

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**Parks und Cafes im Umkreis ihrer neuen 1,5-Zimmer-Wohnung an einer der schönen Ecke in Connewitz**



Objekt-Nr. OM-413343

### Wohnung

Verkauf: **181.440 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Kassel

04277 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1902	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,21 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die man nicht nur besichtigt – sondern die man spürt. Inmitten der lebendigen Wiedebachstraße, dem Herzen von Connewitz, wartet dieses vollständig sanierte 1,5-Raum-Domizil darauf, jemanden glücklich zu machen, der modernes Wohnen mit Szene-Flair und Grünblick verbinden möchte. 50 perfekt genutzte Quadratmeter, lichtdurchflutet, hochwertig ausgestattet – und gelegen in einer der gefragtesten Straßen des gesamten Viertels.

Schon beim Betreten spürt man den Unterschied: Die frisch verputzten, glattgezogenen Wände, die hochwertigen Einbauspots und das edle Parkett schaffen eine Atmosphäre, die zugleich warm, modern und absolut wertig wirkt. Hier wurde nicht renoviert – hier wurde mit Liebe zum Detail neugestaltet. Jeder Raum, jede Fläche, jeder Übergang zeigt Handwerk auf Niveau einer Erstbezugssanierung. Ergänzt wird dieses hochwertige Gesamtbild durch elegante Stiltüren und edle Sockelleisten im Hamburger Profil, die der Wohnung einen besonders stilvollen, hochwertigen Rahmen geben.

Das Wohn- und Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet durch seine klare Form vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Ob gemütliche Wohnlandschaft, Arbeitsplatz, Schlafbereich oder kreativer Mix – der Raum lässt sich wunderbar aufteilen. Die großen Fenster sorgen für unglaubliche Helligkeit und öffnen den Blick ins Grüne. Ein echter Connewitzer Vorteil: lebendige Szenelage – und trotzdem dieses friedliche, sanfte Grün direkt vor der Tür. Die Wohnung selbst liegt angenehm ruhig im Haus, umgeben von einer freundlichen, entspannten Nachbarschaft.

Die Küche ist ein sonnendurchfluteter Gute-Laune-Raum, der sofort Lust auf Kochen, Kaffeetrinken oder gemeinsames Essen macht. Die helle Gestaltung, viel Tageslicht und der moderne Grundriss schaffen eine Atmosphäre, in der man sich automatisch wohlfühlt. Hier wirkt nichts eng oder kompakt – im Gegenteil: Die Küche fühlt sich an wie ein eigener kleiner Lebensraum.

Das Bad wurde komplett neu aufgebaut und präsentiert sich entsprechend hochwertig und zeitgemäß. Neue Fliesen, neue Sanitärobjekte, klare Linien, moderne Formen – perfekt für alle, die Wert auf ein frisches, ästhetisches Umfeld legen. Duschen, Baden, Ankommen: Es wirkt wie ein kleines Spa, das nur Ihnen gehört.

Das Besondere an dieser Wohnung ist ihre innere Stimmigkeit. Die harmonischen Übergänge, das warme Parkett, die präzisen gesetzten Spots, die hochwertigen Stiltüren und die feinen Sockelleisten verleihen ihr eine Atmosphäre, die man im ersten Moment spürt – hell, klar, wertig und sehr angenehm. Nichts wirkt improvisiert, alles erscheint bewusst und sorgfältig gestaltet.

Für Studenten, junge Berufstätige oder Menschen, die ein modernes, gut durchdachtes Zuhause suchen, ist diese Wohnung eine ideale Wahl. Sie bietet ausreichend Platz, ein angenehmes Raumgefühl, eine hochwertige Basis und eine Ästhetik, die sofort Ruhe und Wohlfreude schafft. Für Eltern, die eine schöne, gepflegte Wohnung für ihre studierenden Kinder suchen, ist sie ebenso attraktiv: überschaubar in der Größe, hochwertig im Zustand und perfekt für ein entspanntes, komfortables Alltagsleben. Und obwohl die Straßenbahn ganz in der Nähe liegt und für eine hervorragende Anbindung sorgt, bleibt es in der Wohnung angenehm ruhig.

