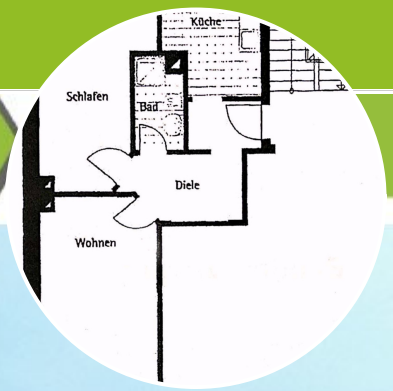
EXPOSÉ

LEIPZIG-GOHLIS + 2 RAUM DACHGESCHOSS + AB OKTOBER 2026



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 04157 Leipzig
Baujahr: 1903
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 57,66 m²
Nebenkosten (ca.): 160,- €
Warmmiete (ca.): 682,- €
Etage: 4
Anzahl Etagen: 4

Kaltmiete € 522,-

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 57,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19660

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04157 Leipzig - Gohlis-Mitte, Virchowstraße 12
Baujahr	1903
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	57,66 m²
Kaltmiete	522,- €
Nebenkosten (ca.)	160,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	682,- €
Kaution	2 Kaltmieten
Etage	4
Anzahl Etagen	4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1903
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Alt- / Neubau	Altbau
bezugsfrei ab	Oktober 2026

Objektbeschreibung:

2-Raum-Dachgeschosswohnung im denkmalgeschützten Altbau - Leipzig-Gohlis

Diese 2-Raum-Wohnung mit rund 57,66 m² liegt im Dachgeschoss (4. Obergeschoss) eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses von 1903 in der Virchowstraße 12, mitten in Gohlis - einem der beliebtesten und stabilsten Wohnviertel Leipzigs. Das Haus wurde 1996/97 nach den Auflagen des Denkmalschutzes umfassend saniert und umfasst 18 Wohneinheiten.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eine Küche und ein innenliegendes Badezimmer mit Dusche. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden - den Küchenraum können Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einrichten. Ein Abstellraum im Keller gehört dazu. Geheizt wird über eine Gas-Zentralheizung; die Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Die Lage im Dachgeschoss bedeutet ruhiges Wohnen ohne Nachbarn über sich. Einen Aufzug hat das Haus nicht - die Wohnung wird über vier Etagen Treppenhaus erschlossen.

Verfügbar ab Oktober 2026. Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. Besichtigungen sind nach Terminabsprache mit rund einer Woche Vorlauf möglich - melden Sie sich gern frühzeitig.

Konditionen: 522 EUR Kaltmiete zzgl. 150 EUR Nebenkosten = 672 EUR Warmmiete. Kaution: zwei Kaltmieten. Haustiere nach Absprache.

Ausstattung:

- 2 Zimmer, ca. 57,66 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss (4. Obergeschoss), kein Aufzug
- Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1903, saniert 1996/97
- Innenliegendes Badezimmer mit Dusche
- Küche ohne Einbauküche - zur eigenen Gestaltung
- Abstellraum im Keller
- Gas-Zentralheizung - Heizkosten in den Nebenkosten enthalten (Warmwasser wird separat abgerechnet)
- Haustiere nach Absprache erlaubt
- Kaution: 2 Kaltmieten (1.044 EUR)
- Bezugsfertig ab Oktober 2026

Lagebeschreibung:

Gohlis liegt nördlich der Leipziger Innenstadt und zählt zu den bekanntesten und gefragtesten Stadtteilen der Stadt - ein Viertel mit dichtem Gründerzeitbestand, breiten Straßen, altem Baumbestand und einer über Jahre stabilen Nachfrage.

Die Virchowstraße 12 liegt in Gohlis-Mitte. Die Straßenbahnhaltestelle Virchow-/Coppistraße befindet sich direkt vor der Haustür: Die Linie 12 fährt von hier über den S-Bahnhof Gohlis, Fritz-Seger-Straße, Nordplatz und Zoo bis zur Thomaskirche, zum Neuen Rathaus und weiter zum Wilhelm-Leuschner-Platz - die Innenstadt ist in gut einer Viertelstunde erreicht. Zusätzlich halten die Buslinien 85 und 90 sowie die Nachtlinie N5 an derselben Haltestelle. Der S-Bahnhof Gohlis liegt rund 600 Meter südlich und bindet über die S-Bahn Mitteldeutschland an den City-Tunnel und Halle an.

Für den täglichen Bedarf ist alles fußläufig vorhanden: Ein Konsum-Supermarkt liegt um die Ecke in der Coppistraße, weitere Einkaufsmöglichkeiten - REWE und Kaufland - befinden sich an der Georg-Schumann-Straße, der Hauptachse des Viertels mit Bäckern, Apotheken, Ärzten, Cafés und Gastronomie.

Der große Vorzug von Gohlis ist die Nähe zum Grün: Südlich grenzt das

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 57,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19660

Rosental mit rund 2,5 Kilometern Länge direkt an das Wohngebiet an und geht nahtlos in den Leipziger Auwald über - mit Rad- und Wanderwegen entlang der Flüsse und dem Leipziger Zoo in wenigen Minuten Entfernung. Östlich liegt der Arthur-Bretschneider-Park mit Spielplätzen und dem Geyserhaus. Grundschulen, Kitas und weiterführende Schulen sind im Umfeld gut verteilt.

