



**MARINA
GARDEN**
— DRESDEN —

ERSTKLASSIGES WOHNEN AM ELBUFER





ECKDATEN

Leipziger Straße 35, Dresden

- 189 Wohnungen zum Verkauf
- Fertigstellung: 06/2024
- nachhaltige Gebäude
- Kühldecken in Wohnräumen
- hochwertige Oberflächen
- Window-to-Wall-Verhältnis: 90 %
- 3-fach verglaste Holzfenster
- begrünter Innenhof
- Elberadweg direkt vor der Haustür



**MARINA
GARDEN**
—DRESDEN—



MARINA GARDEN ist ein mutiges Projekt mit Persönlichkeit. Die Neustadt bzw. die Leipziger Vorstadt sowie die Lage des Grundstücks haben uns vom ersten Moment an begeistert. Die Entwicklung entlang der gesamten Leipziger Straße, der Hafencity und des Alten Leipziger Bahnhofs schafft einen modernen und erweiterten Stadtteil. Die schnelle Anbindung in das belebte Stadtzentrum und der einmalige „Canaletto-Blick“ auf Dresdens Dächer und Türme machen die Lage so besonders.

Die moderne architektonische Gestaltung von MARINA GARDEN und die historische Villa Grumbt verbinden Alt und Neu in besonderer Weise. Hier grenzt die historische Substanz der Stadt an unser neues Projekt und geht über in die neuen Grünflächen, bis an die Wildnis des Elbufers.

Letztendlich stehen für uns die Bewohner im Vordergrund und so haben wir die Gestaltung von außen und innen mit viel Liebe zum Detail begleitet. Ergänzend zum zeitgemäßen Standard im Wohnungsbau fließen auch unsere Erfahrungen aus dem Bau von über 2.000 Eigentumswohnungen und nicht zuletzt aus unseren Boarding-Häusern, wie der Residenz am Zwinger, hier ein.

Ján Horváth
CTR Gruppe



MARINA GARDEN ist für uns stark mit der Elbe verbunden. Man konnte den wandelbaren Fluss förmlich spüren, das machte eine besondere Faszination an diesem Projekt aus.

Das Konzept unterscheidet sich wesentlich von herkömmlichen Wohnungsbauentwicklungen, denn über die baulichen Qualitäten der Wohnungen hinaus kann durch die städtebauliche Gruppierung um einen zentralen, parkartig angelegten Freibereich auch ein sozialer Mehrwert entstehen.

Durch die Lage unmittelbar am Fluss ergaben sich für dieses Projekt besondere Randbedingungen, denen man bei weniger anspruchsvollen Lagen nicht so häufig begegnet. Dies alles unter einen Hut zu bringen, war eine große Herausforderung für unser Planungsteam.

Sollte ich mir eine Wohnung im Projekt aussuchen, dann wäre es die im 2. Stock von Haus B, von der man Einblick in den Garten und auch durch die anderen Häuser hindurch auf die Elbe hat.

Thomas Knerer
Knerer und Lang Architekten



MARINA GARDEN hat eine herausragende Lage unmittelbar an der Elbe. Im Rückblick finde ich, dass wir eine überragende Teamleistung abgeliefert haben. Bei allen Projektbeteiligten herrscht ein sehr positives Feedback gegenüber der Baustelle.

Von großer Bedeutung ist bei dem Projekt die Verwendung nachhaltiger Energiequellen, beispielweise des Grundwassers für die Kühlung.

Wenn ich MARINA GARDEN mit anderen Projekten vergleiche, ist besonders die großzügige Fassade und ganz besonders die Geometrie der Wohnungen mit hohem Fensteranteil hervorzuheben. Für uns war auch die Zusammenarbeit mit dem Planungsteam zur Gestaltung der Fassaden, des Innenhofs und der Freiflächen zur Elbe hin sehr bereichernd.

Wenn ich mir eine von den Wohnungen aussuchen sollte, wäre es eine der Dachgeschosswohnungen in den Häusern mit Blick auf die Elbe.

Steffen Herzer
Dreßler Bau GmbH

„Einzigartige Häuser zum Wohnen. Komfortable Wohnlandschaften zum Leben.“

Entlang des Elbufers entsteht MARINA GARDEN – ein Wohnquartier für alle Generationen.

Das Projekt MARINA GARDEN Dresden verdankt seinen Namen seiner außergewöhnlichen Lage. Ein wenig verborgen vor dem Verkehrsfluss der Leipziger Straße und doch direkt am beliebten Elberadweg gelegen, bietet es seinen Bewohnern ein modernes Zuhause. Von der Außen- bis zur Innenausstattung wurden hochwertige und nachhaltige Materialien verwendet. Das Werkstattverfahren für den Bebauungsplan wurde von BARCODE Architects aus Rotterdam mit einem Gebäudeentwurf mit organisch geschwungenen Gebäudeformen gewonnen. Die Umsetzung des Bebauungsplans bis in die architektonische Detailplanung erfolgte durch die Architekten Knerer und Lang. Die einzigartige Architektur

spiegelt sich in den Wohnungen wider. So findet man in den vier separaten Gebäuden des Projekts clever gestaltete 1-Zimmer-Wohnungen, aber auch großzügige 4-Zimmer-Wohnungen. Darüber hinaus erfüllt die Bauweise die Bedingungen der KfW55-Förderung und setzt auf nachhaltige Gebäude- und Wohntechnik. Die verschiedenen Wohnungstypen und Wohnungsgrößen richten sich an alle Altersgruppen. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia oder Terrasse, die dazu einladen, den fantastischen Ausblick auf die Elbe oder in das öffentlich zugängliche Grün des großen Innenhofs zu genießen. Durch den hohen Glasanteil in der Fassade hinterlässt MARINA GARDEN auch von außen einen einzigartigen Eindruck.

A photograph of a modern residential complex at sunset. The buildings have dark, angular facades with large windows and balconies. A paved walkway leads through a landscaped garden with various plants, flowers, and a small circular structure. The warm sunlight creates a golden glow on the buildings and the surrounding greenery.

WERT
SCHÄTZEN
WAS WIR
HABEN

EIN HAFEN VIELER KULTUREN



Feinkostläden wie das „savoir vivre“, das französische Restaurant „Petit Frank“ und die Bar „Rausch“ lassen keine Wünsche für Genießer offen.

In den vielen kleinen Nebenstraßen gibt es einiges zu entdecken.



„MARINA GARDEN liegt so ideal, dass Elbe und Innenstadt zu Nachbarn werden.“

Hier wohnen Sie in urbanem Lifestyle – die Adresse: Leipziger Straße 35.

MARINA GARDEN Dresden liegt direkt am Elbufer, zwischen dem beliebten Elberadweg und der Verkehrsader der Leipziger Straße. Dass man mit einem entspannten Spaziergang oder einer kleinen Fahrradtour in wenigen Minuten die Altstadt erreicht, ist nur einer der vielen Vorteile dieser attraktiven Wohnlage. Rund um die Leipziger Straße gibt es zudem viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, die zum Verweilen einladen, und Dienstleister wie z.B. Friseure und Kosmetikstudios.

Die Haltestelle Alexander-Puschkin-Platz liegt direkt vor der Haustür und ermöglicht eine gute Anbindung. Die Linien 4, 9 und 81 bringen Sie direkt in die Stadt, zum Shopping-Center Elbpark und

sogar bis nach Radebeul. Gleich nebenan bietet der Citybeach einen idyllischen Rückzugsort mit netter Strandbar und zahlreichen Beachvolleyballplätzen, um sich vom stressigen Arbeitsalltag zu erholen. In dem nur einen Katzensprung entfernten Szeneviertel Äußere Neustadt finden Sie eine Vielzahl von mutigen und unabhängigen Geschäften, Bars und gemütlichen Cafés. Der benachbarte Alte Schlachthof Dresden wird für verschiedenste kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen genutzt. Dieses Kulturzentrum bietet Comedy, Konzerte, Kneipenkultur und ein Kino, wo Sie das ganze Jahr über hochklassige Unterhaltung genießen können. Um Ihre Ziele noch schneller zu erreichen, stehen drei Fahrzeuge des lokalen Carsharing-Unternehmens teilAuto direkt auf dem Grundstück. In der Tiefgarage stehen zudem 16 Stellplätze für die beliebten Cargobikes zur Verfügung.





Was gibt es Schöneres, als einen sonnigen Tag mit Freunden oder Familie an den Elbwiesen zu verbringen?

37,5
DURCHSCHNITTS-
ALTER
DD-NEUSTADT

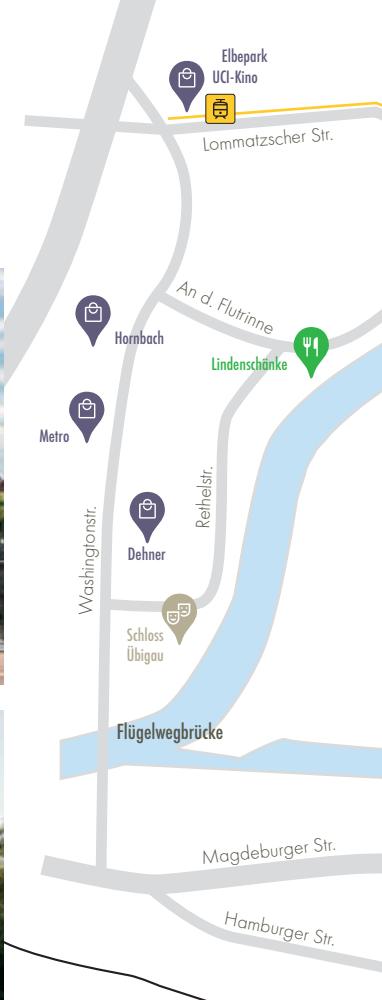
34%

STEIGERUNG DER
EINWOHNERZAHL
IN DD-NEUSTADT
SEIT 2005



Der Citybeach am Elberadweg weckt in den Sonnenmonaten garantiertes Urlaubsfeeling.

Die Altstadt vom Stand Up Paddle sehen:
einfach großartig – Einstiegsmöglichkeiten
gibt es von den Elbwiesen aus überall.





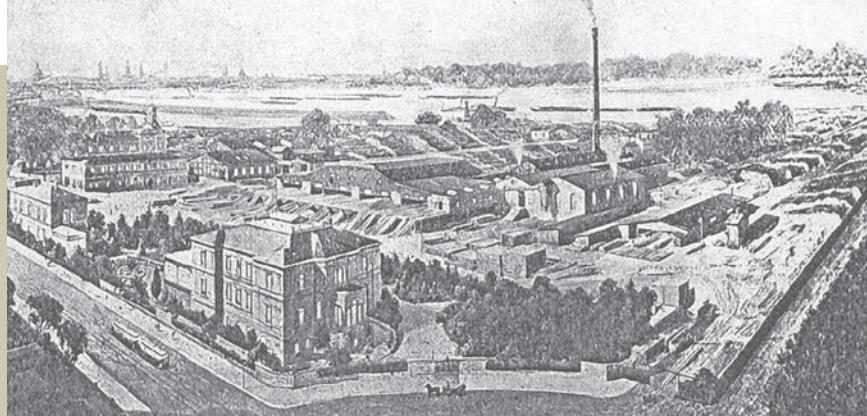
**MARINA
GARDEN**
— DRESDEN —

CITYFLAIR UND NATUR ZUM LOSLEBEN UND GENIESSEN

RICHTUNG			
S-BAHNHOF NEUSTADT	2 min	3 min	5 min
HAUPTBAHNHOF DRESDEN	18 min	9 min	15 min
LEIPZIG	1 h 02 min	1 h 10 min	6 h 24 min
BERLIN	1 h 44 min	1 h 50 min	12 h 15 min
PRAG	2 h 20 min	1 h 30 min	9 h 37 min

210

NEUE WOHNUNGEN
ENTSTEHEN
IM QUARTIER
MARINA GARDEN

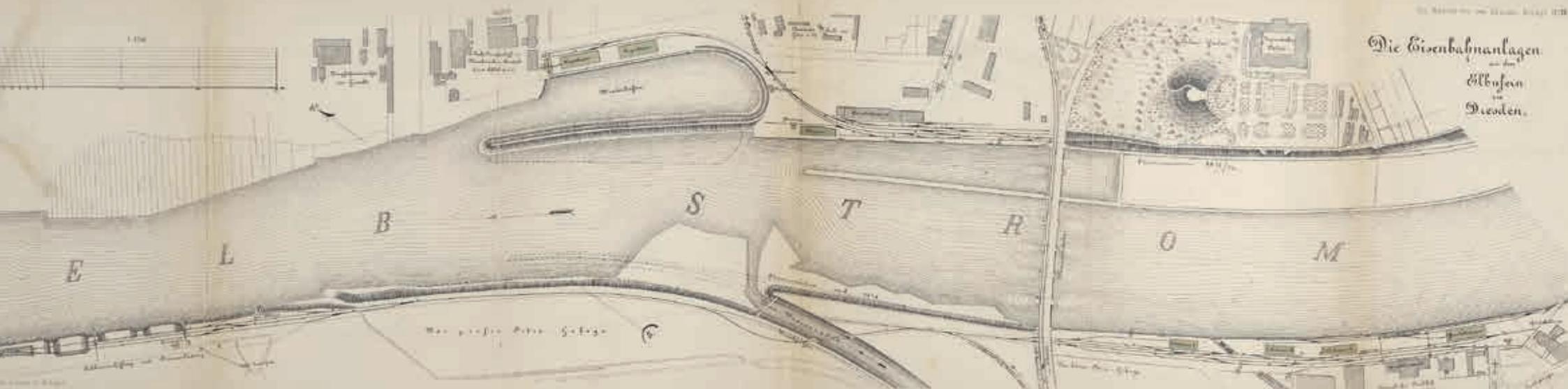


Über die Elbe wurde das Holz aus Tschechien, Schweden und Russland zum 1869 entstandenen Neustädter Holzhof und dem Dampfsägewerk von Carl Ernst Grumbt verschifft – ein florierendes Geschäft.

STANDORT MIT GESCHICHTE



Grumbtsche Villa – 1888 im Stil der italienischen Neorenaissance erbaut und heute ein Denkmal



„Unsere Zukunft ist virtuell. Der Ort, von dem wir kommen, ist es nicht.“

Ein Industriestandort im Wandel

Die Geschichte der Leipziger Vorstadt ist geprägt vom industriellen Aufschwung der Gründerzeit. Im Jahr 1878 wurde der Stadtteil mit dem Ortsgesetz zum Industriegebiet erklärt. Im Gebiet befanden sich bedeutende Industriebetriebe wie die Nähmaschinenfabrik Clemens Müller, die Steingutfabrik Villeroy & Boch, die Sächsische Dampfschiff- und Maschinenbauanstalt, der Städtische Schlachthof (heute Alter Schlachthof) und das Dampfsägewerk Grumbt. Entscheidend für die Entwicklung des Industriestandorts war der Ausbau der Bahnverbindung: Der heutige Alte Leipziger Bahnhof war einst Endstation der 1839 eröffneten ersten deutschen Ferneisenbahn Leipzig-Dresden.

MARINA GARDEN befindet sich auf dem Gelände des Dampfsägewerks, das 1869 von dem Holzgroßhändler Ernst Grumbt erworben wurde und mit dem er zu beträchtlichem Wohlstand gelangte. Das benötigte Holz kam meist auf dem Wasserweg nach Dresden, wurde maschinell verarbeitet und als Baumaterial weiterverkauft. Für seine Verdienste erhielt der Unternehmer den Titel eines Kommerzienrates und war zeitweise Mitglied des Sächsischen Landtags, ab 1897 auch des Deutschen Reichstags. Am Rande des

Werksgeländes, zur heutigen Leipziger Straße hin, ließ er 1888 eine repräsentative Villa im Stil der italienischen Neorenaissance errichten, die heute seinen Namen trägt und unter Denkmalschutz steht. Im Obergeschoss wohnte die Unternehmerfamilie, unter dem Dach befand sich eine Dienstwohnung. Im Erdgeschoss befanden sich die Geschäftsräume und gelegentlich wurden Zimmer an wohlhabende Personen vermietet.

Das Baudenkmal stand im Mittelpunkt des erarbeiteten Bebauungsplans für MARINA GARDEN, dessen Ziel es war, den Solitärcharakter der Villa einschließlich des denkmalgeschützten Gartens durch eine wirkungsvolle Freistellung zu stärken. Damit sollte die Bedeutung der Villa in der bestehenden städtebaulichen Situation im Hinblick auf ihre historische Funktion als Vorläuferin der Leipziger Vorstadt hervorgehoben werden.

MARINA GARDEN soll zusammen mit der bereits entstehenden HafenCity und der geplanten Umnutzung des Alten Leipziger Bahnhofs zu einer zeitgemäßen Stadtentwicklung beitragen und den Genius Loci des ehemaligen Industriestandorts in ein lebendiges Quartier verwandeln.

An aerial photograph of a modern residential complex. The buildings feature extensive green roofs and a dark, textured facade. The complex is situated in a lush, green area with a river flowing through it. In the background, a town with a church and rolling hills is visible under a warm, golden sunset.

EIN- BIS
VIER- ZIMMER
WOHNUNGEN



„Traumwohnungen“

MARINA GARDEN wird ein Ort, an dem Sie sich zu Hause fühlen – jetzt und in Zukunft.

Jede Wohnung im Projekt MARINA GARDEN Dresden bietet eine qualitativ hochwertige Ausstattung. Die durchdachte Gestaltung aller Wohnungen wurde normgerecht konzipiert und an die aktuellen Ansprüche und Anforderungen des modernen Wohnens angepasst. Jede Wohnung ist, mit besonderem Augenmerk auf Privatsphäre, mit einer geräumigen Loggia oder Terrasse ausgestattet, sowie mit geräumigen Wohnzimmern und effizient gestalteten Schlafzimmern. Zu jeder Wohnung gehört ein Teil der vollverglasten Außenwand, die nicht nur eine außergewöhnliche Beleuchtung, sondern auch einzigartige Ausblicke ermöglicht. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 30 m² und 121 m² groß und werden somit den unterschiedlichsten Ansprüchen und Lebensstilen gerecht. Die vorhandene Tiefgarage bietet 154 Parkplätze, von denen 70 für elektrische Ladestation vorbereitet sind. In den Fahrradabstellräumen der Tiefgarage finden bis zu 236 Fahrräder Platz.

A wide-angle photograph of a riverbank during sunset. In the foreground, a person in a red kayak is on the dark water. The middle ground shows a mix of modern and traditional buildings, including a prominent multi-story building with colorful panels and a church with a tall spire. The background features a range of hills under a clear sky.

ZUVERLÄSSIG
NACHHALTIG

„Vom Denken zum Handeln – Aufbruch in eine neue Zeit.“



Wir können die Zukunft positiv umgestalten. Es wird Zeit, aktiv neue Wege zu gehen.

Nachhaltig und verantwortungsbewusst – das hat die CTR Marina Dresden GmbH bei diesem Projekt ganz großgeschrieben.

Mit einem Jahres-Primärenergiebedarf von 18 kWh/(m²*a) und einem Endenergieverbrauch von 54,7 kWh/(m²*a) erreichen die Gebäude dieses Projektes niedrige CO₂-Äquivalent-Emissionen (10,27 kg/(m²*a)), umweltschonende Energienutzung und ebenso niedrige Betriebskosten. Durch die Installation von effizienten und energiesparenden Sanitärarmaturen wird der

Trinkwasserverbrauch um bis zu 47 % reduziert. Die jährliche Wasserverbrauchsreduktion des gesamten Projekts liegt bei ca. 13,9 Mio. Liter. Die Kühldecken, die in jeder Wohnung installiert sind, werden mit Hilfe des Grundwassers gekühlt. Die Grünflächen werden mit aufgefangenem Regenwasser bewässert. Bei der Landschaftsgestaltung werden einheimische und trockenheitstolerante Pflanzen verwendet, um den Bewässerungsbedarf drastisch zu senken. Alle Fenster sind raumhoch und sorgen für eine natürliche Belichtung des Innenraums.



DER ELBERADWEG – GRENZÜBERSCHREITENDES RADVERGNÜGEN

Bereits seit Jahren gehört er zu den beliebtesten Radwegen Deutschlands: Der Elberadweg ist ca. 1.270 km lang und begleitet die Elbe auf ihrem Weg von der Quelle im tschechischen Riesengebirge bis nach Cuxhaven, wo sie in die Nordsee mündet.



18


**MARINA
GARDEN**
—DRESDEN—

16
Plätze für Cargobikes

Da Cargobikes
immer beliebter werden, stehen hierfür 16 Plätze
in der Tiefgarage zur Verfügung.

236
Fahrrad-Abstellräume

Es gibt genug Platz für Fahrräder.
Bewohner können ihr Fahrrad
sicher in der Garage parken.

MOBILITÄT IN MARINA GARDEN



3

CARSHARING-PLÄTZE
AUF DEM
GRUNDSTÜCK

Carsharing-Möglichkeiten

Drei Fahrzeuge des lokalen
Carsharing-Unternehmens teilAuto
stehen direkt auf dem Grundstück.

Bereit für E-Mobilität

Es geht ganz einfach!

Sie müssen nur Ihre Wallbox platzieren oder

eine bei SACHSEN ENERGIE bestellen.

70 Plätze stehen dafür zur Verfügung.



70

STELLPLÄTZE AUF
E-MOBILITÄT
VORBEREITET

154

Parkplätze in der Tiefgarage

Alle Wohnungen sind über eine Garage
mit 154 Stellplätzen zugänglich.









„Man lebt so, wie man wohnt. Man wohnt so, wie man lebt.“

Ein Interieur für das gesamte Leben

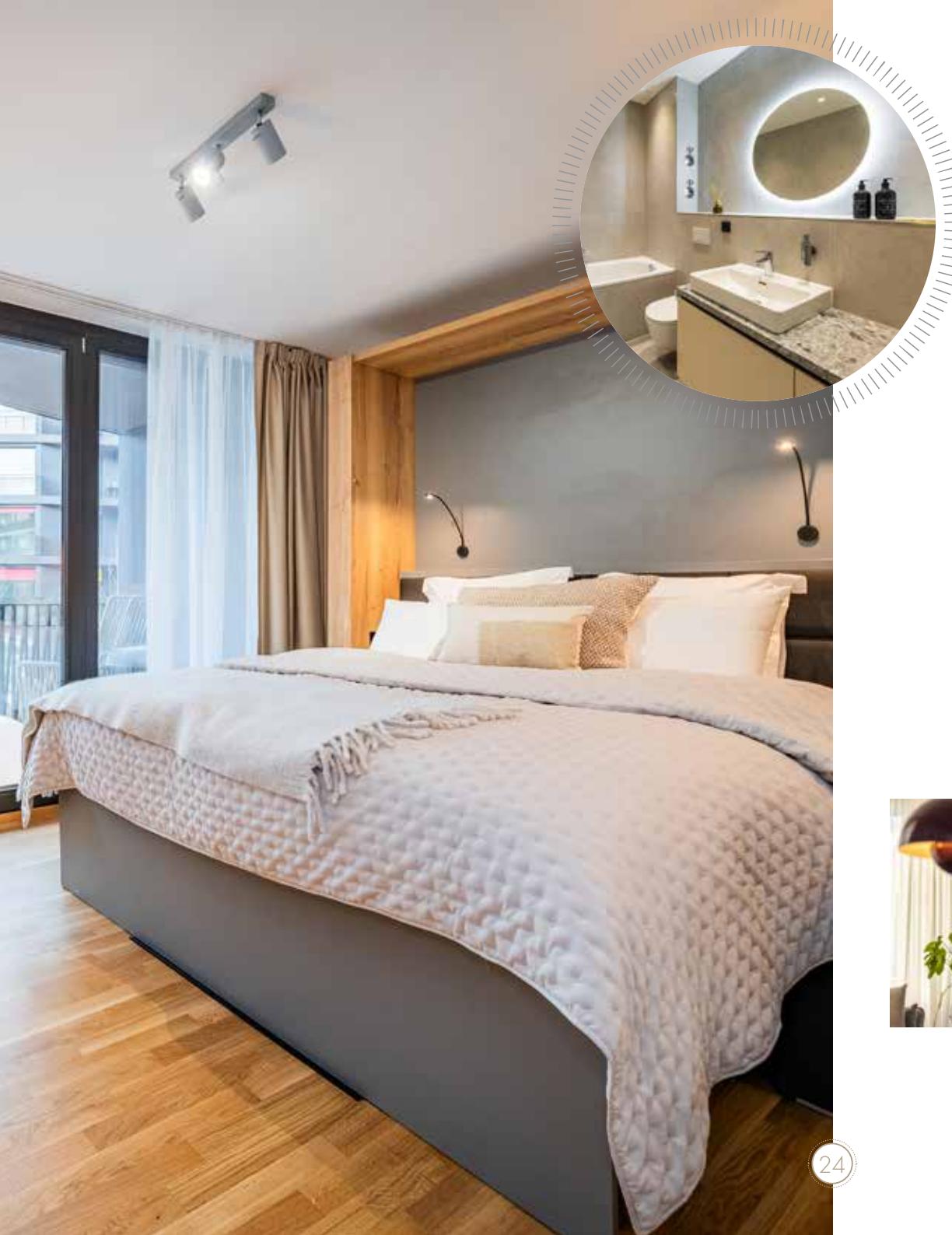
Für das Projekt MARINA GARDEN Dresden wurden im Außen- und Innenbereich nur hochwertige Materialien verwendet. Jedes Apartment erfreut sich einer oder mehreren Loggien oder Terrassen. Zudem sind alle Bäder mit Fliesen (60 × 60 cm) raumhoch verkleidet und mit formschönen Sanitärarmaturen der Marken Grohe und Laufen ausgestattet. Die energiesparende ökologische Deckenkühlung sorgt für ein gemütliches Raumklima. Dreifach verglaste Holzfenster mit einem Window-to-Wall-Verhältnis von 90 % verfügen über automatisch verstellbare Rollläden zur Wärmereduzierung und zum Schutz der Privatsphäre. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigen Eichenparkettdielen mit matt versiegelter Oberfläche. An kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung in allen Zimmern für eine angenehme Raumtemperatur. Die erstklassigen Gemeinschaftsräume und Eingangshallen sowie der begrünte Innenhof erstrahlen in ausgesuchter Ambientebeleuchtung.



