

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Provisionsfrei: Möbliertes Apartment mit Loggia + Tandemgarage optional in Toplage Stuttgart Süd



Objekt-Nr. OM-445473

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Isabell Aldinger

Immenhofer Straße 1
70180 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	renoviert
Etagen	6	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	37,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	49.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	174 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollmöblierte und effizient geschnittene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im begehrten Heusteigviertel in Stuttgart-Süd und ist seit dem 01.10.2025 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 830 € pro Monat und bietet damit eine attraktive Kapitalanlage mit sofortigen Einnahmen in einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Das bestehende Mietverhältnis wurde mit einer Mindestmietdauer von einem Jahr abgeschlossen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, sofort nutzbaren Zustand. Der durchdachte Grundriss sowie die helle Wohnatmosphäre schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die überdachte Loggia erweitert den Wohnraum und bietet einen ruhigen Rückzugsort mitten in urbaner Lage.

Neben der Nutzung als Kapitalanlage bietet die Wohnung perspektivisch auch Potenzial zur Eigennutzung – insbesondere aufgrund der attraktiven Lage und der kompakten, funktionalen Aufteilung, die sich ideal für Singles oder Berufstätige eignet.

Ein besonderes Highlight stellt das zugeordnete Sondernutzungsrecht an einer großzügigen, ebenerdigen Tandem-Garage dar. Diese ist vollständig abgeschlossen, ca. 49 m² groß und aktuell vermietet (2.640 € p.a. / 220 € mtl.) und kann bei Bedarf auch separat vermietet werden, wodurch zusätzliches Ertragspotenzial entsteht.

Die Garage ist einer von zwei Wohnungen im Objekt zugeordnet und kann optional für 49.000 € im Rahmen des Verkaufs mit erworben werden. Ausgestattet mit einem elektrischen Garagentor (2022 erneuert) eignet sie sich ideal für zwei Fahrzeuge, auch für tiefergelegte Autos oder als zusätzlicher Lagerraum – ein seltener Mehrwert in dieser parkplatzarmen Lage. Ein gemeinsamer Erwerb beider Wohnungen inklusive Garage ist ebenfalls denkbar und eröffnet

zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit, eine wertstabile Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Lagen Stuttgarts zu erwerben.

Von den 174 € pro Monat Hausgeld sind 42 € nicht umlagefähig.

Ausstattung

Vollmöbliert, u.a.

Wohnbereich: Laminatboden, Bett (2025), Schreibtisch (2025), Lampen, Esstisch und ausziehbarer Schlafcouch.

Küche: Einbauküche (2013) mit schwarzem Fliesenboden, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Bosch-Waschmaschine und Dunstabzugshaube.

Außenbereich: Überdachte Loggia mit 2 Sesseln

Zusatz: abgeschlossenes Kellerabteil vorhanden.

Sanierungshistorie des Gebäudes

Erneuerung Dach (2008), Fassade inkl. Balkone gestrichen (2008), Erneuerung der Elektrosteigleitung (2011), Renovierung Treppenhaus inkl. Erneuerung Lichtschalter und Klingelanlage (2015)

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Zentrale Lage: Mitten im angesagten Stuttgarter Süden im Heusteigviertel

Anbindung: ca. 100 m zur Stadtbahnhaltestelle Österreichischer Platz

Einkaufen: ca. 200 m zum "Gerber-Einkaufszentrum"; sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Freizeit: Viele Bars und Restaurants in unmittelbarer Nähe wie z.B. die Espressobar Herberts, das Café Zimt & Zucker und das schwäbische Restaurant „Das Lehen“, wenige Gehminuten zum Marienplatz und Königstraße

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Loggia

Exposé - Galerie



Zimmer Einrichtungsbeispiel



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Schlafnische



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich mit neuem Bett



Küche mit neuem Ceranfeld

Exposé - Galerie



Flur



Bad Beispiel weiß lackieren

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Hausfassade



Tandem Garage für 2 Fahrzeuge

Exposé - Galerie



Tandem Garage für 2 Fahrzeuge



Elektrisches Garagentor

Exposé - Grundrisse

