

# **Wohnen auf Zeit: Modern möblierte 2-Zimmer Wohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz – Grüne Wohnoase in Stuttgart (Birkach)**

## **Die Wohnung ist komplett möbliert!**

Moderne, helle, ruhige und top renovierte 2-Zimmer-Wohnung im EG eines bestens gepflegten und überwiegend von Eigentümern bewohnten ruhigen dreistöckigen Wohnhauses mit schöner Grünanlage. Zur Wohnung gehören ein Südwest-Balkon, ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz am Haus. – Birkach ist ein ruhiger und sicherer Stadtteil Stuttgarts, geprägt von Einfamilienhäusern, Parkanlagen und dem angrenzenden Campus der Universität Hohenheim.

## **Ausstattung**

Komfortabel möblierte Wohnung mit neuen Iso-Fenstern. In allen Räumen modernste LED-Beleuchtungen. Neuer Echtparkett, neue Teppiche. Schiebegardinen / Plissées. Rollläden. DSL-Internetanschluss 50 Mbit/s Download und 5 Mbit/s Upload.

**Wohnzimmer:** Aufbau-Wohnwand, Wohnlandschaft, Sideboards, Bogen-Stehleuchte, Smart-TV mit Kabelfernsehen, runder Esstisch, Wandbilder.

**Schlafzimmer:** Bett 180 x 200 cm. Großer Kleiderschrank.

**Küche:** Moderne und schöne Einbauküche mit Waschmaschine und Trockner, Spülmaschine, Backofen, Ceran-Kochfeld, Design-Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Kühl-Gefrier-Kombination, Kaffeemaschine, Mini-Küchenbar. Unzählige Küchenutensilien.

**Flur:** Einbauschränke mit viel Stauraum.

**Bad:** moderner Waschtisch, Badewanne, WC, Hänge-Spiegelschrank, Paneldecke mit LED-Beleuchtung.

**Balkon:** Möbliert für zwei Personen.

**Keller:** Verschlag im UG.

## Die Eckdaten

**Lage:** Stuttgart-Birkach liegt grün und ruhig inmitten der Natur. Es handelt sich um einen äußerst attraktiven Stadtteil mit sehr hohem Wohnwert.

**Öffentlicher Personennahverkehr:** Die Busse 65, 70, 74 und 76 sind fußläufig in 3 bis 5 Minuten erreichbar. Auch die Stadtbahn U3 (Plieningen Garbe) kann bequem erreicht werden.

**Verkehrsanbindung:** Ideale Lage zum Campus der Universität Hohenheim. Ausgesprochen verkehrsgünstige Lage, beispielsweise zum Flughafen Stuttgart, zur Landesmesse Stuttgart, zur Daimler AG in Stuttgart-Möhringen, zur Stadtmitte S-City, zur Bundesstraße B 27 und zur Autobahn A 8.

**Entfernungen:** Stuttgart-Plieningen ca. 2 km, Stuttgart-Degerloch ca. 2 km, Stuttgart-Möhringen ca. 4 km. Naherholungspark und Wälder ca. 5 Min. S-Airport ca. 5 km.

**Infrastruktur:** Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants und Gastronomie ca. 3 bis 5 Min.

### Sonstiges

Keine Kehrwoche und kein Winterdienst; das erledigt unser Hausmeister-Service.

In der angegebenen Miete sind die Nebenkosten bereits enthalten. Es kommen noch die Stromkosten sowie der Rundfunkbeitrag hinzu.

Die einmalige Endreinigung kostet 150,00 Euro.

**Vermietet wird die Wohnung zum 01.03.2026 an eine Single-Person oder maximal zwei Personen.**

## Auf einen Blick

Wohnart:	vollmöblierte Wohnung mit hervorragender Ausstattung
Anschrift:	Welfenstraße 18a, 70599 Stuttgart (Birkach)
Etage:	Erdgeschoss
Bezugsfrei ab	1. Februar 2024
Mindestmietdauer	6 Monate
Maximale Personenanzahl:	maximal 2 Personen, Nichtraucher, keine Haustiere
Zimmer:	2
Wohnfläche ca.:	53 m <sup>2</sup>
Haustiere:	Nein
Tiefgaragen-Stellplatz:	ja; Nr. 34
Baujahr:	1972
Objektzustand:	Wohnung vollständig renoviert im Jahr 2018
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Verbrauchsausweis; Endenergieverbrauch 132 kWh/(m <sup>2</sup> *a); Energieeffizienzklasse E
Vodafone Internet-Flat:	50 MBit/s (Download), 5 MBit/s (Upload)
Miete:	1.150 Euro Kaltmiete plus Nebenkosten-Vorauszahlung 250 Euro
Weitere Kosten für Mieter:	Rundfunkbeitrag

### Demo-Video der Wohnung:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/64cqfk1nc4aum5x359rc7/2023-Video.mp4?rlkey=r8gq9o0ckwlnf0ony68ws9wlh&dl=0>



## Wohnzimmer





Blick ins Grüne (Westen)



Essecke im Wohnzimmer



## Schlafzimmer (Osten)





## Badezimmer mit Wanne / Dusche



Arbeitsecke im Flur



Flur mit Einbauschränken





Küche mit Geschirrspüler,  
Kühl-Gefrier-Kombi und Wasch-Trockner





## Balkon



## Zufahrt zur Tiefgarage mit festem Stellplatz





## Gebäudeansichten

Osten:



Westen:





## Grundriss

