

Sofort einziehen ! - 2-Raum-Wohnung mit Garten im Ostviertel - Erstbezug nach Sanierung

Objektnummer	20668/2/11
Straße / Hausnr.	Laasener Straße 54
Wohngebiet	Ostviertel
PLZ / Ort	07546 Gera
Lage	EG links
Räume	2 -Raum-Wohnung
Wohnfläche	60,91 m ²
frei ab	sofort
Grundmiete	579,00 €
Nebenkostenvoraus.	70,00 €
Heizkosten	40,00 €
Gesamtmiete	689,00 €



Art des Energieausweises	Energiebedarfsausweis
Energiebedarfswert Gebäude	67,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

Wohnungsbeschreibung

- Aufzug
- Bad mit Fenster
- Balkon / Loggia
- Hausreinigung - durch Firma
- Keller
- Küche mit Fenster
- Breitbandkabel (PYUR)



Grundriss möbliert

Mit dieser modernen 2-Raum-Wohnung im Erdgeschoss erfüllen wir Wohnwünsche! Bei Ihrem Einzug im Frühjahr können Sie das Erwachen der Natur im eigenen Garten genießen. Dazu erwartet Sie eine komfortabel ausgestattete Wohnung, die hohe Ansprüche erfüllt. Böden mit Vinyl-Plankenbelag in Holzoptik, weiße Wände und helle Innentüren erzeugen ein modernes Wohngefühl. Das Tageslichtbad mit Wanne ist großformatig gefliest und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Doppelflügelige Balkontür-Elemente sorgen für besonders viel Licht im Wohnzimmer sowie in der angrenzenden offenen Küche und sind gleichzeitig der Zugang zum westwärts ausgerichteten Balkon. Von der Küche aus gelangen Sie mit wenigen Schritten in Ihren Garten. Im Flur befindet sich ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Multimediasosen in Wohn- und Schlafzimmer ermöglichen eine unkomplizierte, schnelle Internetverbindung.

Ausstattung im Überblick:

- Komplette sanierte 2-Raum-Wohnung unmöbliert
- Ca. 55 qm im Erdgeschoss
- Neuer Vinyl-Plankenbelag in Holzoptik
- Neue weiße Türen, Fenster und Tapeten
- Großformatig gefliestes, hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit

Sofort einziehen ! - 2-Raum-Wohnung mit Garten im Ostviertel - Erstbezug nach Sanierung**Wanne**

- Helle, offene Küche mit Gartenzugang
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Westbalkon
- Kellerraum
- Multimediadosen für schnelle Internetverbindung
- Kautionsfrei

Rufen Sie mich an! Gerne berate ich Sie zu den Details!

Räume

Bad (3.43 m ²)	Loggia (4.1 m ²)
Flur (5.44 m ²)	Schlafzimmer (15.02 m ²)
Küche (8.06 m ²)	Wohnzimmer I (21.21 m ²)

Objektbeschreibung

Dieses umfassend sanierte Gebäudeensemble bietet moderne und komfortable Wohnlösungen in einem ansprechenden und klimafreundlichen Umfeld. Zur Verfügung stehen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 55 m² bis 74 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, während zwei 2-Raum-Wohnungen im Erdgeschoss zusätzlich mit einer Terrasse und einem kleinen Mietergarten ausgestattet sind. Die modernen, offenen Küchenkonzepte und das doppelflügelige Balkontürelement sorgen für ein helles und luftiges Ambiente. Die Gebäudeausstattung umfasst externe Aufzüge an den Häusern 52 und 54 sowie einen innenliegenden, barrierefreien Aufzug im Haus 56, der ohne Treppen erreichbar ist. In den Kellern befinden sich Trockenräume und Fahrradräume, und jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Die gesamte Wohnanlage wurde im Rahmen einer komplexen Sanierung energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Dazu gehören 3-fach verglaste Fenster mit Wärmeschutz von innen und Hitzeschutz von außen, mineralische Wärmedämmung der Fassade, Kellerdecken- und Dachdrehel-Dämmung. Die neugestalteten Außenanlagen bieten zahlreiche Annehmlichkeiten. Auf dem Grundstück stehen 12 anmietbare Stellplätze zur Verfügung, und ein geschütztes Fahrradhaus sorgt für sichere Abstellmöglichkeiten. Ein praktischer Wäscheplatz, ein Mietertreff mit Sitzmöglichkeiten und Grillecke sowie gepflegte Grünflächen mit gewachsenem Baumbestand und ein Kleinkinder-Spielplatz runden das Angebot ab.

Jede Wohnung wurde sorgfältig saniert und gestaltet, um den höchsten Ansprüchen an Wohnqualität und Energieeffizienz gerecht zu werden.

Die Hausreinigung, Grünflächenpflege, Hausmeisterleistungen und der Winterdienst werden von Fachfirmen professionell erledigt.

Wohngebietsbeschreibung

Das Ostviertel ist ein charmantes Stadtviertel, das sich durch seine zahlreichen Altbauten auszeichnet, die dem Viertel einen historischen und gemütlichen Charakter verleihen. Die zentrumsnahe Lage macht es besonders attraktiv für diejenigen, die die Nähe zur Innenstadt schätzen und dennoch eine ruhigere Wohngegend bevorzugen. Familienfreundlichkeit wird im Ostviertel großgeschrieben: Kindertagesstätten und Schulen sind in direkter Umgebung vorhanden, sodass Eltern sich über kurze Wege freuen können. Dies erleichtert den Alltag erheblich und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre für Familien mit Kindern. Erholung und Freizeit kommen im Ostviertel ebenfalls nicht zu kurz. Umgeben von schönen Parkanlagen, bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen. Diese grünen Oasen tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität im Viertel bei. Nicht zuletzt ist das Ostviertel auch kulinarisch bestens aufgestellt. Diverse Restaurants laden dazu ein, die verschiedensten Küchen zu entdecken und genießen. Von traditioneller Hausmannskost bis zu internationalen Spezialitäten ist für jeden Geschmack etwas dabei. Insgesamt bietet das Ostviertel eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, Familienfreundlichkeit und Erholungsmöglichkeiten – ein Stadtteil, in dem man sich rundum wohlfühlen kann.

Sonstiges (Beschreibung)

Das Objekt wird derzeit saniert. Die angegebenen Daten des Energieausweises sind dem vorläufigen Energiebedarfswert entnommen, der für den Bauantrag ermittelt wurde. Der endgültige Energieausweis wird nach Ende der Sanierung erstellt. 12 anmietbare Stellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Sofort einziehen ! - 2-Raum-Wohnung mit Garten im Ostviertel - Erstbezug nach Sanierung

GWB „Elstertal“, Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ines Schultze
Tel. 0365 8274 316
E-Mail: i.schultze@gwb-elstertal.de

Sofort einziehen ! - 2-Raum-Wohnung mit Garten im Ostviertel - Erstbezug nach Sanierung



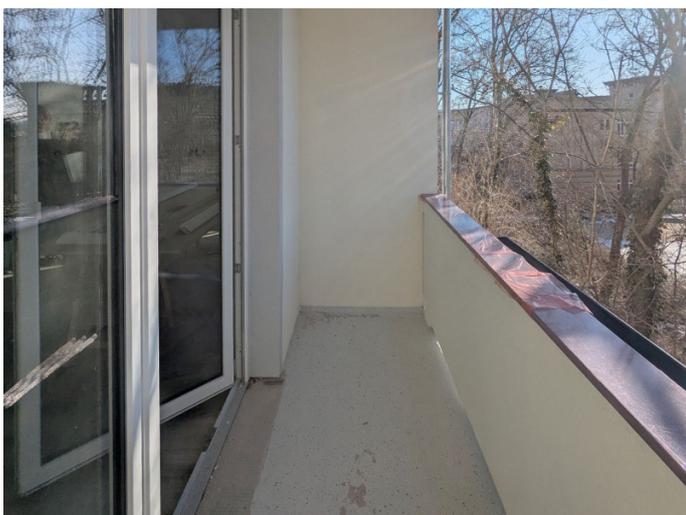
Bad



Wohnzimmer und offene Küche



Wohnzimmer



Balkon



Plan Außenanlage

Sofort einziehen ! - 2-Raum-Wohnung mit Garten im Ostviertel - Erstbezug nach Sanierung

ELSTERTAL
WOHNEN IN GERA

Ihre Vorteile
mit uns als Vermieter:

- Seit 30 Jahren **verlässlicher Partner** auf dem Wohnungsmarkt
- **Regional** – aus Gera – für Gera
- Wohnen **leicht gemacht**: keine Kautiön, keine Provision, keine Mitgliedschaft, keine Anteile
- **Ansprechpartner mit Fach- und Sozialkompetenz** sowie Empathie für Ihre Anliegen
- **Günstige Wohnnebenkosten** und hohe Sicherheit durch optimiertes Betriebskostenmanagement
- **Schneller und zuverlässiger Reparatur- und Havarie-Service**
- **Gute Erreichbarkeit – Geschäftssitz in Gera**
- **Wir engagieren uns für Gera** und unterstützen Vereine und Institutionen.

Vorteile

Sofort einziehen ! - 2-Raum-Wohnung mit Garten im Ostviertel - Erstbezug nach Sanierung



Exposéplan, nicht maßstäblich

ELSTERTAL
WOHNEN IN GERA