

# **Geschäftshaus für Büro und Praxis Friedrichstraße 24**



**Miete oder Kauf**

**Der Preis macht die Musik**

## **Geschäftshaus für Büro und Praxis Friedrichstraße 24 (F 24)**

Das Geschäftshaus Friedrichstraße 24 besteht aus drei zusammenhängenden, jedoch unabhängigen Häusern, die auf 5 Etagen für die Einrichtung hochwertiger Praxis- und Büroräume in der Dresdner Friedrichstadt vorbereitet sind. Alle Gebäude werden über großzügig verglaste und repräsentative Treppenhäuser sowie 3 Aufzüge erschlossen. Im Dachgeschoss befinden sich 13 Penthousewohnungen, die über einen Zugang im Vorderhaus verfügen. Je Etage stehen bis zu 500 qm Nutzfläche zur Verfügung. Interne Verbindungen einzelner Etagen sind ebenso möglich wie eine kleinteilige Nutzung. Flexible Grundrisse ermöglichen Flächenangebote schon ab 20 qm.

Die Immobilie erhält ein neues Erscheinungsbild und bietet nach Renovierung Büro- und Praxisflächen für jeden Geldbeutel. Sie entscheiden, ob Sie mieten oder Ihre eigene Etage kaufen möchten.

Unser Verkaufsangebot richtet sich ausschließlich an Selbstnutzer ab einem Flächenbedarf von 400 Quadratmetern.

In zentraler Innenstadtlage und unmittelbarer Nähe zum Klinikum befindet sich das Objekt auf der vor kurzem neu sanierten Traditionsstraße des Dresdner Stadtteils Friedrichstadt. Dieser Stadtteil beginnt nur wenige hundert Meter westlich vom historischen Stadtkern Dresdens und besitzt eine außergewöhnliche und kontrastreiche Geschichte. Die Stadt Dresden hat deshalb auch die Friedrichstadt zum Sanierungsgebiet erklärt und erhebliche Mittel zur Verfügung gestellt, um schon bald an die historische Bedeutung anzuknüpfen.

Diverse Neubauten und viele sanierte Altbauten prägen heute das Bild des Stadtteils. Besonders bekannt ist der Stadtteil vor allem durch das Krankenhaus Dresden Friedrichstadt.

Die Immobilie besitzt eine optimale Verkehrsanbindung an Busse, Bahn und das öffentlichen Straßennetz. Die Straßenbahnlinie 10 und die Buslinie 94 halten direkt vor der Haustür. Der Bahnhof Mitte ist wenige Gehminuten entfernt. Zum Autobahnanschluss Dresden Altstadt werden 10 Fahrminuten, zum Autobahnanschluss Dresden Hellerau werden 15 Fahrminuten benötigt.

Die zentrale Lage in der Dresdner Innenstadt, die direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie die unmittelbare Nähe zu Klinikum, Reha- und Pflegeeinrichtungen machen das Objekt besonders attraktiv für Nutzer aus dem Gesundheits-, Reha-, Sport- und Pflegebereich sowie für Zulieferer und Dienstleister aus diesem Umfeld. Auch soziale Einrichtungen jeder Art, die eine Ergänzung zu unserem Hauptmieter, dem Christlichen Sozialwerk in Dresden, sein können, bieten wir attraktive Einstiegsbedingungen, zumal eine umsatzsteuerfreie Vermietung möglich ist. Dazu gehören insbesondere auch Einrichtungen für ältere Menschen, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Seniorenheim des Deutschen Roten Kreuzes befindet.

### **Ausstattung und Gebäudekennziffern**

Moderner Bürostandard inkl. abgehängten Decken, Rasterleuchten, Außenverschattung und kompletter Verkabelung. Flexible Raumaufteilung und kleinteilige Nutzung möglich.

- Mieteinheiten von 20 bis 500 qm auf einer Ebene
- gute Belichtung
- 100 Tiefgaragenstellplätze und 40 Außenstellplätze
- EG mit Rampenanbindung
- drei repräsentative Treppenhäuser mit Granitfußboden und großflächiger Verglasung
- drei Aufzugsanlagen, davon 1 Panoramaaufzug
- Lagerräume im Untergeschoss
- KAT-Verkabelung inkl. aller Mediendosen
- strapazierfähiger Teppichboden
- elektrisch bedienbare Außenmarkisen
- abgehängte Decken mit Rasterleuchten
- Teeküchen

