

AUSSICHTSREICH

3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST

IMMOBILIEN
Rienhardt



AUSSICHTSREICH

3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST

**Halbhöhenlage - zentral und
dennoch ruhig**

**Großer Balkon in
Süd-West-Ausrichtung**

Blick auf Stuttgart

**Sehr gute Anbindung
an den ÖNPV**

**Mit dem Bus in 15 Minuten
am Stuttgarter Hauptbahnhof**

**Mit dem Auto in 20 Minuten
am Flughafen**



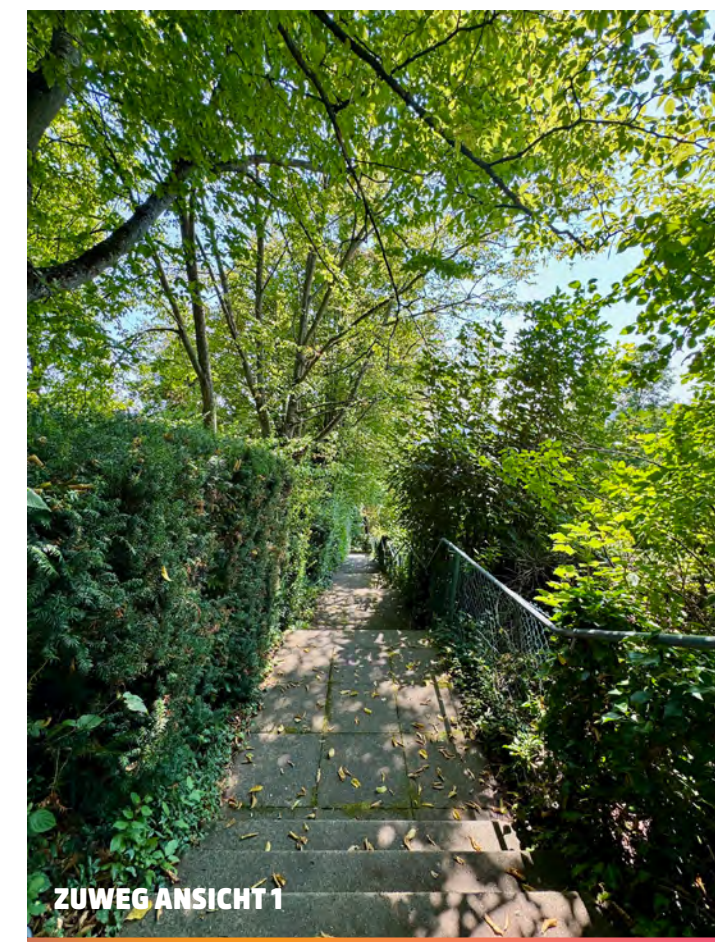
AUSSICHTSREICH

3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST

Wer 100 Stufen meistert, sieht die Dinge oft klarer – insbesondere den Blick auf die Stadt und ins Grüne. Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Halbhöhenlage des Stuttgarter Westens kombiniert ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe – und einer Aussicht, die jeden Aufstieg wert ist. Ein großzügiger Balkon und eine Loggia eröffnen zusätzlichen Raum zum Durchatmen und Genießen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung näherzubringen.

Herzlichst Ihre Eleonore Sanchez
Exposé Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten
alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!





LOGGIA ANSICHT 1

AUSSICHTSREICH
3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST

Exposé-Nr. 125060

DIE FAKTEN



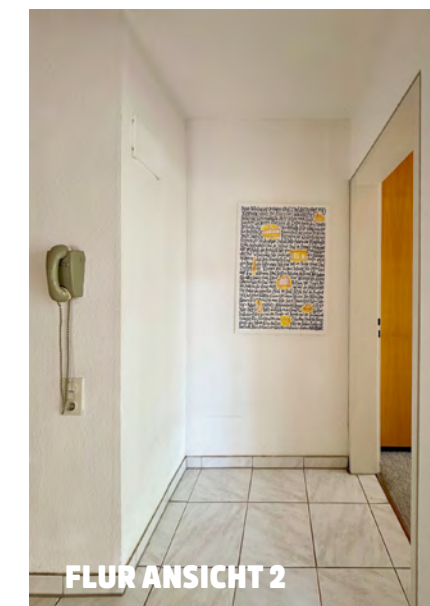
ZUWEG ANSICHT 2



Adresse	70193 Stuttgart	
Lage	Ruhige Wohnlage	
Haustyp	Mehrfamilienhaus, 6 Parteien	
Wohnungstyp	Etagenwohnung im Hochparterre	
Wohnfläche gesamt	Ca. 67 m²	
Zimmer	3	
Balkon	Ja, Süd-Ost-Ausrichtung	
Bäder	1	
Baujahr	1969	
Dach	Satteldach	
Fenster	Isolierverglast mit Holz-/ Kunststoffrahmen	
Heizung	Ölzentralheizung	
Elektrik	Entsprechend dem Baujahr	
Küche	Einbauküche	
Bodenbeläge	Teppich, Fliesen	
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken, WC	
TV/ Internet	DSL & Kabel laut Vodafone verfügbar	
Stellplatz	Optional eventuell ein TG-Stellplatz zur Miete verfügbar	
Monatliche Nebenkosten	410 EUR (inkl. 48 EUR Instandhaltungsrücklage)	
Instandhaltungsrücklage	Stand 31.12.2024	
	Gesamt	18.046 EUR
	Anteil Wohnung	2.978 EUR
Bezug	Sofort frei	
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1969, Baujahr Wärmeerzeuger: 1995, wesentlicher Energieträger: Öl, Energiebedarf: 175,76 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: F, Ausstellungsdatum: 30.08.2024, gültig bis: 29.08.2034	
Kaufpreis	▪ Inkl. diverser Einbauschränke	
	▪ Inkl. Einbauküche	
	▪ Inkl. Kellerabteil	
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von	
	3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis	



FLUR ANSICHT 1



FLUR ANSICHT 2

Die Wohnung liegt in einem zurückversetzten Haus, in zweiter Reihe der Gaußstraße und ist über **rund 100 aufwärtsführende Stufen** erreichbar – eine besondere Lage, die mit **Ruhe, Privatsphäre und einem eindrucksvollen Ausblick ins Grüne und über Stuttgart** belohnt.

Sie betreten die Wohnung über einen zentralen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Bereits beim ersten Schritt fällt die angenehme Helligkeit auf, die sich durch die gesamte Wohnung zieht.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **Wohnzimmer – großzügig geschnitten und dank breiter Fensterfront wunderbar lichtdurchflutet**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **Balkon**, der mit seiner **Süd-Ost-Ausrichtung** und dem weiten Blick über die Dächer Stuttgarts zu den besonderen Vorzügen dieser Wohnung zählt.

Angrenzend an den Wohnbereich, ebenfalls mit Zugang zum Balkon befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort eignet. Hier profitieren Sie von einem begehbaren Einbauschränk, mit praktischer Abstellfläche.

Das Schlafzimmer liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung und punktet durch direkten Zugang zur **Loggia mit Blick ins Grüne**.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche funktional ausgestattet und verfügt ebenfalls über direkten Zugang zur Loggia.

Das **Tageslicht-Badezimmer** ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Auch wenn die Ausstattung dem Baujahr entspricht, präsentiert sich alles in gepflegtem Zustand – ideal für individuelle Modernisierungen nach eigenem Geschmack.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die genaue Zimmereinteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf den folgenden Seiten.





WOHNZIMMER ANSICHT 2

AUSSICHTSREICH

3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST

BALKON ANSICHT 2



AUSSICHTSREICH
3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST

SCHLAFZIMMER

BADEZIMMER ANSICHT 1



BADEZIMMER ANSICHT 2

AUSSICHTSREICH

3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST



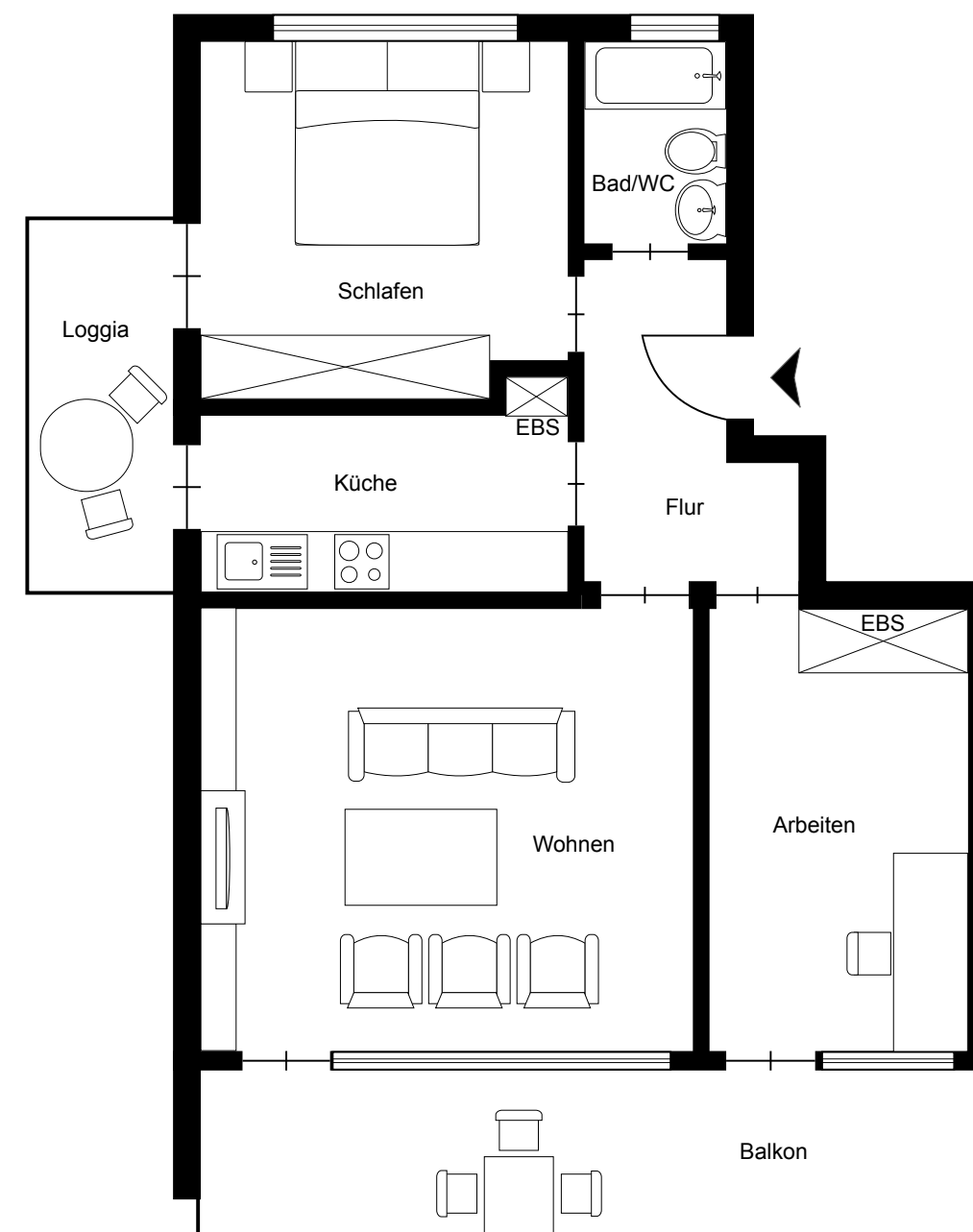
KÜCHE

AUSSICHTSREICH

3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST

GRUNDRISS

(nicht maßstabsgerecht)



AUSSICHTSREICH

3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Der Stuttgarter Westen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt – eine gelungene Mischung aus Altbauflair, grünen Rückzugsorten und urbaner Lebendigkeit.

Die Wohnung liegt in der Gaußstraße in einem angenehm ruhigen Wohngebiet mit viel Grün.

Supermärkte, darunter ein REWE-Markt und dm am Bismarckplatz sorgen für eine sehr gute Nahversorgung direkt im Umfeld. Mit ein wenig mehr Entfernung eröffnet sich das vielfältige Einkaufsangebot der Stuttgarter Innenstadt – von großen Modehäusern bis zu individuellen Concept Stores ist hier für jeden Geschmack etwas dabei. Samstags gibt es auf dem Bismarckplatz einen Wochenmarkt. Hier gelangen Sie fußläufig in 20 Minuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, von dort aus erreichen Sie den Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten. Für alle, die lieber mit dem Auto unterwegs sind, liegt der Stuttgarter Flughafen nur etwa 20 Minuten entfernt.

In der Umgebung laden zahlreiche Ausflugsziele zur aktiven Freizeitgestaltung ein: Der Bismarckturm mit seiner Panoramaaussicht ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso der beliebte Höhenpark Killesberg mit seinen Gärten und Freiflächen. Den Hölderlinplatz mit seinen netten Cafés und Restaurants erreichen Sie in circa 15 Minuten fußläufig. Wer es sportlich mag, erreicht schnell die Stuttgarter Waldgebiete rund um den Kräherwald und den Rotwildpark. Auch die charmante Innenstadt mit Theatern, Museen und Gastronomie ist in kurzer Zeit erreichbar – perfekt für Wochenenden voller Abwechslung.

Stuttgart bietet ein großes Angebot an Schulen – von der Grundschule, bis zu diversen weiterführenden Schulen. Selbst ein Kindergarten in der Rosenbergstraße ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar.



70193 Stuttgart-West

- KINDERGARTEN
- GRUNDSCHULE
- SPIELPLATZ
- SUPERMARKT
- BÄCKEREI
- METZGEREI
- RESTAURANT

AUSSICHTSREICH
3-ZIMMER-WOHNUNG IN STUTTGART-WEST

IHR ANSPRECHPARTNER
TOBIAS DZIEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40

71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Stuttgart

Handelsregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4

71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt



IMMOBILIEN
Rienhardt

