

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**\*\*\* 5,0% Rendite in Leipzig + Fernwärme \*\*\* - frisch sanierte Kapitalanlage !!!**



Objekt-Nr. OM-373165

### Wohnung

Verkauf: **175.000 €**

04328 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In 2025 komplett sanierte Eigentumswohnung.

Vermietet und in sehr gutem Zustand!

24 Monate Mietgarantie!

Das Wichtigste auf einen Blick:

Fläche: 57m<sup>2</sup>

Kaltemiete: 679,00 EUR

Hausgeld: 150,00 EUR

Umlagefähig: 108,09 EUR

Nichtumlagefähig: 41,90 EUR

Etage: 1. OG rechts

WE Nummer: 6

Miteigentumsanteile: 65,3/1.000

Instandhaltungsrücklage: 50.00,00 EUR WEG

Baujahr: 1900

Jahr der Kernsanierung: 1997

Heizungsart: Etagenheizung (Umbau zu Fernwärme steht an)

## Ausstattung

Bad mit Fußbodenheizung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im lebhaften und gut angebundenen Stadtteil Paunsdorf im Osten Leipzigs. Der Stadtteil vereint funktionales Stadtquartier mit moderner Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf gutes Preis-Leistungs-Verhältnis legen. Positiv wirken sich die Kombination aus Einkaufsvielfalt, Erholungsangeboten und starker ÖPNV-Anbindung aus.

Einkaufsmöglichkeiten (Paunsdorf Center, Geschäfte, Supermärkte): ca. 10–15 Min. – fußläufig oder per ÖPNV etwa 5 Min.

ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn 7/8, Buslinien, Regionalbahn): ca. 5–10 Min. – perfekte Verbindung in alle Richtungen.

Freizeit & Erholung (Sachsen-Therme, Grünflächen, Sportangebote): ca. 10 Min. zu Fuß oder per ÖPNV erreichbar.

Schulen / Kitas / Ärzte: im Wohnumfeld vorhanden, kurze Wege für Familien.

Autoverkehr & Schnellstraßen: gute Anbindung an B6 / Permoserstraße, schnelle Erreichbarkeit mit dem Pkw.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Grundrisse

