

[ Black Label Immobilien ]<sup>©</sup>

LEIPZIG

# Wohnen im Neubau: Hochwertige 2-Zimmer- Wohnung mit sonnigem Balkon und EBK in Neustadt-Neuschönefeld

04315 Leipzig, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 11775\_2R

Wohnfläche ca.: **47,31 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaltmiete: **685,00 EUR**



## Wohnen im Neubau: Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und EBK in Neustadt-Neuschönefeld

Objekt ID	11775_2R
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Torgauer Straße 10 (Leipzig Ost - Volkmarsdorf) 04315 Leipzig Sachsen
Etage	2
Etagen im Haus	7
Wohnfläche ca.	47,31 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	Stellplatzmiete: 70 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Keller, Parkettboden, Personenaufzug
Kaution	2055 €
Kaltmiete	685,00 EUR
Nebenkosten	140,00 EUR
Warmmiete	825,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Die zur Vermietung angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Neubaus, der im Jahr 2023 errichtet wurde. Die architektonische Gestaltung des Gebäudes spiegelt zeitgemäße Ästhetik und Funktionalität wider. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Zimmer, die sorgfältig geplant und gestaltet wurden, um höchsten Wohnkomfort zu bieten. Das Schlafzimmer (11,92 m<sup>2</sup>) ist nach Nordwesten ausgerichtet und profitiert von dreifachverglasten Fenstern, die nicht nur für eine optimale Wärmeisolierung sorgen, sondern auch für eine angenehme Ruhe und Lichtdurchlässigkeit im Raum. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönliche Bedürfnisse.

Das Wohnzimmer präsentiert sich als ein einladender Raum mit einer Fläche von etwa 28,94 m<sup>2</sup>, der mit der modernen Küche verbunden ist. Die offene Gestaltung schafft eine freundliche und kommunikative Atmosphäre, ideal für geselliges Beisammensein oder gemütliche Abende zuhause.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, inkl. Backofen mit Grillfunktion, Mikrowelle, Cerankochfeld mit Touch-Bedienfeld, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Gefrierschrank und Geschirrspüler. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der etwa 3,93 m<sup>2</sup> groß ist und einen malerischen Blick auf die Umgebung bietet. Dieser Außenbereich lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen, sich zu entspannen und die Natur zu erleben, ohne dabei auf Privatsphäre verzichten zu müssen.

Das Badezimmer (4,48 m<sup>2</sup>) ist mit einer modernen Badewanne ausgestattet und hat einen Anschluss für eine Waschmaschine, was den täglichen Komfort und die Funktionalität erhöht. Der Parkettboden, der in der gesamten Wohnung verlegt ist, verleiht dem Raum eine warme und ansprechende Atmosphäre und unterstreicht das hochwertige Wohngefühl dieser Immobilie.

Die Wohnung passt perfekt für Paare.

\*Es gibt vergleichbare Wohnungen (ca. 47-49 m<sup>2</sup>) im 2.OG sowie 3.OG und 4.OG (je 2 Wohnungen pro Geschoss). Balkone sind nach Südosten (Hofseite) ausgerichtet.

Im 2.OG, 3.OG und 4.OG gibt es auch kleinere 2-Raum-Wohnungen (ca. 39 m<sup>2</sup>). Balkone sind nach Nordwesten (Straßenseite) ausgerichtet. Gerne können Sie sich auch diese Räumlichkeiten anschauen. Auf Anfrage schicken wir Ihnen die entsprechenden Grundrisse und Mietpreise.

## Ausstattung

- Neubau
- Erstbezug nach Fertigstellung
- 2 Zimmer
- nach Südosten ausgerichtete Balkon
- Einbauküche
- Balkon
- Badezimmer mit Waschmaschine
- 3-fachverglaste Fenster
- Aldi und Konsum in unmittelbarer Nähe



- Haltestelle Torgauer Platz in ca 5 Fußminuten erreichbar
- Rabet-Park
- diverse Bars und Restaurants

## Energieausweis

Energieausweis	wird bei Besichtigung vorgelegt
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2023
Primärenergieträger	Luftwärmepumpe



## Lage

Neustadt-Neuschönefeld schließt am nordöstlichen Stadtzentrum Leipzigs an und zeichnet sich durch eine Vielzahl von sanierten Altbauten aus. Der Stadtteil wird geprägt durch die vielen hier ansässigen Kulturen und deren Lebensstil. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen der ärztlichen Versorgung, Schulen und Kindertagesstätten sind vorhanden und ebenso fußläufig erreichbar wie die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Das Stadtzentrum mit Oper, Gewandhaus, zahlreiche Museen sowie unzähligen Lokalitäten und diversen Einkaufsmöglichkeiten erreicht man ebenso fußläufig oder mit dem Rad in wenigen Minuten.

Dementsprechend versprühen auch die Ladenzeilen ein kosmopolites Flair im relativ kleinen aber dennoch abwechslungsreichen Neustadt-Neuschönefeld: Zahlreiche Obst- und Gemüsehändler, diverse Delikatess-Geschäfte sowie gastronomische Einrichtungen verschiedenster nationaler Herkunft reihen sich dicht aneinander – hier wird Multikulti gelebt!

Mehrere Kindertagesstätten, Schulen und Ärzte befinden sich zudem im Viertel oder in unmittelbarer Umgebung.

Für Erholung sorgen der Stadtteilpark Rabet sowie sich immer wieder durch das Quartier ziehende kleine Grünflächen. Grüne Stadtoasen wie der Elsapark, Bernhardiplatz und Rabet laden hier zu Picknicks oder Spaziergängen ein. Zahlreiche fußläufig zu erreichende Supermärkte, Arztpraxen und Behördenstellen nehmen sich Alltagsanliegen an. Durch die gute ÖPNV-Anbindung sind auch entferntere Ziele schnell erreicht. Zum Leipziger Hauptbahnhof gelangt man dabei innerhalb von etwa zehn Minuten, zum Zoo oder Auwald in circa zwanzig Minuten. Durch die auf die Stilllegung einiger Bahnstrecken zurückzuführende Initiative Parkbogen Ost entstehen derzeit in näherer Umgebung zudem zahlreiche Radwege und Aktivflächen, die ein vielseitiges Freizeitangebot unter freiem Himmel garantieren. Das rund fünf Kilometer lange Aktivband soll zukünftig den Leipziger Osten umschließen und setzt neue Maßstäbe im Bereich ambitionierter Stadtentwicklungspläne.



Wohnzimmer

Einbauküche

Balkon

Schlafzimmer

Badezimmer

Badezimmer



