

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**von Privat – Erstbezug – urban & ruhig zugleich, flexible  
3,5 Zimmer, Balkon, EBK, TG**



Objekt-Nr. OM-425235

### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
R. Hille

Torgauer Str. 44a  
04315 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	6	Mietsicherheit	3.450 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	92,41 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	92,41 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	108 €	Etage	1. OG
Heizkosten	162 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne Neubauwohnung befindet sich im 1. OG. Durch die Lage zum Innenhof ist die Wohnung hell & geschützt zugleich. Mit einem nach Westen ausgerichteten Balkon gibt es viel Tageslicht und Abendsonne.

Das Wohnensemble LOUX erstreckt sich entlang der Torgauer Straße und der Eisenbahnstraße. Die beiden Gebäude bilden gemeinsam mit dem Eckhaus einen großen, ruhigen Innenhof – ein geschützter Rückzugsort im urbanen Umfeld.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit moderner EBK, zwei Balkonzugängen und viel natürlichem Licht. Über elegante Flügeltüren ist der angrenzende Raum flexibel als Esszimmer, Homeoffice oder Wohnlounge nutzbar – ein Grundriss, der sich optimal an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst.

Der Balkon öffnet sich zum begrünten Innenhof und lädt zu entspannten Abenden in der Sonne ein.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle liegt nur etwa 30 Meter entfernt.

## Ausstattung

Als Erstbezug bietet die Wohnung eine hochwertige & zeitgemäße Ausstattung:

### WOHNUNG

- helle 4-Raum-Wohnung mit Ausrichtung zum grünen Innenhof (2. OG)
- elektrische Außenjalousien an allen Fenstern & hochwertige 3-fach Verglasung für Licht- und Wärmeschutz
- edler Echtholzparkettboden in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- modernes Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- zusätzliches separates WC
- praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Großzügiger Balkon inkl. WPC Dielen zum Innenhof, zugänglich über zwei bodentiefe Türen
- Offenes Wohngefühl durch erweiterbaren Koch-/Ess-/Wohnbereich

### IM OBJEKT

- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradstellplätze innen & außen
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Video-Gegensprechanlage & Aufzug vorhanden
- begrünter Innenhof mit Spielplatz und altem Baumbestand

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Die Vermietung erfolgt von privat.

Besichtigungen sind kurzfristig und flexibel möglich.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar – ein Mietbeginn wie beispielsweise der 15.01.26 ist ebenfalls nach individueller Absprache möglich.

Hinweis:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitte vorab die folgenden Unterlagen einreichen:

- Verdienstbescheinigungen der letzten 3 Monate
- Kopie des gültigen Personalausweises
- aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Das Haushalts-Nettoeinkommen sollte bei ca. 3.800 € liegen.

## **Lage**

Die Wohnung liegt am ruhigen Rand der Eisenbahnstraße – unmittelbar neben einem der urbansten und vielfältigsten Viertel Leipzigs, jedoch angenehm abgeschirmt vom lebhaften Kern. Die Lage verbindet damit das Beste aus zwei Welten: multikulturelles Szene-Flair in unmittelbarer Nähe und zugleich ein ruhiger, grüner Innenhof als Rückzugsort.

Volkmarsdorf entwickelt sich dynamisch weiter und bietet eine lebendige Mischung aus Altbau, Neubau, internationalen Restaurants und kleinen Geschäften. Der nahegelegene Mariannenpark sowie die neue Grünanlage „Ritzschke-Aue“ bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich praktisch vor der Haustür, mit direkter Verbindung in die Innenstadt. Mit dem Fahrrad erreichen Sie Hauptbahnhof und Zentrum in etwa 10 Minuten. Über die Torgauer Straße besteht zudem ein schneller Anschluss für Pendler in Richtung Autobahn.

