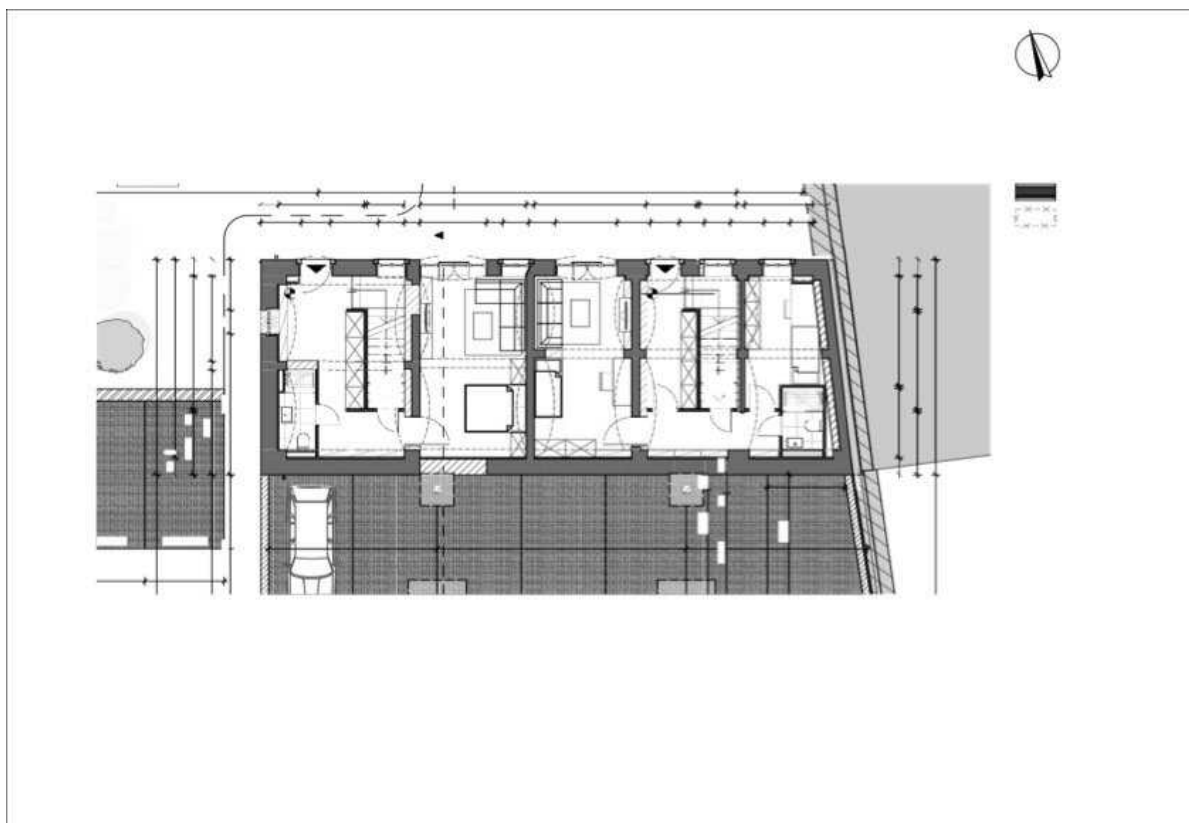
**E-Mail** [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

**Internet** [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

EXPOSE



## Grundriss



**AS.management**  
Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

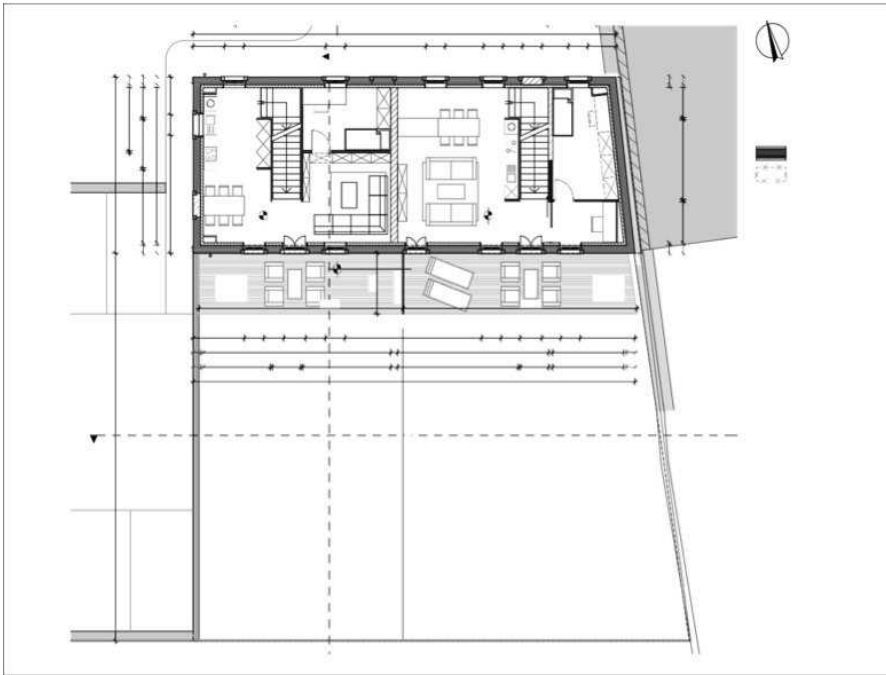
Fax +49 (351) 205 303 19

E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

EXPOSE

## Grundriss



SEIDEL+ARCHITEKTEN

ARCHITECTEN · INNENARCHITECTEN · INGENIEURE  
St. im Klop. 24, 13. St. Pflanz. Platz, Tel. 030 671 28 87 0 Fax. 28 87 19  
E-Mail: info@seidelarchitekten.de Homepage: www.seidelarchitekten.de

