

Exposé

Wohnung in Stuttgart

**Stilvoll sanierter Altbau mit Balkon ins Grüne – 4 Zimmer
im begehrten Stuttgart-Süden**



Objekt-Nr. OM-440324

Wohnung

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Lisa Zinser

70180 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	105,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	210 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschön modernisierte Altbauwohnung vereint klassischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Großzügige Raumhöhen von ca. 3,2 Metern, charakteristische Stuckelemente und ein durchdachter Grundriss schaffen eine besondere Wohnatmosphäre – mitten im beliebten Stuttgart-Süden.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier angenehme Ruhe: ein Teil der Schlafräume sind zum grünen Hinterhof ausgerichtet. Zur Straßenseite sorgen moderne 3-fach-verglaste Fenster für eine sehr gute Schallisolierung.

Außerdem überzeugt die ca. 105 m² große Wohnung durch eine gelungene Raumaufteilung. Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer sowie zwei flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Eine separate Küche, das hochwertig sanierte Badezimmer, ein zusätzliches WC und eine praktische Speisekammer runden das Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, überdachte Westbalkon mit Blick ins Grüne, der für Sie zum ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt wird.

Highlights auf einen Blick:

- Stilvoller Altbau mit ca. 3,2 m Deckenhöhe
- 4 gut geschnittene Zimmer auf ca. 105 m²
- Saniertes Badezimmer & erneuerte Heizungsanlage (2020)
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster zur Straßenseite
- Ruhige Schlafräume zum Hinterhof
- Großzügiger, überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- Solide und bereits modernisierte Basis die keine größeren Investitionen erfordert
- Zentrale und begehrte Lage im Stuttgarter Süden
- Provisionsfreier Verkauf

Ausstattung

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert, inklusive kernsaniertem Badezimmer (2020) mit Walk-in-Dusche und Fußbodenheizung sowie erneuerter Gasetagenheizung (2020). Große Fensterflächen und überwiegend dreifach verglaste Fenster sorgen für eine helle & ruhige Wohnatmosphäre.

Der klassische Altbaucharakter mit hohen Decken und stilvollen Details wurde erhalten und mit modernen Elementen kombiniert.

Ein begehrter Kleiderschrank, eine separate Toilette, eine funktionale Einbauküche sowie ein ca. 10 m² großer Westbalkon mit grüner Aussicht runden das Angebot ab.

Das gepflegte Gemeinschaftseigentum umfasst eine sanierte Dachfläche (2022) sowie solide Rücklagen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien, die urbanes Wohnen mit ruhiger Wohnqualität verbinden möchten. Auch für Käufer, die den besonderen Charme eines modernisierten Altbaus schätzen, ist dieses Objekt eine seltene Gelegenheit.

Ab dem 01.10. steht die Wohnung bezugsfrei zur Verfügung.

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

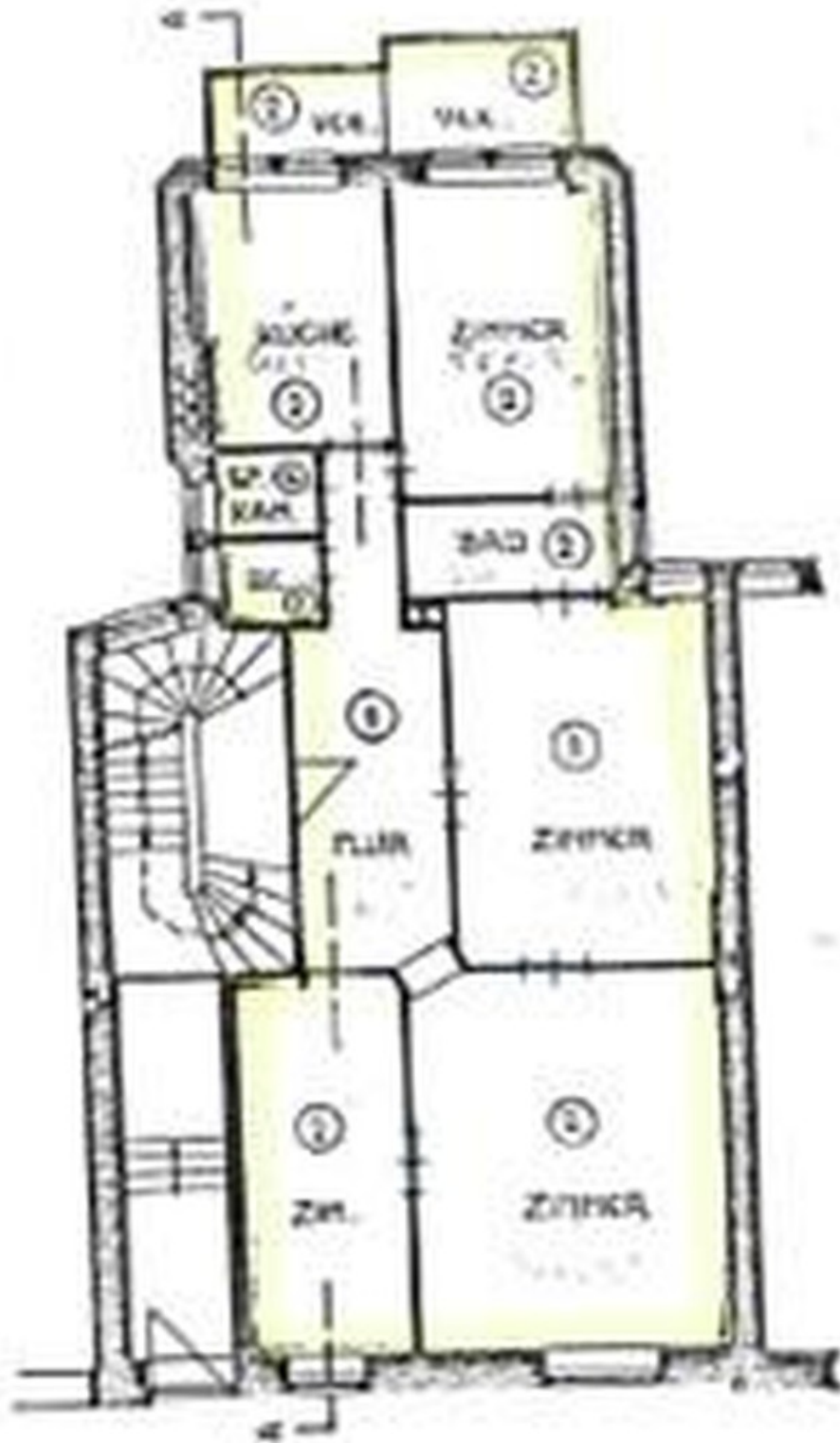


Begehbarer Kleiderschrank



Büro

Exposé - Grundrisse



Grundriss