

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart

**Von Privat: Hochwertige 3,5-Zimmer-DG-Galeriewohnung
mit 2 Balkonen, 2 Bädern, TG und guter Rendite**



Objekt-Nr. OM-418993

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **575.000 €**

70619 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	117,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	24.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	740 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

1. DG: Sehr großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit schöner West-Dachterrasse, offener Diele und Durchgang zum Kinder-/Arbeitszimmer, Küche und Schlafzimmer mit Ausgang auf den großen Südbalkon, Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und WC, separates Gäste-WC, Treppe ins

2. DG: sehr große Galerie – offen zum Wohnbereich (separat geschlossenes Zimmer abteilbar), schön eingebautes Tageslicht-Duschbad mit Dusche, Waschbecken und WC

Ausstattung

Blick zur Schwäbischen Alb.

Ausstattung:

- exklusiver Fußboden in hellem Marmor
- hochwertig ausgestattetes Bad mit Dusche und WC sowie separates Gäste-WC - Wand- und Bodenbelag in hellem Marmor - zweites Marmor-Gäste-Duschbad neben der Galerie
- offene, große Galerie (ein 4. Zimmer ist so abteilbar, dass ein geschlossener Raum entstehen kann und trotzdem eine gut belichtete Galerie davor bestehen bleibt)
- West-Dachterrasse mit Markise und Südbalkon
- TG-Stellplatz (zzgl. EUR 26.000, insg. EUR 635.000)
- neue Fenster (Austausch beschlossen für 2026)

Langfristig vermietet an verlässlichen Mieter, der die Immobilie sehr gut gepflegt hat.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Diese sehr hochwertig ausgestattete Traum-Maisonette-Wohnung mit Galerie und Blick zur Schwäbischen Alb liegt ruhig in gesuchter Lage von Stuttgart-Riedenberg und befindet sich im DG eines sehr gepflegten 6-Familienhauses.

Riedenberg zählt zu einem der schönsten und begehrtesten südlichen Stuttgarter Vororte mit guter Infrastruktur. Bequem erreichbar sind die Fachgeschäfte aller Art, Ärzte, Apotheken, sämtliche Schulen und Kindergärten. Gute Busverbindungen und die Stadtbahnlinien U7 (ca. 15 Minuten zum Stuttgarter Hauptbahnhof) und U8 (Vaihingen-Ostfildern) erhöhen die Mobilität. Zur Stuttgarter City, der Autobahn und dem Flughafen sind es nur wenige Autominuten. Das Naturschutzgebiet

"Eichenhain" und das ruhige, grüne Umfeld bieten einen hohen Freizeitwert.

Diese sehr hochwertig ausgestattete Traum-Maisonette-Wohnung mit Galerie liegt ruhig in gesuchter Lage von Stuttgart-Riedenberg und befindet sich im DG eines sehr gepflegten 6-Familienhauses.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



West-Dachterrasse



Südbalkon

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Tageslicht-Bad



Gäste-WC



Duschbad neben der Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Blick auf die Schwäbische Alb



Südansicht

Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Grundrisse



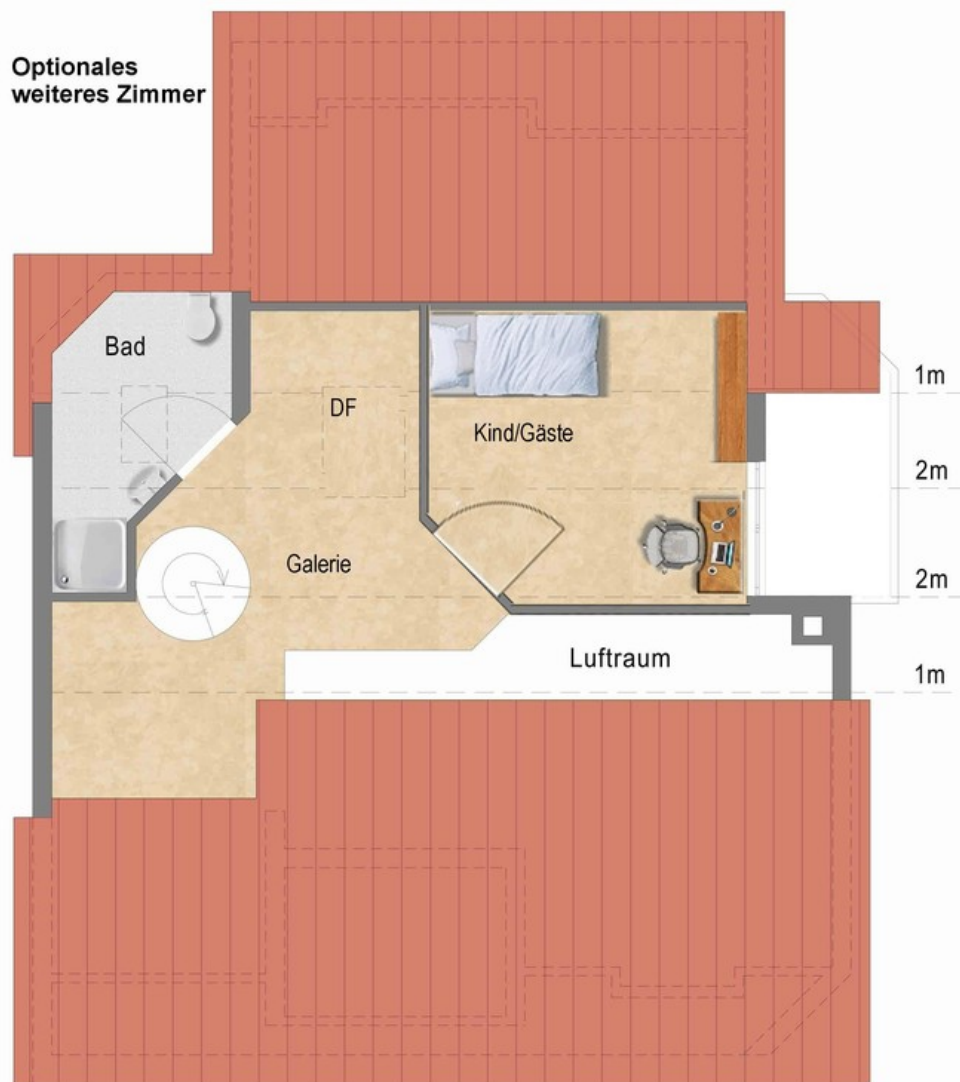
DG1

Exposé - Grundrisse



DG2

Exposé - Grundrisse



DG2_Alternative mit Zimmer