



### Objektanschrift

Birkenstraße 42  
07549 Gera

### Ansprechpartner

Julia Schwendel  
E-Mail: kontakt@glueckaufgera.de  
Telefon: 0365 83330-24

WBG „Glück Auf“ Gera eG  
Telefon: 0365 83330-0  
E-Mail: wbg@glueckaufgera.de

## 2-Raum-Wohnung in grüner Lage mit Balkon

### Objektdetails

Objekt Nr. **41540/162/42/37**  
Wohnungstyp **Wohnung**

Zimmer **2**  
Etage **1. OG links**  
Wohnfläche **56,17 m<sup>2</sup>**

### Kosten

Kaltmiete **334,21 €**  
Nebenkosten **84,26 €**  
Heizkosten **61,79 €**

Gesamtmiete **480,26 €**  
Genossenschaftsanteile **1.540,00 €**

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr **1975**  
Heizungsart **Fernwärme**  
Wesentliche Energieträger **Fernwärme**

Energieausweistyp **Verbrauchsausweis**  
Endenergieverbrauch **54,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
Energieeffizienzklasse **B**

### Ausstattung

Küchenausstattung Fenster, Anschluss für E-Herd  
Fußboden Vinyl  
Badausstattung Dusche, Waschmaschinenanschluss  
Allgemeinausstattung Aufzug, Balkon, Kabelanschluss, Keller

# 2-Raum-Wohnung in grüner Lage mit Balkon

## Objektbeschreibung

---

Die Hausreinigung, der Winterdienst und die Pflege der Außenanlagen werden von der 'Glück Auf' Wohnservice GmbH übernommen und sind in den Nebenkosten enthalten.

## Ausstattung

---

Diese geräumige 2-Raum-Wohnung steht ab sofort zur Besichtigung bereit. Die Wohnung ist über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Vom vergrößerten und sehr geräumigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Balkon mit Blick ins Grüne.

Unsere Mitarbeiterin Frau Schwendel berät Sie gern!

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im 'Birkenpark', welcher vor kurzem mit dem 'Innovationspreis des Verbandes der Thüringer Wohn- und Immobilienwirtschaft' ausgezeichnet wurde. Im Birkenpark ist alles zu finden, was zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beiträgt. Spazierwege, schattige Ruheplätze, Spielmöglichkeiten und gebäudenah viele PKW-Stellplätze. Das Wohngebiet 'Lusan' entstand in den 70er u. 80er Jahren im Süden der Stadt Gera. Die Verkehrsanbindung ist optimal und die infrastrukturelle Ausstattung (Schulen, Kindergärten, med. Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen) sehr gut. Es gibt viele Spielplätze.

### Wohnplus

- mehrere Einkaufsmärkte (z.B. Kau- and, Rewe, Aldi, Edeka und dm-Drogeriemarkt) Filiale der Sparkasse Gera-Greiz, Aral Tankstelle, Restaurants Volksbank eG und
- Apotheken und Arztpraxen; Seniorenheim „Kurt Neubert“, Kath. Seniorenheim „Edith Stein“; Tierklinik
- Kitas: „Perlboot“, „Kinderland“, „Sonnenkäfer“, „Sonnenblume“, „Traumwelt“ und Freier Waldorfkindergarten; Grundschulen „Erich Kästner“ und „Wilhelm Busch“; Freie Waldorfschule Gera, Integrierte Gesamtschule, 4. Regelschule; Schullandheim
- Sportplatz Brüte, Kindervereinigung Bummerang, Stadtteilbüro Lusan,
- Kath. Kirche, ev. Kirche St. Ursula
- südwestlich der B 92, Buslinie 13 + 15 und Stadtbahnlinie 2 + 3

## Haftung

---

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Mietobjekt zu überprüfen. Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.

## 2-Raum-Wohnung in grüner Lage mit Balkon

### GRUNDRISS

