

NEUBAU Eigentumswohnungen Mehrfamilienhaus »Burgenlandstr. 80 C«

70469 Stuttgart-Feuerbach

|| RWM



MODERN WOHNEN IN FEUERBACH

Attraktive Eigentumswohnungen

Zentral und zugleich sehr ruhig in Feuerbach gelegen: Auf 778 m² Grundstücksfläche entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit neun Einheiten in effizienter Bauweise. Das Objekt liegt in idealer Wohnlage: abseits der Hauptstraße und über eine Privatstraße zu erreichen.

Alle Neubau-Eigentumswohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Auf dem Grundstück in der Burgenlandstraße 80 C sind zudem 8 Stellplätze in Doppelparker-Garagen vorhanden. Insgesamt werden 9 verschiedene Eigentumswohnungen verkauft:

- zwei 3-Zimmer-Wohnungen (Maisonette 1.+2.OG)
- vier 3-Zimmer-Wohnungen (1. OG, 2. OG)
- zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Gartenanteil bzw. Sondernutzungsrecht (EG)
- 2,5-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss (UG)

Fertigstellung und schlüsselfertige Übergabe ist für Dezember 2025 geplant.

Als Bauträger tritt die SAS Wohnbau GmbH auf, die seit 1981 für Qualität und ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis steht.

Der Erwerb ist für jeden Käufer **provisionsfrei**.



AfA-Vorteil für Kapitalanleger

Attraktive Steuervorteile: Die degressive Abschreibung ermöglicht Kapitalanlegern 5 % jährlich über 6 Jahre. Eine lohnende Investition in die Zukunft.

Lage & Umgebung

Feuerbach ist ein Stadtbezirk der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Nachbarbezirke sind Zuffenhausen, Bad Cannstatt, Stuttgart-Nord, Stuttgart-West, Botnang sowie Weilimdorf.

Der Stadtbezirk liegt im Nordwesten von Stuttgart, mit guter Anbindung an die Innenstadt und angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete mit namhaften Arbeitgebern. Hier punktet die Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Naherholung und Infrastruktur.

Feuerbach ist in acht Stadtteile gegliedert: An der Burg, Bahnhof Feuerbach, Feuerbach-Mitte, Feuerbach-Ost, Feuerbacher Tal, Hohe Warte, Lemberg/Föhrich und Siegelberg.

Freizeit & Umgebung

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitangebote von Spaziergängen bis hin zu verschiedenen Outdoor- und Sportaktivitäten. Für besonderen Freizeitwert sorgt der nahegelegene Höhenpark Killesberg: mit einem Streichelzoo, diversen Erholungsmöglichkeiten im Grünen und dem Killesberg-Freibad im Sommer. Kulturelle Highlights finden sich z. B. im Theaterhaus oder Friedrichsbau Varieté.

Nahversorgung & Infrastruktur

Das Mehrfamilienhaus liegt im Ortskern von Feuerbach, in einem gemischten Wohn- und Gewerbegebiet, dennoch in einer ruhigen Seitenstraße. Rundherum gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die zu Fuß erreichbar sind. Es besteht außerdem ein buntes Angebot an Cafés, Restaurants und Imbissen. Die Nahversorgung wird abgerundet durch Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Banken, Frisörsalons, Sportstudios u. v. m.



Ein großer Pluspunkt ist die sehr gute Infrastruktur, da eine ÖPNV-Anbindung in alle Richtungen gegeben ist. Wenige Gehminuten entfernt liegt der zentrale »Wilhelm-Geiger-Platz«. Hier fahren in regelmäßiger Taktung die U-Bahn-Linien U6, U13 und U16 sowie mit die Buslinien 91 und N3. Die Bundesstraßen B10, B27 und B295 sind wenige Fahrminuten entfernt. Über die nahegelegene Auffahrt Stuttgart-Feuerbach erreicht man zügig die Autobahn A81.



SCHWABENPULS & KESSELGLÜCK
Standort Stuttgart: Wirtschaft, Kultur & Natur

NEUBAU – AUSSTATTUNG

AUF EINEN BLICK

- provisionsfrei für Käufer
- degressive AfA 5 % über 6 Jahre (Kapitalanleger)
- schlüsselfertiger Neubau
- bezugsbereit voraussichtlich ab Dezember 2025
- zentrale Lage, fußläufig zur Nahversorgung
- moderne, hochwertige Ausstattung
- energieeffiziente Bauweise
- voraussichtliche Energieeffizienzklasse A+, Energieausweis für jeden Erwerber
- Aufzug in alle Geschosse (außer DG 2)
- Balkon oder Terrasse
- großzügige Zimmeraufteilung, offener Küchenbereich
- Fahrradabstellboxen vor dem Gebäude
- gemeinschaftliche Waschküche
- Kellerraum und Waschküche barrierefrei über Aufzug erreichbar
- ein Stellplatz pro Wohnung in Doppelparkergarage zusätzlich erwerbbar



ROHBAU

- Wohngebäude in Massivbauweise, tragende Wände und Decken aus Stahlbeton
- nicht tragende Innenwände aus Gipsdielen
- Dach und Außenwände erhalten Wärmedämmverbundsystem
- Satteldach aus Holzkonstruktion und Beton-Dachsteinen
- Aufzugsanlage vom UG bis DG mit schwellenfreiem Zugang zu den Treppenhäusern
- Fahrradbox ebenerdig außerhalb des Gebäudes

AUSBAU

- Kunststofffenster, 3-fach-Wärmeschutzverglasung in den Wohngeschossen
- elektrisch betriebene Kunststoffrollläden an allen Wohnungsfenstern
- Wohnungseingangstür aus Holz mit Türspion, Schallelex-Dichtungsleiste, Schalldämmung nach DIN, Profilzylinderschloss mit Schließanlage
- Innentüren in Ausführung weiß
- Parkett in Ausführung Eiche-Schiffsboden-Fertigparkett natur und Fliesen nach Wahl
- weißer Dispersionsfarbanstrich der Wände und Decken auf Raufasertapete
- Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung in den Wohnbereichen
- zwei Vierfach-Parker-Garagen mit elektrischen Rollläden inkl. Schlüsselschalter

HAUSTECHNIK

- verchromte Armaturen als Einhebelmischer
- weiße Sanitärkeramik (Villeroy & Boch)

- Wohnraumlüftung, Ausführung mit Fensterfalzlüfter Regel-air®FFL
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen mit Einzelraumthermostaten
- Großflächenschalter- und Steckdosenprogramm, Farbe alpinweiß
- Türöffner, Klingelanlage mit Gegensprechanlage
- Warmwasser-Zentralheizung und -bereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe und Brauchwasserspeicher

AUSSENANLAGEN

- Betonplatten mit Granitaufsatz lose in Riesel verlegt als Balkon-/Terrassenbelag; auf den Terrassen mit Mineralbeton-Unterbau
- geschlossene Beton-Müllboxen am Hauszugang
- graue Beton-Pflastersteine auf Mineralbeton verlegt im Hof, in der Kinderwagen-Einhausung und auf dem Hauszugang

ERSCHLIESSUNG

- erstmalige Anschlussgebühren und Beiträge für Wasser, Strom, Abwasser im Kaufpreis enthalten
- komplette Durchführung (Kaufvertrag bis zur schlüsselfertigen Übergabe) erfolgt durch RWM Immobilien GmbH



ZENTRAL & RUHIG WOHNEN IN FEUERBACH
Attraktive Wohneinheiten im Neubau

QUALITÄT & STIL



EXTRAVAGANT & VIELFÄLTIG
Helle Räume für Wohnen, Schlafen, Arbeiten



KOMFORT IN ALLEN RÄUMEN
Badezimmer in hochwertiger Ausstattung



WOHNUNGEN MIT LICHT & RAUM
Entfaltung in geräumigen Wohnbereichen



HELLE WOHNUNG MIT TERRASSE
Lichtdurchflutete Räume mit Charme im EG

INDIVIDUELLE WOHN(T)RÄUME



HELLIGKEIT & GEMÜTLICHKEIT
Offen gestaltete Küche mit Wohn-Essbereich

Unverbindliche Visualisierung

URBANES WOHNGEFÜHL
Zimmer in hochwertiger Ausstattung



Unverbindliche Visualisierung

AMBIENTE AUF ALLEN ETAGEN



Unverbindliche Visualisierung

WOHNBEREICH IM DACHGESCHOSS
Einladender Küchenbereich mit Ausblick

HOCHWERTIG GEBAUT
Moderne Bäder mit Fliesen nach Wahl



Unverbindliche Visualisierung



GERÄUMIGE MAISONETTE-WOHNUNG
Licht & Platz in den oberen Wohnetagen



NEUBAU MIT CHARAKTER
Stilvolle Räume zum Wohlfühlen

GRUNDRISS GARTENGESCHOSS



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Wohnen/Essen
- 03 Küche
- 04 Abstellraum
- 05 Schlafen
- 06 Bad
- 07 Terrasse

Online-Exposé



Wohnung 1	DMA25121
Etage	GG
Zimmer	2,5
Wohnfläche	57,90 m²

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Bad
- 03 Schlafen
- 04 Wohnen/Essen
- 05 Zimmer
- 06 WC
- 07 Terrasse

Wohnung 2	DMA25122
Etage	EG
Zimmer	3
Wohnfläche	73,45 m ²



Online-Exposé

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Wohnung 3	DMA25123
Etage	EG
Zimmer	3
Wohnfläche	71,10 m²



Online-Exposé

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Bad
- 03 Schlafen
- 04 WC
- 05 Küche
- 06 Wohnen/Essen
- 07 Zimmer
- 08 Balkon

Online-Exposé



Wohnung 4	DMA25124
Etage	1. OG
Zimmer	3
Wohnfläche	67,52 m²

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Bad
- 03 Schlafen
- 04 WC
- 05 Küche
- 06 Wohnen/Essen
- 07 Zimmer
- 08 Balkon
- 09 Flachdach

Online-Exposé



Wohnung 5	DMA25125
Etage	1. OG
Zimmer	3
Wohnfläche	68,11m ²

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Bad
- 03 Schlafen
- 04 Küche
- 05 Wohnen/Essen
- 06 Zimmer
- 07 WC
- 08 Balkon



Online-Exposé



Wohnung 6	DMA25126
Etage	2. OG
Zimmer	3
Wohnfläche	67,52 m²

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Bad
- 03 Schlafen
- 04 WC
- 05 Küche
- 06 Wohnen/Essen
- 07 Zimmer
- 08 Balkon

Online-Exposé



Wohnung 7	DMA25127
Etage	2. OG
Zimmer	3
Wohnfläche	67,52 m²

GRUNDRISS 1.+2. DACHGESCHOSS



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Bad
- 03 Zimmer
- 04 WC
- 05 Wohnen/Essen/Küche
- 06 Loggia



LEGENDE

- 01 Galerie
- 02 Schlafen
- 03 Abstellraum
- 04 Balkon

Online-Exposé



Wohnung 8	DMA25128
Etage	1. + 2. DG
Zimmer	3
Wohnfläche	78,45 m²

GRUNDRISS 1.+2. DACHGESCHOSS



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Wohnen/Essen
- 03 Küche
- 04 WC
- 05 Zimmer
- 06 Bad
- 07 Loggia



LEGENDE

- 01 Galerie
- 02 Schlafen
- 03 Abstellraum
- 04 Balkon

Online-Exposé



Wohnung 9	DMA25129
Etage	1. + 2. DG
Zimmer	3
Wohnfläche	80,88 m ²

PROJEKTPARTNER: RWM IMMOBILIEN GMBH



»Wir machen den Unterschied. Denn wir lieben, was wir tun.«

Immobilien sind unsere Leidenschaft, die Wünsche unserer Kunden unsere tägliche Mission. Seit 2018 überzeugt die RWM Immobilien GmbH als kompetenter Partner in der Metropolregion Stuttgart. Unsere Expertise umfasst sowohl Bestandsimmobilien, Sanierungsobjekte wie auch Neubauimmobilien und Grundstücke.

Bei uns haben Sie es mit Branchenkennern und Immobilienliebhabern zu tun. Unsere langjährige Erfahrung und das gebündelte Fachwissen machen uns in der Region zur ersten Adresse für hochwertigen Immobilienservice. Wir begegnen unseren Kunden mit einem ausgewählten Full Service. Unsere geprüften Immobilienberater verfügen über fundierte Berufspraxis und genaue Marktkennntnis. Das zeigt sich auch beim Verkauf von Neubauprojekten, wo Timing, Zielgruppenansprache und professionelle Vermarktung entscheidend sind.

