

**Exposé**
**Wohnung, 1 Zimmer - Rudolstädter Straße 34, 07549 Gera Lusan**
**Objekt-Nr.: 044.0024.42**  
 (bitte stets angeben)


Die Maße sind nur Richtwerte und vor Ort zu prüfen. Die Möblierung ist beispielhaft und dient lediglich zur besseren Orientierung.

 **Bad mit Wanne**
 **Balkon**
 **barrierearm**
 **Aufzug bis Keller**
 **Aufzug bis Wohngeschoss**
 **Stellplatz/Garage möglich**
 **Reinigung durch Fachfirma**
 **Highspeed-Internet verfügbar**

Etage:	4
Wohnfläche:	35,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Grundnutzungsgebühr:	193,99 Euro/Monat
Heizkosten / Warmwasser:	59,96 Euro/Monat
kalte Betriebskosten:	45,85 Euro/Monat
<b>Nutzungsgebühr gesamt:</b>	<b>299,80 Euro/Monat</b>

Kaution:	keine
Provision:	keine
Genossenschaftsanteile:	5 Stück = 770 €
<b>Verfügbarkeit:</b>	<b>sofort</b>

**Ansprechpartner für Vertragsabschluss**

 Kati Völgyesi  
 Sabrina Ubrig

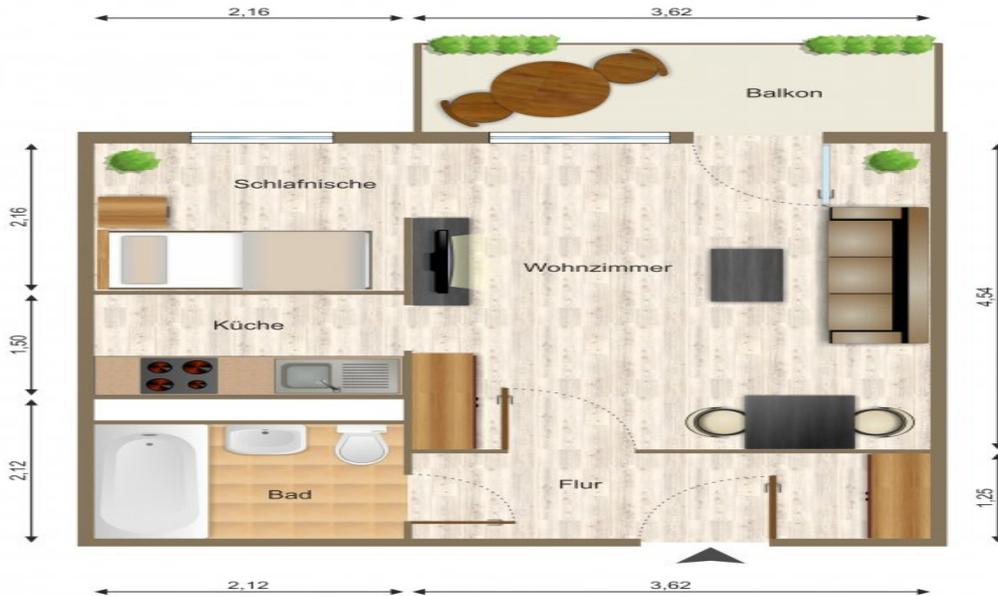
 Tel.: 0365 / 82331-10  
 Tel.: 0365 / 82331-18

Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch:	83 kWh/(m <sup>2</sup> a) entsprechend Gebäudeenergiepass
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr:	1977
Energieträger d. Hzg.:	Fernwärme

**Wohnungsanfragen und -gesuche**
 **0365 / 82331-30**
**Weitere Angebote auf unserer Website**
[www.die-aufbau.de](http://www.die-aufbau.de)


# Exposé

## Wohnung, 1 Zimmer - Rudolstädter Straße 34, 07549 Gera Lusan



Die Maße sind nur Richtwerte und vor Ort zu prüfen. Die Möblierung ist beispielhaft und dient lediglich zur besseren Orientierung.

### Ausstattung der Wohnung

Wohnung ist vollsaniert:

- alle Räume Raufasertapete mit weißem Anstrich
- Bad gefliest mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- neuen Innentüren
- Elektroleitung neu nach DIN
- abgesenkte Balkontür
- alle Räume Bodenbelag in Holzoptik
- großer Balkon vorhanden

### Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage mit balkonseitigem Blick ins Grüne. Eine Bushaltestelle finden Sie in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Bequem zu Fuß oder per Bus lassen sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Arztpraxen
- Schulen

oder Kindertagesstätten erreichen. Ein Spielplatz befindet sich direkt hinter dem Haus.

### Stadtteil Gera Lusan

Der bevölkerungsreichste Stadtteil liegt im Süden der Stadt. Aufgrund der vielen Grünanlagen und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit Lusan ein attraktives Wohngebiet entstanden. Im Wohngebiet befinden sich auch:

- ProSportArena Lusan
- Kindertagesstätten
- Spielplätze

Per Straßenbahn, welche zur Hauptverkehrszeit im 5-Minuten-Takt fährt, gelangen Sie in ca. 15-20 Minuten ins Stadtzentrum von Gera. Die Randgebiete von Lusan laden durch Felder und Wälder zum Spazieren und Entspannen ein.

# Exposé

Wohnung, 1 Zimmer - Rudolstädter Straße 34, 07549 Gera Lusan



Balkon



Wohnzimmer



Küche



Schlafnische



Bad