



unverändliche Illustration

ALVENI PROJEKTENTWICKLUNG

SCHMELLBACHSTRASSE 17



Neubau Schmellbachstraße 17

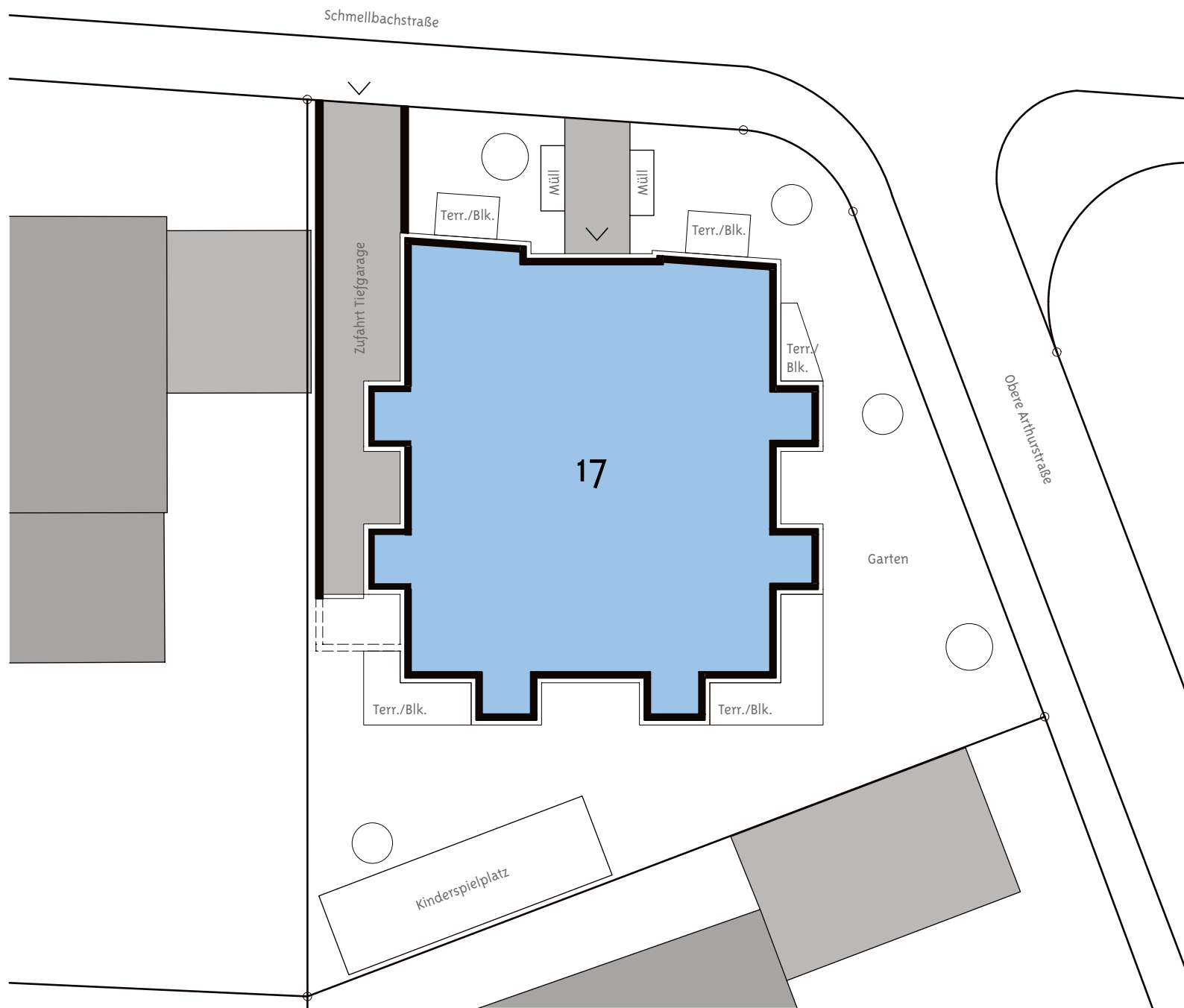
MEHRFAMILIENHAUS

STANDORT SUTTGART-ROHR

WOHNUNGSGRÖSSEN ca. 92-110 M²

ARCHITEKT DIPL. ING. HANI ARAB

Das Bauvorhaben in der Schmellbachstraße 17 steht für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Stuttgart-Rohr. Es entstehen sechs hochwertige Neubau-Wohnungen nach KfW70-Effizienzhaus-Standard.





Bauvorhaben Schmellbachstraße 17

Das Bauvorhaben Schmellbachstraße 17 steht unter der Prämisse ökologischer Nachhaltigkeit und optimaler Wohnqualität in jeder Lebenslage.

Das Energiekonzept umfasst den Einbau eines Blockkraftheizwerkes (BHKW), welches den Haus- und Wohnungsstrom selbst produziert, die Heizkosten der Wohnungen deutlich reduziert und den CO²-Ausstoß minimiert.

Das Wohnkonzept umfasst großzügig geschnittene 3–5-Zimmer-Wohnungen, teils mit mehreren Balkonen bzw. Terrassen. Sämtliche Wohnungen verfügen über individuell gestaltbare Grundrisse. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei ausgelegt, welches sowohl für Senioren als auch für junge Familien optimalen Wohnkomfort bieten. Alle Wohnungen sind direkt mit dem Aufzug von der Tiefgarage erreichbar.

Darüber hinaus wird bei der Gestaltung der Außenanlage durch Auswahl spezieller Bäume und Sträucher sowie dichter Bepflanzung viel Wert auf parkähnliches Wohnen im Grünen gelegt.

Ganzglasgeländer an den Balkonen sorgen für eine weite Aussicht und garantieren das maximale Maß an Beleuchtung. Ausstattungsmerkmale wie ebenerdige Duschen mit großformatigen Fliesen, Elektroanschlüsse für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage runden den fortschrittlichen und ökologischen Charakter dieses Bauvorhabens ab.



Südhang



Balkone und Terrassen



BHKW für Strom und Wärme



nachhaltiges Energiekonzept



Aufzug



großzügige Gartenanlage



TG-Plätze mit Stromanschluss



Tiefgarage, Carport, Außenstellplätze





Baubeschreibung Schmellbachstraße 17

Massive Bauweise in Stahlbeton und Mauerwerk

Niedrigenergiehaus KFW70

Wärmedämmverbundsystem mineralisch

Blockheizkraftanlage (BHKW)

Südost-Ausrichtung

Die Häuser werden wie folgt ausgestattet

Fußbodenheizung in allen Räumen

Parkettboden in Wohn-/Ess- und Schlafbereich

Aufzugsanlagen (durchgängig von Tiefgarage bis Dachgeschoss)

Barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss

Einbauküchen (optional)

Granitfensterbänke innen

Granitbelag der Treppenhäuser

Ganzglasgeländer an Balkonbrüstungen und Edelstahlgeländer Treppenhäuser

Hochwertige Badausstattungen: Hansa, Duravit u.ä.

Internetanschlüsse in den meisten Räumen

Digitaler Fernsehanschluss

Hochwertige Eingangstüren der Wohnungen

Fenster mit 3-fach Verglasung

Tiefgaragenplätze mit Stromanschluss

Haupteingangselement der Häuser aus Aluminium

Vordächer aus Verbundsicherheitsglas satiniert

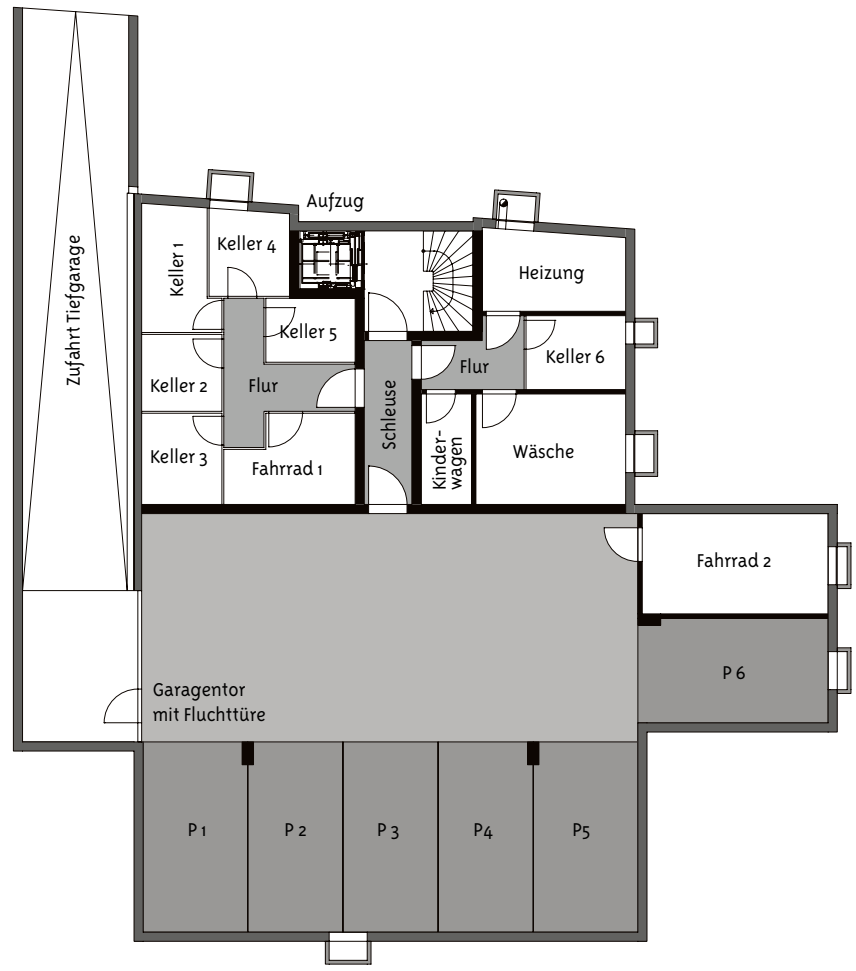
Freistehende Briefkastenanlagen

Innenvisualisierung Erdgeschoss-Wohnung



Innenvisualisierung Maisonette-Wohnung

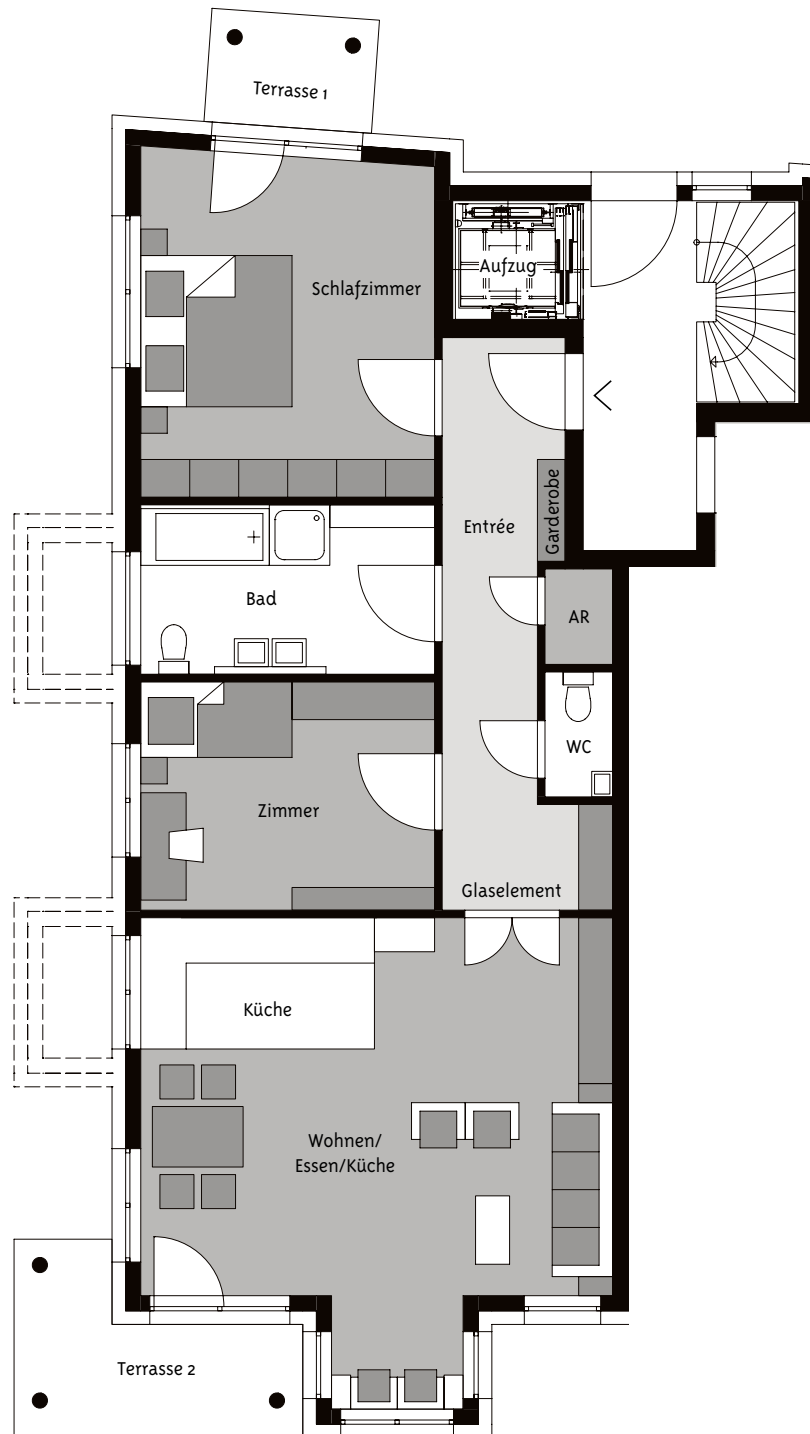
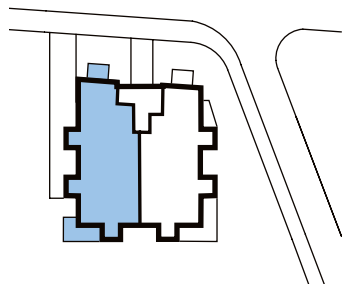




Wohnung 1 EG

3 Zimmer mit 2 Terrassen

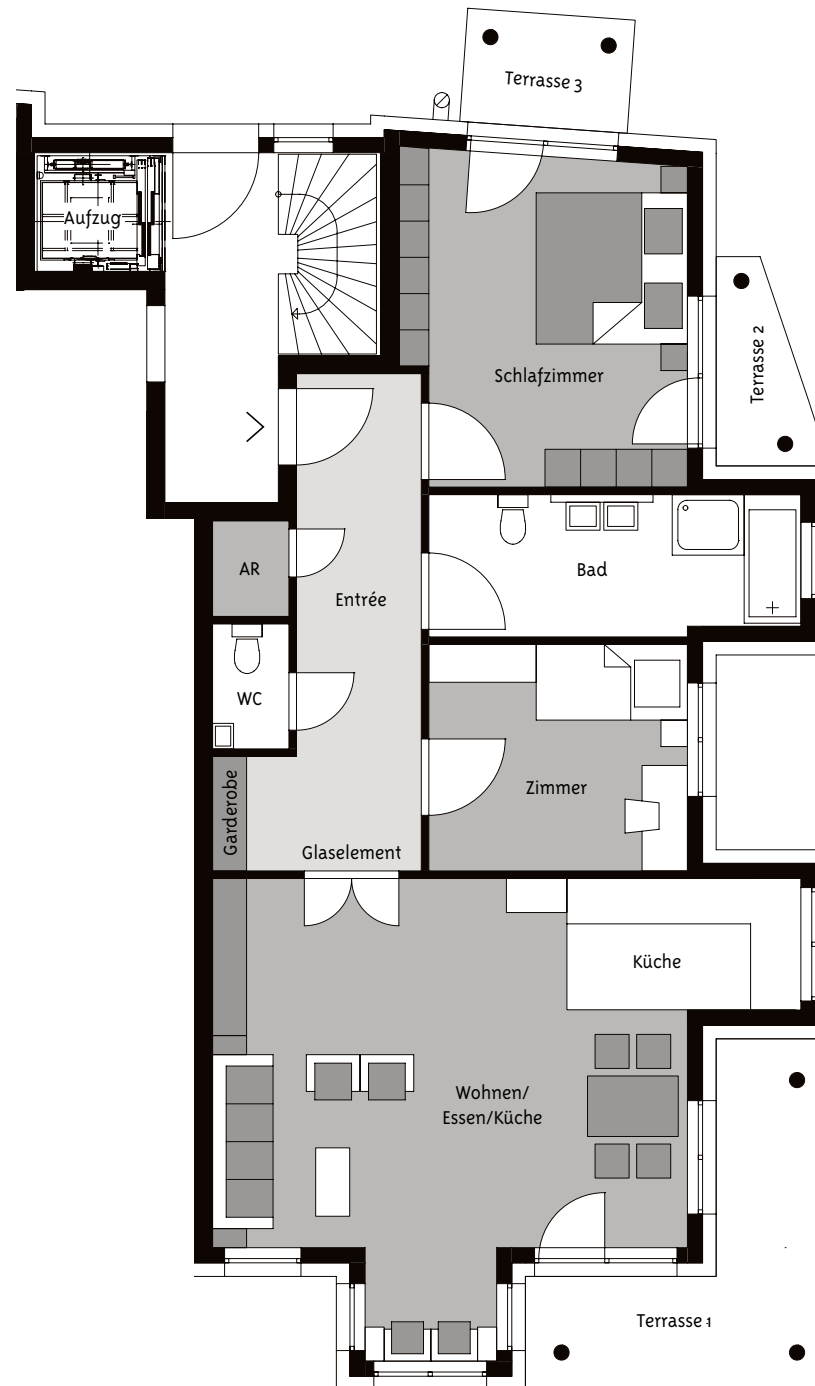
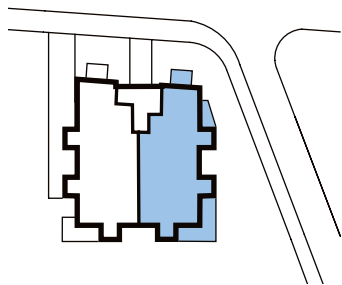
Wohnen/Essen/Küche	33,80 m ²
Zimmer	11,73 m ²
Schlafzimmer	17,52 m ²
Entrée	12,01 m ²
Bad	8,70 m ²
WC	1,48 m ²
Abstellraum	1,13 m ²
Terrasse 1 (½ von 3,34)	1,67 m ²
Terrasse 2 (½ von 7,44)	3,72 m ²
Gesamtfläche	91,76 m²



Wohnung 2 EG

3 Zimmer mit 3 Terrassen

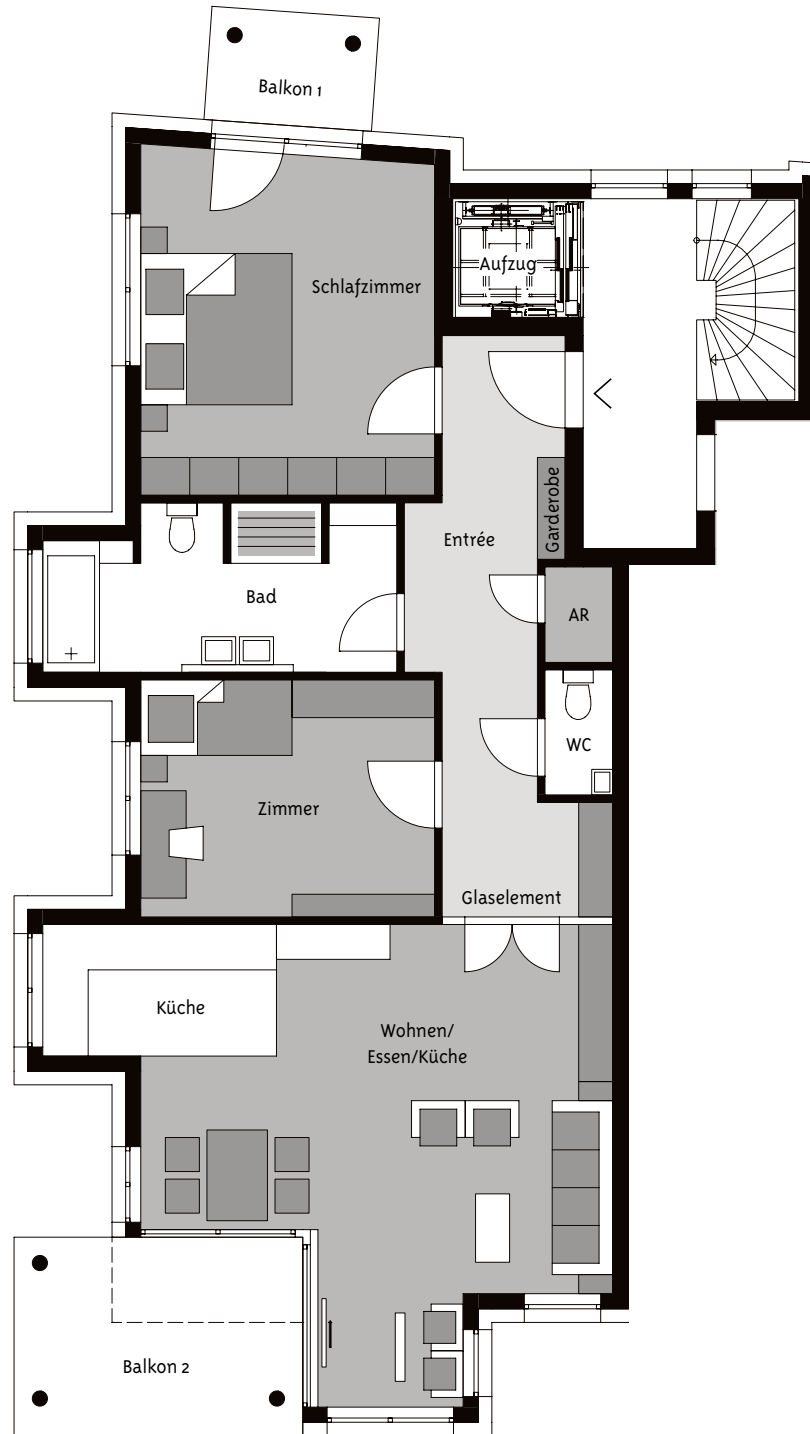
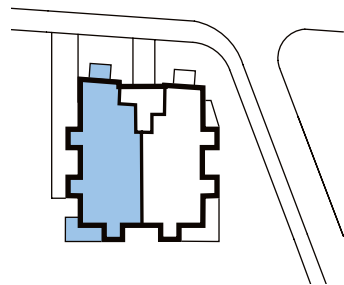
Wohnen/Essen/Küche	35,88 m ²
Schlafzimmer	16,05 m ²
Zimmer	10,24 m ²
Entrée	12,53 m ²
Bad	9,04 m ²
WC	1,67 m ²
Abstellraum	1,27 m ²
Terrasse 1 (½ von 10,74)	5,37 m ²
Terrasse 2 (½ von 3,32)	1,66 m ²
Terrasse 3 (½ von 2,88)	1,44 m ²
Gesamtfläche	95,15 m ²



Wohnung 3 OG

3 Zimmer mit 2 Balkonen

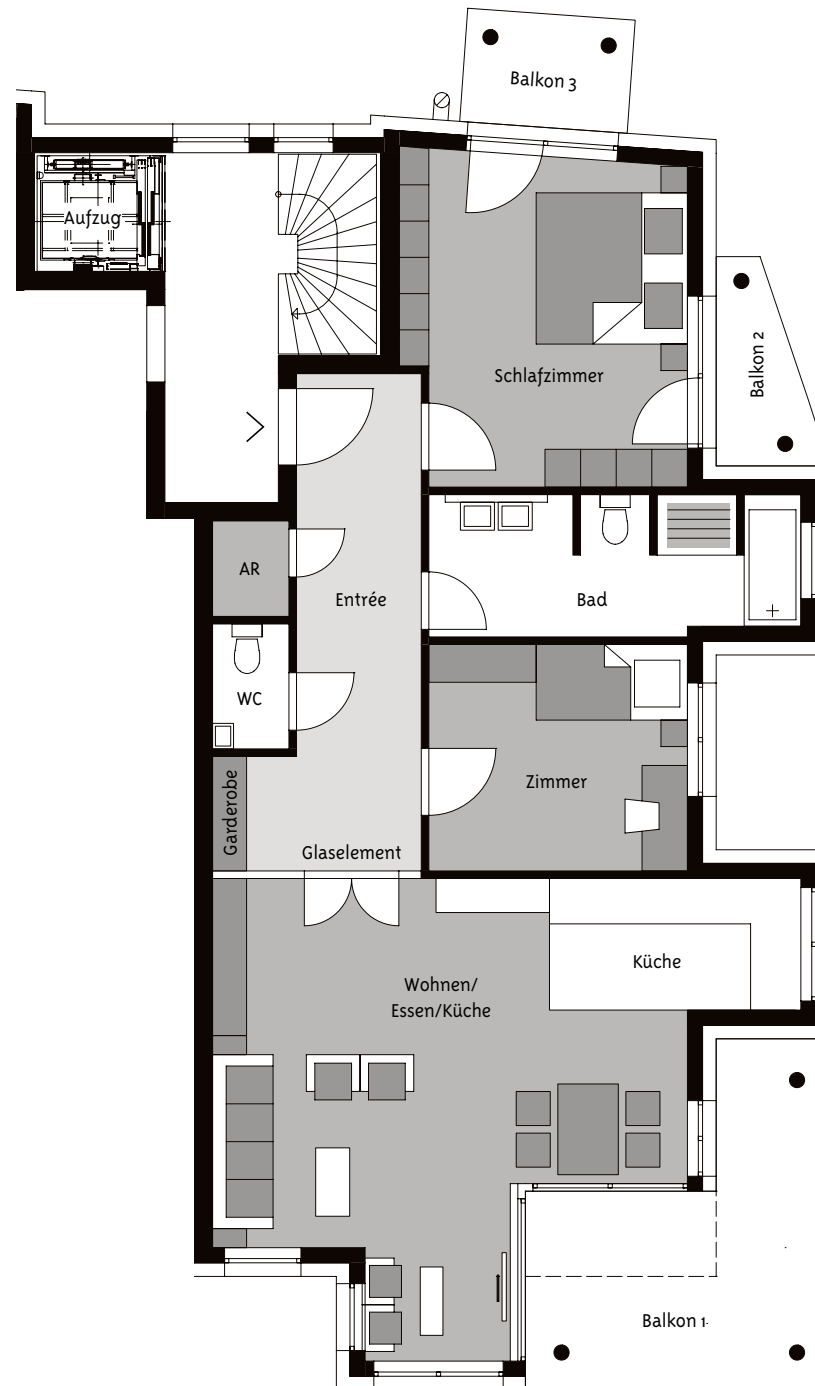
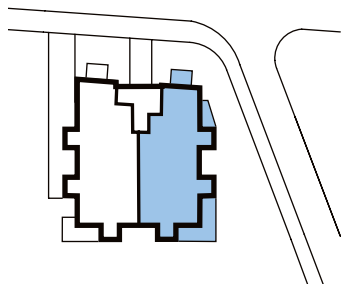
Wohnen/Essen/Küche	33,85 m ²
Schlafzimmer	17,52 m ²
Zimmer	12,18 m ²
Entrée	13,40 m ²
Bad	9,81 m ²
WC	1,48 m ²
Abstellraum	1,13 m ²
Balkon 1 (1/2 von 3,34)	1,67 m ²
Balkon 2 (1/2 von 10,04)	5,02 m ²
Gesamtfläche	96,06 m²



Wohnung 4 OG

3 Zimmer mit 3 Balkonen

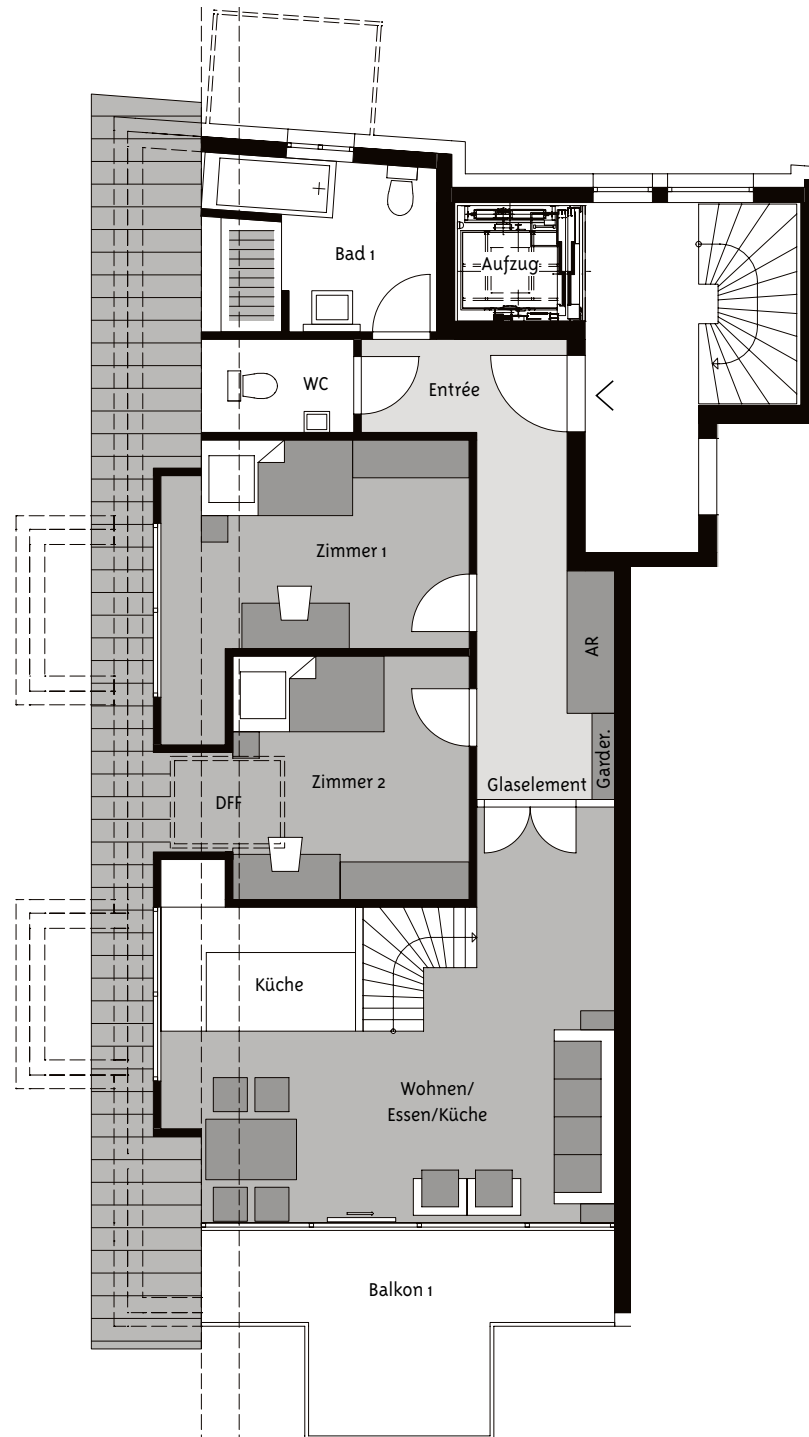
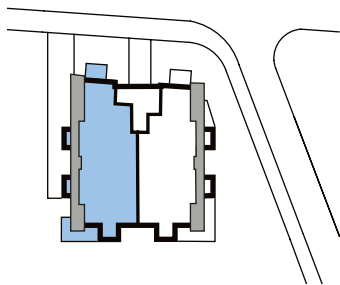
Wohnen/Essen/Küche	34,40 m ²
Schlafzimmer	16,05 m ²
Zimmer	10,24 m ²
Entrée	12,53 m ²
Bad	9,04 m ²
WC	1,67 m ²
Abstellraum	1,27 m ²
Balkon 1 (1/2 von 13,60)	6,80 m ²
Balkon 2 (1/2 von 3,33)	1,66 m ²
Balkon 3 (1/2 von 2,88)	1,44 m ²
Gesamtfläche	95,10 m ²

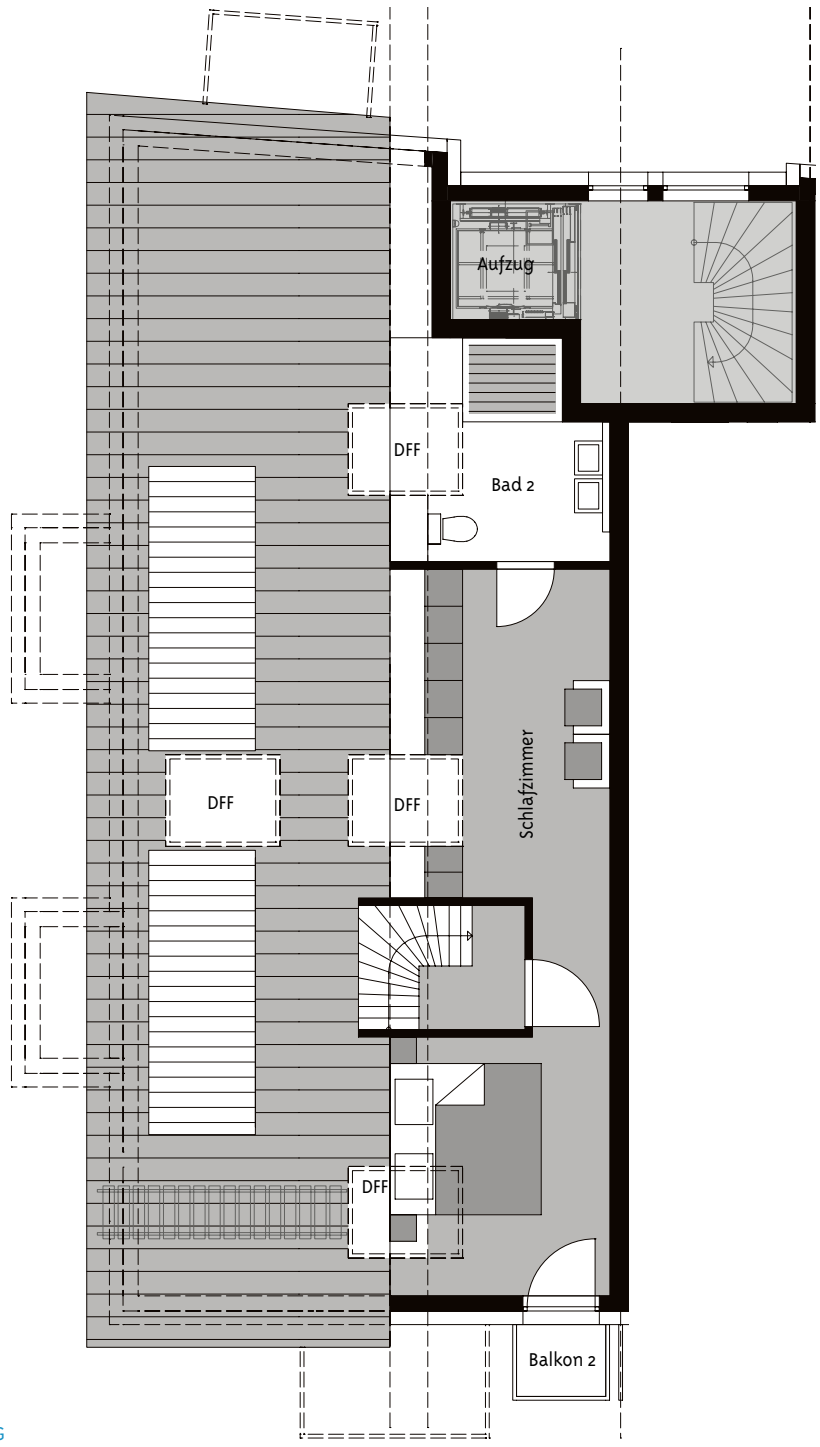


Wohnung 5 DG/GG

4-5 Zimmer Maisonette mit 2 Balkonen

Wohnen/Essen/Küche	27,34 m ²
Schlafzimmer	24,51 m ²
Zimmer 1	12,07 m ²
Zimmer 2	10,57 m ²
Entrée	9,86 m ²
Bad 1	7,06 m ²
Bad 2	7,91 m ²
WC	2,48 m ²
Abstellraum	1,18 m ²
Balkon 1 (1/2 von 10,26)	5,13 m ²
Balkon 1 (1/2 von 1,12)	0,56 m ²
Gesamtfläche	107,49 m²

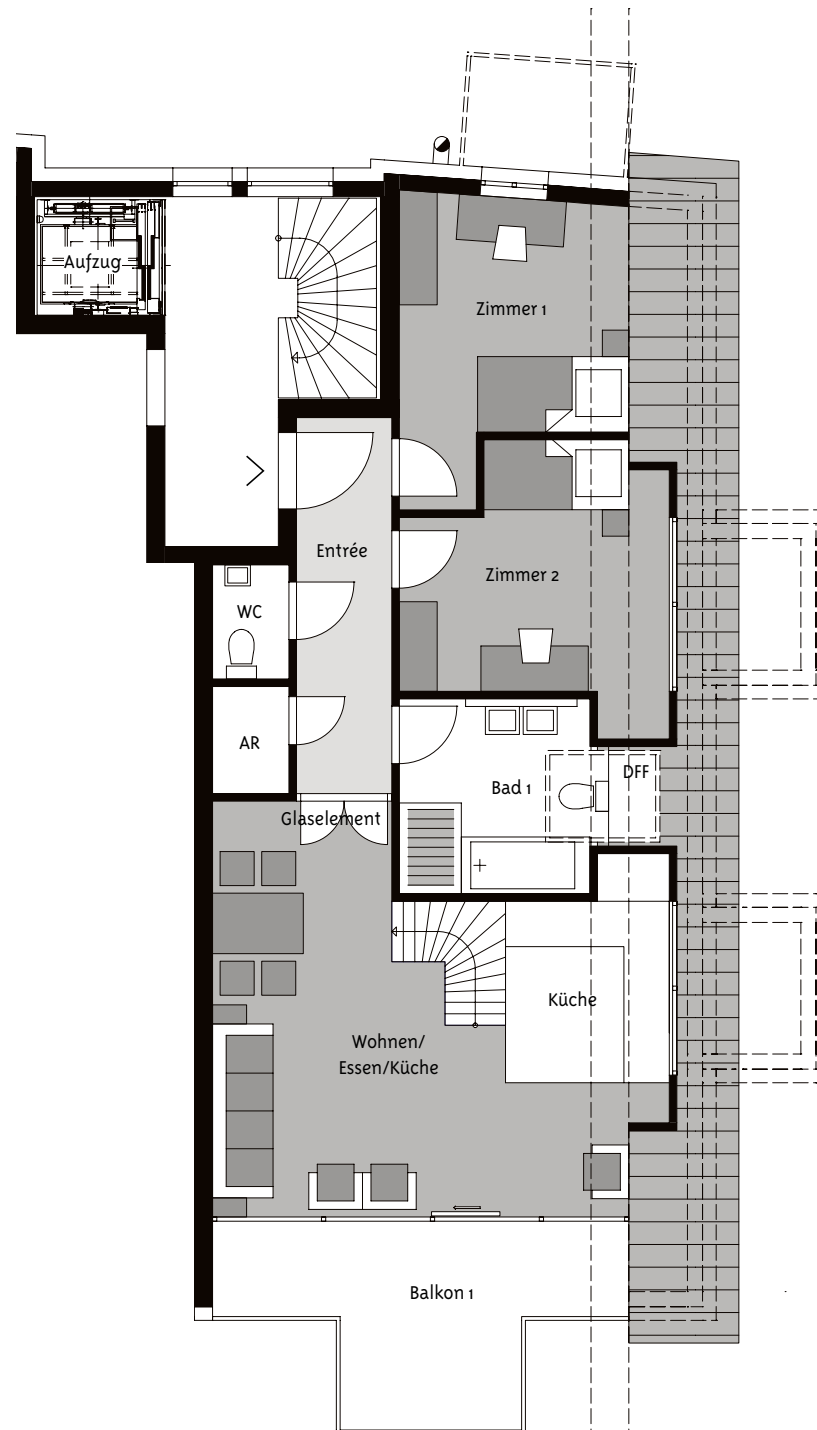
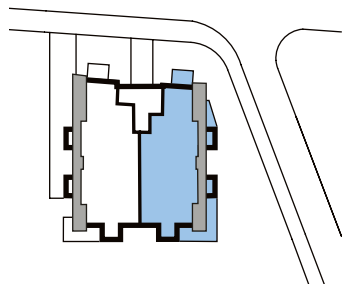


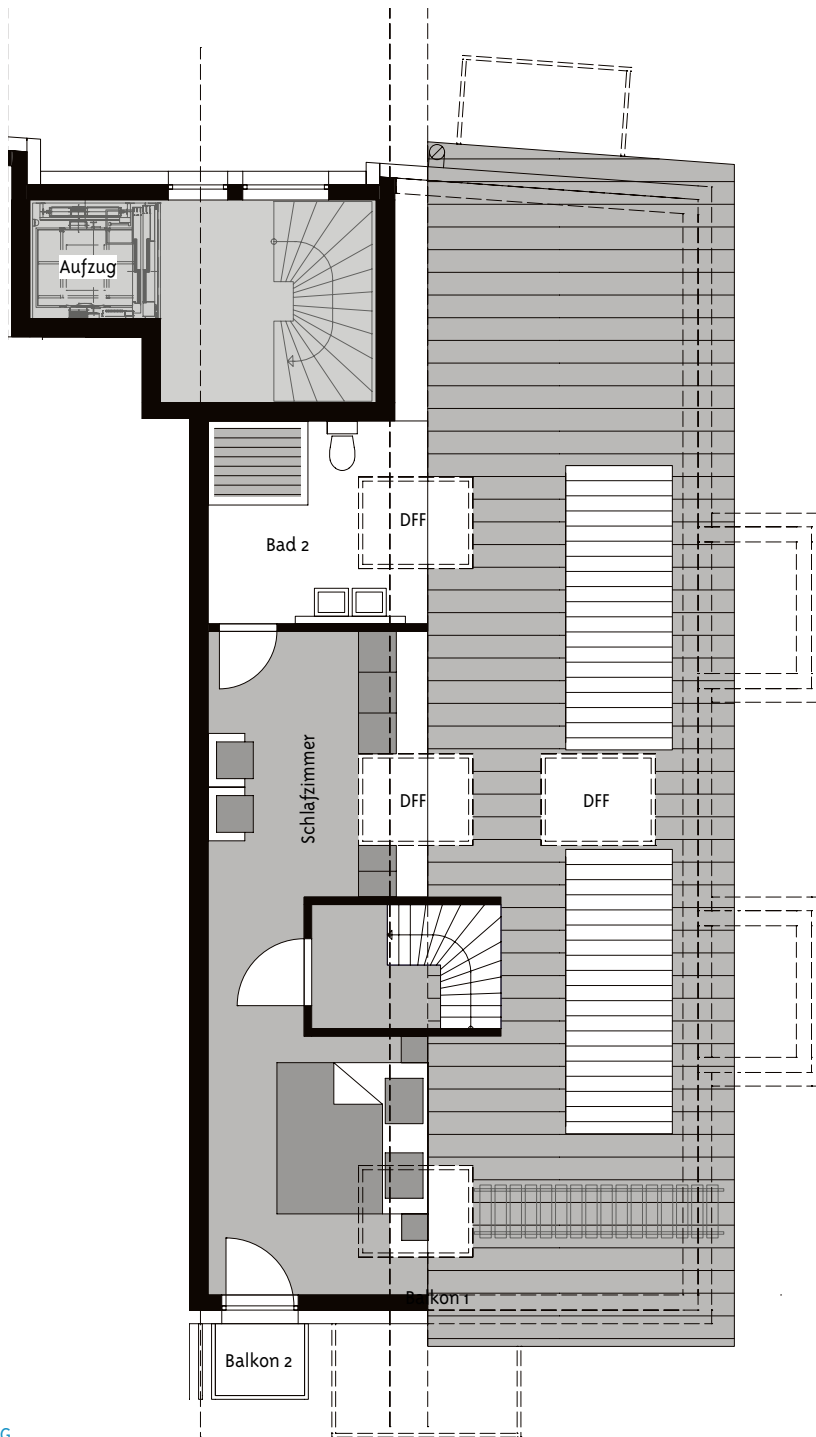


Wohnung 6 DG/GG

4–5 Zimmer Maisonette mit 2 Balkonen

Wohnen/Essen/Küche	28,29 m ²
Schlafzimmer	22,48 m ²
Zimmer	11,11 m ²
Zimmer	10,44 m ²
Entrée	6,27 m ²
Bad 1	6,62 m ²
Bad 2	7,79 m ²
WC	1,52 m ²
Abstellraum	1,43 m ²
Balkon (½ von 10,54)	5,27 m ²
Balkon (½ von 1,12)	0,56 m ²
Gesamtfläche	101,78 m²







Umfeld

Die Schmellbachstraße 17 liegt mittig zwischen dem Rohrer Ortskern und dem gehobenen Wohngebiet „Rohrer Höhe“

Lage im Stadtgebiet

Stuttgart-Rohr gehört zu Stuttgart-Vaihingen, dem flächengrößten Stadtbezirk von Stuttgart. Der Stadtteil Rohr ist der südlichste Bezirk Stuttgarts mit direktem Anschluss an den Schönbuchwald.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Bushaltestelle „Thingstrasse“ befindet sich ca. 270 m vom Haus entfernt. Von hieraus kommt man mit der Buslinie 82 in 3 Minuten wahlweise zur S-Bahn Station Rohr oder Vaihingen mit Anschluss an die S1, S2 und zur nahegelegenen U-Bahn. Die S-Bahn-Station Stuttgart-Rohr ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen.

Verkehrsanbindung

Das Stuttgarter Autobahnkreuz erreicht man mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Von hieraus besteht direkter Anschluss an die Autobahnen A 8 und A 81, sowie der B 27 und der B 10. Die Innenstadt erreicht man ebenfalls bequem über die Kaltentaler Abfahrt in Vaihingen und ist in ca. 10–15 Minuten in Stuttgart Süd bzw. Zentrum.

Infrastruktur

Die Infrastruktur in dieser Lage ist optimal. Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Schulen, und Kindergärten liegen ca. 300–700 m entfernt und sind fußläufig gut zu erreichen. Die Schwabengalerie (Kaufland, Media Markt) in Vaihingen erreichen Sie mit dem Auto, mit der S-Bahn oder mit dem Fahrrad in 5–10 Minuten.

Freizeitanlagen/Sportvereine/Gastronomie

Das Haus befindet sich in direkter Waldrandnähe (130 m), fußläufig sind außerdem der Rohrer Park (400 m) sowie das Waldheim Schmellbachtal (ca. 1,0 km) mit großem Biergarten und Klettergärten erreichbar. Sportvereine und Fitnessstudios (TSV Rohr, TC Blau-Weiß (ca. 1,2 km) sowie das stadtgrößte Freischwimmbad (Freibad Rosental (2,8 km)) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort eignet ideal für alle, die gerne joggen, Rad fahren oder spazieren gehen. Das nahe gelegene Gasthaus Waldhorn (750 m) bietet heimische Küche in urigem Ambiente.





Alveni Projektentwicklung GmbH

Dreibrunnenweg 21

70565 Stuttgart

info@alveni-immobilien.de

Telefon 0711 . 90 74 75 86

Fax 0711 . 50 62 77 43

www.alveni-immobilien.de

