

4-Zimmer-Neubauwohnung mit Inselküche und Balkon

Max-Lang-Straße 15/2, 70771 Leinfelden-Echterdingen · 95,78 m² Wohnfläche · 1. OG · bezugsfrei ab 01.11.2026

Baujahr 2025, Energieeffizienzklasse A. Wir haben die Wohnung ein Jahr selbst bewohnt und ziehen beruflich in die USA. Hochwertige Einbauküche mit Quarz-Kochinsel, Einbauschränk im Schlafzimmer, Leuchten in allen Räumen, Fußbodenheizung, Eichenparkett, TG-Stellplatz. Alle Zimmer nach Süden. Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Kaltmiete inkl. Einbauküche	1.885 €
Tiefgaragenstellplatz	80 €
Betriebskosten-Vorauszahlung inkl. Kalt- und Abwasser	180 €
Heizkosten-Vorauszahlung (Heizung, Warmwasser)	95 €
Gesamtmiete	2.240 €

Kaution: drei Nettokaltmieten. Strom und Internet schließt der Mieter direkt ab. Kellerabstellraum inklusive.



Offene Küche mit Quarz-Kochinsel, eingebaut 2025



Wohn-/Essbereich, offen zur Küche, Balkontüren nach Westen

Aufteilung — 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder

Wohnen / Essen, offen zur Küche	22,9 m²
Schlafzimmer mit Einbauschränk	15,7 m²
Zimmer 3 (Kinder- oder Arbeitszimmer)	11,4 m²
Zimmer 4 (Kinder- oder Arbeitszimmer)	11,4 m²
Küche, offen mit Kochinsel	8,0 m²
Bad mit Badewanne	4,6 m²
Duschbad mit WC	5,7 m²
Flur	11,4 m²
Überdachter Balkon, Westseite (Grundfläche; zu ¼ in der Wohnfläche)	18,7 m²

Küche und Wohn-/Essbereich bilden einen offenen Raum von rund 31 m². Wohnfläche nach WoFIV.

Süd-West-Lage: Alle vier Zimmer haben ihre Fenster nach Süden, der Balkon liegt nach Westen. Im Winter wärmt die tief stehende Sonne die Räume spürbar mit; im Sommer spenden die Bäume vor dem Haus Schatten, und die Wohnung bleibt angenehm kühl.

Einbauküche — bleibt in der Wohnung

Die große Quarz-Kochinsel ist zum Wohnbereich ausgerichtet, mit Sitzplätzen an der Insel. Die Küchenzeile läuft entlang der angrenzenden Wand. Grifflose Fronten in Alpinweiß matt, LED-Unterbauleuchten unter allen Hängeschränken.

- **BORA** Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter
- **NEFF** Backofen mit Pyrolyse-Selbstreinigung
- **AEG** integrierte Kühl-Gefrier-Kombination, 287 L Kühlen + 89 L Gefrieren
- **SIEMENS** vollintegrierter Geschirrspüler, 42 dB
- Arbeitsplatten aus Quarzstein



BORA-Kochfeld und NEFF-Backofen in der Kochinsel

Wohnbereich und Balkon



Wohnbereich mit Fensterfront



Überdachter Westbalkon, 18,7 m², von Wohnzimmer und Küche erreichbar

Zimmer



Schlafzimmer, 15,7 m², mit Einbauschränk



Zimmer 3, 11,4 m²



Zimmer 4, 11,4 m²

Bäder



Bad mit Badewanne



Duschbad mit WC

Die Fotos zeigen die Wohnung bewohnt. Vermietet wird sie leer; Küche, Einbauschränk und Leuchten bleiben.

Ausstattung und Gebäude

- Eichenparkett, Fußbodenheizung in allen Räumen
- Glasfaser- und LAN-Anschlüsse
- Aufzug in alle Geschosse, auch in Keller und Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz und eigener Kellerabstellraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Ruhiges Wohnquartier mit Innenhöfen und Spielplätzen

Energieausweis

Art des Ausweises	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49,9 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr Gebäude	2025

Fernwärme der Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen. Ausweis gültig bis 22.02.2034.

Lage

- **Stadtbahn U5 „Leinfelden Neuer Markt“ direkt am Haus**, Stuttgart Hbf in 27 Minuten ohne Umsteigen

- S-Bahnhof Leinfelden rund 10 Minuten zu Fuß
- Flughafen und Messe Stuttgart rund 10 Minuten mit dem Auto, A8 und B27 in der Nähe
- Bäcker, Einkauf, Schulen und Kindergarten im Quartier

Sonstiges

Indexmietvertrag mit beidseitigem Kündigungsverzicht für zwei Jahre. Nichtraucherwohnung, keine Haustiere. Besichtigungen kurzfristig möglich, auch abends und am Wochenende. Mit der Bewerbung bitten wir um Mieterselbstauskunft und Einkommensnachweise der letzten drei Monate; eine aktuelle SCHUFA-Auskunft ist von Vorteil.

Christian Reiser · +49 157 8176 4508 · chrisi.reiser@gmail.com
Privatvermietung direkt vom Eigentümer, provisionsfrei.