

## Keine Provision! Wohnen zwischen Rosental, Innenstadt und Bahnhof!

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	74,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Gewerbliche Nutzung	Ja



### Objektbeschreibung

Es bietet sich hier eine Gelegenheit zum Erwerb einer Zweiraumwohnung im Dachgeschoß in einer der Leipziger Toplagen Zwischen Innenstadt, Zoo und Rosental. Das Wohnhaus wurde um 1898 errichtet und besteht aus dem Vorder- und einem kleineren Gartenhaus. Beide Häuser beherbergen insgesamt 17 Einheiten. In den Jahren 1997/98 wurde das Haus generalsaniert, das Dachgeschoß zu Wohnzwecken aus- und ein Personenlift eingebaut.

## Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Innere Nordvorstadt von Leipzig ist ein kleineres Gebiet zwischen dem Hauptbahnhof und dem wesentlich größeren Stadtteil Zentrum-Nordwest mit Leipzig-Gohlis im Norden. Das weithin sichtbare Hotel Westin liegt südlich in der Gegend und nah an der Innenstadt. Dort finden sich überwiegend Büros, Banken und Hotels. Der mehr nördlich gelegene Teil beherbergt ein paar herrliche Straßen mit traumhaften Wohnhäusern, mit Mengen an kleinen Läden und Restaurants entlang der Gohliser Straße. Die Grenzen zu Gohlis Süd sind hier fließend. Die Innere Nordvorstadt liegt direkt vis-a-vis zu dem renommierten und international bekannten Leipziger Zoo. Das Rosental ist eine der beliebtesten historischen Parkanlagen in Leipzig. August der Starke, der ab 1694 in Sachsen regierte, wollte sich an dieser Stelle ein Schloss errichten. Das hat nicht so funktioniert; von der unbebaut gebliebenen Wiese aus sind daher heute sechs Sichtachsen zu bewundern..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-10-05
Energieverbrauchskennwert	86kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über:

- ::: großes und helles Wohnzimmer,
- ::: separate Küche mit Fenster,
- ::: Schlafzimmer hofseitig und ruhig gelegen,
- ::: Bad mit Wanne und Fenster,
- ::: Laminatfußbodenbelag,
- ::: eigene Heizung (Gasetagenheizung), die WEG prüft den zukünftigen Anschluß an das Fernwärmenetz

Die Wohnung ist seit 2021 als Ferienwohnung vermietet. Die Grundmiete beträgt 668,00 Euro.



Bad



Treppenhaus mit Lift