Eine Lage, die Altbaucharme, kurze Wege und direkte Anbindung an Innenstadt und Naherholung verbindet.

Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Ihr Immobilienmakler in Leipzig.

Sie haben Interesse an der Immobilie? Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin: Telefon: 0341 2122212

Unser gesamtes Angebot an Wohnungen und Häusern zur Miete und zum Kauf finden Sie auf www.immaxi.de. (Häufig bis zu 7 Tage früher als in den großen Immobilienportalen.)

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtum und Zwischenvermittlung vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorinformation; rechtsverbindlich ist ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag/Mietvertrag.

Objektbilder:

Wohnzimmer - KI-bearbeitete Darstellung

Schlafzimmer - KI-bearbeitete Darstellung

Badezimmer - KI-bearbeitete Darstellung

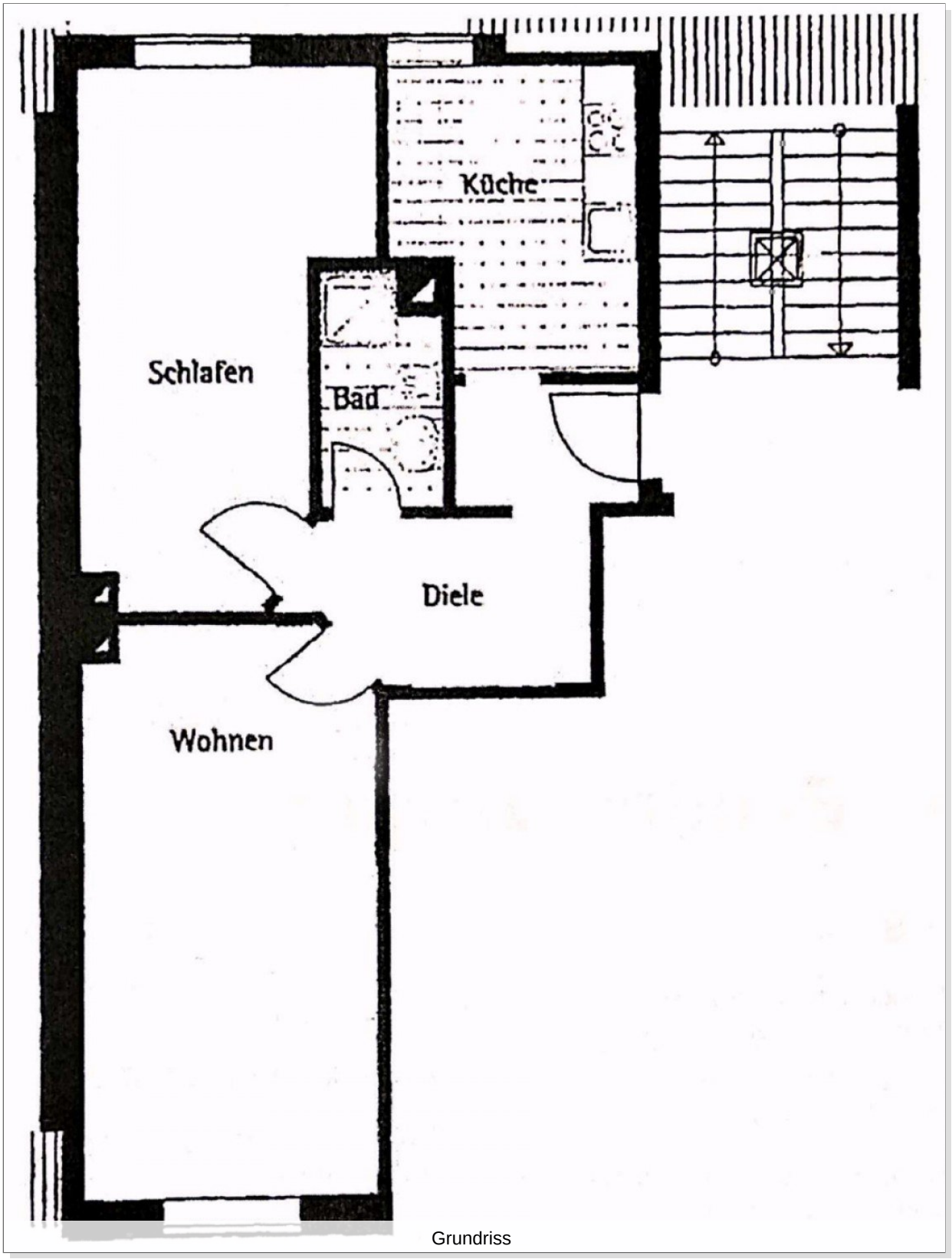
Küche - KI-bearbeitete Darstellung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 57,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19660



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immaxi Immobilien
Waldstraße 67 - 04105 Leipzig - Tel.: +49 (0) 341 21 222 12
info@immaxi.de - www.immaxi.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Leipzig
> 2 Zimmer
> 57,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19660

Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann

Telefon: 00493412122212
E-Mail: info@immaxi.de

Firmendaten:

Immaxi Immobilien | Thomas Hoffmann
Waldstraße 67 04105 Leipzig

Tel.: 0341 / 2 12 22 12
Fax: 0341 / 4 62 49 22

E-Mail: info@immaxi.de
Web: www.immaxi.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026