AS.management  
Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

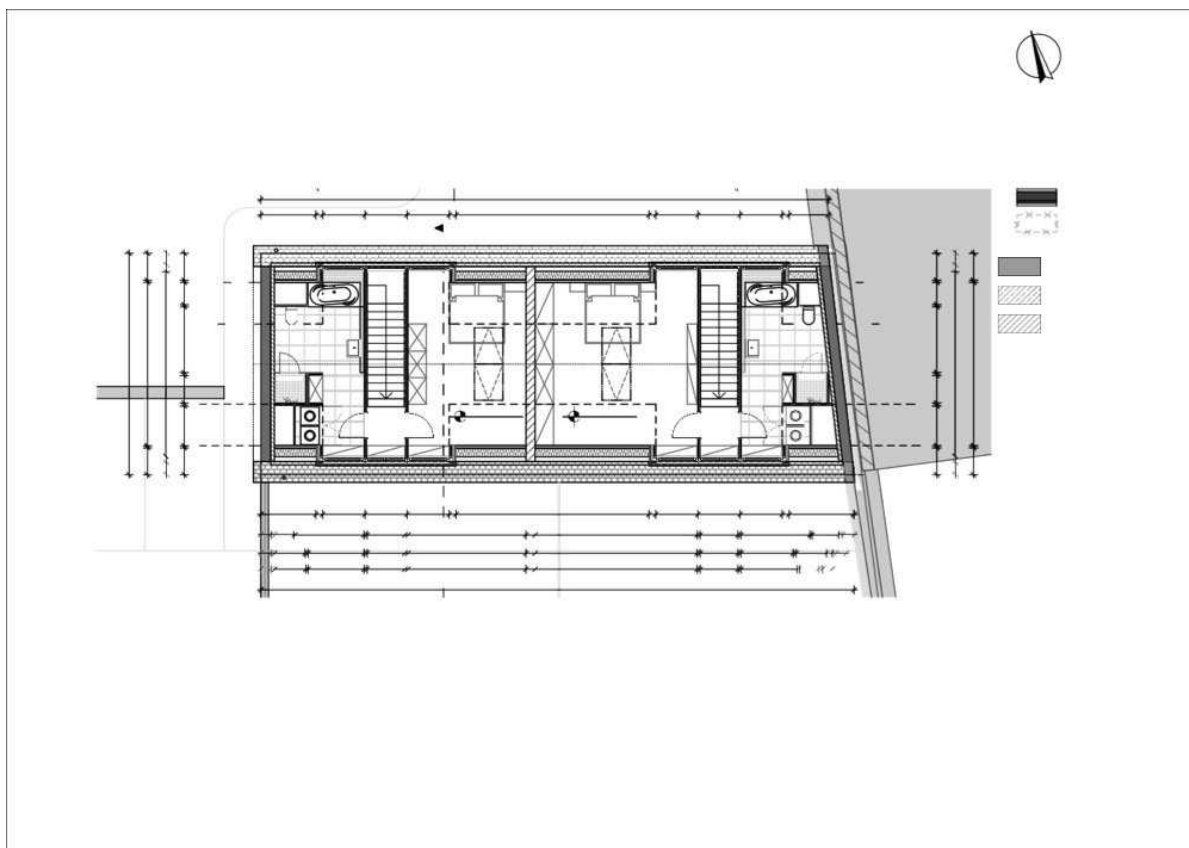
Fax +49 (351) 205 303 19

E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

EXPOSE

## Grundriss



SEIDEL+ARCHITEKTEN

ARCHITEKTEN – INNENARCHITEKTEN – INGENIEURE  
D-46149 Bielefeld, Tel. 0521 78 87 0 Fax 0521 78 87 99  
E-Mail: info@seidelarchitekten.de www.seidelarchitekten.de

