

Exposé

Penthouse in Stuttgart

Zentrale, helle 2 Zimmer Wohnung mit Parkblick und großem Balkon - Stuttgart-Ost



Objekt-Nr. OM-435448

Penthouse

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Nadine Steinhäuser

Talstraße 28
70188 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972
Etagen	2
Zimmer	2,00
Wohnfläche	56,00 m²
Nutzfläche	62,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Summe Nebenkosten	300 €
Miete Garage/Stellpl.	100 €
Mietsicherheit	3.150 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	15.04.2026
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten im Grünen und mitten in der Stadt:

Sehr helle und ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit direktem Blick in den Klingenbachpark. Die Wohnung liegt im obersten Geschoss – keine Einheit über und neben Ihnen, Aufzug vorhanden.

Wohn- und Schlafzimmer sowie der ca. 9 m lange Balkon sind vollständig zur Parkseite ausgerichtet. In nur etwa 15 Minuten erreichen Sie den Hauptbahnhof. Cafés und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig.

Die Loggia hat morgens bis in den frühen Nachmittag Sonne und lässt sich vom Frühjahr bis in den Herbst wie ein zusätzliches Zimmer nutzen (Strom- und Lichtanschluss vorhanden).

Die Wohnung liegt am Ende einer Sackgasse. So ist der Straßenverkehr trotz Nähe zur Talstraße kaum wahrnehmbar.

Ca. 56 m² Wohnfläche (ca. 62 m² Nutzfläche), offener Wohnbereich mit hochwertiger Nolte-Einbauküche inkl. Geräte.

Drei große Einbauschränke mit Kleiderstangen und Schuhstauraum schaffen eine Art integrierte Ankleide und ersetzen klassische Kleiderschränke.

Nebenkosten ca. 300 € inkl. Heizkosten (Fernwärme) & (Warm-)Wasser, Haumeisterservice, Grundsteuer, etc..

Möbliierungszuschlag: 50 Euro mtl. für Küche, Einbauschränke und Geräte.

Gesamtmiete: 1.350€

Einzug ab Mitte April, flexibel.

Tiefgaragenstellplatz optional

Ausstattung

Ausstattung (teilmöbliert):

- * Hochwertige Nolte-Einbauküche mit Siemens-Geräten (Spülmaschine, Kühlschrank, Backofen und Herd)
- * Drei großzügige, platzsparend integrierte Einbauschränke im Flur (viel Stauraum, ohne Wohnfläche zu verlieren)
- * Tageslichtbad mit Rain-Shower Dusche
- * Waschtisch mit Spiegelschrank
- * Waschmaschine & Trockner
- * Zwei praktische Schränke auf der Loggia
- * Doppelt verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien
- * Licht- und Stromanschluss auf der Loggia
- * Zwei Markisen
- * Aufzug
- * Zwei Kellerräume

Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Ideal für eine berufstätige Einzelperson oder ein ruhiges Paar, das die Verbindung aus Stadtleben, Parkblick und sonniger Loggia schätzt.

Nichtraucherwohnung. Haustiere sind nicht vorgesehen.

Lage

* 4 Min zu den Buslinien 40/42/45/47 → ca. 12 Min zum Hbf

* 5 Min zu Rewe, Netto, Aldi & Denns

* 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



Blick in den Park

Exposé - Galerie



9m langer Balkon



Offene Nolte-Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer anderer Blick



