



**GEBÄUDEDATEN**

GEBÄUDESTRUKTUR	Eckhaus, erbaut: 1880, diverse spätere Umbauten, 5 Vollgeschosse Straßenfassade nach Süden/Osten, Hof nach Norden/Westen
ECKDATEN	Grundstück: 576 m <sup>2</sup> Grundfläche: 313 m <sup>2</sup>
NUTZUNG	Wohnen: 12 Wohneinheiten, 680 m <sup>2</sup> , Komplettlerstand Gewerbe: 1 Gewerbeeinheit(en), 262 m <sup>2</sup>
DENKMALSCHUTZ	–
SUBSTANZ	unsaniert, altersentsprechende Baumängel
HANDLUNGSBEDARF	umfangreiche Rekonstruktions- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
EIGENTÜMERABSICHT	<b>Verkauf, Mindestgebot: 100.000 €</b>

**STANDORT**

MAKROSTANDORT

- Stadtteil Zentrum, Wohnlage Külz- und Zöllnerplatz
- gute Lage hinsichtlich Bildungseinrichtungen (Rosa-Luxemburg-Schule (GS), Josephinenschule (MS), Nähe zum Innenstadtcampus der TU)
- Nähe zum Stadtbad, zu kulturellen Einrichtungen am Theaterplatz und auf dem Schlossberg (Opernhaus, Museen u.a.)
- gute Versorgungslage (Supermärkte, Sachsenallee, Nähe zur Innenstadt)
- Nähe zum Schlossteichpark, Schönherrpark, Küchwald und Schillerplatz
- gute Anbindung (Straßen, Hauptbahnhof, Omnibusbahnhof, Stadtbusse)

MIKROSTANDORT

- Lage an einer belebten Verbindungsstraße, großer Vorgarten
- Bushaltestelle vor dem Gebäude, wenige Meter bis zur Straßenbahnhaltestelle
- fußläufige Nähe zum Universitätscampus/Bibliothek, Hauptbahnhof, Brühl-Boulevard, Opernhaus
- gute Erreichbarkeit Innenstadt, Schlossteichpark, Einkaufszentrum Sachsenallee
- Nachbargebäude links saniert, rechts saniert



**ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN**

NUTZUNGSPERSPEKTIVE	Wohnen, Gewerbe
NACHFRAGESTRUKTUR	kommunikativ-dynamische und einfach-funktionale Wohnkonzepte (Studenten, kreatives Milieu, Familien, junge bis mittelalte Haushalte), einfache bis mittlere Wohnkaufkraft
ZU ERWARTENDE MIETEN	mittelpreisiges Segment, ca. 4,50-5,50 €/m <sup>2</sup> , Tendenz gleichbleibend
FÖRDERMÖGLICHKEITEN	Stadtumbau (SU-Aufwertung), SOP, Wohnungsbauförderprogramme (KfW, SAB)