Exposé

Wohnpark TerraCotta

Vermietung

80 Neubauwohnungen

2 – 5,5 Raum Wohnungen

Bahnstraße 28, 01157 Dresden

Verfügbar ab 1. Quartal 2027

Lage

Dresden Cotta

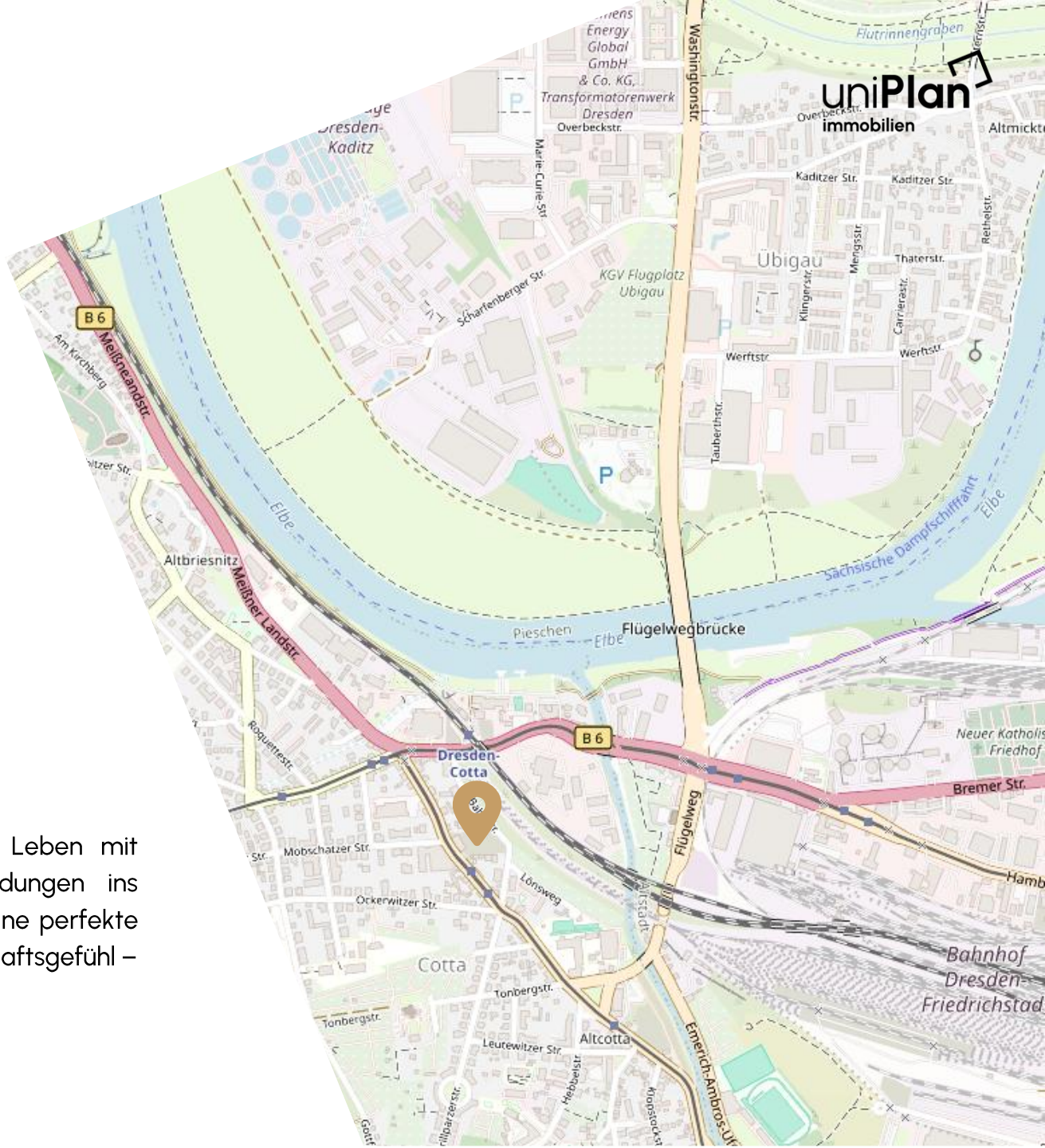
Modernes Wohnen mit Geschichte und Natur

Cotta – Ihr neues Zuhause im Herzen von Dresden

Im Westen der Stadt vereint Cotta urbanes Flair mit naturnaher Erholung. Charmante Altbauten, moderne Wohnanlagen und eine ausgezeichnete Infrastruktur machen den Stadtteil besonders lebenswert. Mit schnellen Verbindungen ins Zentrum, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und nahen Grünflächen wie den Elbhängen ist Cotta der ideale Ort für ein komfortables, familienfreundliches Leben.

