



**MARINA  
GARDEN**  
— DRESDEN —

ERSTKLASSIGES WOHNEN AM ELBUFER





**MARINA  
GARDEN**  
— DRESDEN —

# ECKDATEN

Leipziger Straße 35, Dresden

- 127 Wohnungen zum Verkauf
- bezugsfertig: Q2/2024
- nachhaltige Gebäude
- Kühldecken in Wohnräumen
- hochwertige Oberflächen
- Window-to-Wall-Verhältnis: 90 %
- 3-fach verglaste Holzfenster
- begrünter Innenhof
- Elberadweg direkt vor der Haustür



- ① Grumbtsche Villa
- ② Innenhofgarten
- ③ Promenade
- ④ Kinderspielplatz
- ⑤ Eco-Zone
- ⑥ Elberadweg
- ⑦ Citybeach



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, beispielsweise 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**  
Drebler Bau GmbH

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

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

**D**as 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.



**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.

# M

ARINA 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 Elbepark

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 sind zudem 16 Stellplätze für die beliebten Cargobikes vorgesehen.



NEUSTADT  
Einwohner: ca. 51.200  
Größe: 1.479 ha  
Grünflächen: 148 ha

DRESDEN  
Einwohner: ca. 560.000  
Größe: 328 km<sup>2</sup>  
Park- / Grünflächen: 63 %



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



34%

STEIGERUNG DER  
EINWOHNERZAHL  
IN DD-NEUSTADT  
SEIT 2005

37,5

DURCHSCHNITT-  
ALTER  
DD-NEUSTADT



Der Citybeach am Elberadweg weckt in den Sonnenmonaten garantiert Urlaubsfeeling.

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





— DRESDEN —

# CITYFLAIR UND NATUR ZUM LOSLEBEN UND GENIESSEN



RICHTUNG			
S-BAHNHOF NEUSTADT	8 min	4 min	6 min
HAUPTBAHNHOF DRESDEN	18 min	10 min	15 min
LEIPZIG	1 h 02 min	1 h 25 min	6 h 24 min
BERLIN	1 h 44 min	1 h 50 min	8 h 36 min
PRAG	2 h 20 min	1 h 30 min	10 h 14 min

**210**  
NEUE WOHNUNGEN  
ENTSTEHEN  
IM QUARTIER  
MARINA GARDEN

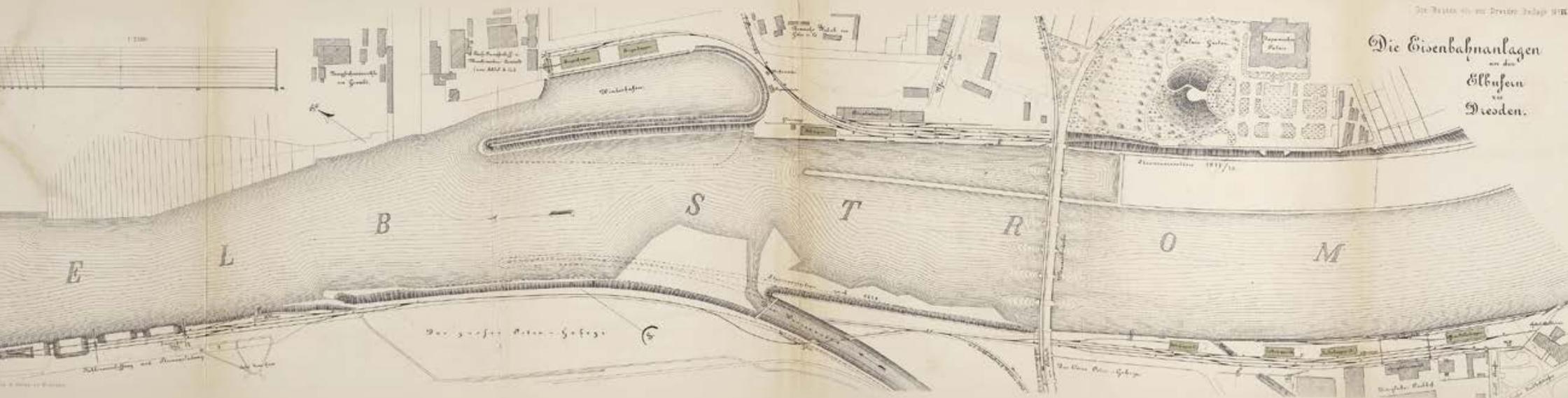


Über die Elbe wurde das Holz aus Tschechien, Schweden und Russland zum 1869 entstandenen Neustädter Holzhof und dem Dampfsägewerk von Carl Ernst Grumbt verschifft – ein florierendes Geschäft.



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

# STANDORT MIT GESCHICHTE



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

Ein Industriestandort im Wandel

**D**ie 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 Stein-  
gutfabrik 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 Ferneseisenbahn 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 Werksge-

ländes, 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.



**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 m<sup>2</sup> und 121 m<sup>2</sup> 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.



**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.

**N**achhaltig und verantwortungsbewusst – das hat die CTR Marina Dresden GmbH bei diesem Projekt ganz großgeschrieben. Mit einem Jahres-Primärenergiebedarf von 18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und einem Endenergieverbrauch von 54,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) erreichen die Gebäude dieses Projektes niedrige CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Emissionen (10,27 kg/(m<sup>2</sup>\*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.

200

KILOMETER  
ELBERADWEG IN  
SACHSEN



MARINA  
GARDEN

— DRESDEN —

16

## Plätze für Cargobikes

Da Cargobikes immer beliebter werden, sind hierfür 16 Plätze in der Tiefgarage vorgesehen.

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

**F**ür 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 x 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 —

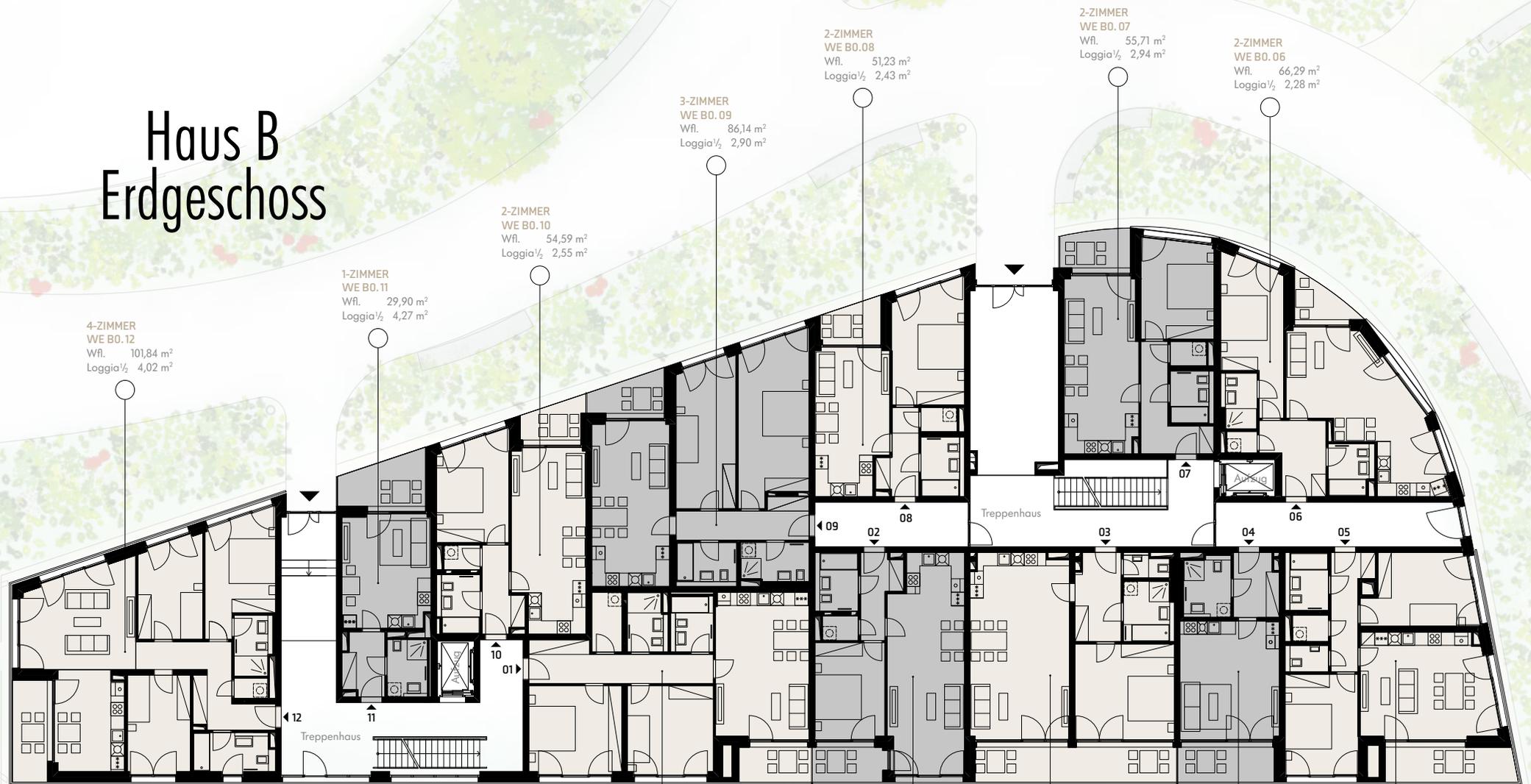


- Loggien mit Ambientebeleuchtung und WPC-Terrassendielen
- elektrischer Sonnenschutz
- Glas-Aluminium-Fassaden
- 3-fach verglaste Holzfenster
- extensive Dachbegrünung



- 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 B Erdgeschoss



4-ZIMMER  
WE B0.12  
Wfl. 101,84 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 4,02 m<sup>2</sup>

1-ZIMMER  
WE B0.11  
Wfl. 29,90 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 4,27 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE B0.10  
Wfl. 54,59 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,55 m<sup>2</sup>

3-ZIMMER  
WE B0.09  
Wfl. 86,14 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,90 m<sup>2</sup>

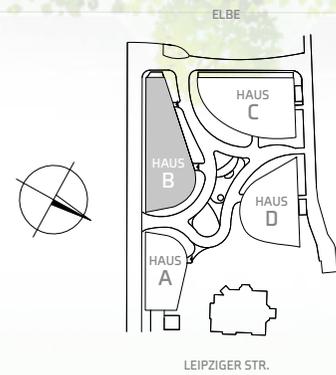
2-ZIMMER  
WE B0.08  
Wfl. 51,23 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,43 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE B0.07  
Wfl. 55,71 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,94 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE B0.06  
Wfl. 66,29 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,28 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss Wohnungen pro Etage

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



3-ZIMMER  
WE B0.01  
Wfl. 85,59 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,90 m<sup>2</sup>

