

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung (89 m<sup>2</sup>) mit großer Loggia  
in Top-Lage S-Möhringen 70567, ab 09.05.2026**



Objekt-Nr. OM-261958

### Wohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Reuther

70567 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	3.700 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	09.05.2023
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	190 €	Etage	2. OG
Heizkosten	260 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernen Wohnkomfort, lichtdurchflutete Räume und eine erstklassige Lage im Herzen von Stuttgart-Möhringen (70567). Die direkte U-Bahn-Anbindung ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und macht den Alltag besonders entspannt.

Das 2017 fertiggestellte Wohngebäude befindet sich in einem hervorragenden, nahezu neuwertigen Zustand und überzeugt mit einem Energieausweis EAN50. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist komfortabel per Aufzug erreichbar. Dank der Süd-Nord-Ausrichtung genießen Sie zu jeder Tageszeit eine angenehme, natürliche Belichtung.

Der durchdachte und großzügige Grundriss schafft ein offenes und zugleich behagliches Wohngefühl:

- Ruhiges Elternschlafzimmer als persönlicher Rückzugsort
- Vielseitig nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer
- Offener Küchen- und Essbereich als Mittelpunkt des Wohnens
- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Loggia
- Großzügige Diele mit Platz für Garderobe
- Modernes Hauptbadezimmer
- Zusätzliches zweites Badezimmer – ideal für Familie oder Gäste
- Besonders einladend ist die überdachte Loggia, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet – perfekt für entspannte Abende oder den ersten Kaffee am Morgen.

Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch zahlreiche praktische Annehmlichkeiten:

- Eigener Waschmaschinenplatz im Keller
- Separates Kellerabteil im Erdgeschoss
- 1 Parkplatz auf Tiefgaragen-Doppelparker, aufgelastet bis 2,6 t. Der Parkplatz kann zeitnah auf Anfrage und Aufpreis zur Miete mit Ladestation ausgerüstet werden.
- Aufzug im Gebäude
- Fitnessraum zur Nutzung der Wohngemeinschaft

Diese Wohnung verbindet gehobenes Wohnen, moderne Architektur und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung mit durchdachten Details für modernes Wohnen.

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Wohnküche, die Funktionalität und Design perfekt vereint. Die elegante schwarze Granitarbeitsplatte in Kombination mit Markengeräten von Siemens und AEG bietet ideale Voraussetzungen für den Familienalltag ebenso wie für gemeinsames Kochen und gesellige Abende mit Freunden oder Gästen.

Der Bodenbelag aus pflegeleichtem Vinyl und zeitlosen Fliesen überzeugt durch seine Alltagstauglichkeit. Er ist robust, langlebig und besonders leicht zu reinigen – ein klarer Vorteil für Familien mit Kindern, Haustierbesitzer sowie für beruflich stark eingebundene Bewohner, die Wert auf unkomplizierte Pflege legen. Ein Hund und eine Katze sind ausdrücklich erlaubt, was die Wohnung besonders attraktiv für Tierliebhaber macht.

Ein besonderes Komfortmerkmal sind die zwei vollwertigen, unabhängig nutzbaren Badezimmer. Diese bieten zusätzliche Flexibilität im Alltag, erleichtern morgendliche Routinen für Familien und sorgen bei Gäste- oder Besuchssituationen für ein hohes Maß an Privatsphäre. In beiden Bädern unterstreichen integrierte Handtuchwärmer den gehobenen Ausstattungsstandard und sorgen ganzjährig für zusätzlichen Komfort.

Die Ausstattung der Wohnung ist insgesamt zeitlos, hochwertig und funktional konzipiert und erfüllt die Anforderungen moderner Haushalte – ideal für Familien, Paare und internationale Expats, die Wert auf Qualität, Komfort und Alltagstauglichkeit legen.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Hinweise zur Verfügbarkeit, Vermietung und Besichtigung.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird zum 30.04.2026 frei zur Neuvermietung. Unter Berücksichtigung einer kurzen Übergangszeit ist ein Mietbeginn frühestens ab dem 09.05.2026 möglich.

Bitte beachten Sie, dass die Vermietung ausschließlich an Mieterinnen und Mieter erfolgt, die bereit sind, einen Haus & Grund Mietvertrag zu unterzeichnen. Wir sehen eine Mindestmietdauer von drei Jahren vor. Ziel ist ein langfristiges, nachhaltiges und freundliches Mietverhältnis. Es wird eine Staffelmiete vereinbart, bei der sich die Kaltmiete jährlich um 25,00 EUR erhöht. Die Angaben Kaltmiete, Stellplatzmiete und Betriebskosten sind pro Monat.

Besichtigungstermine werden individuell vereinbart und sind ab dem 07.02.2026 möglich. Die Termine finden überwiegend samstagsmittags statt. Da die Terminabstimmung in enger Absprache mit dem aktuellen Mieter erfolgt, bitten wir um Verständnis, falls gewünschte Termine nicht unmittelbar realisiert werden können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihr Interesse.

## Lage

Attraktive Lage mit perfekter Balance aus Urbanität, Natur und internationaler Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage direkt am Möhringen-Bahnhof und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umfassende Infrastruktur des Möhringer Stadtkerns. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Angebote des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen einen komfortablen, gut organisierten Alltag – ideal für Familien, Paare und Berufstätige. Am Samstag gibt es einen Stuttgarter Wochenmarkt mit frischen und regionalen Produkten im Spitalhof des Orts.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Feldern in Richtung Sonnenberg, die unmittelbar zugänglich sind und Raum für Erholung, Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien bieten. Ob Spaziergänge mit Kindern, Joggingrunden nach der Arbeit oder entspannte Stunden mit dem Hund – die Natur ist hier fester Bestandteil des Wohnumfelds.

Der Standort überzeugt zudem durch ein vielfältiges und hochwertiges Bildungsangebot. Mehrere Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen sind gut erreichbar, darunter die Internationale Schule in Degerloch, die Evangelische Schule in Stuttgart-Möhringen sowie weitere Grund- und weiterführende Schulen. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern ebenso wie für internationale Expats, die Wert auf internationale Bildungsangebote und ein weltoffenes Umfeld legen.

Auch verkehrstechnisch ist Möhringen hervorragend positioniert: Die Autobahn A8 ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Karlsruhe, München und Ulm. Der Flughafen Stuttgart ist sowohl mit dem Auto als auch komfortabel per U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar – ein großer Vorteil für Vielreisende, Pendler und international tätige Berufstätige.

Darüber hinaus bietet die Lage einen idealen Ausgangspunkt für Wochenend- und Freizeitaktivitäten. Die Schwäbische Alb sowie der Bodensee sind zügig erreichbar und laden zu Naturerlebnissen, Ausflügen und Erholung ein – perfekt für aktive Paare und Familien gleichermaßen.

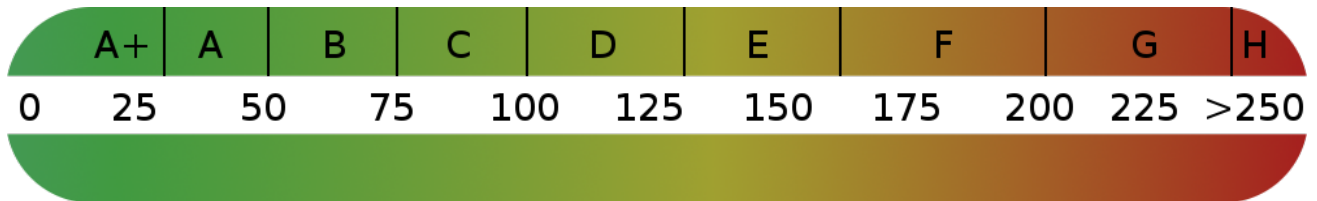
Diese besondere Kombination aus zentraler Lage, exzellenter Verkehrsanbindung, Naturnähe, hoher Bildungsqualität und internationaler Ausrichtung macht diese Wohnlage zu einer der gefragtesten Adressen im Süden Stuttgarts und bietet eine hohe Lebensqualität für unterschiedlichste Lebensmodelle.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie

### 3-ZIMMER-WOHNUNG

ca. 89 M² IN STUTTGART-MÖHRINGEN

#### Wohnung 2. OG / 3-Zimmer

♦ Wohnen/Essen/Küche	41 m²
♦ Schlafen	14 m²
♦ Arbeit, Kind, etc.	11 m²
♦ WC/Badewanne	6 m²
♦ WC/Dusche	4 m²
♦ Diele	2 m²
♦ Flur	2 m²
♦ Anteilig 1/2 Loggia	9 m²
	<b>89 m²</b>

Zimmerübersicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Zimmer 3



Schlafen/Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Arbeiten, Kind, etc. /Zimmer 2



Flur zum Wohnbereich



Flur zur offenen Wohnküche

# Exposé - Galerie



WC/Badewanne



WC/Dusche



# Exposé - Galerie



Abstellkammer mit Regalen



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Ausblick Loggia



Ausblick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

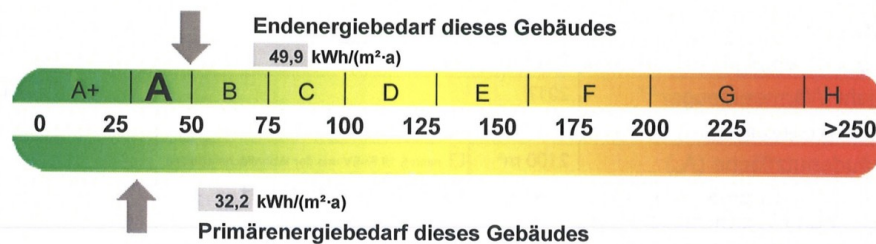
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001509394

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 13 kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 32,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 47,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,41 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>·K)

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energieausweis A



[illegible]