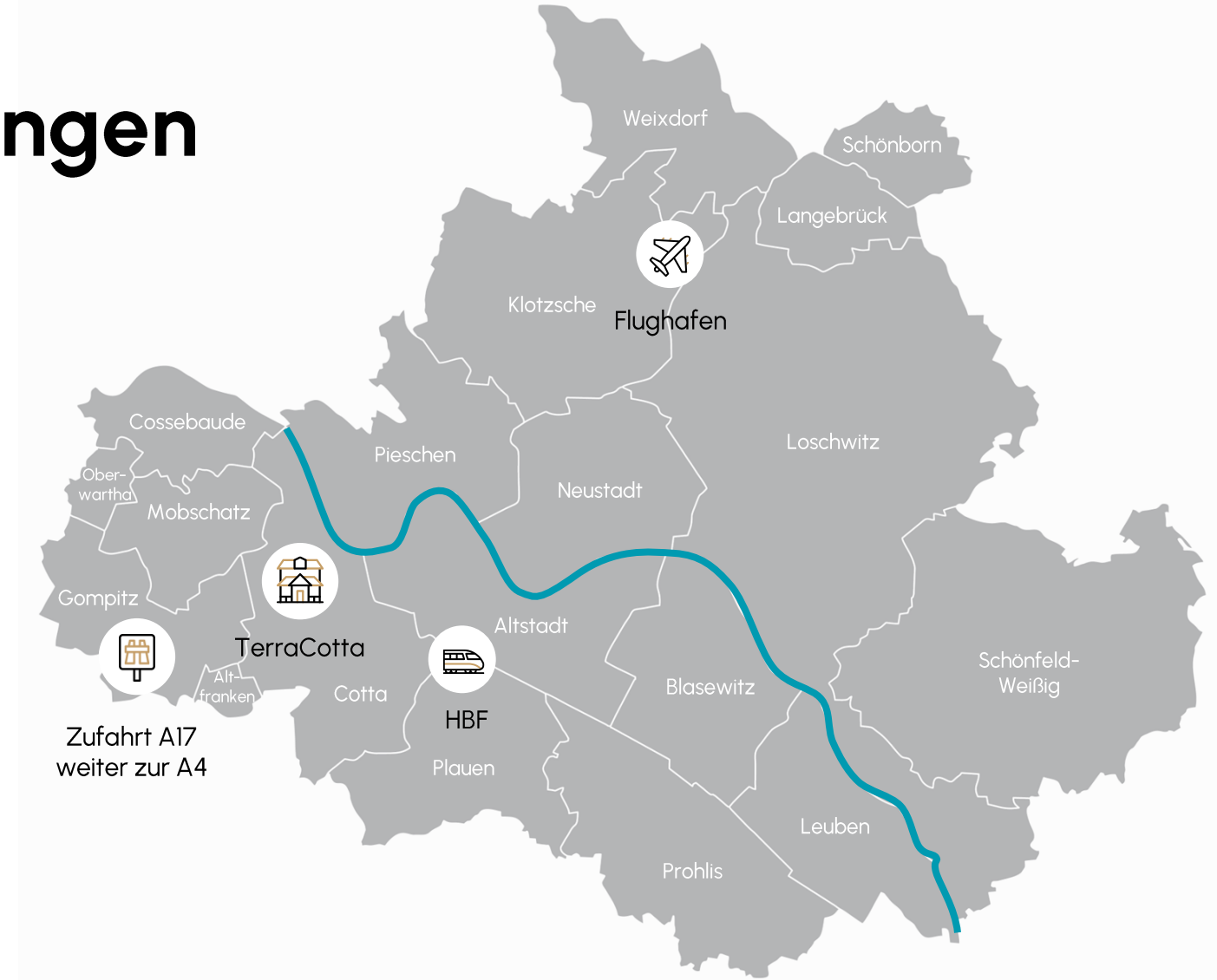
Wohnen an der Cossebauder / Bahnstraße

Die Cossebauder und Bahnstraße in Dresden Cotta verbinden urbanes Leben mit erholsamer Natur. Historische und moderne Gebäude, schnelle Anbindungen ins Stadtzentrum, nahe Parks sowie vielseitige Einkaufsmöglichkeiten schaffen eine perfekte Wohnlage. Die freundliche Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes Gemeinschaftsgefühl – ideal für Familien und Singles.



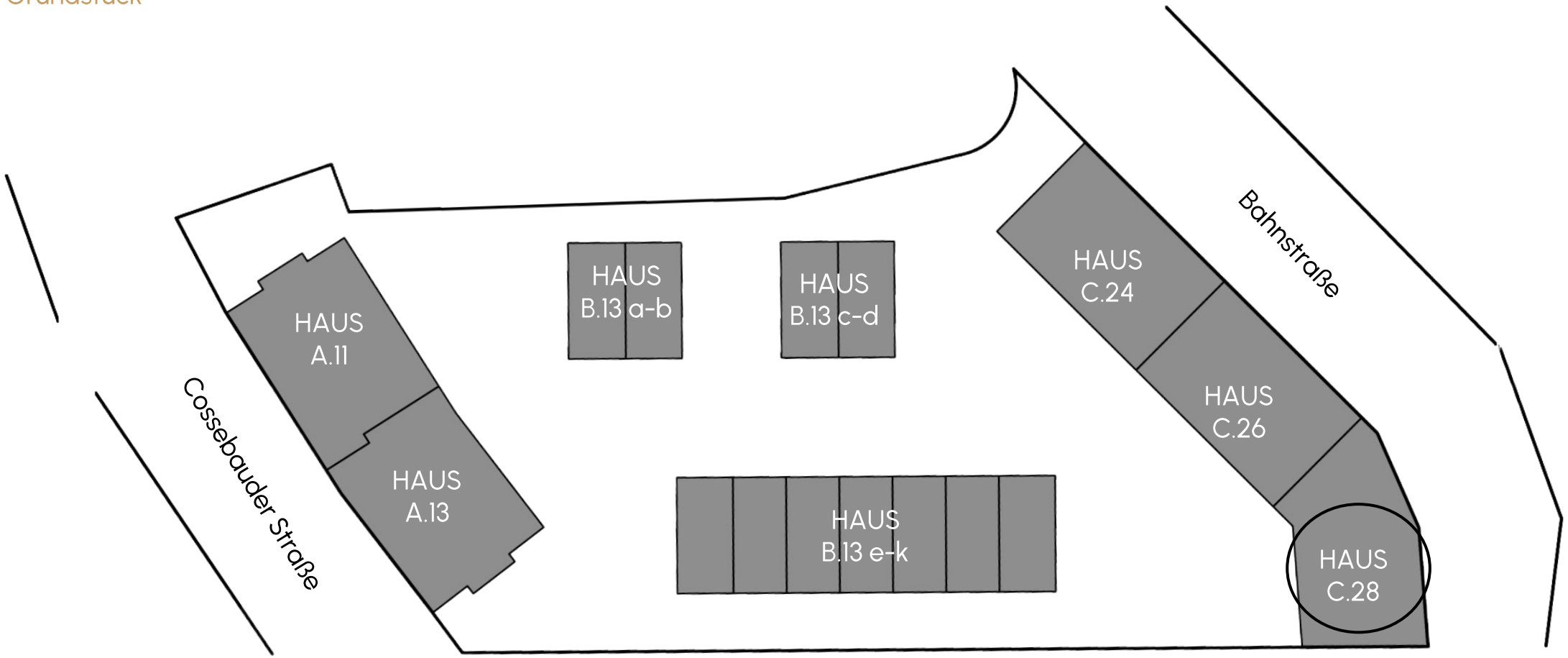
Entfernungen

Ihre zukünftigen Wege



Lageplan

Das Grundstück



uniPlan
immobilien

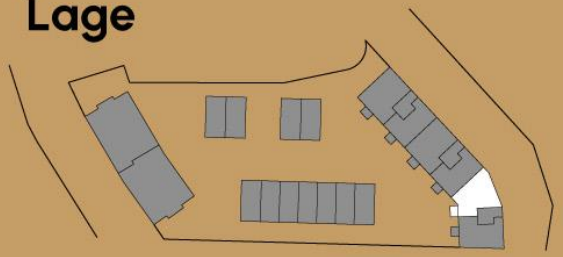
Grundriss

Wohnhaus Dresden-Cotta, Bahnstraße 28

Grundriss WE C.28.2.2

M 1 : 100

Lage



4 - Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss

Wohnen/Essen	ca.	25,6 qm
Küche	ca.	11,2 qm
Schlafen	ca.	18,8 qm
Zimmer 1	ca.	10,8 qm
Zimmer 2	ca.	10,5 qm
Bad	ca.	8,2 qm
Dusche/WC	ca.	5,4 qm
ASR	ca.	2,0 qm
Flur	ca.	8,4 qm
Balkon	ca.	Wfl 3,1 qm
	ca.	Nfl 6,2 qm
Gesamtfläche	**ca.**	**104,0 qm**

