

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

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



Objekt-Nr. OM-461172

### Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

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	36,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	49.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	204 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese teilmöblierte und effizient geschnittene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im begehrten Heusteigviertel in Stuttgart-Süd und ist seit dem 01.09.2025 zuverlässig vermietet. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 680 € 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 2025 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 m<sup>2</sup> 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 204 € pro Monat Hausgeld sind 42 € nicht umlagefähig.

## Ausstattung

Wohnbereich: Granitboden und weiße Holzdecke mit Einbaustrahlern.

Bad: 2025 modernisiert mit neuen Armaturen, Spiegelschrank und WC mit Absenkautomatik.

Küche: Inklusive Einbauküche mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Dunstabzugshaube.

Außenbereich: Überdachte Loggia mit Cocktailsesseln.

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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Schlafnische



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Balkon Einrichtungsbeispiel



Balkon

# Exposé - Galerie



Hausfassade



Tandem Garage für 2 Fahrzeuge

# Exposé - Galerie

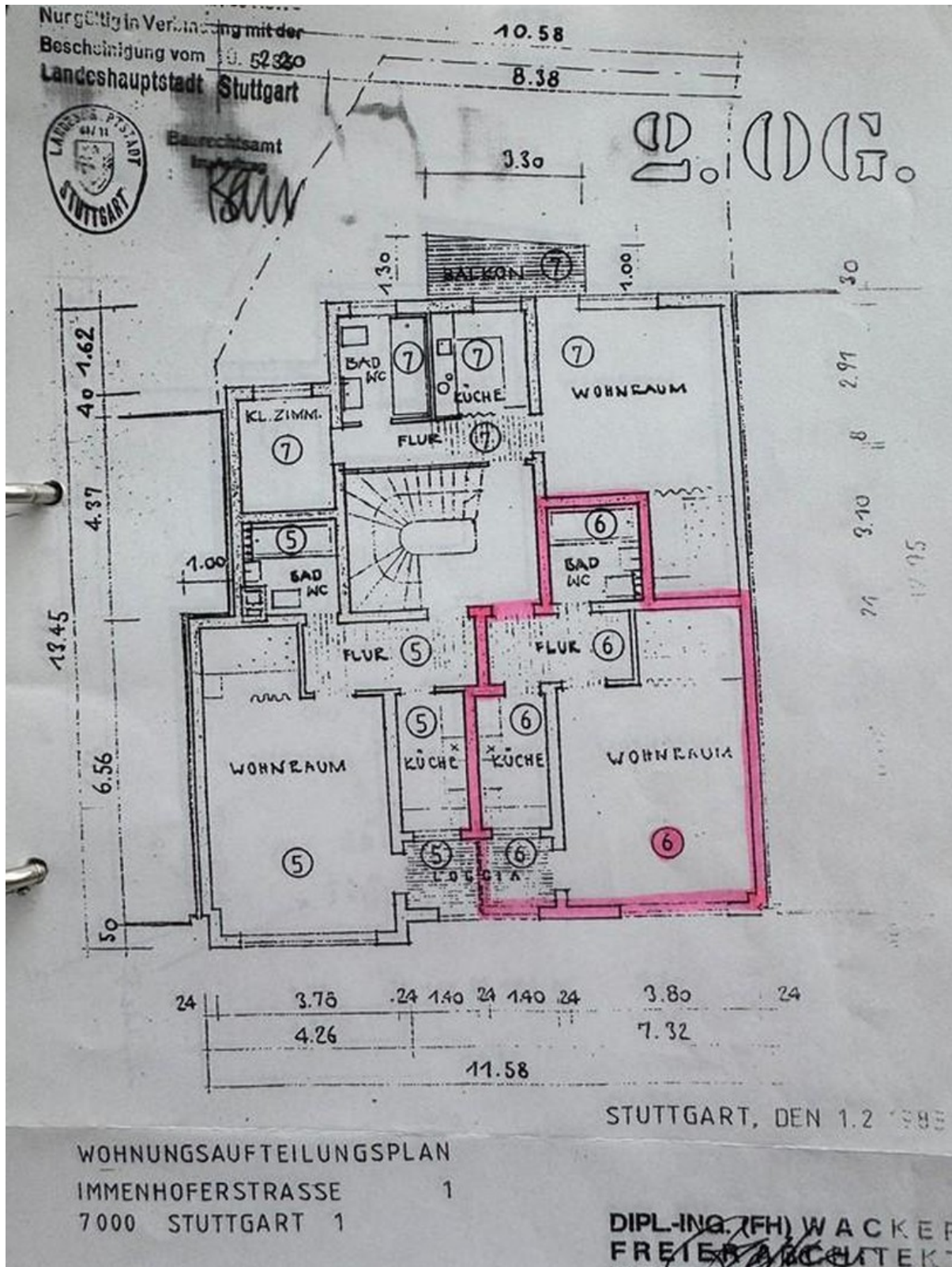


Tandem Garage für 2 Fahrzeuge



Elektrisches Garagentor

# Exposé - Grundrisse



Grundriss