EXPOSÉ

Erstbezug: Exklusives Wohnen in Sonnenberg - Kleine aber feine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon





ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 70597 Stuttgart
Baujahr: 2027
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 39,18 m²
Nebenkosten (ca.): 120,- €
Etage: 2
Aufzug: Personenaufzug
Balkon / Terrasse: ja

Kaltmiete € 1.080,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Stuttgart
> 2 Zimmer
> 39,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-496



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	70597 Stuttgart, Anna-Peters-Strasse 5 5
Baujahr	2027
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	39,18 m²
Kaltmiete	1.080,- €
Nebenkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	2.160,- €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	7,60 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2027
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	01.03.2027

Objektbeschreibung:

Im begehrten Stuttgarter Stadtteil Sonnenberg entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus, das anspruchsvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und zukunftsorientierte Technik in harmonischer Weise vereint.

Das Neubauprojekt umfasst fünf hochwertige Wohnungen und überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auch energetisch setzt das Gebäude Maßstäbe. Als KfW-40-Effizienzhaus steht es für eine besonders energieeffiziente Bauweise und einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen.

Für das angenehme Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne, umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zu den einzelnen Wohnebenen und ergänzt das durchdachte Gesamtkonzept um ein Plus an Alltagstauglichkeit und Barrierefreiheit.

Die unmittelbare Nähe zur U-Bahn gewährleistet eine hervorragende Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Ausstattung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle, moderne Atmosphäre und einem offenen Küchenbereich. Der dem Wohnbereich angeschlossene Balkon schafft ein gemütliches Wohngefühl - klein, aber fein!

- Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche
- 1 Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Fenster, begehbarer Dusche und WC
- 1 Küche
- 1 Kellerraum

Das Gebäude und die Neubauwohnungen sind wie folgt ausgestattet (Auszug aus der Baubeschreibung):

- Designboden Venyl Eiche
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertige Einbauküchen deutscher Markenhersteller
- Moderne Bäder mit bodenebenen Duschen
- Beleuchtete Spiegel und elektrische Handtuchwärmer
- Feinsteinzeug-Fliesen in Bad und WC
- Dreifachverglaste Fenster
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Elektrische Rollläden
- Edles Lichtschalterprogramm von Jung
- Video Sprechanlage
- Luft-Wärmepumpe als alleinige Heizquelle
- Photovoltaikanlage für Allgemeinstrom
- Glasfaser-Breitbandanschluss
- Personenaufzug für alle Ebenen
- 3 Carportstellplätze mit Vorrichtung für Elektromobilität
- überdachte Fahrradabstellplätze

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im begehrten Stuttgarter Stadtteil Sonnenberg und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



bietet vor allem:

- eine optimale Infrastruktur
- eine sehr gute Anbindung an die Stadtbahnlinien U5, U6, U8 und U12
- Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung
- eine optimale Anbindung an die B27 und die Autobahn A8
- eine sehr gute Erreichbarkeit von Flughafen und die Stuttgarter Messe in wenigen Fahrminuten

Sonstiges:

Der Vermietungsbeginn ist für den 01.03.2027 vorgesehen.

Aktuell sind in diesem hochwertigen Neubauprojekt noch eine geräumige 3-Zimmer-, eine großzügige stilvolle 5-Zimmer- sowie eine außergewöhnliche 6-Zimmer-Maisonettewohnung mit unterschiedlichen Wohnkonzepten für individuelle Ansprüche verfügbar.

Die Wohnung ist für den Mieter provisionsfrei.

Es ist ein Staffelmietvertrag mit einer jährlichen Mietsteigerung von 2% vorgesehen.

Bitte teilen Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Anschrift und Ihre Rufnummer mit. Sie erhalten dann schnellstmöglich eine Rückmeldung.

Objektbilder:



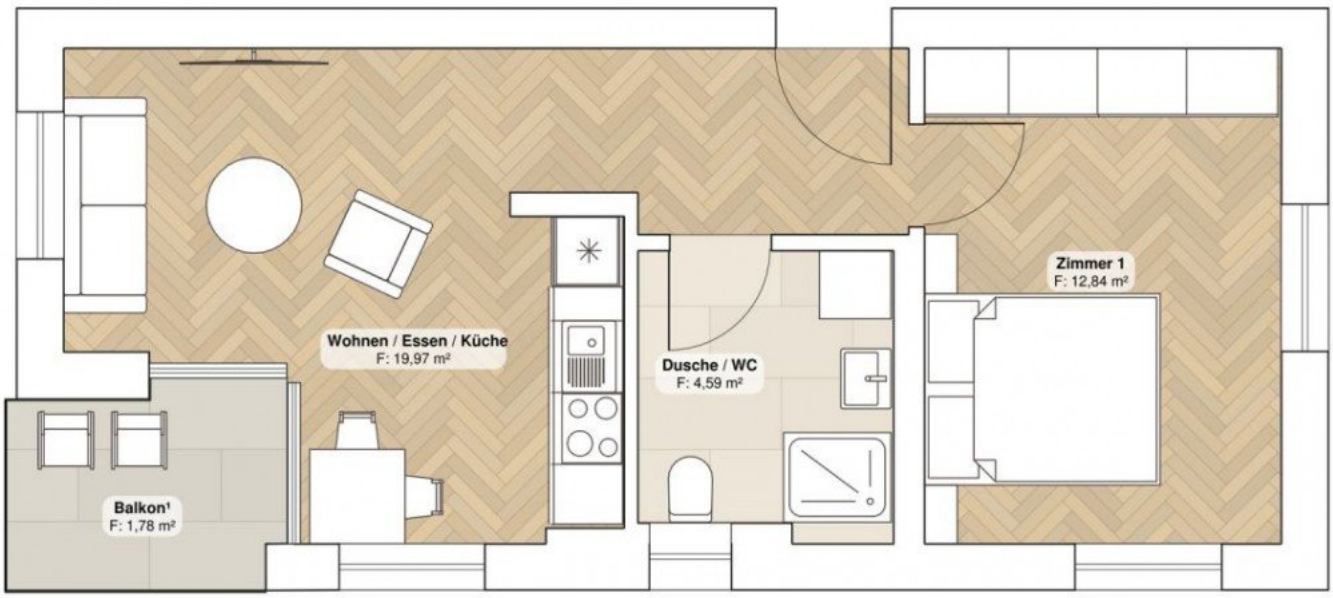
Ansprechpartner

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Stuttgart
> 2 Zimmer
> 39,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-496





¹ Balkon: anrechenbare Fläche nach WoFIV 1,78 m² (reine Fläche lt. Plan 3,55 m²).

Grundriss OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Stuttgart
> 2 Zimmer
> 39,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-496



Ansprechpartner:

Herr Martin Fortun

Telefon: 0711-50482500
E-Mail: info@fortun-immobilien.de

Firmendaten:

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5

70597 Stuttgart

Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00
Fax: +49 (0) 711 / 50 48 25 01
E-Mail: info@fortun-immobilien.de
Internet: www.fortun-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Inhaber:
Martin Fortun

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 205888337

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt Böblingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: IHK Region Stuttgart,
Jägerstr.30, 70174 Stuttgart

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026