

Exposé

Wohnung in Stuttgart-Gaisburg

VON PRIVAT + BEZUGSFREI: Renovierte 3-Zi.-Whg mit Tageslichtbad + 6% Rendite



Objekt-Nr. OM-446977

Wohnung

Verkauf: **299.900 €**

Ansprechpartner:
Familie Wellers

Steinbruchstrasse 30
70186 Stuttgart-Gaisburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	269 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI, FRISCH MODERNISIERT UND SOFORT BEZUGSFREI:

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Gaisburg überzeugt mit perfektem Schnitt, hochwertiger Ausstattung und attraktiver Rendite – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- Frisch renovierte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss
- Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung im Jahr 2026
- Ruhige und zugleich zentrale Lage in Stuttgart-Gaisburg
- Ca. 62 m² Wohnfläche sowie zusätzlicher Kellerraum (ca. 7 m²)
- Helles, modernisiertes Tageslichtbad mit Duschwanne
- Hochwertige Ausstattung mit neuen Türen und isolierverglasten Fenstern
- Obergeschoss in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1962
- Bezugsfrei und sofort verfügbar
- Sehr solide Eigentümergeinschaft mit hohen Rücklagen (über 100.000 €)
- Kaufpreis: 299.900 €

OBJEKTDESCHEIBUNG:

Zum Verkauf steht eine helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Stuttgart-Gaisburg. Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend und hochwertig modernisiert und befindet sich im Erstbezug nach Renovierung.

Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, eine angenehme Lichtdurchflutung sowie ein modernes und zeitloses Wohnambiente. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der offene Wohn- und Essbereich sowie die beiden weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Paare, kleine Familien, Wohngemeinschaften oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das modernisierte Tageslichtbad ist mit großformatigen Fliesen, hochwertigen schwarzen Armaturen und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

ZIMMERAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG:

- Offener Eingangsbereich
- Heller Wohn- und Essbereich
- Zwei großzügige Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer
- Große, lichtdurchflutete Küche
- Modernes Tageslichtbad mit Duschwanne, WC und Waschbecken
- Eigener Kellerraum

Ausstattung im Überblick:

- Hochwertiger Bodenbelag mit Trittschalldämmung

- Moderne, erneuerte Innentüren
- Zweifach verglaste Kunststofffenster

TECHNISCHE AUSSTATTUNG:

- Elektroinstallation: moderne 3-adrige Ausführung mit FI-Schutzschalter (E-Check 2026)
- Heizung: hocheffiziente Öl-Zentralheizung (Energieklasse D)
- Internet: Highspeed-Anschluss möglich
- TV: Kabelanschluss vorhanden

HAUS UND WEG:

- Rücklagen gesamt (Stand 31.12.2024): ca. 102.116,64 €
- Rücklagenanteil der Wohnung: ca. 7.454,53 €
- Miteigentumsanteil: 73/1.000
- Hausgeld: 269 € pro Monat
- davon Rücklagenzuführung: ca. 91 €

Die Eigentümergemeinschaft ist wirtschaftlich solide aufgestellt und verfolgt eine nachhaltige Instandhaltungsstrategie.

RENDITE UND INVESTMENT:

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Für Kapitalanleger liegt bereits eine konkrete Mietzusage über 1.695 € monatliche Kaltmiete vor. Daraus ergibt sich eine Rendite von ca. 5,95 %.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Die Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wohnflächenberechnung erfolgt nach WoFIV.

Das im Objekt befindliche HomeStaging dient der Veranschaulichung und ist nicht im Verkauf enthalten. Makleranfragen sind unerwünscht und werden nicht beantwortet.

Lage

Die Wohnung liegt direkt in zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage von Stuttgart-Gaisburg, dem neuen Entwicklungsviertel Stuttgarts (Gaisburg32).

Dank der zentralen Lage und der umgebenden Schönheit ist Stuttgart-Gaisburg ein begehrter Treffpunkt für Einheimische und Besucher gleichermaßen.

Das Viertel ist von historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés und lebendigen Einkaufsmöglichkeiten umgeben.

Die U-Bahn fährt in nur 3 Minuten fußläufiger Entfernung an der Haltestelle Stuttgart-Landhausstraße ab, was die Immobilie zu einem idealen Ausgangspunkt macht, um die Stadt zu erkunden.

Bis zur Stadtmitte sowie dem Hauptbahnhof benötigt man von hier nur ca. 10 Minuten.

Die Stadt Stuttgart ist Teil der Metropolregion Stuttgart und bietet durch die direkte Anbindung an die Autobahn A8 und an die neue ICE Schnellstrecke eine sehr gute Verbindung an den Fernverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- /Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- /Essbereich



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinder- /Arbeitszimmer



Kinder- /Arbeitszimmer

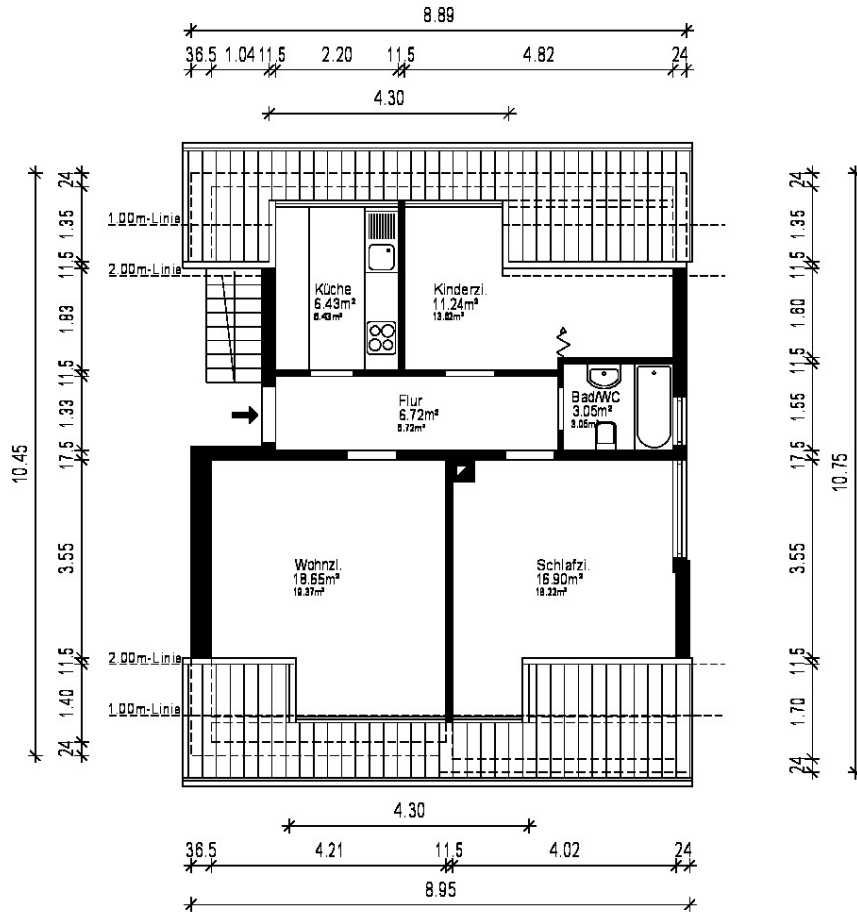
Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude		Etagenwohnung	
Ort/Strasse		70186 Stuttgart, Drackensteinstr. 7	
Planinhalt		Dachgeschoss links	
Maßstab	1:100	Datum	17.11.2025
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	1



www.ohne-makler.net
Auftrag - CAD - Service - Flächen