

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart Charmanter Altbau im Hinterhof



Objekt-Nr. OM-446969

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.070 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kristian Kovacic-Lukic

Paulusstr. 22  
70197 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1910	Mietsicherheit	3.210 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	120 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frisch kernsaniert (2022), mitten im angesagten Stuttgart-West und trotzdem ruhig im Hinterhof – diese Altbauwohnung vereint das Beste aus beiden Welten. Subway-Fliesen in Bad und WC, Laminat durchgehend, Einbauküche ready to use. Das Highlight: ein eigener umzäunter Garten – perfekt für entspannte Abende, Grillen oder einfach Abschalten.

Wer ein Auto hat, kann direkt vor der Tür einen Stellplatz für 70 €/Monat

dazumieten – in dieser Lage Gold wert!

## Ausstattung

Hochwertige Laminat Böden verleihen jedem Raum Wärme und Eleganz. Die maßgefertigte Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein. Das großzügige Designbad mit ebenerdiger Dusche und schwarzen Akzentfugen

sowie das separate WC sorgen für maximalen Komfort. Ein eigener kleiner Garten mit viel Charakter bietet die perfekte Outdoor Beschäftigungs- und Erholungszeit. Eine sehr nette

und mieterorientierte Hausverwaltung steht den Bewohnern jederzeit unterstützend zur Seite. Das ganze Haus und die gemeinschaftlichen Außenbereiche werden von einem Hausmeisterservice wöchentlich gepflegt und gereinigt, also kein Aufwand für den Mieter !

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Paulusstraße liegt im Herzen von Stuttgart-West, einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile der Landeshauptstadt. Die ruhige Seitenstraße bietet ideale Wohnqualität: Restaurants, Cafés und der Wochenmarkt des Westzentrums sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Supermärkte und Alltagseinkäufe sind zu Fuß in ca. 5 Minuten erledigt. Bus- und Stadtbahnhaltestellen sind nur rund 3 Minuten entfernt – eine hervorragende Anbindung ans gesamte Stuttgarter Netz. Eine Grundschule befindet sich direkt in der Nachbarschaft, ideal für Familien. Auch der Westbahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar. Grünflächen und urbanes Leben im Westen – der Feuersee und weitere Erholungsgebiete sind schnell und unkompliziert zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche mit Gartenausgang

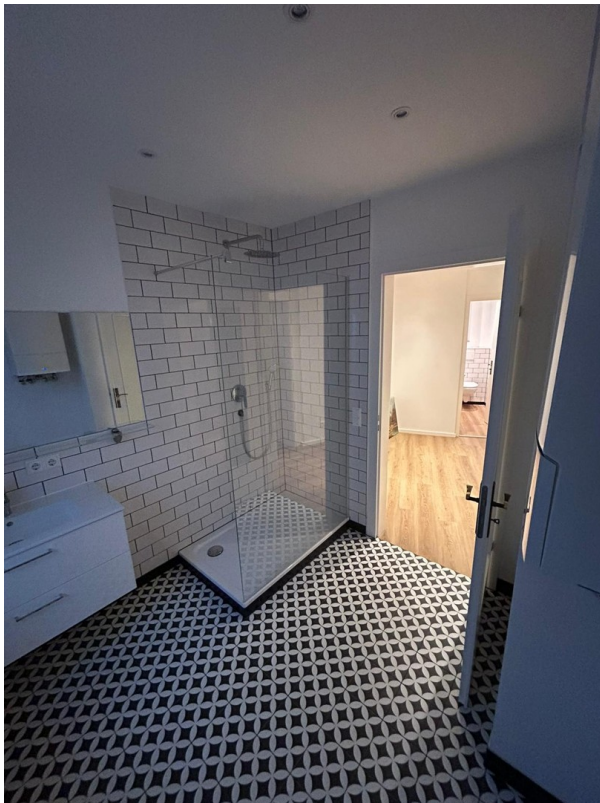


Seperates WC

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Garte



Wohnungseingang in den Flur



Haus von außen