

**++Direkt an der Bundesstraße 87 - Büroeinheit in einem Gewerbeobjekt mit Lift, Stellplätze vorhanden**



Leipziger Straße 41-43, 04425 Taucha

## Details

externe Objnr	JO_LEI41-43_3.OGli	Hausnummer	41-43
Betreuer	Jan Ohnesorge	PLZ	04425
Objektart	Büro/Praxen	Ort	Taucha
Objektyp	Bürofläche	Land	Deutschland
Nutzungsart	Gewerbe	Bundesland	Sachsen
Vermarktungsart	Miete	Etage	3.OG links
Straße	Leipziger Straße	Netto Kaltmiete	974 €

Mwst Satz	19 %	Anzahl sep. WC	2
Kaltmiete	1.159,06 €	Anzahl	1
Mietpreis pro qm	8 €	Gewerbeeinheiten	
Nebenkosten	304 €	Zustand	Saniert
Heizkosten in	Ja	Heizungsart	Zentralheizung
Nebenkosten enthalten		Befeuerung	Gas
Warmmiete	1.463,06 €	Etagenzahl	3
Kaution	1.948 €	Stellplatzart	Tiefgarage, Stellplatz im Freien
Stellplatzmiete	50 €		
Kündigungs- ausschuss (Monate)	24	Boden	Laminat, Fliesen
Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>	Fahrstuhl	Personenaufzug
Anzahl Zimmer	3	Verfügbar ab (Text)	sofort
Gesamtfläche	122 m <sup>2</sup>	verfügbar ab (Datum)	10.02.2026
Bürofläche	122 m <sup>2</sup>	Gewerbliche Nutzung	Ja

## Beschreibung

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer Gewerbeimmobilie, direkt an der Bundesstraße 87. Die weiteren Gewerbeeinheiten im Objekt sind an einen Kinderarzt, eine Ergotherapie, eine Physiotherapie, eine Hausarztpraxis, sowie eine Commerzbankfiliale vermietet.

Die zur Vermietung stehende Gewerbeeinheit hat eine Gesamtfläche von 121,70 m<sup>2</sup> und befindet sich im 3. Obergeschoss des Objektes. Ein ebenerdiger Lift bringt Sie direkt bis auf die jeweilige Etage.

Die Gewerbeeinheit verfügt über 3 große Büroräume wobei eines davon ein Durchgangszimmer ist. Ein separates WC mit zwei voneinander getrennten Toiletten, sowie eine Küche stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Auch verfügt diese Einheit über einen separaten Raum mit Dusche und eine große Abstellkammer.

Tiefgaragenstellplätze sind ausreichend vorhanden (50,-€/Monat pro Stellplatz).

Die Haltestellen für die öffentlichen Verkehrsmittel befinden direkt vor der Immobilie. Die Haltestelle "Bürgerruhe" für die Straßenbahn liegt direkt gegenüber, die Bushaltestelle ca. 40 Meter entfernt.

## Lage

Taucha ist eine Kleinstadt im Nordwesten Sachsens, nordöstlich von Leipzig, an dessen Stadtgebiet es direkt angrenzt. Die Stadt liegt im Zentrum der Leipziger Tieflandsbucht. Durch sie fließt die Parthe, deren Flussaue ein ausgedehntes Landschaftsschutzgebiet um die Stadt herum bildet. Taucha hat durch die Nähe zu Leipzig eine sehr gute Verkehrsanbindung. Durch die Stadt führen die Bundesstraße 87 und die Bahnstrecke von Leipzig nach Cottbus. Im Südwesten führt die A 14 an Taucha vorbei. Der Flughafen Leipzig/Halle ist circa 20 km entfernt. Außerdem ist Taucha mit Straßenbahn- und Buslinien an das Leipziger Nahverkehrsnetz angeschlossen.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben zum Objekt und zum Mietpreis sowie Größen der Wohnungen beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewährleistung.

## Rechtshinweis

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf oder -vermietung ist nicht ausgeschlossen.



Dusche



Toiletten



Küche



Abstellraum



Büroraum 1



Büroraum 2



Flur, Eingangsbereich



Vorderansicht



## Grundriss