AS.management  
Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

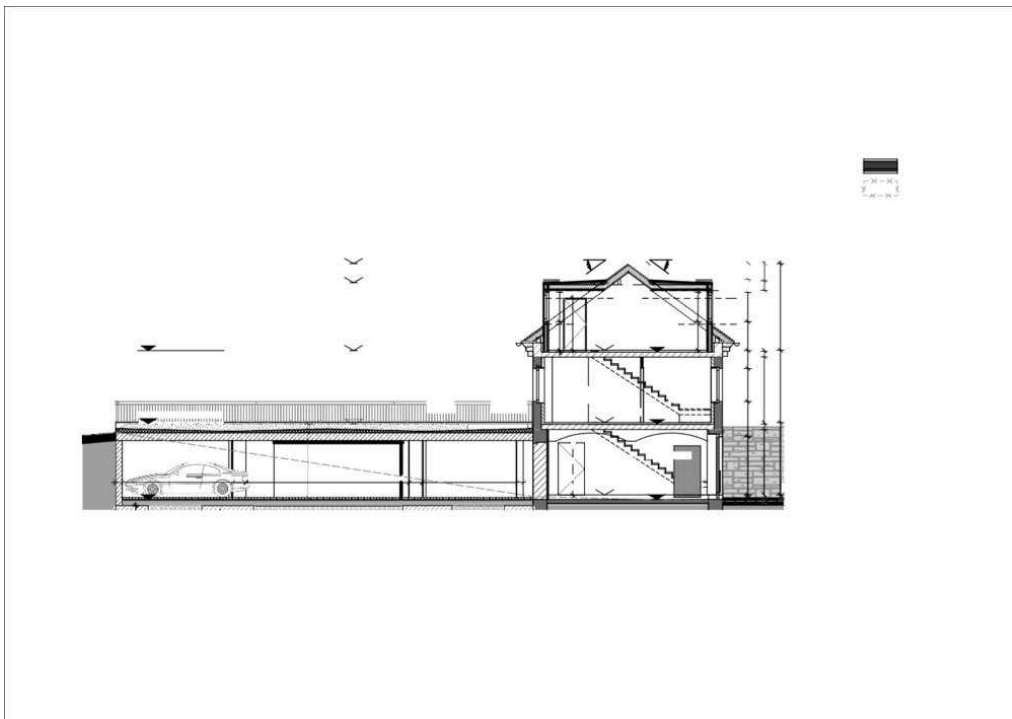
Fax +49 (351) 205 303 19

E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

EXPOSE

## Umgebung



**AS.management**  
Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

Fax +49 (351) 205 303 19

E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

EXPOSE

## Die Objektbilder

Essbereich – Wohnzimmer



**AS.management**  
Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

Fax +49 (351) 205 303 19

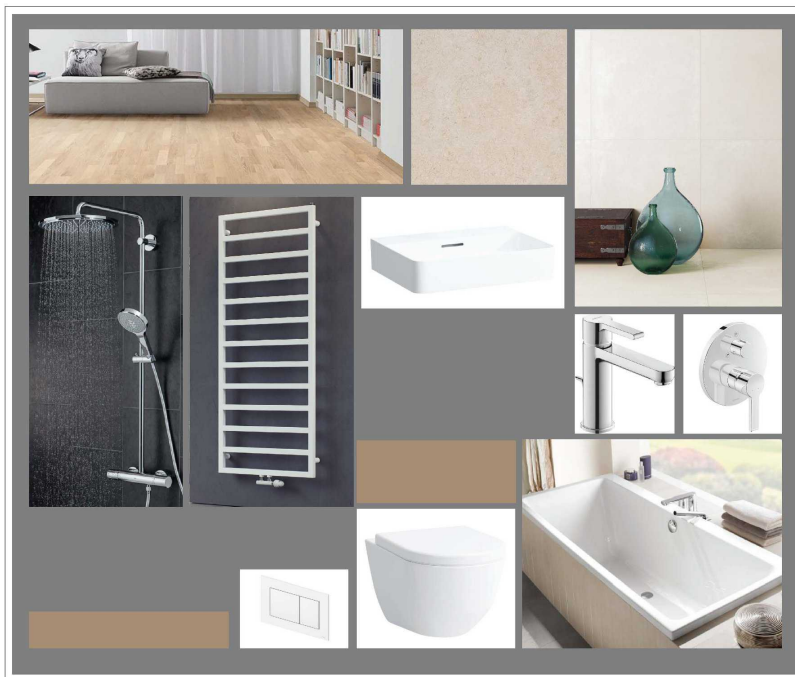
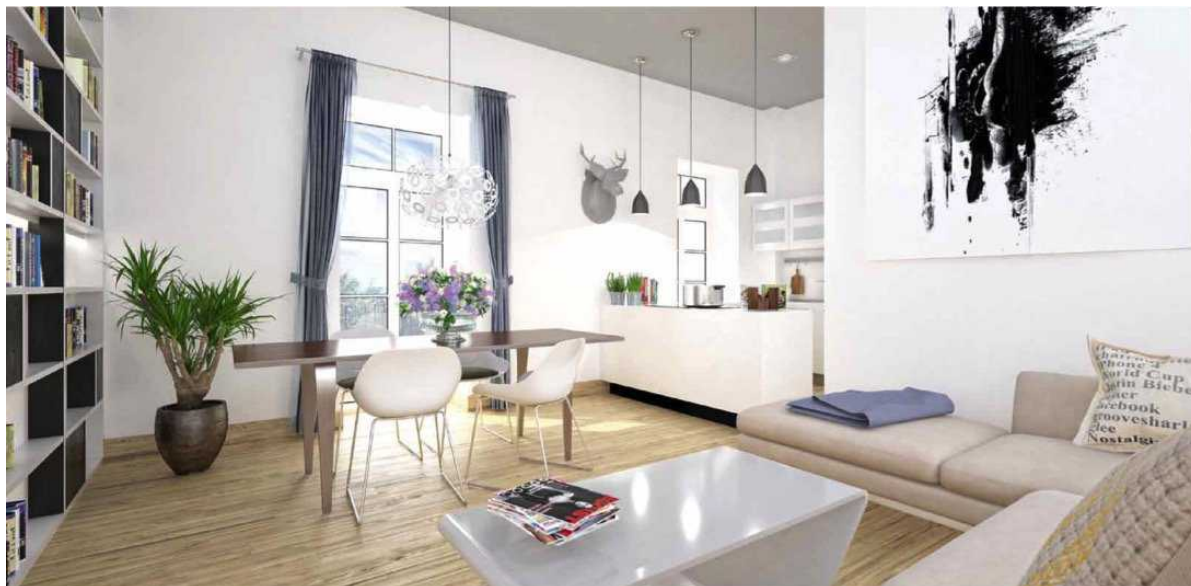
E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

EXPOSE

## Die Objektbilder

Wohnzimmer



**AS.management**  
 Andre Schmidt

Telefon +49 (351) 205 303 10

Fax +49 (351) 205 303 19

E-Mail [service@asmanagement.eu](mailto:service@asmanagement.eu)

Internet [www.asmanagement.eu](http://www.asmanagement.eu)

EXPOSE