

Exposé

Maisonette in Leipzig

**Familientraum: 6 ZKB Maisonette im Kulturdenkmal |
Balkon, Garten, Keller | S-Bahn Wahren, Auensee**



Objekt-Nr. OM-425064

Maisonette

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:
Paul Momtaz

Gottlaßstr. 4
04159 Leipzig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1890	Mietsicherheit	3.180 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	145,00 m ²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einem der grünsten und beliebtesten Stadtteile Leipzigs!

Diese außergewöhnliche 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung im kernsanierten Gründerzeit-Kulturdenkmal von 1890 vereint historischen Altbau-Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die umfassende Kernsanierung wurde 2025 abgeschlossen – Sie beziehen diese lichtdurchflutete Wohnung zum 1. März 2026 nach Modernisierung.

Durchdachte Raumaufteilung für Familien

Die intelligente Maisonette-Konzeption über zwei Etagen schafft natürliche Rückzugsbereiche für Groß und Klein:

Die untere Ebene ist als Wohn- und Kinderbereich konzipiert mit großzügigem Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, Einbauküche (inklusive, ohne Aufpreis), neuem Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie drei Kinderzimmern.

Die obere Ebene dient als Arbeits- und Elternbereich mit großzügigem Elternschlafzimmer, separatem Home-Office-Raum und begehbarer Kleiderschränke.

Hochwertige Ausstattung im Detail

Die Wohnung überzeugt durch komplett neue Oberflächen und Böden, ein gehobenes Tageslichtbad mit Badewanne und großer Walk-in-Dusche, eine vollausgestattete Einbauküche älteren Datums (ohne Zusatzkosten oder eigene Küche möglich), vorinstallierte Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Bad sowie in der separaten Waschküche, drei mobile Klimageräte (je 5 €/Monat) für ganzjährigen Komfort sowie über 40 cm dicke Außenwände für hervorragende Wärme- und Schallisolierung.

Zusätzlicher Platz

Der große Balkon bietet Blick in den gepflegten Garten zur Mitbenutzung – ideal für Familien mit Kindern. Dazu erhalten Sie einen privaten, abschließbaren Keller (ca. 12 m²), einen Fahrradkeller sowie kostenfreie PKW-Stellplätze vor dem Haus.

Die tatsächliche Grundfläche der Maisonette beträgt über 160 m² – wir geben konservativ ca. 140 m² Nettowohnfläche unter Berücksichtigung der Dachschrägen an.

Ausstattung

Kernsanierung 2025 zu gehobenem Standard

Diese Maisonette wurde 2025 umfassend kernsaniert. Alle Oberflächen, Böden und Installationen sind neu. Sie profitieren vom Charme eines denkmalgeschützten Gründerzeit-Altbaus kombiniert mit zeitgemäßer Technik.

Das komplett neue Tageslichtbad vereint Funktionalität mit gehobenem Design: große ebenerdige Dusche, Badewanne, modernes WC und Waschtisch. Waschmaschinen-Anschlüsse sind sowohl im Bad als auch in der separaten Waschküche vorhanden.

Eine vorhandene Einbauküche mit Elektrogeräten ist installiert und wird ohne Zusatzkosten mitvermietet. Alternativ können Sie Ihre eigene Küche einbringen.

Optional stehen drei mobile Klimaanlagen zur Verfügung (je 5 €/Monat) – eine seltene Ausstattungsoption für Leipziger Stilaltbauten, die ganzjährigen Komfort garantiert.

Die über 40 cm starken Außenwände bieten natürliche Wärmedämmung und hervorragenden Schallschutz. Die Zentralheizung (Gas) wird von unten konstant beheizt, was die Energieeffizienz optimiert. Der Energieausweis (Klasse C) indiziert den außerordentlich hohen Isolationsstandard für einen Altbau.

Der großzügige Balkon bietet Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung. Zur Wohnung gehören ein privater Kellerraum (ca. 12 m²), ein Abstellraum, ein begehbarer

Kleiderschrank und Zugang zum Fahrradkeller. Kostenfreie PKW-Außenstellplätze sind straßenseitig vorhanden.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus ist ein eingetragenes Kulturdenkmal mit großzügigem historischem Treppenhaus. Die obere Maisonette-Ebene erreichen Sie über eine elegante wohnungsinterne Wendeltreppe.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Leipzig-Wahren: Wohnen zwischen Natur und wirtschaftlicher Dynamik

Die Gottlaßstraße liegt im Herzen von Leipzig-Wahren mit direktem Blick auf das historische Wahrener Rathaus. Wahren verbindet städtischen Komfort mit einzigartiger Naturnähe und gilt als einer der begehrtesten Wohnstandorte für Familien im Leipziger Nordwesten.

Der Leipziger Auwald, mit 5.900 Hektar eines der größten Auenwaldgebiete Europas, beginnt nur wenige Gehminuten entfernt. Der beliebte Auensee mit Parkeisenbahn, Spielplätzen und Gastronomie ist fußläufig erreichbar – ein Paradies für Familien.

Ein dichtes Netz an Rad- und Wanderwegen entlang der Weißen Elster lädt zu Ausflügen ein.

Die S-Bahn-Haltestelle Wahren befindet sich direkt vor der Haustür. Mit den S-Bahn-Linien S1, S3 und S10 erreichen Sie den Hauptbahnhof in nur 10 Minuten. Die Straßenbahnlinien 10 und 11 sowie mehrere Buslinien ergänzen das ÖPNV-Angebot. Der direkte Autobahnanschluss A14 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Berlin, Dresden und München.

Für Pendler ideal: Das Porsche-Werk Leipzig und der DHL-Hub am Flughafen sind mit Bus 91 ab S-Bahnhof Wahren in wenigen Minuten erreichbar. Das Güterverkehrszentrum Leipzig mit zahlreichen Arbeitgebern liegt in unmittelbarer Nähe.

In der Umgebung finden Familien die 2019 sanierte Grundschule am Auensee, die Paul-Robeson-Oberschule, Kitas und Kinderärzte.

Die Georg-Schumann-Straße bietet Supermärkte, Apotheken, Restaurants und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

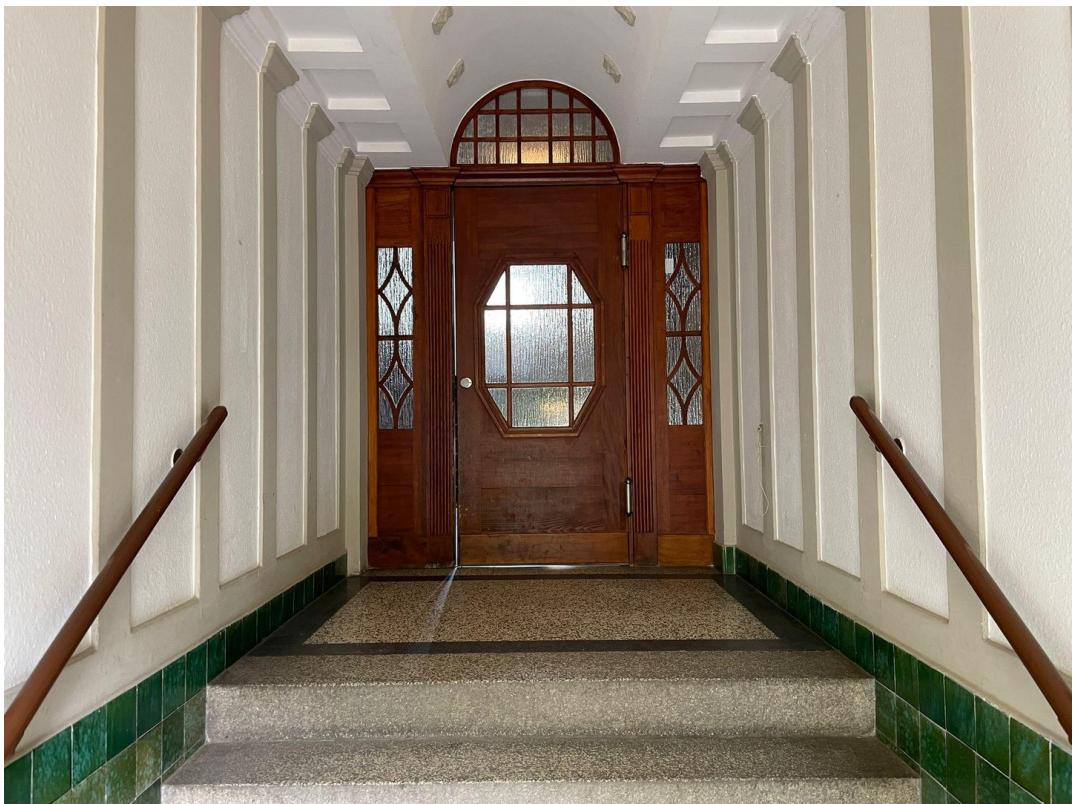
Infrastruktur:

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

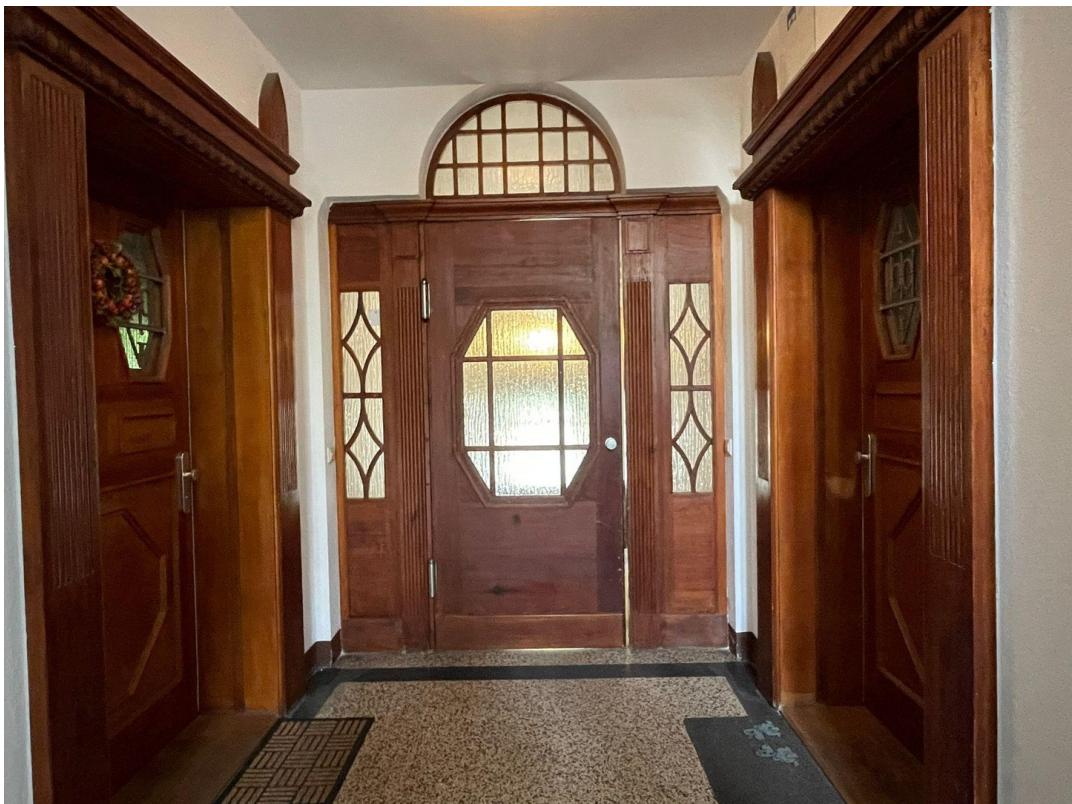
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

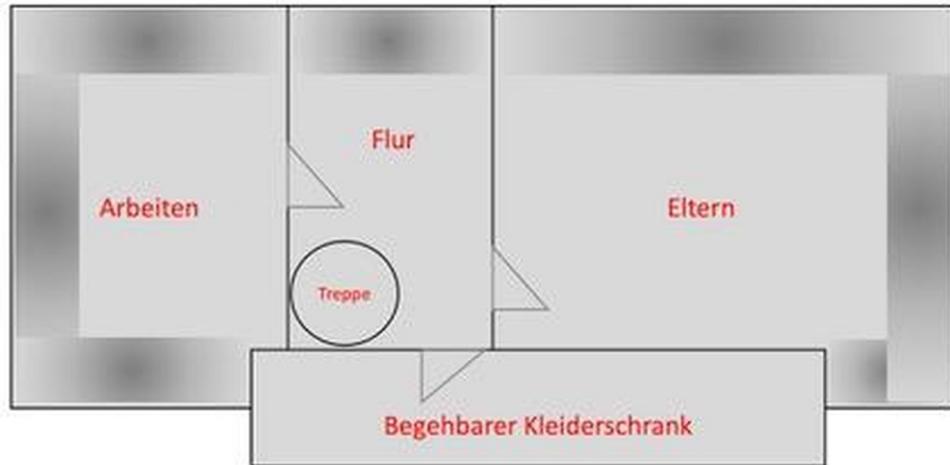


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Maisonettewohnung
--- obere Ebene ---



Maisonettewohnung
--- untere Ebene ---

