

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**Stilvoll möblierte Wohnung mit Balkon \*Citynah\* - Ideal für WGs, Paare oder kleine Familien**



Objekt-Nr. **OM-325629**

### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Von Privat

70188 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.970 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 01.02.2025 wird diese charmante und gut ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss frei. Sie überzeugt durch ihre gute Lage, durchdachte Raumaufteilung, Möblierung und ein angenehmes Wohnambiente.

**Aufteilung & Ausstattung:**

Drei separat zugängliche Zimmer: Perfekt für eine WG, oder wandelbar für individuelle Bedürfnisse, z. B. als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer.

Gemeinschaftsküche: Gut ausgestattet mit EBK, Herd und Waschmaschine, lädt sie zum Kochen und Verweilen ein.

Tageslichtbad: Hell und funktional, für einen guten Start in den Tag.

Balkon: Ein Ort zum Entspannen und genießen der frischen Luft.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist komplett möbliert, was Ihnen den Umzug erleichtert und direktes Einziehen ermöglicht.

**Für wen geeignet?**

Derzeit wird sie von einem Pärchen bewohnt. Ob Sie als WG eine Unterkunft suchen, als Paar Ihr neues Zuhause finden oder mit Ihrer kleinen Familie einziehen möchten – diese Wohnung bietet Ihnen flexible Möglichkeiten. Sollten Sie ein Schlafzimmer umgestalten wollen, ist dies nach Absprache möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung wird möbliert vermietet, siehe Fotos.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Hausmeisterservice ist in den Nebenkosten mit inbegriffen.

**Kostenaufstellung:**

- Kaltmiete 840,00€

- Möblierung 150,00€

- Nebenkosten 100,00€

Gesamtmiete 1090,00€

Staffelmierte: zzgl. 20€ ab 2027 jährlich

Gewünschte Mindestmietdauer: 18 Monate

Für Strom und Gas müssen je nach Verbrauch zwischen 100-200€ zusätzlich kalkuliert werden. Das wird direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder weiteren Fragen können Sie uns gerne eine Nachricht schreiben.

## Lage

Stuttgart Ost: Urban, charmant und bestens angebunden

Die Wohnung liegt in dem beliebten Stadtteil Stuttgart-Ost, der für seine zentrale Lage und lebendige Nachbarschaft geschätzt wird. Alles, was Sie für den Alltag benötigen, ist bequem zu Fuß erreichbar:

- Kulinarische Vielfalt: Restaurants, Cafés und Bäckereien laden zu gemütlichen Stunden ein.
- Beste Versorgung: Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe.
- Erholung und Natur: Der Villa-Berg-Park, der Schlossgarten, Stuttgarter Uhlandshöhe (mit einer der schönsten Aussichten Stuttgarts) und die Mineralbäder bieten grüne Rückzugsorte zum Entspannen oder für Freizeitaktivitäten.
- Bus: Die Linien 42, N6 und N9 sind in wenigen Minuten erreichbar, und die Fahrt zum Hauptbahnhof dauert nur 4 Minuten.
- U-Bahn: Die Linien U9 und U4 befinden sich ebenfalls in Laufnähe und verbinden Sie schnell mit der gesamten Stadt.

Stuttgart-Ost kombiniert urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten

– hier wohnen Sie mittendrin und dennoch entspannt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1\*



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2\*



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer\*



Küche

# Exposé - Galerie



Küche\*



Eingang zu beiden Zimmern



# Exposé - Galerie



Zimmer 3

# Exposé - Grundrisse

