

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Großzügig, moderne zentral gelegene helle 3 Zimmer Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-463703

### Wohnung

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nadine Zander

70178 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Heizkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	450 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	140 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine hochwertige 3,5 Zimmerwohnung bestehend aus einem offenen Wohn/ Essbereich, 2 Badezimmern, 1 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer oder Kinderzimmer, ein Ankleidezimmer sowie 2 kleinen Abstellräumen.

Ein schöner, ruhiger nach innenliegender Balkon ist ebenfalls vorhanden.

Im Keller befindet sich ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum. Es gibt aber einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.

Ein Parkplatz in der Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden.

Die bestehende Möblierung wird dem Mieter unentgeltlich überlassen, heißt Sie ist Bestandteil der Mietsache und im Mietpreis enthalten. Die Möbel werden in Ihrem Zustand überlassen, es wird aber keine Verpflichtung zum Austausch oder zur Erneuerung der Möbel bei Defekt oder Verschleiß.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Innenstadtlage zwischen Stuttgart-Mitte und Stuttgart-West in der begehrten Sophienstrasse. Diese zentrale und zugleich urbane Wohn- und Geschäftslage zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und hohe Lebensqualität aus.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, modernen Büroflächen, vielfältigen Gastronomieangeboten sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stuttgarter Innenstadt mit dem Schlossplatz, der Königsstrasse sowie zahlreichen kulturellen Einrichtungen, Restaurants und Cafes ist bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Haltestelle Rotebühlplatz/ Stadtmitte mit Anschluss an Stadtbahnen und S-Bahn-Linien liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen zum Hauptbahnhof, zur Universität Stuttgart, zum Flughafen sowie in alle anderen Stadtteile der Region Stuttgart.

Ebenso ist die Bundesstrasse B14 und B27 sowie die Autobahnanschlüsse in wenigen Fahrminuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



