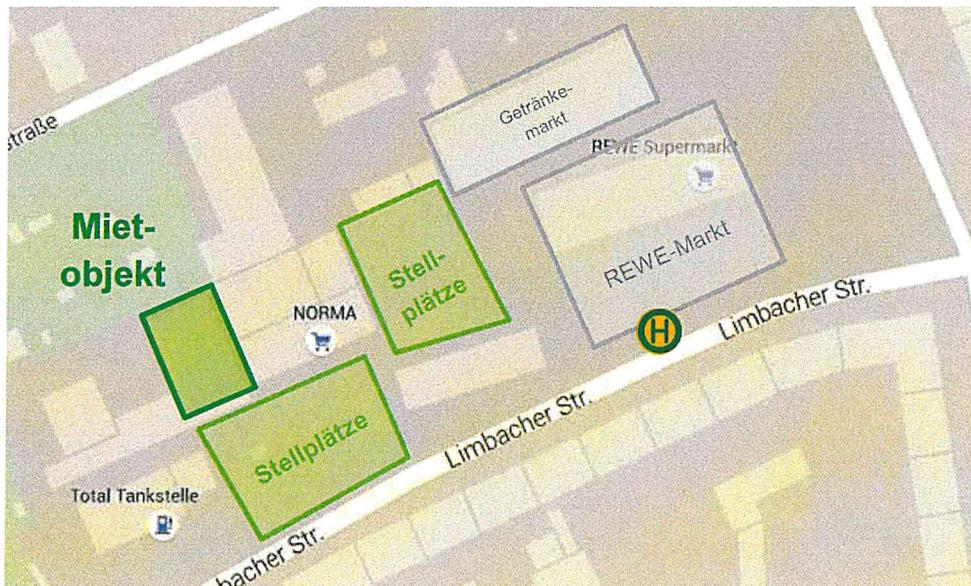




I Kosten-freie Stell-päte



I Lageplan

## I Lage

Fahrtzeit Zentrum 5 min.

Autobahn 5 min.

Fußweg zu öffentlichen  
Verkehrsmittel 0 min.

Entfernung Kaßberg fußläufig 0 – 10 min

Entfernung Schlosschemnitz fußläufig 0 – 10 min

## | Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in optimaler Lage in Chemnitz, am Schnittpunkt der zwei beliebtesten Wohnviertel – Kaßberg und Schlosschemnitz – direkt an einer der Hauptausfallstraßen – der Limbacher Straße.

*Chemnitz* ist nach Leipzig und Dresden mit 244.303 Einwohnern die drittgrößte Stadt Sachsen. Es ist gelegen im Einzugsbereich einer Region (Direktionsbezirk Chemnitz) mit ca. 1,53 Millionen Einwohnern. Als Universitätsstadt und Standort der sächsischen Maschinenbau- und Textilindustrie sowie der Neuansiedlung von Siemens und der Volkswagen AG bietet Chemnitz optimale Voraussetzungen für Ihr Gewerbe.

Der *Kaßberg* ist der beliebteste und zugleich bevölkerungsreichste Stadtteil von Chemnitz. Hier leben rund 17.600 Einwohner in einem stilvollen und kreativen Umfeld in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Zu den Kaßberg-Bewohnern zählen überwiegend Universitätsmitarbeiter, mittlere Angestellte und Ingenieure, aber auch Kreative, frisch gegründete Familien und Studenten. Architektonisch ist der Kaßberg, mit seinen insgesamt 408 historischen Bauten – überwiegend sanierte Jugendstilvillen aus den Jahren 1870 bis 1930 – eines der größten zusammenhängenden Gründerzeit- und Jugendstilviertel Deutschlands und ist als Flächendenkmal geschützt. Auch viele Parks und Grünanlagen sind über das Gebiet des Kaßbergs verteilt. In den Gewerbeflächen ist vor allem der Dienstleistungssektor mit Werbeagenturen und Steuerberatern, Notaren und Ärzten, Friseuren, Wellness-Studios und kleinere Lebensmittelgeschäfte vertreten. Studentische Atmosphäre wird durch zahlreiche Kneipen, Cafés, Suppenbars und Imbiss-Läden versprüht.

Ebenfalls unweit vom Stadtzentrum gelegen ist das am Schlossteich gelegene *Schlosschemnitz*. Hier sind 40 % der Fläche mit Grün (z.B. Küchwald, Schlossteichpark) bedeckt – die perfekte Kombination aus Natur und Ruhe mit urbanem Flair, wodurch sich auch dieser Stadtteil immer mehr Beliebtheit erfreut. In den hier angesiedelten Maisonette-Wohnungen, kleinen Lofts, mit Balkon, Parkett und Stuck verzierte Altbauten und großzügigeren Stadtvillen lebt überwiegend gehobenes Klientel wie Agenturbesitzer, Schauspieldirektoren, Uni-Mitarbeiter, städtische Angestellte und zahlreiche Familien.

Das angebotene Objekt befindet sich an der, zwischen diesen beiden Stadtteilen verlaufenden, stark frequentierten *Limbacher Straße*, die das Stadtzentrum mit der Autobahnauffahrt Chemnitz-Rottluff und den äußeren Stadtteilen (Altendorf, Rottluff, Rabenstein) verbindet.



I Luftaufnahme der Lage des Objektes am Fuße des Kaßbergs

An dieser Hauptausfallstraße liegen verkehrstechnisch günstig gelegen mehrere Supermärkte, sowie verschiedenste kleinere Läden, Einkaufsmöglichkeiten und andere Dienstleistungsgewerbe. Der auf dem Gelände befindliche REWE-Markt zieht als Kundenmagnet die Einwohner aller angrenzenden Viertel an. Auch die im Objekt eingemietete Arztpraxis sorgt für regen Zulauf zu diesem Gewerbestandort. Einen großen Vorzug stellen zudem die zahlreichen kostenfreien Parkplätze auf dem Grundstück dar.



I Luftaufnahme der zentrumsnahen Lage des Objektes zwischen Kaßberg & Schlosschemnitz an der Hauptausfallstraße Limbacher Straße