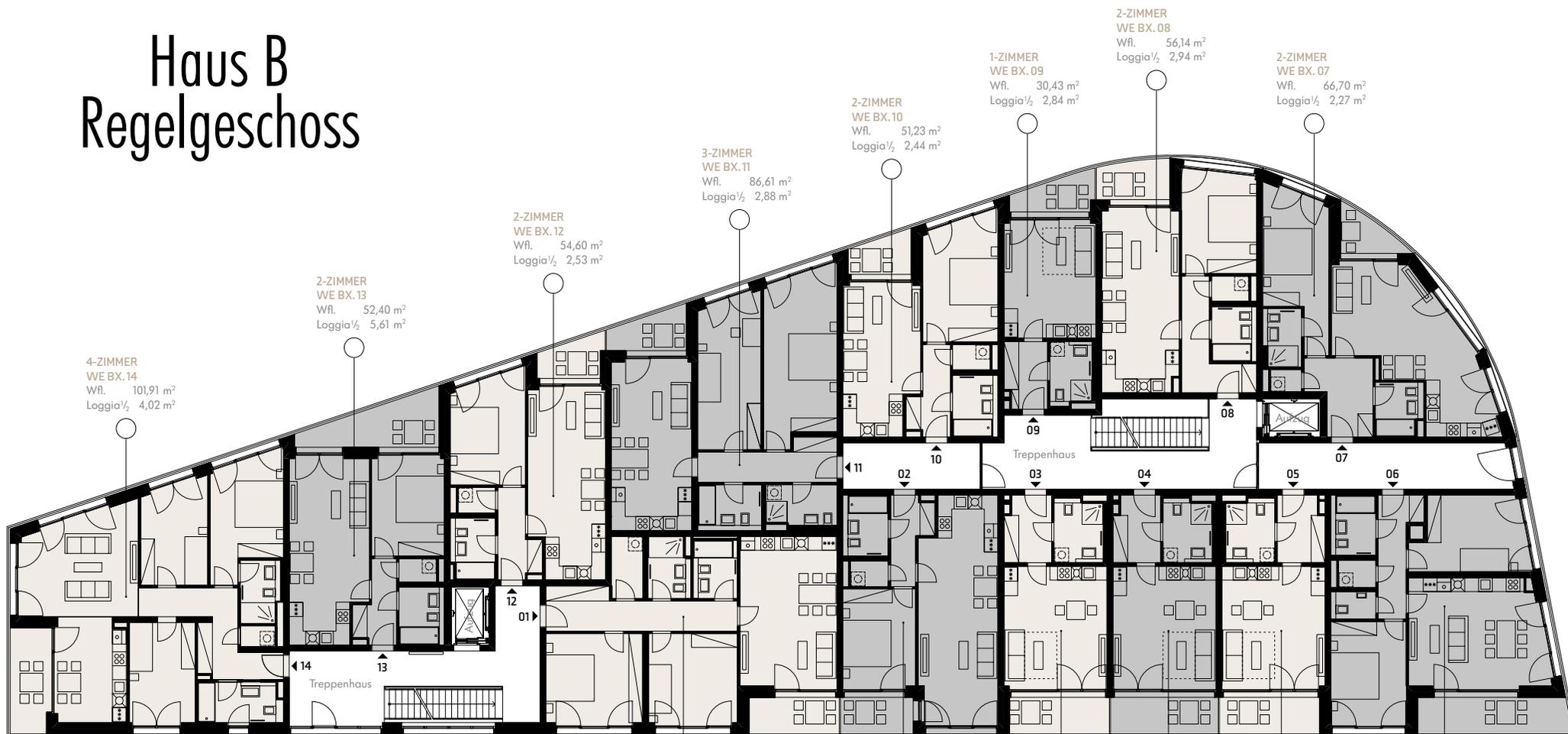
2-ZIMMER  
WE B0.02  
Wfl. 58,93 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,90 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE B0.03  
Wfl. 72,26 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 8,14 m<sup>2</sup>

1-ZIMMER  
WE B0.04  
Wfl. 35,31 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 3,91 m<sup>2</sup>

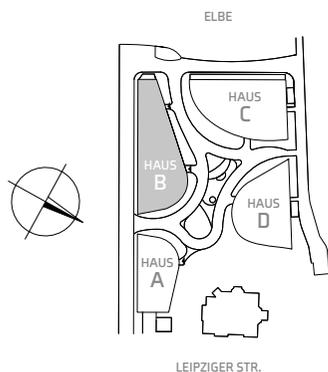
3-ZIMMER  
WE B0.05  
Wfl. 74,79 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 5,04 m<sup>2</sup>

# 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



3-ZIMMER  
WE BX. 01  
Wfl. 85,60 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 3,39 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE BX. 02  
Wfl. 58,94 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,90 m<sup>2</sup>

1-ZIMMER  
WE BX. 03  
Wfl. 35,32 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 3,91 m<sup>2</sup>

1-ZIMMER  
WE BX. 04  
Wfl. 35,36 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 4,20 m<sup>2</sup>

1-ZIMMER  
WE BX. 05  
Wfl. 35,32 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 3,91 m<sup>2</sup>

3-ZIMMER  
WE BX. 06  
Wfl. 74,79 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 5,61 m<sup>2</sup>

3-ZIMMER  
WE BX. 11  
Wfl. 86,61 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,88 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE BX. 10  
Wfl. 51,23 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,44 m<sup>2</sup>

1-ZIMMER  
WE BX. 09  
Wfl. 30,43 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,84 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE BX. 08  
Wfl. 56,14 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,94 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE BX. 07  
Wfl. 66,70 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,27 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE BX. 12  
Wfl. 54,60 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,53 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE BX. 13  
Wfl. 52,40 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 5,61 m<sup>2</sup>

4-ZIMMER  
WE BX. 14  
Wfl. 101,91 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 4,02 m<sup>2</sup>

