

# Exposé

## Bürofläche in Leipzig

### Büro Egelstraße 3



Objekt-Nr. OM-431748

#### Bürofläche

Vermietung: **2.717 € + NK**

Ansprechpartner:  
Philipp Schlosser

Egelstraße 3  
04103 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Etagen	2	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	247,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	620 €	Gesamtfläche	247,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	5.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.03.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Büro befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Bürogebäudes mit insgesamt zwei Gewerbeeinheiten. Die zur Vermietung stehende Einheit verfügt über eine großzügige Gesamtfläche von ca. 247 m<sup>2</sup> und bietet eine funktionale sowie flexibel nutzbare Raumaufteilung, die sich ideal für moderne Büro- und Dienstleistungsnutzungen eignet.

Die Bürofläche umfasst mehrere Arbeits- und Besprechungsräume sowie zusätzliche Server- bzw. Abstellräume, wodurch auch technisch anspruchsvolle Unternehmensstrukturen optimal abgebildet werden können. In sämtlichen Räumen ist eine CAT-6-Netzwerkverkabelung vorhanden und ermöglicht eine leistungsfähige IT-Infrastruktur.

Zur Ausstattung gehören zwei Sanitärebereiche, wobei eines der Bäder zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet ist. Eine Einbauküche steht den zukünftigen Mietern ebenfalls zur Verfügung und bietet komfortable Nutzungsmöglichkeiten für Mitarbeiter.

Die Einheit wird ohne Mobiliar vermietet und kann somit individuell nach den Anforderungen des Mieters gestaltet werden. Ein vorhandenes Brandschutzkonzept sowie eine installierte Alarmanlage sorgen für ein hohes Maß an Sicherheit.

Ein Stellplatz ist der Büroeinheit zugeordnet. Zudem besteht die Möglichkeit, ein Elektrofahrzeug direkt am Objekt zu laden.

Insgesamt handelt es sich um eine moderne und technisch gut ausgestattete Bürofläche mit praktischer Infrastruktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

- Einbauküche
- 1x Stellplatz (auch mit Lademöglichkeit)
- WC mit Dusche
- Alarmanlage

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Büroeinheit befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Leipziger Stadtteil Zentrum-Ost, einem etablierten Büro- und Dienstleistungsstandort in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Leipzig. Die Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus repräsentativen Geschäftshäusern, modernen Büroflächen sowie universitären und öffentlichen Einrichtungen.

Der fußläufig erreichbare Augustusplatz bildet einen der wichtigsten Wirtschafts- und Verkehrsknotenpunkte der Stadt. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Universität Leipzig sowie zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, Kanzleien und Praxen, wodurch ein professionelles Geschäftsumfeld gewährleistet ist.

Der Leipzig Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale Anbindungen an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen zudem für eine hervorragende ÖPNV-Erschließung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Services des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld und erhöhen die Attraktivität des Standorts für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Die Lage eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder dienstleistungsorientierte Nutzungen mit hohem Anspruch an Erreichbarkeit und zentrale Präsenz.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium,  
Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Grundrisse

