

Stuttgart - Fasanenhof

Wohnen mit Weitblick – 3-Zimmer- Eigentumswohnung im 13. Obergeschoss des „Salute“

Objektnummer: 26081024



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,86 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26081024
Wohnfläche	ca. 84,86 m ²
Etage	13
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	144.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.11.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Grundrisse



Wegweizerplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Ein erster Eindruck

Hoch über den Dächern Stuttgarts erwartet Sie diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 13. Obergeschoss des bekannten Wohnhochhauses „Salute“. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m², einem durchdachten Grundriss und einem nach Süden ausgerichteten Balkon mit beeindruckendem Fernblick bietet sie ideale Voraussetzungen für alle, die ein Zuhause mit besonderem Ausblick und viel Gestaltungspotenzial suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine praktische Diele, von der aus Sie in den zentralen Flur gelangen. Von hier sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und eröffnen einen herrlichen Blick über Stuttgart. Der direkt angeschlossene Südbalkon lädt dazu ein, die Sonne und den außergewöhnlichen Ausblick in vollen Zügen zu genießen.

Das separate Esszimmer erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ebenso hervorragend als Homeoffice oder Gästezimmer. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung und rundet das gelungene Raumkonzept ab.

Die separate Küche lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen modern gestalten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das WC separat angeordnet ist – ein komfortables Detail im täglichen Gebrauch. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, in dem sich auch der Anschluss für eine Waschmaschine befindet.

In den Wohn- und Schlafräumen ist Parkett verlegt, das den Räumen eine warme Wohnatmosphäre verleiht und nach einer Aufarbeitung wieder seinen ursprünglichen Charme entfalten kann.

Die Wohnung präsentiert sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungsstandard und bietet damit ideale Voraussetzungen, sie nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu modernisieren und individuell zu gestalten. So entsteht die seltene Gelegenheit, Wohnqualität und persönliche Wohnwünsche optimal miteinander zu verbinden.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. Der Zugang zur Wohnung erfolgt komfortabel über einen Personenaufzug sowie einen separaten Lastenaufzug. Ein Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die Pflege und Betreuung der

Wohnanlage.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie besteht darin, dass sich die Fenster im Gemeinschaftseigentum befinden. Erforderliche Erneuerungen können daher aus den vorhandenen Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaft finanziert werden. Die Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaft belaufen sich derzeit auf rund 1,7 Millionen Euro. Hiervon entfallen rund 15.000 Euro auf die angebotene Wohnung. Zusammen mit der Tatsache, dass sich die Fenster im Gemeinschaftseigentum befinden, bietet dies eine solide Grundlage für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen.

Das im Jahr 1961 errichtete Gebäude steht unter Denkmalschutz und zählt zu den markanten Wohnhochhäusern Stuttgarts. Seine charakteristische Architektur und die erhöhte Lage verleihen dem Objekt einen besonderen Wiedererkennungswert.

Optional besteht die Möglichkeit, eine Garage in unmittelbarer Nähe des Hauses zusätzlich zu erwerben.

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Ausstattung und Details

- ca. 85 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- sonniger Südbalkon mit beeindruckendem Fernblick
- großzügiges Wohnzimmer
- separates Esszimmer, ideal auch als Homeoffice oder Gästezimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Kellerraum
- Personenaufzug und Lastenaufzug
- gemeinschaftliche Waschküche
- Hausmeisterservice
- Fenster im Gemeinschaftseigentum
- Instandhaltungsrücklage der WEG ca. 1,7 Mio. €
- Anteilige Instandhaltungsrücklage der Wohnung ca. 15.000 €
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Garage in unmittelbarer Nähe optional erwerbbar

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Alles zum Standort

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Sautterweg 5 im Stadtteil Fasanenhof, der zum Stuttgarter Stadtbezirk Möhringen gehört. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die gepflegte Wohnanlage „Salute“ ist aufgrund ihrer markanten Architektur und ihrer erhöhten Lage weithin bekannt und bietet ihren Bewohnern ein attraktives Wohnumfeld mit besonderem Charakter.

Der Fasanenhof zeichnet sich durch großzügige Grünflächen, gepflegte Wohnanlagen und eine gewachsene Infrastruktur aus. Trotz der urbanen Lage genießen die Bewohner ein ruhiges Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Cafés und Restaurants sowie Kindergärten und Schulen tragen zur hohen Wohnqualität des Stadtteils bei und machen den Standort für Singles, Paare, Familien und Senioren gleichermaßen attraktiv.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die Stadtbahnhaltestellen im Fasanenhof ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtbezirke. Über die nahe gelegenen Bundesstraßen und die Autobahnen A8 und A81 sind auch die Region Stuttgart, der Flughafen sowie die Landesmesse in kurzer Zeit erreichbar. Gerade Berufspendler profitieren von dieser hervorragenden Infrastruktur.

Ein weiterer Standortvorteil ist die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten wie dem SI-Centrum, den Gewerbegebieten in Möhringen und Vaihingen sowie zum Flughafen Stuttgart. Gleichzeitig laden die weitläufigen Grünanlagen des Fasanenhofs und die nahegelegenen Erholungsgebiete zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gepflegtem Umfeld, hervorragender Infrastruktur und der außergewöhnlichen Aussicht aus dem 13. Obergeschoss macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit langfristiger Wertbeständigkeit. Wer urbanes Wohnen mit viel Licht, Weitblick und kurzen Wegen verbinden möchte, findet hier beste Voraussetzungen.

Objektnummer: 26081024 - 70565 Stuttgart - Fasanenhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com