

Exposé

Dachgeschosswohnung in STUTTGART

Wohnen mit Weitblick über die Weinberge



Objekt-Nr. **OM-464062**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.310 € + NK**

Ansprechpartner:
Andrea Hülsemann

70619 STUTTGART
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	74,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	390 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Fernblick in Stuttgart-Sillenbuch

Zur Vermietung steht eine außergewöhnlich schöne, 2024 kernsanierte und modernisierte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Stuttgart-Sillenbuch. Die Wohnung verfügt über ca. 74 m² Wohnfläche; durch die Dachschrägen beträgt die tatsächliche Grundfläche jedoch über 100 m² und vermittelt dadurch ein besonders großzügiges Raumgefühl.

Wer eine helle, moderne Wohnung mit besonderem Charme, beeindruckender Deckenhöhe und traumhaftem Ausblick sucht, wird hier fündig. Der Fernblick über die umliegenden Weinberge und in Richtung Frauenkopf macht diese Wohnung zu einem echten Highlight.

Diese kernsanierte Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung, viel Licht, großzügige Grundfläche und eine außergewöhnliche Aussicht in einer der bevorzugten Wohnlagen Stuttgarts.

Eine Wohnung mit besonderem Charakter, ideal für alle, die stilvolles Wohnen in angenehmer Lage mit viel Lebensqualität verbinden möchten.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend kernsaniert und renoviert. Sie überzeugt durch eine hochwertige, moderne Ausstattung sowie eine sehr gelungene Raumaufteilung.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen:

ca. 74 m² Wohnfläche, über 100 m² Grundfläche

3,5 Zimmer im Dachgeschoss

neue Einbauküche aus 2024

helle, offene Wohnküche

beeindruckende Deckenhöhe von über 4 Metern im Wohnbereich

durchgängiger hochwertiger Designvinylboden in Parkettoptik in Wohnräumen und Küche

Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC

zusätzliches Gäste-WC en suite

Einbauschränke, optimal in die Dachschrägen integriert

elektrische Rollläden an Dachfenstern

Balkon mit traumhaftem Fernblick

zusätzliche Dachloggia

eigener Stellplatz

eigener Kellerraum

gemeinschaftlicher Fahrradraum

Waschküche mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Trockenraum

Garten- und Winterdienst; keine Kehrwoche

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und großzügiger Eingangsbereich, der einen stilvollen ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die wunderschöne Dachloggia, die zum Entspannen, Sonnen und Genießen der Aussicht einlädt.

Rechterhand befindet sich ein charmantes, lichtdurchflutetes Schlafzimmer, das Ruhe und Erholung verspricht. Vom Schlafzimmer erreichbar ist das separate Gäste-WC mit elegantem Waschbecken.

Ein weiteres Zimmer begeistert mit einem herrlichen Ausblick in Richtung Frauenkopf und bietet durch seinen eigenen Ausgang zusätzliche Flexibilität. Es eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer.

Das absolute Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Die beeindruckende Raumhöhe von über 4 Metern in der Mitte des Raumes schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl. Große Fensterflächen und Dachfenster (alle mit elektrischen Rolläden)sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen wunderbaren Blick in die Umgebung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zudem auf den Balkon mit traumhaftem Fernblick.

Die moderne Einbauküche aus 2024 fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ein hochwertiges, zeitgemäßes Ambiente. Auch von der Küche aus genießen Sie durch die Dachfenster einen schönen Ausblick.

Das Tageslichtbad lässt keine Wünsche offen: Es ist mit Badewanne, Dusche, WC und bietet einen angenehmen Rückzugsort für den Alltag.

Im Untergeschoss stehen Ihnen eine gemeinschaftliche Waschküche mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner, ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Stellplatz und ein großzügiger Kellerraum.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage

Stuttgart-Sillenbuch zählt zu den beliebtesten südlichen Stadtteilen Stuttgarts. Die angenehme Höhenlage, die Nähe zu Wald, Wiesen und Weinbergen sowie die schnelle Anbindung an die Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv.

Der Stadtteil verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

Entfernungen auf einen Blick

U-Bahn-Haltestelle: ca. 10 Minuten (zu Fuß)

Bushaltestelle: ca. 3 Minuten (zu Fuß)

Supermarkt: ca. 10 Minuten (zu Fuß)

Kindergarten: ca. 2 Minuten (zu Fuß)

Grundschule: ca. 10 Minuten (zu Fuß)

Hauptbahnhof Stuttgart: ca. 18 Minuten (ÖPNV/Auto)

Flughafen Stuttgart: ca. 18 Minuten (ÖPNV/Auto)

Schwimmbad (Sillenbacher Bädle): ca. 2 Minuten (zu Fuß)

2 Spielplätze: ca. 1-2 Minuten (zu Fuß)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	217,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick aus Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon unmöbliert

Exposé - Galerie



Loggia möbliert



Loggia

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Durchgang zu Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC-Waschtisch



Gäste WC en suite

Exposé - Galerie



Gäste WC ensuite



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Wohnraum

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Wohn-/Essraum

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingabgsbereich



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer