EXPOSÉ

Erstbezug: Exklusives Wohnen in Sonnenberg - Licht, Raum und Eleganz auf 2 Ebenen





ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 70597 Stuttgart
Baujahr: 2027
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 137,69 m²
Nebenkosten (ca.): 410,- €
Etage: 3
Aufzug: Personenaufzug
Balkon / Terrasse: ja

Kaltmiete € 3.440,-

© 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

> Maisonettewohnung
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 137,69 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-497



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	70597 Stuttgart, Anna-Peters-Strasse 5
Baujahr	2027
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	137,69 m²
Kaltmiete	3.440,- €
Nebenkosten (ca.)	410,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	6.880,- €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Miete 100,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	7,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Baujahr	2027
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
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 großzügige, repräsentative 6-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im Dachgeschoss auf 2 Ebenen. Sie begeistert durch ihre beeindruckende Offenheit, lichtdurchflutete Räume und ausdrucksstarke Architektur. Die offene Einbauküche, die Galerie mit zusätzlichem Arbeitszimmer/Bibliothek sowie der Balkon mit einem schönen Weitblick verleihen dieser Wohnung ein einzigartiges Wohnambiente.

Ebene 1:
- Sehr großzügiger, repräsentativer und heller Wohn- und Essbereich
- 1 Balkon mit Weitblick
- 4 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Fenster, begehbarer Dusche und WC
- 1 weiteres Badezimmer mit Fenster, Badewanne, begehbarer Dusche, 2 Handwaschbecken und WC
- 1 offene Einbauküche

Ebene 2:
- Galerie
- Arbeitszimmer/Bibliothek

- 1 Kellerraum
- 1 Carport Außenstellplatz

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

- Designboden Venyl Eiche
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Klimaanlage in der DG-Maisonettewohnung
- 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 137,69 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-497



- 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 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 attraktive 2-Zimmer-, eine geräumige 3-Zimmer- sowie eine großzügige stilvolle 5-Zimmerwohnung 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

> Maisonettewohnung
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 137,69 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-497





¹ Balkon: anrechenbare Fläche nach WoFlV 3,12 m² (reine Fläche lt. Plan 7,64 m²).
² Wohnen / Essen / Küche: Bodenfläche lt. Ausführungsplan (Stand 25.06.26). Die Wohnflächenberechnung nach WoFlV (Stand 03.06.26) führt diesen Raum mit 56,05 m² zzgl. Abstellen 0,58 m²; Abgleich durch den Architekten steht aus. Alle übrigen Flächen lt. Wohnflächenberechnung nach WoFlV.

Grundriss DG mit Galerie

© 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

> Maisonettewohnung
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 137,69 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-497



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