

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Parkblick & Ruhe mitten in Stuttgart: helle 2-Zi.-Whg. mit Loggia und Aufzug



Objekt-Nr. OM-430963

Wohnung

Vermietung: **1.070 € + NK**

Ansprechpartner:
Nadine Steinhäuser

Talstraße 28
70188 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	3.210 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	56,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	62,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten in der Stadt und dennoch mit Blick ins Grüne:

Diese sehr helle 2-Zimmer-Wohnung ist vollständig zum Klingenbachpark ausgerichtet. Wohn- und Schlafzimmer sowie die rund 9 m lange Loggia liegen zur Parkseite und bieten viel Privatsphäre.

Auf der Loggia genießen Sie Sonne bis etwa 14/15 Uhr – selbst an kühleren Tagen. Von hier aus blicken Sie ins Grüne und auf die gegenüberliegende Kirche.

Sie wohnen im obersten Stockwerk – über Ihnen gibt es keine weitere Wohnung. Ein Aufzug ist vorhanden.

Trotz der Nähe zur Talstraße ist es in der Wohnung und auf der Loggia ruhig - kein Verkehrslärm. Das Glockenläuten ist einmal täglich kurz zu hören.

Die Wohnung wird ab Mitte April frei (Einzug flexibel).

Raumgefühl & integrierte Ankleide

56 m² Wohnfläche

ca. 62 m² Grund-/Nutzfläche

Drei raumhohe Einbauschränke mit mehreren Kleiderstangen und integriertem Stauraum schaffen hier einen Bereich, der funktional wie ein eigenes Ankleidezimmer genutzt werden kann. Wohn- und Schlafzimmer bleiben dadurch frei von großen Schrankmöbeln.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und geht fließend in die hochwertige Nolte-Einbauküche über.

Nebenkosten inkl. Heizkosten (Fernwärme) und Wasser. Küche, Einbaumöbel und Geräte sind im Mietpreis enthalten.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden (derzeit noch vermietet).

Ausstattung

Ausstattung (teilmöbliert):

* Hochwertige Nolte-Einbauküche mit Siemens-Geräten (Spülmaschine, Kühlschrank, Backofen und Herd)

* 3 großzügige, platzsparend integrierte Einbauschränke im Flur (viel Stauraum, ohne Wohnfläche zu verlieren)

* Waschtisch mit Spiegelschrank

* Waschmaschine & Trockner

* 2 praktische Schränke auf der Loggia

* Rain-Shower-Dusche

* Tageslichtbad

* Doppelt verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien

* Licht und Strom auf der Loggia

* 2 Markisen

* Aufzug

- * 2 Kellerräume

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

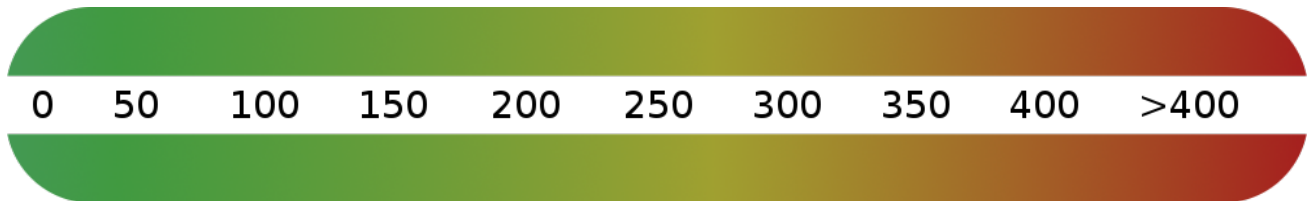
- * Urban angebunden- und dennoch jeden Tag ins Grüne blicken
- * Direkter Parkblick & viel Tageslicht
- * 5 Min zu Rewe, Netto, Aldi & Denns
- * 4 Min zu den Buslinien 40/42/45/47 → ca. 12 Min zum Hbf
- * 5 Min zur U4, 10 Min zur U9
- * viele Cafés und Restaurants in der Nähe
- * 2 Min zum Leo Vetter Bad
- * fußläufig zum Villa Berg Park, Neckar, Waldebene Ost
- * 6 Fahrminuten zum Mercedes-Benz-Werk

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	185,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



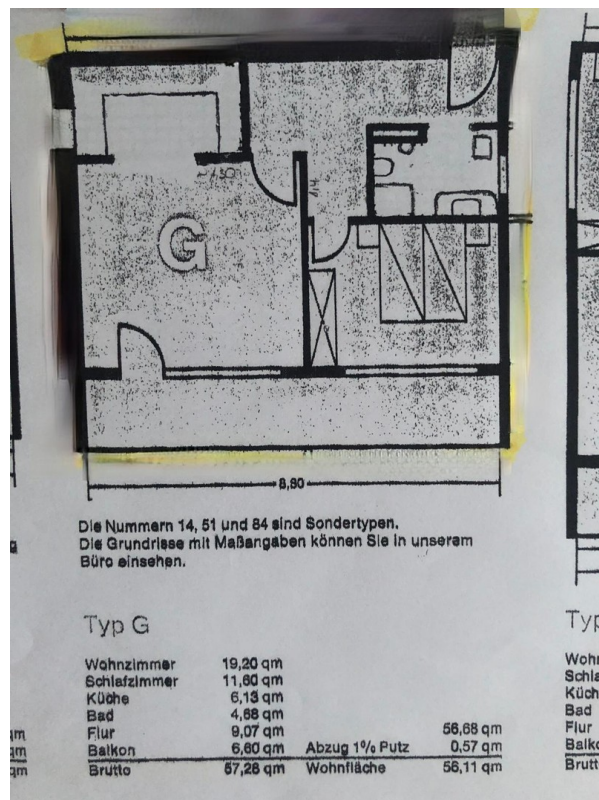
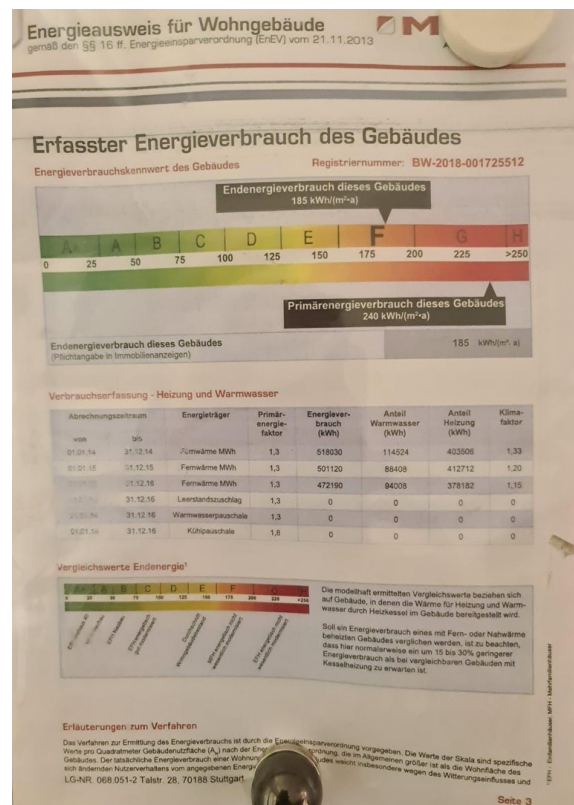
Exposé - Galerie



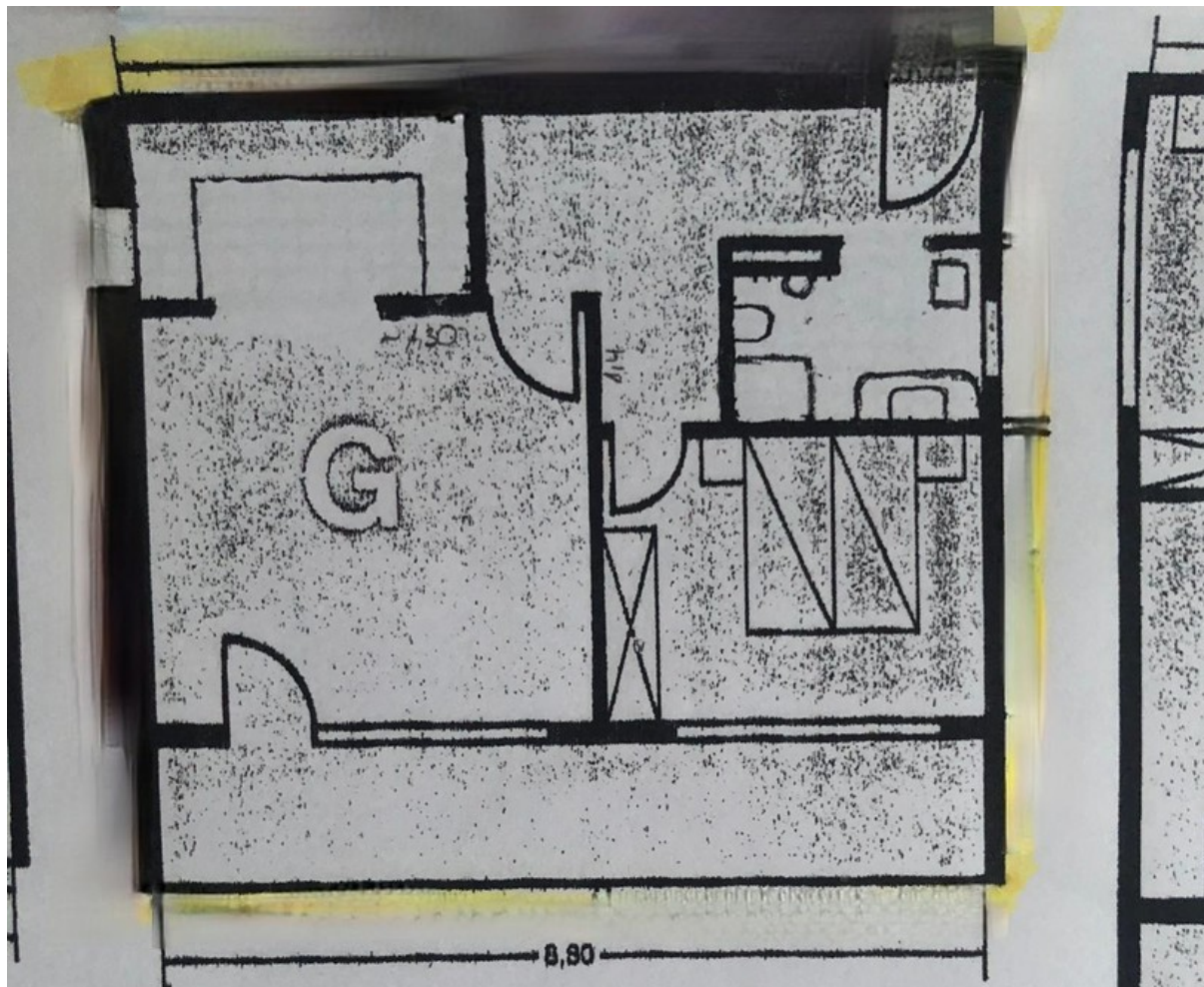
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Die Nummern 14, 51 und 84 sind Sondertypen.
Die Grundrisse mit Maßangaben können Sie in unserem Büro einsehen.

Typ G

Wohnzimmer	19,20 qm		
Schlafzimmer	11,60 qm		
Küche	6,13 qm		
Bad	4,68 qm		
Flur	9,07 qm		
Balkon	6,60 qm		
Brutto	57,28 qm	Abzug 1% Putz	0,57 qm
		Wohnfläche	56,11 qm

Typ

Wohnz
Schlafz
Küche
Bad
Flur
Balkon
Brutto