

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart

### Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung in entschleunigter Lage



Objekt-Nr. **OM-471480**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Midzio

70329 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	1.350 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte, ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihren äußerst praktikablen und durchdachten Grundriss. Dank der intelligenten Raumaufteilung wird die vorhandene Wohnfläche optimal genutzt und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Berufspendler oder Studierende, die Wert auf eine kompakte, funktionale und zugleich gemütliche Wohnlösung legen.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die integrierte Kochnische fügt sich harmonisch in den Raum ein und ist mit einer kleinen, aber funktionalen Küche ausgestattet, die alle wesentlichen Ausstattungsmerkmale für den täglichen Bedarf bereithält.

Die unterschiedlichen Bodenbeläge aus hochwertigem Parkett und pflegeleichten Fliesen unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und bietet ausreichend Platz für die alltäglichen Bedürfnisse. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als in sich stimmiges und charmantes Gesamtpaket, das mit einer zweckmäßigen Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept überzeugt. Hier finden Sie alle wesentlichen Voraussetzungen für ein angenehmes und unkompliziertes Wohnen auf kompakter Fläche.

Die Wohnung wird zu einer monatlichen Kaltmiete von 450,00 € angeboten. Die Warmmiete beträgt 600,00 €.

Die Übergabe erfolgt nach Absprache und entsprechend des individuellen Bedarfs, sodass ein flexibler Einzug möglich ist.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Sillenbacher Straße 21 im beliebten Stuttgarter Stadtbezirk Wangen. Der Stadtteil vereint auf gelungene Weise urbanes Leben mit einem gewachsenen, nahezu dörflichen Charakter und erfreut sich insbesondere aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur sowie der Nähe zur Natur großer Beliebtheit. Historische Gebäude, gepflegte Wohnstraßen und die Wangener Höhe prägen das Stadtbild und verleihen dem Quartier ein angenehmes Wohnambiente.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mehrere Supermärkte, darunter REWE, ALDI SÜD sowie Kaufland Stuttgart-Untertürkheim, ermöglichen kurze Wege für den Einkauf. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Fachgeschäfte und Lebensmittelmärkte im Ortskern.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend. Mehrere Hausarztpraxen sowie Fachärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung, darunter beispielsweise die Hausarztpraxis Umar und die Hausarztpraxis B+B – Stefan Blattner. Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kindergärten sowie Schulen, darunter die Wilhelmsschule Wangen.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert macht den Standort besonders attraktiv. Die nahe gelegene Wangener Höhe mit ihren weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen lädt ebenso zu Aktivitäten im Freien ein wie die Neckarufer und zahlreiche Rad- und Wanderwege. Gleichzeitig sind die Stuttgarter Weinberge sowie weitere Naherholungsgebiete in wenigen Minuten erreichbar und bieten einen willkommenen Ausgleich zum Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Stadtbahnhaltestellen Wangen Marktplatz und Wasenstraße sowie die Bushaltestelle Wangen Kelter befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt, nach Bad Cannstatt, Esslingen und in weitere Stadtbezirke. Auch der Hauptbahnhof ist in

kurzer Zeit erreichbar. Für Autofahrer besteht eine sehr gute Anbindung an die Bundesstraßen B10 und B14 sowie an das überregionale Autobahnnetz.

Als Landeshauptstadt zählt Stuttgart zu den wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands und überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität. Renommierete Arbeitgeber, Universitäten, ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sowie zahlreiche Parks und Grünanlagen machen die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Lebensstandort. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und naturnahem Wohnen macht die Lage der Wohnung besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Berufspendler und Studierende.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