Unser Portfolio umfasst u. a. Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnungen, Büroräume, Lagerhallen und Gewerbeobjekte und Grundstücke. Dabei gestalten wir Lebens(t)räume und sind persönlicher Wegbegleiter, vom ersten Beratungsgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Unser Service geht weit über die reine Immobilienvermittlung hinaus: Verkauf und Vermietung, Immobilienbewertung und -gutachten, Energieberatung mit Sanierungsfahrplänen, Finanzierungsberatung, Marketing und Vertragsabwicklung, Beratung bei Erbschaften und Erbengemeinschaften. Durch unser starkes Netzwerk aus Dienstleistungsfirmen und Kooperationspartnern garantieren wir eine passgenaue Rundum-Betreuung für Wohn- und Gewerbeimmobilien

■ www.rwm-immobilien.de



Leinfelden »Finkenweg«
Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten



Kirchheim am Neckar
Mehrfamilienhaus-Projekt mit 29 Wohneinheiten



Nürtingen-Neckarhausen
Vier Doppelhaushälften mit Stellplatz



RWM Immobilien GmbH
Domenico Mandaglio

Selbst. Immobilienmakler (IHK)
Modernisierungsberater (BVGem)
Gutachter für den GAA BB & SBG

Tel. +49 711 184 278-76
mobil +49 173 586 62 57
domenico.mandaglio@rwm-immobilien.de



PROJEKTPARTNER: SAS WOHNBAU GMBH



»Unsere bereits realisierten Objekte stehen für Qualität, Sicherheit und eine nachhaltige Wertanlage.«

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist für viele Menschen ein bedeutender Meilenstein im Leben. Nach einem Ort der Sicherheit, Geborgenheit und individuellen Entfaltung. Doch der Weg zur eigenen Immobilie kann herausfordernd sein. Genau hier setzen wir an: Mit unserer langjährigen Erfahrung, einer durchdachten Planung und hochwertigen Bauprojekten unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihren Traum von den eigenen vier Wänden Wirklichkeit werden zu lassen. Dabei legen wir besonderen Wert auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Denn ein Zuhause ist mehr als nur ein Bauprojekt, es ist ein Lebensraum, der perfekt zu Ihnen passen soll.

Jedes unserer Projekte wird sorgfältig geplant und zeichnet sich durch die richtige Standortwahl aus. Ob in einer familienfreundlichen Umgebung mit Schulen und Kindergärten in der Nähe, in unmittelbarer Nähe urbaner Zentren mit einer hervorragenden Infrastruktur oder in naturnaher Lage für eine maximale Erholung, wir wissen, was für Kunden eine entscheidende Rolle spielt.

Denn die Wohnlage beeinflusst nicht nur die Lebensqualität, sondern auch den langfristigen Wert der Immobilie.

Unsere Philosophie basiert auf einer Kombination aus Innovation, Nachhaltigkeit und höchstem Wohnkomfort. Wir setzen auf moderne Architektur, energieeffiziente Bauweisen und eine durchdachte Raumaufteilung, damit Eigentümer nicht nur heute, sondern auch in Zukunft von ihrer Immobilie profitieren.

Als Familienunternehmen in der zweiten Generation sind wir zuverlässiger Partner unserer Kunden. Seit über 35 Jahren vertrauen sie unserer großen Leistungsstärke rund um den Bau sowie der individuellen Betreuung.

■ www.sas-wohnbau.de



SAS Wohnbau GmbH
Birgit & Roman Bissinger

Galgenberg 21
71334 Waiblingen
Tel. +49 7151 54001
info@sas-wohnbau.de



Backnang

Zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohneinheiten



Stuttgart-Weilimdorf

Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten



Stuttgart-Botnang

Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten



Reale Werte für die Zukunft



**FULL
SERVICE
MAKLER**

RWM Immobilien GmbH • Christophstr. 2 • 70178 Stuttgart • Tel. +49 (0) 711 184 278 40 • service@rwm-immobilien.de • www.rwm-immobilien.de

