

Leipzig

# Repräsentative Bürofläche in Bestlage ab sofort

*Objektnummer: 25474004*



**MIETPREIS: 4.410 EUR • ZIMMER: 7**

**Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig**

## Auf einen Blick

|              |          |                            |            |
|--------------|----------|----------------------------|------------|
| Objektnummer | 25474004 | Mietpreis                  | 4.410 EUR  |
| Zimmer       | 7        | Nebenkosten                | 945 EUR    |
| Baujahr      | 1882     | Büro/Praxen                | Bürofläche |
|              |          | Gesamtfläche               | ca. 315 m² |
|              |          | Modernisierung / Sanierung | 2025       |
|              |          | Zustand der Immobilie      | saniert    |
|              |          | Bauweise                   | Massiv     |
|              |          | Gewerbefläche              | ca. 315 m² |
|              |          | Vermietbare Fläche         | ca. 315 m² |
|              |          | Bürofläche                 | ca. 315 m² |

**Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Energieausweis laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig

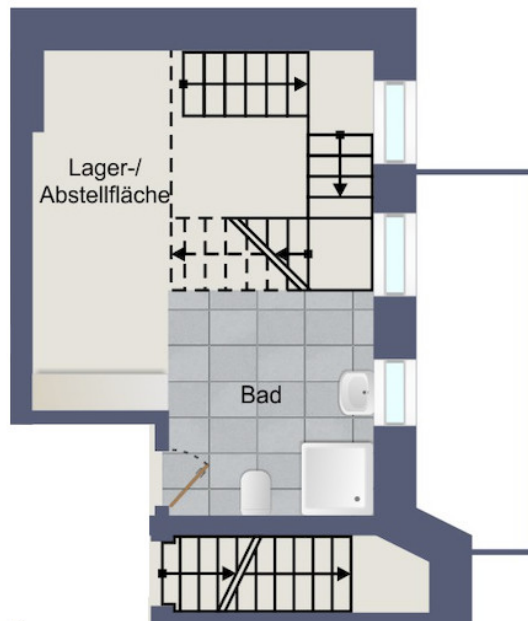
## Die Immobilie



Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig**

## Ein erster Eindruck

Präsentiert wird eine repräsentative Bürofläche in einem denkmalgeschützten Gebäude, das seinen Ursprung im Jahr 1882 hat. Diese Immobilie wurde 2025 vollständig modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Mit insgesamt sieben Zimmern bietet sie reichlich Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus historischer Architektur und moderner Ausstattung schafft eine besondere Arbeitsatmosphäre.

Im Inneren erwartet Sie eine ansprechende Raumaufteilung, die durch originale Stuckdecken und hochwertiges Echtholzparkett besticht. Diese stilvollen Details verleihen der Immobilie nicht nur Charme, sondern auch eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Bürofläche bietet zudem eine moderne KAT-Verkabelung sowie einen vorhandenen Glasfaseranschluss, die die technischen Anforderungen eines zeitgemäßen Arbeitsumfeldes erfüllen.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der zusätzliche Archivraum im Untergeschoss, der sich ideal zur Aufbewahrung wichtiger Unterlagen eignet. Diese praktische Lageroption bietet zusätzlichen Stauraum und erleichtert die Organisation des Büroalltags.

Die Immobilie befindet sich in einer erstklassigen Lage, die eine optimale Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden gewährleistet. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen diesen Standort besonders attraktiv.

Das Gebäude ist ab sofort verfügbar und bietet somit die Möglichkeit, zeitnah ein neues Kapitel in einem inspirierenden Arbeitsumfeld zu beginnen.

Potenzielle Mieter, die auf der Suche nach einer repräsentativen und technisch gut ausgestatteten Bürofläche in einem geschichtsträchtigen Gebäude sind, sollten einen Besichtigungstermin nicht verpassen. Diese Immobilie erfüllt hohe Ansprüche an Design, Funktionalität und Lage und bietet eine solide Basis für erfolgreiches Arbeiten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich ein Bild von der einzigartigen Kombination aus traditionellem Ambiente und modernem Komfort zu machen. Dieses Angebot richtet sich an Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Auftreten legen und die Vorteile eines sanierten und technisch modernisierten Bürogebäudes zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig**

## **Ausstattung und Details**

- Neu modernisierte Repräsentanz in erstklassiger Lage
- Sieben Zimmer
- Ein Badezimmer mit separaten WC's sowie ein Bad mit einer Dusche und einem WC
- Terrasse
- Echtholzparkett
- Originale Stuckdecken
- Auslasse für indirekte Beleuchtung
- KAT-Verkabelung
- Glasfaseranschluss
- Archivmöglichkeit im Untergeschoss
- Separater Eingang über den Wintergarten
- Ab sofort verfügbar

**Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in begehrter Lage im Leipziger Zentrum-West, direkt am Clara-Zetkin-Park sowie Johannapark – einer der beliebtesten innerstädtischen Grünanlagen Leipzigs. Die Adresse zählt zu den repräsentativsten und zugleich naturnahsten Lagen der Stadt.

Der Standort profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur und sehr guter Erreichbarkeit: Die Leipziger Innenstadt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso wie die zentrale Haltestelle „Marschnerstraße“ mit Anbindung an mehrere Straßenbahnlinien. Der Hauptbahnhof liegt etwa 10 Fahrminuten entfernt, und auch der Anschluss an den City-Tunnel sorgt für eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, kulturellen Einrichtungen sowie hochwertige Wohn- und Büroimmobilien. Die Nähe zur lebendigen Gottschedstraße und zum Elsterflutbett macht die Lage besonders attraktiv für Unternehmen aus den Bereichen Kreativwirtschaft, Dienstleistung, Beratung oder Gesundheit.

Die direkte Lage am Clara-Zetkin-Park und erste Reihe zum Johannapark bietet nicht nur ein angenehmes Arbeitsumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur – ein klarer Standortvorteil im urbanen Raum.

**Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig**

## **Sonstige Angaben**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25474004 - 04109 Leipzig**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Wießner**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig**

**Tel.: +49 341 - 58 32 88 0**

**E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**