

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Moderne 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon in Stuttgart Berg



Objekt-Nr. OM-419823

#### Wohnung

Vermietung: **1.480 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ida Sommer

Karl-Schurz-Straße 36  
70190 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	98,17 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	380 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3,5-Zimmer Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Stuttgart Berg. Die Wohnung verfügt über 2 Badezimmer, eine hochwertige Ausstattung und einen wunderschönen Balkon, der mit Blick in Richtung Villa Berg Park zum Entspannen einlädt. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Platz. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und verfügt über einen Aufzug. Ein Stellplatz in der Garage für 70€ pro Monat gehört zum Mietobjekt. Zudem gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller. Die Wohnung wird ab dem 1.4.2026 verfügbar sein. Haustiere sind nicht gestattet.

## Ausstattung

- großer Balkon mit Blick in Richtung Süd-West
- Einbauküche (voll ausgestattet)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- hochwertige Fliesen in der gesamten Wohnung
- 1x Tageslicht-Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- 1x Gäste-Bad mit Tageslicht, WC, Waschbecken, bodenebener Dusche und Handtuchheizkörper
- elektrische Rollläden
- offener Wohn-/Essraum
- bodentiefe Fenster in der gesamten Wohnung
- Hausmeisterservice (in den Nebenkosten enthalten)
- Tiefgaragenstellplatz
- 1x Kellerraum
- Personenaufzug und Fahrradraum im Haus

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Stuttgart-Ost, Stadtteil Berg, in einer sehr ruhigen und begehrten Wohnlage direkt an der Parkanlage Berg (Villa-Berg-Park). Die U-Bahn-Station Mineralbäder ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt.

Die Lage zwischen der Parkanlage Berg und dem Schlosspark / Rosensteinpark bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Die bekannten Mineralbäder Leuze und Mineralbad Berg befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/ Fensterfront

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Blick auf Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Eingang

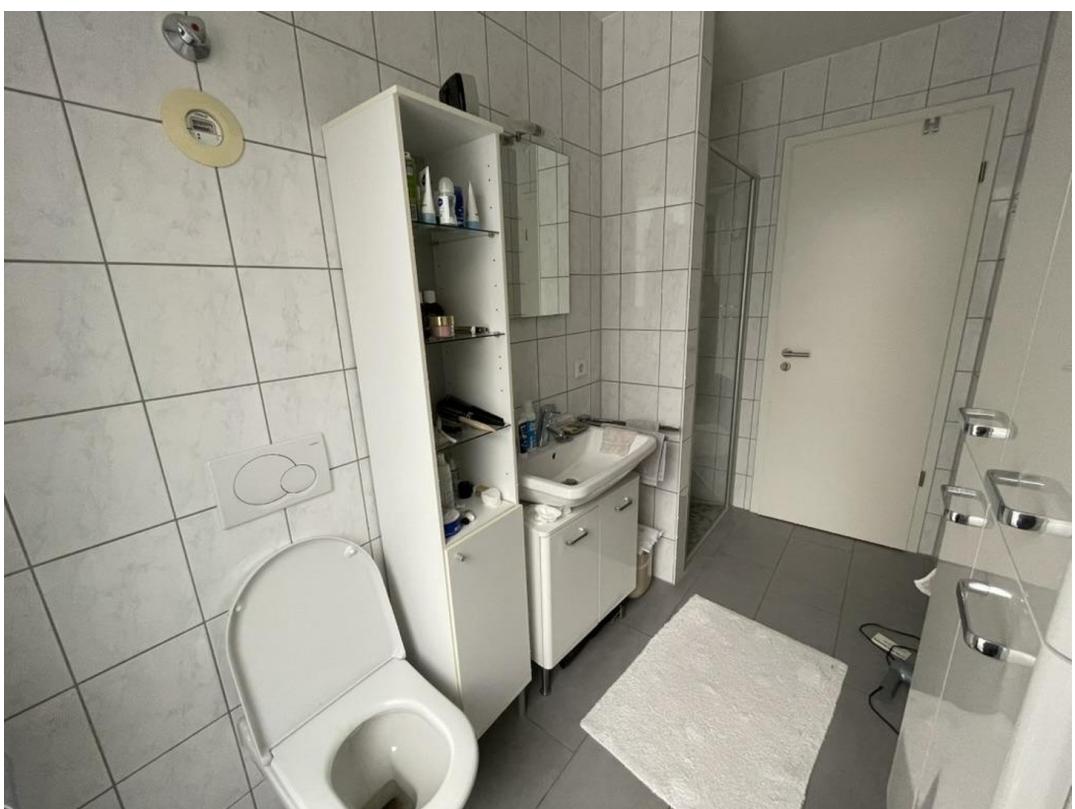


Flur

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Hausansicht Balkonseite



Hausansicht Eingang

# Exposé - Grundrisse

