

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart

### Möblierte 1,5 Zimmer Wohnung mit gehobener Ausstattung in Stuttgart Wangen



Objekt-Nr. OM-408994

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **920 € + NK**

Ansprechpartner:  
Amélie Brüßke

Wasenstraße 31  
70317 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem möblierten neuen Zuhause!

Diese geschmackvoll eingerichtete 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ist Teil eines modernen Neubauprojekts im Erstbezug und vereint urbanen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Südwest-Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ausstattung im Überblick:

- Möbliert - Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Stühle, Sofa, Couchtisch, Spiegel, Stehlampe sind vorhanden
- Hochwertige Bodenfliesen in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima
- Heller, offener Wohn- und Schlafbereich
- Separate, moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Waschmaschine bereits vorhanden
- Stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Effiziente Heiztechnik, Energieausweis liegt vor

Zusätzliche Highlights:

- Großzügige Südwest-Terrasse, ca. 15 m<sup>2</sup> (davon 7,5 m<sup>2</sup> anrechenbar)
- Abtrennungen zu den Nachbarterrassen für maximale Privatsphäre
- Privater Eingang, komplett getrennt vom Haupthaus – kein gemeinsames Treppenhaus

Nebenkosten inkl. Heizkosten: ca. 75 € / Monat

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche

## Lage

Ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnadresse mit idealer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

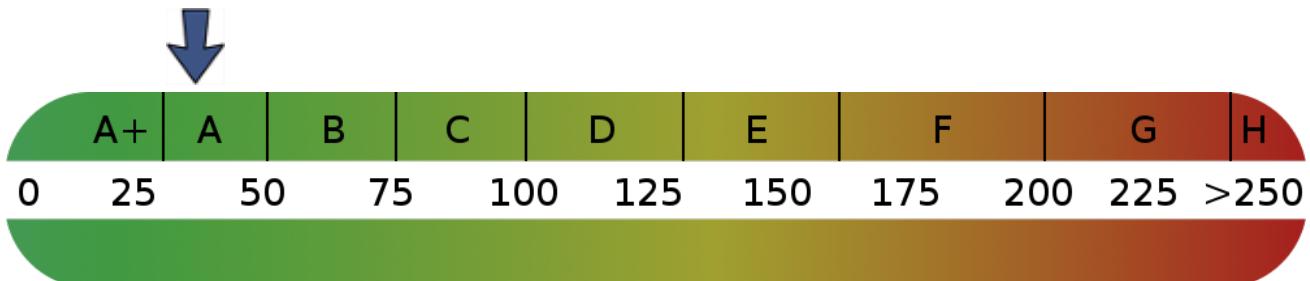
- Bus- und Bahnhaltestellen in wenigen Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Kurze Wege in die Innenstadt und umliegende Stadtteile

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Ess-/Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Blick in die Wohnung



Kleiderschrank und Spiegel

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie

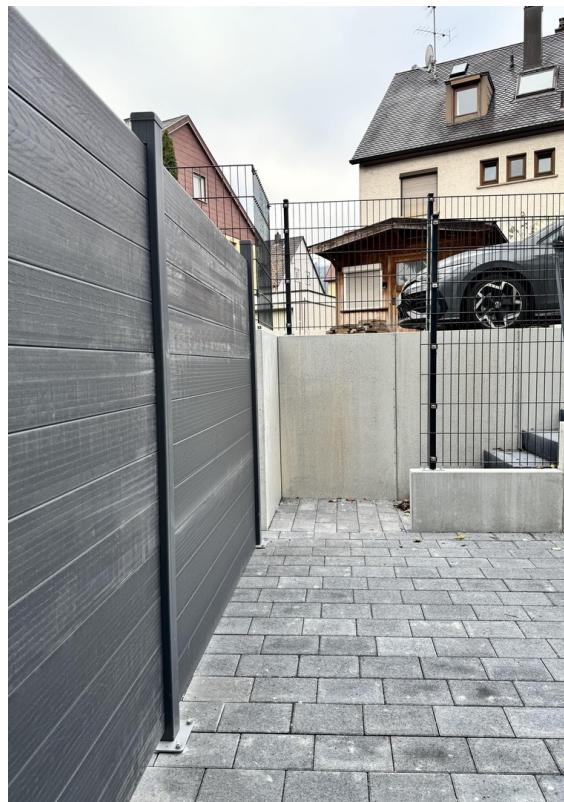


Badezimmer



Terrasse und privater Eingang

# Exposé - Galerie



Terrasse und privater Eingang



Privater Eingang