

# Exposé

## Bürofläche in Stuttgart West

### Stuttgart-West trifft Ruhe – Bürofläche mit Terrasse



📍 STUTTGART WEST

Objekt-Nr. OM-473800

#### Bürofläche

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sarah

Rotebühlstrasse 108  
70197 Stuttgart West  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	4
Energieträger	Fernwärme
Summe Nebenkosten	170 €
Mietsicherheit	1.500 €
Übernahme	sofort

Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etage	Erdgeschoss
Büro-/Praxisfläche	58,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten in Stuttgart. Und trotzdem komplett bei dir.

Die kleine, private Terrasse im ruhigen Innenhof macht diese Fläche besonders: ein Ort für kurze Pausen, klare Gedanken oder entspannte Gespräche – mitten in Stuttgart-West und dennoch komplett abgeschirmt vom Trubel.

Genau hier entsteht eine Arbeitsatmosphäre, die man in dieser Lage kaum findet: kein Straßenlärm, keine Ablenkung – dafür Fokus, Ruhe und Produktivität.

Die modernisierte Gewerbeeinheit überzeugt durch einen großzügigen Hauptraum mit klarer Struktur, dunklem Boden in Holzoptik und frisch gestrichenen Wänden. Die Fläche ist flexibel nutzbar – ideal für Büro, Beratung, Agentur, Atelier oder Praxis (genehmigungsabhängig).

Eine neue und integrierte Küche sorgt für einen unkomplizierten Arbeitsalltag ohne Unterbrechung.

Großer Abstellraum inklusive.

Das neu gestaltete Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken bietet zusätzlichen Komfort – auch für längere Arbeitstage oder den Empfang von Kunden.

## Ausstattung

- großzügiger, offener Hauptraum
- moderne Bodenbeläge in Holzoptik
- neue Küche mit Kochfeld und Spüle
- modernes Badezimmer mit Dusche
- ruhige Lage innerhalb des Gebäudes
- provisionsfrei

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Darstellung Ihres Nutzungskonzepts sowie den gewünschten Mietbeginn.

Anfragen zur Kurzzeitvermietung sind nicht gewünscht.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung kurzfristig möglich.

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich im gefragten Stadtteil Stuttgart-West – einer der beliebtesten und etabliertesten Lagen der Stadt.

Der Standort verbindet urbanes Umfeld mit gewachsener Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien sind fußläufig erreichbar. Auch die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

Trotz der zentralen Lage liegt die Einheit ruhig innerhalb des Gebäudes und bietet damit ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hauptraum



Küchenzeile Beispiel

# Exposé - Galerie



Raum



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse