

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart

Helle, sanierte und möblierte 3-Zi DG Wohnung mit Balkon in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-461869**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

70565 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	63,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	290 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Stuttgarter Stadtteil Fasanenhof. Die grüne Umgebung und die angenehme Nachbarschaft sorgen für eine hohe Wohnqualität und ein entspanntes Wohnumfeld.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Neben einer komplett erneuerten Elektroinstallation sorgt eine moderne Wärmepumpe für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung.

Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet. Hochwertige isolierverglaste Aluminiumfenster sowie das gedämmte Dach tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei und reduzieren die sommerliche Aufheizung deutlich. Je nach Raum wurden pflegeleichte Vinylböden oder Echtholzparkett verlegt, wodurch eine ansprechende Kombination aus Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit entsteht.

Die Wohnung verfügt über drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad sowie einen Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne. Das geflieste Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Aufgrund der Dachschrägen ist die Stehhöhe im Duschbereich etwas eingeschränkt.

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein Bett, ein Kleiderschrank, ein Schreibtisch, ein Esstisch mit Stühlen sowie eine vollständig ausgestattete Einbauküche. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den möblierten Bildern um Einrichtungsbeispiele handelt.

Im Keller stehen den Bewohnern eine Waschmaschine und ein Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Besonders attraktiv: Die Nebenkosten werden als Pauschale abgerechnet und beinhalten bereits die Kosten für Heizung, Strom, Wasser sowie einen leistungsstarken 1 Gbit/s Internetanschluss. Dadurch profitieren Mieter von einer hohen Kostentransparenz und müssen sich nicht um separate Versorgungsverträge kümmern.

Die Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder Berufstätige, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt schätzen.

Hinweis: Eine Kurzzeit- oder Ferienvermietung ist nicht vorgesehen. Gesucht werden langfristige und zuverlässige Mieter.

Ausstattung

- renovierte 3-Zi DG Wohnung
- Parkett/Vinylböden
- Einbauküche mit Spülmaschine
- möbliert
- Waschmaschine/Trockner
- Zentralheizung über Wärmepumpe

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stuttgarter Stadtteil Fasanenhof, einem gewachsenen und überwiegend von Wohnbebauung geprägten Quartier im Stadtbezirk Möhringen. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Anwohnerstraße sowie die zahlreichen Grünflächen und Baumalleen in der Umgebung sorgen für ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld. Der Fasanenhof wurde ursprünglich als reines Wohngebiet konzipiert und zeichnet sich bis heute durch seine großzügigen Freiflächen, verkehrsberuhigten Bereiche und eine hohe Wohnqualität aus.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Infrastruktur hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in kurzer Entfernung. Auch verschiedene Freizeit- und Sportangebote sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über die nahegelegenen Stadtbahnhaltestellen im Fasanenhof besteht eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt, zum Flughafen sowie zur Messe Stuttgart. Auch die Bundesstraße B27 sowie die Autobahn A8 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Anbindung an die Region Stuttgart und darüber hinaus.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht den Fasanenhof zu einem attraktiven Wohnstandort für Berufstätige, Paare und anspruchsvolle Mieter, die stadtnah wohnen und gleichzeitig von einem angenehmen Wohnumfeld profitieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Möblierungsbeispiel KI



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Möblierungsbeispiel KI



Büro

Exposé - Grundrisse



Grundriss