

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart-Wangen

DACHGESCHOSS OASE 4-Zimmer-Wohnung mit Penthousecharakter und spektakulärer Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-465063**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

70327 Stuttgart-Wangen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.400 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Erstbezugswohnung mit ausgiebiger Dachterrasse im Stuttgarter Südosten

Diese stilvolle Wohnung im obersten Geschoss eines 3 Parteienobjekts (2 Büroeinheiten), verbindet moderne Wohnqualität mit Penthouse-Feeling. Gut durchdachte Grundrisse, großzügige Fensterflächen und eine weitläufige Dachterrasse mit Blick Richtung Fernsehturm schaffen ein gefragtes Zusammenspiel von Urbanität und Rückzugsort.

Der Eingangsbereich bietet zur Linken Zugang zum Gästebad. Ausgestattet mit Fenster, Dusche, WC und Waschbecken, sowie einem Anschluss für die Waschmaschine und den Trockner.

Auf der rechten Seite erstreckt sich der offene Wohn-/Essbereich mit großzügigen Fensterfronten und einem offenen Küchenbereich.

Folgend zweigt ein kleineres Zimmer rechts ab, das als Kinder-/Ankleide-/Haushaltszimmer oder separates Büro infrage kommt.

Komplettiert wird die Wohnung im hinteren Bereich durch ein weiteres größeres Durchgangszimmer, das in einen Privat-Bereich mit Home-Office nebst begehbarem Kleiderschrank verwandelt werden kann und sich hervorragend ins angrenzende Schlafzimmer mit exklusivem Zutritt zum zweiten Tageslichtbad einfügt.

Alle Zimmer sind mit bodentiefen Fensterfronten ausgestattet, ausgenommen der Bäder, sowie dem kleinen Zimmer. Diese Lichtquellen lassen Sie mühelos die 60 qm große Dachterrasse mit Blick auf die Waldebene Ost Richtung Fernsehturm betreten.

Hier kann neben einem privaten Spa-Bereich mit Whirlpool und Außensauna ein gemütlicher Lounge-Bereich für ausgiebige Grillabende realisiert werden.

Ausstattung

- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Glasfaserkabel mit LAN-Verbindungen in die Zimmer
- Aufzug
- Großer Einbauschränk im Außenflur
- Auf Wunsch 2 Stellplätze
- Hauseigener, professioneller Hausmeisterservice durch MARS Gebäudeservice GmbH
- 3-fach verglaste Fenster, zeitgemäße Dämmung und neues Dach

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Energieausweis in Bearbeitung.

Lage

Das Objekt befindet sich zwischen Stuttgart-Hedelfingen und Stuttgart-Wangen in naturnaher Lage zwischen Waldebene Ost Richtung Fernsehturm Stuttgart, Neckar und Schurwald am Kernen. Der Neckarhafen liegt in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung Richtung Stuttgart Mitte, Bad Cannstatt, Ostfildern und Fellbach.

U-Bahn

- Haltestelle Stadtwerke Stuttgart (Bürocampus Wangen): ca. 400 m / ca. 6 Min. zu Fuß
- Haltestelle Hedelfingen: ca. 500 m / ca. 7 Min. zu Fuß

Von beiden Haltestellen fahren U9 & U13

S-Bahn & Fernverkehr

- Stuttgart Hauptbahnhof ca. 8 km / ca. 15-20 Min. mit U-Bahn oder Auto
- Stuttgart Obertürkheim ca. 3 km / ca. 10-20 Min. mit U-Bahn oder Auto
- Stuttgart Untertürkheim ca. 2,5 km / ca. 5-15 Min. mit U-Bahn oder Auto

Flughafen Stuttgart

ca. 15 km / ca. 25 Min. Auto oder ca. 45 Min. mit ÖPNV

Straßenanbindung

- B10: ca. 5 Min.
- A8: ca. 15 Min.
- A81: ca. 20 Min.

Autobahn: -> Esslingen + Waiblingen + Stuttgart-Zentrum

Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten

- Lidl: ca. 180 m / 3 Min. zu Fuß
 - McDonalds/Burger King: ca. 500 m / ca. 5 Min. zu Fuß
 - REWE & Müller Drogerie: ca. 700 m / ca. 10 Min zu Fuß
 - Weitere Einkaufsmöglichkeiten: Edeka, Bäckereien, Apotheken
-

Freizeit & Umgebung

- Fußballplatz: ca. 250 m / 3 Min. zu Fuß
 - Milaneo: ca. 8 km / ca. 15 Min. mit Auto
 - Wilhelma: ca. 7 km / ca. 15 Min. mit Auto
 - F3 Familien- und Freizeitbad: ca. 7 km / ca. 15 Min. mit Auto
-

Fitness

- SportHub: ca. 200 m
 - pulse-fit & wellness club: ca. 600 m
 - EASYFITNESS: ca. 2 km
 - TopFit Stuttgart Ost: ca. 5 km
-

Bildung & Betreuung

- Wilhelmsschule Wangen (Grundschule und Werkrealschule): ca. 900 m / ca. 13 Minuten zu Fuß
 - Verschiedene Kindergärten in rund 1 km Entfernung
-

Gesundheit & Versorgung

- Medius Klinik: ca. 8 km / ca. 15 Min.
- Tankstelle Ran: ca. 800 m

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit schneller Erreichbarkeit zentraler Infrastruktur. Genau diese Kombination ist in Stuttgart selten geworden. Viele Standorte bieten entweder gute Verkehrsanbindung oder Ruhe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse Aussicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Masterbad

Exposé - Galerie



Masterbad



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad WC

Exposé - Galerie



Ansicht

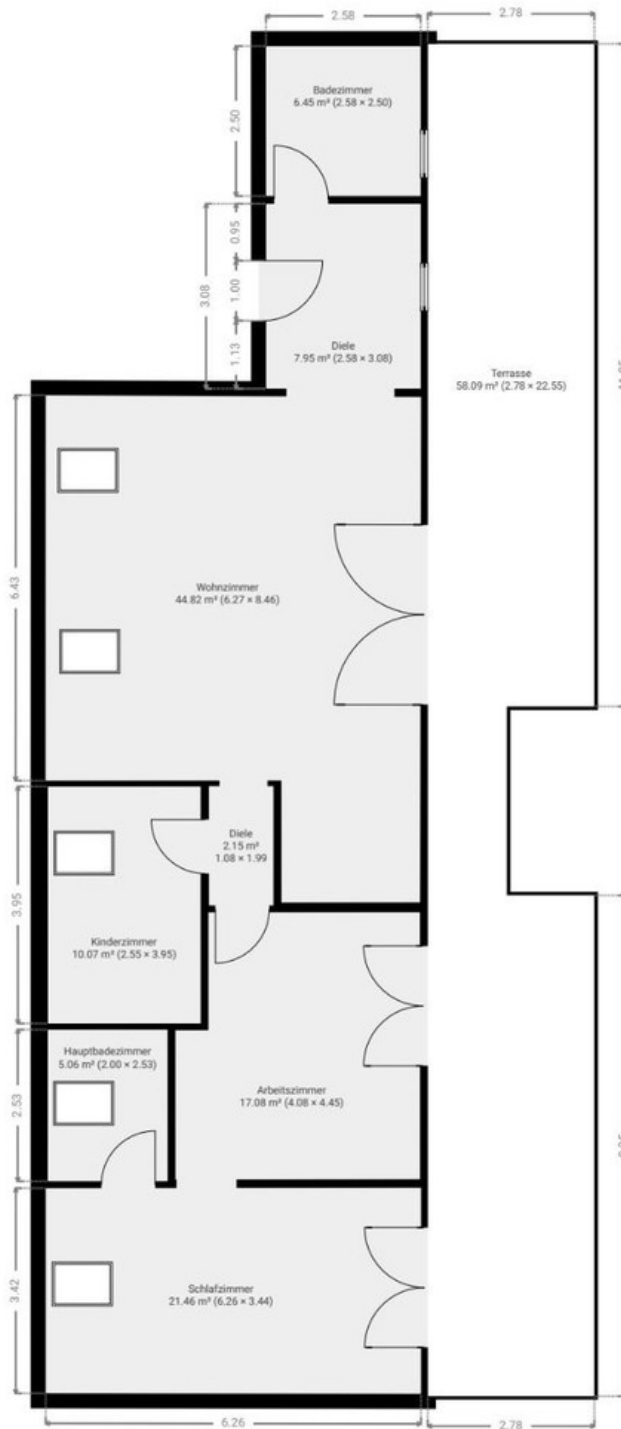


Hedelfinger Straße

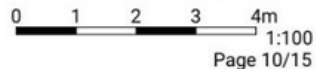
Exposé - Grundrisse

▼ Dachgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 173.04 m² · WOHNFLÄCHE: 144.02 m² · RÄUME: 8



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLISSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.



Grundriss