Kurz gesagt: Diese Wohnung überzeugt durch ihre Qualität, ihre Helligkeit, ihre klare Gestaltung und ihre besondere, angenehm ruhige Atmosphäre. Ein Zuhause, das durch seine innere Ausstrahlung begeistert – ein Zuhause, das man vom ersten Moment an gerne bewohnt.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Keller

## Sonstiges

Leipzig – Wachstumsstadt, Uni-Hotspot und Lebensqualitäts-Champion

Leipzig zählt zu den wachstumsstärksten Großstädten Deutschlands. Seit 2005 ist die Bevölkerung um rund 28 % gestiegen; heute leben etwa 630.000 Menschen hier. Der anhaltende Zuzug junger Menschen, Fachkräfte und Familien macht Leipzig zu einer dynamischen Metropole mit hervorragenden Zukunftsperspektiven. In einer aktuellen EU-Studie zur Lebensqualität erreicht die Stadt Rang 4 in Europa und gilt als die lebenswerteste Stadt Deutschlands. 95 % der Einwohner zeigen sich zufrieden – ein außergewöhnlich hoher Wert, der das attraktive Wohn- und Stadtmfeld widerspiegelt.

Besonders prägend ist Leipzigs starke Hochschullandschaft. Über 40.000 Studierende sind an Universität, HTWK, HGB, Musik- und Theaterhochschule sowie zahlreichen Forschungsinstituten wie Max-Planck, Fraunhofer und UFZ eingeschrieben. Allein die Universität Leipzig zählt mehr als 30.000 Studierende. Die junge Bevölkerung sorgt für kulturelle Vielfalt, eine lebendige Szene und eine dauerhaft stabile Nachfrage nach urbanem Wohnraum – ein zentraler Faktor für den Immobilienmarkt.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich Leipzig als leistungsfähiger Standort. Große Unternehmen wie BMW, Porsche, DHL, Amazon und Siemens sichern Arbeitsplätze und ziehen weitere Investitionen an. Dank Flughafen, Autobahnkreuz und ICE-Anbindung ist die Stadt ein bedeutender Logistikknotenpunkt, an dem Industrie, Dienstleistungen und Kreativwirtschaft eng miteinander verzahnt sind.

Kulturell bietet Leipzig eine beeindruckende Mischung aus Tradition und Moderne. Gewandhausorchester, Oper, Thomaskirche und Buchmesse stehen für internationale Strahlkraft, während die Kunstszenen in der Baumwollspinnerei die kreative Seite der Stadt sichtbar macht. Gleichzeitig überzeugt Leipzig durch seine grünen Oasen: der Auwald, große Parkanlagen wie der Clara-Zetkin-Park und die nahe Neuseenlandschaft sorgen für eine außergewöhnliche Freizeitqualität.

Für den Immobilienmarkt entstehen damit hervorragende Rahmenbedingungen: starkes Wachstum, wirtschaftliche Stabilität, hohe Lebensqualität und eine kontinuierlich große Studentenschaft führen zu einer konstanten Nachfrage und sehr geringen Leerstandsquoten. Fachleute sehen zusätzliches Potenzial gegenüber westdeutschen Metropolen – bei weiterhin moderatem Preisniveau.

Fazit: Leipzig kombiniert Dynamik, Lebensqualität und Zukunftssicherheit und zählt damit zu den attraktivsten Standorten für Eigennutzer wie auch für langfristige Immobilieninvestitionen.

