

# Exposé

## Maisonette in Stuttgart

### Exklusive Maisonettewohnung am Fuße des Mönchsbergs



Objekt-Nr. OM-473450

### Maisonette

Vermietung: **1.580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Sigle

Öhringer Straße 21  
70435 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Solar	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Tolle 3,5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Sauna im Haus. Hier können es sich bis zu vier Personen richtig gut gehen lassen. Dieses Apartment ist ideal für eine Familie oder ein Paar mit gehobenen Ansprüchen geeignet.

Die Küche ist vollständig ausgestattet mit Spülmaschine, Backofen und Gefrierschrank. Es gibt zwei zwei separate, vollwertige Badezimmer: ein großes Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche und WC, sowie ein weiteres Bad mit Dusche und WC.

Der Wohnbereich ist ausgesprochen hell, großzügig, erstreckt sich über beide Stockwerke und beinhaltet im oberen Geschoss eine Galerie.

Weiterhin gibt ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, welches alternativ als zweites Schlafzimmer zu nutzen ist.

Zur Entspannung steht im Erdgeschoss des Hauses eine Sauna zur Verfügung.

Im Keller befinden sich bereits eine eigene Waschmaschine und ein Trockner welche bei Bedarf weiterhin genutzt werden können. Ein abschließbarer Kellerraum für Fahrräder etc. steht ebenfalls zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung ist momentan vollständig möbliert mit Betten, Schreibtisch, Couch, Schränken, Smart-TV etc. Die Möblierung kann bei Bedarf gerne weiterhin genutzt werden.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann wahlweise mit angemietet werden.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Heizung wurde vorletztes Jahr erneuert und mit einer Solaranlage ergänzt. Ein aktualisierter Energieausweis ist in der Erstellung, liegt derzeit aber noch nicht vor. Der Heizkostenbedarf ist daher deutlich geringer.

## Lage

Bäckerei, diverse Restaurants und Supermärkte sind zu Fuß erreichbar. Kindergarten und verschiedene Schulen lassen sich fußläufig erreichen. Das Haus befindet sich am Fuße des Mönchsbergs, welcher tolle Ausblicke auf Stuttgart und die nähere Umgebung bietet. Günstige Lage in der Nähe der Firmen Porsche und Bosch.

Kostenfreie Parkmöglichkeiten stehen direkt am Gebäude in der verkehrsberuhigten Straße zur Verfügung. Die U-Bahn-Stationen Kelterplatz und Hohensteinstraße sind innerhalb von fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit der U-Bahn ist man in etwa 12 Minuten am Hauptbahnhof / Stadtmitte (U7, U15, kein Umsteigen erforderlich).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur / Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



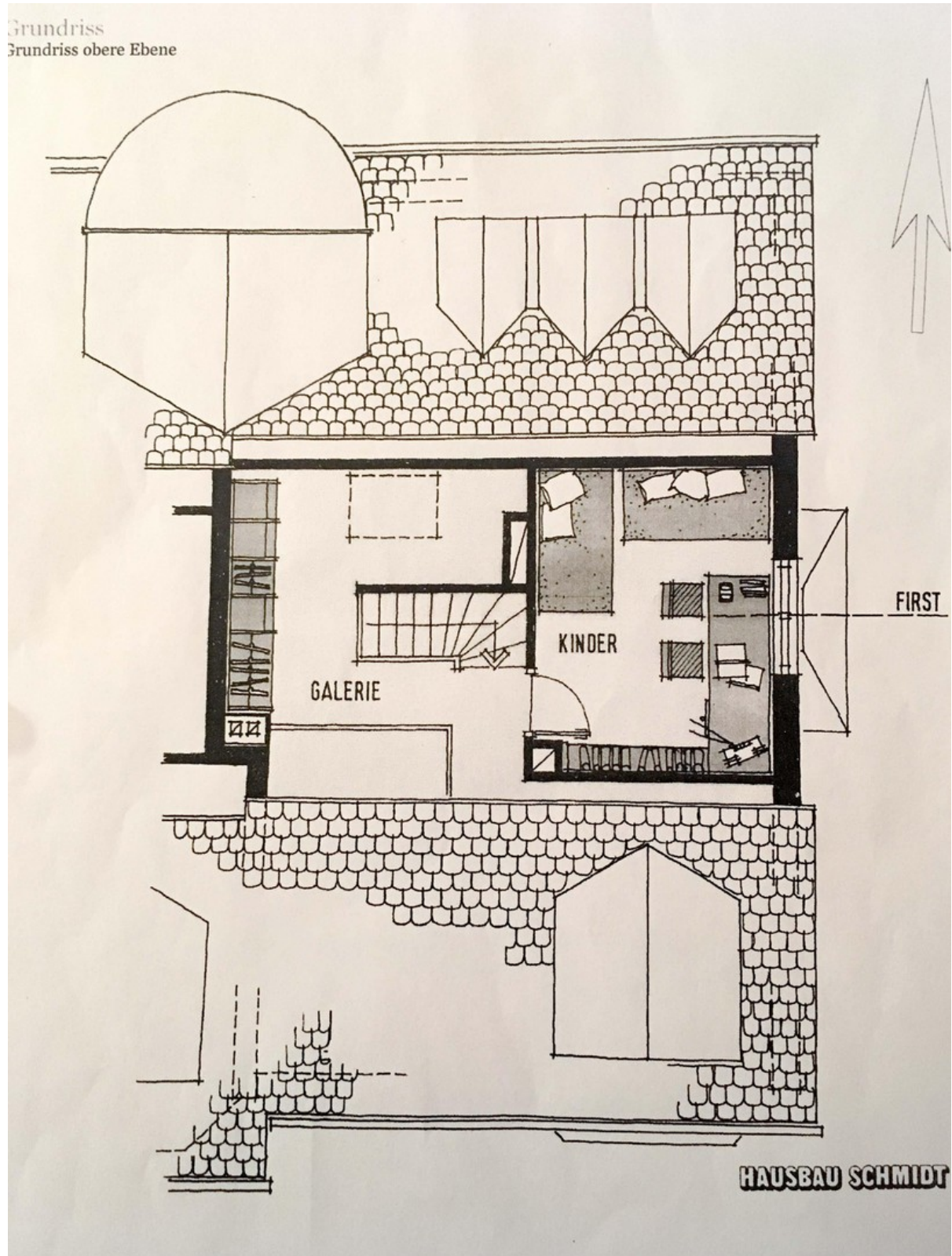
Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna

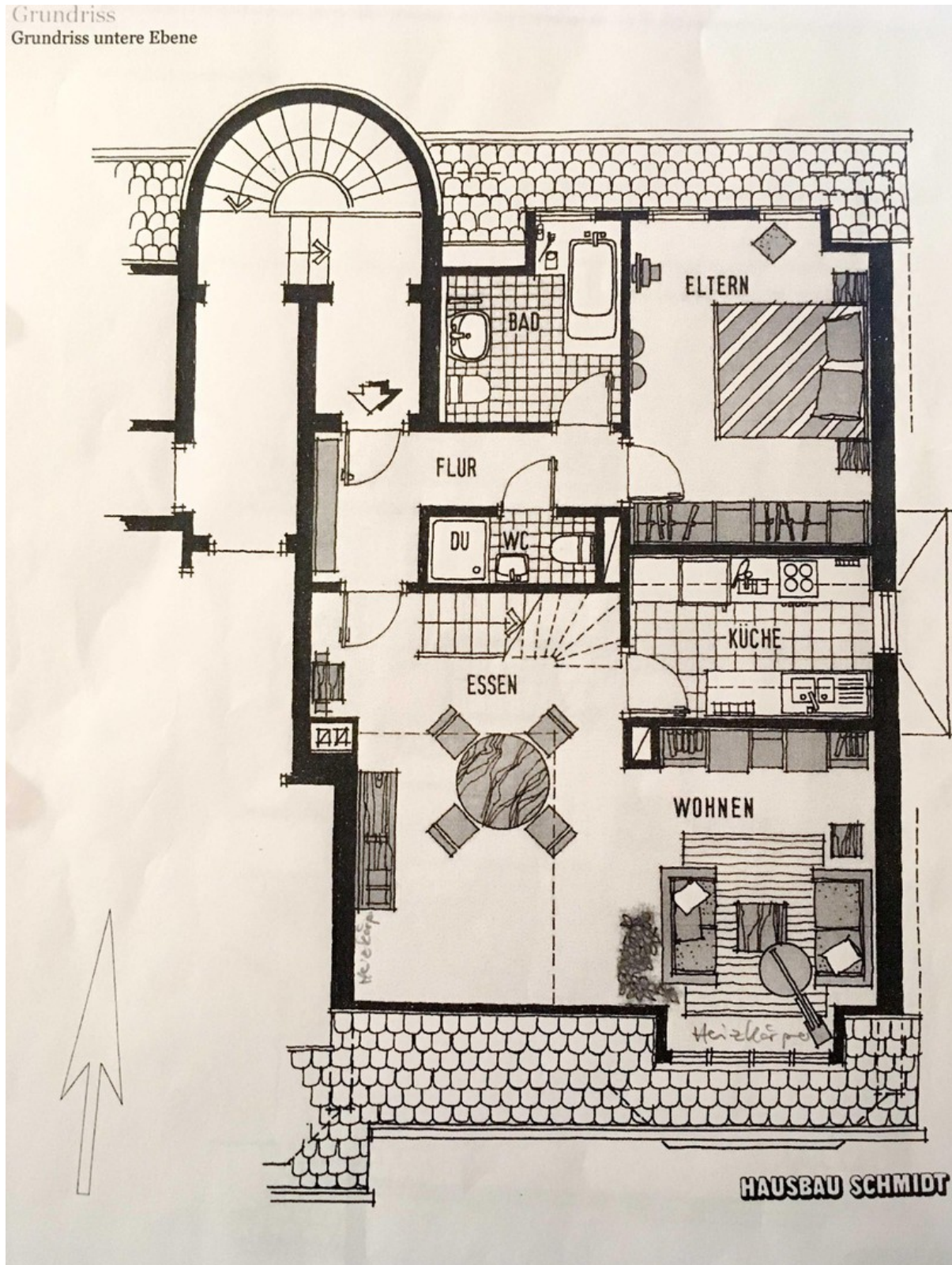
# Exposé - Grundrisse



Oberes Geschoss

# Exposé - Grundrisse

Grundriss  
Grundriss untere Ebene



Hauptgeschoss