

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart-Vaihingen

### Sanierte und möblierte Wohnung mit Balkon im Herzen von Stuttgart-Vaihingen



Objekt-Nr. OM-448709

#### Wohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

Haeberlinstrasse 8  
70563 Stuttgart-Vaihingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.560 €	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten 54m<sup>2</sup> großen 2-Zimmer-Wohnung, die sich im Herzen von Stuttgart-Vaihingen in perfekter Lage befindet.

Diese ansprechende neuwertige Wohnung zeichnet sich durch eine komplett möblierte Innenausstattung aus und ist ab sofort bezugsbereit. Sie wurde im ersten Quartal 2024 kernsaniert und mit einer neuen modernen Einbauküche inklusive Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Jedes Zimmer von Bad, Flur, Schlafzimmer und Ess-Wohnzimmer haben eine attraktive Möblierung erhalten. Diese umfasst unter anderem ein Boxspring Bett, Spiegel-Schwebetürenschränk, stilvoller Arbeitsbereich mit Schreibtisch und Bürostuhl, eine Garderobe mit großem Spiegel im Eingangsbereich, eine Eck-Wohnlandschaft mit 65 Zoll Smart-TV, Anbauwohnwand und einem gemütlichen Rundtisch mit vier Schwingstühlen. Das Bad wurde gemäß heutigen Ansprüchen vergrößert und mit einer geräumigen Dusche, neuer Bauknecht Waschmaschine sowie hellen Badschränken ausgestattet.

Das Apartment umfasst zwei attraktive Zimmer sowie einen Balkon mit wunderschönem Gartenblick. Ein Kellerraum und eine Duplexgarage (70 Euro/Monat) sind auch vorhanden und im Mietpreis inklusive.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in der Mitte von Stuttgart Vaihingen in TOP Lage mit direkten Anbindungen über U-Bahn, S-Bahn sowie den Regionalbahnen.

In der Nähe findet man alles, was man zum Leben braucht. Angefangen von vielen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars sowie Ämtern, Post und anderen Lokalitäten. Selbst das Freibad liegt nur 1500m entfernt und ist fußläufig in 20 min oder per Bus (2min zur Haltestelle) erreichbar.

Durch die zwei umliegenden U-, S-, DB-Stationen hat man einen schnellen direkten Zugang nach Stuttgart und Umgebung sowie dem Flughafen.

Der Ausblick auf den Garten und die geräuscharme Umgebung ermöglichen ein Ausklingen des Tages in Ruhe und Geborgenheit.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche-Wohnzimmer4

# Exposé - Galerie



Küche-Wohnzimmer2



Küche-Wohnzimmer1

# Exposé - Galerie



Küche-Wohnzimmer5



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Flur2



Flur1

# Exposé - Galerie



Bad3



Bad2

# Exposé - Galerie

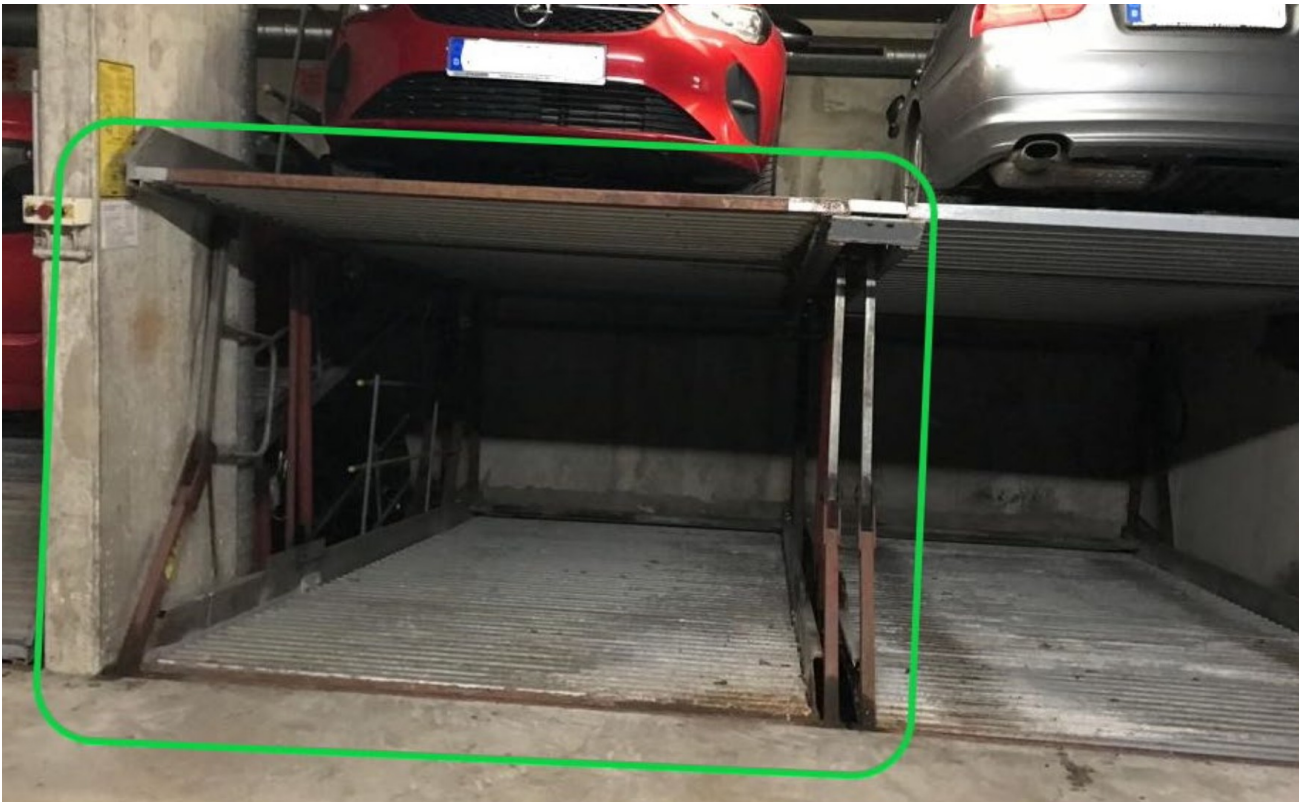


Bad1



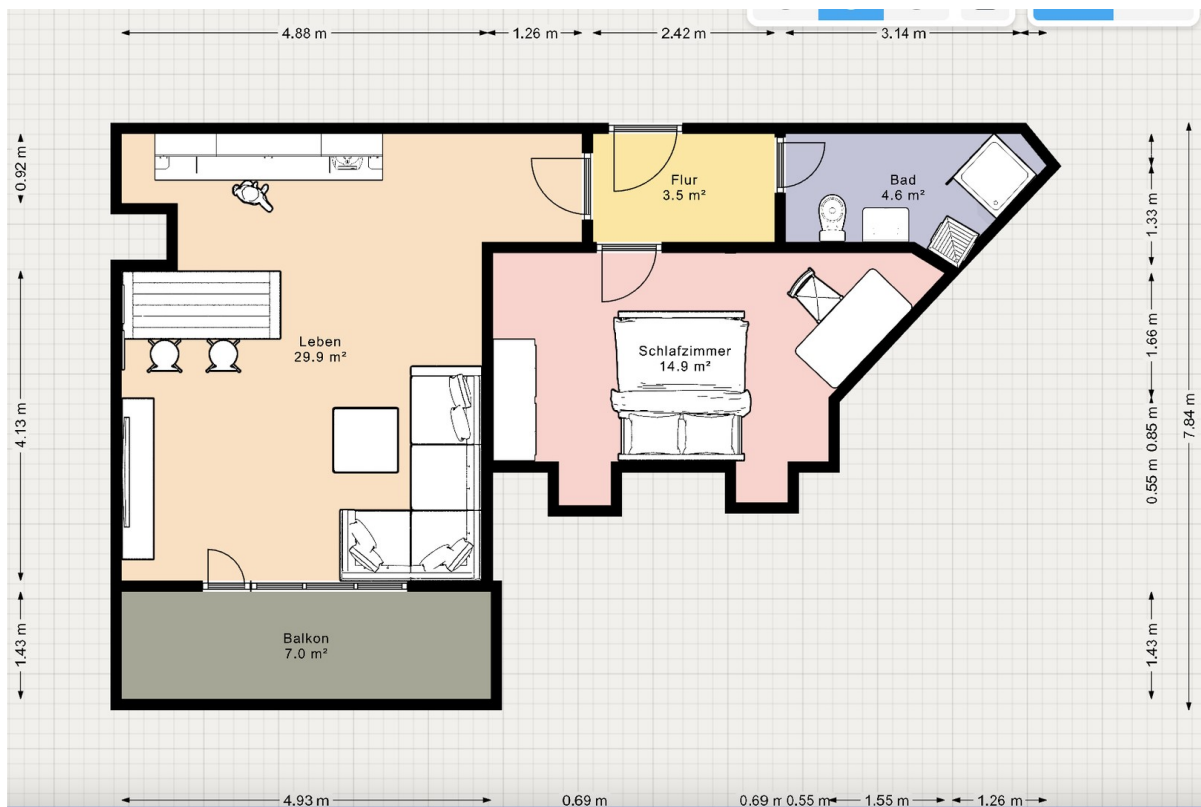
Gebäude

# Exposé - Galerie



Duplex-Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss