



BORNA

Art Factory

Historisches Flair trifft moderne Wohnkultur mit erstklassiger Zukunftsperspektive.

- Lofts von 35,31 bis 186,52 qm
- Kaufpreis ab 190.624 Euro - 4.990 Euro/qm!
- Sanierungskostenanteil 90%
- Autarke Versorgung (PV, Wärmepumpe)
- Exklusive Ausstattung, edle Materialien
- Eigener Seezugang

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

Historisches Flair trifft moderne Wohnkultur mit erstklassiger Zukunftsperspektive.

Die ART FACTORY Borna – Ihr neues Zuhause in einem Denkmal mit Vision.

Investitionsstandort Borna und die ART FACTORY

Investieren Sie in eine einzigartige Immobilie mit Zukunftspotenzial – die ART FACTORY in Borna. Dieses außergewöhnliche Projekt verbindet den Charme eines sorgfältig sanierten Industriedenkmal mit den Ansprüchen modernen Wohnens und attraktiven finanziellen Vorteilen.

Die Stadt Borna, eingebettet in die dynamische Region des Leipziger Neuseenlandes, profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu Leipzig. Die ART FACTORY selbst befindet sich auf dem historisch bedeutsamen Gelände der ehemaligen Brikettfabrik Witznitz, das zu einem lebendigen Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit transformiert wird. Die exzellente Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B95/B93 und die Autobahnen A38/A72 sichert eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren und Flughäfen.

Exklusive Lofts und hochwertige Ausstattung

Die ART FACTORY bietet 26 exklusive Lofts, die sich durch großzügige, offene Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung auszeichnen. Jede Wohneinheit ist ein Unikat und spiegelt den industriellen Charakter des Gebäudes wider, ergänzt durch moderne Designelemente und edle Materialien. Käufer haben die Möglichkeit, bei der finalen Gestaltung ihres Lofts mitzuwirken und individuelle Akzente zu setzen. Die Bauqualität orientiert sich an höchsten Standards, wobei historische Elemente wie die markante Klinkerfassade und die originalen Stahlstützen aufwendig restauriert und in das neue Konzept integriert werden.

Finanzielle Vorteile und Nachhaltigkeit

Ein besonderes Highlight für Kapitalanleger ist der hohe Sanierungskostenanteil von ca. 90%, der im Rahmen der Denkmal-AfA steuerlich geltend gemacht werden kann (§§ 7i, 10f, 11b EStG). Diese steuerlichen Vorteile reduzieren die Investitionskosten erheblich und steigern die Attraktivität des Investments. Das zukunftsorientierte Energiekonzept unterstreicht die Nachhaltigkeit des Projekts: Jedes Loft verfügt über eine eigene Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und wird über Wärmepumpen beheizt und gekühlt, was langfristig niedrige Nebenkosten erwarten lässt und zur Wertstabilität der Immobilie beiträgt. Die geplante Bezugfertigkeit im Jahr 2026 bietet zudem eine klare Perspektive für Investoren.

Einzigartiges Wertversprechen

Das einzigartige Wertversprechen der ART FACTORY liegt in der Kombination aus historischer Bausubstanz, moderner Luxusausstattung, der künstlerischen Prägung durch Michael Fischer-Art und den signifikanten finanziellen Anreizen. Investieren Sie in ein Objekt, das nicht nur eine attraktive Rendite verspricht, sondern auch einen bleibenden kulturellen und

architektonischen Wert darstellt. Die ART FACTORY ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Statement für anspruchsvolles Wohnen und eine kluge Kapitalanlage in einer aufstrebenden Region.

Exklusives Mieterklientel durch bereits jetzt vorliegende Mietanfragen der Sana-Klink

Das Sana Klinikum Borna ist ein modernes Schwerpunktkrankenhaus im Süden von Leipzig und zählt mit seinen rund 422 Betten zu den wichtigsten medizinischen Einrichtungen im Leipziger Land. Jährlich werden hier etwa 22.000 stationäre und über 35.000 ambulante Patienten versorgt. In insgesamt zwölf bettenführenden Fachabteilungen deckt das Klinikum ein breites Spektrum medizinischer Versorgung ab – von der Inneren Medizin über Chirurgie, Orthopädie, Frauen- und Kinderheilkunde bis hin zur Neurologie, Radiologie und Geriatrie. Besonders hervorzuheben ist auch die Spezialisierung in Bereichen wie der Wirbelsäulenchirurgie und der Schmerztherapie. Das Haus beschäftigt rund 200 Ärztinnen und Ärzte sowie etwa 640 Pflegekräfte, die gemeinsam für eine kompetente und menschliche Versorgung sorgen. Als akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Leipzig ist das Klinikum zudem eng mit der medizinischen Lehre und Forschung verbunden. So vereint es medizinische Exzellenz mit einem klaren Bekenntnis zur Aus- und Weiterbildung – und steht gleichzeitig mit beiden Beinen fest in der Gesundheitsversorgung der Region.

Ein Ort mit Geschichte – Die ART FACTORY Borna

Eingebettet in das geschichtsträchtige Industriegelände Witznitz, nördlich der 750 Jahre alten Stadt Borna, erwacht ein beeindruckendes Zeugnis sächsischer Industriearchitektur zu neuem Leben: das ehemalige Trockenhaus der Brikettfabrik, heute bekannt als die ART FACTORY. Wo einst Kohle zu Briketts veredelt wurde und die Region prägte, entsteht nun ein einzigartiger Ort des Wohnens, der die Vergangenheit ehrt und die Zukunft begrüßt.

Das 1912 errichtete Trockenhaus war ein Herzstück der Fabrikanlage, dessen markante Silhouette mit den zwölf Dachtrichtern weithin sichtbar war und auch heute noch die Identität des Gebäudes prägt. Die gelben Klinkerfassaden und vertikalen Pfeilervorlagen erzählen von einer Ära des Aufbruchs und der industriellen Bedeutung. Nach Jahren des Stillstands und des Wandels, den der gesamte Südraum Leipzig durchlief, bot die Revitalisierung dieser Industriebrache die Chance, traditionelle Strukturen mit neuen, zukunftsfähigen Inhalten zu füllen. Die Stadt Borna nahm diese Herausforderung an, um auf dem Areal Witznitz etwas Besonderes zu schaffen – einen neuen Stadtteil, der Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit harmonisch verbindet.

Die Transformation des Trockenhauses zur ART FACTORY ist ein ambitioniertes Projekt, das den denkmalgeschützten Charakter des Gebäudes mit den Anforderungen an modernes, exklusives Wohnen in Einklang bringt. Die industrielle Seele des Ortes bleibt spürbar – in den restaurierten Klinkerfassaden, den erhaltenen Stahlkonstruktionen und dem großzügigen Raumgefühl der Lofts. Gleichzeitig zieht durch die künstlerische Vision von Michael Fischer-Art und die hochwertige Ausstattung neues Leben ein. Die ART FACTORY wird so zu einem Symbol für den gelungenen Strukturwandel, ein Ort, der seine Geschichte nicht vergisst, sondern sie als Fundament für eine inspirierende Zukunft nutzt. Hier verschmelzen Industriekultur, Kunst und anspruchsvoller Lebensstil zu einem unverwechselbaren Wohnerlebnis.

Einzigartigkeit in der Energieversorgung

Stromspeicher und Wechselrichter

Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene PV-Anlage mit eigenem Wechselrichter und Stromspeicher. Diese Struktur ermöglicht nicht nur die Deckung des Tagesbedarfs an Strom, sondern auch die Speicherung überschüssiger Energie für die Nachtstunden und gegebenenfalls die Einspeisung ins Stromnetz. Der Stromspeicher gewährleistet in Verbindung mit dem Wechselrichter eine Notstromversorgung (je nach Speicherstand) bei Ausfall des öffentlichen Stromnetzes. Die Verwendung von Stromspeichern gewährleistet ein Höchstmaß an Autarkie und ermöglicht darüber hinaus eine Rückvergütung durch den Netzbetreiber für nicht selbst genutzten, eingespeisten Strom.

Wärmeversorgung und Kühlung

Die Nutzung von PVT-Panels anstelle von Erdbohrungen als Ausgangspunkt in Verbindung mit einem Eisspeicher für den Betrieb einer Wärmepumpe, sowie großzügig dimensionierte Stromspeicher zur Gewährleistung einer stromautarken Versorgung in den Nachtstunden, ermöglicht eine sparsame Fremdenergienutzung für die gesamte Warmwasseraufbereitung (Heizung und Warmwasser). Durch den Einsatz von Eisspeichern wird nicht nur die Effizienz der Wärmepumpe und der PVT-Panels optimiert, sondern es wird auch eine nahezu energiefreie Kühlung für alle Wohneinheiten bereitgestellt.

Die Highlights im Überblick

- Anzahl Einheiten: 31 exklusive Lofts
- Wohnungsgrößen von 35,31 m² bis 186,52 m²
- Sensationeller Kaufpreis pro/qm von ca. 4.900 Euro!
- Kaufpreise ab 190.624 Euro
- Sanierungskostenanteil: ca. 90%
- Erzielbare Miete 12 Euro/qm
- Nur 5 min zur Sanaklinik Borna - exklusives Mieterklientel
- Optimale Verkehrsanbindung - in 30 min zum HBF Leipzig
- Hochwertige Ausstattung, Balkone/Terrassen, Abstellräume
- eigener Seezugang
- Nur 5 min bis zum bekannten und exklusiven Stadtteil Markkleeberg
- Personenaufzug
- zukunftsweisendes Energiekonzept
- Besonderheit: autarke Eigenversorgung - keine NK für die Mieter!
- Parkplätze im oberirdischen Parkhaus mit E-Ladestation
- Fertigstellung: 12/2026
- Kostenfreie Erstvermietungsgarantie
- kein Bauträgerrisiko durch Bankbürgschaft

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 190.624 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	12.009	714	67.277	19.376	5.980
2027	80.000	25.356	12.009	714	67.277	19.376	5.980
2028	80.000	25.356	12.009	714	67.277	19.376	5.980
2029	80.000	25.356	12.009	714	67.277	19.376	5.980
2030	80.000	25.356	12.009	714	67.277	19.376	5.980
2031	80.000	25.356	12.009	714	67.277	19.376	5.980
2032	80.000	25.356	12.009	714	67.277	19.376	5.980
2033	80.000	25.356	12.009	714	67.277	19.376	5.980
2034	80.000	25.356	9.340	714	69.946	20.630	4.726
2035	80.000	25.356	9.340	714	69.946	20.630	4.726
2036	80.000	25.356	9.340	714	69.946	20.630	4.726
2037	80.000	25.356	9.340	714	69.946	20.630	4.726
Summe	960.000	304.272	133.432	8.568	818.000	237.528	66.744

Der Steuervorteil beträgt ca. 66.744 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten





