



Nettokaltmiete: 400,00 €  
Betriebskosten: 84,00 €  
Heizkosten: 73,00 €  
**Gesamtmiete: 557,00 €**  
Kautions: 800,00 €

Wohnfläche: 47.04 m<sup>2</sup>  
Etage: 4

**Ausweistyp:** real-estate.detail.energyPerformanceC

**Energieträger:** District Heating

**Verbrauch /Bedarf In kWh:** 81

**Baujahr:** 1984

Wohnungs-ID: 5039/00291/010/0150

Zschampertaue 20, 04207 Leipzig

# 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON ZU VERMIETEN

**Jetzt Besichtigung vereinbaren:**  
Juliane Hering · Zentrales Vermietungscenter:  
vermietung@grandcityproperty.de

Sämtliche Daten in diesem Exposé sind so gründlich wie möglich angegeben, dennoch lassen sich Fehler nicht ausschließen. Eine Haftung wird ausgeschlossen. Alle Angaben im Exposé sind daher unverbindlich und etwaige Änderungen vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen des zu schließenden Mietvertrages.





## WEITERE INFORMATIONEN

<b>Baujahr</b>	1984
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Wesentliche Energieträger</b>	District Heating
<b>Energieausweistyp</b>	real-estate.detail.energyPerformanceCertificateType.VERBRAUCH
<b>Energieverbrauchswert</b>	81.00 kwh

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Das 4-stöckige Wohnhaus wurde 1984 erbaut - In der 4. Etage liegt Ihre neue Wohnung. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die gewünschte Etage.

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung - ideal für alle, die Ruhe lieben, aber nicht auf gute Anbindung verzichten möchten. Die Wohnung wurde teilrenoviert und bietet mit ihrem Balkon einen herrlichen Platz für den morgendlichen Kaffee oder den abendlichen Sundowner - nur wenige Minuten vom Kulkwitzer See entfernt.

Lebendige Nachbarschaften und Service vor Ort: Unsere Mitarbeiter:innen begrüßen Sie in der regelmäßigen Mietersprechstunde im Mieterservicebüro ganz in der Nähe. Um die optimale Pflege der Anlage kümmert sich unser Hausmeisterservice. Öffentliche Parkplätze stehen Ihnen und Ihren Gästen ebenfalls zur Verfügung.

Sichern Sie sich Ihren privaten Parkplatz!

In vielen unserer Objekte bieten wir Ihnen die Möglichkeit, private Parkplätze anzumieten.

Jetzt anfragen und bequem parken - schnell, einfach und stressfrei! Sprechen Sie uns an!

## AUSSTATTUNG

Die 2-Zimmer-Wohnung verteilt sich auf ca. 47 m<sup>2</sup> clever genutzt - perfekt für Minimalisten, Pendler oder den ersten eigenen Rückzugsort.

Ausstattung:

- Balkon - für Frischluft, Fernblick und den Topf Basilikum
  - Wohnbereich mit Laminat-Boden und Raufasertapete - schlicht, pflegeleicht, bereit für Ihre Einrichtungsideen
  - Küche mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen - kochen, schnippeln, genießen - alles geht
  - Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss - praktisch & schick
  - Haustiere? Nach Absprache möglich
  - Keller nur nach Verfügbarkeit - wer zuerst kommt, lagert zuerst
  - Gemeinschaftlicher Trockenraum & Fahrradkeller - damit auch Wäsche und Drahtesel ein Dach über dem Kopf haben
  - Hausmeisterservice
  - Rundum versorgt:
- Mietersprechstunde im Servicebüro - für Fragen, Wünsche oder gute Ratschläge  
Mieterservice - 24/7 auch im Notfall immer für Sie erreichbar

## LAGE

Top-Lage in Leipzig-Grünau (Lausen-Grünau)

Die Zschampertaue befindet sich im beliebten Stadtteil Lausen-Grünau im Leipziger Südwesten - in einer angenehm ruhigen und grünen Umgebung. Die Straße liegt verkehrsberuhigt in einem gepflegten Wohnquartier mit viel Baumbestand und einem naturnahen Charakter. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie weitläufigen Grünflächen - ideal für Menschen, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Nahversorgung & Infrastruktur

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ganz in der Nähe:

- Supermärkte (REWE, NETTO), Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar
- Kindertagesstätten, Grund- und Oberschulen sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar - ideal für Familien
- Verschiedene Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sind im nahegelegenen Allee-Center Leipzig verfügbar

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinie 1 (Haltestelle „Zschampertaue“) in ca. 300 m Entfernung - fährt im 10-Minuten-Takt direkt ins Leipziger Zentrum
- Buslinie 61 und 66 (Grünolino) bedienen das Gebiet regelmäßig
- S-Bahn-Station „Leipzig Miltitzer Allee“ (Linien S1 und S10) ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Park + Ride-Platz an der S-Bahn-Station mit über 200 Stellplätzen - ideal für Pendler

Die Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler, Studierende und Familien.

Freizeit & Natur

Die Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung:

- Der Kulkwitzer See - eines der beliebtesten Leipziger Naherholungsziele - ist in ca. 5 Autominuten oder mit dem Rad erreichbar. Ideal zum Schwimmen, Segeln, Tauchen oder Spaziergehen.
- Der Schönauer Park lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Familienausflügen im Grünen ein
- Vielfältige Rad- und Wanderwege rund um Lausen und den Leipziger Auenwald ergänzen das Freizeitangebot

Fazit:

Die Zschampertaue überzeugt durch ihre naturnahe, ruhige Wohnlage bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur und Anbindung - ein attraktiver Standort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.



## SONSTIGES

Alle Informationen zur Datennutzung und Datenschutzrechten durch Grand City Property Ltd – Zweigniederlassung Deutschland finden Sie unter: [grandcityproperty.de/datenschutz](https://grandcityproperty.de/datenschutz).

Wichtige Hinweise:

- Bitte senden Sie uns keine vertraulichen personenbezogenen Dokumente (z. B. Gehaltsabrechnungen) vor der Besichtigung zu. Sollten Sie dies dennoch tun, werden diese Dateien umgehend gelöscht.
- Der Energieausweis kann bei der Besichtigung vorgelegt werden (ausgenommen Stellplätze/Garagen).
- Die in der Anzeige verwendeten Fotos können Beispielfotos oder KI-generierte Visualisierungen (Kennzeichnung mit „virtually staged“) sein, die der besseren Veranschaulichung der Immobilie dienen und von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.
- Sämtliche Daten in diesem Exposé, einschließlich Bilder, Grundrisse und sonstige Beschreibungen wie auch Grundrissgrafiken mit Maßangaben oder Einrichtungen, dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen keine verbindlichen Zusicherungen dar. Die Daten sind so gründlich wie möglich angegeben, dennoch lassen sich Fehler nicht ausschließen. Alle Angaben im Exposé sind daher unverbindlich und etwaige Änderungen vorbehalten. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen des zu schließenden Mietvertrages. Eine Haftung für fahrlässige Fehler oder Abweichungen der Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

**Hinweis:** Bei den Fotos in unseren Wohnungsanzeigen handelt es sich teilweise um Beispielbilder aus vergleichbaren Wohnungen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abweichen können. Sämtliche Daten im Exposé sind so gründlich wie möglich angegeben.

## WEITERE BILDER



## WEITERE BILDER



**Alles in einer App:  
Wohnungsangebote,  
Mieter-Service und  
Treueprogramm!**

Jetzt QR-Code  
scannen und GCP  
App downloaden!



Top renovierte  
Wohnungen

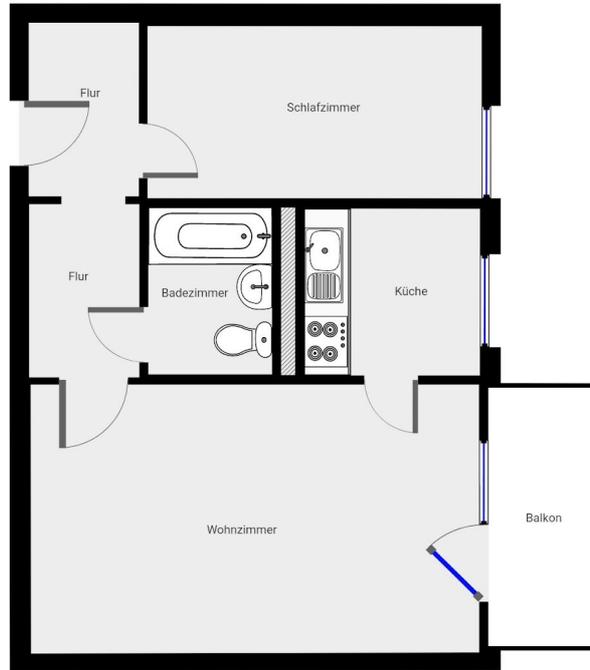


Höchste  
Mieterzufriedenheit



24/7 Mieterservice

# GRUNDRISS 1



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWAHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

## GRUNDRISS 2

