

## Ihre Praxis im Herzen des Waldstraßenviertels!



### Praxis

Tschaikowskistraße 16  
D-04105 Leipzig

**2.745**      **145**      **6**  
Mietpreis EUR      Fläche m<sup>2</sup>      Räume

### Preise und Kosten

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Mietpreis EUR                       | 2.745 |
| Nebenkosten EUR                     | 250   |
| Heizkosten in Nebenkosten enthalten | ja    |
| Warmmiete EUR                       | 2.995 |

### Anbieter



### Künne Immobilien Gruppe

**Inh. Marko Künne**  
Käthe-Kollwitz-Straße 58c  
D-04109 Leipzig  
Telefon: 0341 4429566  
Fax: 0341 2253930

## Größe und Zustand

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Fläche m <sup>2</sup>     | 145               |
| Bürofläche m <sup>2</sup> | 145               |
| Anzahl Räume              | 6                 |
| Frei ab                   | nach Vereinbarung |
| vermietet                 | ja                |
| Zustand                   | gepflegt          |

## Kurzexposé

Jetzt ganz NEU in der Vermietung- tolle Laden-/ Praxiseinheit mitten im kaufkraftstarken Waldstraßenviertel!

- Erdgeschoss (barrierefrei)
- ca. 145m<sup>2</sup> Fläche
- tolle Lage im kaufkraftstarken Waldstraßenviertel (Tschaikowskistraße 16)
- denkmalgeschütztes Objekt (komplett generalsaniert)
- 4-6 Zimmer möglich
- Parkettboden

vielseitigste Nutzungsarten möglich:

- Ladenfläche
- Büro oder Verkaufsfläche
- attraktiver Ausstellungsraum für Firmen
- Kunstatelier
- Unterschiedliche Arten von Dienstleistungen, die die hohe Kaufkraft im Standort/im Waldstraßen-Viertel nutzen wollen
- Freiberufler wie Architekten, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Notare, Ingenieure sowie weitere Beratungsberufe
- Praxisräume für verschiedene Arten von Freiberuflern so aus dem Bereich der Ärzte und Fachärzte sowie andere Mediziner
- auch unterschiedliche gewerbliche Dienstleister

Ausschluss: Am Standort ist keine warme Gastronomie wie Imbiss- oder Dönerläden möglich.

Worauf warten Sie noch? Jetzt gleich Besichtigung vereinbaren!

" frisch, engagiert, solide "

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: [www.kuenne-gruppe.de](http://www.kuenne-gruppe.de) Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Ausstattung

Human/Soziales

barrierefrei

## Flächen und Raumaufteilung

Nutzflächen

Abstellraum

## Lage und Infrastruktur

Die Laden-/ Gewerbeeinheit befindet sich in der Tschairowskistraße 16, Leipzig, in mitten des zentral gelegenen und gut angebundenen Stadtteils Waldstraßenviertel. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto aus.

Verkehrsanbindung:

- ÖPNV: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Straßenbahn- und Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung (ca. 3 Min Fußweg). Dies ermöglicht eine einfache Anreise für Kunden und Mitarbeiter. Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof ca. 5 Minuten, der Flughafen ist nur 25 Minuten entfernt.
- Auto: Die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen und die gute Erreichbarkeit der Autobahn A14 (Fahrzeit ca. 20 Min.) bieten eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und umliegenden Städten. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden, was den Standort besonders attraktiv für Kunden macht.

Umfeld:

Das Waldstraßenviertel: Ein Stadtteil der Superlative, wohnen und arbeiten in einer Top-Lage.

Das Zentrum-Nordwest ist eines der schönsten und vielfältigsten Stadtviertel, die Leipzig zu bieten hat. Es schließt das Waldstraßenviertel ein, Leipzigs größtes zusammenhängendes Gründerzeitviertel. Das Viertel ist mit seinen gründerzeitlichen Häuserzeilen und klassizistischen Villen eine der attraktivsten Wohngegenden in ganz Leipzig. Leben im Viertel ist schon aufgrund der zentralen Lage heiß begehrt. Sowohl Studenten als auch Geschäftsleute, Familien aber auch Singles fühlen sich hier pudelwohl.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Zentrum-Nordwest natürlich auch, tägliche Erledigungen können problemlos bewältigt werden. Das Herzstück des Viertels ist die belebte und namengebende Waldstraße, die von Restaurants und Kneipen, Cafés und Läden gesäumt wird. Abseits der Magistrale wird ein etwas ruhigerer Ton angeschlagen und es eröffnet sich eine ideale Wohngegend, das liebeliche Rosental liegt immer unmittelbar vor der Haustür.

Das sogenannte Zooschaufenster im Rosental ist zusätzlich ein beliebter Anlaufpunkt für Spaziergänger und ermöglicht die Aussicht auf die Kiwara-Savanne mit Ihren Zebras und Giraffen.

Das Zentrum-Nordwest ist aber auch ein lebendiges Viertel, voller Elan und Geschäftigkeit. Ob Grünfläche im Park oder afrikanische Hügellandschaft im Zoo, ob Fußballspiel im Stadion oder Konzert auf der Festwiese, ob Gründerzeitfassade oder Villa im klassizistischen Stil, hier findet jeder sein eigenes und unverkennbares Leipzig.

Infrastruktur:

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend ausgebaut, mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkten, Apotheken und Banken in unmittelbarer Nähe alles fußläufig erreichbar.

Die Laden- / Praxis- und Bürofläche in der Tschairowskistraße 16 bietet für eine Gewerbeeinheit eine ideale Lage mit guter Sicht-/ Wahrnehmbarkeit, exzellenter Anbindung und einem attraktiven und durchgrüntem Umfeld. Sie eignet sich damit besonders gut als Standort für alle Läden / Praxen sowie Unternehmen, die eine gehobene Kundschaft mit einer entsprechend überdurchschnittlichen Nachfrage ansprechen wollen.

## Bilder



Zimmer 3



Hausansicht



Hausansicht



Detail Fassade



Gewerbeeingang



Empfangsbereich



Eingangsbereich



Zimmer 1



Zimmer 1



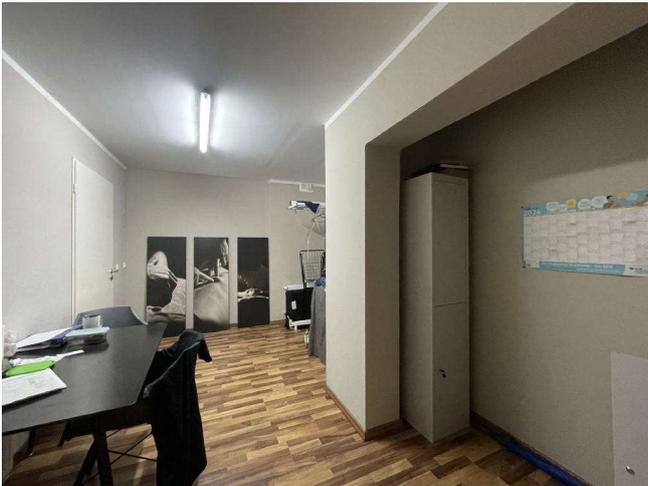
Zimmer 2



Zimmer 4



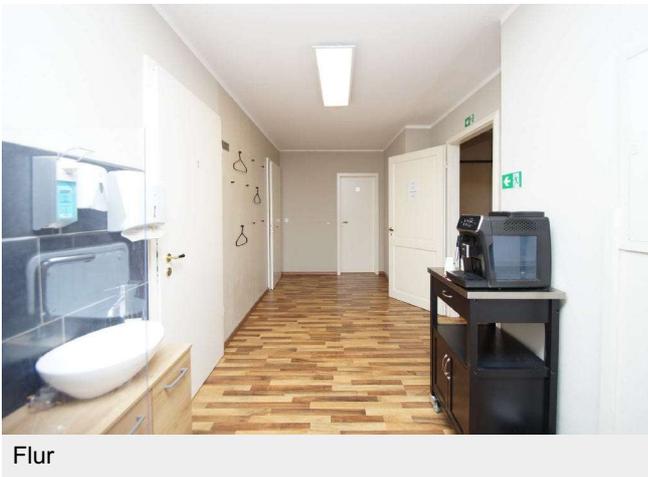
Küche



Pausenraum



Flur



Flur



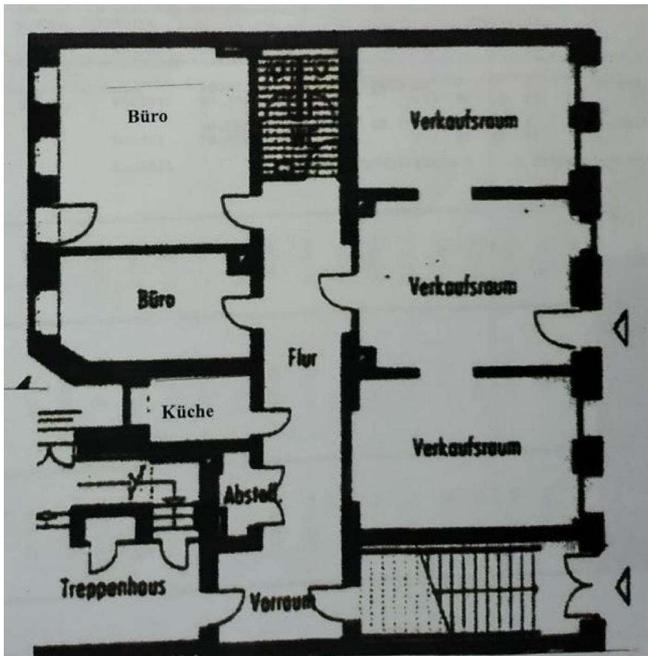
Sanitär



Sanitär



Sanitär



Grundriss Gewerbe 18