Alle Wohnungen in unseren Häusern erreichen Sie barrierefrei. Ein Teil der Wohnungen wurde darüber hinaus barrierefrei gebaut.

MIT SORGFALT AUSGESUCHT

- hochwertige Eingangsbereiche
- namhafte Sanitäreinrichtung – Laufen, Grohe, Kaldewei
- Verkleidung mit Fliesen (60 x 60 cm) raumhoch
- Eichenparkettdielen
- Fußbodenheizung
- Kühldecken in allen Wohnräumen
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug bis in die Tiefgarage und Kellerabteile





**MARINA
GARDEN**
— DRESDEN —



- Loggien mit Ambientebeleuchtung und WPC-Terrassendielen
- elektrischer Sonnenschutz
- Glas-Aluminium-Fassaden
- 3-fach verglaste Holzfenster
- extensive Dachbegrünung



- Wasserfront – Lage direkt an der Elbe
Architektur von BARCODE Architects und Knerer & Lang
begrünter Innenhof
- Spielplatz für Kinder
ruhiger Verkehr entlang des Grundstücks
neue Wege für Radfahrer und Fußgänger
verbesserte Verbindung zum Fluss für die Nachbarschaft
- Erweiterung des Ruhebereichs entlang des Elbufers

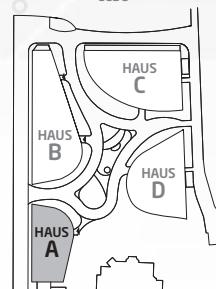
Haus A

Erdgeschoss



Erdgeschoss Wohnungen pro Etage

- 1x 1-Zimmer-Wohnungen
- 1x 2-Zimmer-Wohnungen
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen



LEIPZIGER STR.

2-ZIMMER
WE A0.05
Wfl. 55,37 m²
Loggia 1/2 7,57 m²

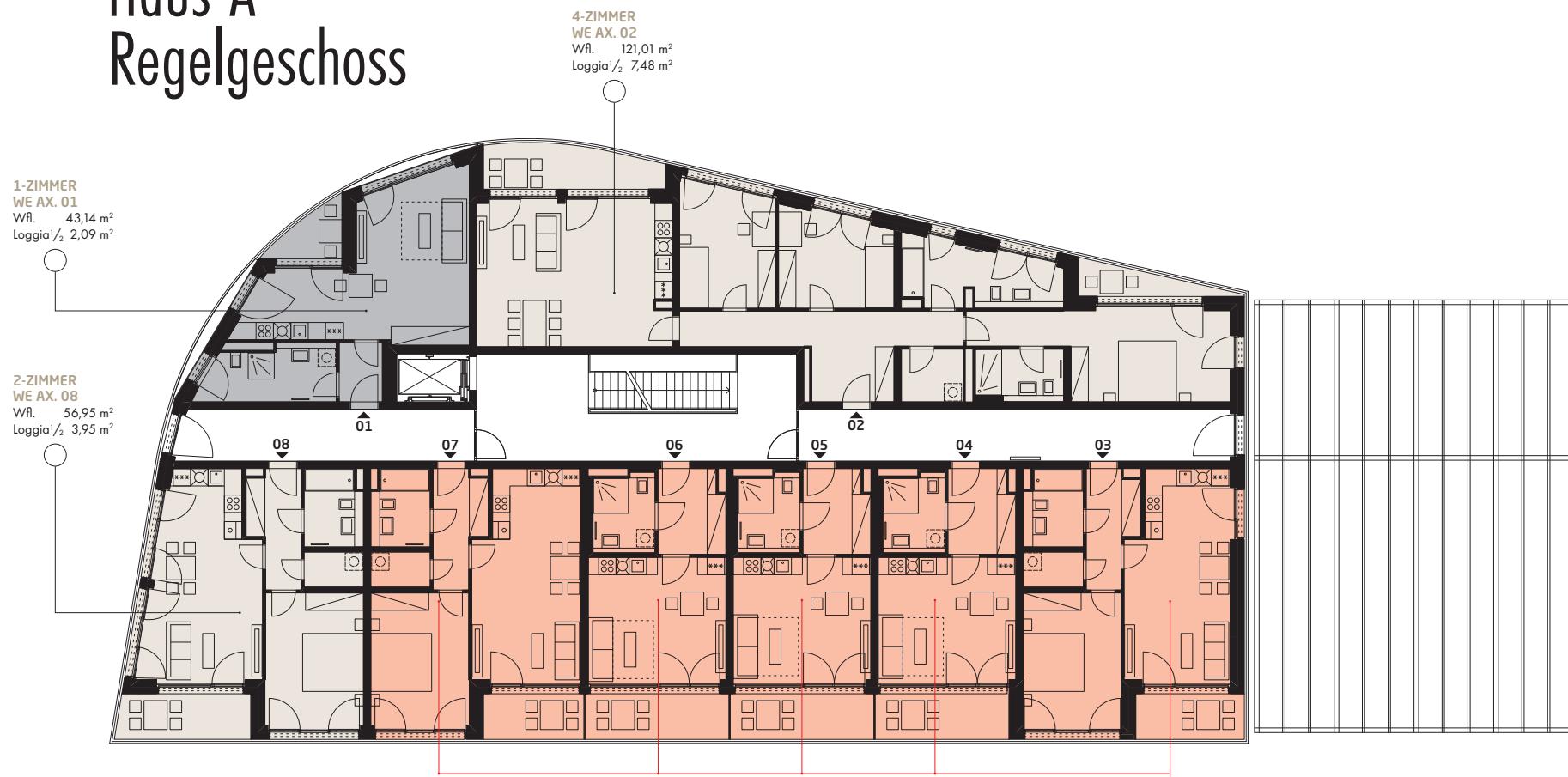
26

NICHT ZUM
VERKAUF

NICHT ZUM
VERKAUF

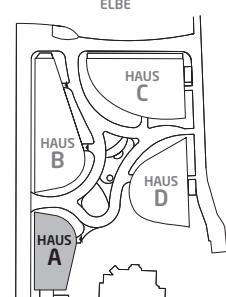
Haus A

Regelgeschoss



1.– 4. Obergeschoss
Wohnungen pro Etage

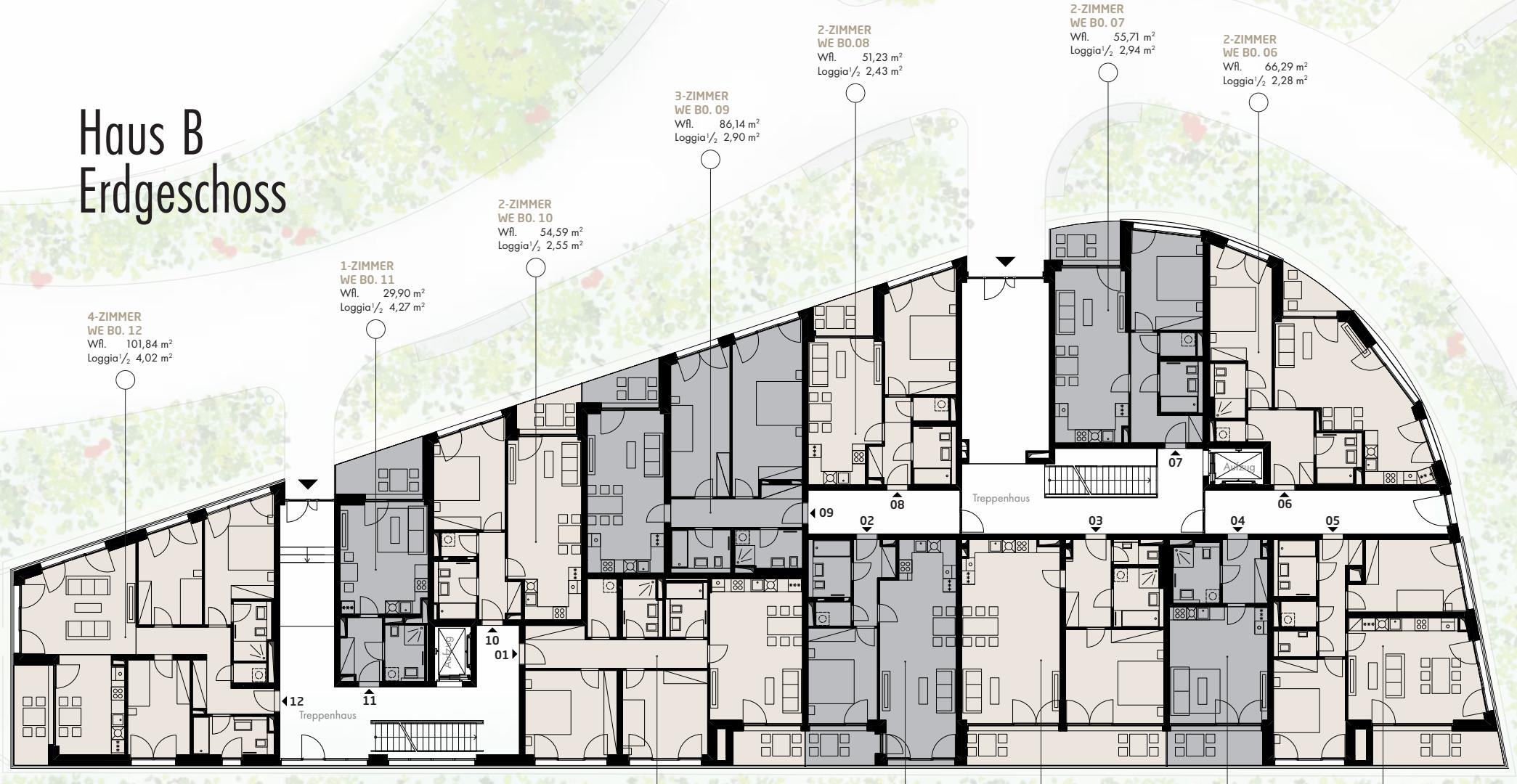
- 1x 1-Zimmer-Wohnungen
- 1x 2-Zimmer-Wohnungen
- 1x 4-Zimmer-Wohnung



NICHT ZUM
VERKAUF

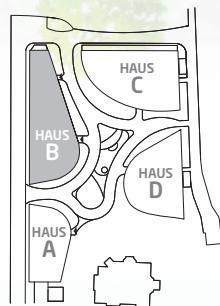
Haus B

Erdgeschoss



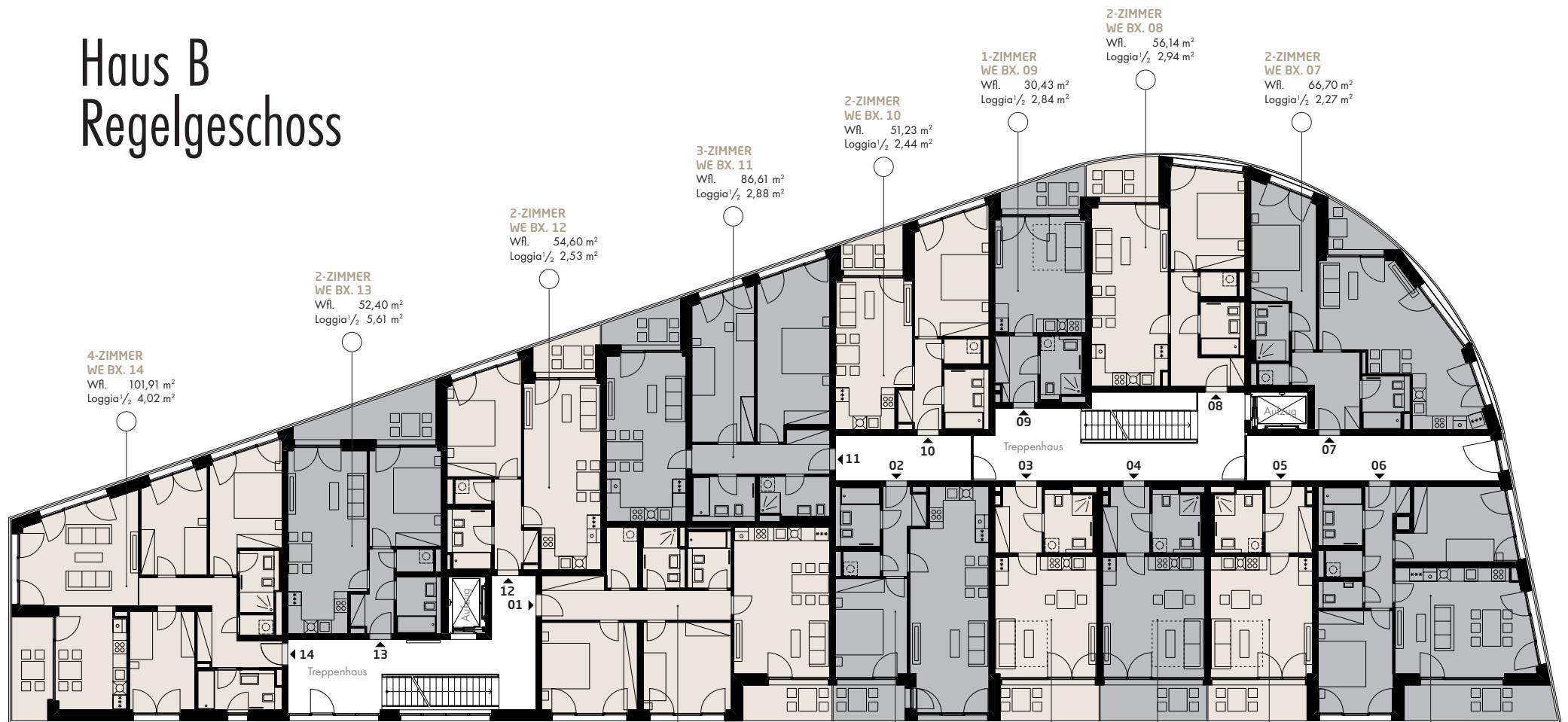
Erdgeschoss Wohnungen pro Etagen

- 2x 1-Zimmer-Wohnungen
- 6x 2-Zimmer-Wohnungen
- 3x 3-Zimmer-Wohnungen
- 1x 4-Zimmer-Wohnung



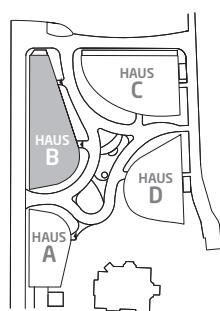
Haus B

Regelgeschoss



1.–4. Obergeschoss
Wohnungen pro Etage

- 4x 1-Zimmer-Wohnungen
- 6x 2-Zimmer-Wohnungen
- 3x 3-Zimmer-Wohnungen
- 1x 4-Zimmer-Wohnung



LEIPZIGER STR.

3-ZIMMER WE BX. 01
Wfl. 85,60 m²
Loggia 1/2 3,39 m²

2-ZIMMER WE BX. 02
Wfl. 58,94 m²
Loggia 1/2 2,90 m²

1-ZIMMER WE BX. 03
Wfl. 35,32 m²
Loggia 1/2 3,91 m²

1-ZIMMER WE BX. 04
Wfl. 35,36 m²
Loggia 1/2 4,20 m²

3-ZIMMER WE BX. 06
Wfl. 74,79 m²
Loggia 1/2 5,61 m²

Haus C

Erdgeschoss

Erdgeschoss
Wohnungen pro Etage

- 1x 1-Zimmer-Wohnung
- 6x 2-Zimmer-Wohnungen
- 4x 3-Zimmer-Wohnungen

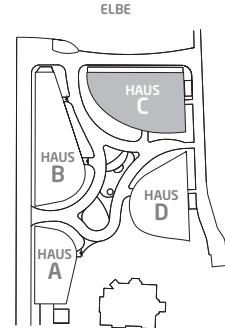


Haus C

Regelgeschoss

1. – 4. Obergeschoss
Wohnungen pro Etage

- 1x 1-Zimmer-Wohnung
- 8x 2-Zimmer-Wohnungen
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen
- 1x 4-Zimmer-Wohnung



Haus D

Erdgeschoss

Erdgeschoss

Wohnungen pro Etage

- 2x 1-Zimmer-Wohnungen
- 4x 2-Zimmer-Wohnungen
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen
- 1x 3-Zimmer-Wohnung

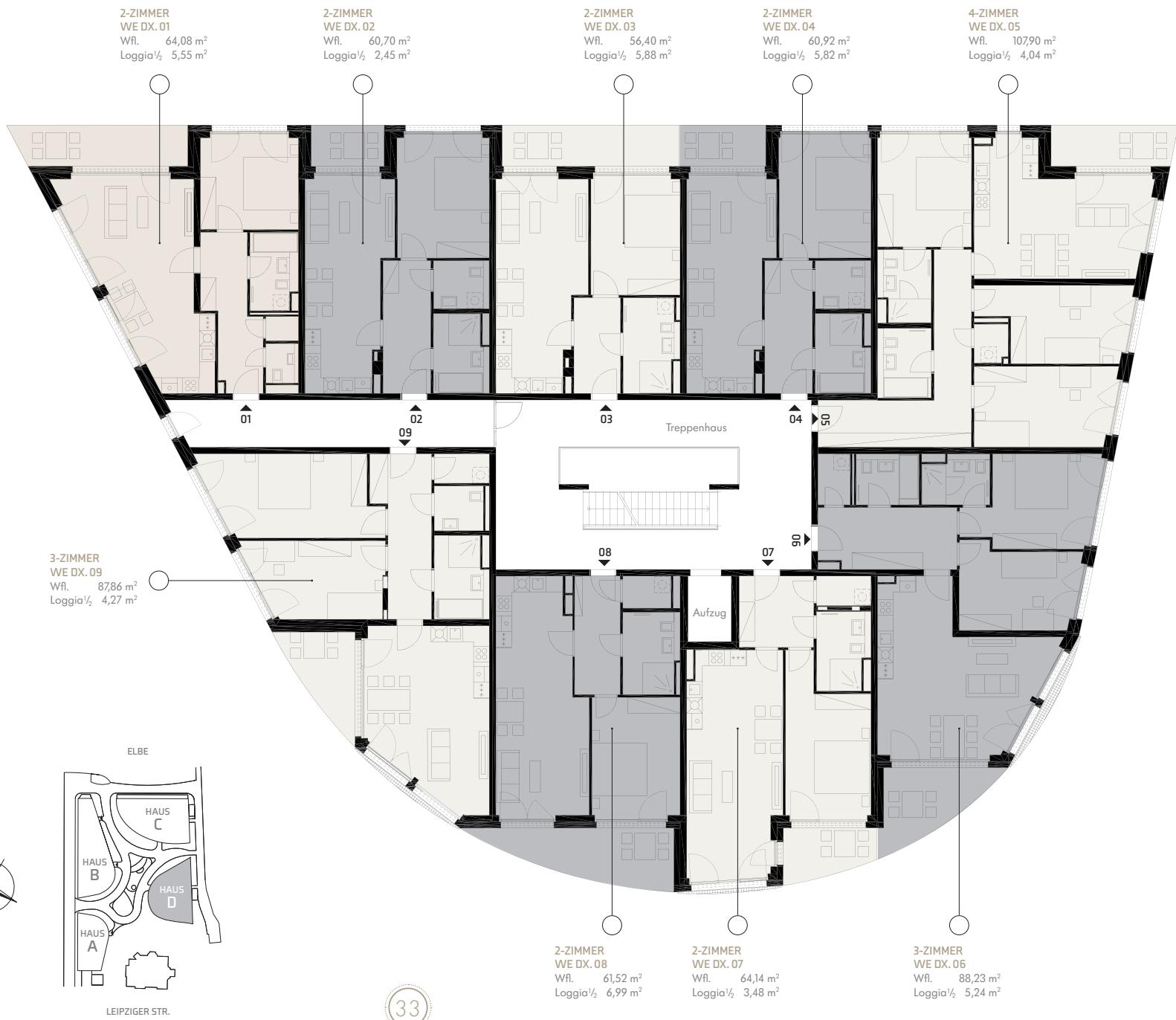
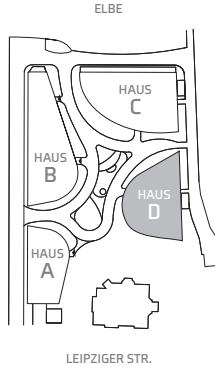


Haus D

Regelgeschoss

1.–4. Obergeschoss
Wohnungen pro Etage

- 6x 2-Zimmer-Wohnungen
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen
- 1x 4-Zimmer-Wohnung





Wohnungsbeispiele

Flächen der Balkone, Loggien,
Terrassen und Dachterrassen werden
bis 20 m² zu 50 % berechnet.
Terrassenflächen
>20 m² bis <40 m² werden mit 1/3
und > 40 m² mit 1/4 berechnet.

1-ZIMMER

WOHNUNG A1.01 | A2.01 A3.01 | A4.01

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	3,04 m ²
Wohnen/Küche	31,49 m ²
Bad	8,61 m ²
<hr/> Wohnung	<hr/> 43,14 m ²
Loggia (4,18 m ²)	2,09 m ²
<hr/> Wohnfläche ca.	<hr/> 45,23 m ²



0 1 2 3 4 5 m

2-ZIMMER

WOHNUNG A1.08 | A2.08 A3.08 | A4.08

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	6,51 m ²
Wohnen/Küche	26,63 m ²
Schlafen	16,02 m ²
Bad	5,31 m ²
Abstell	2,48 m ²
<hr/> Wohnung	<hr/> 56,95 m ²
Loggia (7,89 m ²)	3,95 m ²
<hr/> Wohnfläche ca.	<hr/> 60,90 m ²





Wohnungsbeispiele

Flächen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen werden bis 20 m² zu 50 % berechnet. Terrassenflächen >20 m² bis <40 m² werden mit 1/3 und > 40 m² mit 1/4 berechnet.

4-ZIMMER WOHNUNG A1.02 | A2.02 | A3.02 | A4.02

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	17,37 m ²
Wohnen/Küche	34,02 m ²
Schlafen	22,49 m ²
Kind 1	13,79 m ²
Kind 2	12,92 m ²
Bad 1	11,20 m ²
Bad 2	5,35 m ²
Abstell	3,88 m ²
Wohnung	121,02 m²

Loggia 1 (9,99 m²) 5,00 m²
Loggia 2 (4,96 m²) 2,48 m²

Wohnfläche ca. 128,50 m²





Wohnungsbeispiele

Flächen der Balkone, Loggien,
Terrassen und Dachterrassen werden
bis 20 m² zu 50 % berechnet.
Terrassenflächen
>20 m² bis <40 m² werden mit 1/3
und > 40 m² mit 1/4 berechnet.

3-ZIMMER

WOHNUNG B1.01 | B2.01 B3.01 | B4.01

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	12,61 m ²
Wohnen/Küche	27,66 m ²
Schlafen	16,67 m ²
Kind	15,44 m ²
Bad 1	4,86 m ²
Bad 2	4,68 m ²
Abstell	3,68 m ²

Wohnung 85,60 m²

Loggia (6,78 m²) 3,39 m²

Wohnfläche ca. 88,99 m²



2-ZIMMER WOHNUNG B1.13 | B2.13 B3.13 | B4.13

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	5,30 m ²
Wohnen/Küche	26,78 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Bad	4,94 m ²
Abstell	1,66 m ²

Wohnung 52,41 m²

Loggia (11,24 m²) 5,62 m²

Wohnfläche ca. 58,03 m²





Wohnungsbeispiele



3-ZIMMER WOHNUNG B1.11 | B2.11 B3.11 | B4.11

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	9,16 m ²
Wohnen/Küche/Essen	25,85 m ²
Schlafen	22,82 m ²
Kind	18,03 m ²
Bad 1	5,28 m ²
Bad 2	5,47 m ²
Wohnung	86,61 m²
Loggia (5,76 m ²)	2,88 m ²
Wohnfläche ca.	89,49 m²



4-ZIMMER WOHNUNG C1.01 | C2.01 C3.01 | C4.01

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	17,29 m ²
Wohnen/Küche	34,01 m ²
Schlafen	16,76 m ²
Kind 1	16,25 m ²
Kind 2	15,28 m ²
Bad 1	6,62 m ²
Bad 2	5,74 m ²
Abstell	1,66 m ²
Wohnung	113,61 m²
Loggia 1 (15,09 m ²)	7,55 m ²
Loggia 2 (3,44 m ²)	1,72 m ²
Wohnfläche ca.	122,88 m²

0 1 2 3 4 5 m

Flächen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen werden bis 20 m² zu 50 % berechnet. Terrassenflächen >20 m² bis <40 m² werden mit 1/3 und >40 m² mit 1/4 berechnet.

Wohnungsbeispiele

Flächen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen werden bis 20 m² zu 50 % berechnet. Terrassenflächen >20 m² bis <40 m² werden mit 1/3 und > 40 m² mit 1/4 berechnet.



2-ZIMMER WOHNUNG C3.06 | C4.06

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	8,19 m ²
Wohnen/Küche/Essen	43,75 m ²
Schlafen	15,74 m ²
Bad	7,52 m ²
WC	2,17 m ²
Abstell	2,15 m ²
Wohnung	79,52 m²
Loggia (5,35 m ²)	2,68 m ²
Wohnfläche ca.	82,20 m²



3-ZIMMER WOHNUNG D1.09 | D2.09 D3.09 | D4.09

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	11,80 m ²
Wohnen/Küche/Essen	29,53 m ²
Schlafen	19,93 m ²
Kind	14,73 m ²
Bad	6,29 m ²
WC	3,21 m ²
Abstell	2,36 m ²
Wohnung	87,85 m²
Loggia (8,54 m ²)	4,27 m ²
Wohnfläche ca.	92,12 m²



2-ZIMMER WOHNUNG D1.08 | D2.08 | D3.08 | D4.08

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	7,87 m ²
Wohnen/Küche/Essen	29,25 m ²
Schlafen	15,56 m ²
Bad	6,59 m ²
Abstell	2,26 m ²
Wohnung	61,52 m²
Loggia (13,98 m ²)	6,99 m ²
Wohnfläche ca.	68,51 m²



4-ZIMMER WOHNUNG D1.05 | D2.05 | D3.05 | D4.05

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	18,69 m ²
Wohnen/Küche/Essen	29,43 m ²
Schlafen	15,45 m ²
Kind 1	15,24 m ²
Kind 2	16,44 m ²
Bad 1	5,44 m ²
Bad 2	5,34 m ²
Abstell	1,87 m ²
Wohnung	107,90 m²
Loggia (8,07 m ²)	4,04 m ²
Wohnfläche ca.	111,94 m²



Flächen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen werden bis 20 m² zu 50 % berechnet.
Terrassenflächen
>20 m² bis <40 m² werden mit 1/3 und > 40 m² mit 1/4 berechnet.



Auszug aus der Baubeschreibung

MARINA GARDEN – Erstklassiges Wohnen am Elbufer in Dresden

VORBEMERKUNG

Dieser Auszug aus der Baubeschreibung bezieht sich auf die Fertigstellung 06/2024. Die Wohnanlage mit zugehöriger Tiefgarage wurde schlüsselfertig in Massivbauweise mit Flachdächern errichtet. Das Bauvorhaben ist ein Projekt der CTR Gruppe, auch als „Bauherrin“ bezeichnet, vertreten wird die CTR Gruppe durch die CTR Marina Dresden GmbH. Die Bauausführungsleistungen wurden an den Generalunternehmer Dresler Bau GmbH vergeben. Diese Vergabe sowie die Baubetreuung (Projektleitung) der gesamten Baumaßnahme übernahm die CTR Marina Dresden GmbH. Die Auftragsvergabe an einzelne Gewerke sowie die örtliche Bauleitung erfolgte durch den Generalunternehmer.

ROHBAU

Das Haus erhält Gründungsbauwerke aus Stahlbeton. Die Außenwände der Tiefgarage/Keller werden in Stahlbeton in Beanspruchungsklasse 1/Nutzungsklasse B ausgeführt. Die Fassade der oberirdischen Geschosse besteht hauptsächlich aus raumhohen Fensterelementen. Geschlossene Wandfelder sind aus Stahlbeton und mit einer wärmegedämmten Vorhangsfassade versehen. Nichttragende Innenwände sind beidseitig doppelt beplankte Trockenbauwände für hohe Grundrissflexibilität und reduzierte Schallängsleitung. Die Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton errichtet. Höhere Wohnraumhöhe im Erdgeschoss mit 2,80 m Höhe. Die Wohnungen der Obergeschosse haben eine Wohnraumhöhe von 2,50 m.

INNENPUTZ

Der umweltfreundliche, mineralisch gebundene Glatputz aus Gipsleichtputz oder Kalkgipsputz wird auf massiven Wänden hergestellt.

FENSTER / SCREENS

Langlebige und pflegeleichte, dreifach verglaste Holzfenster. Alle Fenster und Fenstertüren sind mit elektrisch bedienbaren Textil-Screens als Sonnen- und Sichtschutz versehen. An Balkonaustritten ist der Textil-Screen geteilt und unabhängig voneinander bedienbar.

INNENTÜREN

Die Wohnraumtüren sind vom Typ JELD-WEN mit einer Durchgangshöhe von ca. 2,10 m und haben eine Rundkante in Weiß. Alle Türen vom Flur zum Wohnzimmer erhalten 2/3 Glas-/Fensterausschnitte. Die Beschläge bestehen aus Edelstahltürgriffen HOPPE des Typs Amsterdam.

HEIZUNG

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen umweltfreundlichen zentralen Fernwärmeanschluss der DREWAG. Jede Wohnung verfügt über Fußbodenheizung in allen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern. Die Bäder sind mit Handtuchhalter-Heizkörpern ausgestattet und für die spätere Nachrüstung von Heizpatronen vorbereitet. Jeder Raum verfügt selbstverständlich über ein separat einstellbares Thermostat.

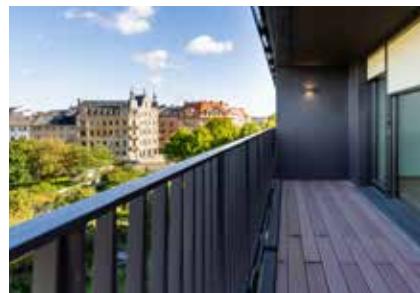
DECKENKÜHLUNG

Um ein komfortables Raumklima zu gewährleisten, erhält jedes Wohn- und Kinderzimmer die hocheffiziente, energiesparende und nachhaltige Deckenkühlung zum Grundlastbedarf. Die Rückkühlung ist durch Brunnenwasser gewährleistet.

SANITÄR

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen werden korrosionsunempfindlich in Kunststoffsystem oder Edelstahl verlegt und isoliert. Es sind wassereinsparende Armaturen verbaut, die eine niedrige Durchflussrate haben und im Vergleich zum Durchschnittshaushalt bis zu 47% Trinkwasserverbrauch einsparen. Die Dusch- und Wannenbatterien sind für mehr Komfort und Sicherheit als thermostatische Batterien ausgeführt. Die Zirkulation des Warmwassers ist mit energiesparender, selbstregulierender Begleitheizung (Batterietyp) gewährleistet.

- Waschtisch LAUFEN PRO S, 600x465 mm (Bad), Handwaschbecken LAUFEN PRO S, 480x280 mm (WC)
- Waschtischarmatur GROHE, Serie Eurostyle Cosmopolitan
- wandhängendes Tiefspülklosett LAUFEN, Serie PRO, Deckel „slim“ mit Absenkautomatik
- Badewanne KALDEWEI SANIFORM PLUS, mind. 1700x750 mm
- Badewannenarmatur GROHE, Grohtherm 800 Cosmopolitan, Thermostat-Wannenbatterie mit Brausegarnitur Grohe Tempesta 100, Strahlungsart dreistufig, 600 mm, Chrom
- Duschwanne KALDEWEI SUPERPLAN, mind. 900x900 mm
- Duscharmatur GROHE, Grohtherm 800 Cosmopolitan, Thermostat-Brausebatterie mit Brausegarnitur, Grohe Tempesta 100, Strahlungsart dreistufig, Stange 900 mm, Chrom
- Duschabtrennung rahmenlos, mit Drehtür; Hüppe Serie „Enjoy Pure“, Sicherheitsklarglas mit ANTIDROP-Oberflächenbeschichtung



Jedes Bad ist ein Spiegel
der Persönlichkeit

LÜFTUNGSANLAGE

Abluftsystem mit Einzelventilator-Lüftungsanlage mit Zuluftöffnungen in Form von Fensterfalzlüftungsklappen (Feuchteschutz bei Abwesenheit) bzw. Außenwand-Luftdurchlässen

FLIESEN

Alle Bäder, Duschen und WCs sind raumhoch mit großformatigen Fliesen (60 x 60 cm) der Marke ABITARE Serie „Trust R9“ ausgestattet. Je nach Etage gibt es zwei Farbkombinationen (Grau/Weiß und Schwarz/Silber).

PARKETT

In sämtlichen Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Esszimmern, Ankleiden sowie Dielen/Fluren, Küchen und Abstellräumen wurden Eichen-Zweischichtparkettdielen mit matt versiegelter Oberfläche verlegt.

BELÄGE IM TREPPENHAUS

Die Treppenhäuser und Hausflure erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug mit Sockel und einseitiger LED-Ambiente-Beleuchtung.

LOGGIEN

Alle Wohnungen verfügen über mindestens eine Loggia. Der Bodenbelag der Loggien in den Obergeschossen besteht aus hochwertigen Wood-Plastic-Composite-Dielen (z. B. MegaWOOD). Der Bodenbelag der Loggien im Erdgeschoss besteht aus Feinsteinzeug-Gartenplatten im Format 60x60x2 cm. Die Entwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre in Farbe der Fassade.

Wohlbefinden
in den Wohnräumen
und in den Füßen



Design ist die Grundlage,
schon bei der ersten Berührung

ELEKTRO

Sämtliche vorgesehenen Leuchten und Leuchtmittel im Bauvorhaben sind energiesparende und langlebige LEDs. Alle Wohnungen sind mit dem Schalterprogramm der Marke BUSCH JAEGER, Typ FUTURE Linear in Studioweiß glänzend ausgestattet. Die Badezimmer werden mit Spots (max. 6 Stück pro Bad) und einem Auslass für die Spiegelbeleuchtung ausgestattet. Datennetz in der Wohnung für Internet und Telefon; je eine Datendose in einfacher Form im Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer. Ambientebeleuchtung an den Loggien. In den Schlafräumen und Kinderzimmern sowie den zu diesen Räumen führenden Fluren befinden sich Rauchmelder.

BARRIEREFREIHEIT + KOMFORT

Gemäß Sächs. BO § 50 ist ein Teil der Wohnungen barrierefrei gebaut worden. Darüber hinaus sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Alle Duschen sind barrierefrei.



TIEFGARAGE

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt durch ein Rolltor mit Hilfe einer Fernbedienung. Die Ausfahrt erfolgt per Radar. Die Tiefgarage verfügt ausschließlich über Einzelstellplätze (keine Parklifte). Der Zutritt zum Haus von der Tiefgarage aus erfolgt durch einen Chip. Großräumige Fahrradabstellräume.

ELEKTROMOBILITÄT

70 Tiefgaragenstellplätze sind für die Ladestation (Wallbox) vorbereitet.



EINBRUCHSCHUTZ + SICHERHEIT

Wohnungsabschlusstüren RC2 nach ENV1627 mit einbruchhemmendem Schutzbeschlag nach DIN 18257 Widerstandsklasse ES. Komfort-Rauchwarnmelder mit Q-Siegel, rechtssichere Montage, Fernwartung, Dokumentation und Funktionskontrolle nach DIN 14676 durch Dienstleister.

Marken-Klingel- und Video-Türgegensprechanlage bei den Haupttreppenhaus-Hauseingängen mit Namensschildern, Tastern und Kamera.

SCHALLSCHUTZ

Luft- und Trittschallschutz für alle Wohnungen nach DIN 4109-5. Die Wohnungstüren entsprechen den Schallschutzanforderungen und darüber hinaus (37db statt 27db).

WÄRMESCHUTZ

Die hohe energetische Qualität der Gebäudehülle ($0,42 \text{ W/m}^2 \text{ *K}$) gewährleistet einen äußerst geringen Energieverbrauch.

HINWEIS

Grundsätzlich gilt die Baubeschreibung aus der Anlage zum Kaufvertrag. In einer Reihe von Fällen sind in dieser Prospektbaubeschreibung Markenfabrikate und Produkte genannt. Die Bauherrin behält sich aufgrund von geänderten Lieferbedingungen u. ä. die Möglichkeit vor, auch andere, weitgehend preis-, qualitäts- und funktionsgleiche Produkte in ähnlichem Design und mit annähernd gleichen technischen Parametern einzubauen. Differenzen zum Listenpreis sind zulässig. Es werden bei der Ausführung stets die zum Termin der Baugenehmigung geltenden Regeln der Technik eingehalten.

Referenzobjekte

Residenz am Zwinger Dresden



Boulevard Wallstraße Dresden



FröbelHöfe Dresden



Marina Apartments Regensburg





Verkauf



CTR Marina Dresden GmbH
Leipziger Straße 35, 01067 Dresden

Telefon +49 151 573 572 85
verkauf@marina-garden.de
www.marina-garden.de



Die CTR Gruppe ist ein stabiles Unternehmen mit mehreren Standbeinen, gegründet im Jahr 1982. Die CTR ist in ihrem Real-Estate-Sektor in den Immobilienmärkten in Dresden, Regensburg sowie in der Tschechischen Republik (Prag) und der Slowakei (Košice) tätig, wo sie bereits mehr als 2.500 Wohnungen und mehr als 40.000 m² Gewerbeflächen fertiggestellt hat.



www.marina-garden.de

EIN PROJEKT DER
CTR