

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart

### Neuwertige 2-Zi-Whg mit Terrasse, Garten, EBK und TG in Stuttgart



Objekt-Nr. **OM-373868**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andrea Staccone

Ulmer Straße 266  
70327 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.670 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige und attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Wangen bietet Ihnen auf 51 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in einer sehr gepflegten, 2016 erbauten Wohnanlage. Die Wohnung selbst ist barrierefrei und bietet einen idealen Lebensraum für Menschen aller Altersgruppen.

Der helle und großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich besticht durch große Fensterfronten und einen sonnigen ca. 50 m<sup>2</sup> großen Garten in Süd-Ausrichtung mit Terrasse. Dieser ist perfekt für alle, die Ruhe, viel Licht und Lebensqualität schätzen. Der Garten ist schön viereckig geformt, pflegeleicht und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien, Urban Gardening oder gesellige Grillabende. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der zusammen mit eleganten Fliesen im Badezimmer eine moderne und hochwertige Atmosphäre schafft. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die individuell steuerbare Fußbodenheizung in allen Räumen.

Die offene Einbauküche (60€/Monat) ist gut ausgestattet und mit modernen Geräten versehen (siehe nagelneue SAMSUNG Kühlschrank) , sodass der Alltag bequem bewältigt werden kann. Für mehr Sicherheit sorgt eine Videosprechanlage, während elektrische Rollläden an den Fenstern zusätzlichen Komfort und Schutz bieten. Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und moderne Sanitäreinlagen. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sorgt für ein optimales Raumklima und eine hohe Luftqualität in der gesamten Wohnung. Die Heizversorgung erfolgt durch eine effiziente Erdgas-Zentralheizung, die niedrige Energiekosten ermöglicht.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet, der eine sichere und wettergeschützte Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug darstellt.

Kaltmiete WHG: 890 EUR/m

TG: 90 EUR/m

Einbauküche: 60 EUR/m

Nebenkosten: 170 EUR/m

-----

Warmmiete: 1210 EUR

Wenn gewünscht, können Möbel vom Vormieter übernommen werden.

## Ausstattung

Beitrag für Einbauküche: 60€/Monat

Bemerkungen:

- Aufzug
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Schallschutzfenster
- Elektrische Rollläden
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Parkettböden

- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Videosprechanlage
- Bodentiefe Dusche im Badezimmer
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Distanzen:

- Stuttgart HBF: 12 min Auto / 13 min U9
- Flughafen: 25 min Auto
- Bosch Feuerbach: 16 min Auto
- Mercedes Untertürkheim: 6 min Auto / 10 min Fahrrad
- Wilhelma: 9 min Auto / 20 min U-Bahn

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

## Lage

Die Immobilie liegt in einer attraktiven Lage im Stuttgarter Stadtteil Wangen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit Straßenbahnhaltestellen direkt vor der Tür – ist die Innenstadt von Stuttgart in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto besteht über die B10 eine direkte Verbindung zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten in der Region.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



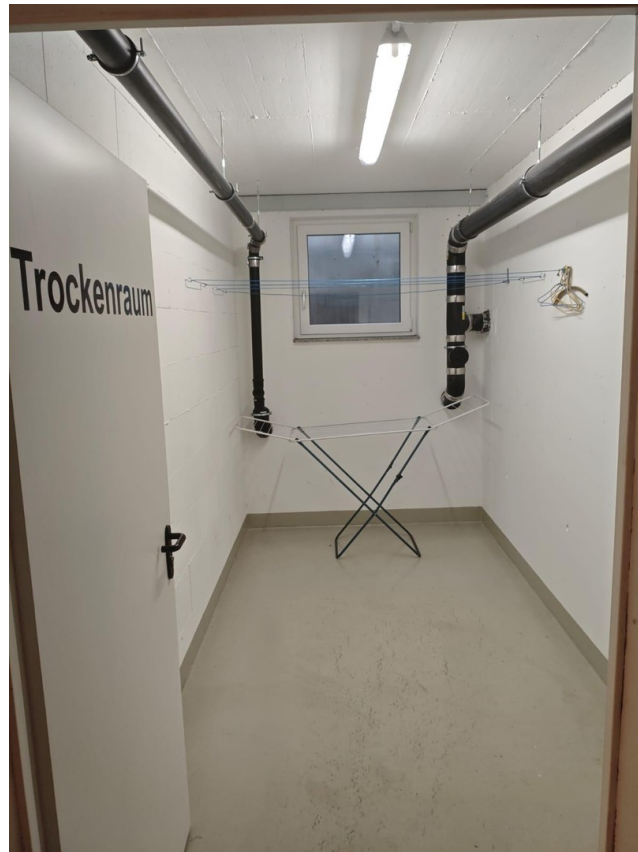
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

