

# Exposé

## Penthouse in Filderstadt-Bernhausen

### Penthouse in Filderstadt (Wohnen mit Praxis mgl.) mit Balkonen, neuer EBK, Aufzug und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-467175

### Penthouse

Vermietung: **1.420 € + NK**

Ansprechpartner:  
Winkler

70794 Filderstadt-Bernhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	4.260 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	345 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Penthousewohnung mit hohen Decken und Aufzug

Diese frisch modernisierte Penthousewohnung im obersten Geschoss bietet auf ca. 106 m<sup>2</sup> gehobenen Wohnkomfort. Die charakteristischen hohen Decken verleihen der Immobilie ein besonders luftiges, großzügiges Raumgefühl. Der Erstbezug erfolgt nach umfassender Renovierung im Jahr 2026.

Es ist möglich, Wohnen und ein nicht-störendes Büro / Kanzlei für freiberufliche Tätigkeit / Praxisraum für Ärzte o.ä. in dieser Immobilie zu vereinen. So könnten z.B. Gäste-WC, Abstellraum und 1 großes Büro (15,2 qm) gewerblich genutzt werden (zusammen 18,5 qm). Durch eine Türe ist die restliche Wohnung hiervon klar abgetrennt.

Die Highlights im Überblick:

Penthouse-Flair: Hohe Decken für ein exklusives Raumgefühl

Bequemer Zugang: Barrierefreier Lift direkt vom eigenen TG-Stellplatz (zzgl. 100 € p.M.)

Frischer Erstbezug: Wände gestrichen, Parkett frisch veredelt

Premium-Komfort: Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen

Neue Einbauküche: Einbau im Juni 2026

Badezimmer mit bodengleicher Dusche plus separates Gäste-WC

Stauraum: Eigener Kellerraum inklusive

Outdoor-Highlight: Zwei große Balkone zum Relaxen

## Ausstattung

Highlights & Ausstattung

Raumgefühl & Layout:

Licht & Weite: Großzügiger, lichtdurchfluteter Grundriss

Offenes Wohnen: Großer Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Flexibles Zimmer: Arbeitsraum mit stylischer Schiebetür zum Wohnzimmer

Freiluft-Ecke: zwei helle Balkone - der größere mit elektrischer Markise

Innenausstattung & Komfort:

Edle Böden: Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen, moderne Fliesen im Bad

Wohlfühlklima: Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung & elektrische Rollläden

Wellness-Bad: Bodenebene Dusche, integrierte Badmöbel & Handtuchheizkörper

Gäste-WC: Separat und im klaren, modernen Design

Schallschutzfenster für absolute Entspannung

Küche & Technik:

Küche: Brandneue Einbauküche mit Neff-Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Premium-Geräten (Constructa Geschirrspüler, Neff Flachschirmhaube, Neff Backofen), zzgl. 70 € p.M.

Bestens vernetzt: LAN-Steckdosen in den Zimmern & Kabel-TV

Komfort & Extras:

Barrierefrei: Bequemer Aufzug von der großen Tiefgarage direkt vor die Wohnungstür

Stauraum: Eigener, abschließbarer Kellerraum

Gemeinschaftsräume: Eigene Plätze für Waschmaschine / Trockner, Fahrräder und Kinderwagen

Hausmeisterservice übernimmt Arbeiten wie Kehrwoche, Müll etc.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

- 10 Minuten zur S-Bahn
- 10 Minuten zur Autobahn A8
- 10 Minuten zum Flughafen
- 5 Minuten zu Fuß zum Shoppingcenter
- 5 Minuten zu Fuß zur Fußgängerzone / Innenstadt Bernhausen
- alle Kindergärten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort

Die Wohnung in der Plieninger Straße liegt in Filderstadt - Bernhausen und bietet eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind durch die zentrale Lage im Ortsteil gut erreichbar, was eine komfortable Alltagsgestaltung ermöglicht.

Der Flughafen Stuttgart und die Messe Stuttgart sowie die Autobahn A8 sind zügig zu erreichen, die Anbindung nach Stuttgart, Böblingen/Sindelfingen, Tübingen/Reutlingen über die B27 und Esslingen/Nürtingen/Kirchheim unter Teck ist dadurch sehr gut.

Bernhausen verfügt über einen S-Bahn-Anschluss und vielfältige Busverbindungen sind direkt ab der Wohnung sehr gut zu erreichen (z.B. Busbahnhof Bernhausen und SAB-Busterminal am Flughafen Stuttgart).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

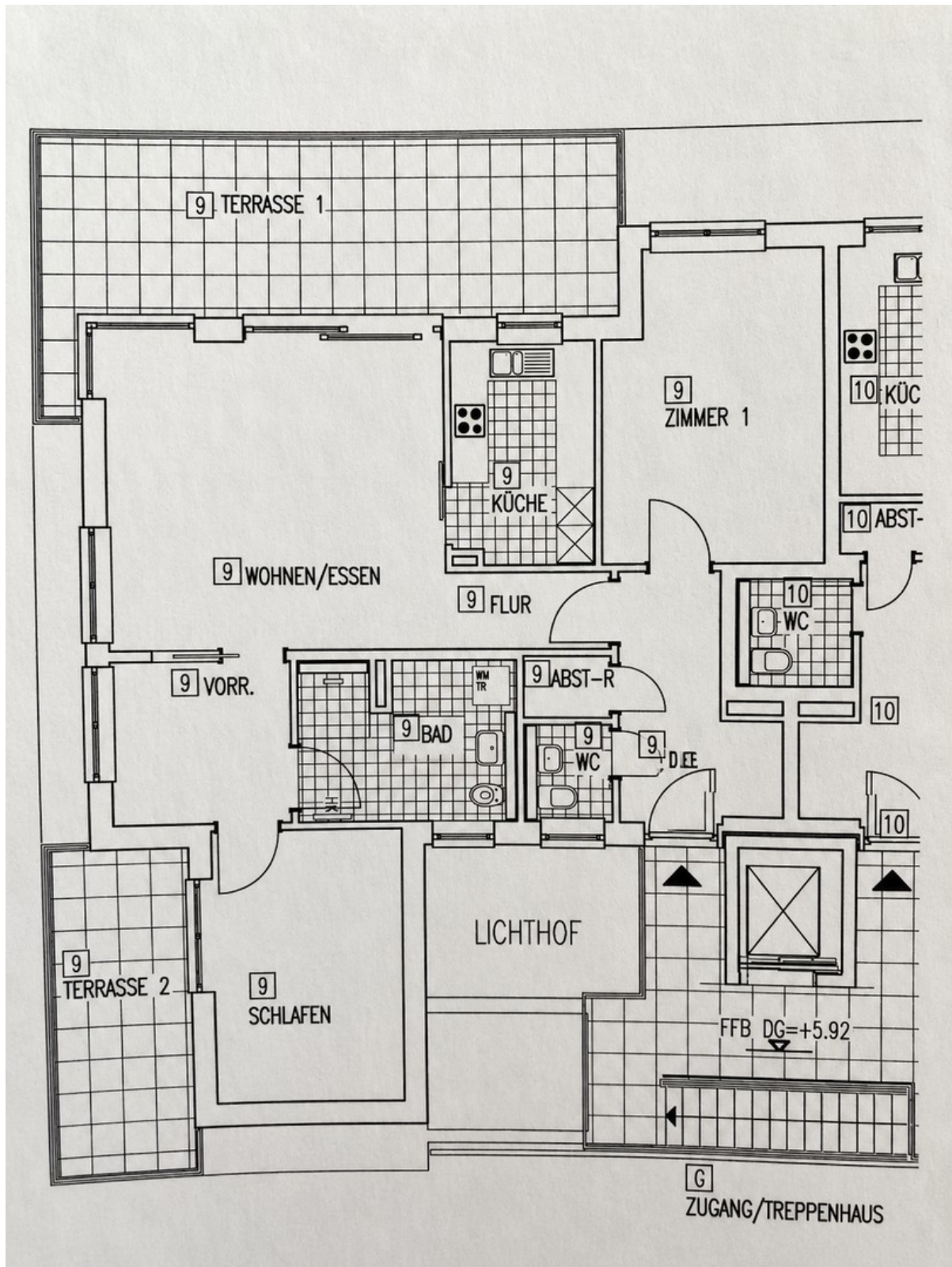


Küche



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss