








**Exposé**
**Wohnung, 3 Zimmer - Karl-Wetzel-Straße 38, 07549 Gera Lusan**
**Objekt-Nr.: 057.0008.32**  
 (bitte stets angeben)


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

-  Küche mit Fenster
-  Bad mit Wanne
-  Balkon
-  Balkonverglasung
-  Stellplatz/Garage möglich
-  Reinigung durch Fachfirma
-  Highspeed-Internet verfügbar


Etage:	3
Wohnfläche:	69,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Grundnutzungsgebühr:	368,14 Euro/Monat
Heizkosten / Warmwasser:	131,23 Euro/Monat
kalte Betriebskosten:	89,79 Euro/Monat
<b>Nutzungsgebühr gesamt:</b>	<b>589,16 Euro/Monat</b>

Kaution:	keine
Provision:	keine
Genossenschaftsanteile:	7 Stück = 1078 €
<b>Verfügbarkeit:</b>	<b>sofort</b>

**Ansprechpartner für Vertragsabschluss**

Kati Völgyesi	Tel.: 0365 / 82331-10
Sabrina Ubrig	Tel.: 0365 / 82331-18
Julia Bajtinger	Tel.: 0365 / 82331-45

Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch:	107 kWh/(m <sup>2</sup> a) entsprechend Gebäudeenergiepass
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr:	1981
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, 3 Zimmer - Karl-Wetzel-Straße 38, 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

Die Wohnung ist vollsanziert:

- Bad mit Wanne, Vorwand-WC und modernen Großformatfliesen
- Abstellraum im Flur mit WaMa-Stellplatz
- moderner Designbelag in Holzoptik
- Elt-Anlage saniert
- weiße Innentüren
- Raufaser mit weißem Anstrich
- Balkonverglasung

### Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in sehr ruhiger Lage. Balkonseitig verfügen alle Wohnungen über einen tollen Blick ins Grüne. Die nächste Straßenbahnhaltestelle erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Per Bahn gelangen Sie in ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum. In der Nähe des Objekts befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeit
- Schule
- Kindertagesstätte
- Arztpraxis

Parkplätze sind ausreichend vorm Gebäude vorhanden.

### 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, 3 Zimmer - Karl-Wetzel-Straße 38, 07549 Gera Lusan



verglaster Balkon



Wohnzimmer



Küche



Bad



Flur mit Abtrennung