



unverändliche Illustration

ALVENI PROJEKTENTWICKLUNG

SCHMELLBACHSTRASSE 13



Neubau Schmellbachstraße 13

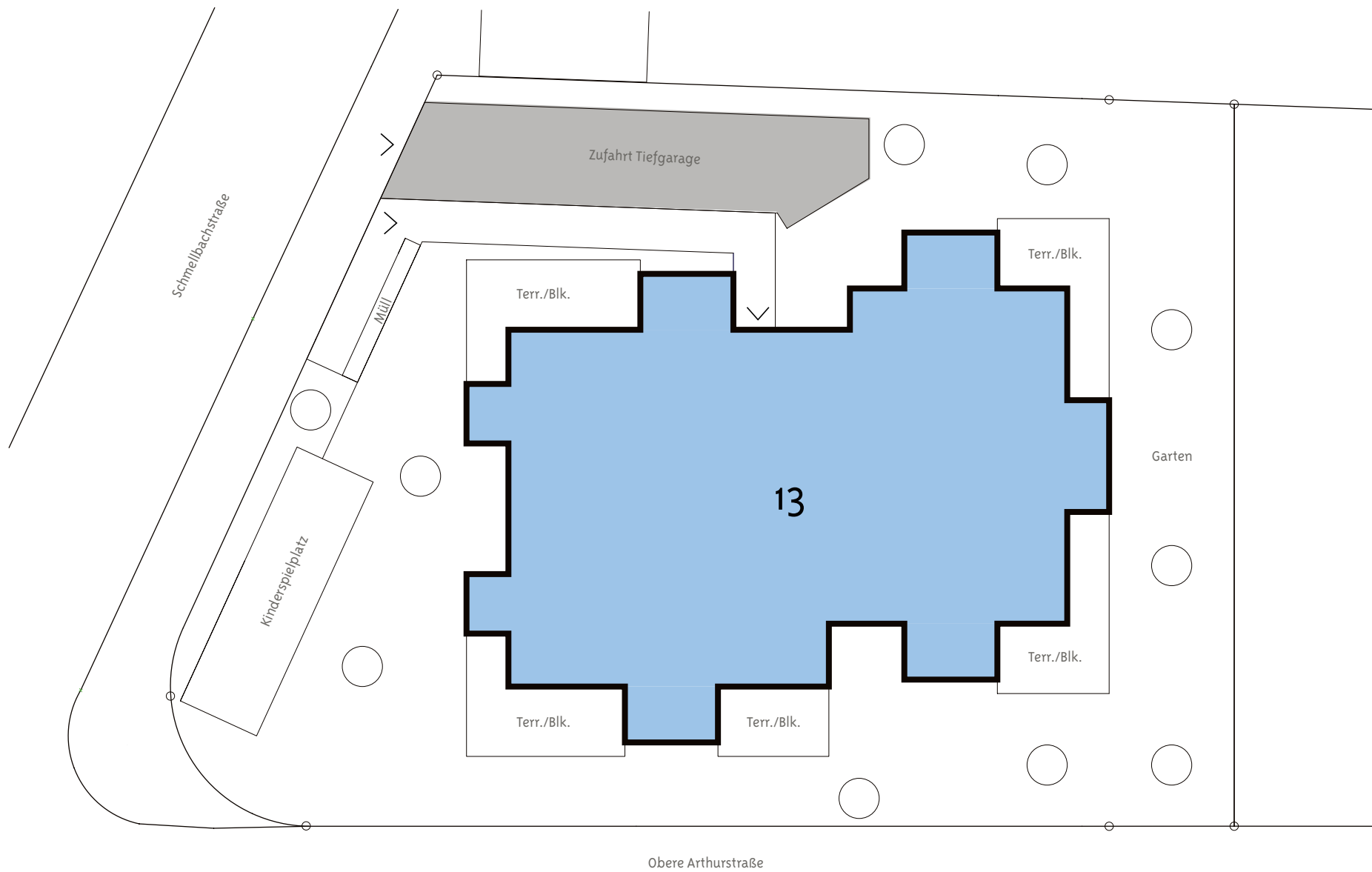
MEHRFAMILIENHAUS

STANDORT SUTTGART-ROHR

WOHNUNGSGRÖSSEN ca. 49-137 M²

ARCHITEKT DIPL. ING. HANI ARAB

Das Bauvorhaben in der Schmellbachstraße 13 steht für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Stuttgart-Rohr. Es entstehen neun hochwertige Neubau-Wohnungen nach KfW70-Effizienzhaus-Standard.





