

Exposé

Erdgeschosswohnung in Leipzig

4-Raum Erdgeschoss-Wohnung - Neubau - tolle Ausstattung



Objekt-Nr. OM-419179

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Privater Vermieter

Eisenbahnstraße 131a
04315 Leipzig
Sachsen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 2025 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 4,00 | Übernahmedatum | 01.02.2026 |
| Wohnfläche | 97,00 m ² | Zustand | Erstbezug |
| Nutzfläche | 104,00 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Badezimmer | 1 |
| Summe Nebenkosten | 280 € | Etage | Erdgeschoss |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Mietsicherheit | 3.600 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

4-Raum-Wohnung, top modern ausgestattet, mit Zugang zum parkähnlichen Innenhof

Das Wohnensemble, Erstbezug Januar 2026, besteht aus 2 Häusern, die in KfW 55-Standard errichtet worden sind.

Der großzügige begrünte Innenhof liegt geschützt zwischen den beiden Wohnhäusern an der Torgauer Straße und Eisenbahnstraße.

Zahlreiche Laubbäume, Büsche und Gräser säumen die parkähnlich angelegten Grünflächen. Gepflasterte Wege verbinden die unterschiedlichen Zonen des Innenhofes miteinander und laden zum Spazieren ein.

In der Mitte des Gartens befindet sich ein Spielplatz mit Sandkasten und Spielgeräten. Sitzbänke bieten den Erwachsenen einen Platz an der Sonne, während sich die Kinder austoben. Zentral zwischen den beiden Gebäuden liegen die Fahrradabstellplätze

Ausstattung

- Echtholz-Parkettboden in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenjalousien an allen Fenstern
- Modernes Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- zusätzliches separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Offenes Wohngefühl durch erweiterbaren Koch-/Ess-/Wohnbereich
- 3-fach Verglasung
- Großzügige Terrasse
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradabstellplatz

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Es wird eine Indexmiete vereinbart

Lage

Im Osten der Stadt liegt der Trend-Bezirk Volkmarsdorf. Immer mehr Menschen zieht es in das Viertel am Torgauer Platz. Studierende, junge Familien ebenso wie Paare schätzen die offene, multikulturelle Atmosphäre.

Das Straßenbild ist abwechslungsreich: Sanierte Altbauten und moderne Neubauwohnungen sind hier gleichermaßen zu finden. Der nahegelegene Mariannenpark bietet den Einwohnerinnen und Einwohnern viel Platz für Erholung an der frischen Luft. Nicht weit entfernt liegt die neu gestaltete, knapp zwei Hektar große Grünanlage ‚Ritzschke-Aue‘.

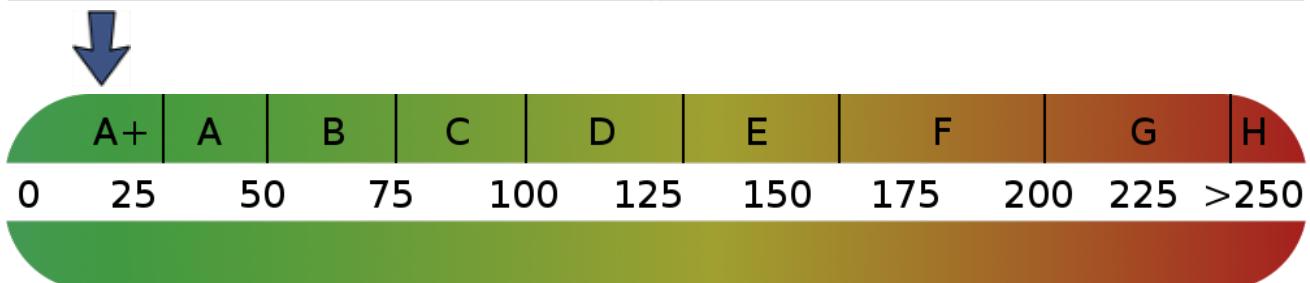
Wer in Volkmarsdorf lebt, hat es nie weit: Im Stadtteil sind alle Supermärkte, Restaurants, Kitas und Schulen zu Fuß zu erreichen. Dank der guten Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 20,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Neue Einbauküche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie

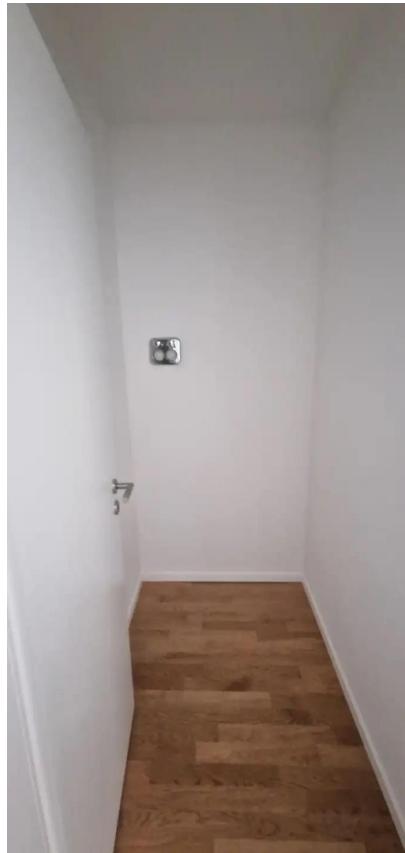


Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Abstellraum



Innenhof

Exposé - Galerie



Ansicht Eisenbahnstraße

Exposé - Grundrisse

*Zurück zur Wohnungsliste (LOUX)

LOUX^E

ERDGESCHOSS



WOHNUNG 05

4 Zimmer | 96,67 m²

37

| | | |
|----|-----------|----------------------|
| 01 | Eingang | 9,35 m ² |
| 02 | Flur | 6,00 m ² |
| 03 | Zimmer | 13,46 m ² |
| 04 | Bad | 5,97 m ² |
| 05 | Abst. | 1,72 m ² |
| 06 | WC | 2,11 m ² |
| 07 | Zimmer | 12,92 m ² |
| 08 | Wohnraum | 23,65 m ² |
| 09 | Terrasse* | 15,34 m ² |
| 10 | Zimmer | 13,82 m ² |

*Terrassen, Balkone und Loggien werden zu 50% angerechnet.



URBANES LEBEN IM LEIPZIGER OSTEN



Grundriss Wohnung 05