

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Altersgerechte EG-Wohnung (3 Zimmer) im Südviertel



<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Kaltmiete:</b>	520,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	180,00 €
<b>Warmmiete:</b>	700,00 €
<b>Preis Stellplatz :</b>	50,00 € (2 SP möglich)
<b>Kaution:</b>	1040,00 €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 74,00 m <sup>2</sup>
<b>Räume:</b>	3
<b>Bezug:</b>	nach Absprache
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	Marienstr. 43/45, 99817 Eisenach
<b>Räume:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 74,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	520,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	180,00 €
<b>Warmmiete:</b>	520,00 €
<b>Preis Stellplatz:</b>	50,00 € (2 SP möglich)
<b>Stockwerk:</b>	Erdgeschoss
<b>Kaution:</b>	1040,00 €
<b>Bezug:</b>	ab 01.07.2023
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilien- und Geschäftshaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1996
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	120,27 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	Ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	17.04.2033

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Südviertel Eisenachs.

Die Wartburg-Stadt Eisenach ist am Tor zum Thüringer Wald gelegen und hervorragend erreichbar über den Autobahnanschluss A4, die Anbindung an den ICE-Schienenverkehr und den nahegelegenen Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Eisenach ist mit ca. 43.000 Einwohnern die sechstgrößte Gemeinde in Thüringen. Außerdem ist Eisenach eine gute Tourismus- und Industrieregion.

Unweit der Einheit befindet sich das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Geschäften. Weiterhin besteht eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene, zu vermietende 3-Zimmer Wohnung wurde bislang zu Büro- bzw. Praxiszwecken genutzt.

Die Wohneinheit verfügt über drei Zimmer, welche aufgrund der großen Fenster tageslichtdurchflutet sind.

Da sich die Wohnung zurzeit in der Ausbauphase befindet besteht viel Spielraum für eine individuelle Gestaltung, bei der von Seiten der Mieter gegebenenfalls eine Mit- und Umgestaltung erfolgen kann.

Weiterhin gibt es einen praktischen, zur Einheit gehörenden Abstellraum.

## sonstiges

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

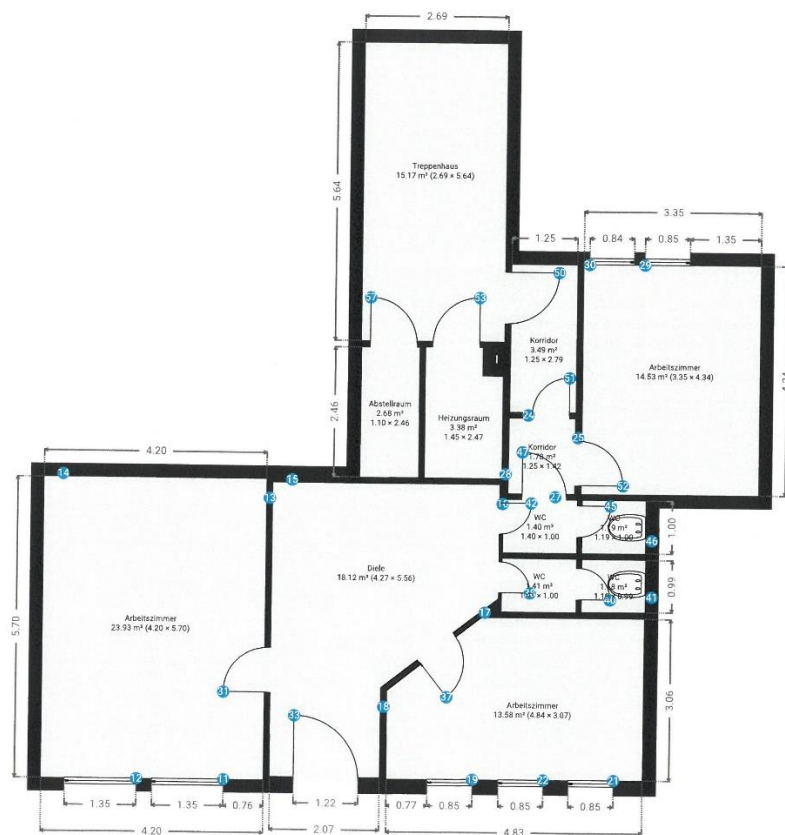
Es wurde auf der Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

Bitte geben Sie bei Exposéanfragen immer Ihre vollständige Anschrift und/oder Telefonnummer an, sonst kann keine Bearbeitung erfolgen.

Besichtigungstermine finden nach entsprechender Vereinbarung statt.

Vielen Dank!

## Objektbilder / Grundrisse



## Firmendaten

Gruska Immobilien & Verwaltung GmbH  
Karlsplatz 20  
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 861 10 65  
E-Mail: [kontakt@immo-eisenach.de](mailto:kontakt@immo-eisenach.de)  
Internet: [www.immo-eisenach.de](http://www.immo-eisenach.de)

Geschäftsführer:  
J. Michael Gruska

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 317095568  
HRB Jena Nr. 514323

Erlaubnis nach §§ 34 c, 34 i der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Eisenach.

Zuständige Aufsichtsbehörde  
Ordnungsamt Eisenach  
Markt 2  
99817 Eisenach  
Telefon: 03691 / 670-309  
Fax: 03691 / 670 930  
E-Mail: [ordnungsamt@eisenach.de](mailto:ordnungsamt@eisenach.de)

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO und § 36 VSBG:  
Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr) finden."