

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Schöne 2,5 Zimmer



Objekt-Nr. OM-416013

#### Wohnung

Vermietung: **1.180 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lukas Angerer

Fritz-Reuter-Straße 16  
70193 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahmedatum	15.01.2026
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	62,92 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	200 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	3.540 €	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stuttgart-West! Diese helle und gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung liegt in einem der beliebtesten Stadtteile Stuttgarts und bietet den perfekten Mix aus Komfort, Stil und urbanem Wohnen.

Der großzügige Eingangsbereich schafft sofort ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus erreichen Sie das Badezimmer mit Dusche sowie einen praktischen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. Das ruhig gelegene Schlafzimmer überzeugt mit viel Tageslicht und ausreichend Platz für Bett und Schränke.

Herzstück der Wohnung ist der offene Essbereich, der viel Raum für gemeinsame Abende bietet. Direkt angrenzend befindet sich die neue Einbauküche, die modern ausgestattet ist und zum Kochen einlädt. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz zum Entspannen und lässt sich flexibel nach Ihren eigenen Vorstellungen einrichten.

In der gesamten Wohnung wurde – mit Ausnahme des Badezimmers – ein neuer Boden verlegt, der für ein modernes und frisches Wohngefühl sorgt.

Die Lage in Stuttgart-West spricht für sich: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Parks befinden sich in direkter Umgebung. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Innenstadt und andere Stadtteile schnell erreichbar.

Eine Wohnung zum Ankommen und Wohlfühlen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser attraktiven Wohnung – ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

Neue Böden, EBK + Geräte

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Der Stadtteil Vogelsang im beliebten Bezirk Stuttgart-West überzeugt durch seine zentrale Lage und eine angenehme Wohnqualität. Das Viertel verbindet urbanes Leben mit einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur und spricht damit Mieter unterschiedlichster Lebenslagen an.

Zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Auszeiten ein. Besonders der Feuersee sowie der Höhenpark Killesberg sind schnell erreichbar und zählen zu den beliebten Naherholungsgebieten. Das Stadtbild ist geprägt von charmanten Altbauten und modernen, gepflegten Neubauten, die dem Quartier eine freundliche und einladende Atmosphäre verleihen.

Dank der sehr guten Infrastruktur finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Kleine Boutiquen, lokale Geschäfte sowie Supermärkte und Wochenmärkte decken den täglichen Bedarf und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Stadtbahnlinien U2 und U9 sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stuttgarter Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile. Auch der Stuttgarter Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet optimale Verbindungen im regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Toilette

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Neue, moderne Einbauküche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss