

# Exposé

## Bürofläche in Leipzig

### Flexible Bürofläche für Ihr Wachstum - Sofort bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-409523

#### Bürofläche

Vermietung: **1.386 € + NK**

Ansprechpartner:  
Linda Hecker

Engelsdorfer Str. 373  
04319 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1986	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Büro- /Praxisfläche	206,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	515 €	Gesamtfläche	206,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	3
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentative Gewerbefläche in Leipzig-Engelsdorf – Beste Anbindung an B6 & A14

Dieses vielseitige Gewerbeobjekt befindet sich in einer attraktiven und verkehrsgünstigen Lage an der Engelsdorfer Straße, einer wichtigen Achse im Osten von Leipzig. Es bietet die ideale Basis für Ihr Unternehmen, egal ob Sie Büroflächen oder eine Praxisräume suchen.

Highlights der Immobilie

Fläche: Ca. 206 m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt in 4 helle Büroräume, einen Empfangsbereich und eine Küche.

Ausstattung: -Alarmgesicherte Bereiche mit elektronischen Schlüsseln,

-Thermostate in allen Räumen,

-Hochwertige Bodenbeläge,

- moderne Beleuchtung,

-Netzwerkverkabelung

Parken: eigene Stellplätze direkt am Objekt/ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Zustand: Sehr gepflegter und sofort bezugsfertiger Zustand.

Verfügbarkeit: Ab dem 01.01.2026.

Die Lage: Engelsdorf – Pragmatisch und Gut angebunden

Die Gewerbeimmobilie profitiert von der etablierten Infrastruktur in Leipzig-Engelsdorf.

Adresse: Engelsdorfer Straße 373, 04319 Leipzig.

Verkehrsanbindung (Auto): Direkte Anbindung an die B6. Nur wenige Fahrminuten zu den Autobahnen A14 (Richtung Halle/Dresden) und A38, was eine hervorragende Erreichbarkeit aus allen Richtungen garantiert.

ÖPNV: Bushaltestellen und der S-Bahnhof Engelsdorf (S3/S4) sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zum Leipziger Hauptbahnhof.

Nahversorgung: Die unmittelbare Umgebung bietet durch lokale Geschäfte und Dienstleister sowie die Nähe zum Paunsdorf Center (P.C.) eine optimale Nahversorgung und Verpflegungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Engelsdorf ist ein beliebter Stadtteil, der einen eher kleinstädtischen Charakter bewahrt hat, aber hervorragend an das Stadtzentrum und die umliegenden Gewerbegebiete angebunden ist.

Die Engelsdorfer Straße ist eine wichtige Verbindungsstraße. Die Lage beitet eine schnelle Anbindung an die B6 und die nahegelegenen Autobahnen A14 und A38.

Das große Einkaufszentrum Paunsdorf (P.C.) ist ebenfalls schnell und bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und bietet eine sehr breite Auswahl an Shopping- und Gastronomieangeboten.

Eine praktische Kombination aus guter Erreichbarkeit, lokaler Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an wichtige Verkehrsachsen in und um Leipzig.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

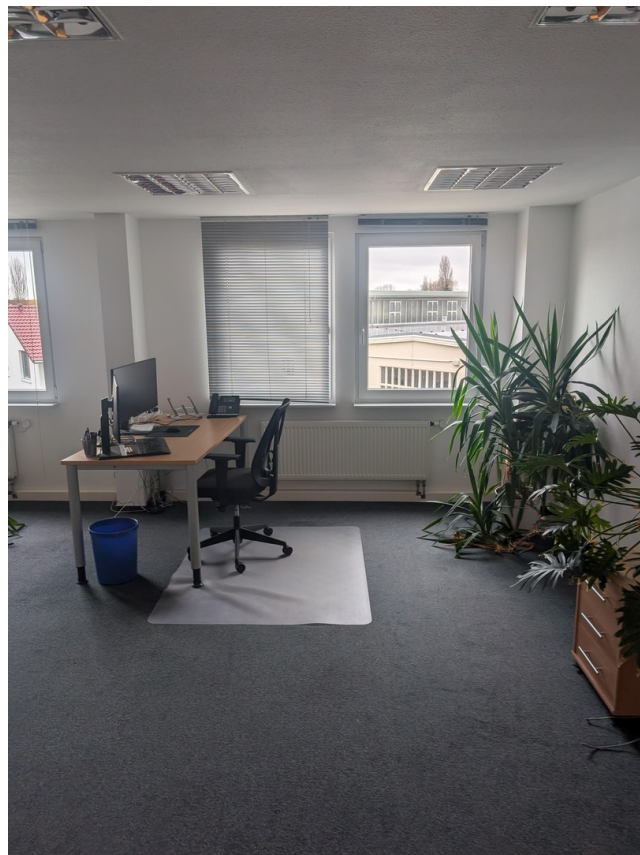
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	86,40 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	86,40 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

