

DIE NEUE AUGUSTA

KARL-MARX-STRASSE 15 IN SCHKEUDITZ



[Sächsisches
Wohnwerk]

DIE NEUE AUGUSTA

GROSSSTÄDTISCH, VIELSEITIG, NAH AM ZENTRUM

Urbaner Flair inmitten eines vielseitigen Viertels: An der Ecke Karl-Marx-Straße / Turnerstraße entsteht ein neuer städtebaulicher Blickfang, ein fünfgeschossiges, ebenso dominant wie kühn wirkendes Wohnhaus mit fein gegliederten Gesimsen.

GESTERN WIE HEUTE: KOMFORTABLES WOHNEN FÜR DIE MITTELSCHICHT

Ein Blick zurück: Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts wurde die Straße zwischen Altstadt und Bahnhof neu angelegt und nach Kaiserin Augusta benannt. Die Bauarbeiten für ein Wohnhaus für Facharbeiter und Angestellte aus der Mittelschicht begannen unverzüglich: Schkeuditz entwickelte sich seinerzeit rasant und die wachsende Bevölkerung benötigte Wohnraum. Ganz anders die Situation in den frühen 2000er Jahren: Die Einwohnerzahl ging deutlich zurück, das Haus in schlechtem baulichem Zustand wurde abgebrochen, das Grundstück lag brach. Inzwischen ist Schkeuditz wirtschaftlich wieder stark, mehr und mehr Menschen ziehen in die Stadt und suchen ein komfortables, zeitgemäßes Zuhause. Grund genug, die Neue Augusta zu bauen, wiederum für Investoren, Eigennutzer und Mieter aus der Mittelschicht: Der Kreis schließt sich.

ALLES BEDACHT - PERFEKT FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER

Die Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern bieten sich besonders an zur Vermietung an Senioren oder



Kaiserin Augusta, Gemälde von Franz Xaver Winterhalter, 1853

junge Paare bzw. beruflich erfolgreiche Singles. Dementsprechend sind die Grundrisse entweder klassisch mit abtrennbarer Küche und einem Hobby- bzw. Gästeraum gehalten. Oder die Wohnungen sind modern geschnitten mit heller, offener Wohnküche, die auf einen großzügigen Südbalkon führt. Der lädt ebenso ein zum leckeren Frühstück mit ausführlicher Zeitungslektüre wie zu einem sommerlichen Grillabend mit Freunden.

Die Wohnungen sind mit dem Aufzug erreichbar, verschiedene komplett schwellenfrei – in Schkeuditz eine begehrte Ausstattung – so dass Senioren bis ins hohe Alter hier selbstbestimmt leben können.

Im dritten und vierten Obergeschoss entstehen zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen. Von hier aus schweift der Blick ungehindert über das Stadtzentrum, den Auwald und an klaren Tagen sogar bis zur umgebenden Seenlandschaft. Die beiden Wohnungen bieten modernen Komfort abseits des Üblichen, besonders geeignet für Familien.

Die Neue Augusta trägt maßgeblich zum Klimaschutz bei, denn sie ist gebaut als KfW-55-Effizienz-

haus der Erneuerbare-Energien-Klasse: Der Energiebedarf für das Heizen ist besonders niedrig – 45 % geringer als das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) standardmäßig für Neubauten vorsieht – und wird zu mehr als der Hälfte aus erneuerbaren Quellen gedeckt. Das steigert den Wert der Immobilie und senkt die Energiekosten – doppelter Vorteil also für Eigentümer und Mieter.

Der solide Schallschutz im gesamten Gebäude macht nicht nur den nahen Flughafen Leipzig/Halle vergessen. Die erhöhten Schalldämmwerte zwischen den Wohnungen tragen auch dazu bei, dass Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen unter einem Dach gut miteinander auskommen.

VOR DIE TÜR - HINEIN INS LEBEN

Die Neue Augusta wird in Laufweite des Schkeuditzer Stadtzentrums gebaut; auch der Bahnhof, zwei schön gestaltete Parks sowie verschiedene Betreuung- und Freizeiteinrichtungen für Kinder sind maximal zehn Gehminuten entfernt. Direkt nebenan befindet sich ein Stadtteilzentrum. Hier gibt es alles, was es zum täglichen Leben braucht, vom Supermarkt mit Bäcker und Eiscafé, über ein Ärztehaus mit Apotheke bis hin zu Friseur, Restaurant und Reinigung. Positiv für alle, die es ruhig mögen: Weil der Parkplatz abgewandt liegt, sind Infrastruktur und Begegnungsmöglichkeiten ganz nah, jedoch ohne Lärm und Verkehr.



Visualisierung: Treppenhaus der Neuen Augusta





Visualisierung der Ausbaustandards

QUALITÄTEN

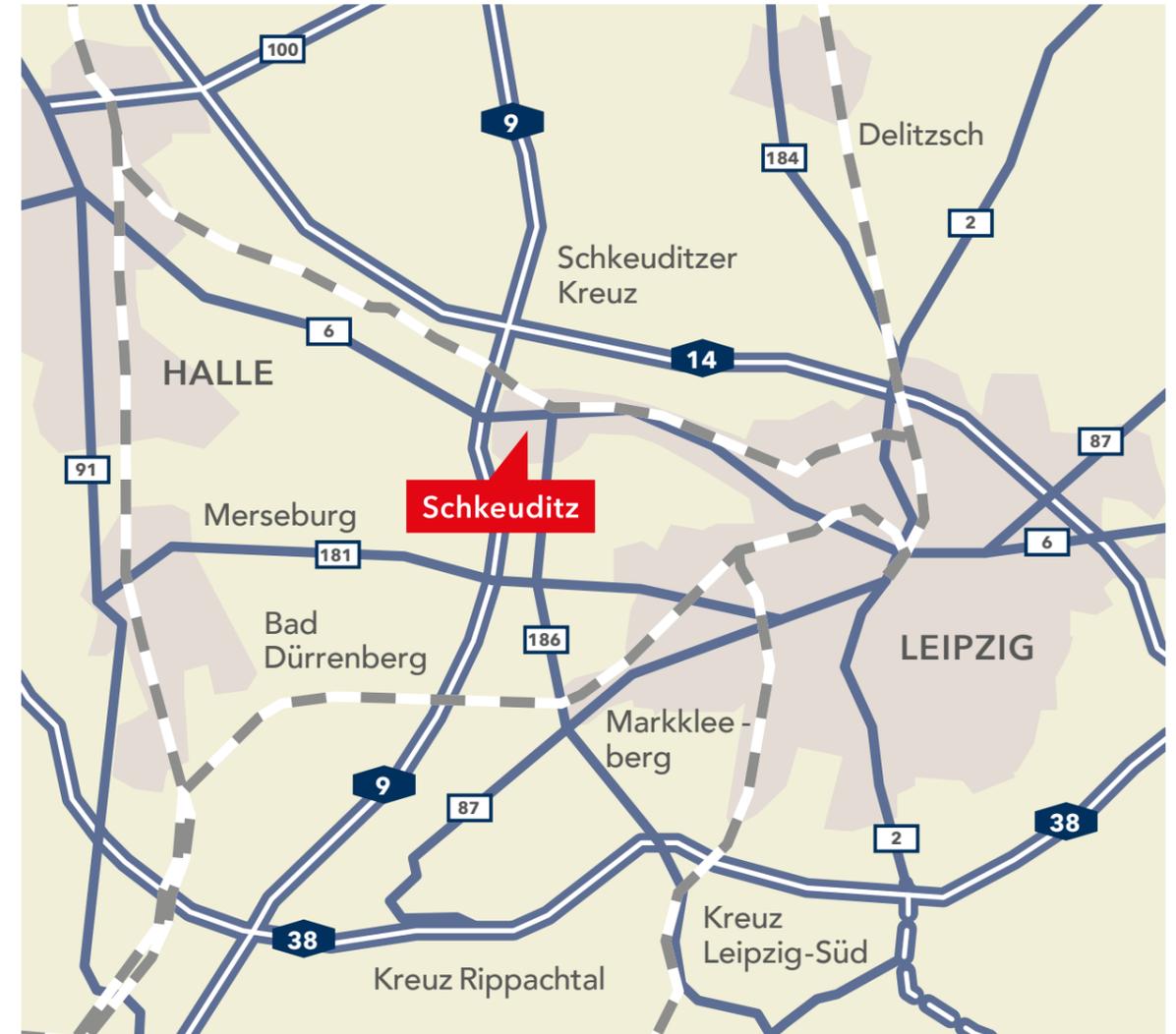
- **Zentrumsnahes Neubau-Mehrfamilienhaus** für Anleger und Eigennutzer in der Karl-Marx-Straße 15, Schkeuditz
- **9 Single-, Paar- oder Seniorenwohnungen mit 2 bis 3 Zimmern** und unterschiedlichen Grundrissen, klassisch mit abtrennbarer Küche oder modern mit offener Wohnküche
- Im 3. und 4. Stock **2 großzügige, offene 4-Zimmer-Wohnungen mit geräumigen Dachterrassen** und Fernblick bis in den Auwald für Familien
- Sämtliche Wohnungen sind ausgestattet mit **erhöhtem Schallschutz** nach DIN 4109-5:2020-08, **Fußbodenheizung** und **Eichenholzparkett**.
- Alle Wohnungen sind mit dem **Aufzug** erreichbar, verschiedene davon **barrierefrei** nach DIN 18040-2 und mit **bodengleichen Duschen** ausgestattet.
- **Fassadendämmung mit diffusionsoffener Mineralwolle** statt Polystyrol
- **Sicht- und Sonnenschutz:** Alle Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss und in den Obergeschossen an der Ost-, Süd- und Westfassade haben Rollläden.
- **Erhöhter Einbruchschutz:** Türen und Fenster sind gemäß K-EINBRUCH-Kampagne der Polizei ausgestattet.
- **Internet und Fernsehen:** Es stehen zwei Breitbandanschlüsse mit bis zu 400 Mbit/s zur freien Wahl.
- **Energieeffizientes Bauen** im Effizienzhaus-Standard „KfW 55 Erneuerbare-Energien-Klasse“: 45 % geringerer Heiz-Energiebedarf, der zudem – verglichen mit dem Standard des GEG – überwiegend aus erneuerbaren Energien gedeckt wird
- **Energieeffizientes Heizen** mit Luft-Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel: Mit einem Endenergiebedarf von ca. 17 kWh/m² erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A+.
- **Gemeinschaftlicher Abstellraum** für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren im Erdgeschoss inkl. Lademöglichkeit für E-Bikes

ANGEBOT

Art des Objektes	Wohnimmobilie zur langfristigen Vermietung bzw. Eigennutzung nach Teilung in Wohnungseigentum	Verwaltungskosten	WEG-Verwaltung: anfänglich 29,75 €/Monat/WE inkl. MwSt Sondereigentumsverwaltung: anfänglich 17,85 €/Monat/WE inkl. MwSt
Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienhauses Karl-Marx-Str. 15 04435 Schkeuditz	nicht umlagefähige Betriebskosten	gemäß Erstwirtschaftsplan
Verkäufer	Sächsisches Wohnwerk GmbH Reudnitzer Straße 1 04103 Leipzig	Instandhaltungsrücklage	anfänglich 0,30 €/Monat/ m ² Wohnfläche inkl. MwSt
Grundstücksgröße	329 m ²	Förderung	KfW-Effizienzhaus 55 der Erneuerbare-Energien-Klasse: 26.250 € Zuschuss nach BEG 461
Anzahl der Wohnungen	11	Abschreibung	für Kapitalanleger: 50 Jahre 2 % auf die Gebäudesubstanz (mind. 90 % des Kaufpreises) nach § 7IV EStG. Kaufpreisaufteilung vorbehaltlich der Anerkennung durch die zuständige Finanzbehörde für Eigennutzer: keine
Größe der Wohnungen	ca. 55 m ² bis 100 m ²		
Erwerbsnebenkosten	3,5% Grunderwerbssteuer ca. 2% Notargebühren und Gerichtskosten		
Finanzierungskosten	Bereitstellungszinsen, Zinsen, Gebühren		



DIE STADT SCHKEUDITZ



Schkeuditz: Zentrale Lage und perfekte Verkehrsanbindung

SICHERHEIT UND DYNAMIK IM ZENTRUM EINER METROPOLREGION

Schkeuditz grenzt direkt an Leipzig, die lebendige und rasant wachsende Großstadt mit mehr als 600.000 Einwohnern. Zwischen Leipzig und Halle gelegen, befindet sich Schkeuditz mit seinen 18.000 Einwohnern im Zentrum der dynamischen Metropolregion Mitteldeutschland, die Heimat ist für 1,2 Mio. Menschen und geballte Wirtschaftskraft anzieht.



Eisdielen am Rathausplatz

Der Standort ist geprägt von den Schwerpunktbereichen Automobil- und Zulieferindustrie, IT- und Umwelttechnik, Gesundheitswesen, Biotechnologie, Bildung und Forschung. Vom Leipzig/Halle Airport können Reisende in deutsche wie europäische Metropolen fliegen, aber auch zu vielen beliebten Ferienorten auf der ganzen Welt. Als Hauptdrehkreuz der DHL ist der Leipzig/Halle Airport außerdem einer der größten Frachtflughäfen Europas. Dementsprechend stehen den Schkeuditzern rund 16.000 interessante und sichere Arbeitsplätze zur Verfügung.



Blick auf die Schkeuditzer Innenstadt mit Rathaus und Einkaufszentrum

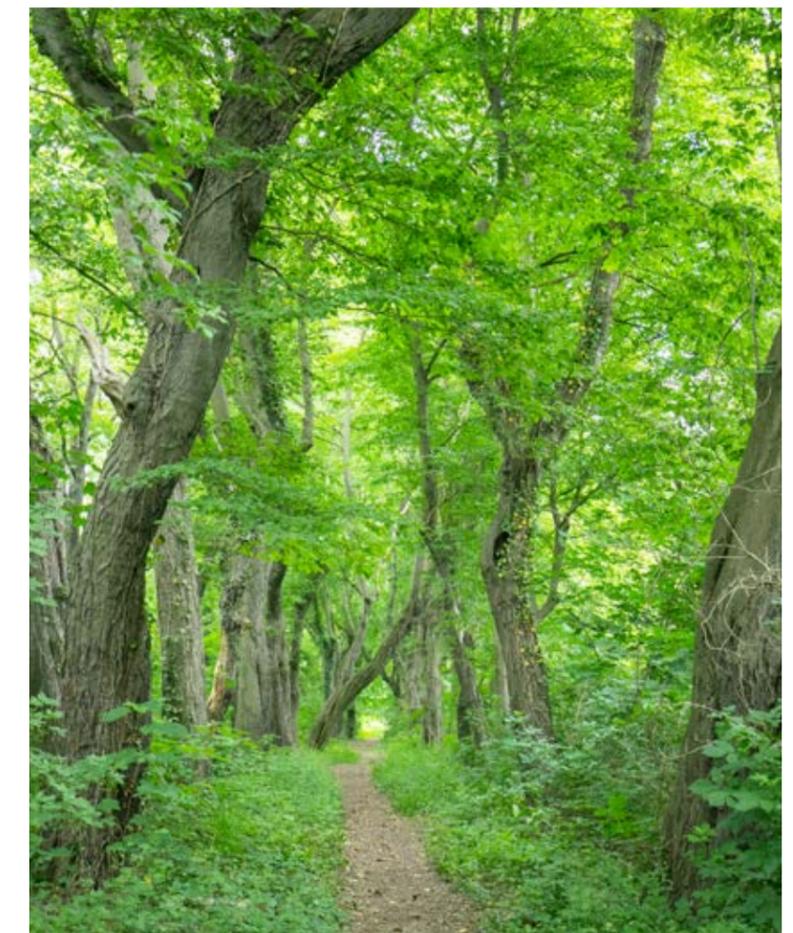


ALLES DIREKT VOR DER TÜR: URBANES LEBEN UND GROSSARTIGE NATUR

Im Mittelalter entstanden und im Süden durch die Elsteraue begrenzt, hat sich Schkeuditz während der Gründerzeit Richtung Norden zum Bahnhof hin erweitert. Die Friedrich-Ebert- und die Bahnhofstraße mit ihrer zeittypischen Bebauung, Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften sind die Hauptachsen des städtischen Lebens. Das historische Zentrum prägen der Rathausplatz und der Markt.

Innerhalb der Stadt sind alle Einrichtungen und Angebote fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen; ein Spaziergang vom Bahnhof zum Markt dauert maximal 15 Minuten, es sei denn, man verweilt unterwegs vor den Schaufenstern.

Zu einer Pause im Grünen laden zwei gepflegte Parkanlagen ein sowie die Anhöhe mit dem Aussichtspunkt über Schkeuditz. Direkt am südlichen Stadtrand schließt



Wanderweg durch den Auenwald

sich die Auen-Landschaft der Weißen Elster und der Luppe mit vielen Waldwegen an. Die Naturfreunde Deutschlands haben sie erst kürzlich zur Fluss-Landschaft des Jahres 2020/21 gewählt. Ein schönes Detail: Die Störche fühlen sich hier ebenfalls wohl; drei Paare verbringen den Sommer regelmäßig in Schkeuditz.

Auf der nördlichen Seite der Stadt befindet sich der Schladitzer See, ein beliebtes Ausflugsziel mit Badestränden, Cafés und weiteren Freizeitangeboten. Ist die Badehose eingepackt, dauert die Radtour bis zum Schladitzer See keine 30 Minuten.



Stadtpark

Wer es sportlich mag, ist in der doppelten Zeit mit dem Rad durch die Auen-Landschaft bis ins Leipziger Zentrum gefahren. Bequemer und schneller erreichbar ist Leipzig natürlich per Straßenbahn, S-Bahn oder mit dem Auto.

FÜR ALT UND JUNG: MEDIZINISCHE VERSORGUNG, FREIZEIT, BILDUNG

Schkeuditz ist lebenswert für alle Generationen: Mehrere Kitas, Grund- und Oberschulen, ein beruf-



Rathausplatz



Kunst- und Kulturzentrum Art Kapella

liches Schulzentrum sowie ein Gymnasium gehören zur vielseitigen Bildungslandschaft der Stadt. Ein Krankenhaus der Regelversorgung, aber auch zahlreiche niedergelassene Fachärzte garantieren eine hervorragende medizinische Betreuung. Hinzu kommen verschiedene soziale Einrichtungen wie Alten- und Tagespflegeheime, ambulante Pflegedienste und entsprechende Beratungsstellen.

Bunt ist auch das städtische Vereinsleben: In 125 Vereinen gehen die Schkeuditzer ihren Interessen nach. Neben dem Sport kann sich die Kunst- und Kulturszene sehen lassen: Die „Art Kapella“ wartet mit Auftritten junger Musiker, Poeten und Schauspieler ebenso auf wie mit wechselnden Ausstellungen von Werken aus Fotografie, Malerei, Skulptur und Installation. Der



Bürgeramt

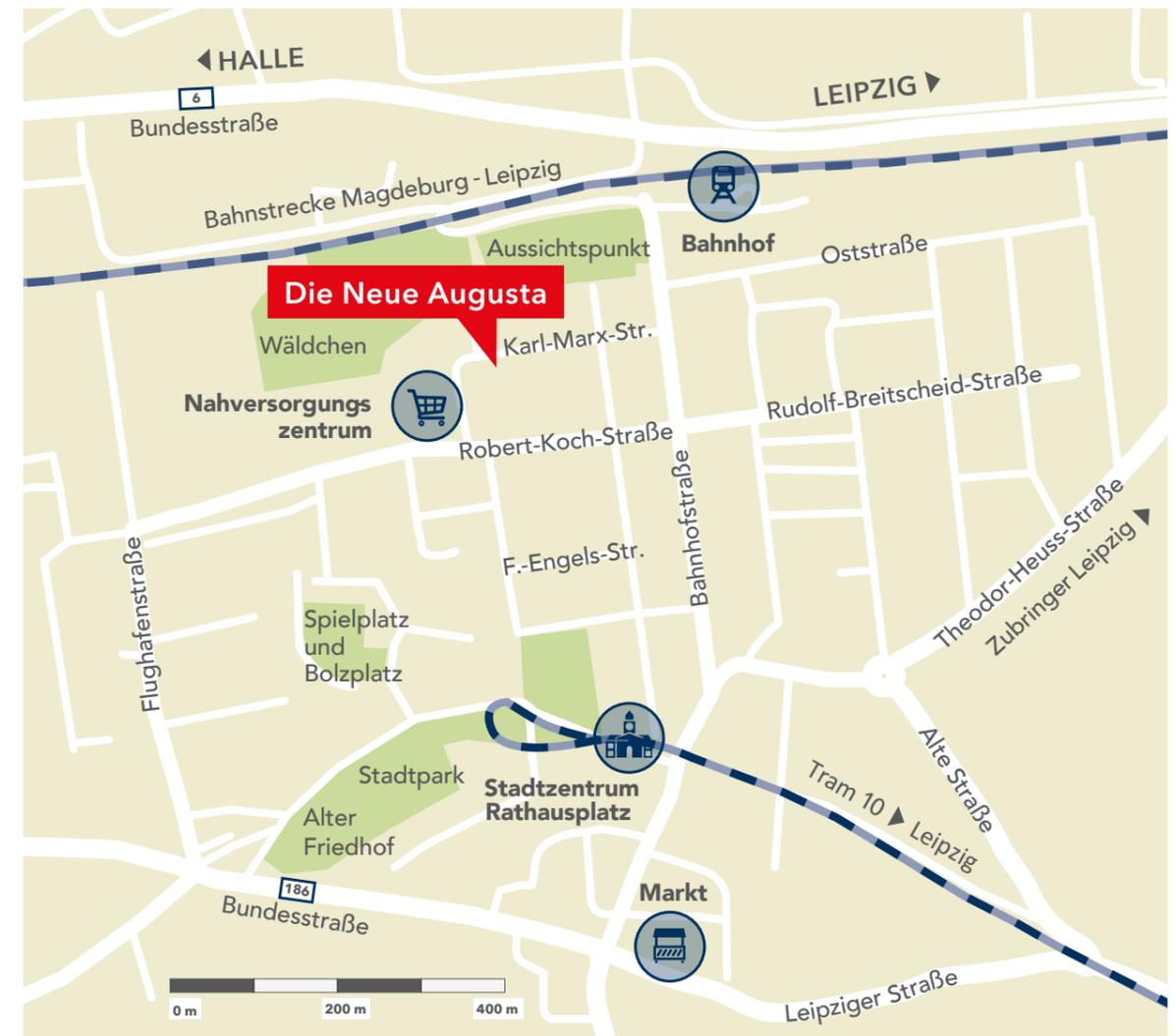
Verein „Villa Musenkuss“, der Musik und dem Theater verschrieben, hat sich besonders bei der musikalischen Früherziehung über die Stadtgrenzen hinaus einen Namen gemacht.

BESTE ZUKUNFTSAUSSICHTEN: DER IMMOBILIENMARKT IN SCHKEUDITZ

In den vergangenen zehn Jahren ist Leipzig um nahezu 100.000 Einwohner gewachsen, zugleich entwickelt sich deren Einkommenssituation positiv. Dieser Trend ist nun auch in den Nachbarstädten wie Schkeuditz angekommen. Damit steigt zunehmend der Bedarf an zeitgemäß ausgestatteten familien- und altersgerechten Wohnungen zu günstigen Preisen, verbunden mit guten infrastrukturellen Rahmenbedingungen.



Sächsisches Krankenhaus Altscherbitz



Gymnasium Schkeuditz

Der Leipziger Wohneigentumsmarkt hat derzeit die höchste Preisdynamik deutschlandweit und trotz intensiver Bautätigkeit kann der zusätzliche Bedarf an Wohnraum kaum gedeckt werden. Zwei Entwicklungen, von denen Schkeuditz schon heute, in Zukunft aber noch stärker profitiert: Die mittleren Mieten neu gebauter Geschosswohnungen liegen hier mit 9–9,50 Euro pro Quadratmeter etwa 20 % unter denen des Leipziger Marktes. Damit wird Schkeuditz für Leipziger und Zuziehende attraktiv, die die Vorzüge des Neubaus schätzen, aber kostensensibel gern den Schritt über die Stadtgrenze gehen. Ein Beispiel: Im Wohnhaus gegenüber der Grünen Neun sind die Wohnungen bereits ein halbes Jahr vor ihrer Fertigstellung Ende 2021 überwiegend vermietet an Leipziger mit Jobs bei DHL und Porsche. Sie haben sich entschieden: In Zukunft leben und arbeiten sie in *einer* Stadt. **Schkeuditz wächst.**



Leipzig

Helios-Klinik

Elster-Luppe-Aue

Gymnasium

Grundschnule

Bürgeramt

Stadtpark

Oberschnule

Kita

Rathausplatz

Schillerstr. 11

Die Grüne Neun

Spiel- und Bolzplatz

Bahnhofstraße

Altenpflegeheim

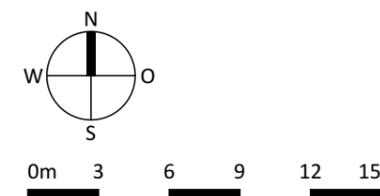
Einkaufszentrum

Die Neue Augusta

Der Boden ist für die Zukunft bereit:
Baufeld der Neuen Augusta



ANSICHTEN UND GRUNDRISSE



LAGEPLAN



0m 1 2 3 4 5

ANSICHT WEST

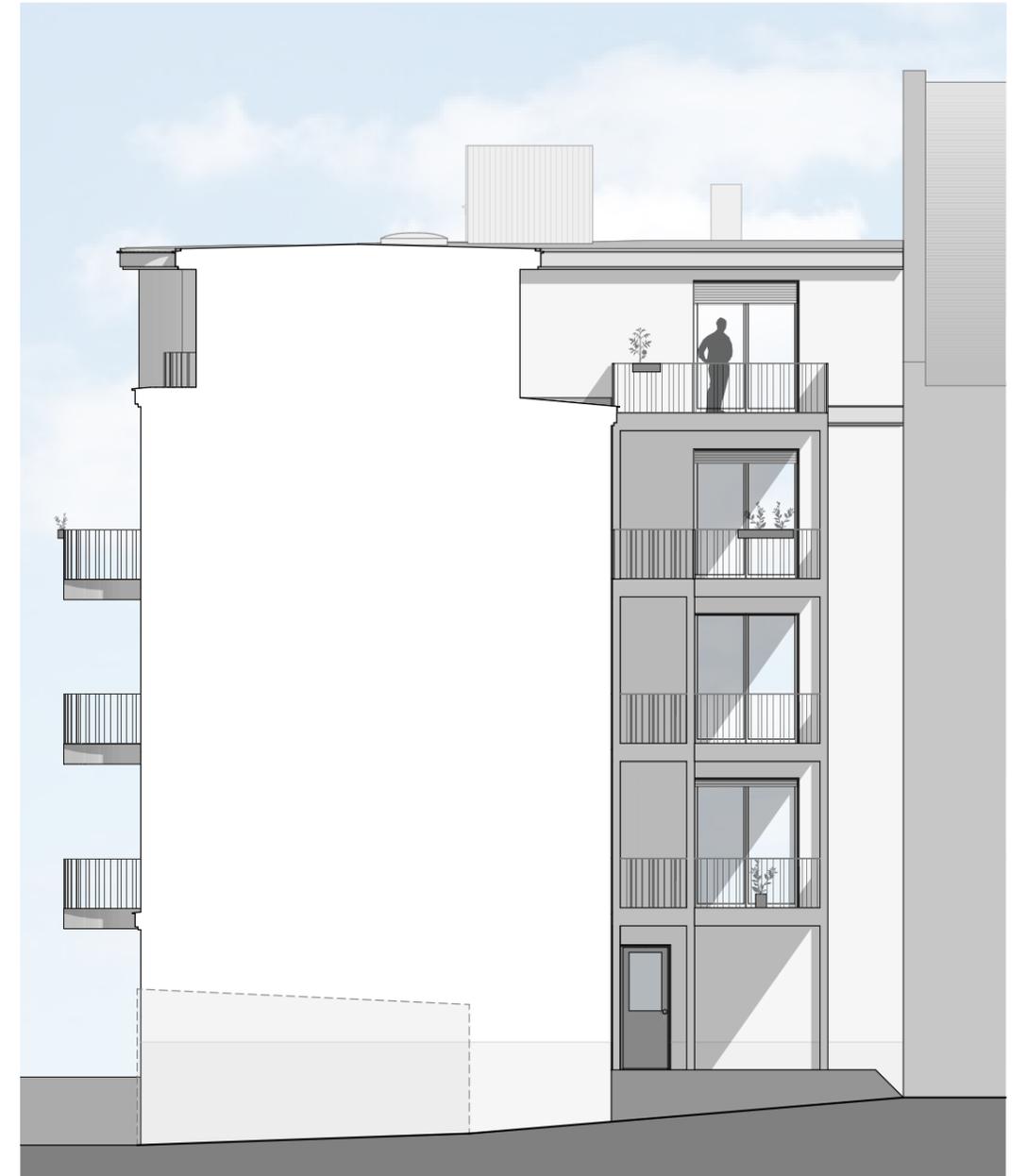


0m 1 2 3 4 5

ANSICHT NORD

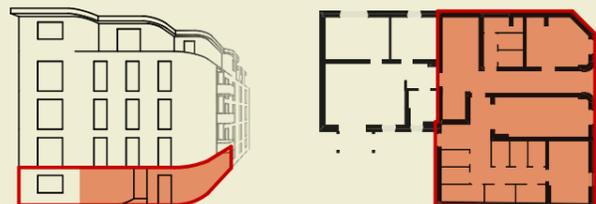
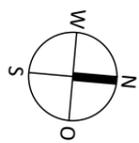
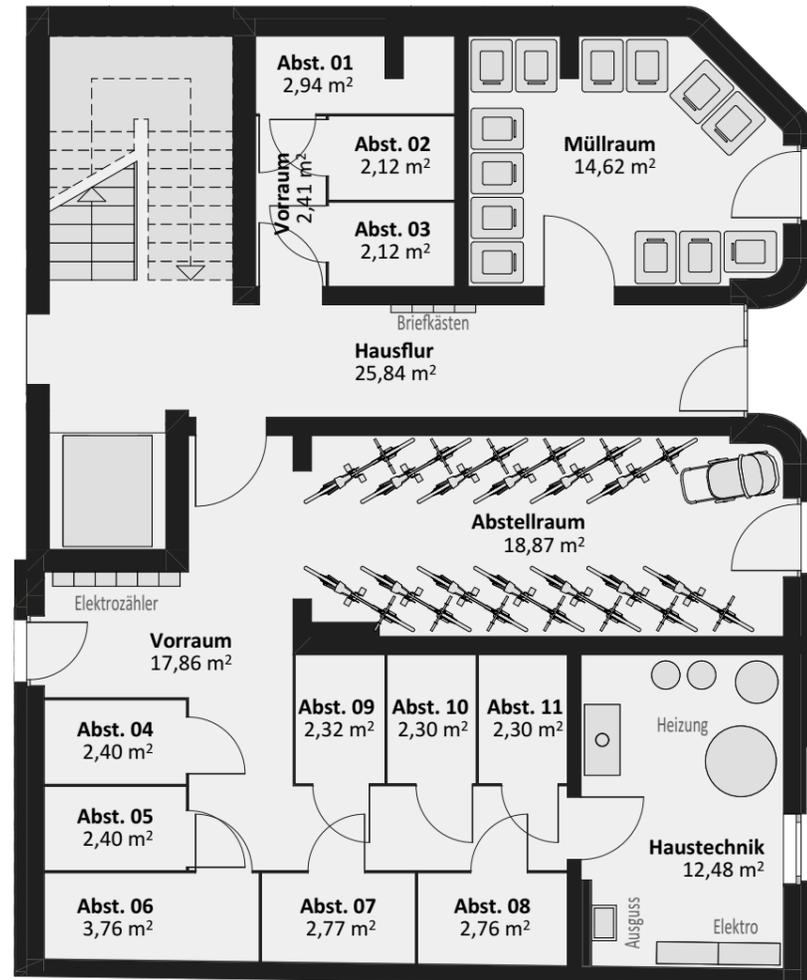


ANSICHT OST



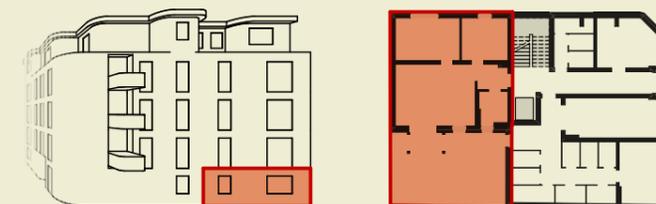
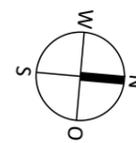
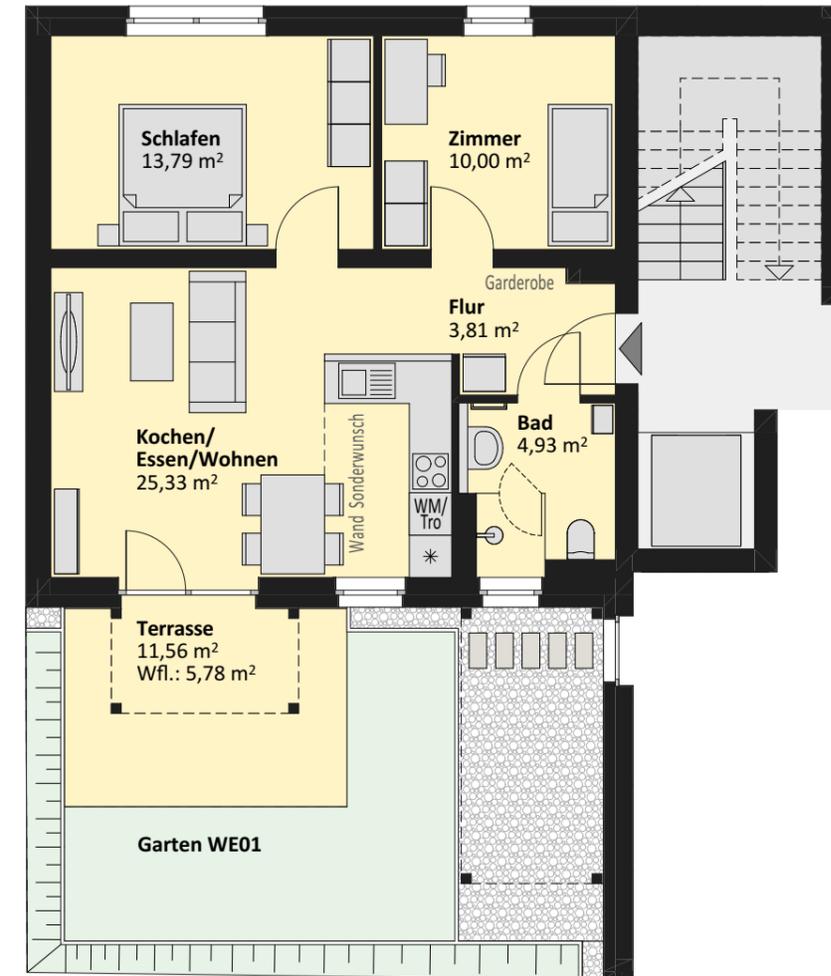
ANSICHT SÜD

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 01
ERDGESCHOSS

3 ZIMMER, TERRASSE, GARTEN
63,64 m²
schwellefrei

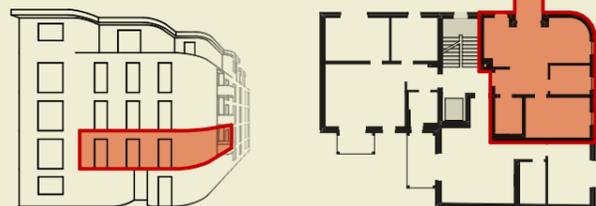
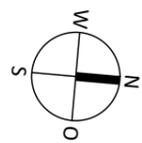
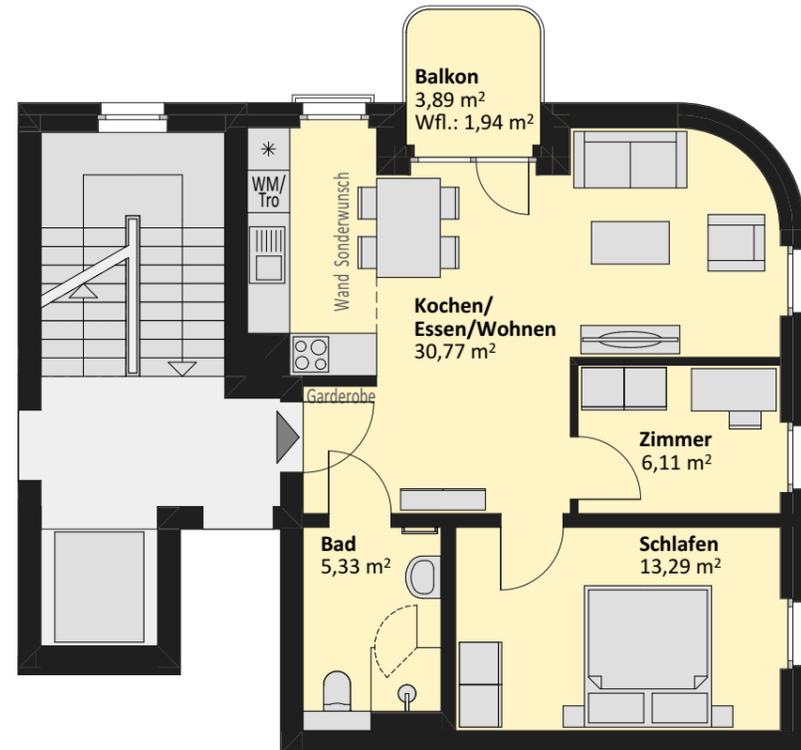


WOHNUNG 02

2,5 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS LINKS

57,44 m²



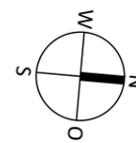
WOHNUNG 03

2 ZIMMER, BALKON

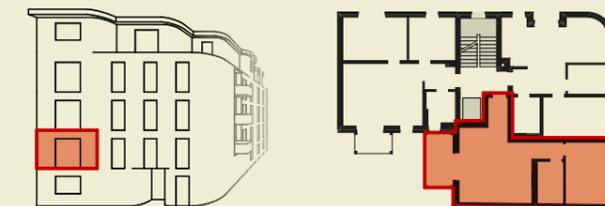
1. OBERGESCHOSS MITTE

55,11 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2



Verkehrs- und Bewegungsfläche

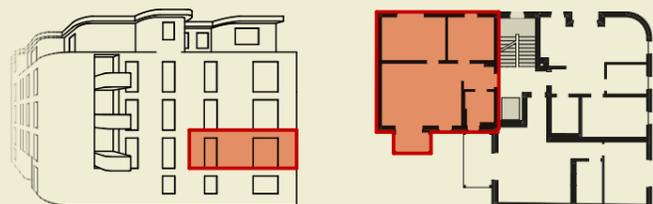
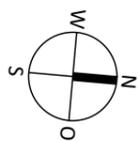
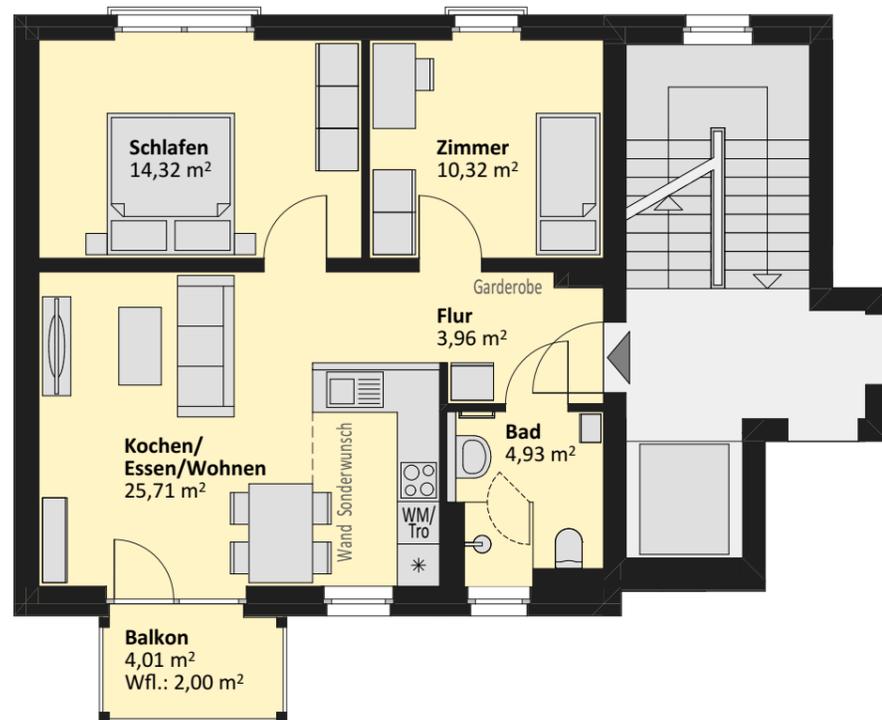


WOHNUNG 04

3 ZIMMER, BALKON

1. OBERGESCHOSS RECHTS

61,24 m²

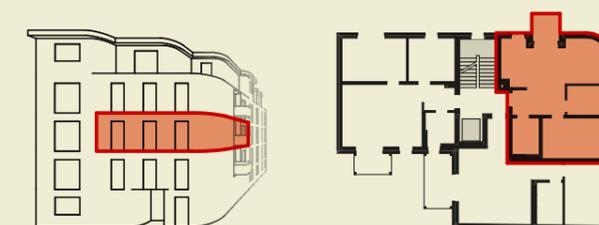
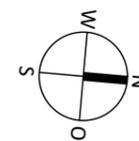
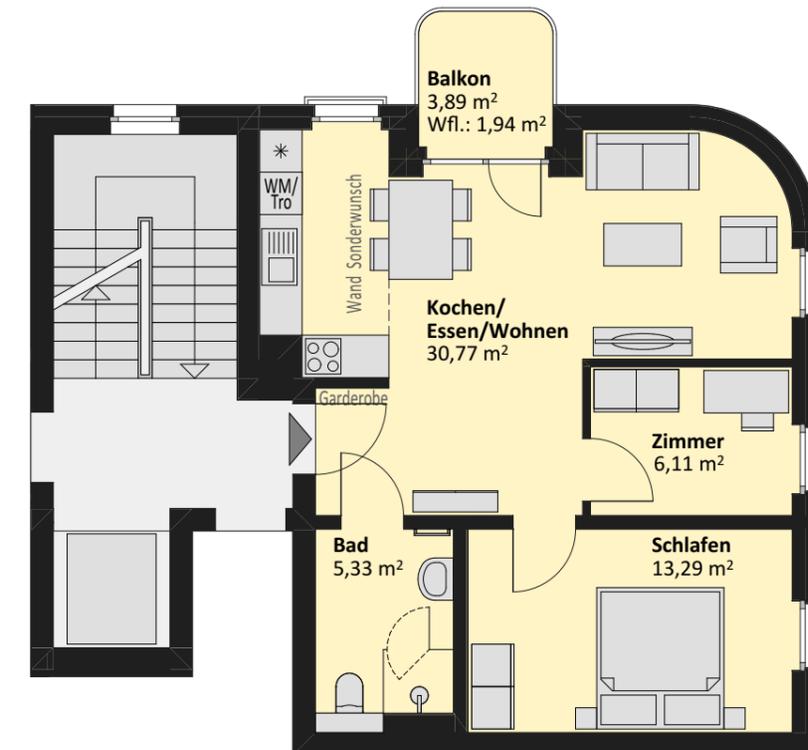


WOHNUNG 05

2,5 ZIMMER, BALKON

2. OBERGESCHOSS LINKS

57,44 m²



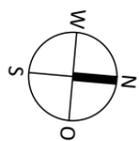
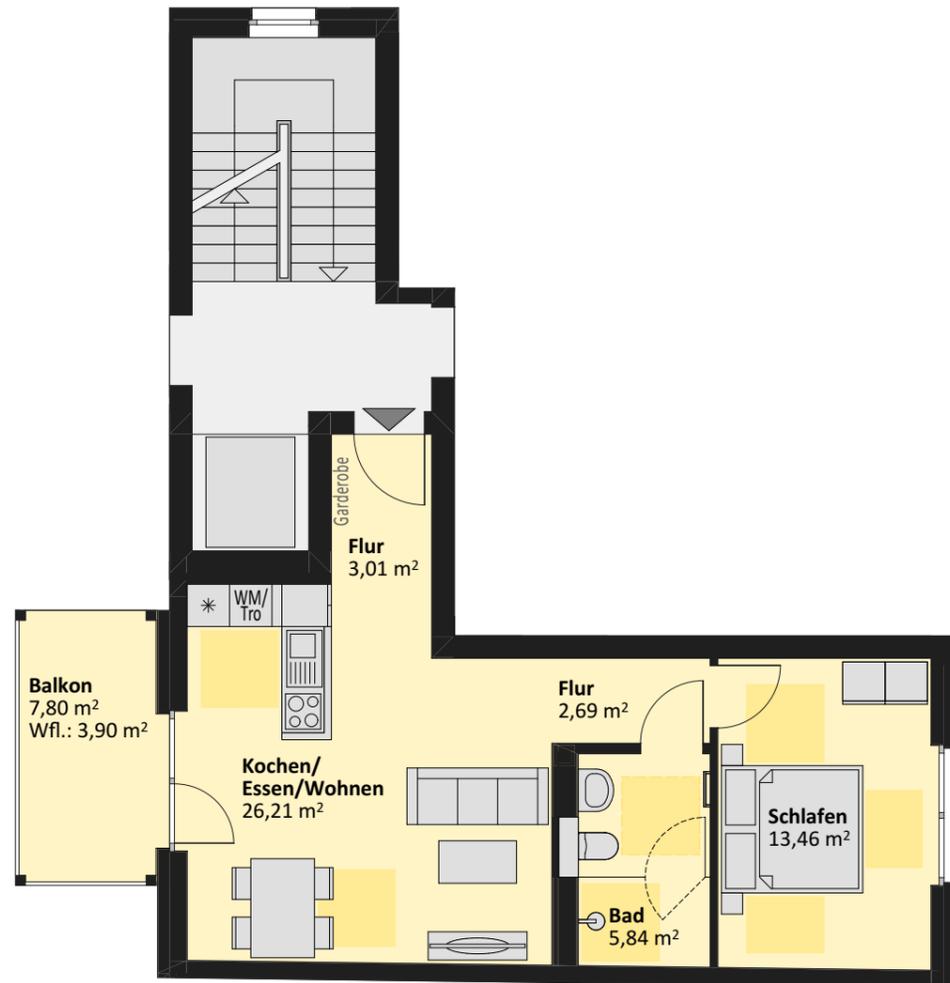
WOHNUNG 06

2. OBERGESCHOSS MITTE

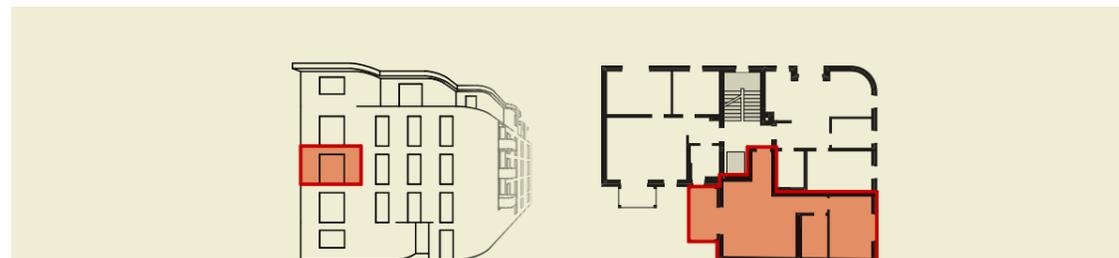
2 ZIMMER, BALKON

55,11 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2



Verkehrs- und Bewegungsfläche

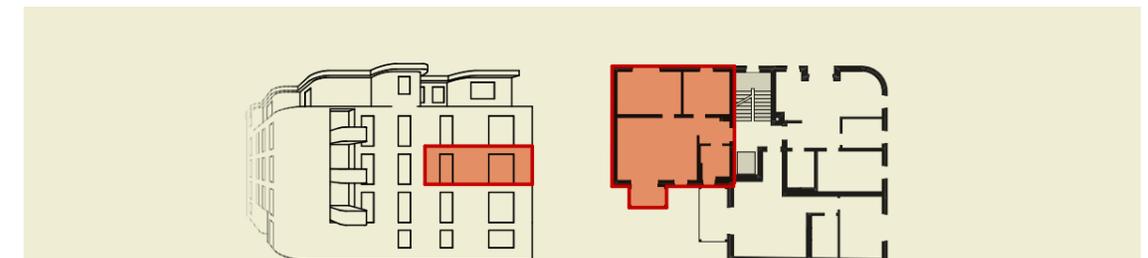
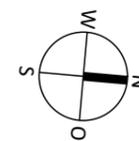
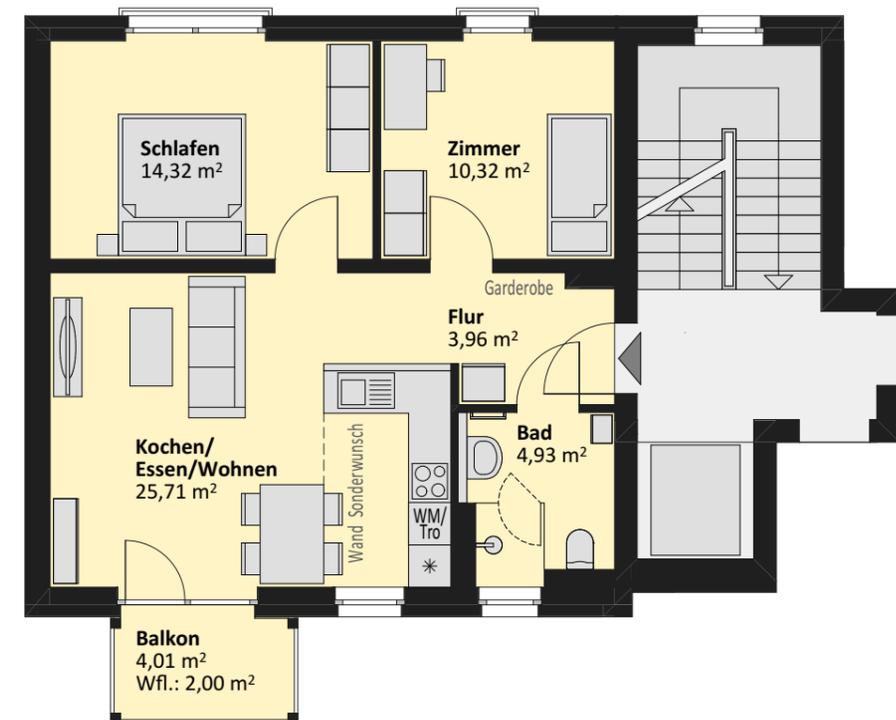


WOHNUNG 07

2. OBERGESCHOSS RECHTS

3 ZIMMER, BALKON

61,24 m²

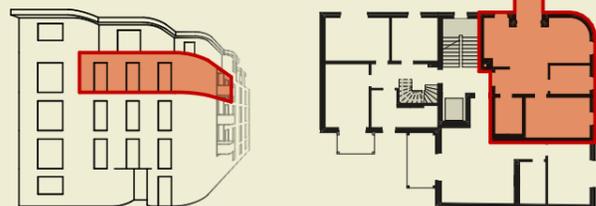
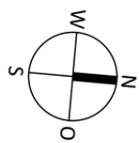
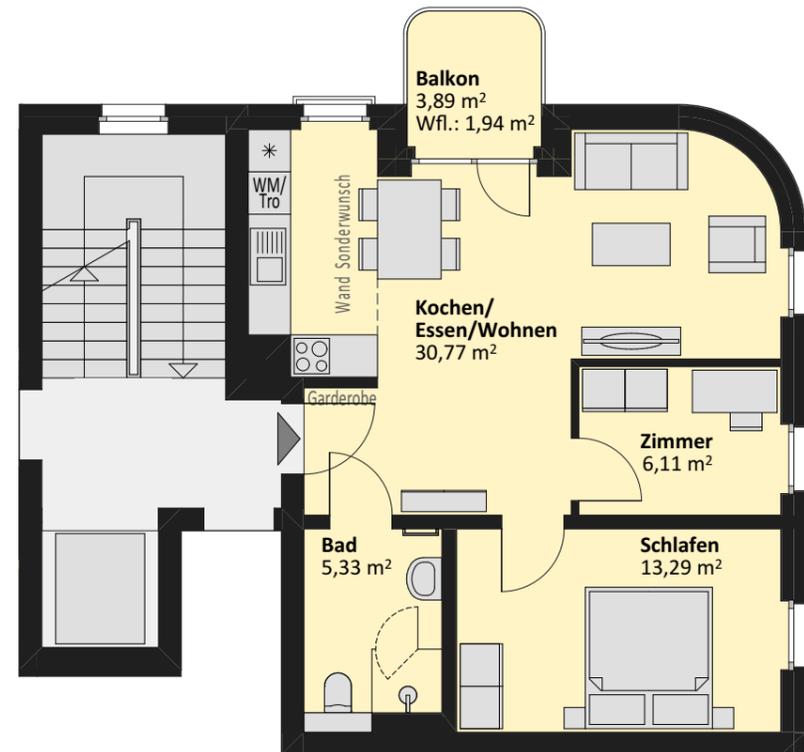


WOHNUNG 08

2,5 ZIMMER, BALKON

3. OBERGESCHOSS LINKS

57,44 m²



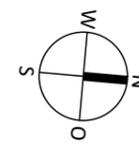
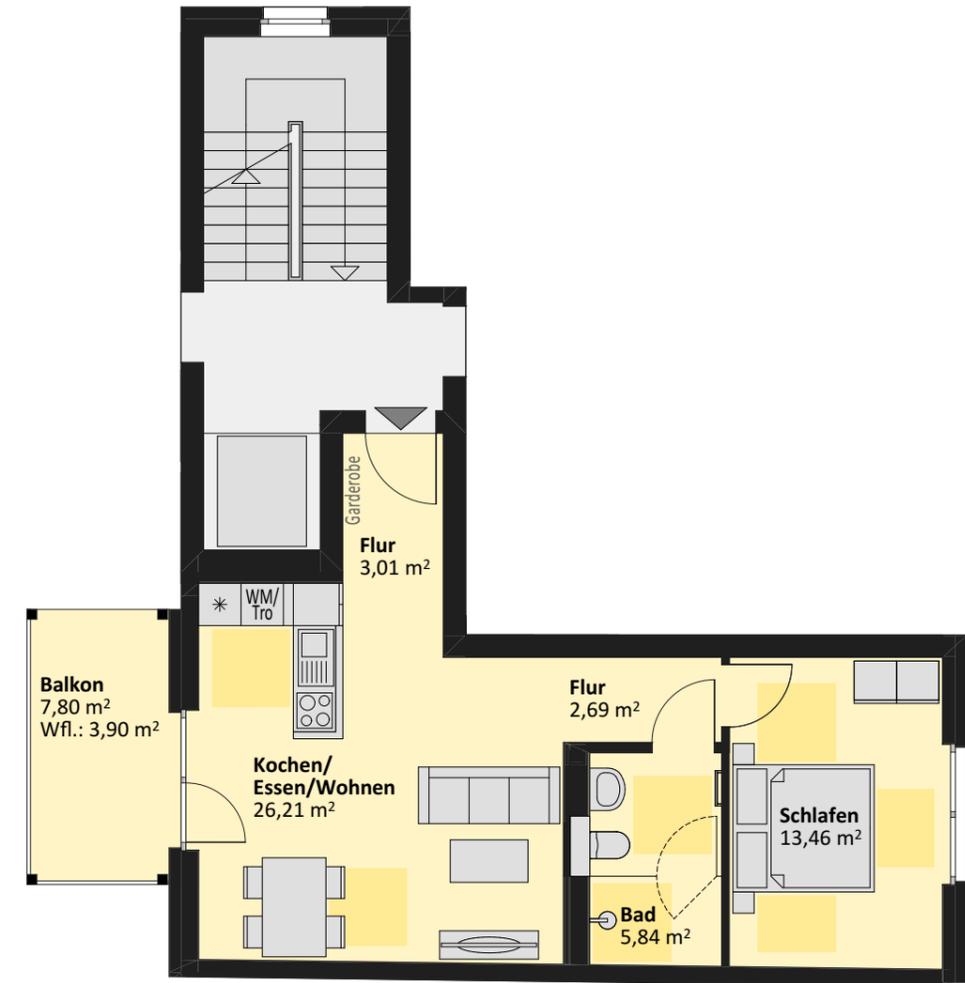
WOHNUNG 09

2 ZIMMER, BALKON

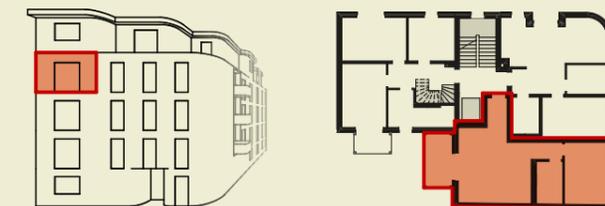
3. OBERGESCHOSS MITTE

55,11 m²

barrierefrei nach DIN 18040-2



Verkehrs- und Bewegungsfläche

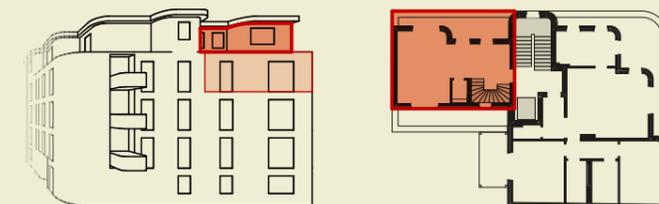
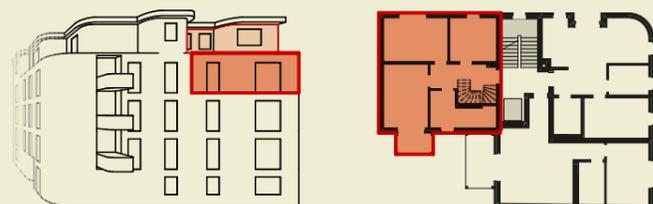
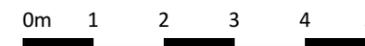
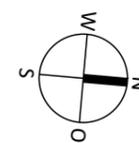
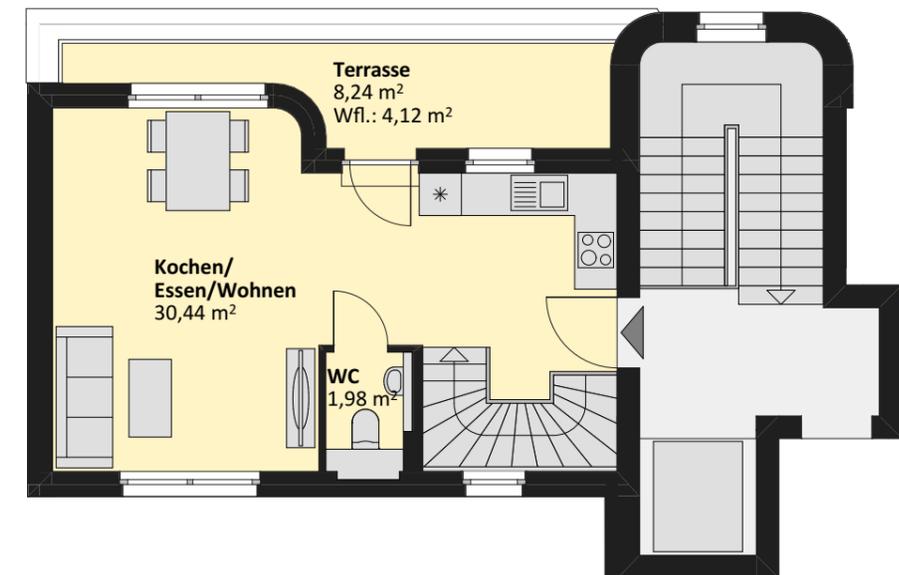
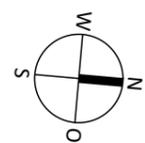
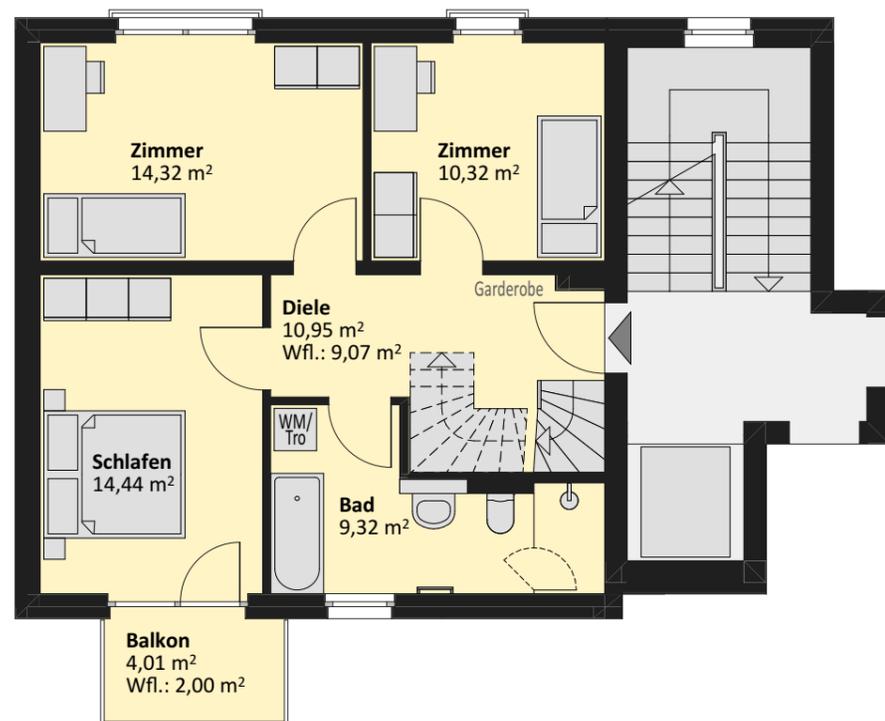


WOHNUNG 10

3. UND 4. OBERGESCHOSS RECHTS

4 ZIMMER, BALKON, DACHTERRASSE

96,01 m²

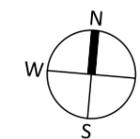
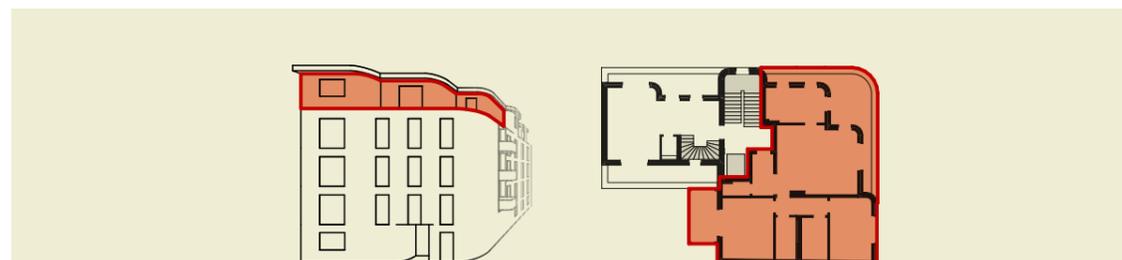
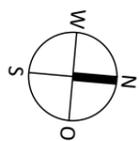
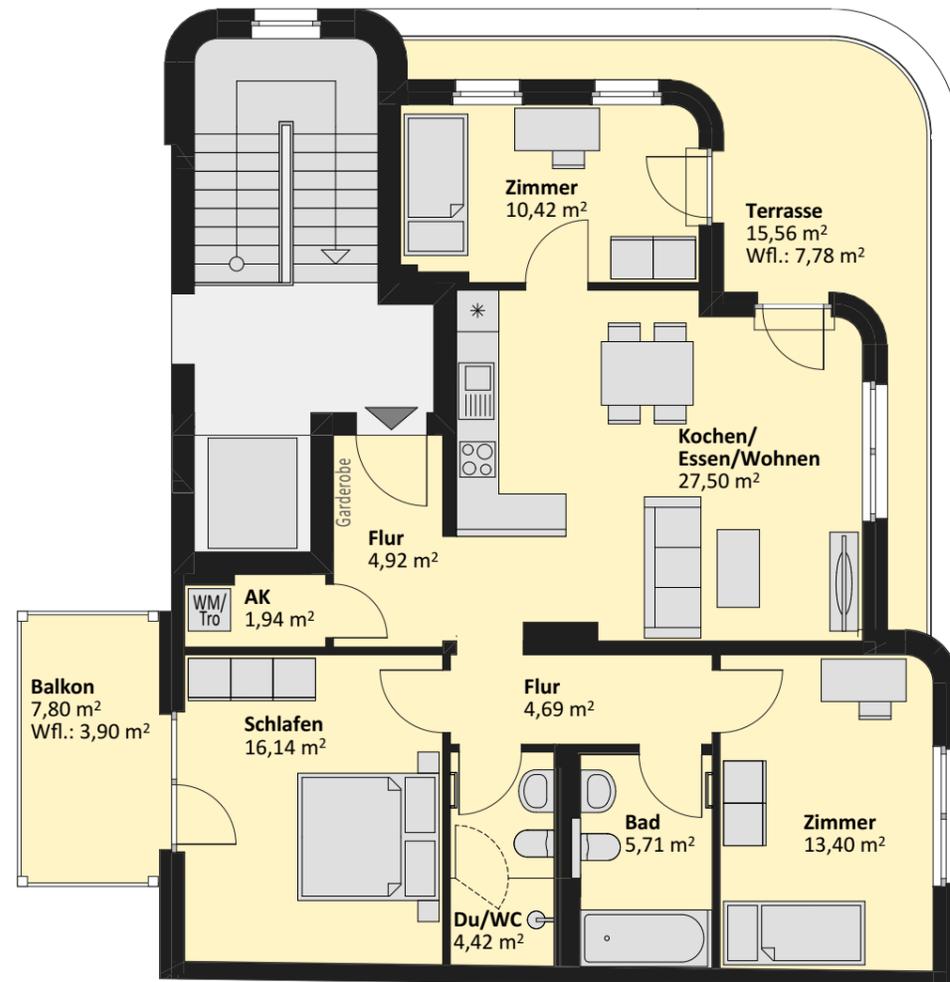


WOHNUNG 11

4. OBERGESCHOSS LINKS

4 ZIMMER, BALKON, DACHTERRASSE

100,82 m²



STELLPLÄTZE

IMPRESSUM

**EIGENTÜMER, INITIATOR,
PROSPEKTERAUSGEBER,
VERKÄUFER, BAUTRÄGER**

Sächsisches Wohnwerk GmbH
Reudnitzer Straße 1
04103 Leipzig

Tel: +49 341 308 545 20
kontakt@saechsisches-wohnerk.de
www.saechsisches-wohnerk.de

Kontakt:
patrick.riemer@saechsisches-wohnerk.de
Tel: +49 173 653 32 07

PLANUNG

Sickmann & Noth GmbH
www.sickmann-noth.de

VISUALISIERUNG INNENRÄUME

Marcus Kistner
www.kistner-partner.de

**VISUALISIERUNG
AUSSENPERSPEKTIVEN**

Dennis Behrens
www.fangpunkt.de

REDAKTION

Marco Reich-Kummer

TEXTE

Corinna Riemer

GRAFIKDESIGN

die superpixel
www.diesuperpixel.de

**WEG-VERWALTER,
SONDEREIGENTUMSVERWALTER**

Hausverwaltung Zschischang & Müller
www.zschischang-mueller.de

URHEBERRECHTSHINWEIS

Die ganze oder teilweise Verwendung der Inhalte, Texte, Pläne, Bilder und Grafiken dieses Prospektes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.

BILDNACHWEIS

Seite 2: Kaiserin Augusta, Gemälde von Franz Xaver Winterhalter, 1853, wikipedia
Alle weiteren verwendeten Bilder sind Eigentum des Sächsischen Wohnwerks.

HINWEIS

Bitte entnehmen Sie weiterführende Informationen zur angebotenen Immobilie dem ausführlichen Prospekt, insbesondere die steuerlichen Betrachtungen und die Chancen und Risiken Ihrer geplanten Immobilieninvestition. Wir empfehlen Ihnen, vor der Kaufentscheidung eine ausführliche Konsultation durch Ihre persönlichen Finanz- und Steuerberater.

Die Abbildungen und Visualisierungen des Objektes sind als Illustrationen zu verstehen. Die tatsächliche Bauausführung regelt die Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Einrichtung ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Die enthaltenen Berechnungen und Ausführungen stehen unter dem Vorbehalt unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse in Bezug auf den Zeitpunkt der Erstellung des Exposé.

Dieses Exposé wurde im Januar 2022 erstellt.





[Sächsisches Wohnwerk]

WWW.SAECHSISCHES-WOHNWERK.DE