

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### 4 Zimmer Altbauwohnung Stuttgart Süd



Objekt-Nr. OM-424013

#### Wohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Lisa Zinser

70180 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	210 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1895 mit lediglich sechs Parteien. Bereits das stilvolle Treppenhaus vermittelt den besonderen Charme der Jahrhundertwende und führt in die ca. 105 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung.

Vom Flur aus erschließt sich eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung: Rechts vom Eingang liegen das Kinderzimmer sowie das helle Wohnzimmer, beide mit östlicher Ausrichtung. Hier genießt man morgens eine angenehme Sonne – ideal für einen entspannten Start in den Tag. Dank moderner, dreifach verglaster Fenster ist die Wohnung trotz Lage an einer Straße angenehm ruhig.

Gegenüber des Eingangs befindet sich das Schlafzimmer mit Fenster zum ruhigen Hinterhof und westlicher Ausrichtung, was erholsamen Schlaf garantiert. Links vom Eingang liegen ein separates WC sowie eine praktische Speisekammer. Der Flur führt weiter zur Küche, zu einem Büro bzw. möglichen zweiten Kinderzimmer sowie zum hochwertig sanierten Badezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, ca. 10 m<sup>2</sup> große und überdachte Balkon mit Westausrichtung, der sowohl von der Küche als auch vom Büro zugänglich ist. Mit Blick ins Grüne lädt er zu entspannten Abenden mit Familie und Freunden ein – perfekt für gemütliche Grillabende in der warmen Abendsonne.

!Besichtigungen nur mit Finanzierungsbestätigung!

## Ausstattung

Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer

Hochparterre

Altbaucharme mit ca. 3,20 m Deckenhöhe und Stuck

Massive Echtholz-Kassettentüre

Holzverkleidungen an allen Fenstern

Laminatboden in hochwertiger Dielenoptik

Fenster in allen Räumen

Dreifach verglaste Fenster (erneuert 2015 sowie 2023, teils 2-fach / 3-fach)

Umfassend renovierter Zustand

Badezimmer kernsaniert 2020 mit: Walk-in-Dusche, Fußbodenheizung, Hochwertigen Fliesen

Separate Toilette, renoviert 2021

Gasetagenheizung erneuert 2020

Begehbarer Kleiderschrank mit ca. 6 m Schrankfläche und integrierter Beleuchtung

Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>, überdacht, Westausrichtung, grüne Aussicht

Gemeinschaftseigentum:

Gepflegte Fassade

Dach saniert 2022

Solide Rücklagen von über 40.000 €

Hausgeld: ca. 210 € monatlich (davon ca. 70 € Rücklagenzuführung)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragten innerstädtischen Wohnlagen Stuttgarts. Die Umgebung ist geprägt von schönen Altbauten, gewachsenen Strukturen und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Haltestelle Österreichischer Platz ist in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Trotz der zentralen Lage punktet die Wohnung durch ihre ruhige Ausrichtung zum Hinterhof sowie den grünen Balkonbereich, wodurch ein angenehmes und entspanntes Wohngefühl entsteht. Die Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Vorratsraum



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

# Exposé - Galerie

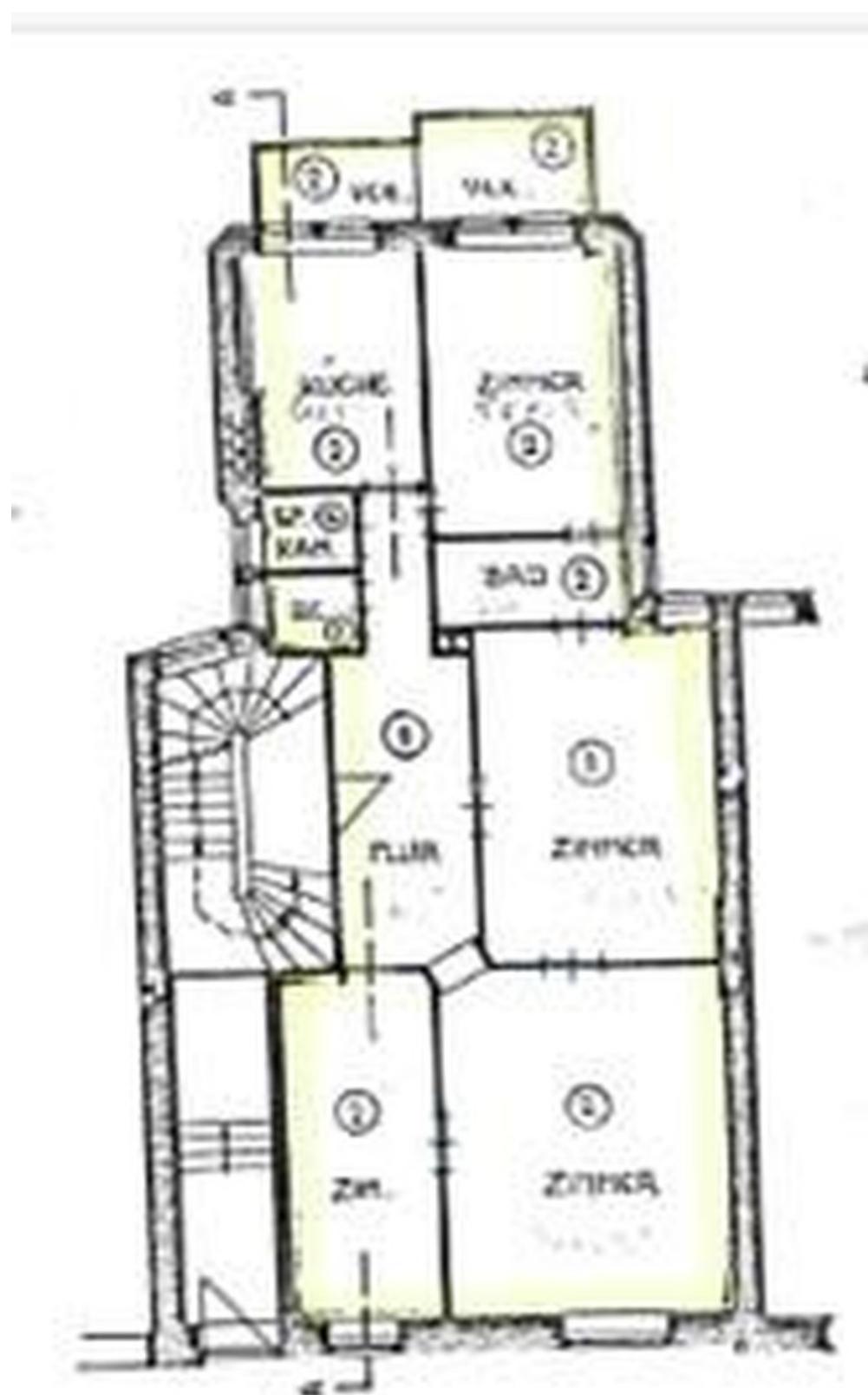


Begehbarer Kleiderschrank



Büro

# Exposé - Grundrisse



Grundriss