

# 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 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	104,00 m²	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: Sanierete 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie

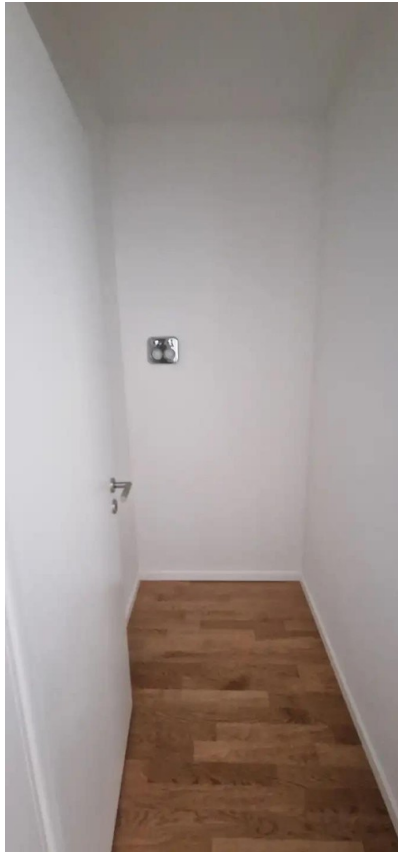


Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Innenhof



# Exposé - Galerie



Ansicht Eisenbahnstraße



# Exposé - Grundrisse

[\\* Zurück zur Wohnungliste \(LOUX\)](#)

## LOUX<sup>E</sup> ERDGESCHOSS

### WOHNUNG 05 4 Zimmer | 96,67 m<sup>2</sup>

37

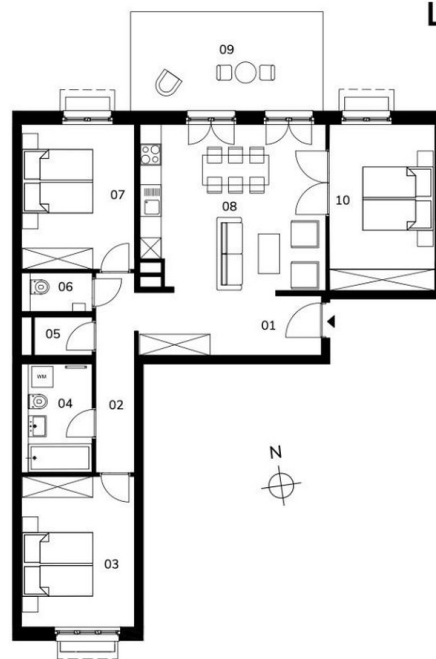
01	Eingang	9,35 m <sup>2</sup>
02	Flur	6,00 m <sup>2</sup>
03	Zimmer	13,46 m <sup>2</sup>
04	Bad	5,97 m <sup>2</sup>
05	Abst.	1,72 m <sup>2</sup>
06	WC	2,11 m <sup>2</sup>
07	Zimmer	12,92 m <sup>2</sup>
08	Wohnraum	23,65 m <sup>2</sup>
09	Terrasse*	15,34 m <sup>2</sup>
10	Zimmer	13,82 m <sup>2</sup>

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



URBANES LEBEN IM LEIPZIGER OSTEN

LOUX



Maßstab 1:125

1 m 2 m 3 m

Das Bild- und Planmaterial dient der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Abweichungen in einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten. Geringe Flächenabweichungen sind innerhalb eines Grundrisstyps möglich. Alle Maßangaben sind ca. Maße. Aufgrund technischer Erfordernisse können ggf. Teilbereiche abgeköpft und Decken abgehängt werden.

Grundriss Wohnung 05