

Moderne Büroflächen in Dresdner Neustadt

Provisionsfrei zu vermieten

Am Waldschlößchen 2-4, 01099 Dresden



Leerstandsübersicht

2. OG	ca. 365 m ²	12,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt
2. OG	ca. 322 m ²	12,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 4,50 EUR/m²/mtl.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung	Das Bürogebäude Am Waldschlößchen 2-4 ist ein modernes und repräsentatives Gebäude, das durch seine zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausstattung besticht. Die Lage ist in der Dresdner Neustadt gut angebunden und bietet Nähe zur bekannten Waldschlößchenbrücke mit Park, dem Elbufer und zu Restaurants oder Bäckereien. Das Gebäude selbst überzeugt mit hellen, flexiblen Räumlichkeiten, Parkmöglichkeiten und schönem Design.
Energieausweis	Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">• Hohlraumboden mit Bodenkabeltanks• Antistatischer Teppichboden, Designbelag mit Aufpreis möglich• Rasterdecken mit Rasterleuchten, Umstellung auf LED mit Aufpreis möglich• Anpassung der Grundrissstruktur und Glaswände möglich
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Weitere Eckdaten

Übergabe

Ausgebaut nach Mieterwunsch

Ihre Ansprechpartner

Susann Schwandtner

T +49 30 264970 80

T +49 174 9412945

E sschwandtner@hih.de

Objektansichten



Objektansichten



Grundrissplan: 2. OG, ca. 365 m², grüne Fläche



Grundrissplan: 2. OG, ca. 323 m², blaue Fläche

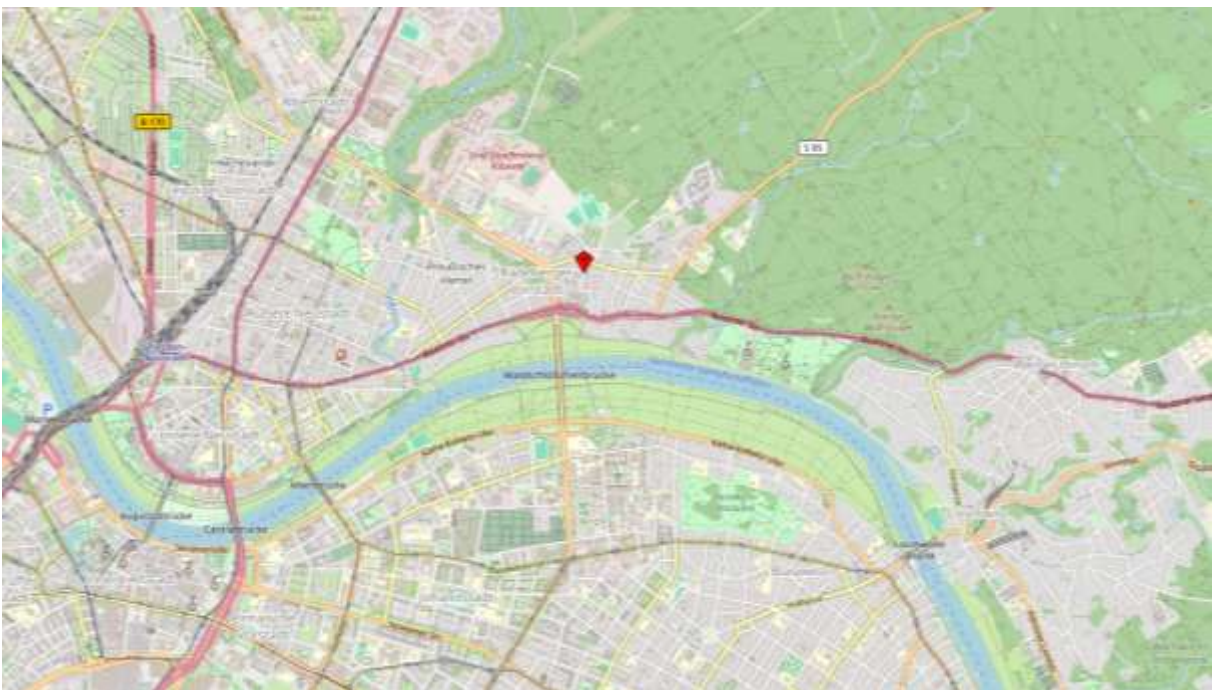


HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeld | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Lage / Mikro- und Makroansicht



HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeld | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Lage auf einen Blick



- Der Flughafen Dresden ist in 37 min mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und in 8 Kilometer mit dem Auto erreichbar.



- Der Hauptbahnhof Dresden ist in 30 min mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und in 6,5 Kilometer mit dem Auto erreichbar.



- Die Bushaltestelle „Dresden Waldschlößchen“ ist in 300m zu Fuß erreichbar und bietet Anschluss an verschiedenen Busstrecken.



- Die Tram-Stationen „Dresden Stauffenbergallee“ und „Dresden Bautzner Straße/ Rothenburger Straße“ sind in 15min mit dem Bus erreichbar.

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 18.03.2034

Registriernummer: SN-2024-004997503

1

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude		
Adresse	Am Waldschloßchen 4, 01099 Dresden		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	1996		
Nettogrundfläche ⁴	5.422 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Fernwärme 70% KWK, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gezielte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	(Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen und durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 60 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



ETC Hamburg GmbH
MBA Jennifer Kreibitz, Gebäudeenergieberaterin
Melendorfer Weg 23
22145 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 18.03.2024

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Wechseltangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage und kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG.

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der behaltene/gebuchte Teil der Nettogrundfläche.

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2024-004997503

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 29,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
94,6 kWh/(m²-a)



Anforderungswert GEG
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)
 eingehalten
 eingehalten
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² -a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ²	Kühlung einschl. Beleuchtung	
Strom netzbezogen	0,2	4,9	11,7	0,9	0,0	17,8
Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gas/Öl, ...)	109,7	0,0	0,0	0,0	0,0	109,7

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

114,6 kWh/(m²-a)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

12,9 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch räumliche EdV (Zonenoptionen nach § 71 Absatz 1-3 und 4 in Verbindung mit § 71b bis h GEG)

- Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71c)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromnetzheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
Summe⁸:			
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹ :			
Art der erneuerbaren Energie:			Anteil EE ⁶ :
Summe⁷:			

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

Nr	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büro	3.643	67
2	Verkehrsflächen	1.402	28
3	Sanitärflächen	303	6
4	Lager/Technik	74	1

weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Ersatzenergie aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsanlage unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder den Wärme-Kälteenergiebedarf

Rechtshinweis

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich für den Inhalt einer Leistungsverpflichtung der HIH Real Estate GmbH ist nicht dieses Exposé, sondern jeweils ausschließlich der geschlossene Vertrag mit den darin vereinbarten Leistungspflichten. Trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Exposés können sich die darin enthaltenen Informationen, insbesondere solche, die auf den Angaben Dritter beruhen, inzwischen geändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Qualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden. Zwischenvermietungen, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Alle Informationen, Texte, Bilder und Grafiken in diesem Exposé unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Sie sind Eigentum der HIH Real Estate GmbH und dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben oder vervielfältigt werden.

Stand: 1. Oktober 2022

Weitere Informationen finden Sie im Internet:

www.hih.de | www.hih-vermietung.de

HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300