

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Neuwertige, helle und ruhige 3-Zimmer Wohnung im 4. OG mit Balkon in Stuttgart-Steckfeld



Objekt-Nr. OM-416490

#### Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr F. Lang

70599 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	12.01.2026
Wohnfläche	84,70 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	220 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	320 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, ruhige, neuwertige 3-Zimmer Wohnung mit 84,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im obersten Geschoss (4. Etage) eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2023, Steckfeldstr. / Stuttgart-Steckfeld in einer 30er-Zone. Sie kann ab sofort bezogen werden.

Die Wohnung besticht durch eine gehobene Innenausstattung und verfügt über einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Ein Aufzug erleichtert den Zugang, die Barrierefreiheit der Wohnung ist gegeben. Eine neue Einbauküche mit Geschirrspülmaschine und Herd sind vorhanden, ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein Keller bietet weiteren Stauraum, ein Tiefgaragenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung ist in einem tadellosen Zustand (Neubau 2023).

Energiebedarfswert: 52,8 kWh/(m<sup>2</sup> \* a)

## Ausstattung

Wohnung:

- hell, großzügig, komfortabel
- Deckenhöhe / lichte Höhe 2,70 m
- flexibel nutzbar, barrierearm, sicher
- Zugang über Treppenhaus oder Aufzug

Überdachter Balkon

- nach Westen ausgerichtet mit Weitblick ins Grüne

Treppenhaus:

- Aufzug vom Keller/TG bis in alle Wohnetagen

Keller:

- eigenes Kellerabteil
- Waschmaschinen- & Trocknerstellplätze (in der Waschküche)
- Fahrrad- & Kinderwagen-Keller (Zugang über die TG)

Tiefgarage:

- breite Zufahrt
- Rollltor mit Fernbedienung / Schlüssel
- mit direktem Zugang zum Wohnhaus
- abschließbare 230V-Steckdosen

Außenanlagen:

- Grün-, Aufenthalts- und Spielbereiche

Technik & Dienstleistungen:

- hausübergreifende Erdwärme-Anlage
- Hausmeisterservice
- Winterdienst

#### Ausstattung:

- schwellenfreier Gebäudezugang bis in die Wohnung
- Massivbauweise für ein angenehmes Wohnklima
- Ausblick nach West und Nord

#### Balkon:

- breite Schiebetüre

#### Wohnung:

- moderne Bodenfließen in den Nassbereichen
- durchgängiger Parkettboden in allen übrigen Räumen

#### Bad:

- Tageslichtbad
- bodengleiche Dusche mit Glastür
- Handtuch-Heizkörper in Greifweite der Dusche

#### Technische: Details:

- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur separaten Raumtemperaturregelung
- aufwendige Elektroverkabelung
- flexible Multimedia-Anschlüsse (HomeWay)
- separater IT-Wandschrank mit CAT.7-Verkabelung
- Internet: Telekom-Glasfaseranschluss bis in die Wohnung verlegt. Optional buchbar durch Mieter / Mieterin

#### Sicherheit:

- Video-Gegensprechanlage
- Wohnungseingangstür mit erhöhtem Einbruchsschutz
- elektrische Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren
- Rauchmelder
- abschließbare Steckdosen in Waschküche und Tiefgarage

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Kaltmiete 1400 Euro / Monat inklusive Einbauküche und mitneuwertiger Siemens-Geschirrspülmaschine (mit umfangreicher Ausstattung). Exklusive Kühlschrank (Platz für freistehenden Kühlschrank vorhanden).

Nebenkosten aktuell 320 Euro / Monat inklusive Heizkosten (verbrauchsabhängig).

Tiefgarage 90 Euro / Monat.

Bitte um Zusendung einer aussagekräftigen Mieterselbstauskunft.

Im Verlauf werden ggf. benötigt: Schufa-Nachweis, Einkommensnachweise, Mietzahlungsnachweise und Identitätsnachweis. Vielen Dank.

## **Lage**

Stuttgart-Steckfeld ist ein Teil vom Stuttgarter Vorort Plieningen, grün und ruhig, und u.a. nahe zum Botanischen Garten der Universität Hohenheim gelegen.

Das Stadtgebiet ist über die Stadtbahn U3 und mehrere Buslinien an den ÖPNV angebunden. Mit ihnen erreicht man die Stuttgarter Stadtmitte innerhalb von ca. 25 Minuten.

Die A8 und die B27 (in Richtung Tübingen oder Stadtmitte) sind zügig erreichbar.

Kindergärten und Schulen sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ärzte und Apotheken, Bäcker- und Metzgereien und Supermärkte befinden sich ebenfalls in Plieningen - zudem diverse Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Friseure, Biergarten und Restaurants.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer, offene Küche

# Exposé - Galerie



Balkon mit großer Schiebetüre



Wohn-/Esszimmer, offene Küche



# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer, offene Küche



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



offene Küche



offene Küche



# Exposé - Galerie



offene Küche



offene Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer- /Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer-/Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Ausblick

# Exposé - Galerie



Ausblick

# Exposé - Grundrisse

