EXPOSÉ

ZENTRUM SÜD-OST + 4 RAUM WOHNUNG + 2 BALKONE + AUFZUG + VERMIETET

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 04103 Leipzig
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 128,93 m²
Hausgeld (ca.): 466,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

Kaufpreis € 475.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 128,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19662

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04103 Leipzig - Zentrum-Südost, Straße des 18. Oktober 13
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	128,93 m²
Kaufpreis	475.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	466,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Baujahr	1900
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	17.976,- €
Zustand	teil / vollrenoviert
Provision für Käufer	Die Käufer-Maklerprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

4-Zimmer-Eigentumswohnung zum Kauf

Diese 4-Raum-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Aufzug vorhanden) eines liebevoll sanierten Gründerzeithauses (Baujahr ca. 1900 - saniert 2011).

Auf knapp 129 m² verteilen sich insgesamt vier Zimmer, zwei Bäder und zwei Balkone. Die Wohnräume sind mit Eichenparkett ausgestattet. Die Bäder und die Küche sind hochwertig gefliest. Ein Abstellraum in der Wohnung bietet Platz für die Waschmaschine. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist seit August 2022 vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 1.498,00 EUR im Monat, das Hausgeld liegt bei 466,00 EUR. Die monatliche Instandhaltungsrücklage ist mit 55,00 EUR angesetzt.

Für Kapitalanleger: Laufender Ertrag in einer Wohnungsgröße, die im sanierten Leipziger Altbaubestand nur selten auf den Markt kommt und die sich zu einem späteren Zeitpunkt ohne bauliche Eingriffe selbst nutzen lässt.

Ausstattung:

vermietet, 4 Raum Wohnung, 2. Obergeschoss, Denkmalschutzobjekt, Aufzug, Parkettboden, Stuck , 2 Bäder, Wanne + Dusche, Bad mit Fenster, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 Balkone, Kellerraum, Innenhof und vieles mehr.

Weitere Daten zum Objekt gern auf Anfrage.

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Baudenkmal. Ein Energieausweis ist laut Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht erforderlich.

Hinweis: Die Innenaufnahmen der Wohnräume wurden mittels KI von den persönlichen Gegenständen und Möbeln der Mieter beräumt.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Leipziger Zentrum-Südost, direkt an der Straße des 18. Oktober - einer der repräsentativsten Adressen der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von großzügigem altem Baumbestand, der Nähe zum Uni Klinikum und dem Friedenspark.

Zu Fuß erreichbar ist der Bayrische Bahnhof und die Innenstadt. Straßenbahn- und Buslinien halten in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld.

Die Kombination aus Citynähe, Grün und akademischem Umfeld macht die Lage sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger dauerhaft nachfragestark.

Sonstiges:

Immaxi Immobilien - Ihr Immobilienmakler in Leipzig.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 128,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19662

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

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Küche

Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 128,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19662

Flur

Treppenhaus Eingangsbereich

Balkon

Treppenhaus

Blick vom Balkon

Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 128,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19662

Keller mit Anschlüssen

Immaxi-Immobilien-Immobilienmakler-in-Leipzig

Hausansicht

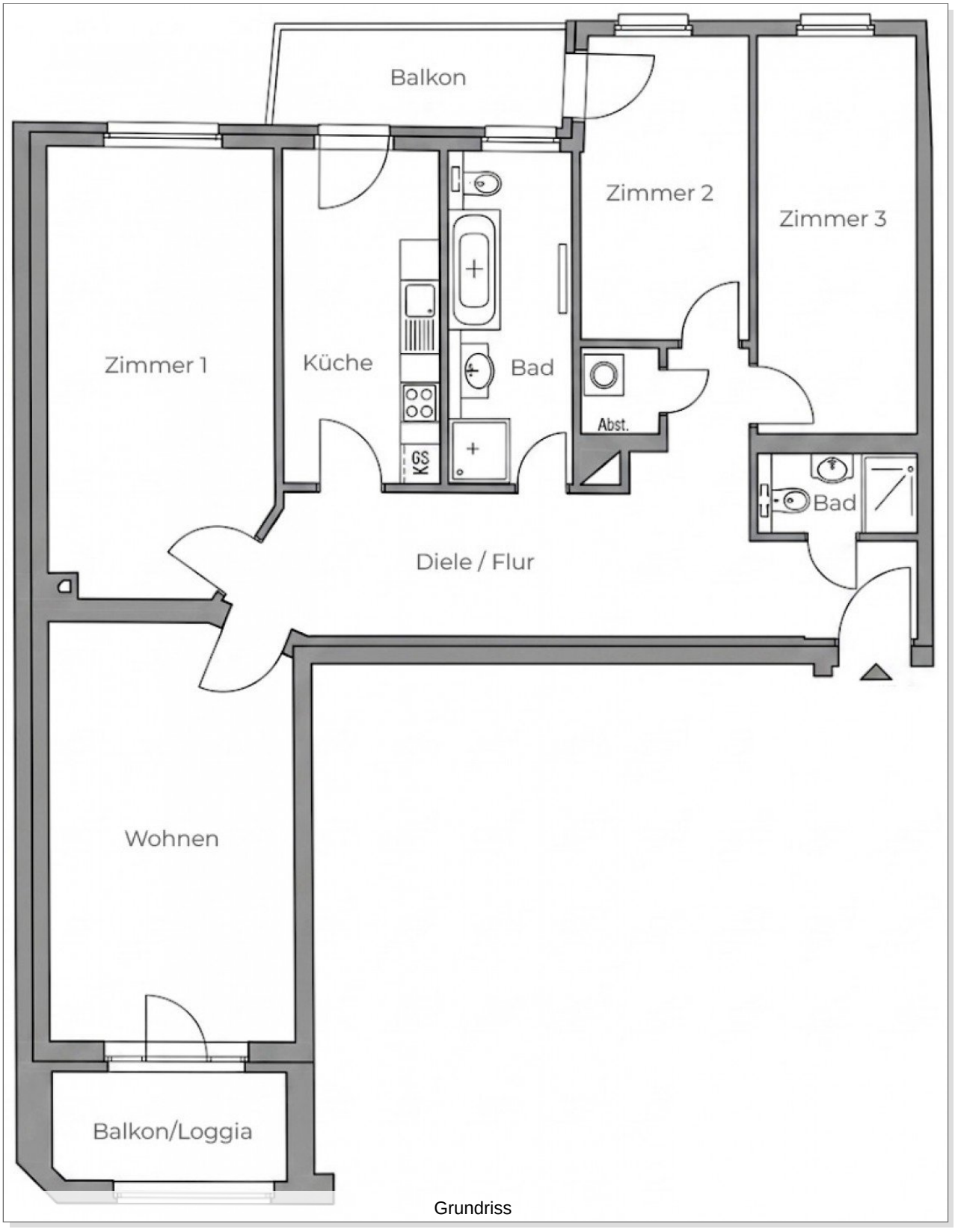
Hausansicht-(2)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 128,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19662



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

> Etagenwohnung
> Leipzig
> 4 Zimmer
> 128,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19662

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