

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und spektakulärem Blick über Stuttgart



Objekt-Nr. OM-442827

#### Wohnung

Verkauf: **314.000 €**

70182 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1954                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 7                    | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche    | 53,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 4. OG             |
| Hausgeld mtl. | 184 €                | Heizung      | Ofenheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen einzigartigen Blick über die Dächer.

Am Abend sorgen die großen Fensterfronten – teilweise bodentief – für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre über dem Stuttgarter Lichtermeer.

Von mehreren Bereichen der Wohnung eröffnet sich ein beeindruckender Blick über die Stadt sowie ins Grüne, der dem Zuhause einen besonderen Charakter verleiht.

Ein absolutes Highlight ist der sonnige Balkon mit Süd-West-Ausrichtung. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Sommerabende mit spektakulärer Aussicht genießen.

Trotz der absolut zentralen Innenstadtlage ist die Wohnung angenehm ruhig gelegen – ein Schlafen bei geöffnetem Fenster ist problemlos möglich.

Der Aufzug hält direkt vor der Wohnungstür, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Zwei Kellerräume sorgen für praktischen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine attraktive Stadtwohnung mit Aussicht suchen.

## Ausstattung

- Sonniger Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>) mit Süd-West-Ausrichtung
- Traumhafter Blick über Stuttgart und ins Grüne
- Große Fensterfronten, teilweise bodentief
- Sehr helle Räume
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, vor ca. 3 Jahren renoviert (Neuer Waschtisch & Spiegelschrank, wandhängendes WC)
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Steinboden in der Küche
- Küche mit Herd, Spülmaschine & Kühlschrank
- Neue, hochwertige Gaseinzelöfen
- Aufzug direkt bis zur Wohnung
- 2 Kellerräume

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

**\*\*Bitte beachten:\*\***

Dies ist ein Privatverkauf. Anfragen von Maklern und Vermittlern sind ausdrücklich nicht erwünscht. Sie werden nicht berücksichtigt und unbeantwortet gelassen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Lorenzstaffel im Herzen von Stuttgart. Die zentrale Innenstadtlage verbindet urbanes Leben mit ruhiger Wohnqualität. In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- zahlreiche Restaurants, Cafés (z.B. Brotique, Wunderkammer) und Einkaufsmöglichkeiten (z.B. LIDL, Edeka)
- öffentliche Verkehrsmittel (Olgaeck & Rathaus)
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Oper, Kunstmuseum)
- Grünflächen und Aussichtspunkte (z.B. Teehaus, Schloßgarten)

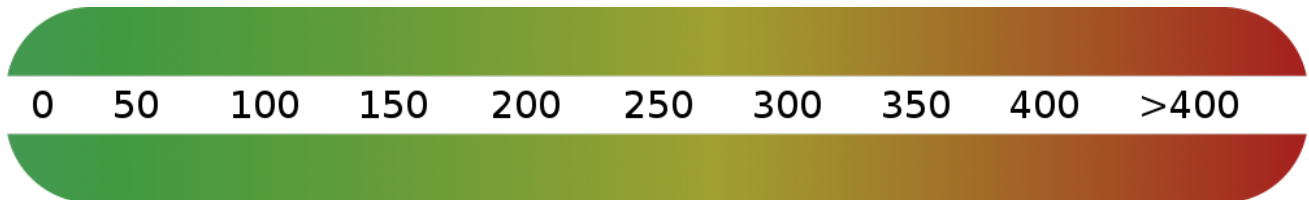
Die Lage ermöglicht kurze Wege, während gleichzeitig eine angenehme Wohnruhe gegeben ist – eine seltene Kombination in dieser zentralen Lage.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis     |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf  | 124,00 kWh/(m²a)   |



## Exposé - Galerie



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Gaseinzelofen neu

# Exposé - Grundrisse

Grundriss nicht maßstabsgerecht



Grundriss