

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Perfekte Stadtlage: Renovierte teilmobilierte 2-Zimmer-Wohnung in der Olgastraße



Objekt-Nr. **OM-326321**

#### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sherif Ayad

Olgastraße 97A  
70180 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2019 umfassend renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen von Stuttgart-Mitte in der Olgastraße.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Flur, der mit einer Garderobe ausgestattet. Der offene Wohnbereich ist das Herzstück der Immobilie und wird durch die großen Fenster mit natürlichem Licht durchflutet. Der Parkettboden, der 2019 im Zuge der Renovierung verlegt wurde, verleiht den Räumen ein warmes und modernes Ambiente.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz. Es ist mit einem Bett und einem Kleiderschrank möbliert. Auch hier sorgt ein großes Fenster für ein helles und freundliches Raumgefühl.

Die an das Wohnzimmer angrenzende Küche wurde 2020 mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie alle notwendigen Elektrogeräte. Ein Esstisch mit 2 Stühlen steht auch zur Verfügung. Besonders praktisch: Vom Küchenbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der über eine Sitzgelegenheit verfügt. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen.

Das weiß geflieste Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über ein Waschbecken, eine Toilette, eine Dusche, einen Handtuchheizkörper sowie eine Waschmaschine.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Olgastraße liegt im zentralen Stadtbezirk Stuttgart-Mitte. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Arztpraxen, Apotheken sowie Banken und andere Dienstleistungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Der nahegelegene Schlossgarten und der Parkanlagen am Karl-Olga-Krankenhaus bieten ausreichend Grünflächen für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Für kulturell Interessierte befinden sich mehrere Museen, wie das Kunstmuseum Stuttgart und Theater, wie das Staatstheater, in der Nähe. Auch Sportmöglichkeiten, darunter Fitnessstudios und Schwimmbäder, sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Immobilie ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die U-Bahn-Haltestelle „Bopser“ ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar, ebenso verschiedene Bushaltestellen. Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist nur etwa 2 Kilometer entfernt. Für Autofahrer bietet die Lage einen schnellen Zugang zur B14 sowie zur A8, die über den Autobahnzubringer in ca. 20 Minuten erreicht werden kann

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	175,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Fkur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

