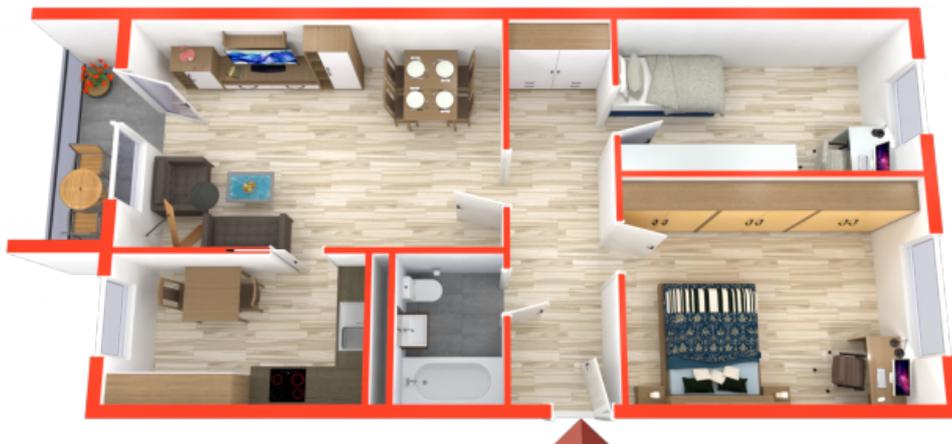


**Exposé**
**Wohnung, 3 Zimmer - Franz-Stephan-Straße 8, 07549 Gera Lusan**
**Objekt-Nr.: 061.0027.23**  
 (bitte stets angeben)


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

 Stellplatz/Garage möglich

 Reinigung durch Fachfirma

 Highspeed-Internet verfügbar

Etage:	2	
Wohnfläche:	69,07	m <sup>2</sup>
Zimmer:	3	
Grundnutzungsgebühr:	300,45	Euro/Monat
Heizkosten / Warmwasser:	86,34	Euro/Monat
kalte Betriebskosten:	79,43	Euro/Monat
<b>Nutzungsgebühr gesamt:</b>	<b>466,22</b>	<b>Euro/Monat</b>

Kautions:	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:	87 kWh/(m <sup>2</sup> a) entsprechend Gebäudeenergiepass
Energieeffizienzklasse:	C
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 - Franz-Stephan-Straße 8, 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:

- neue Elektrik
- Bad modern gefliest (großformatig) mit 2 Mischbatterien, Badewanne, Vorwand-WC und -Waschbecken
- neue Fensterbänke und Innentüren (Esche weiß)
- Raufasertapete mit weißem Anstrich
- Küche mit Kombieckventil und Waschmaschinenanschluss
- Designbelag in Holzoptik
- Balkonmarkise vorhanden

### Objektbeschreibung

#### Kinderfreundliche Wohnanlage mit Indoorspielplatz bei schlechtem Wetter

Im Haus Nr. 10 steht in einem ehemaligen Gemeinschaftsraum ein wunderschöner Spielplatz zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt befindet sich die nächste Straßenbahnhaltestelle. Per Bahn gelangen Sie in ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum. In der Nähe des Objekts befinden sich außerdem:

- Einkaufsmöglichkeit
- Schule
- Kindertagesstätte
- Arztpraxis

Parkplätze sind direkt 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 - Franz-Stephan-Straße 8, 07549 Gera Lusan



Hausansicht



Wohnzimmer



Bad



Balkon



Wohnzimmer



Küche