

## Attraktive Gewerbefläche auf zwei Ebenen im Herzen von Stuttgart-Weilimdorf



Solitudestrasse 207a, 70499 Stuttgart / Weilimdorf

### Details

|                 |             |                     |                              |
|-----------------|-------------|---------------------|------------------------------|
| ImmoNr          | 2025-30     | Kaution             | 4.482,00 €                   |
| Objektart       | Büro/Praxen | Kaltmiete           | 2.241,00 €                   |
| Objektyp        | Praxisetage | Gesamtfläche        | ca. 166 m <sup>2</sup>       |
| Nutzungsart     | Gewerbe     | Anzahl Zimmer       | 7                            |
| Vermarktungsart | Miete       | Baujahr             | 1984                         |
| Etage           | 3           | Zustand             | Gepflegt                     |
| Nebenkosten     | 400,00 €    | Energieausweis      | Verbrauchsausweis            |
| Warmmiete       | 2.641,00 €  | Endenergieverbrauch | 149,5 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

|                                           |                 |                         |         |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------------------|---------|
| Energieausweis gültig bis                 | 03.07.2035      | Energieeffizienzklasse  | E       |
| Baujahr lt.                               | 1984            | Boden                   | Parkett |
| Energieausweis wesentlicher Energieträger | Gas             | Verfügbar ab (Text)     | Sofort  |
| Endenergieverbrauch (Wärme)               | 149,5 kWh/(m²a) | Gewerbliche Nutzung     | Ja      |
| Endenergieverbrauch (Strom)               | 168,7 kWh/(m²a) | Dist. Kindergarten (km) | 0,7 km  |
|                                           |                 | Dist. Grundschule (km)  | 0,6 km  |
|                                           |                 | Dist. Autobahn (km)     | 3 km    |
|                                           |                 | Dist. Zentrum (km)      | 0,2 km  |

## Beschreibung

Im 3. & 4. Obergeschoss eines modernen Praxis- und Bürohauses in zentraler Lage von Stuttgart-Weilimdorf befindet sich diese großzügige Gewerbeeinheit. Die Fläche eignet sich hervorragend für eine gewerbliche Nutzung, sei es im medizinischen Bereich, als Büro oder für andere freiberufliche Tätigkeiten.

Auf rund 166 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, die über eine Wendeltreppe miteinander verbunden sind, überzeugt die Einheit mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Eine große, vollständig eingerichtete Küche sowie zwei moderne Bäder mit WC und Dusche bieten zusätzlichen Komfort. Das Herzstück bildet ein heller, großzügig geschnittener Raum, der als Empfangs- und Wartebereich dienen könnte. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige 12 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die für entspannte Pausen oder eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch drei komfortable PKW-Stellplätze sowie großzügige Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

## Ausstattung

Aufzug Person/Lasten: vorhanden  
 Bodenbelag: Laminat mit Fußbodenheizung  
 Leuchten: Einbauleuchten  
 Einbauküche  
 Zentraler Empfang: ja  
 Abstellraum  
 2 Bäder mit Dusche  
 3 Parkplätze  
 Barrierefrei  
 Dachterrasse: 12 qm  
 Kellerräume

## Lage

Die Praxis befindet sich in der Solitudestraße im gefragten Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf. Die Adresse überzeugt durch ihre zentrale und gut erreichbare Lage innerhalb des Stadtteils. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken und Dienstleister, was die Adresse zu einem attraktiven Standort für Kunden und Mitarbeiter macht.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Immobilie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar. Die Anschlussstellen zur B295 und A81 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und verbinden Weilimdorf direkt mit Stuttgart-Zentrum, Ludwigsburg und dem Umland. Zudem ist die Stadtbahn-Haltestelle Löwenmarkt fußläufig erreichbar, sodass auch Besucher ohne PKW eine komfortable Anfahrt haben.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Sichtbarkeit und hervorragender Infrastruktur macht die Gewerbefläche zu einem idealen Standort für Praxis- und Büronutzung.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