## Objektbeschreibung

Die attraktive und helle Einheit befindet sich im 1. Obergeschoss des Vorderhauses F 24 und lässt sich jederzeit dem individuellen Bedarf anpassen. Die Fläche kann variabel aufgeteilt werden und ermöglicht sowohl Großraum- als auch Einzelbürolösungen sowohl für den Einzelmietler als auch für Büro- und Praxisgemeinschaften. Die freundlichen, lichtdurchfluteten Räume sind mit moderner EDV-Verkabelung, strapazierfähigem Teppich, elektrisch bedienbaren Außenmarkisen und abgehängten Decken mit Rasterleuchten ausgestattet. Zudem befinden sich auf jeder Etage ein großzügiger Empfangsbereich, eine Teeküche und Toiletten. Tiefgaragen- und Außenstellplätze stehen dem Mieter zur Verfügung. Hauptmieter des Objektes sind das Christliche Sozialwerk Dresden, die Autovermietung Avis sowie die Rechtsanwalts- und Steuerberaterkanzlei Stölzel.

## Ausstattung

- Repräsentatives Treppenhaus mit Granitfußboden und großflächiger Verglasung
- Aufzug
- Lagerräume im Untergeschoss
- KAT-Verkabelung inkl. aller Mediendosen
- Strapazierfähiger Teppichboden
- Elektrisch bedienbare Außenmarkisen
- Abgehängte Decken mit Rasterleuchten
- Teeküche

## Lage

In zentraler Innenstadtlage und unmittelbarer Nähe zum Klinikum Friedrichstadt befindet sich das Objekt auf der vor kurzem neu sanierten Traditionsstraße des Dresdner Stadtteils Friedrichstadt. Dieser Stadtteil beginnt nur wenige hundert Meter westlich vom historischen Stadtkern Dresdens und besitzt eine außergewöhnliche und kontrastreiche Geschichte. Die Stadt Dresden hat deshalb auch die Friedrichstadt zum Sanierungsgebiet erklärt und erhebliche Mittel zur Verfügung gestellt, um schon bald an die historische Bedeutung anzuknüpfen.

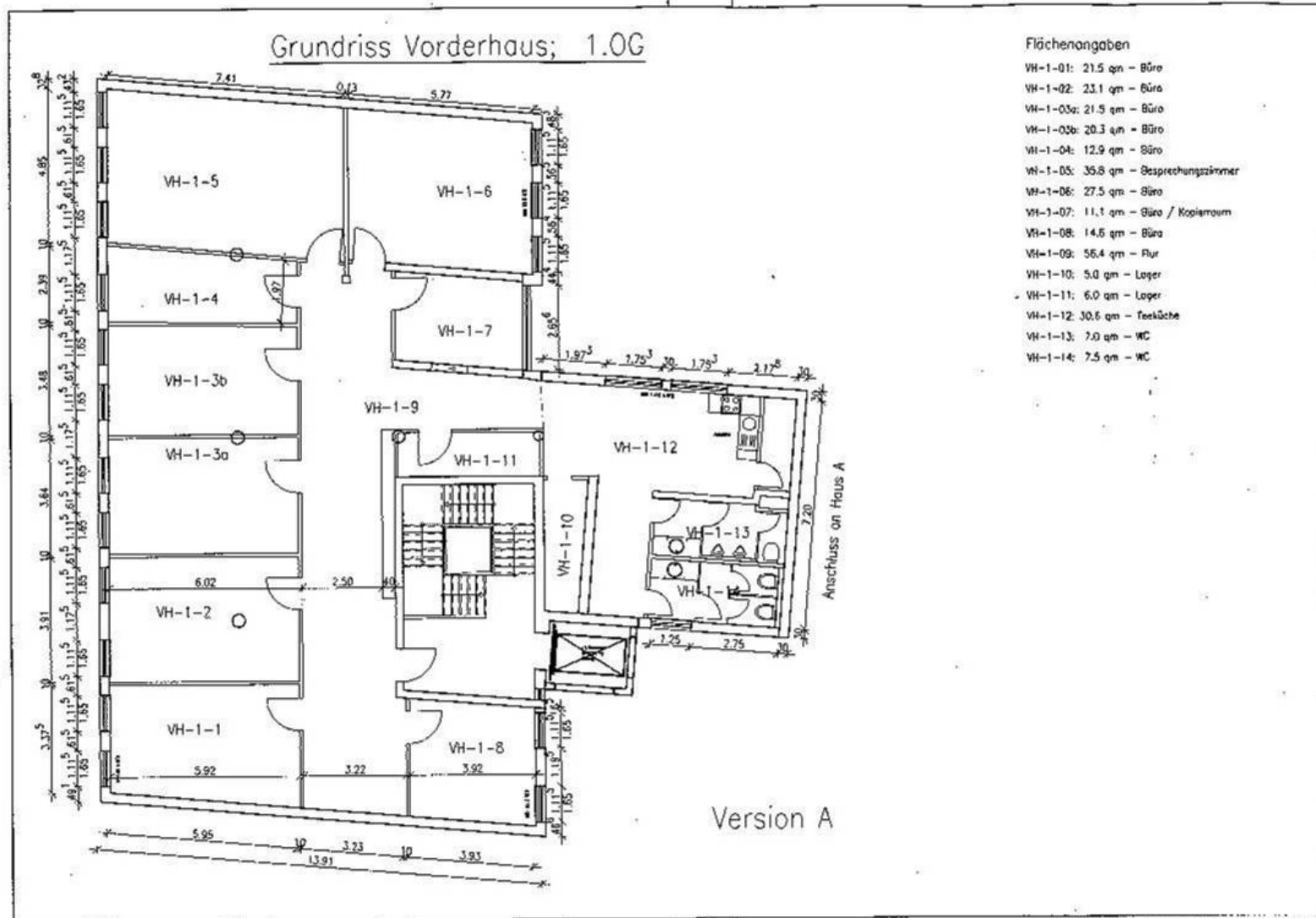
Diverse Neubauten und viele sanierte Altbauten prägen heute das Bild des Stadtteils. Besonders bekannt ist der Stadtteil vor allem durch das Krankenhaus Dresden Friedrichstadt. Daher haben sich besonders Unternehmen und Einrichtungen aus dem Bereich der Medizin und Pflege in diesem Stadtteil etablieren können. Aber auch Einrichtungen wie das Messegelände mit angeschlossenem Hotel, der Alberthafen und die rekonstruierte Yenidze gehören zur Friedrichstadt.

Die Verkehrsanbindung an Busse, Bahnen und das öffentliche Straßennetz können als optimal bezeichnet werden. Die Straßenbahnlinie 10 und die Buslinie 94 halten direkt vor der Haustür. Der Bahnhof Mitte sowie die Altstadt Dresdens sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zum Autobahnanschluss Dresden Altstadt werden 10 Fahrminuten, zum Autobahnanschluss Dresden Hellerau werden ca. 15 Fahrminuten benötigt.

**Büro-/Praxisfläche:** 500 m<sup>2</sup>  
**Objektart:** Büro/ Praxis/ Büroetage/ Praxisetage  
**Objektzustand:** Neuwertig  
**Baujahr:** 1993  
**Etagen:** 5

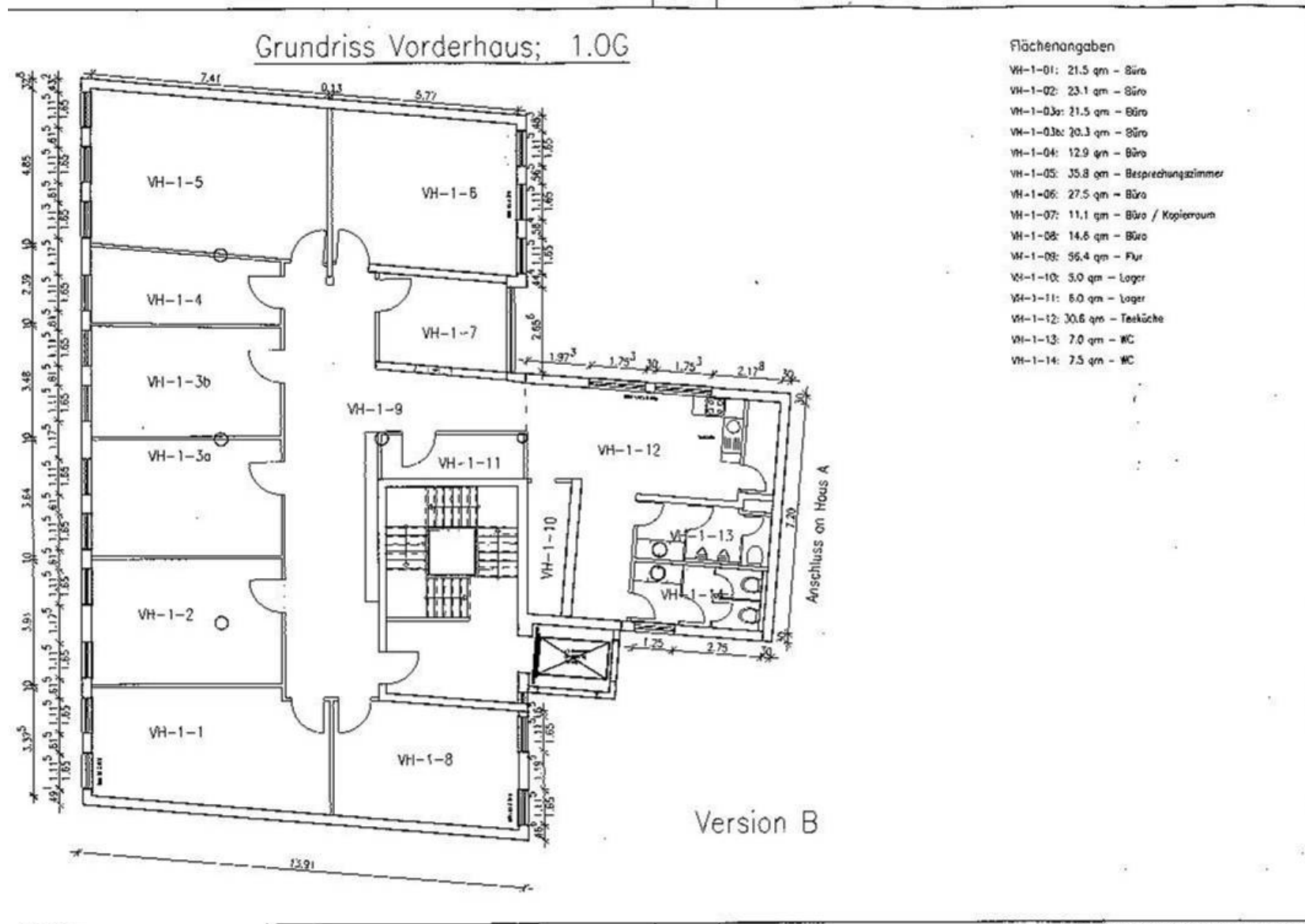
# Grundriss VH

1.OG Version A



# Grundriss VH

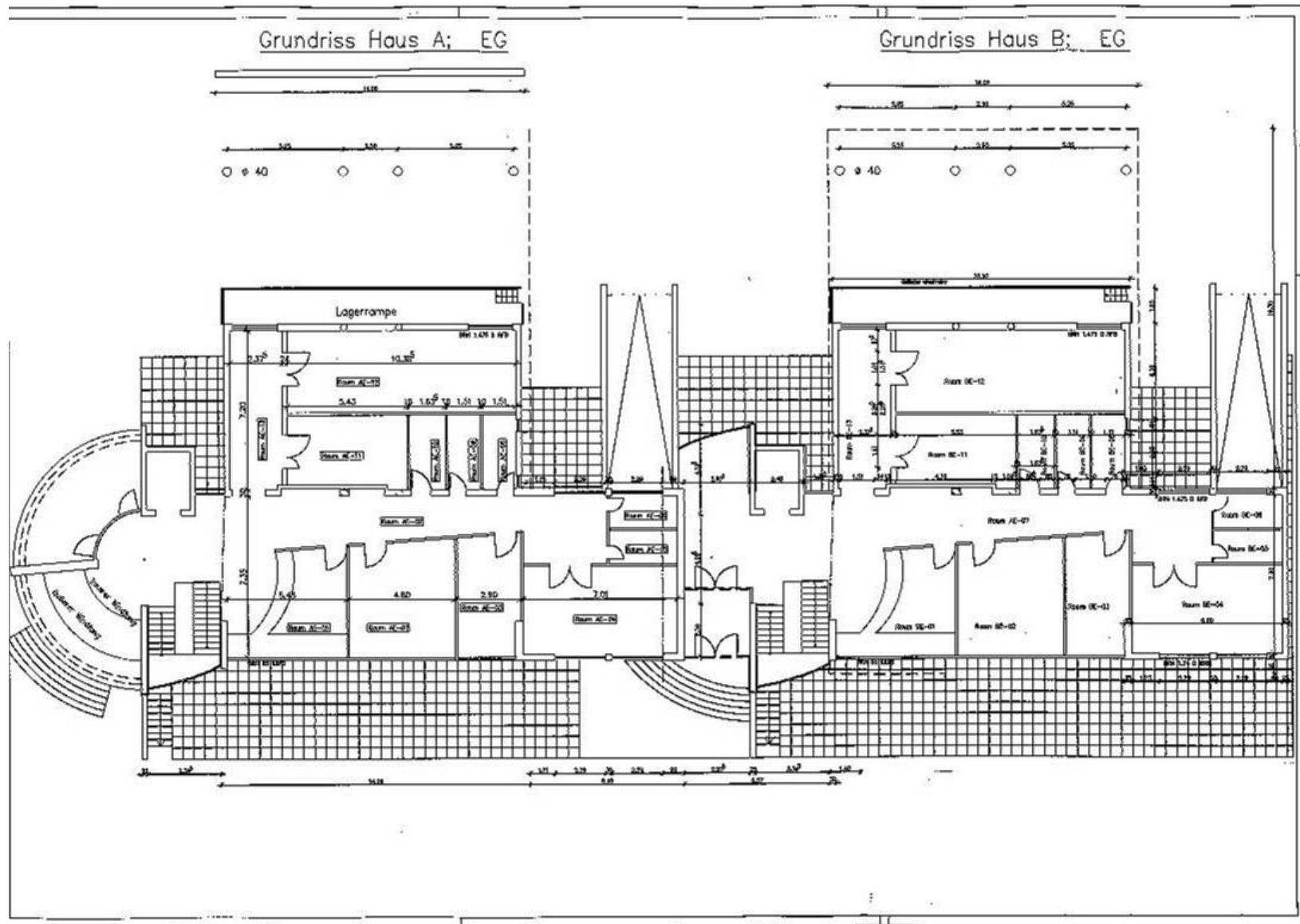
1.OG Version B



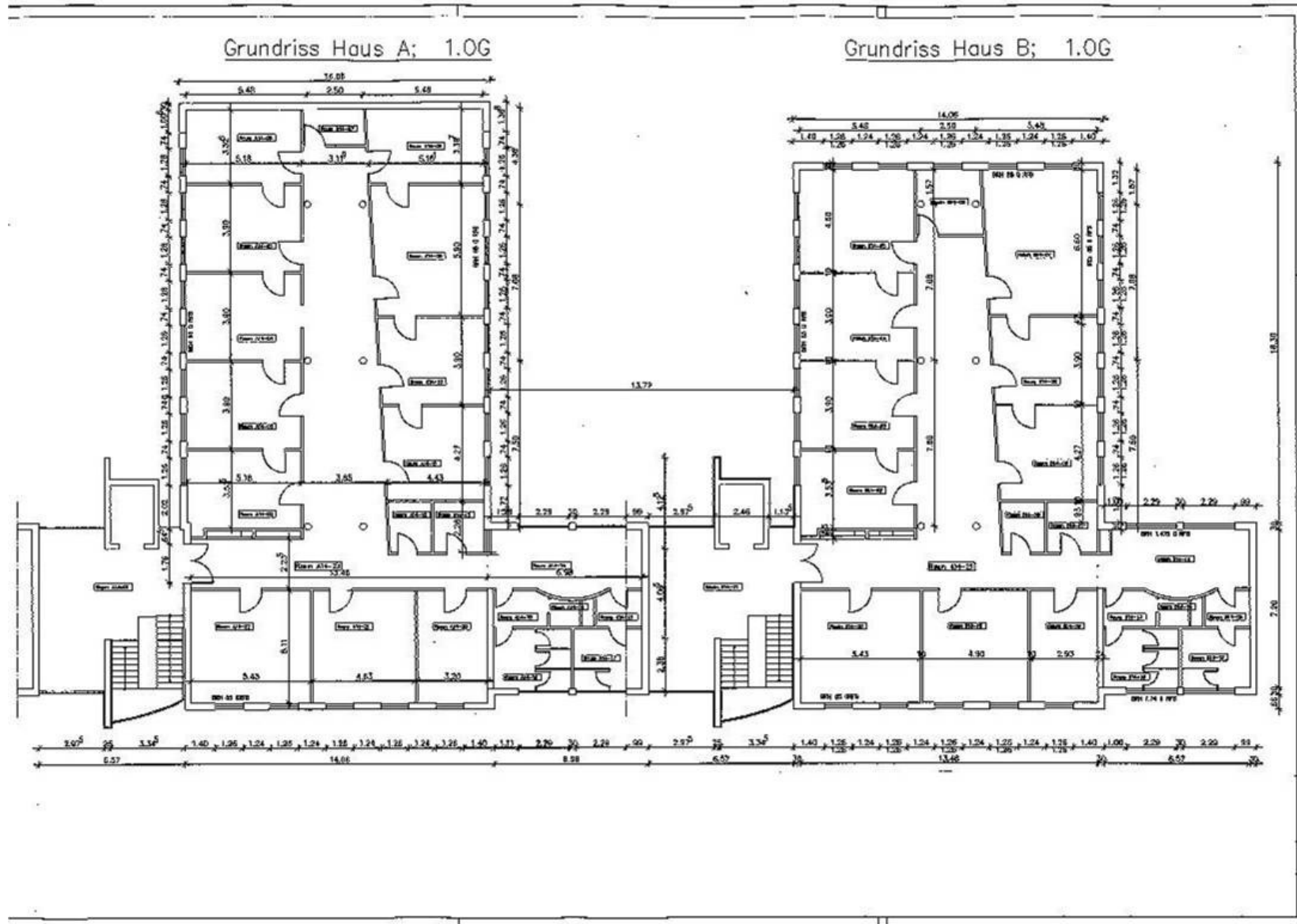
## Flächenangaben

- VH-1-01: 21.5 qm - Büro
- VH-1-02: 23.1 qm - Büro
- VH-1-03a: 21.5 qm - Büro
- VH-1-03b: 20.3 qm - Büro
- VH-1-04: 12.9 qm - Büro
- VH-1-05: 35.8 qm - Besprechungszimmer
- VH-1-06: 27.5 qm - Büro
- VH-1-07: 11.1 qm - Büro / Kopierraum
- VH-1-08: 14.6 qm - Büro
- VH-1-09: 56.4 qm - Flur
- VH-1-10: 5.0 qm - Lager
- VH-1-11: 6.0 qm - Lager
- VH-1-12: 30.6 qm - Teeküche
- VH-1-13: 7.0 qm - WC
- VH-1-14: 7.5 qm - WC

# Grundriss A+B 1.EG



# Grundriss A+B 1.OG







**Außenansichten**



**Blick auf die  
Yenidze**



**Beispielbüroansichten**



**Teeküche**



## Lage:

**Geschäftshaus Friedrichstraße 24**  
**Friedrichstraße 24, 01067 Dresden**

## per PKW:

**über die Autobahn aus Richtung Eisenach, Hof, Leipzig: A4**

- Ausfahrt 78 Dresden-Altstadt (78) die Autobahn Richtung Meißner Landstraße B6 verlassen, Straßenverlauf folgen für 1,61 km
- Rechts abbiegen auf Meißner Landstraße. (B6), Straßenverlauf folgen für 3,78 km
- Links abbiegen auf Waltherstr. (B6), Straßenverlauf folgen für 0,15 km
- Rechts abbiegen auf Magdeburger Str. (B6), Straßenverlauf folgen für 1,05 km Links abbiegen
- Rechts abbiegen auf Weißeritzstraße., Straßenverlauf folgen für 0,14 km
- Rechts abbiegen auf Friedrichstr., Straßenverlauf folgen für 0,17 km Friedrichstraße Nr. 24

## **vom Flughafen**

- Links abbiegen auf Rähnitzer Straße., Straßenverlauf folgen für 0,05 km
- Rechts abbiegen auf Flughafenstraße., Straßenverlauf folgen für 0,23 km
- Rechts abbiegen auf Hermann - Reichelt-Str. (B97), Straßenverlauf f folgen für 1,64 km
- Links abbiegen auf A4, Straßenverlauf folgen für 2,25 km
- Anschlussstelle Dresden-Hellerau (81a) die Autobahn Richtung B170 verlassen, Straßenverlauf folgen für 0,28 km
- Rechts abbiegen auf B170, Straßenverlauf folgen für 4,97 km
- Rechts abbiegen auf Antonstr. (B6/B173), Straßenverlauf folgen 1,32 km
- Rechts abbiegen auf Friedrichstr., rechte Seite bei AVIS, Friedrichstraße Nr. 24

## **Kontakt Vermietung/ Kauf:**

**Grundbesitz Hellerau GmbH**

**Moritzburger Weg 67**

**01109 Dresden**

**Tel: 0351. 88 38 200**

**Fax: 0351. 88 38 245**

**E-Mail: [info@dd-f24.de](mailto:info@dd-f24.de)**

**Weitere Informationen zum Objekt finden Sie unter:**

**<http://www.dd-f24.de>**

## Per Straßenbahn/Bus



- mit Zug bis Bahnhof Mitte (Richtung Bahnhof Neustadt)
- 500 m zu Fuß Richtung Krankenhaus Friedrichstadt