## Lage

Connewitz – Leipzigs bunte, laute, liebenswerte Südseite

Wer in Connewitz wohnt, entscheidet sich ganz bewusst für das „echte“ Leipzig: bunt, alternativ, laut – und gleichzeitig erstaunlich grün. Der Stadtteil ist deutschlandweit bekannt für seine kreative, politisch wache Szene, Streetart an jeder Ecke, unabhängige Läden und eine lebendige Club- und Konzertkultur.

Zwischen (veganen) Restaurants, gemütlichen Kneipen und ehrlichen Kult(ur)-Spelunken spielt sich hier das Leipziger Nachtleben ab – perfekt für Studenten und junge Leute, die mitten im Geschehen sein möchten. Connewitz ist außerdem ein Hotspot für nachhaltigen Lifestyle: Bio-Supermärkte, Unverpackt-Läden und Fahrrad statt SUV sind hier Standard, nicht Statement.

Tagsüber punktet das Viertel mit seiner Nähe zur Natur. Der Auwald und der Wildpark beginnen quasi vor der Haustür, die Pleiße fließt ums Eck und mit dem Rad sind Sie in wenigen Minuten am Cospudener See. Wer also Stadtleben und Natur verbinden will, findet in Connewitz eine seltene Kombination aus Szeneviertel und Erholungsraum.

Für Studenten ist Connewitz ein echter Volltreffer: Die HTWK liegt nur wenige Minuten mit dem Rad entfernt, genauso wie die verschiedenen Fakultätsstandorte der Universität Leipzig in der Innenstadt und im Musikviertel. Auch die Hochschule für Grafik und Buchkunst (HGB) ist schnell erreichbar – und gerade Kreative schätzen Connewitz wegen der offenen, progressiven Atmosphäre. Das tägliche Leben für junge Menschen ist hier einfach: kurze Wege zu Supermärkten, Cafés und Späti's, gute Tramverbindungen und die Möglichkeit, alles mit dem Rad zu erledigen. Wer für seine studierenden Kinder kauft, schafft ihnen ein

Lebensumfeld, das nah an Campus, Szene und Natur liegt – und damit perfekte Voraussetzungen für ein entspanntes und produktives Studium.

Besonders attraktiv für junge Bewohner ist die einzigartige Kombination aus Community, Kultur und Selbstbestimmung. In Connewitz findet man offene Hausgemeinschaften, Nachbarschaftsprojekte, kleine Bühnen, Ateliers, Proberäume und Orte, an denen junge Menschen sich kreativ ausleben können. Der Stadtteil ist damit nicht nur Wohnort, sondern ein aktiver Lebensraum, der Wachstum und Entwicklung fördert – und sich dadurch auch langfristig auf den Wert der Immobilien positiv auswirkt.

Auch verkehrstechnisch ist Connewitz entspannt: Die Tram fährt direkt in die Innenstadt und zur Uni, die Karl-Liebknecht-Straße (KarLi) verbindet den Stadtteil mit Zentrum-Süd und Südvorstadt – eine durchgehende Kneipen-, Café- und Restaurantmeile.

Für Eigennutzer bedeutet das: kurze Wege, lebendige Nachbarschaft, ein junges Umfeld und eine gute Adresse in einem der bekanntesten Szeneviertel Mitteldeutschlands. Für Eltern, die für ihre studierenden Kinder kaufen, bietet Connewitz ein Umfeld, das Studenten lieben – und in dem sich Wohnungen hervorragend wieder vermieten lassen. Durch die starke Nachfrage nach Wohnraum in den südlichen Trendvierteln, das begrenzte Angebot und die wachsende Stadt gilt Connewitz als Standort mit sehr solider Wertstabilität und langfristig guten Wertsteigerungsperspektiven.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



