

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**\*\* frisch sanierte 2,5-Zi Wohnung im Villenviertel | Fußbodenheizung | Wintergarten & Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-415800

### Wohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Ansprechpartner:  
Falco Spörl

Grabastraße 17  
04179 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,13 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte 2,5-Zimmer Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, einem großen Wintergarten und ihrer Lage im beliebten Villenviertel von Leipzig-Leutzsch.

Das Mehrfamilienhaus überzeugt allgemein durch seine ruhige Lage, dem gepflegten Zustand sowie der angenehmen Hausgemeinschaft.

Ausstattung:

- + 2,5 helle, gut geschnittene Zimmer
- + komplett saniertes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- + neue Bodenbeläge
- + frisch gestrichene glatte Wände
- + komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen
- + großzügiger Wintergarten mit Blick ins Grüne (süd-west) mit altem Baumbestand
- + trockenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Zusätzliche Highlights:

- + moderner Aufzug im Haus
- + eigener Tiefgaragenstellplatz (Einzelparken)

\*\*\* In dieser Wohnung finden Sie Ihre Ruhe. Alle Räumlichkeiten sind von der ruhigen Straße abgewandt mit Blick in den Garten in süd-westlicher Ausrichtung. Der großzügige Wintergarten lädt zum Verweilen, als Esszimmer oder als neues Zuhause für Ihre liebsten Pflanzen ein.

Die Wohnung ist bezugsfrei und steht sofort zur Verfügung.

Eine Vermietung mit Küche ist möglich.

Für eine Besichtigung vereinbaren Sie einfach einen Termin.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

Mietbeginn ab sofort oder nach Vereinbarung

Mieter-Selbstauskunft, Schufaauskunft, Einkommensnachweis notwendig

Mindestmietdauer sind 2 Jahre

## Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und grünen Teil von Leipzig-Leutzsch, geprägt durch stilvolle Villenbebauung und eine angenehme Nachbarschaft. Die Nähe zu grünen Parks und eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt machen Leutzsch besonders attraktiv für junge Familien und Berufstätige.

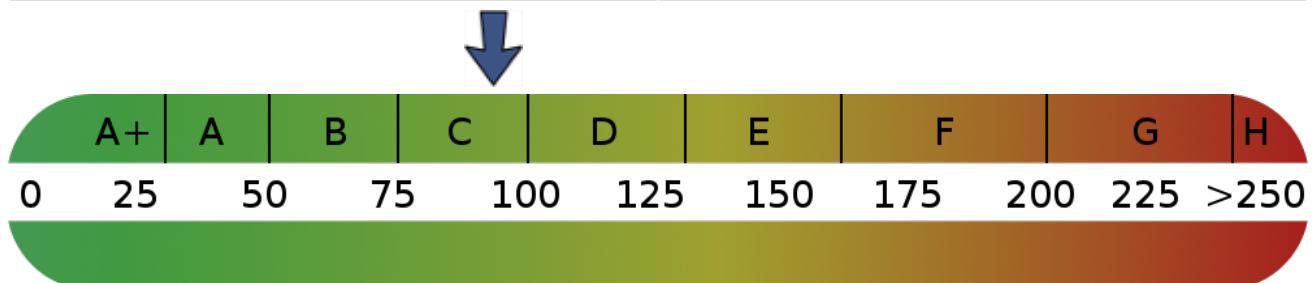
Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Erholungsflächen sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

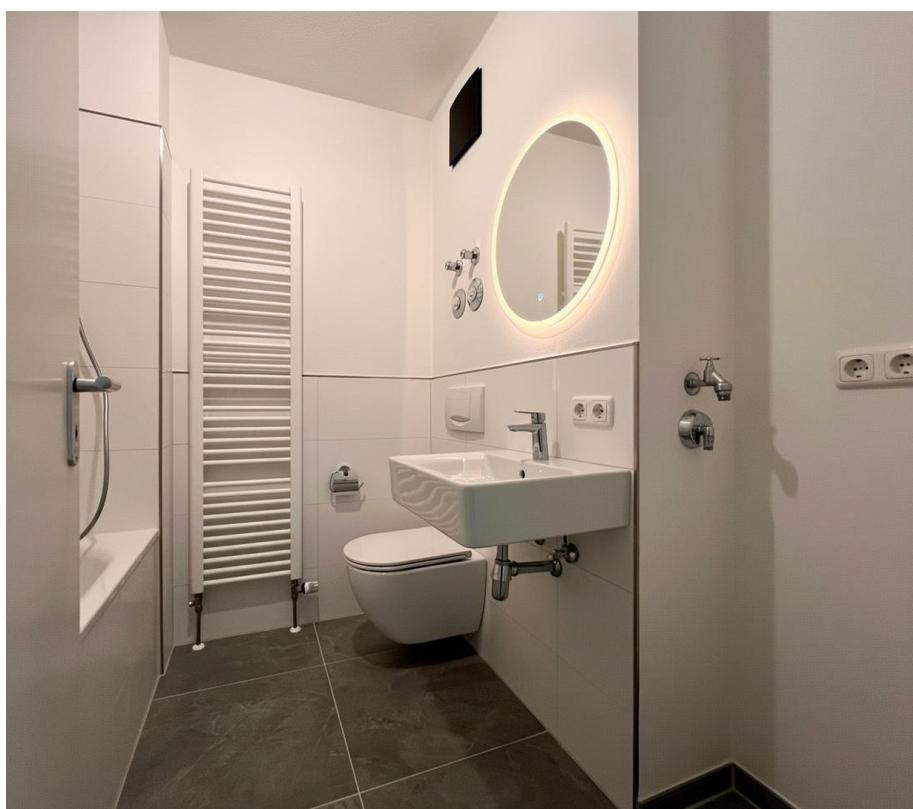


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

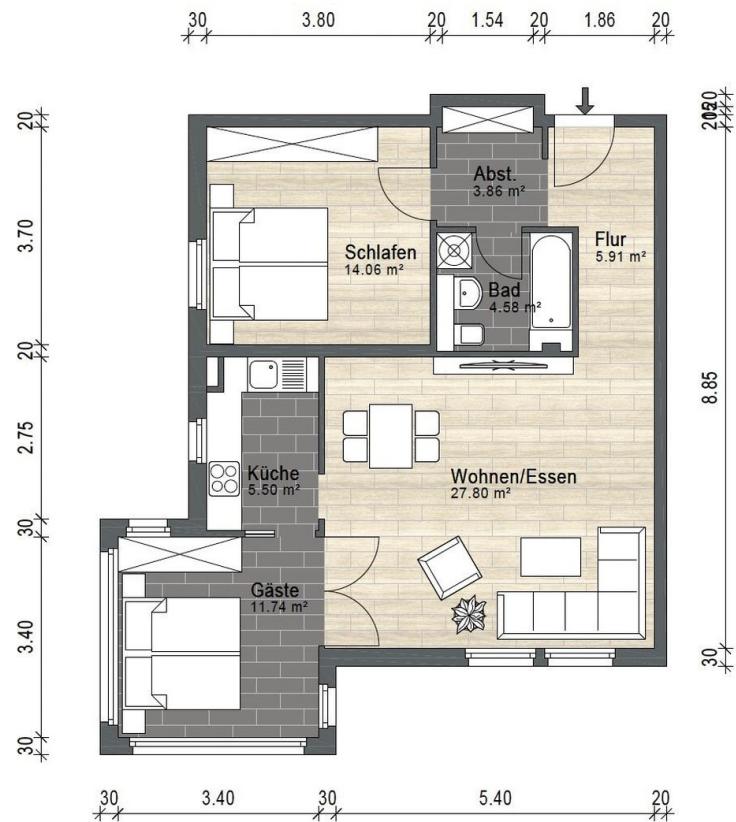


Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Grundriss

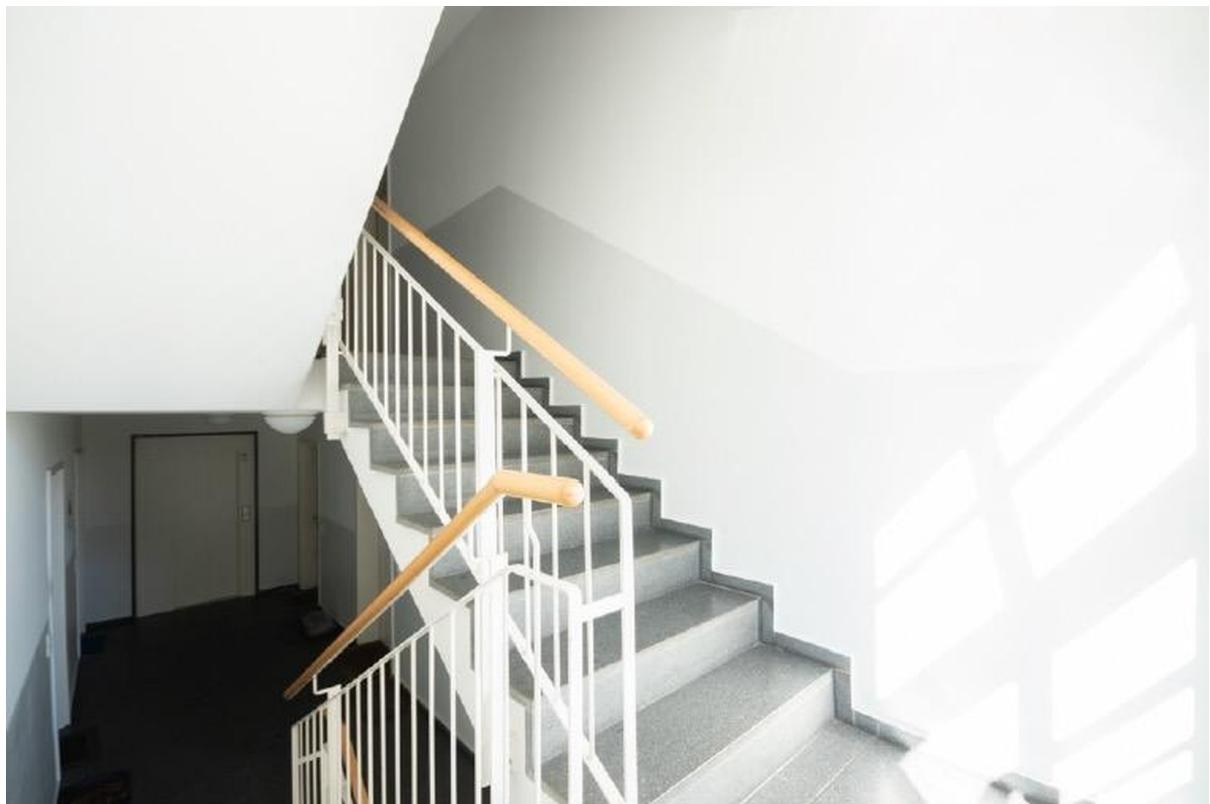


Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgarageneinfahrt

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



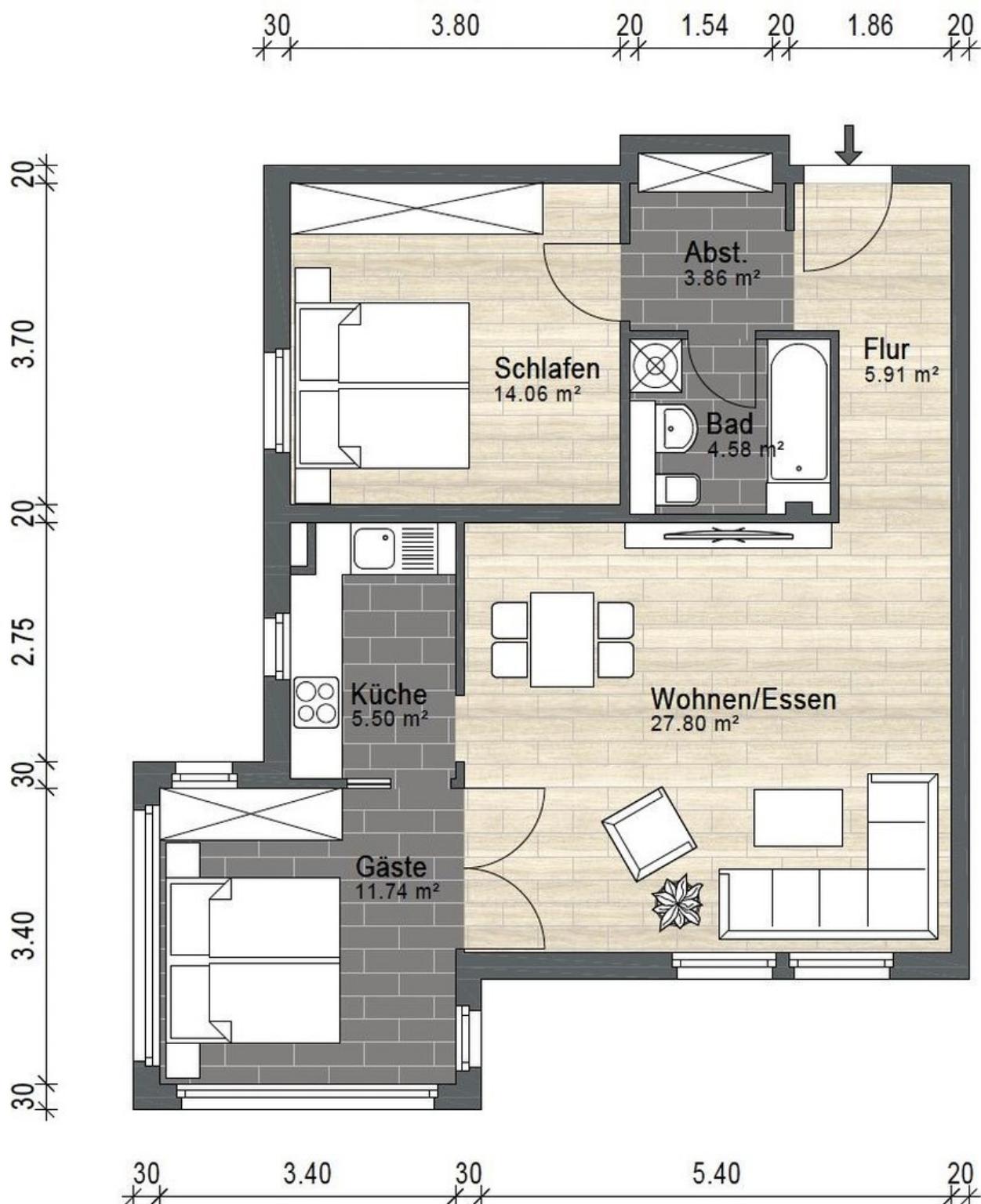
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss