

# Exposé

## Bürofläche in Leipzig

**Offen für Neues und Ihre Ideen..**

**Versicherungsagentur, Nagelstudio, Physio /Co Working**



Objekt-Nr. OM-388567

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Andre Wesemann

Südstrasse 35  
04178 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	90 €	Büro-/Praxisfläche	67,70 m²
Heizkosten	60 €	Gesamtfläche	67,70 m²
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2 Raum Gewerbeinheit auf 67,7 qm zuzüglich eines Kellerraumes als Lagerfläche langfristig in einem gepflegten Altbau zu vermieten.

Diese durch grosse Glasfronten toll belichtete Gewerbeinheit bietet auf 67,7 qm Platz für z.B. ein Nagelstudio / DAY SPA / Yogaraum / Ergo und oder Physiotherapie. Zu der kleinen Gewerbeinheit gehört ein Stellplatz wodurch Sie Ihren Kunden / Patienten noch komfortables Parken anbieten können.

## Ausstattung

- Hell bzw gut beichtet durch grosse Glasfronten
- funktional
- Toiletten inkl. Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Teeküche
- Kellerraum als Lagermöglichkeit
- Parkplatz / Kundenparkplatz

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme :-)

## Lage

Die Südstraße gehört zum Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg, westlich der Südvorstadt gelegen. Dieser Bereich bildet ein Übergangsviertel zwischen städtischer Dichte und grüner Umgebung. Hier verbinden sich Wohnstraßen, Parks und Altbaustrukturen und schaffen eine charakteristische, lebenswerte Lage.

An der Haltestelle Südstraße verkehren sowohl Straßenbahn als auch Bus:

Straßenbahnlinie 7 fährt durch Böhlitz-Ehrenberg mit Halt „Südstraße“

Zusätzlich bedienen Buslinien 62, N3 und SEV7 diese Haltestelle.

Der nächstgelegene S-Bahn-Anschluss liegt im Stadtteil Südvorstadt:

Der Ortsteil Südvorstadt wird von den S-Bahn-Linien S1 bis S6 bedient, inklusive Halt am Bahnhof „Leipzig MDR“, der über den City-Tunnel erreicht wird.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr: Die Kombination aus Tram, Bus und S-Bahn macht die Südstraße 35 sehr komfortabel erreichbar. Die Straßenbahnlinie 7 ermöglicht direkte Verbindungen, während S-Bahn-Stationen in der Nähe schnelle Wege ins Stadtzentrum oder in andere Bezirke bieten.

Mit dem Pkw: Durch die Anbindung an die B2, sowie nahegelegene Hauptachsen, ist die Innenstadt per Auto gut erreichbar – oft in rund 20 Minuten, abhängig von Verkehr und Route.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Aussenansicht





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

