

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### 2 Zimmer-Wohnung in Stuttgart Süd



Objekt-Nr. OM-444542

#### Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Zineta Topcagic

70181 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1886                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche    | 42,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 1. OG             |
| Hausgeld mtl. | 114 €                | Heizung      | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante, vollmöblierte 2-Zimmerwohnung im Herzen von Stuttgart – Perfekt für Kapitalanleger oder Cityliebhaber

Mitten im lebendigen Stuttgarter Stadtgebiet und dennoch angenehm ruhig gelegen: Diese charmante 2-Zimmerwohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet urbanes Leben mit privater Rückzugsmöglichkeit. Die Wohnung befindet sich in einem separaten Hinterhaus-Anbau mit eigenem Eingang, wodurch sie eine besonders ruhige und fast hausähnliche Atmosphäre bietet – mitten in der Stadt.

Der Standort im beliebten Stuttgarter Süden (70178) überzeugt mit seinem urbanen Flair, kurzen Wegen zu Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Haltestelle Marienplatz). Das beliebte Lehenviertel ist in unmittelbarer Nähe.

Highlights der Wohnung:

- ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Separater Anbau im Hinterhof mit eigenem Eingang – angenehm ruhig
- Kleiner Balkon (Balkonmöbel vorhanden) zum Entspannen
- Vollmöbliert– sofort nutzbar oder vermietbar
- Komplett ausgestattete Einbauküche
- Waschmaschine vorhanden
- Möblierung inkl. Bettzeug, Handtücher und Haushaltsausstattung
- Gas-Etagenheizung
- Ideal für möbliertes Wohnen auf Zeit oder langfristige Vermietung

Durch die vollständige Möblierung und die begehrte innerstädtische Lage eignet sich die Wohnung hervorragend als Kapitalanlage. Sie ist optimal für möbliertes Wohnen, Pendler, Expats oder Studierende und ermöglicht eine sofortige Vermietung ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

Urban leben – ruhig wohnen

Die Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Hinterhofsituation und komplettem Inventar macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt.

Bitte keine Makleranfragen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Adresse liegt im Stadtteil Stuttgart-Süd, einem lebendigen Viertel. Der Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die U-Bahn-Linie U1 sowie die Buslinien 42 und 43. Stuttgart-Süd ist ein attraktiver Wohnort für Familien und junge Berufstätige, der eine gute Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen bietet. Das begehrte Lehenviertel ist angrenzend.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014            |
| Endenergiebedarf  | 225,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

