

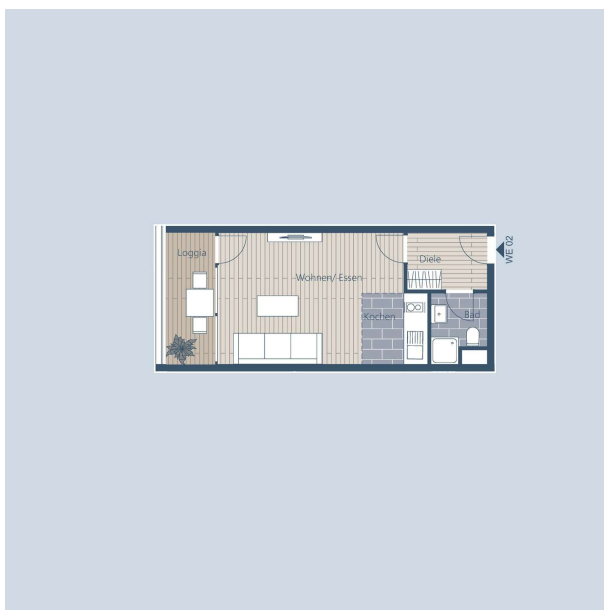
Objektnr. Jo39/Au12 WE 02+10

## 1-Zimmer-Wohnungspaket in der Nähe der Karl-Heine-Straße

04177 Leipzig



Referenz Wohnen/Schlafen



WE 02 Grundriss

**Ansprechpartner** Marko Künne Immobilien  
Fon +49 (0)341 442 95 66

**Wohnfläche** 65,10 m<sup>2</sup>  
**Zimmer** 2  
**Balkone** 1  
**Wohneinheiten** 2

### Miete / Kautiön

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>Kaltmiete</b>     | 497,23 €<br>(= 497,23) |
| <b>Kaufpreis</b>     | 220.710,00 €           |
| <b>Rendite</b>       | 2,70%                  |
| <b>Mieteinnahmen</b> | 5.966,76 €             |

### Ausstattung

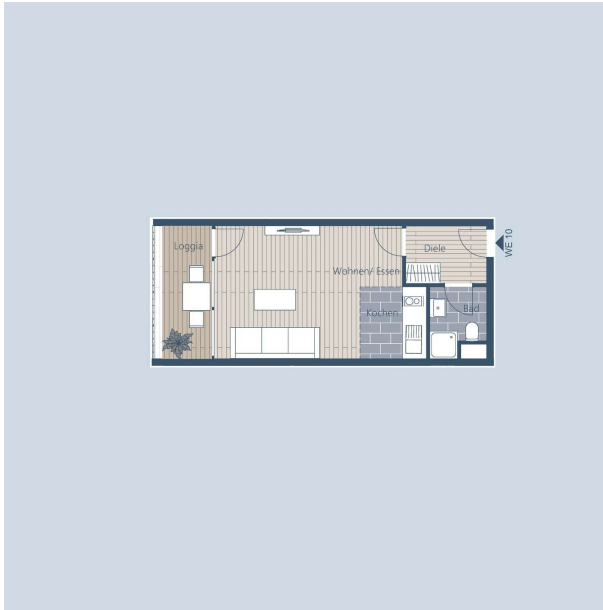
|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>Bodenbelag</b>     | Fliesen, Laminat  |
| <b>Befeuerungsart</b> | Gas               |
| <b>Sonstiges</b>      | Keller, Fahrstuhl |

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei vermietete 1-Zimmer-Wohnungen, als Paket in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Leipzig-Lindenau. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde um 1997 erbaut und verfügt insgesamt über 30 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten. Im Objekt befindet sich eine Tiefgarage mit 12 Doppelparkern sowie ein Personenaufzug, mit welchem Sie bequem in jede Etage gelangen.

Zum Verkaufsgegenstand gehören:

- WE 02 (1. OG): 1 Zimmer, ca. 32,46 m<sup>2</sup>, vermietet
- WE 10 (2. OG): 1 Zimmer, ca. 32,64 m<sup>2</sup>, vermietet



WE 10 Grundriss



Referenz Schlafen



Referenz Wohnen

Beide Wohneinheiten verfügen über einen Balkon/Loggia. Es besteht zudem die Möglichkeit einen TG-Stellplatz im Objekt zu erwerben.

Die letzte Mieterhöhung der WE 2 erfolgte zum 01.10.2024.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der großzügige Innenhof steht den Anwohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das ETW-Paket bietet eine Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die in einem der gefragtesten Stadtteile Leipzigs investieren möchten.

Im Gebäude stehen noch vereinzelt weitere Wohnungen zum Verkauf. Die Wohnungen können ebenfalls separat voneinander erworben werden.

Zusätzlich zur Wohneinheit, kann auf Wunsch ein Tiefgaragenstellplatz, für zzgl. 16.500, – €, erworben werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

, frisch, engagiert, solide ,

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung. Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: [www.kuenne-gruppe.de](http://www.kuenne-gruppe.de)

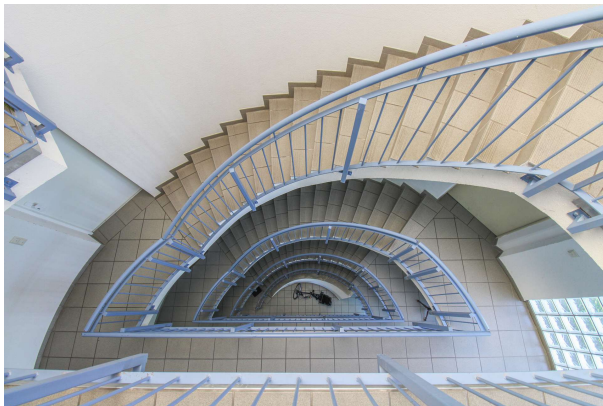
Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.



Referenz Bad



Straßenschild



Treppenhaus

## Lage

Lindenau ist ein kleiner, ruhiger Stadtteil im Westen von Leipzig. Er liegt links des Elsterbeckens, das die Innenstadt von den westlichen Quartieren trennt. In unmittelbarer Nähe zur Joseph-/Aurelienstraße beginnt bereits die lebendige Karl-Heine-Straße im benachbarten Plagwitz – eine der pulsierenden Hauptachsen des Leipziger Westens mit vielfältiger Gastronomie, Kultur und urbanem Flair.

Lindenau selbst überzeugt durch seine angenehme Wohnruhe und gleichzeitig hervorragende Lage: Der Karl-Heine-Kanal, die Weiße Elster, der Auenwald sowie der Clara-Zetkin-Park liegen quasi vor der Haustür und bieten hohen Freizeit- und Erholungswert. Das Leipziger Stadtzentrum ist in kurzer Zeit erreichbar.

Zugleich fungiert Lindenau als verbindendes Tor zu seinen angrenzenden Vierteln: In Neulindenau befindet sich die Spinnerei Leipzig, ein weitläufiges Kunst- und Kulturareal und international bekanntes Zentrum der Neue Leipziger Schule. Direkt an der Grenze zu Lindenau liegt zudem der Lindenauer Markt, ein lebendiger Treffpunkt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Verkehrstechnisch ist Lindenau bestens angebunden: Gemeinsam mit Plagwitz teilt sich das Viertel die Karl-Heine-Straße mit der Tramlinie 14. Darüber hinaus wird der Stadtteil durch die Straßenbahnlinien 7, 8 und 15 sowie die Buslinien 130 und 131 zuverlässig erschlossen.

## Hinweis

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.