

Hochwertige Büro-/Praxis- und Wohnräume können angemietet werden

- Bezeichnung: Büro-/Praxis- und Wohnräume im Gutshaus
- Adresse: Mühlenstraße 28, 04159 Leipzig
- Lage: Sonstige
- Lagebeschreibung: Das Gutshaus befindet sich im Norden Leipzigs hinter Wahren im Ortsteil Stahmeln. Es ist umgeben von einer großzügigen Parkanlage und an drei Seiten von den ehemaligen Hofgebäuden (bestehend aus neuen Wohnhäusern, dem Bauhof der Stadt Leipzig und einer stillgelegten Feuerwehr). Daneben befindet sich die inzwischen sanierte Stahmelter Mühle mit ca. 70 Wohnungen und Lofts. Ca. 100 m entfernt ist die Straßenbahnhaltestelle (Tram 11). Trotz der Nähe zum Leipziger Grüngürtel (Auenwald), der Weißen Elster und der Luppe liegt das Grundstück drei Meter höher, so dass es sich außerhalb des Hochwasserbereiches befindet. Auf dem Grundstück gib es eine Auffahrt zum mit Rochlitzer Porphyrgestalteten Eingang, an der sich 10 Parkplätze und eine Garage mit zwei Kfz-Abstellplätzen befinden. Das Erdgeschoss wurde ursprünglich von der Gutsverwaltung für Empfänge genutzt.

- **Objektart: Büro-, Praxisräume im Erdgeschoss, Wohnräume im 1. Obergeschoss**

- **Räume im Erdgeschoss:** Die Grundfläche beläuft sich auf ca. 241 m². Am Haupteingang bietet der Windfang von ca. 9 m² Platz für eine Garderobe. Die darauf folgende Empfangshalle mit Treppengewölbe (Jugendstil) und Flur zu Bad und Küche (dort befindet sich der zweite Wohnungsausgang und eine Speisekammer) umfasst in etwa 58 m². Von der Halle aus sind vier große Büroräume zu erreichen (von links nach rechts: ca. 40 m², ca. 44 m² mit Zugang zu einer Terrasse von 16 m², ca. 32 m² und ein Zimmer mit 33 m²) sowie zwei Bäder (alle mit Waschbecken, WC, Bidet und Dusche - einmal zusätzlich noch mit Badewanne). Die Küche ist etwa 20 m² groß. Ein Kellerraum ist vorhanden.

Die Kaltmiete beläuft sich auf 1.952,10 € im Monat (8,10 €/m²); Mindestmietdauer 3 Jahre, bei längerer vertraglicher Bindung mit Staffelfvereinbarung.

Die Nebenkosten-Vorauszahlung liegt bei monatlich etwa 700,00 € (ca. 3,00 €/m²). Die monatliche Miete je Parkplatz beträgt 20,00 € (Garagenstellplatz 50,00 €).

- **Räume im 1. Obergeschoss:** Die Wohnung ist zugänglich über die Tonnengewölbetreppe oder das zweite Treppenhaus. Sie besteht aus einer abgeschlossenen Wohneinheit von 156 m² mit einer Diehle von ca. 24 m², einem Esszimmer mit 28 m² mit anschließender Terrasse von 22 m², Wohnzimmer von 33 m² und zwei Zimmern zu je 16 m². Die Küche von ca. 12 m² ist vollständig eingerichtet (Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlkombination, Induktionsherd, Backofen u. a.). Im Bad von ca. 16 m² sind Waschbecken, Bidet, WC, Badewanne und Dusche vorhanden. Ein Kellerraum kann genutzt werden. Es ist möglich, zwei Arbeitszimmer von ca. 34 m² und mit einem Balkon von 6 m² sowie ein Gästeappartement von 20 m² dazu zu mieten.

Die Kaltmiete beläuft sich auf 1.092,00 € im Monat (7,00 €/m²); Mindestmietdauer 3

Jahre, bei längerer vertraglicher Bindung mit Staffelfvereinbarung.

Die Nebenkosten-Vorauszahlung liegt monatlich bei etwa 350,00 € (ca. 2,40 €/m²). Die Miete für Parkplätze

beträgt monatlich 20,00 € (Garagenstellplatz 50,00 €/m²).

Die drei Wohnungen im Dachgeschoss sind vermietet. Die Vermietung erfolgt durch die Eigentümer. Es fallen keine Maklerkosten an.

- Energieausweis: in Erarbeitung
- Angeboten von:
Claudia Rauer
Thomas Rauer
Telefon: +49 170 1837743
E-Mail: thomasrauer@gmx.net

BILDER





Gewerbe Immobilie