

**E X P O S É**

Vaihinger Str. 106  
70567 Stuttgart

# PERLE AM PROBSTSEE

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung  
Stuttgart Möhringen

# Das HAUS

---

## Herzlich Willkommen

in den Seepark Suiten – Exklusives  
Wohnen in Traumlage am Probstsee



Diese moderne und hochwertig  
ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung  
bietet einen einzigartigen Blick auf  
den Probstsee, eingebettet in eine  
ruhige, naturnahe Umgebung, nur  
wenige Minuten von Stuttgart-  
Möhringen entfernt.



Die außergewöhnliche Lage am See  
und die hochwertige Bauweise machen  
dieses Objekt zu einer besonderen  
Immobilie, die höchsten Ansprüchen  
gerecht wird.





Die

# HIGH LIGHTS

---

## **Energieeffizienz**

Energieeffizienzhaus KfW 70, ausgestattet mit einem modernen Blockheizkraftwerk für optimale Wärme- und Stromversorgung. Nachhaltige Energieversorgung und begrünte Dachflächen tragen zum ökologischen Konzept bei.

## **Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist mit einem verglasten Aufzug ausgestattet und für Barrierefreiheit konzipiert.

## **Kurze Wege**

Zwei eigene Stellplätze in der Tiefgarage bieten zusätzlichen Komfort. Der Standort vereint ländliche Idylle und städtische Infrastruktur auf ideale Weise.



# Der STANDORT

*In Stuttgart-Möhringen wohnen Sie in einer der begehrtesten und naturnahen Lagen Stuttgarts.*



Die nahe gelegene Haltestelle Vaihinger Straße bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Vier Stadtbahnlinien sowie die Nähe zum S-Bahn-System am Vaihinger Bahnhof sorgen für schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Stadtteile und das Stadtzentrum.



In Möhringen selbst finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in fußläufiger Nähe. Ein Geheimtipp für die Sommermonate ist das nahegelegene Möhringer Freibad.

# Die WOHNUNG

5. Obergeschoss  
3-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Essen/Kochen | 44,70 m<sup>2</sup>  
Schlafen | 14,45 m<sup>2</sup>  
Zimmer | 11,33 m<sup>2</sup>  
Loggia | 10,33 m<sup>2</sup>  
Bad | 8,18 m<sup>2</sup>  
Diele | 6,39 m<sup>2</sup>  
Ankleide | 6,23 m<sup>2</sup>  
Abstellraum | 3,97 m<sup>2</sup>  
WC/Dusche | 3,39 m<sup>2</sup>

**Gesamt | 104,38 m<sup>2</sup>**

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem großzügigen Grundriss verteilt sich auf 104,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnräume wurden so konzipiert, dass sie sich den Bedürfnissen anspruchsvoller Bewohner anpassen, mit einem offenen Wohn-/Essbereich, einer modernen Küche sowie zwei geräumigen Schlafzimmern. Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit direktem Blick auf den Probstsee – hier genießen Sie pure Erholung in Ihrer eigenen Oase.



Die

# INNENAUSSTATTUNG



**Küche:** Hochwertige Einbauküche mit Fronten aus edlem amerikanischem Nussbaum.

**Fenster:** Hochwertige Holz-Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung für eine energieeffiziente, angenehme Raumatmosphäre.

**Fußbodenheizung:** Behaglichkeit in allen Wohnräumen, zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad.

**Bodenbeläge:** Großformatige Natursteinfliesen in der ganze Wohnung (einschliesslich Balkon) für zeitlose Eleganz.

**Smart Home:** Komplette Vernetzung und Steuerung der Wohnung mit KNX-Technik für Beleuchtung, Heizung und Beschattung.



**Sanitärausstattung:** Hochwertige, bodenebene Dusche sowie ein exklusives Ensuite-Bad mit Glasoberflächen und edlen Materialien.

**Einbaumöbel:** Maßgefertigte Einbaumöbel und Beleuchtung, geplant von einer Innenarchitektin, sorgen für ein durchdachtes Wohnkonzept.

**Stauraum:** Begehrbarer Kleiderschrank für maximalen Komfort und Ordnung.

**Sicherheit:** Moderne Videogegensprechanlage für zusätzlichen Schutz.

**Balkon:** Zugang über eine elegante Hebe-Schiebetür, ausgestattet mit Vorrüstung für einen Heizstrahler.



# Der KONTAKT

---

Diese Wohnung in den Seepark Suiten vereint zeitgemäßes Design, hochwertige Materialien und eine außergewöhnliche Lage – ein perfektes Zuhause für alle, die hohe Ansprüche an Stil, Komfort und Nachhaltigkeit haben.

Kontaktieren Sie uns gerne, um mehr über dieses einzigartige Wohnangebot zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Willkommen am Ziel Ihrer Wohnträume!

## **Thilo & Gabriele Weischedel**

 0172 7103858

 [TWeischedel@grassl-ing.de](mailto:TWeischedel@grassl-ing.de)