

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick – teilmöbliert möglich



Objekt-Nr. OM-443090

#### Wohnung

Vermietung: **1.597 € + NK**

70190 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	84,20 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	84,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer neuen Dimension: Direkt zwischen der Villa Berg und dem Schlossgarten gelegen, bietet diese 84,2 m<sup>2</sup> große 3,5-Zimmer-Wohnung eine seltene Kombination aus zentraler Lage und dem Blick ins Grüne.

Das Highlight der Wohnung ist der unverbaute Weitblick, den Sie aus fast jedem Zimmer genießen können. Die Wohnung ist so ausgerichtet, dass Sie den Sonnenuntergang über dem Park beobachten können, ohne durch Blicke unmittelbarer Nachbarn gestört zu werden - ein Rückzugsort mit höchster Privatsphäre mitten in Stuttgart.

Der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Zentrum dieses Zuhauses. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus, ist barrierefrei zugänglich und verfügt über einen Aufzug direkt aus der Tiefgarage.

## Ausstattung

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet und bietet gehobenen Komfort für einen sofortigen Einzug. Details zum Umfang der Möblierung (z. B. Küche, neuwertiges Bett, Esstisch mit Stühlen, Schränke in allen Zimmern) besprechen wir gerne individuell im persönlichen Gespräch. Auch eine Voll- oder Unmöblierung ist nach Absprache möglich.

Highlights: bodentiefe Fenster mit elektrischen Rolläden, einheitlicher Fußboden aus dunklem Feinsteinzeug, Fußbodenheizung, Einbauküche mit Markengeräten, Video-Türsprechanlage

Badezimmer: mit Badewanne und separater Dusche, sowie ein Gäste-WC

Außenbereich: Großzügiger Süd-West-Balkon mit Blick in den Park

Service: Hausmeisterservice, gemeinschaftlicher Fahrradraum und Waschküche

Parken: ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in Stuttgart-Ost, im Stadtteil Berg, in einer ruhigen und sehr gefragten Wohngegend, direkt angrenzend an den Villa-Berg-Park.

Die U-Bahn-Station Mineralbäder ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt.

Die Nähe sowohl zum Park Berg als auch zum Schlossgarten bzw. Rosensteinpark sorgt für einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch die bekannten Bäder wie Leuze Mineralbad und das Mineralbad Berg befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants (Tokio Dining, Buschpilot, Thai Thaani, Kaléya, Flora & Fauna) sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar.

Die Infrastruktur im Umkreis umfasst unter anderem Apotheken, Supermärkte, Ärzte, Kindergärten sowie verschiedene Schulformen und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer und Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Ausblick

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

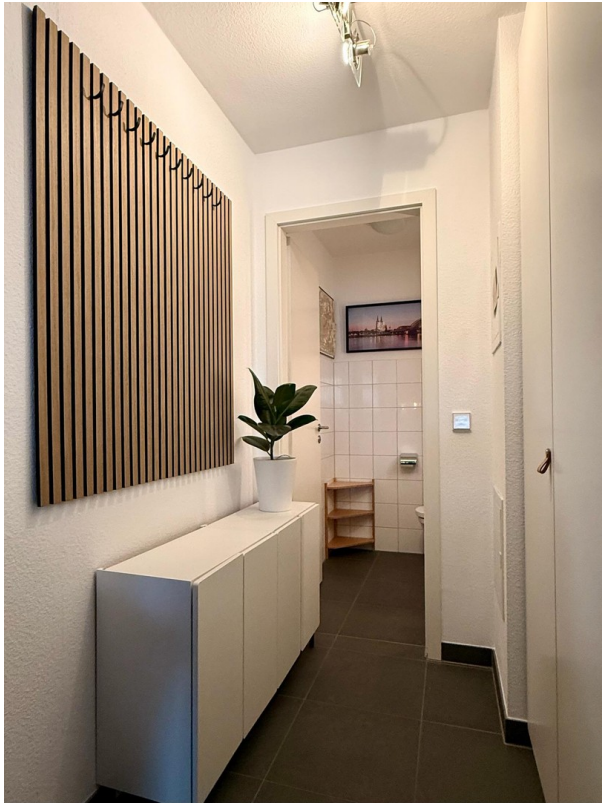


Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Flur



Villa-Berg-Park



Unterer Schlossgarten

# Exposé - Galerie



Villa-Berg-Park



Unterer Schlossgarten

# Exposé - Grundrisse

