

MITTEN IM LEBEN SEIN UND WOHLFÜHLEN

STUTTGART WEST
Gutbrodstraße 86

Hochwertige Wohnungen

ca. 85 - 188 m², in ruhiger Lage mit perfekter Infrastruktur



Unverbindl. Illustration

PERFEKTE INFRASTRUKTUR



STUTTGART MITTENDRIN

**Zentral gelegen und
dennoch ruhig.**

EIN UMFELD

wie man es selten findet

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Stuttgarter Westens.

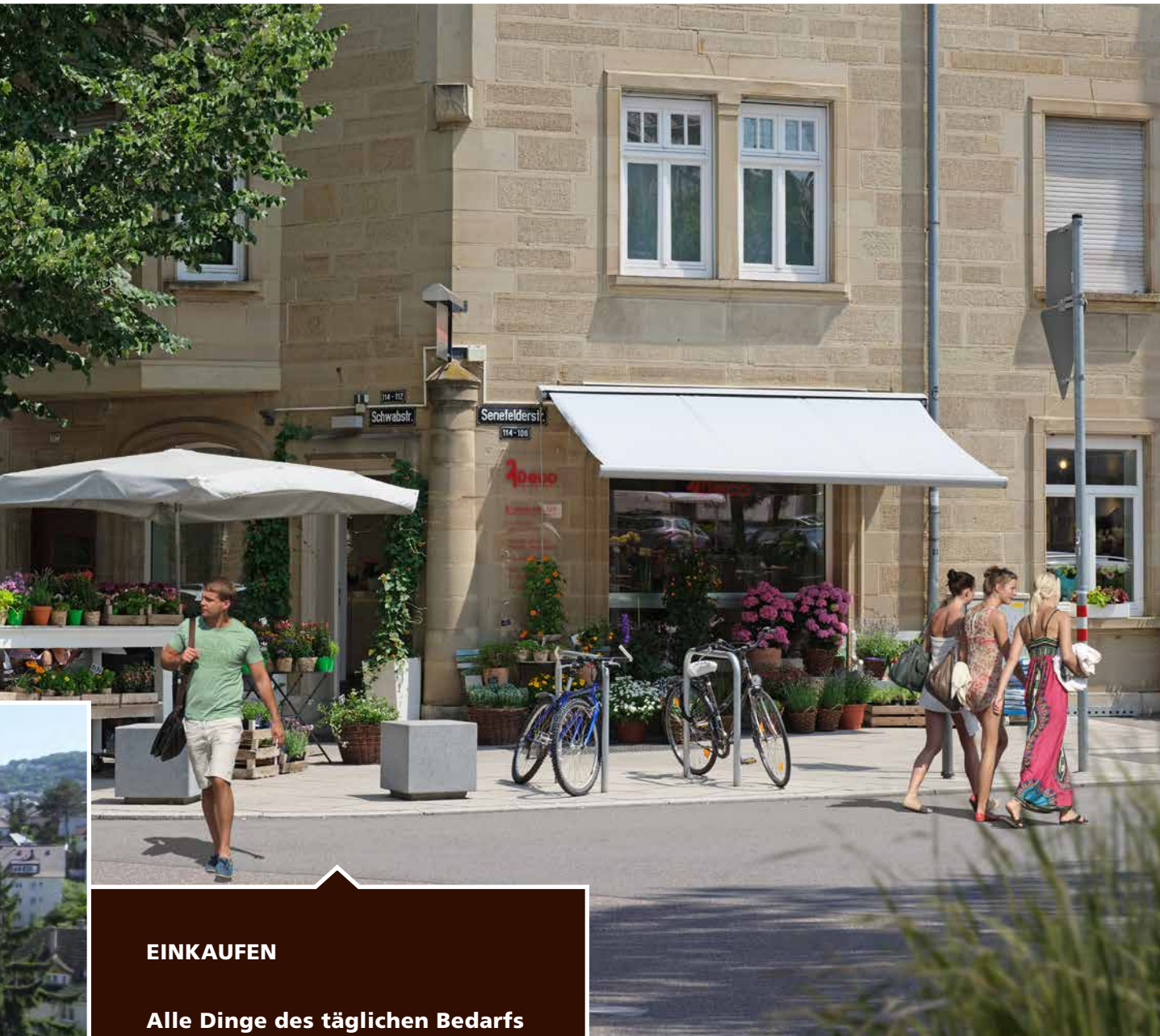
Die zentrale und doch sehr ruhige Lage überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zum Hölderlin- und Rosenbergplatz und ist somit eine der beliebtesten Lagen.

Im Umfeld der Immobilie befinden sich fast ausschließlich kleinere Wohneinheiten.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs – Einkaufen, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheke, Post, Bank, Reinigung, Stadtbahn oder Bus („einfach alles“) – sind im Umfeld von nur ca. 800 m Entfernung.

In ca. 5 Minuten sind Sie in der Stadtmitte und in nur ca. 10-15 Minuten auf der Autobahn.

Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum von der eigenen Immobilie im Westen von Stuttgart.



EINKAUFEN

Alle Dinge des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar!

GEHOBENE ANSPRÜCHE – hier werden sie erfüllt

Dieses neue Gebäude zeigt sich von Anfang an von seiner schönsten Seite.

Mit dem Aufzug fahren Sie von der Garage direkt in Ihre lichtdurchflutete Etage in diesem architektonisch ansprechenden KfW 70 Effizienzhaus (EnEV 2014 /2016). Wollen Sie sich sportlich betätigen, erreichen Sie Ihre Wohnung auch über das mit Granitbelag ausgestattete Treppenhaus.

Die mit Parkett ausgestatteten Wohnungen und die 3-fach verglasten, bodentiefen Fenster bieten Ihnen ein Gefühl der Ruhe und der Sicherheit.

In der kalten Jahreszeit sorgt die Fußbodenheizung mit einer energie- und kostensparenden Wärmepumpenanlage mit Solarunterstützung für mollige Wärme.

Die warmen Tage in der sommerlichen Jahreszeit genießen Sie auf Ihrer großen Terrasse oder dem Balkon. Die elektrisch betriebenen Jalousien und Rollläden spenden angenehmen Schatten.



SCHÖNER WOHNEN

Viele pfiffige Details und hochwertige Materialien bereiten lange Freude.

AUSSTATTUNG

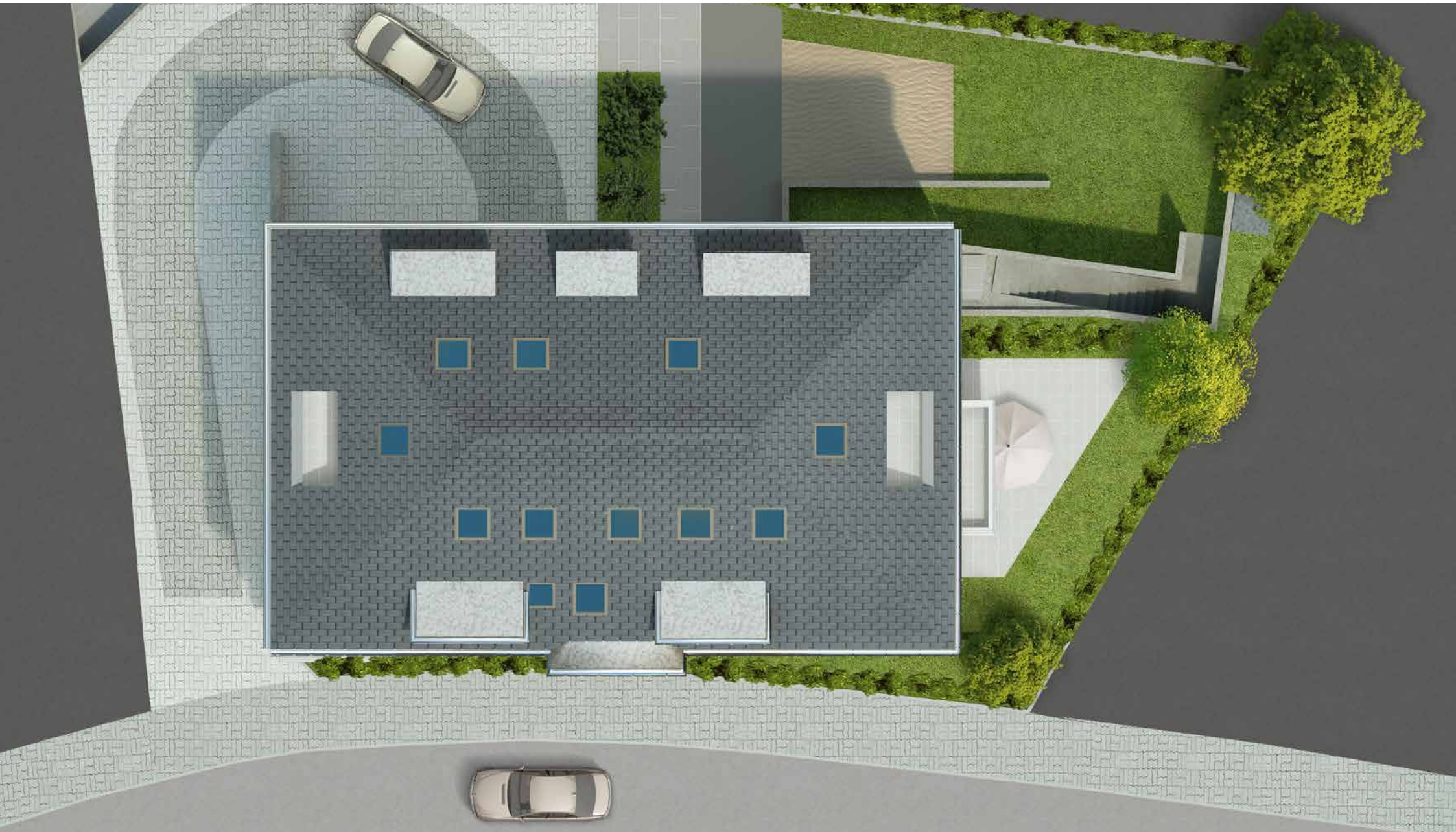
ohne Kompromisse

- ▶ topzentrale Lage und beste Infrastruktur
- ▶ Südwest-Ausrichtung
- ▶ Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- ▶ hochwertige Fliesen und Sanitärgegenstände
- ▶ moderne Architektur
- ▶ Türsprechanlage mit Video
- ▶ helle Tageslichtbäder
- ▶ großzügige Balkone und Terrassen
- ▶ Tiefgaragenplatz mit Aufzug und separater Treppenzugang
- ▶ bodentiefe Fenster, teilweise mit französischem Balkon
- ▶ Fenster mit 3-fach-Verglasung
- ▶ elektrische Rollläden und Jalousien
- ▶ modernste Heiztechnik mit Solaranlagen-Koppelung
- ▶ Fußbodenheizung
- ▶ KfW 70-Haus nach EnEV 2014/2016 für sehr geringe Energiekosten
- ▶ Waschmaschinenraum, Fahrradraum und Abstellräume



Unverbindl. Illustrationen

ANSICHT – Gutbrodstraße 86



1. + 2. Untergeschoss

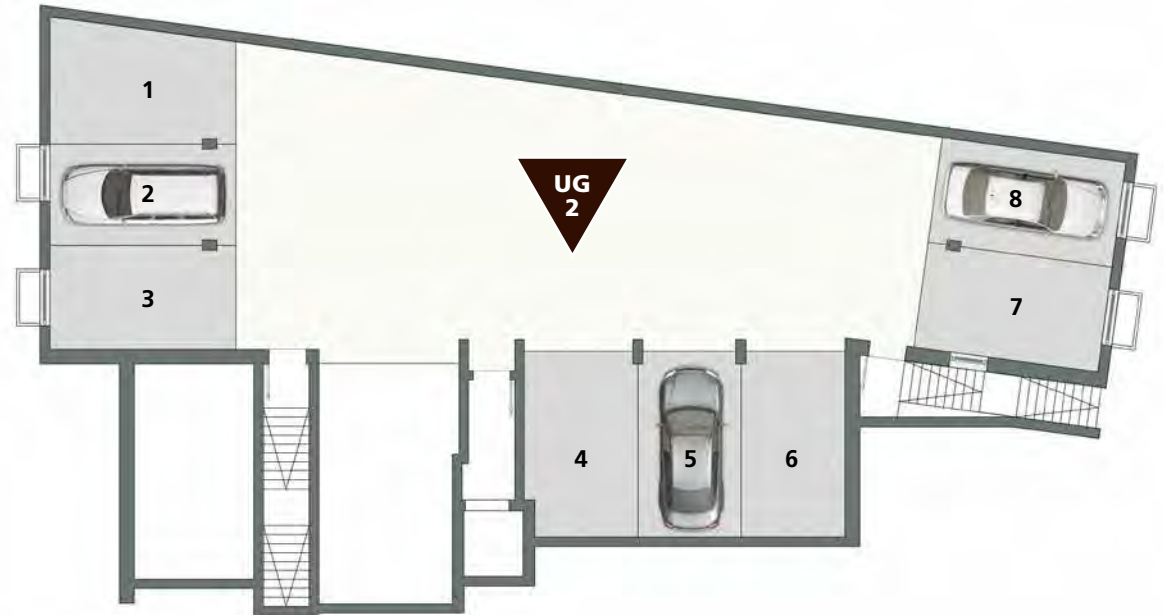
UNTERGESCHOSS

1. UNTERGESCHOSS

- Abstellraum 01
- Abstellraum 02
- Abstellraum 03
- Abstellraum 04
- Abstellraum 05
- Abstellraum 06
- Abstellraum 07
- Abstellraum 08
- Abstellraum 09
- Waschen | Trocknen
- Heizraum
- Fahrradraum
- Technik Aufzug
- Garage mit Parklift
- Autoaufzug

2. UNTERGESCHOSS

- Parken
- Stellplatz 01
- Stellplatz 02
- Stellplatz 03
- Stellplatz 04
- Stellplatz 05
- Stellplatz 06
- Stellplatz 07
- Stellplatz 08
- Parklift mit 2 Stellplätzen
- Unterfahrt Autoaufzug



WOHNUNG 1 + 2

Erdgeschoss

WOHNUNG 1 3 Zimmer-Wohnung*

Flur	ca.	3,73 m ²
Flur	ca.	5,82 m ²
Wohnen Essen	ca.	29,88 m ²
Küche	ca.	6,99 m ²
WC	ca.	2,09 m ²
Abstellraum	ca.	1,07 m ²
Garderobe	ca.	0,50 m ²
Schlafzimmer	ca.	14,04 m ²
Bad	ca.	6,39 m ²
Zimmer	ca.	11,02 m ²

Wohnräume ca. 81,53 m²

Balkon (50 % antlg.) ca. 3,18 m²

Wohnung 1 ca. 84,71 m²

WOHNUNG 2 3 Zimmer-Wohnung*

Flur	ca.	10,63 m ²
Wohnen Essen	ca.	29,14 m ²
Küche	ca.	8,92 m ²
WC	ca.	3,47 m ²
Abstellraum	ca.	0,46 m ²
Garderobe	ca.	0,55 m ²
Schlafzimmer	ca.	12,65 m ²
Bad	ca.	6,71 m ²
Zimmer	ca.	15,94 m ²

Wohnräume ca. 88,47 m²

Terrasse (50 % antlg.) ca. 8,85 m²

Wohnung 2 ca. 97,32 m²



* *Barrierefrei erreichbar gemäß § 35, Abs. 1, LBO*



1. bis 4. Obergeschoss

WOHNUNG 3 - 8

WOHNUNG 3,5,7 3 Zimmer-Wohnung

Flur	ca.	3,68 m ²
Flur	ca.	5,00 m ²
Wohnen Essen	ca.	29,59 m ²
Küche	ca.	7,25 m ²
WC	ca.	2,09 m ²
Abstellraum	ca.	1,07 m ²
Garderobe	ca.	0,50 m ²
Schlafzimmer	ca.	14,84 m ²
Bad	ca.	6,29 m ²
Zimmer	ca.	11,02 m ²

Wohnräume ca. 81,33 m²

Balkon (50 % antlg.) ca. 3,91 m²

Wohnung 3,5,7 ca. 85,24 m²

WOHNUNG 4,6,8 3 Zimmer-Wohnung

Flur	ca.	9,80 m ²
Wohnen Essen	ca.	29,14 m ²
Küche	ca.	8,92 m ²
WC	ca.	3,47 m ²
Abstellraum	ca.	0,46 m ²
Garderobe	ca.	0,55 m ²
Schlafzimmer	ca.	15,94 m ²
Bad	ca.	6,71 m ²
Zimmer	ca.	13,47 m ²

Wohnräume ca. 88,46 m²

Balkon (50 % antlg.) ca. 3,66 m²

Wohnung 4,6,8 ca. 92,12 m²



MAISONETTE MIT AUFZUG

WOHNUNG 9 | 6 Zimmer-Wohnung

1. DACHGESCHOSS

Flur	ca.	11,89 m ²
Wohnen	ca.	28,77 m ²
Essen	ca.	35,30 m ²
Küche	ca.	17,89 m ²
WC	ca.	5,09 m ²
Abstellraum	ca.	3,37 m ²
Zimmer 1	ca.	17,24 m ²
Zimmer 2	ca.	12,21 m ²

2. DACHGESCHOSS

Flur	ca.	8,54 m ²
Schlafzimmer	ca.	24,59 m ²
Bad	ca.	12,53 m ²
Abstellraum	ca.	2,36 m ²

Wohnräume ca. 179,77 m²

Terrasse (50 % antlg.) ca. 4,08 m²

Terrasse (50 % antlg.) ca. 4,08 m²

Wohnung 9 ca. 187,93 m²



Bei Wohnfläche 50 % Abzug bei Räumen oder Raumteilen von > 1,00 m bis < 2,00 m Raumhöhe



2. Dachgeschoss



MAISONETTE

WOHNUNG 9 | 3 Zimmer-Wohnung

1. DACHGESCHOSS

Diele	ca.	1,95 m ²
Garderobe	ca.	1,20 m ²
WC	ca.	1,80 m ²
Küche Essen	ca.	19,48 m ²
Wohnen	ca.	34,21 m ²

2. DACHGESCHOSS

Flur	ca.	2,14 m ²
Schlafzimmer	ca.	14,32 m ²
Bad WC	ca.	2,91 m ²

Wohnräume ca. **78,01 m²**

Terrasse (50 % antlg.) ca. 4,05 m²

Wohnung 9 ca. **82,06 m²**



Bei Wohnfläche 50 % Abzug bei Räumen oder Raumteilen von > 1,00 m bis < 2,00 m Raumhöhe



2. Dachgeschoss

MAISONETTE

WOHNUNG 10 | 4 Zimmer-Wohnung

1. DACHGESCHOSS

Diele	ca.	2,42 m ²
Garderobe	ca.	1,20 m ²
WC	ca.	1,80 m ²
Küche Essen	ca.	19,39 m ²
Wohnen	ca.	25,73 m ²
Zimmer	ca.	11,95 m ²

2. DACHGESCHOSS

Flur	ca.	2,20 m ²
Schlafzimmer	ca.	13,16 m ²
Bad WC	ca.	2,91 m ²

Wohnräume ca. **80,76 m²**

Terrasse (50 % antlg.) ca. 4,05 m²

Wohnung 10 ca. **84,81 m²**



REFERENZEN

Zeppelinstraße



Großzügige Wohnungen

**Südhang in Aussichtslage
im Stuttgarter Westen**

Wartbergstraße



Traumwohnungen

**in sonniger, ruhiger
Bestlage am Killesberg**

Unverbindl. Illustration

DIE LAGE – zentral und dennoch ruhig!

Bauträger

Haffner Immobilien GmbH & Co. KG
Zeppelinstraße 14
70193 Stuttgart
Tel. 0711 / 24 33 97
Fax 0711 / 24 77 48
info@gutbrodstrasse.com
www.gutbrodstrasse.com

Architekt

ARCHITEKTURBÜRO | LECHLER | BURGER
Ganzenstraße 10
70567 Stuttgart
Tel. 0711 / 71 86 33-30
Fax 0711 / 71 86 33-40
info@lechler-burger.de
www.lechler-burger.de

Selbstverständlich stehen wir Ihnen
jederzeit für eine persönliche Beratung
zur Verfügung.

Weitere Informationen finden Sie unter
www.gutbrodstrasse.com

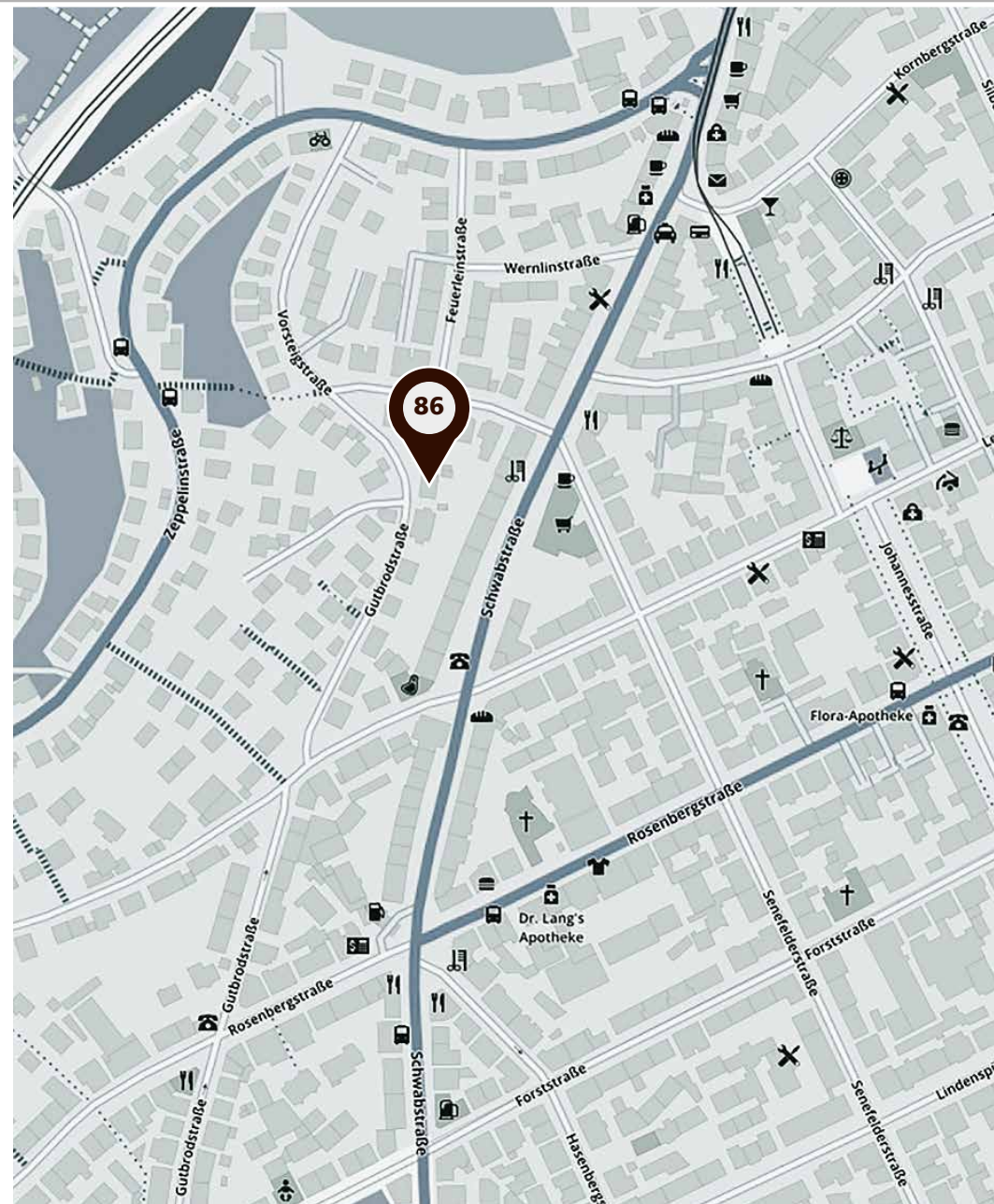
Schöne Wohnlage

Die Gutbrodstraße befindet sich nur
wenige Meter entfernt vom beliebten
Hölderlin-/Rosenbergplatz in einer sehr
begehrten Lage im Stuttgarter Westen.

Ein gewachsenes Wohnumfeld in einer
ruhigen Anwohnerstraße gelegen
zeichnet die Lage dieser begehrten
Immobilie aus.

Im Umkreis weniger Minuten sind
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs
zu finden. Wichtige Hauptstraßen und
Bundesautobahnen, der ÖPNV,
Kindergärten und Schulen oder natürlich
die Stuttgarter City mit ihrem vielfältigen
kulturellen, gastronomischen und
touristischen Angebot sind ebenfalls
in kürzester Zeit erreichbar.

In seiner Gesamtheit handelt es
sich um eine Premiumimmobilie in
begehrter Lage.



Alle Angaben und Illustrationen in diesem Prospekt entsprechen dem Stand der Planung. Der Bauträger übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit aller Angaben. Änderungen oder Ergänzungen sind ohne vorherige Ankündigung möglich. Änderungen, Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.