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Integrierte Ankleide

Blick aus dem Wohnzimmer

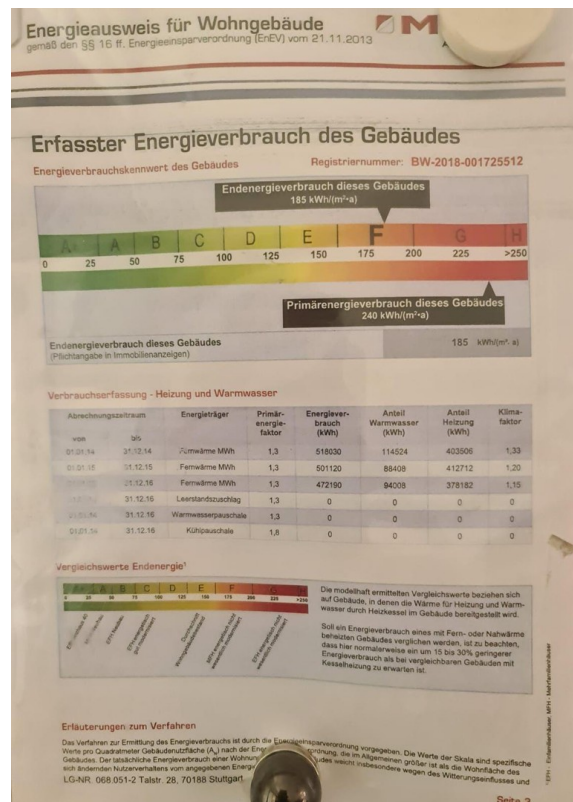


Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie

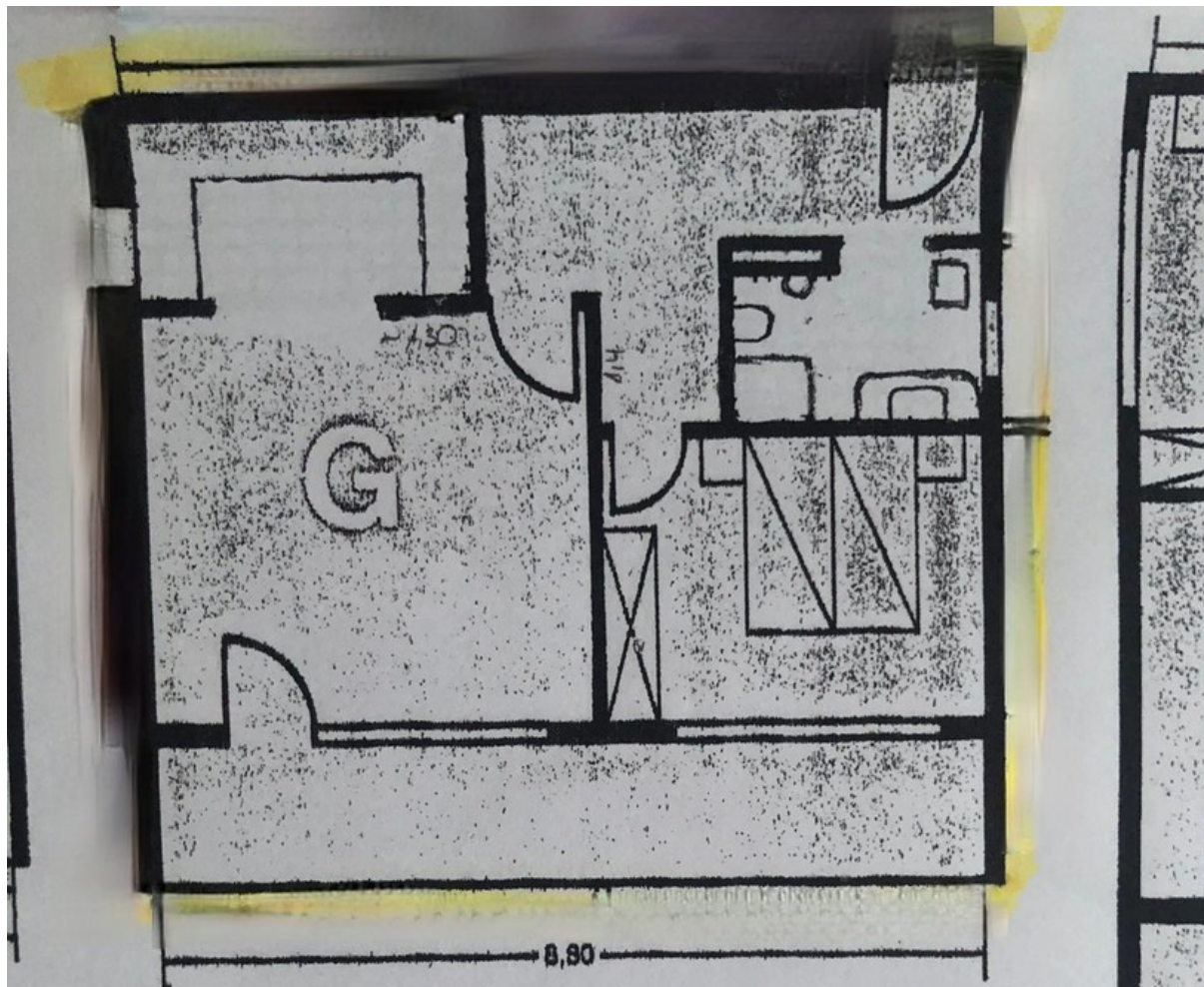


Balkonblick



Energieausweis

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