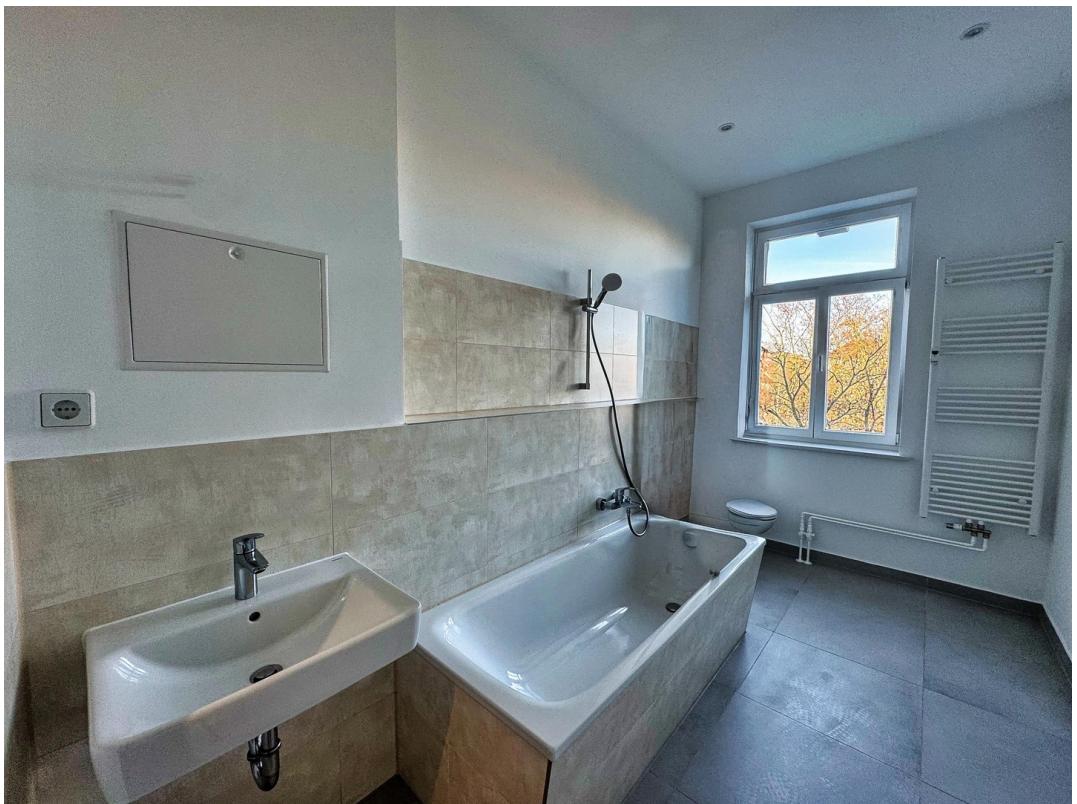
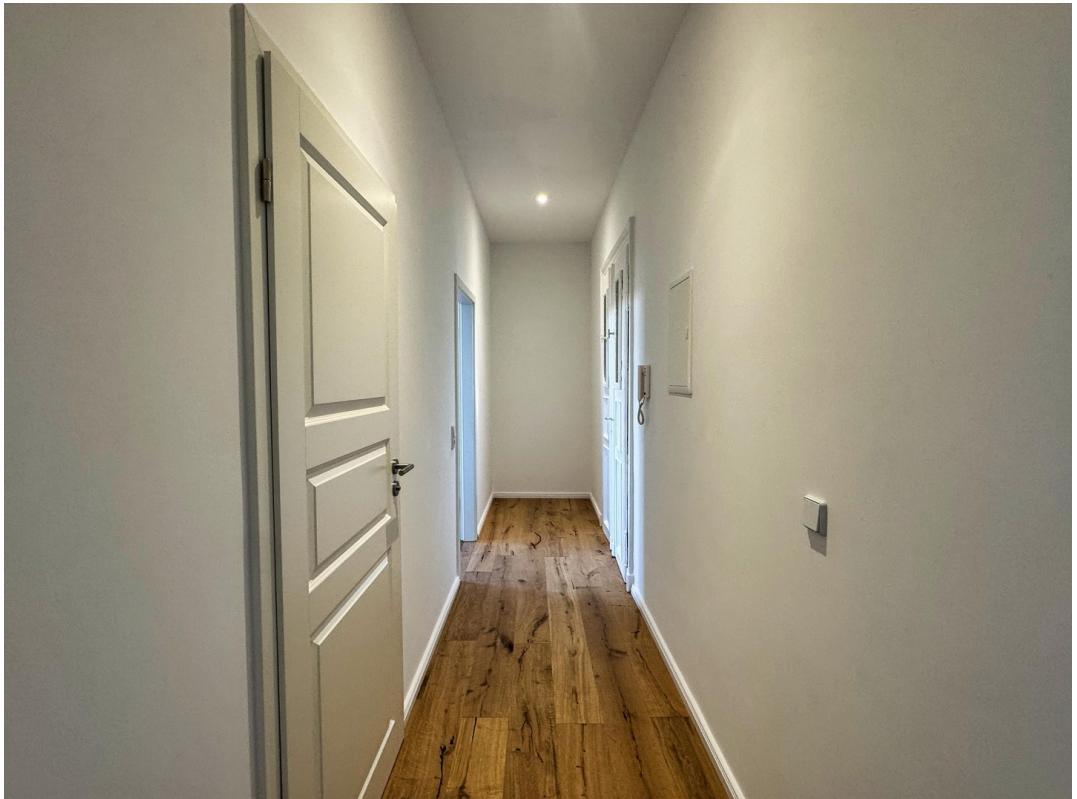
# Exposé - Galerie