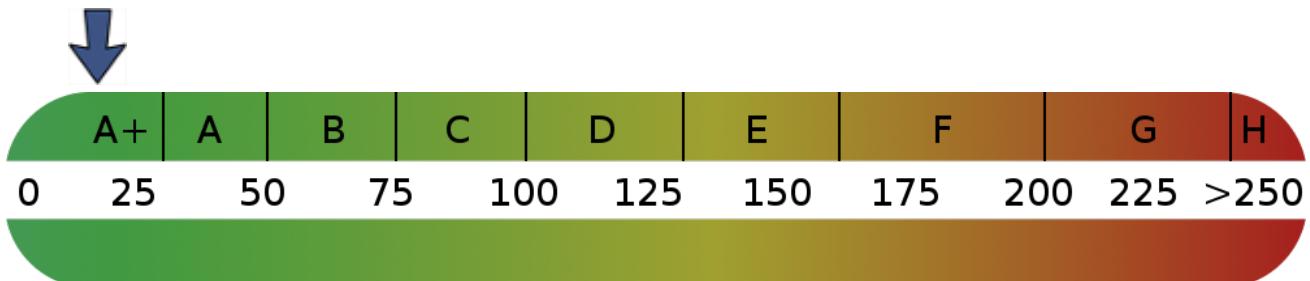
Supermärkte, Schulen, Kitas und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

## **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche / Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche / Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer - Blick zum Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Eingang

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Abstellraum

# Exposé - Galerie



WC



Balkon

# Exposé - Grundrisse

zur Wohnungsliste LOUX®

**LOUX<sup>E</sup>**

REGELGESCHOSS



WOHNUNGEN 12, 22, 32, **42, 52**

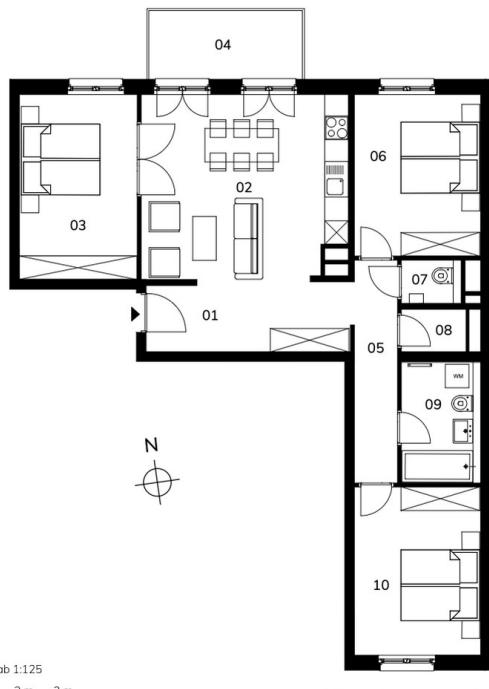
4 Zimmer | 92,41 m<sup>2</sup>

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



Eisenbahnstraße

Innenhof



# Exposé - Grundrisse

[« Zurück zur Wohnungsseite LOUX](#)

**LOUX<sup>E</sup>**

REGELGESCHOSS



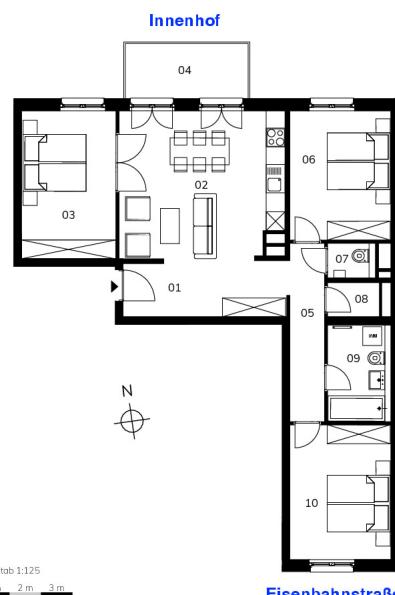
WOHNUNGEN 12, 22, 32, **42**, 52  
4 Zimmer | 92,41 m<sup>2</sup>

44

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



URBANES LEBEN IM LEIPZIGER OSTEN



**LOUX**