# Haus C Erdgeschoss

3-ZIMMER  
WE CO. 07  
Wfl. 95,14 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 14,51 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE CO. 08  
Wfl. 58,31 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 7,77 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE CO. 09  
Wfl. 58,31 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 7,76 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE CO. 10  
Wfl. 58,31 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 7,76 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE CO. 11  
Wfl. 59,30 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 8,02 m<sup>2</sup>

3-ZIMMER  
WE CO. 01  
Wfl. 89,95 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 14,12 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE CO. 06  
Wfl. 59,45 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,85 m<sup>2</sup>

2-ZIMMER  
WE CO. 05  
Wfl. 79,07 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,67 m<sup>2</sup>

1-ZIMMER  
WE CO. 04  
Wfl. 46,46 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 2,90 m<sup>2</sup>

3-ZIMMER  
WE CO. 03  
Wfl. 97,75 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 3,20 m<sup>2</sup>

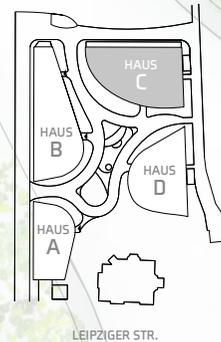
3-ZIMMER  
WE CO. 02  
Wfl. 87,75 m<sup>2</sup>  
Loggia 1/2 4,33 m<sup>2</sup>



**MARINA  
GARDEN**  
— DRESDEN —

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





# Wohnungsbeispiele

Flächen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen werden bis 20 m<sup>2</sup> zu 50 % berechnet. Terrassenflächen >20 m<sup>2</sup> bis <40 m<sup>2</sup> werden mit 1/3 und > 40 m<sup>2</sup> mit 1/4 berechnet.



## 3-ZIMMER

### WOHNUNG

**B1.01 | B2.01 | B3.01 | B4.01**

Wohnflächen (Zirkawerte)

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

Wohnung 85,60 m<sup>2</sup>

Loggia (6,78 m<sup>2</sup>) 3,39 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 88,99 m<sup>2</sup>

## 2-ZIMMER

### WOHNUNG

**B1.13 | B2.13 | B3.13 | B4.13**

Wohnflächen (Zirkawerte)

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

Wohnung 52,41 m<sup>2</sup>

Loggia (11,24 m<sup>2</sup>) 5,62 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 58,03 m<sup>2</sup>



# Wohnungsbeispiele



Flächen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen werden bis 20 m<sup>2</sup> zu 50 % berechnet. Terrassenflächen >20 m<sup>2</sup> bis <40 m<sup>2</sup> werden mit 1/3 und > 40 m<sup>2</sup> mit 1/4 berechnet.



## 4-ZIMMER WOHNUNG B1.14 | B2.14 | B3.14 | B4.14

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	12,19 m <sup>2</sup>	Bad 2	6,41 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,74 m <sup>2</sup>	Abstell	1,37 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	14,04 m <sup>2</sup>		
Schlafen	15,12 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung</b>	<b>101,88 m<sup>2</sup></b>
Kind 1	12,63 m <sup>2</sup>		
Kind 2	12,84 m <sup>2</sup>	Loggia (8,03 m <sup>2</sup> )	4,02 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,54 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche ca.</b>	<b>105,90 m<sup>2</sup></b>



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

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	17,29 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	34,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,76 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,25 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,28 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,62 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,74 m <sup>2</sup>
Abstell	1,66 m <sup>2</sup>

**Wohnung** 113,61 m<sup>2</sup>

Loggia 1 (15,09 m<sup>2</sup>) 7,55 m<sup>2</sup>

Loggia 2 (3,44 m<sup>2</sup>) 1,72 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche ca.** 122,88 m<sup>2</sup>





Flächen der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen werden bis 20 m<sup>2</sup> zu 50 % berechnet. Terrassenflächen >20 m<sup>2</sup> bis <40 m<sup>2</sup> werden mit 1/3 und > 40 m<sup>2</sup> mit 1/4 berechnet.

# Wohnungsbeispiele



## 3-ZIMMER

### WOHNUNG C1.08 | C2.08 | C3.08 | C4.08

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	11,10 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	36,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,81 m <sup>2</sup>
Kind	17,81 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,74 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,18 m <sup>2</sup>
Abstell	2,07 m <sup>2</sup>

---

Wohnung 95,61 m<sup>2</sup>

Loggia (9,54 m<sup>2</sup>) 4,77 m<sup>2</sup>

---

Wohnfläche ca. 100,38 m<sup>2</sup>



## 2-ZIMMER

### WOHNUNG C1.10 | C2.10 | C3.10 | C4.10

Wohnflächen (Zirkawerte)

Diele	7,46 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	30,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,85 m <sup>2</sup>
Bad	5,72 m <sup>2</sup>
WC	1,91 m <sup>2</sup>

---

Wohnung 58,81 m<sup>2</sup>

Loggia (5,12 m<sup>2</sup>) 2,56 m<sup>2</sup>

---

Wohnfläche ca. 61,37 m<sup>2</sup>



# Auszug aus der Baubeschreibung

MARINA GARDEN – Erstklassiges Wohnen am Elbufer in Dresden

## VORBEMERKUNG

Dieser Auszug aus der Baubeschreibung bezieht sich auf den Planungsstand 02/2022. Die Wohnanlage mit zugehöriger Tiefgarage wird 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 werden an den Generalunternehmer Dreßler Bau GmbH vergeben. Diese Vergabe sowie die Baubetreuung (Projektleitung) der gesamten Baumaßnahme übernimmt die CTR Marina Dresden GmbH. Die Auftragsvergabe an einzelne Gewerke sowie die örtliche Bauleitung erfolgt durch den Generalunternehmer. Bei den barrierefrei nutzbaren, gem. Sächs.BO § 50 (als „B“-Wohnung bezeichnet) errichteten Wohnungen sind Grundrissänderungen nur im geringen Umfang möglich.

## ROHBAU

Das Haus erhält Gründungsbawerke aus Stahlbeton. Die Außenwände der Tiefgarage/Keller werden in Stahlbeton in Beanspruchungsklasse 1/Nutzungsstufe B ausgeführt. Die Fassade der oberirdischen Geschosse besteht hauptsächlich aus raumhohen Fensterelementen. Geschlossene Wandfelder sind aus Stahlbeton und mit einer wärmegeprägten Vorhangfassade versehen. Nichttragende Innenwände sind beidseitig doppelt beplankte Trockenbauwände für hohe Grundrissflexibilität und reduzierte Schalllängsleitung. 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 Glattputz aus Gipsleichtputz oder Kalkgipsputz wird auf massiven Wänden hergestellt.

## FENSTER / ROLLLÄDEN / 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 Wohnraumdüren 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 Edelstahlgriffen 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
- Duschtrennung 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, Duschbäder 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.

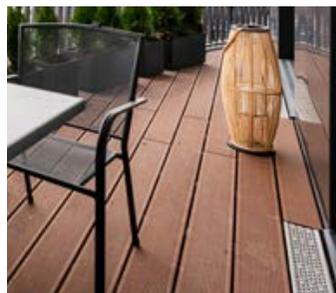
## BELÄGE IM TREPPENHAUS

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-Composit-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.



Nachhaltige  
Mobilität – optimale  
Ladelösung  
für Ihr Auto

### 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-Türgesprechanlage bei den Haupttreppenhäuser-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



Viktoria Center Prag



Boulevard Wallstraße Dresden



Marina Apartments Regensburg





# Verkauf



CTR Marina Dresden GmbH  
Residenz am Zwinger . Ostra-Allee 13 . 01067 Dresden

Telefon +49 151 573 572 85  
sales@ctrgroup.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 2.000 Wohnungen und mehr als 40.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen fertiggestellt hat.

Gestaltung: ROTSPORN Kreativbüro. Diese Broschüre dient nur als Vorabinformation und wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann aber nicht übernommen werden. Alle Darstellungen und Visualisierungen entsprechen dem Planungsstand und sind unverbindliche Architekturillustrationen. Dargestellte Möbel und Küchenausstattungen gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Prospektpläne sind zur Maßnahme nicht geeignet. Weitere Änderungen bleiben daher vorbehalten. Stand: 1/2024.



**MARINA  
GARDEN**  
— DRESDEN —

PROJECT OF  
**CTR**

[www.marina-garden.de](http://www.marina-garden.de)