

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Stadtvilla in Möhringen: Erstbezug in wunderschöne 3,5-Zi-Wohnung mit Südbalkon, Garten & Kamin



Objekt-Nr. OM-468986

#### Wohnung

Vermietung: **2.195 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mishel Podolskis

Im Schießgärtle 17  
70567 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1939	Summe Nebenkosten	150 €
Etagen	3	Mietsicherheit	6.585 €
Zimmer	3,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen im Wohnraum! Elegante 3,5-Zimmer-Wohnung mit Kamin und Südbalkon in Stuttgart-Möhringen

Schon beim Betreten des großen, idyllischen Gartens, der das Haus umgibt, spüren Sie die besondere Atmosphäre dieses eleganten Dreifamilienhauses. Die kernsanierte Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen auf ca. 105 m<sup>2</sup> ein exklusives und behagliches Wohngefühl.

Ein offener, einladender Flur führt Sie in das Herzstück der Wohnung: Das großzügige Wohn- und Esszimmer. Hier sorgen ein eigener Kaminbereich für gemütliche Winterabende und der Südbalkon für sonnige Auszeiten. Die separate Küche ist bereits mit einer neuen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Ein großes Arbeitszimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche und ein Gäste-WC runden das Raumangebot perfekt ab.

Technisch und energetisch wohnen Sie hier auf der Höhe der Zeit: Eine moderne Wärmepumpe (unterstützt durch eine PV-Anlage), Fußbodenheizung inkl. Kühlung im Sommer und eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung garantieren nachhaltigen Komfort. Dank Glasfaservorbereitung und LAN-Anschlüssen in allen Zimmern sind Sie perfekt vernetzt. Bei der umfassenden Sanierung (Dämmung, Leitungen und Haustechnik neu) wurde penibel darauf geachtet, den Charakter und Charme des Hauses zu bewahren.

Ein großer Kellerraum bietet viel Platz und Anschlüsse für Ihre Wäsche. Ein Garagen- oder Stellplatz inklusive Wallbox-Zugang kann auf Wunsch flexibel dazugemietet werden; alternativ finden sich auch in der Straße gute Parkmöglichkeiten.

Lassen Sie sich inspirieren: Die letzten 3 Bilder sind KI-generierte Einrichtungsideen und zeigen Ihnen das wunderbare Potenzial der Räume.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig und mit sehr viel Liebe zum Detail saniert: siehe Objektbeschreibung.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Straße "Im Schießgärtle" liegt direkt an der Körsch, ist sehr ruhig (Sackgasse für Autos) und trotzdem ist man innerhalb weniger Minuten im Centrum von Möhringen, wo es alles gibt, was man braucht. Zur U-Bahn sind es ca. 10min zur Fuß.

Am Wochenende sind es wenige Minuten zum Markt, Restaurants und Cafés.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kaminbereich



Wohnzimmer mit Süd-Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche inkl. Einbauküche



