

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart

### S-West: 3-Zimmer-Wohnung (82m<sup>2</sup>) in sehr ruhiger Stuttgarter Halbhöhe



Objekt-Nr. OM-412429

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.530 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mark Herzog

70197 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.01.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

S-West: 3-Zimmer-Wohnung (82m<sup>2</sup>) in sehr ruhiger Stuttgarter Halbhöhe

Hallo liebe Miet-Suchende in Stuttgart-West.

Hier wird eine 3-Zimmer-Wohnung mit 82m<sup>2</sup> im Erdgeschoss vermietet.

Die Wohnung befindet sich in einem schön sanierten, freistehenden 2-Familien-Haus mit schönem Garten in der Halbhöhenlage von Stuttgart-West in der Nähe vom Westbahnhof. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße. Parkplätze sind meist sehr nah fußläufig verfügbar.

Die Wohnung hat einen sehr schönen und großen Balkon mit knapp 10m<sup>2</sup> mit einem wunderschönen, unverbaubaren Ausblick über Stuttgart-West Richtung Kräherwald.

Wir als Vermieter (4-köpfige Familie) bewohnen die darüberliegende Wohnung im Haus. Wir legen wert auf respektvollen Umgang in dieser Haus-Gemeinschaft.

Wir würden uns sehr freuen, Sie kennenzulernen.

1.530 € Kaltmiete pro Monat

220 € Nebenkosten pro Monat

## Ausstattung

Die Wohnung wird nach Renovierung im Erstbezug vermietet und hat eine große Einbauküche und Balkonmöbel und steht ab 15.01.2026 zur Verfügung.

Das Bad verfügt über eine Fußbodenheizung.

Im Flur ist Parkett ausgelegt.

In den Wohnräumen ist ein schöner, neuer und pflegeleichter Vinylboden verlegt.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und komplett pflegeleicht gefliest.

Es wird eine neue Arbeitsplatte, Kochfeld, Backofen, Abzugshaube, Spültisch und Armatur eingebaut (die Bilder der Küche sind nicht aktuell).

An der Küche befindet sich ein schöner und heller Anbau, der verschiedene Optionen, z.B. einen kleinen Frühstückstisch, bietet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung hat eine optimale Anbindung an alle ÖPNV-Optionen und an die Autobahn:

4 min. zur Bus-Haltestelle Kleiststraße (Linien 44, 92, X2).

6 min. zur Stadtbahn-Haltestelle Vogelsang (Linien 2 & 9 + Bus Linie 40).

10 min. zur S-Bahn-Haltestelle Schwabstraße (Linien S1-S6, alle Richtungen).

Zum Wald am Westbahnhof sind es ca. 8 min. zu Fuß.

Bis in die Innenstadt sind es ca. 20 min. zu Fuß / 5 min. mit dem Auto.

Mit dem Auto sind Sie in ca. 5 min. auf der A81/A8 in alle Richtungen angebunden.

Zum Flughafen sind es ca. 20 min.

Eine komplette Einkaufsinfrastruktur ist fußläufig vorhanden (REWE, ALDI, LIDL, OBI, Bäcker, Metzger, Apotheken, DM, Banken, etc.). Bis zur Schwab-/Bebelstraße oder Bismarckplatz (Wochenmarkt) sind es ca. 7 min.

Kindergärten, Schulen und sonstige soziale Einrichtungen sind im Stuttgarter Westen reichlich vorhanden.

Kneipen, Bars, Restaurants, Feuersee und vieles Mehr machen den Stuttgarter Westen sehr lebenswert und fußläufig erlebbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 mit Balkon



Wohnzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer



Großer Balkon überdacht

# Exposé - Galerie



Bad mit WC und Dusche



Einbauküche wird tw. erneuert



# Exposé - Galerie



Anbau Küche



Anbau Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Freistehendes, saniertes Haus