

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart West

**Stilvolle, lichtdurchflutete Wohnung in ruhiger West Lage  
- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**



Objekt-Nr. OM-471711

### Wohnung

Verkauf: **439.800 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Maier

70193 Stuttgart West  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1907	Hausgeld mtl.	240 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hochwertig sanierte Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines stilvollen Altbaus aus dem Jahr 1907 (acht Parteien). Auf einer Wohnfläche von 74 m<sup>2</sup> zeigt sich eine feine Symphonie aus Altbau und Moderne, die den Charakter des historischen Gebäudes harmonisch mit den modernsten Standards eines Erstbezugs der Wohnung verbindet. Durch die geschützte Ausrichtung in zweiter Reihe, mit Blick in die Hinterhöfe der umliegenden Bebauung ist das Objekt ausgesprochen ruhig gelegen.

Die Ästhetik der Innenräume lebt vom Zusammenspiel hochwertiger Materialien und natürlichem Licht. Ein edles Echtholzparkett im Design einer Eiche-Landhausdiele zieht sich durch die Wohnräume und harmoniert mit den glatt verputzten Wänden. Im Badezimmer sorgen großflächige Fliesen für ein nahezu fugenloses Gesamtbild, ergänzt durch eine weitläufig gestaltete Dusche inklusive Rainshower-Armatur. Große Fensterfronten lassen reichlich Tageslicht herein, während am Abend abgehängte Decken mit dezent integrierten Spots für ideale Lichtverhältnisse sorgen.

Mit dem vollständigen Austausch von Heizung, Heizkreislauf, Elektrik und sämtlichen Wasserleitungen wurde zudem die gesamte Technik auf den neuesten Stand gebracht, wodurch langfristige Sorgenfreiheit für die kommenden Jahrzehnte garantiert ist. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Flexibilität beweist das Raumkonzept zudem durch die Option, einen weiteren Raum zu integrieren, der sich beispielsweise als zusätzliche Abstellfläche anbietet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Spittastraße heißt Sie in einem der historisch und kulturell wertvollsten Viertel Stuttgarts – dem Westen willkommen. Diese Adresse bietet die exklusive Kombination aus unmittelbarer Nähe zum urbanen Leben und der nötigen Distanz zum lebendigen Treiben der Innenstadt. Durch die Lage in zweiter Reihe ist das Objekt trotz dieser zentralen Lage ausgesprochen ruhig. Die Nachbarschaft ist geprägt von klassischer Gründerzeitarchitektur, alten Baumbeständen und einer gewachsenen, anspruchsvollen Infrastruktur.

Ein wesentlicher Vorteil dieses Standorts ist der Luxus kurzer Wege. Boutiquen, Feinkostläden, Bäckereien sowie eine exzellente Gastronomie- und Café-Szene befinden sich in direkter Laufweite. Auch Schulen und eine erstklassige ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch der Alltag komfortabel gestaltet wird. Trotz dieser innerstädtischen Dynamik ist der Stuttgarter Kräherwald nur wenige Minuten entfernt und sichert die Balance zwischen beruflichem Anspruch und privatem Ausgleich.

Die hervorragend gelöste infrastrukturelle Anbindung über das nahegelegene S- und U-Bahn-Netz garantiert schnelle Verbindungen zum Hauptbahnhof, dem Flughafen und den zentralen Wirtschaftsstandorten. Gleichzeitig überzeugt Stuttgart-West als Mikrolage mit der höchsten Nachfrage und dem geringsten Angebot der Stadt. Eine Immobilie an diesem Standort ist daher weit mehr als ein privater Rückzugsort – sie bietet langfristige Wertsteigerung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