Küche: Ausblick

# Exposé - Galerie



Dusche

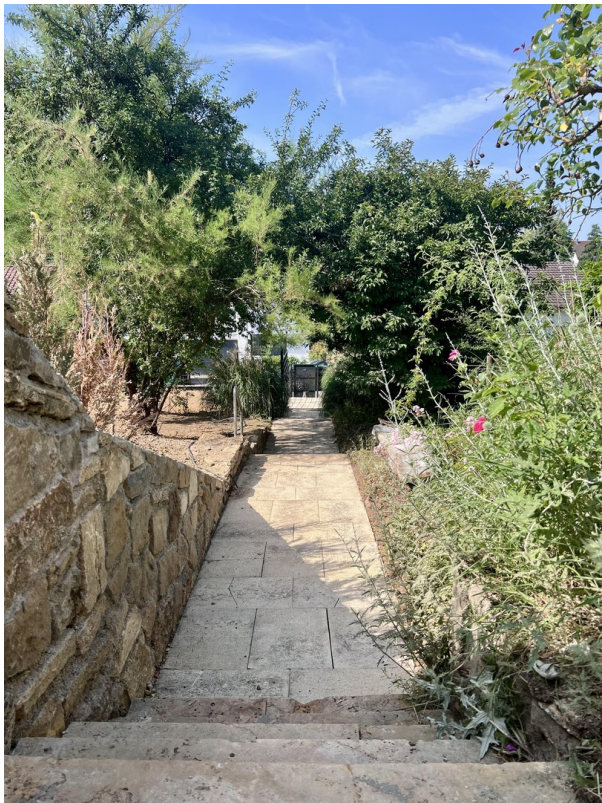


Badezimmer

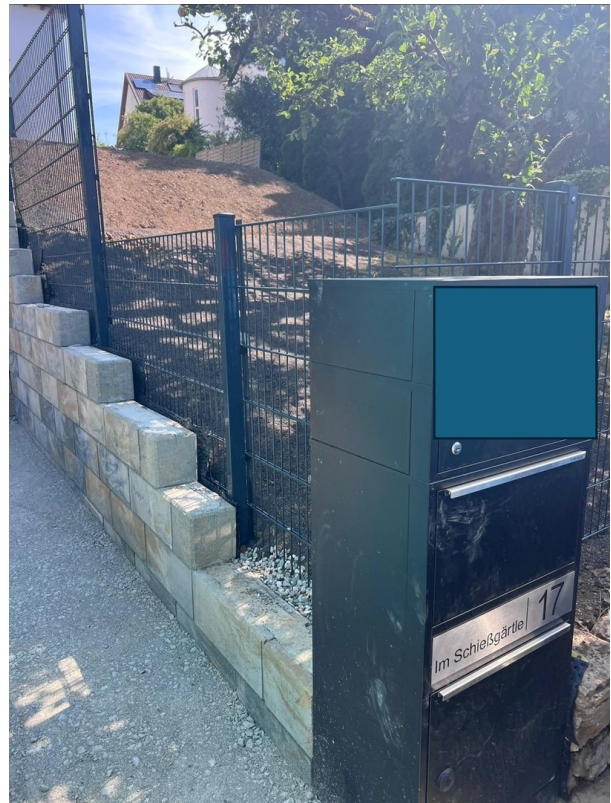
# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Weg zum Haus



Paketbox für das Haus

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Medienverteiler

# Exposé - Galerie



KI-Bild des Kaminzimmers



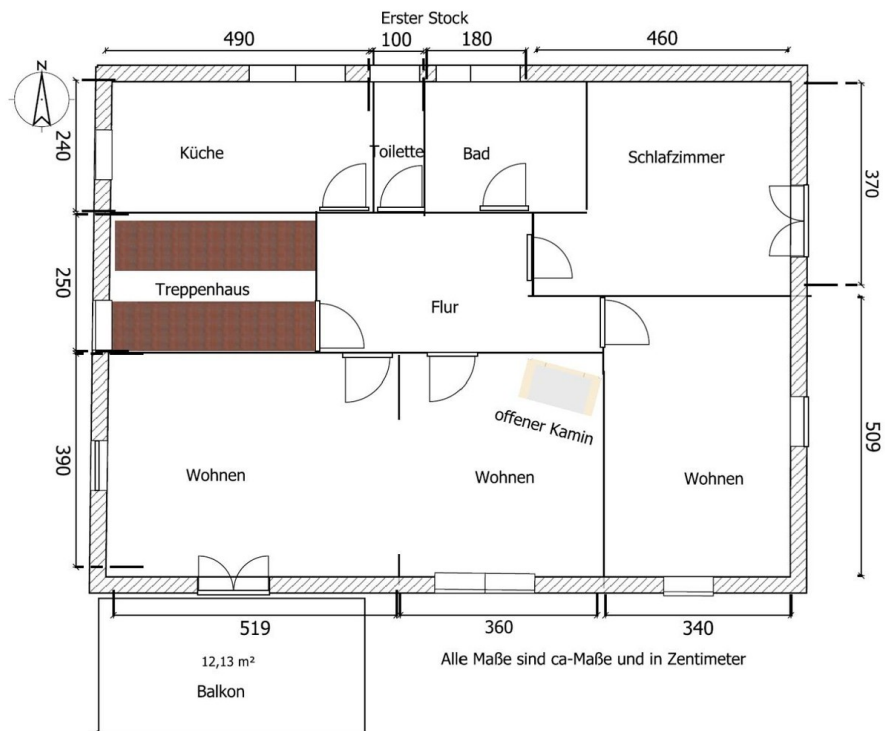
KI-Bild des Kaminzimmers

# Exposé - Galerie



KI-Bild des Wohnzimmers

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung