

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stuttgart

**Einziehen & Loslegen: Helles, voll möbliertes City-  
Appartement inkl. Internet & Balkon**



Objekt-Nr. OM-428466

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Franz Bauriedl

70565 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964
Zimmer	1,00
Wohnfläche	25,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom
Nebenkosten	100 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	gepflegt
Etage	2. OG
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante 1-Zimmer-Appartement beweist, dass kompaktes Wohnen und hohe Lebensqualität perfekt harmonisieren. Dank der klaren Raumstruktur wirkt die Wohnung einladend und offen. Große Fenster sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre den ganzen Tag über. Der Wohn- und Schlafbereich lässt sich flexibel gestalten und bietet direkten Zugang zum gemütlichen Balkon – Ihr privater Rückzugsort für den Feierabend an der frischen Luft. Ein ideales Nest für alle, die eine unkomplizierte und helle Wohnung in strategisch bester Lage suchen.

## Ausstattung

Dieses Appartement wird komplett möbliert und „löffelfertig“ vermietet. Es wurde an alles gedacht, um Ihnen einen stressfreien Einzug und einen produktiven Alltag zu ermöglichen:

High-Speed Internet inklusive: Kein Vertragshunger, kein Warten auf den Techniker – schnelles WLAN ist bereits in der Miete enthalten und bei Einzug sofort einsatzbereit. Ideal für Home-Office und Streaming.

Wohnkonzept: Vollständige Möblierung inklusive Bett/Schlafsofa, Schrankraum und einem kombinierten Ess-/Arbeitsplatz.

Küchenzeile: Kompakt, effizient und mit den wichtigsten Utensilien ausgestattet.

Badezimmer: Funktionales Bad mit Dusche.

Balkon: Ihr privater Außenbereich für frische Luft und Entspannung.

Wäscheservice im Haus: Waschmaschinen und Trockner befinden sich zur gemeinschaftlichen Nutzung im Keller – das spart Platz im Appartement.

Zusätzlicher Stauraum: Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet Platz für alles, was nicht täglich griffbereit sein muss.

Einmalige Servicepauschale: Zu Beginn des Mietverhältnisses fällt eine einmalige Servicegebühr in Höhe von 400 € an. Diese deckt den gesamten administrativen Aufwand, die professionelle Übergabe sowie die Bereitstellung des „löffelfertigen“ Standards ab.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Lage könnte für ein Single-Appartement kaum besser sein. Direkt Am Wallgraben gelegen, wohnen Sie im Herzen des Stuttgarter Engineering-Zentrums.

Mobilitäts-Plus: Die U-Bahn-Station „Wallgraben“ und der Bahnhof „Vaihingen“ (S-Bahn & Regionalverkehr) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Pendler sind in ca. 15 Minuten am Hauptbahnhof oder Flughafen.

Campus-Nähe: Die Universität Stuttgart (Standort Vaihingen) ist nur einen Katzensprung entfernt – ideal für wissenschaftliche Mitarbeiter oder Studenten.

Nahversorgung: Ob Supermarkt, Fitnessstudio oder die „Schwabengalerie“ – alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Laufdistanz.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

