EXIT IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

+++ Attraktive EG-Gewerbeeinheit mit Garten & Terrasse – ideal für Büro, Beratung oder Praxis! +++

Objekt-Nr.:
158

Zur Miete

in Dresden

Details

Barrierefrei | Gartennutzung

Kaltmiete
540 €

Warmmiete **690 €**	Nebenkosten **150 €**	Heizkosten in NK. enthalten **Ja**
Wohnfläche **ca. 36 m²**	Zimmer **1**	Bürofläche **ca. 36 m²**
verfügbar ab **sofort**	Provisionspflichtig **Ja**	Modernisierungen **2025**
Barrierefrei **Ja**	Baujahr **1998**	Kategorie **Standard**
Zustand **teil/vollrenoviert**	Unterkellert **Ja**	Etagen **5**
Badezimmer **1**	Balkone **1**	Bad mit **Dusche**
Küche **Einbauküche**	Boden **Fliesen**	Fahrstuhl **Personen**
Gartennutzung **Ja**	Mieterprovision **0,0 %**	

Beschreibung

Diese attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses aus dem Baujahr 1998 befindet sich in einem gepflegten Gebäude und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für ein nicht störendes Gewerbe mit wohnungsähnlicher Nutzung. Sie eignet sich ideal für Büros, Beratungsstellen, eine Praxis, Coaching- oder Therapieangebote sowie kreative Dienstleister.

Mit einer Fläche von ca. 36 m² überzeugt das Objekt durch eine funktionale Raumaufteilung und einen hochwertigen Ausstattungsstandard. Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die eigene Terrasse mit Gartenanteil, die eine angenehme Arbeitsumgebung schafft.

Die frisch renovierte Gewerbeeinheit verfügt über eine neue, moderne Einbauküche, die den Arbeitsalltag erleichtert. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort. Ein neuer Vinylboden sorgt für eine moderne Optik, während die Fußbodenheizung eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Zudem ist die Einheit mit Glasfaseranschluss ausgestattet, sodass schnelles Internet für reibungsloses Arbeiten zur Verfügung steht.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie ein Aufzug, barrierefreier Zugang, ein Kellerraum und die optionale Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes runden das Angebot ab.

Mögliche Nutzung:

Büro für Dienstleister (z. B. Steuerberater, Versicherungsmakler, IT-Dienstleister)
Praxis für nicht-störende Gesundheitsberufe (z. B. Ernährungsberatung, Physiotherapie, Psychologische Beratung, Coaching)
Kreative oder freiberufliche Tätigkeiten (z. B. Designstudio, Texter, Marketingagentur)
Beratungs- und Coachingräume (z. B. Personalberatung, Mediation, Coaching für Führungskräfte oder Persönlichkeitsentwicklung)

Die hervorragende Lage mit guter Infrastruktur und Erreichbarkeit macht diese Einheit zu einem attraktiven Standort für gewerbliche Mieter, die eine ruhige, repräsentative und zugleich funktionale Arbeitsumgebung suchen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese moderne und vielseitige Gewerbefläche – sofort bezugsfrei und optimal für Ihr Geschäftsmodell!

Ausstattung

- Baujahr 1998
- Ca. 36 m² Gewerbefläche
- Moderne, neue Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Neuer Vinylboden
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Eigene Terrasse mit Gartenanteil
- Barrierefreier Zugang
- Aufzug im Gebäude
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz anmietbar
- Sofort bezugsfrei

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise basieren ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder eines Dritten. Eine Haftung unsererseits ist daher ausgeschlossen.

Lage & Umgebung

01219 Dresden

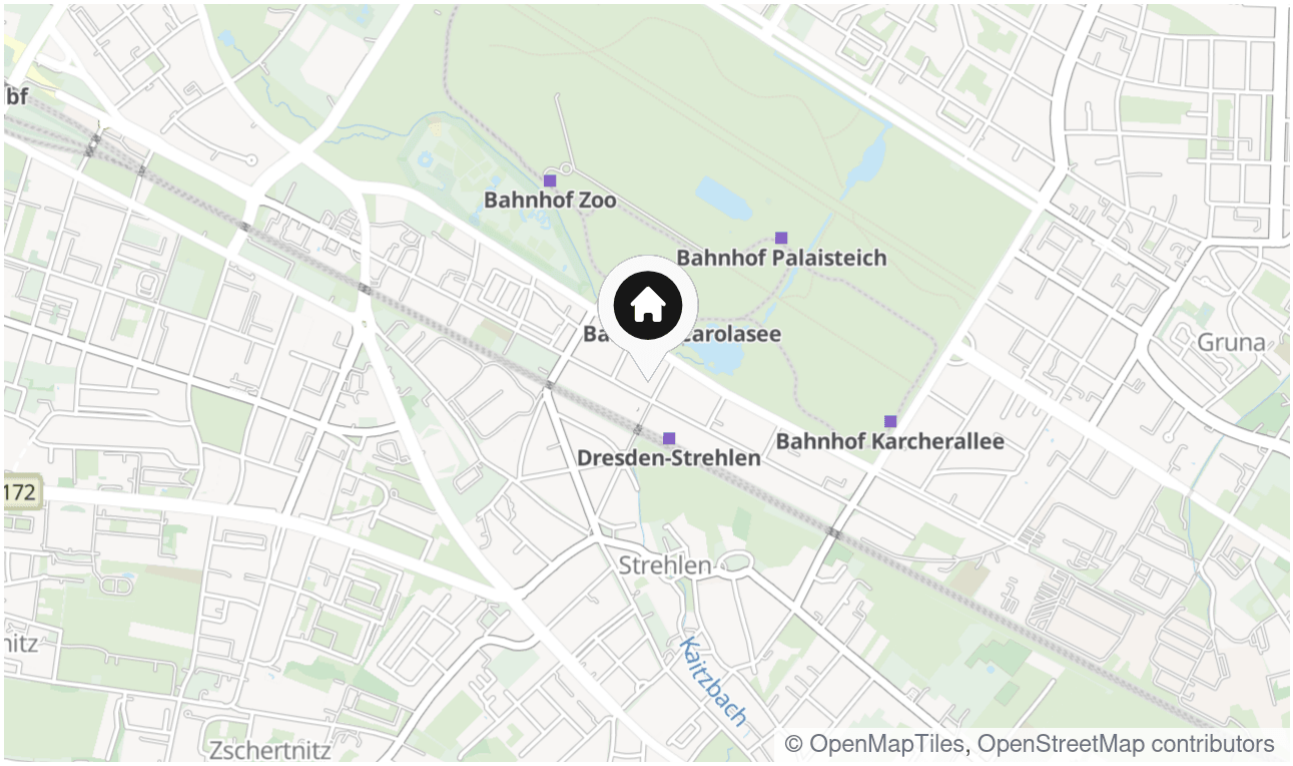
Die Immobilie befindet sich in bester Wohnlage auf der Wiener Straße 75 im Dresdner Stadtteil Strehlen, unmittelbar am Großen Garten, einer der bedeutendsten und beliebtesten Parkanlagen der Stadt. Diese besondere Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Anbindung 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.


Bahnhof Zoo
Bahnhof Palaisteich
Gruna
Bahnhof Karcherallee
Dresden-Strehlen
Strehlen
Kaitzbach
Zschertnitz
© OpenMapTiles, OpenStreetMap contributors

Energieausweis

Baujahr
1998

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
21.01.2034

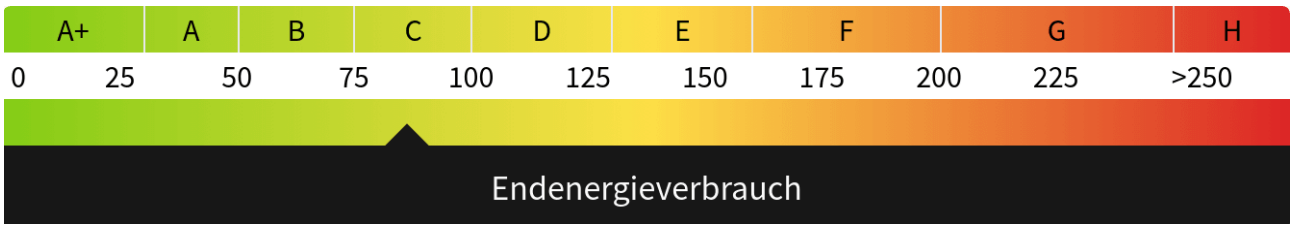
Endenergieverbrauch
83,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse
C

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Fernwärmeheizung



Außenaufnahme

Luftaufnahme

Luftaufnahme

Außenaufnahme

Zugang Haus

Treppenhaus

Hausflur

Zugang Einheit

Diele

Diele

Badezimmer

Badezimmer

Küche

Küche

Küche

Zimmer

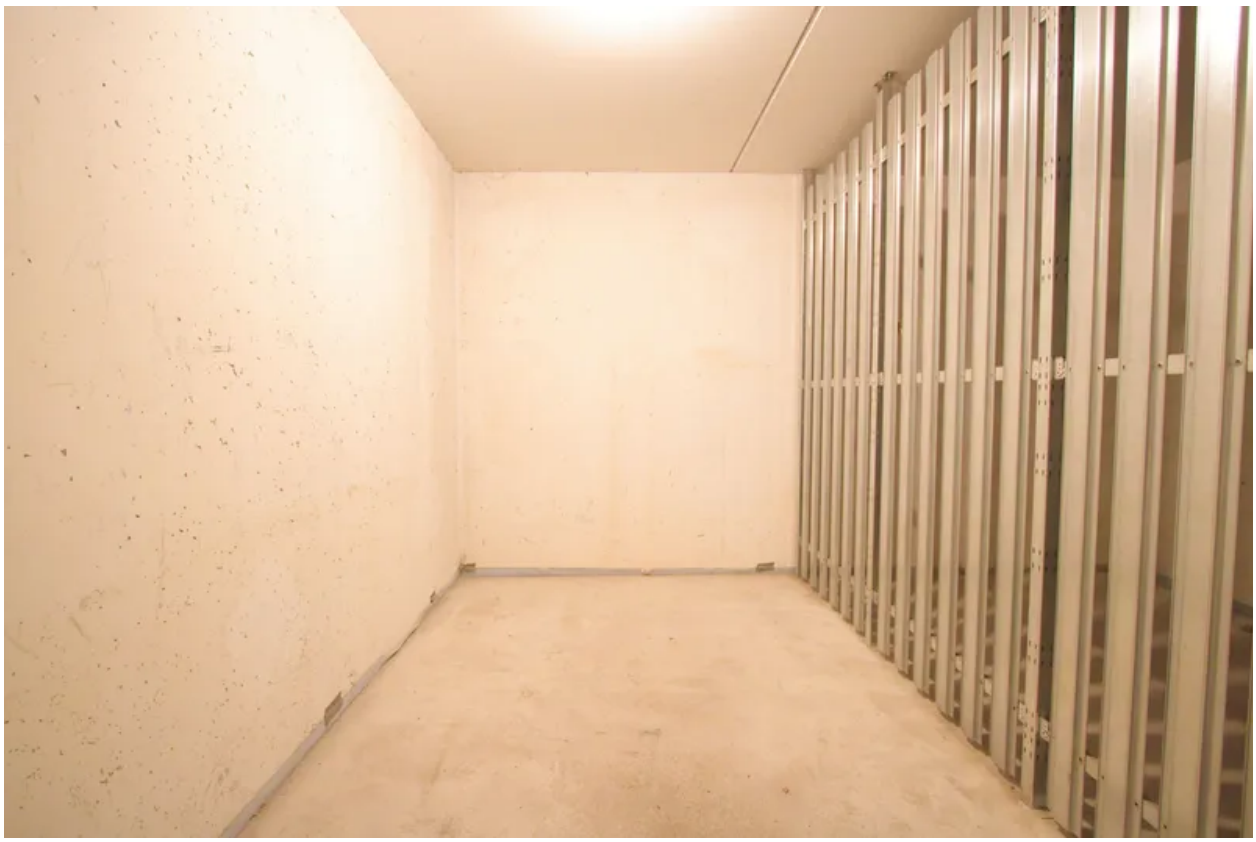
Zimmer

Terrasse

Terrasse

Terrasse

Aufzug



Kellerabteil

Waschraum

Fahrradkeller

Tiefgaragenstellplatz

Zufahrt Tiefgarage

Außenaufnahme

Luftaufnahme

Kontakt

EXIT Immobilien
Radeberger Straße 21
01328 Dresden
Telefon: +49 351 206 186 29
E-Mail: info@exit-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Herr Dave Blümel

Impressum
www.exit-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
www.exit-immobilien.de