

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Leipzig

**Wohnen im beliebtesten Viertel Leipzigs:  
Einraumwohnung mit Ausblick aufs Waldstraßenviertel**



Objekt-Nr. OM-422813

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **239.520 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Kassel

04105 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,20 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive, vollständig sanierte 56-qm-Dachgeschosswohnung im Waldstraßenviertel – seltene Gelegenheit in Toplage mit hohem Wertsteigerungspotenzial (sofort bezugsfrei)

In der Waldstraße 51 – gegenüber der beliebten Trattoria No. 1 – erwartet Sie eine Wohnung, die selbst im hochwertigen Waldstraßenviertel herausragt: eine frisch sanierte, außergewöhnlich helle Dachgeschosswohnung mit großem Balkon. Ideal als stilvolles Eigenheim oder hochwertige Kapitalanlage.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines sehr gepflegten Altbaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, dafür genießen Sie die Ruhe und den offenen, lichtdurchfluteten Charakter einer klassischen Dachgeschosswohnung. Die Höhenlage bietet Rückzug, Privatsphäre und ein innerstädtisch seltenes Weitblickgefühl. Die Hausgemeinschaft gilt als angenehm

und wertschätzend – ein klarer Pluspunkt im Viertel.

Großzügiges Wohnzimmer – elegant, hell und mit viel Atmosphäre

Das Wohnzimmer ist das Zentrum der Wohnung: ein weiter, klar geschnittener Raum mit neuem Parkett, Glattputz, modernen Spots und großen Fensterflächen. Durch die angenehme Raumhöhe und die neuen Dachfenster entsteht ein luftiges Wohngefühl, das Wohnen, Arbeiten und Entspannen ideal verbindet.

Komplett erneuert – Sanierung auf hohem Niveau

Die Wohnung wurde umfassend und konsequent modernisiert. Dazu gehören:

- neue Glattputz-Wände
- hochwertige Spot-Beleuchtung
- exklusiver Parkettboden
- klassische Hamburger Sockelleisten
- neue Fenster und Dachfenster

Das Ergebnis ist ein durchgängig helles, warmes und modernes Ambiente. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder Investoren.

Große Küche mit Balkonzugang

Die Küche wurde neu gefliest und vollständig modernisiert. Auch die Abstellkammer wurde hochwertig gestaltet – mit Glattputz und Parkett. Von hier aus gelangen Sie auf den neu gestalteten, überdurchschnittlich großen Balkon mit:

- viel Privatsphäre
- beruhigendem Blick ins Grüne
- Platz für Tisch, Lounge oder Pflanzen

Ein Außenbereich, der im Waldstraßenviertel selten ist.

Neues Tageslichtbad – hell und hochwertig

Das Bad wurde komplett erneuert und bietet:

- Badewanne
- großes Fenster
- moderne Spots
- hochwertige Fliesen

- neuen Handtuchheizkörper

Ein stilvolles, frisches Bad mit angenehmem Raumgefühl.

Lage & Hausgemeinschaft – ein echtes Qualitätsmerkmal

Die Waldstraße 51 überzeugt durch eine ruhige, freundliche Hausgemeinschaft und ein sehr gepflegtes Gebäude. Die Lage gehört zu den begehrtesten in Leipzig:

- Bäcker in unmittelbarer Nähe
- Gastronomie vor der Haustür
- kurze Wege zu Parks, Innenstadt und ÖPNV
- eines der wertstabilsten Quartiere der Stadt

Wertsteigerung & Kapitalanlage

Frisch sanierte Dachgeschosswohnungen sind im Waldstraßenviertel besonders wertbeständig. Die hochwertige Modernisierung, der große Balkon, die Helligkeit und die Toplage machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit – perfekt zur Eigennutzung oder als stark nachgefragte Mietwohnung.

Fazit

Eine Wohnung, die durch Qualität, Atmosphäre und Lage gleichermaßen überzeugt – sofort bezugsfrei, stilvoll erneuert, hell und mit hervorragenden Zukunftsaussichten. Eine selten schöne Einheit in einer der begehrtesten Straßen Leipzigs.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad

## 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 Stadtumfeld 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 machen. 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

Waldstraßenviertel / Waldstraße – Gründerzeit-Glamour am Park

Das Waldstraßenviertel ist die elegante Seite Leipzigs: Deutschlands größtes zusammenhängendes Gründerzeitviertel, mit prachtvollen Fassaden, hohen Decken, Stuck, Erkern und historischen Eingangstüren, die eher nach Stadtpalast als nach „normalem“ Mehrfamilienhaus aussehen.

Zwischen Waldstraße und Rosental reiht sich ein architektonisches Schmuckstück ans nächste. Viele der Häuser stammen aus wilhelminischer Zeit und sind liebevoll saniert – ein Wohnquartier, das eher an Wien oder Paris erinnert als an eine klassische deutsche Großstadt. Wer Wert auf Atmosphäre legt, findet hier genau das: repräsentatives Wohnen in einer der schönsten Altbaukulissen des Landes.

Gleichzeitig lebt es sich hier äußerst entspannt. Das Rosental, an dessen Teich Jahr für Jahr eine zauberhafte Gänsefamilie einkehrt und ihre Gößel aufzieht, bietet Zugang zum Auwald und beginnt nur wenige Schritte entfernt – Joggen, Spaziergehen, mit Kindern auf die Wiese, in wenigen Minuten im Grünen sein: Alltag statt Ausnahme. Über das Elsterflutbett und die nahe Elster-Kanäle ist man außerdem schnell am Wasser. Das Waldstraßenviertel verbindet damit Innenstadtlage mit sehr hohem Freizeitwert.

Die Red Bull Arena und die Arena Leipzig sind fußläufig erreichbar – ideal für Sport- und Konzertfans. Die Innenstadt, der Zoo und wichtige Arbeitsplätze in der City sind mit dem Rad oder der Tram in wenigen Minuten erreichbar. Die Mischung aus Ruhe im Quartier und Nähe zu allem Wichtigen macht die Lage auch für Ärzte, Anwälte, Kreative und Familien gleichermaßen attraktiv.

Für Studenten und junge Erwachsene, die Wert auf Ruhe und Qualität legen, ist das Waldstraßenviertel besonders interessant: Die Universität Leipzig ist über Radwege oder Tramlinien schnell erreichbar, ebenso die nahe gelegene Sportwissenschaftliche Fakultät sowie Institute im Zentrum-Nord. Viele junge Leute schätzen hier die Mischung aus gediegener Umgebung, großem Parkanteil und der unmittelbaren Nähe zu Bibliotheken, kulturellen Einrichtungen und Lernorten. Eltern, die für ihre Kinder kaufen, profitieren zusätzlich davon, dass das Wohnumfeld sicher, gepflegt und hervorragend angebunden ist – ideale Rahmenbedingungen für ein konzentriertes Studium und ein angenehmes, selbstständiges Leben in der Stadt.

Immobilien im Waldstraßenviertel gehören zu den gefragtesten in Leipzig: Die Kombination aus historischer Bausubstanz, begrenztem Angebot und Top-Lage sorgt seit Jahren für stabile bis steigende Preise. Für Selbstnutzer ist es ein Viertel zum Bleiben. Für Käufer, die langfristig denken (beispielsweise später selbst einziehen oder hochwertig vermieten möchten), bietet das Waldstraßenviertel ein klassisches „A-Lage“-Profil mit sehr guter Wertstabilität und überzeugenden Wertsteigerungschancen.

### Infrastruktur:

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



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



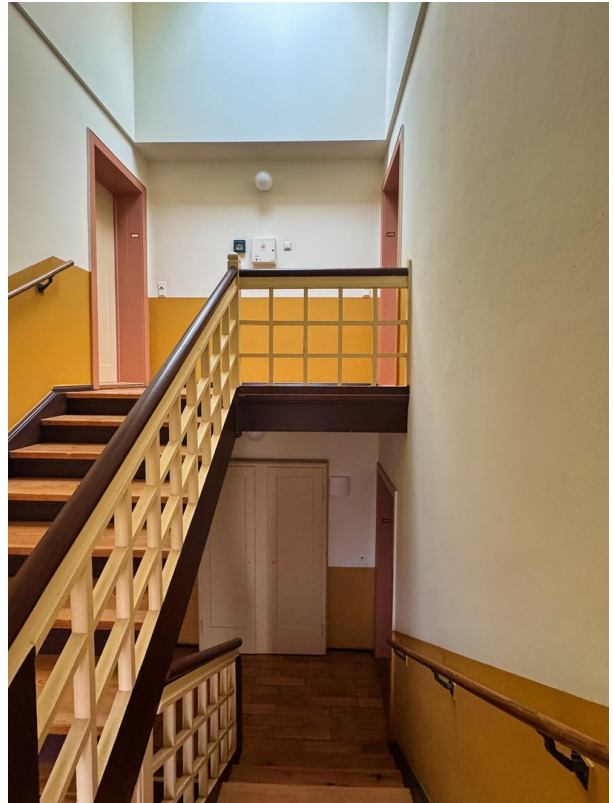


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