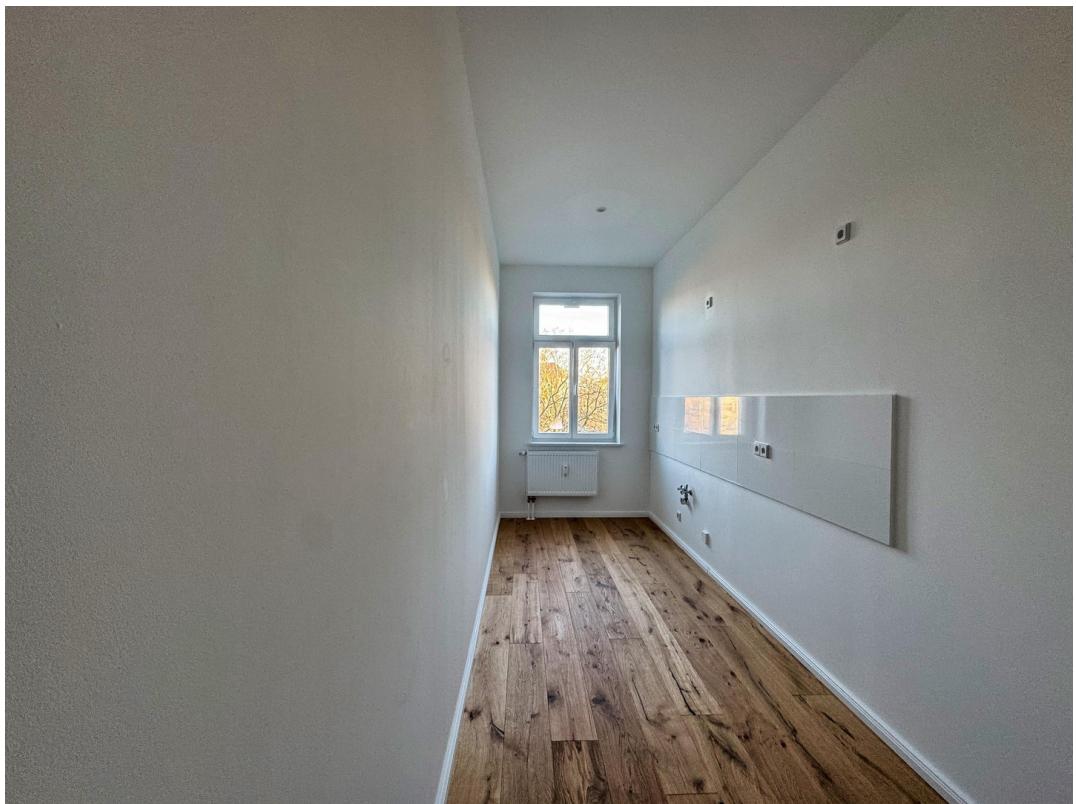
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



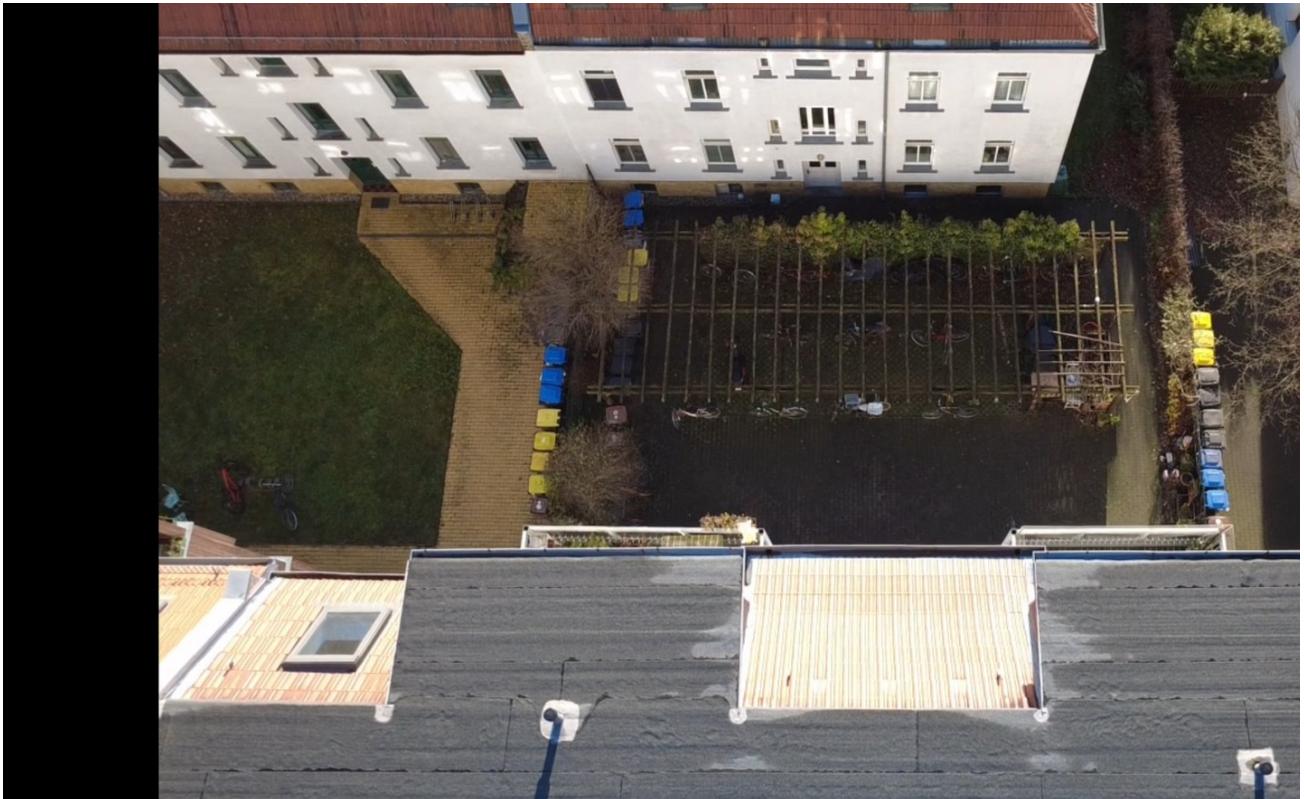
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