Galerie Zimmer 1



Galerie Zimmer 2



Küche



Bad 1



Bad 2



Bad 2



Dachterrasse



Dachterrasse



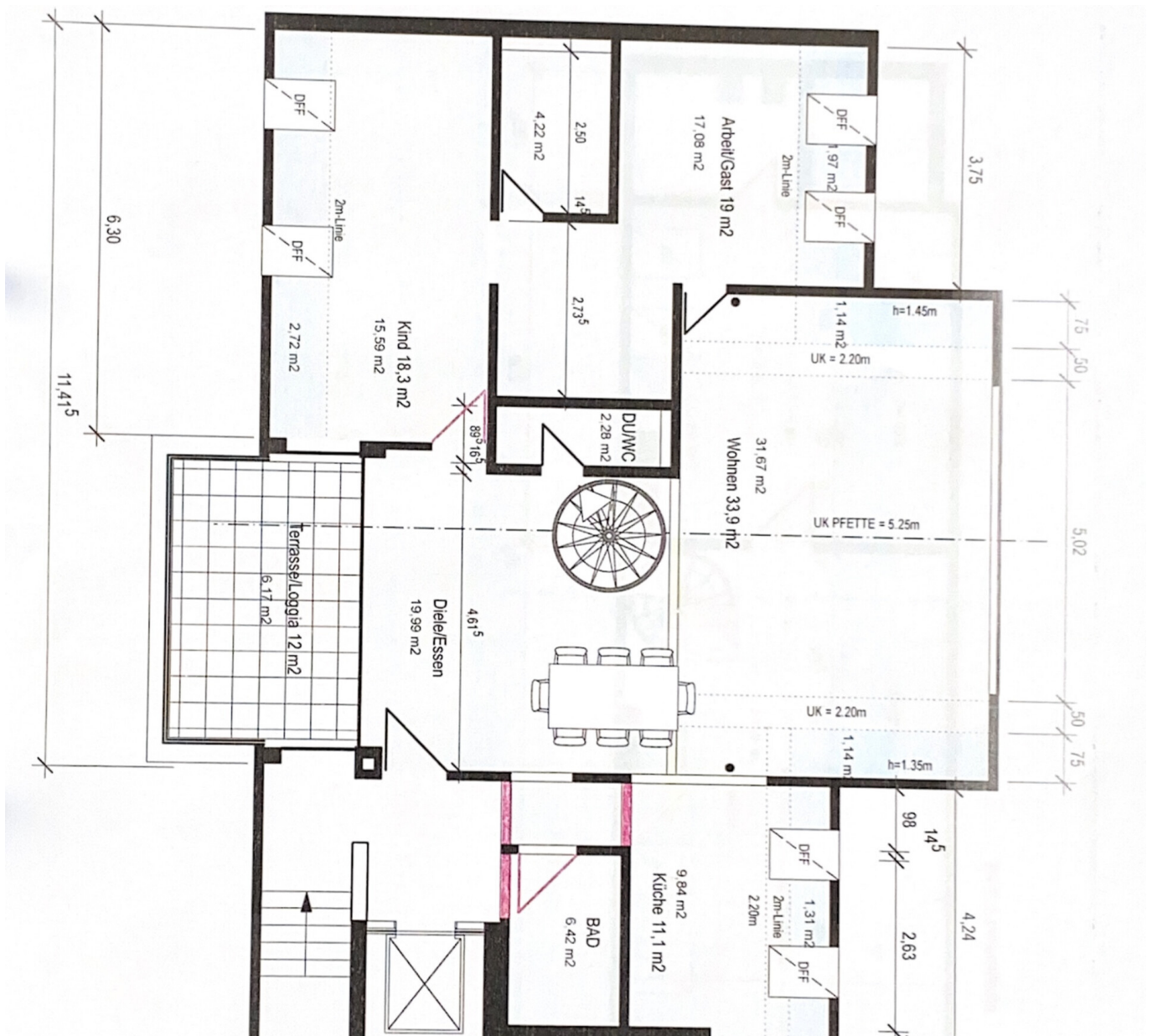
Abstellraum



Treppenhaus m. Aufzug

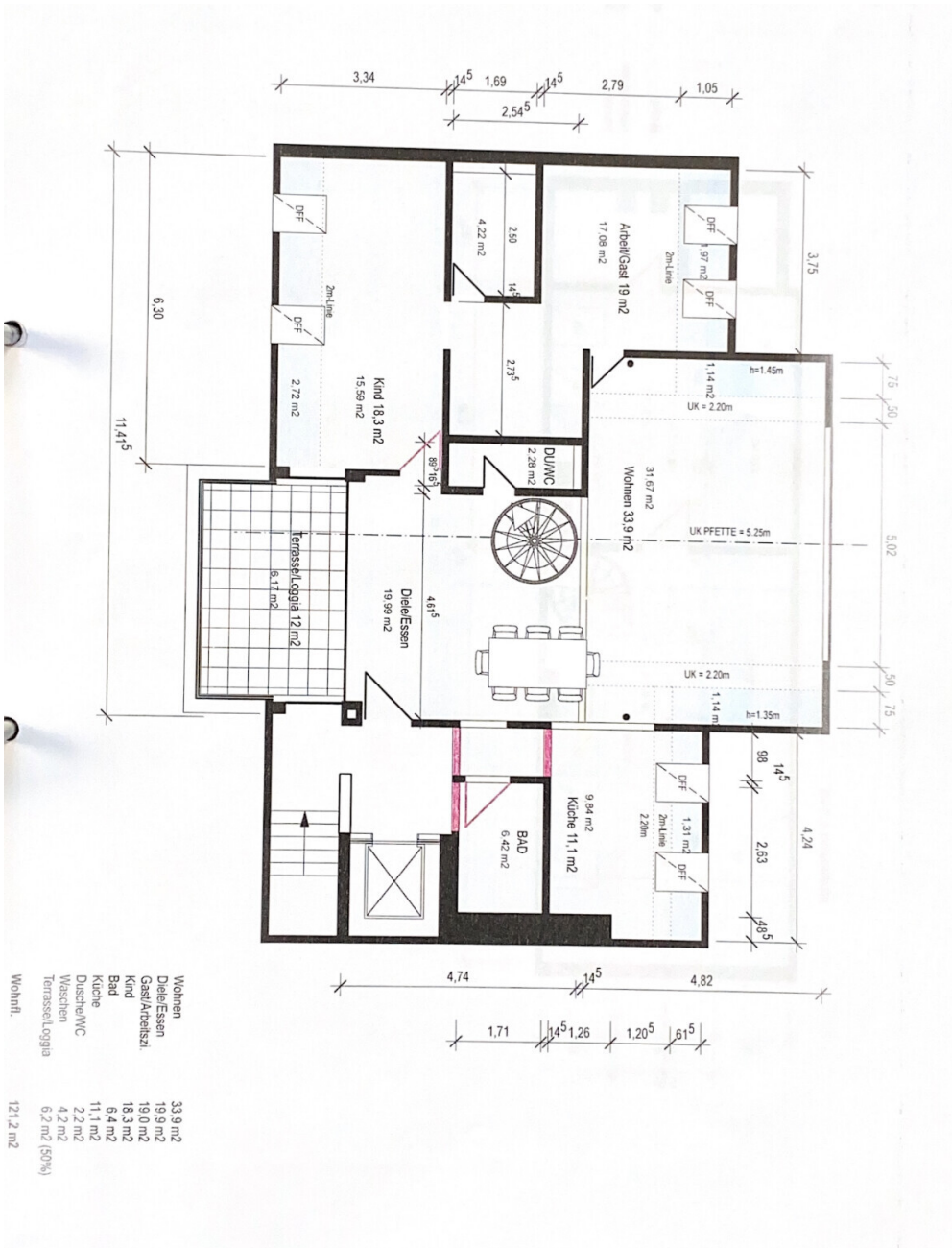


Küche



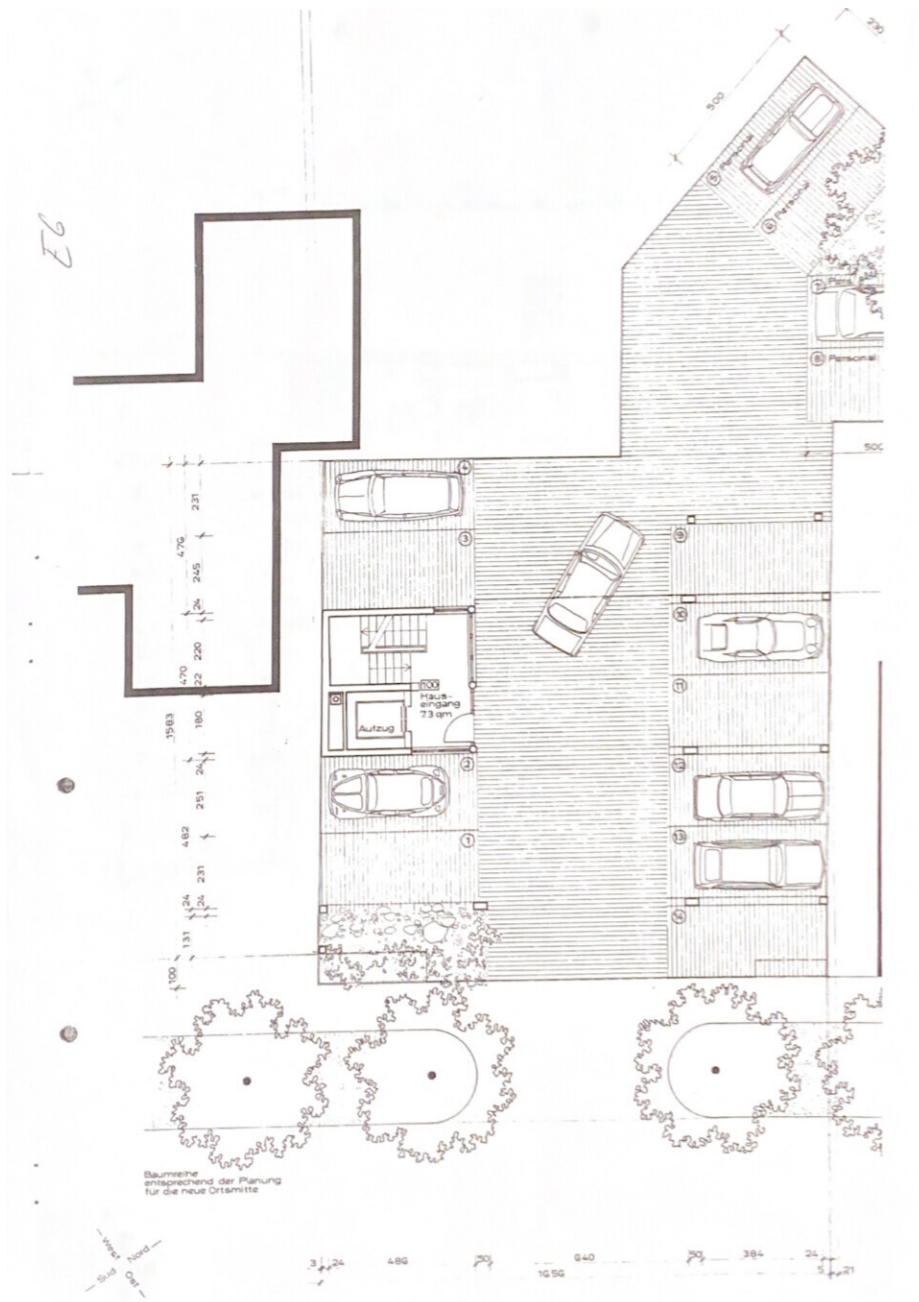
IMG\_0440

8 / 12

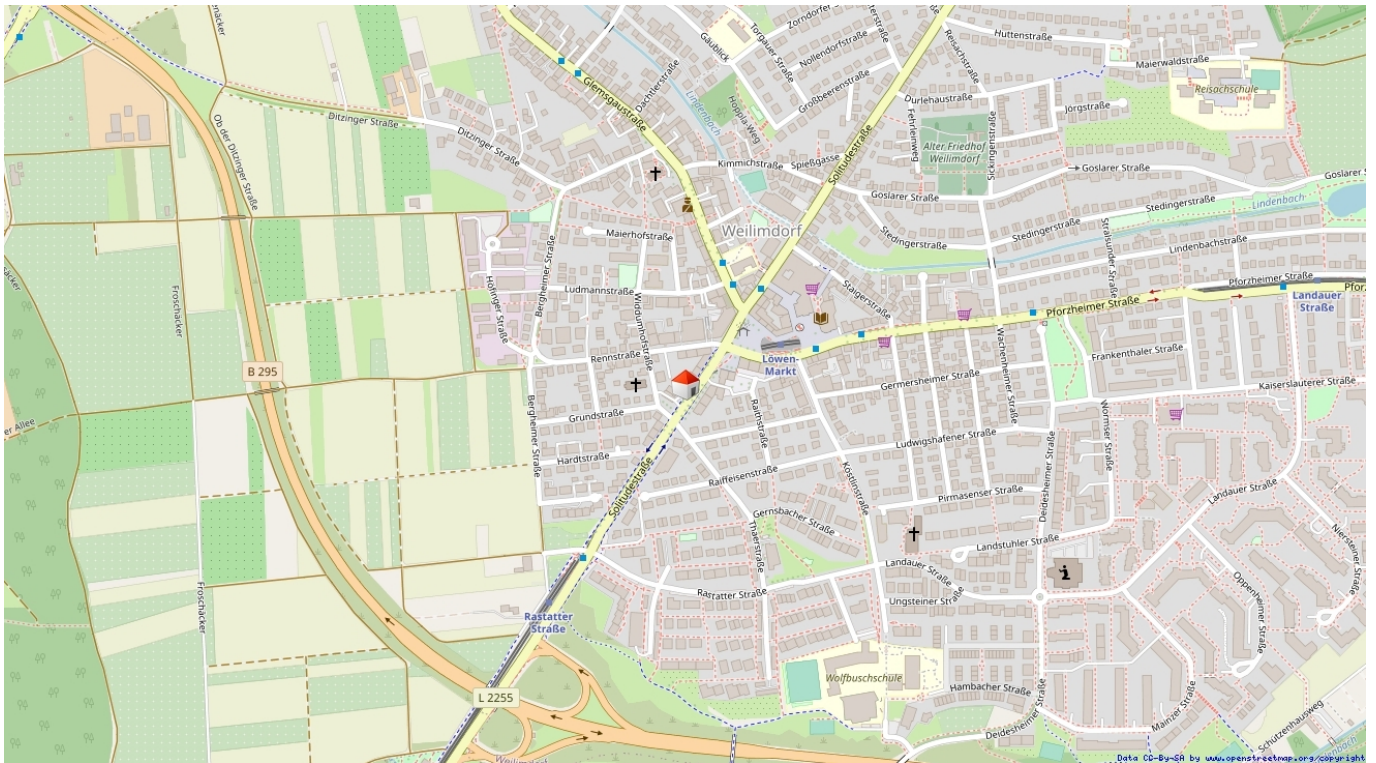


IMG\_0442

10 / 12



IMG\_0444



Lageplan