

Objektnr. Jo39/Au12 WE 21

## Vermietete 3-Zimmerwohnung mit Loggia in Plagwitz-Lindenau

04177 Leipzig



Grundriss WE 21

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

**Objektart** Etagenwohnung  
**Wohnfläche** 74,64 m²  
**Zimmer** 3  
**Balkone** 1  
**Geschoss** 3. OG von insg.

### Kaufpreis

**Kaufpreis** 216.634,00 €

**Rendite** 2,45%  
**Mieteinnahmen** 5.312,04 €

### Ausstattung

**Bodenbelag** Fliesen, Laminat  
**Heizungsart** Zentralheizung  
**Befeuerungsart** Gas  
**Sonstiges** Keller, Fahrstuhl



Treppenhaus

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmerwohnung, in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus in Plagwitz-Lindenau. Dieses 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.

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

Die Wohneinheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74,64 m<sup>2</sup>, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur und Bad. Die Küche und Loggia sind über den Wohnbereich zu erreichen. Zugang zu den zwei Schlafräumen erfolgt über einen kleinen Zwischenflur. Zugehörig ist ebenfalls ein eigener Kellerraum, im Untergeschoss des Gebäudes.

Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.10.1997. Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich derzeit auf 5.312,04€. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im April 2022.

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

, 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.

## Lage

Lindenau ist ein kleiner Stadtteil im Westen Leipzigs, der sich auf der linken Seite des Elsterbeckens befindet, das die Innenstadt von seinen Nachbarbezirken trennt. Angrenzend der Joseph/ Aurelienstraße befindet sich die lebhafteste Karl-Heine-Straße im Bezirk Plagwitz und sorgt damit für eine pulsierende Ader des Leipziger Westens.

Man lebt ruhig in Lindenau: Der Karl-Heine-Kanal und die Weiße Elster, der Auenwald und der Clara-Zetkin-Park liegen direkt vor der Tür, das Stadtzentrum ist schnell erreicht. Und: Lindenau ist das Tor zu seinen beiden östlich bzw. westlich gelegenen Nachbarn. In Neulindenau befindet sich die Alte Spinnerei, großflächiges Kunst-Areal und Heimat der „Neuen Leipziger Schule“. An der Grenze zu Lindenau befindet sich zudem der Lindenauer Markt, geschäftiger und lebendiger Anlaufpunkt der Anwohner für Einkäufe und Besorgungen aller Art. Mit Plagwitz teilt sich das Viertel die Karl-Heine-Straße und damit auch die Tramlinie 14, welche die Magistrale passiert. Zu erreichen ist Lindenau weiterhin mit den Linien 7, 8 und 15 sowie den Buslinien 130 und 131.

## Hinweis

Dieses Expose 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.