

Katrin Wunderlich

0172/ 37 69 533

info@kwi-leipzig.de

www.kwi-leipzig.de

Mietexposé

Eisenbahnstr. 46

04315 Leipzig | Neustadt-Neuschönefeld

Wohnung 11

2-Raumwohnung | Objekt-ID: MO-EIS46-11

Wohnen im Kiez: Individuelle DG-Wohnung mit Tageslichtbad

Zimmer:	Wohnfläche:	Bezug:	Etage:
2	ca. 64 m²	1.5.2025	DG re
Kaltmiete:	Nebenkosten:	Warmmiete:	Kautiön:
520,00 €	170,00 €	690,00 €	keine



Willkommen im Objekt

Sie suchen eine zentrumsnahe DG-Wohnung mit 2 Zimmern und einem Tageslichtbad?

Dann könnte Sie diese Altbauwohnung in einem gepflegten Gründerzeitaltbau interessieren. Dachbalken und der offene Grundriss wird Sie begeistern und lässt Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Über den Flur gelangen Sie in das große Wohnzimmer mit der offenen Küche. Dachbalken teilen den Raum in einzelne Bereiche - einer zum Kochen, einer zum Genießen und einer zum Entspannen. Das Schlafzimmer ist zur Straßenseite ausgerichtet und das Tageslichtbad hat eine Badewanne. In allen Wohnräumen liegt Laminat und an den Wänden ist Raufasertapete. Die Wohnung ist

zur Straßen- und zur Hofseite ausgerichtet. Direkt hinter dem Haus liegt das Rabat, ein kleiner Stadtpark, der zum Verweilen einlädt.

Die Eisenbahnstr. 46 ist ein sanierter Gründerzeitaltbau und zählt zu den Denkmalschutzobjekten. Das Gebäude und das historische Treppenhaus wurde mit Liebe zum Detail komplett kernsaniert und bis heute gepflegt und gehegt.

Die Treppenhausreinigung erfolgt durch den Hausmeisterservice.

Während der Mietzeit können Sie einen Keller kostenfrei nutzen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Termin. Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir eine Email. Ich freue mich auf Sie.



Ausstattung

- Dachschrägen und Dachbalken
- Tageslichtbad mit Badewanne
- offene Küche
- Laminat
- Raufasertapete

Eckdaten:

Balkon/Terrasse:	nein
Bad:	mit Wanne
Bad mit Fenster:	ja
Gästebad:	nein
EBK:	nein
Fußboden:	Laminat, Fliesen
Heizungsart:	Zentralheizung
Fahrstuhl:	nein
Stellplatz:	nein
Zustand:	Folgebezug
Objektart:	sanierter Gründerzeitaltbau



Energieausweis:

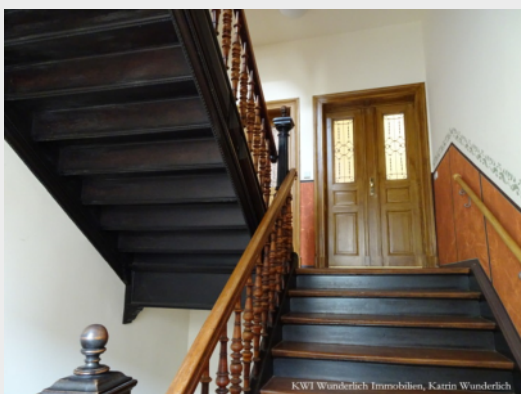
Ein Energieausweis ist nicht notwendig, da es sich um eine denkmalgeschütztes Objekt handelt.



Lage

Wohnen mitten im Kiez: Hier wohnen Sie zentrumsnah, mitten im lebendigen Zentrum des Quartiers und direkt am Stadtteilpark Rabat. Die Wohnung ist im Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld, der sich im Osten an das Leipziger Stadtzentrum anschließt. Bis zum Stadtzentrum sind es nur 2 km. Durch diese Nähe ist er verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants finden Sie in unmittelbarer Nähe. Eine der Hauptverkehrsadern im Viertel ist die Eisenbahnstraße. In kaum einer anderen Straße Leipzigs spiegelt das kulinarische Angebot so eindrucksvoll die kulturelle Vielfalt des Viertels wieder – breite Auslagen der Lebensmittelhändler, alt-

eingesessenes Ladenhandwerk, Imbisse, Restaurants und Pop-up-Galerie. Günstige Mieten locken Familien, Studenten und Kreative an. Erholung finden Sie im Stadtteilpark Rabat, der 10 % des Stadtteils ausmacht und direkt hinter dem Haus liegt. Das Viertel unterzieht sich einem Wandel, die letzten Altbauten werden saniert und verleiht ihm einen Aufschwung. Neuschönefeld ist ein faszinierender Leipziger Stadtteil, der Abwechslung verspricht und neue Blicke auf die Stadt ermöglicht. Ob afrikanisch, chinesisches, türkisches oder deutsch – wer Multikulti mag, gewürzt mit der Nähe zu grünen Landschaften, wird Neustadt-Neuschönefeld lieben.



Sonstige Angaben

Katrin Wunderlich | KWI Wunderlich Immobilien ist für Sie seit 2004 im Einsatz und unterstützt Sie bei der Suche nach Ihrer Traumwohnung in und um Leipzig – zum Mieten und zum Kaufen.

Profitieren Sie von meinem Netzwerk und finden Sie erfolgreich Ihr neues Zuhause.

Lassen Sie sich von meiner Begeisterung für glückliche Mieter, Leipzig und Immobilien anstecken. Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir eine Email. Ich freue mich auf Sie.

Sie haben die Wohnung besichtigt und möchten sich für die Wohnung bewerben? Nähere Informationen und die Mieterselbstauskunft

finden Sie auf www.kwi-leipzig.de im jeweiligen Mietangebot.

Da ich einige Objektangaben nicht selbst ermittelte, übernehme ich hierfür keine Gewähr. Genannte Daten basieren auf Informationen Dritter, für deren Vollständigkeit ich keine Haftung übernehme. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenvermietungen und Änderungen vorbehalten.