*Die in den Vermietungsgrundrissen dargestellten Maße und Flächenangaben dienen der Orientierung und wurden nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Abweichungen sind möglich.

uniPlan immobilien

uniPlan immobilien

Eckdaten

WE Nr. C 28.2.2

Baujahr:	2025
Bezugstermin:	01.01.2027
Räume:	4-Raum-Wohnung
Größe:	104,0 m²
Etage:	2. Obergeschoss
Kaltmiete pro Monat:	1.612,00 EUR
Nebenkosten pro Monat: (Betriebs- und Heizkosten)	364,00 EUR
Warmmiete pro Monat:	**1.976,00 EUR**
Kaution:	2 x Kaltmiete 3.224,00 EUR
Optional	
Stellplatz ohne Wallbox:	100,00 EUR
Kellerabteil	inklusive

*Die Visualisierungen geben zur besseren Vorstellbarkeit ein mögliches Bild der Musterwohnung im eingerichteten Zustand wieder. Alle Wohnungen werden wie üblich unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet.

uniPlan
immobilien

Ausstattung

Haus C

Das Haus

- Durchdachte Fassadengestaltung
- Dächer extensiv begrünt
- Glasfaseranschluss vorgesehen
- Aufzug im Haus
- Moderne Schließanlage mit Videogegensprechanlage
- Kellereinheit pro Wohnung inklusive
- Stellplatz in der Tiefgarage optional (inkl. Anschluss an Elektromobilität)
- Gemeinsamer Innenhof mit Sitz- und Spielmöglichkeiten
- Hausmeisterservice
- Winterdienst
- Hausverwaltung

*Die Visualisierungen geben zur besseren Vorstellbarkeit ein mögliches Bild der Musterwohnung im eingerichteten Zustand wieder. Alle Wohnungen werden wie üblich unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet.

Haus C

Die Wohneinheiten

- 2 – 5 Raum Wohnungen verfügbar
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Offene / geschlossene Küche, ohne Einbauküche
- Badezimmer
  - Graue Fliesen 60x60cm
  - Je nach Wohnungsgröße: Dusche + Badewanne
  - Hochwertige Sanitärausstattung
  - Handtuchheizkörper
- Designbelag in Eicheoptik in allen Wohnräumen
- Weiße Innentüren
- Abstellraum in der Wohnung
- Waschmaschinenanschluss
- Balkon oder Terrasse

*Die Visualisierungen geben zur besseren Vorstellbarkeit ein mögliches Bild der Musterwohnung im eingerichteten Zustand wieder. Alle Wohnungen werden wie üblich unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet.

Energieausweis Haus C

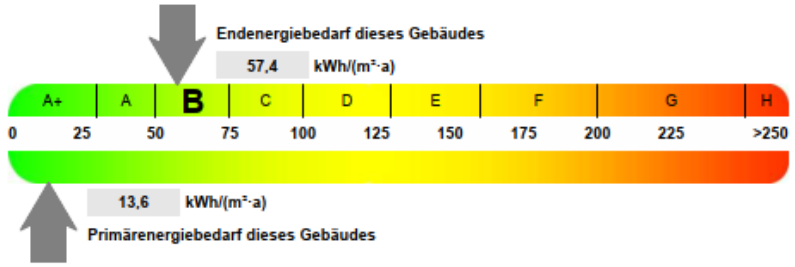
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,4 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 13,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 29,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,37 W/(m²·K) Anforderungswert 0,48 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 57,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

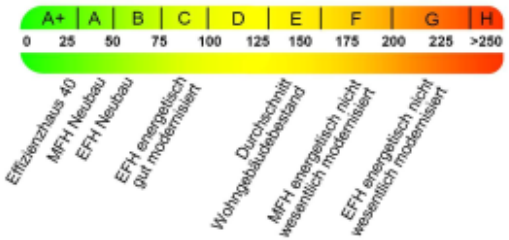
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Ihre Ansprechpartner

Natalie Doering

01590-6553273
vermietung@uniplan-management.de

Monika Heiser

01520-1781013
vermietung@uniplan-management.de

uniPlan
immobilien