

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart

Perfekte Investition – 6-Zi-Wohnung - WG oder Kurzzeitvermietung



Objekt-Nr. **OM-404898**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Sabrina Brenner

70372 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	146,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese in 2025/2026 vollständig renovierte Dachgeschosswohnung stellt eine erstklassige Gelegenheit für professionelle Kapitalanleger dar.

Das Objekt erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 146 m² und ist optimal für den Betrieb einer gehobenen Wohngemeinschaft (WG) aufgeteilt. Gleichzeitig bietet sie aber auch Potenzial für Kurzzeitvermietung.

Dank einer umfassenden Renovierung im Jahr 2025 präsentiert sich das Objekt in erstklassigem Zustand und eignet sich durch seine Aufteilung und Lage perfekt für eine 6-er Wohngemeinschaft.

Der zentrale Aufenthaltsbereich mit Küche ist das Herzstück der Wohnung und bietet einen direkten Balkonzugang, von wo Sie Dank der Lage im 4. OG einen tollen Blick auf die Landeshauptstadt haben.

Highlights der Modernisierung (2025):

- Neue Bäder: Hochwertige Sanitärausstattung und modernes Design.
- Neue Fenster: Energieeffiziente, 3-fach verglaste Kunststofffenster sorgen für Ruhe und niedrige Nebenkosten.
- Neue Elektrik: Kompletterneuerung der Elektroverteilung inklusive moderner Einbauspot für eine optimale Beleuchtung.

Optimale Raumaufteilung für WGs:

Der Grundriss ist ideal konzipiert: Ein zentraler Flur erschließt alle Räume separat, sodass keine Durchgangszimmer entstehen und maximale Privatsphäre gewährleistet ist. Die Zimmer selbst sind hell, geräumig und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Vier der sechs Zimmer haben einen eigenen Balkonzugang. Die Zimmer sind aktuell alle vermietet (Mietverträge mind. 6 Monate). Zusammen mit den beiden TG-Stellplätze wird damit aktuell eine Warmmiete von 3.470 Euro erzielt. Abzüglich der Nebenkosten in Höhe von 590 Euro läge die monatliche Kaltmiete bei 2.880 Euro.

Rendite:

Mit einer Vermietung als WG sichern sie sich eine zukunftssträchtige und optimale Rendite von über 5 %, die Ihnen zusammen mit der steuerlichen Abschreibung einen laufenden Cashflow aus dem Objekt bringen kann.

Ausstattung

- Aufzug
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (2025)
- Gas-Zentralheizung (2024)
- Neue Heizkörper (2025)
- Elektro-Warmwasseraufbereitung (2025)
- Neue Elektro-Unterverteilung (2025)
- Neuer Vinylboden in der gesamten Wohnung
- Einbauspot
- Ausstattung der Zimmer mit Bett, Schreibtisch&Schreibtischstuhl, Kleiderschrank
- Einbauküche mit Spülmaschine, Backofen und 2 Kühlschränke mit Gefrierkombination

- 2 modernisierte Bäder, jeweils mit Dusche, Waschbecken und WC
- 3 Balkone
- 2 Stellplätze in der Tiefgarage (über Aufzug erreichbar)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Zentrale Lage mit idealer Anbindung in Bad Cannstatt

Die Immobilie liegt in einem dynamischen Umfeld von Stuttgart-Bad Cannstatt, das urbanes Leben mit exzellenter Erreichbarkeit verbindet.

Die Verkehrsinfrastruktur ist herausragend. Kurze Gehwege führen zum Bahnhof Bad Cannstatt, von wo aus die S-Bahnen S1, S2 und S3 eine schnelle Verbindung zum Stuttgarter Hauptbahnhof (ca. 5 Minuten) sowie in die Region herstellen. Ergänzt wird das Angebot durch die nahegelegenen Stadtbahnlinien U1, U2 und U13 sowie diverse Busverbindungen. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der B14, die als Zubringer zur A8 und A81 dient.

Die Nahversorgung ist durch die fußläufige Erreichbarkeit von Supermärkten, Bäckereien und Drogerien gesichert, was kurze Wege im Alltag ermöglicht. Sportmöglichkeiten bestehen in der in unmittelbarer Nähe befindlichen Sport- und Freizeitanlage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Esstisch

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Zimmer 5



Zimmer 6

Exposé - Galerie



Badezimmer



Ausblick

Exposé - Grundrisse

