

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Kernsanierte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Aufzug



Objekt-Nr. OM-462721

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Schwabbacherstr. 15
70437 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	405 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese 2022 komplett kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 84 m² im 2. Obergeschoss des Hochhauses „Julia“ in Stuttgart-Rot. Die Wohnung ist barrierearm gestaltet und zeichnet sich durch einen optimierten Grundriss mit hellen, offenen Räumen aus.

Das Haus verfügt über zwei Personenaufzüge und einen zusätzlichen Lastenaufzug, sodass auch schwere oder sperrige Gegenstände mühelos transportiert werden können.

Ab dem 01.01.2026 beträgt das Hausgeld 405 Euro pro Monat. Darin enthalten sind unter anderem 130 Euro Rücklagen, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausmeisterservice sowie Kehrwochen- und Winterdienst. Der Rücklagenanteil der Wohnung beläuft sich auf 15.245 Euro, Stand 31.12.2024. Optional kann eine geräumige, abschließbare Garage erworben werden.

Die Immobilie eignet sich hervorragend zur Eigennutzung sowie als Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit und besonders für Paare, Familien und ältere Menschen geeignet.

Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig und durchdacht. Die halboffene Küche verfügt über eine moderne Einbauküche mit Neff Einbaugeräten. Das Tageslichtbad ist mit einer barrierefreien, bodentiefen Dusche, WC und Bidet ausgestattet und entspricht seniorengerechtem Standard. Die Zimmer sind hell und modern gestaltet, ausgestattet mit hochwertigem Fliesenboden und LED-Spots an der abgehängten Decke. Ein großer überdachter Balkon in Südwestausrichtung lädt zum Verweilen ein, und im Untergeschoss steht ein großes Kellerabteil zur Verfügung.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung aufwändig und vollständig kernsaniert. Dabei wurden Fenster mit Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden, Fußbodenbeläge, Wände, Heizkörper, Decken sowie alle Wasser-, Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert. Zusätzlich wurden die Innenwände gedämmt und der Grundriss optimiert, unter anderem durch die Vergrößerung des Bads und die Schaffung der halboffenen Küche.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Lage ist ruhig, zentral und dennoch grün. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Schwimmbad, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Restaurants und Sportvereine sind fußläufig erreichbar. Direkt vor dem Haus befindet sich die U- und Bushaltestelle „Schozacher Straße“. Von dort gelangen Sie mit der U7 in ca. 16 Minuten zum Stuttgarter Hauptbahnhof und mit dem Bus 52 in ca. 20 Minuten nach Bad Cannstatt. Für Nachtschwärmer fährt der Nachtbus N4 sicher zurück in die Innenstadt.

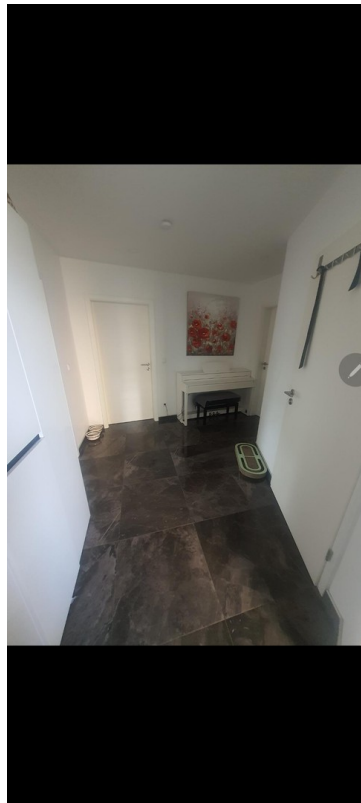
Infrastruktur:

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

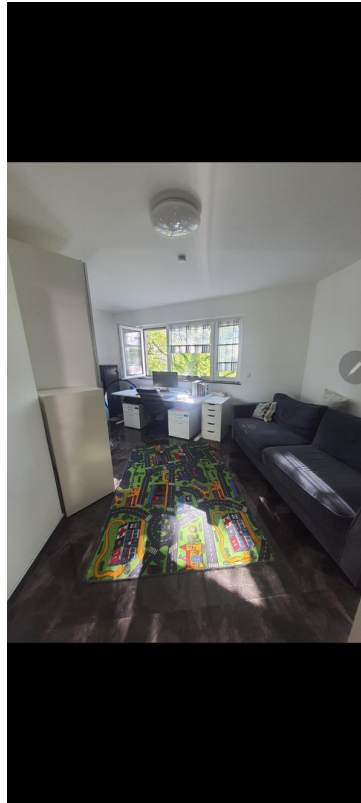
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