Bauvorhaben Schmellbachstraße 13

Das Bauvorhaben Schmellbachstraße 13 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 2–4-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.

Metallglasgeländer 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.



Balkone und Terrassen



BHKW für Strom und Wärme



nachhaltiges Energiekonzept



Aufzug



großzügige Gartenanlage



TG-Plätze mit Stromanschluss



Tiefgarage, Carport, Außenstellplätze





Baubeschreibung Schmellbachstraße 13

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

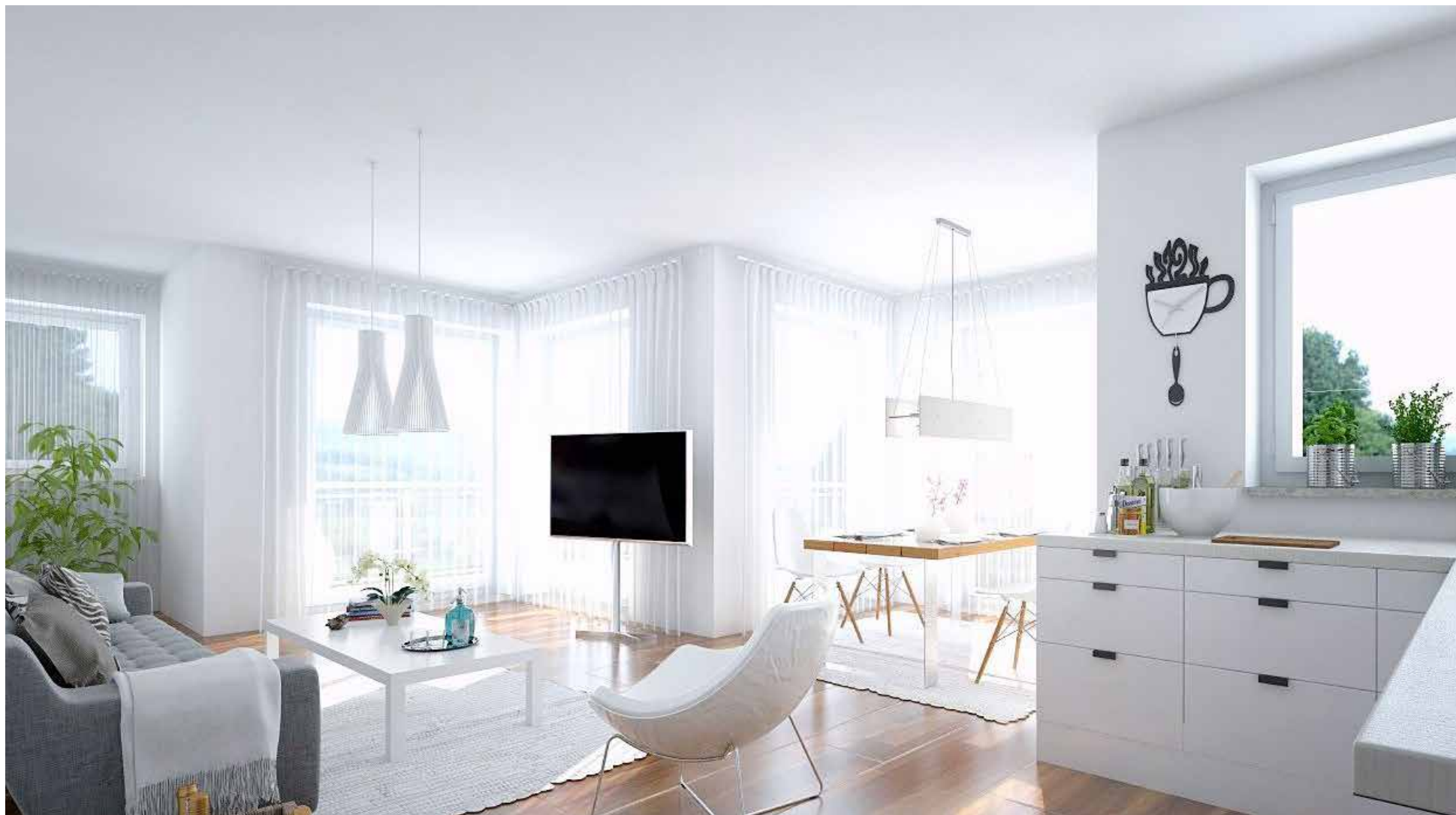
Tiefgaragenplätze mit Stromanschluss

Haupteingangselement der Häuser aus Aluminium

Vordächer aus Verbundsicherheitsglas satiniert

Freistehende Briefkastenanlagen

Innenvisualisierung Wohnung 3



Innenvisualisierung Wohnung 8







Umfeld

Die Schmellbachstraße 13 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

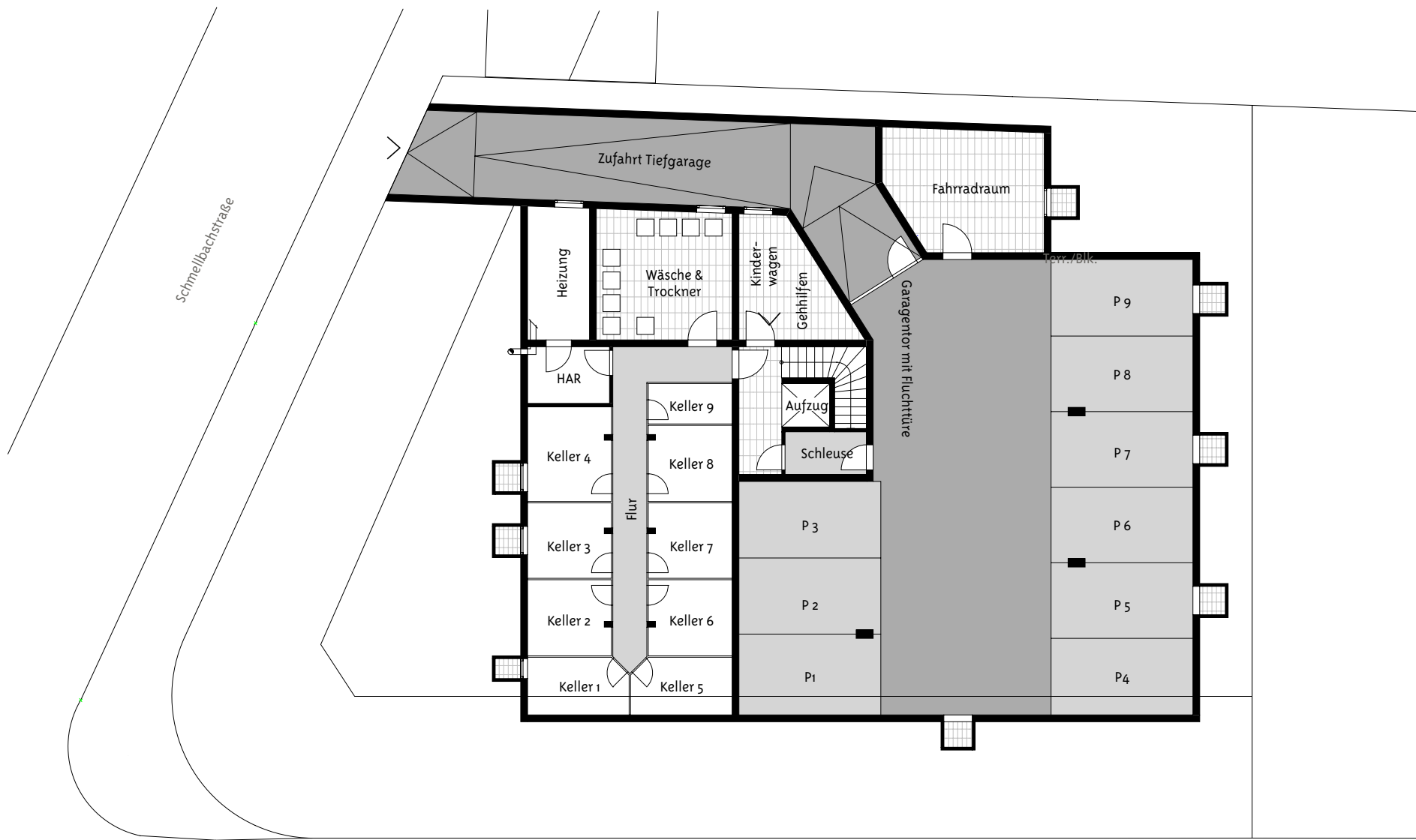
Das Stuttgarter Autobahnkreuz erreicht man mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Von hieraus besteht direkter Anschluss an die Autobahnen A 8 und A 81, sowie der B 27 und der B 10. Die Innenstadt erreicht man ebenfalls bequem über die Kaltentaler Abfahrt in Vaihingen und ist in ca. 10–15 Minuten in Stuttgart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



Schnellbachstraße

Zufahrt Tiefgarage

Fahrradraum

Heizung

Wäsche & Trockner

Kinderwagen Gehhilfen

HAR

Keller 9

Aufzug

Schleuse

Keller 4

Keller 8

Garagentor mit Fluchttüre

P 9

P 8

P 7

P 6

P 5

P 4

Keller 3

Keller 7

P 3

Keller 2

Keller 6

P 2

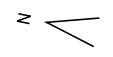
Flur

Keller 1

Keller 5

P 1

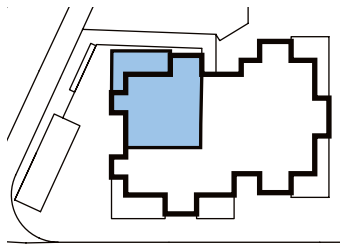
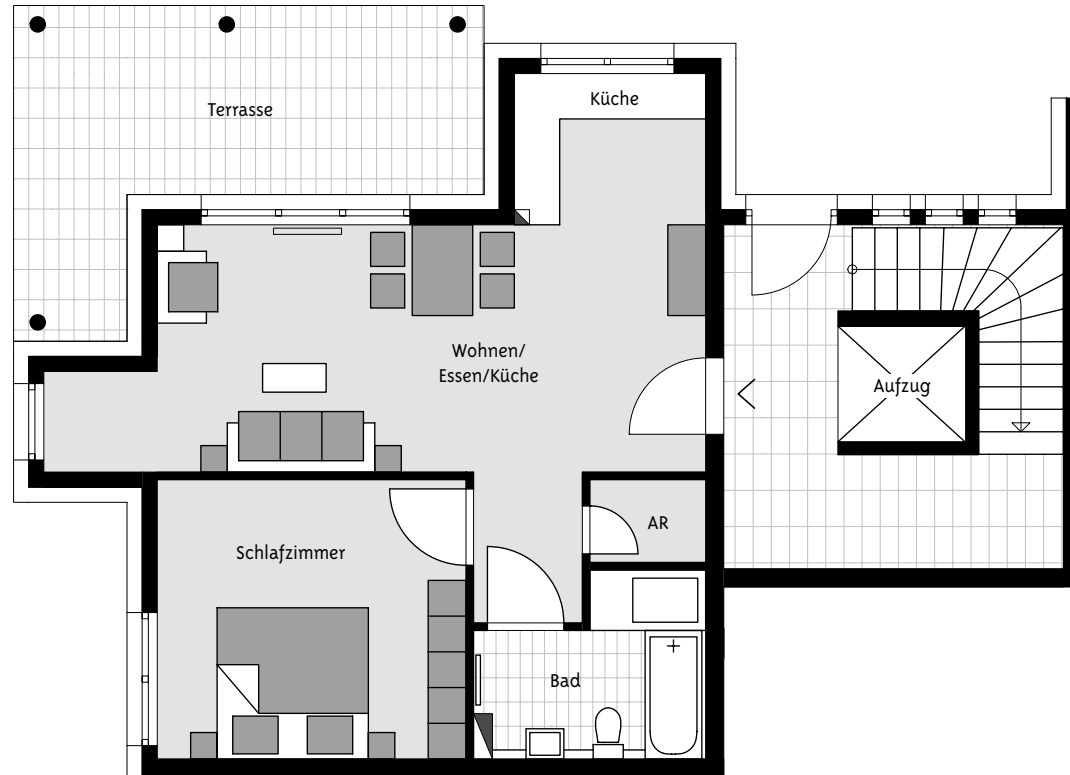
Obere Arthurstraße



Wohnung 1 EG

2 Zimmer mit Terrasse

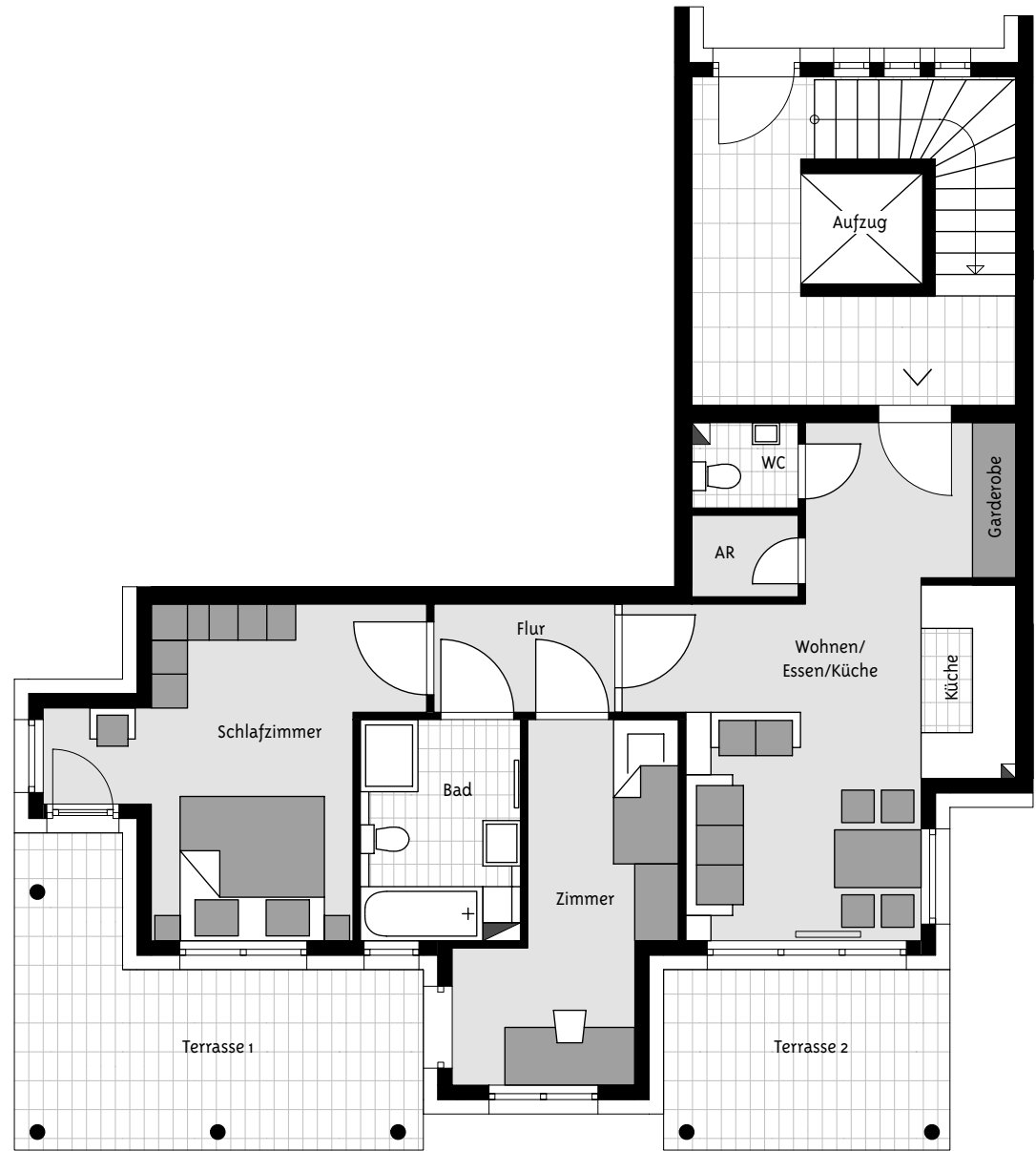
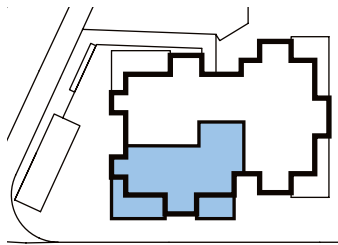
Wohnen/Essen/Küche	33,09 m ²
Schlafzimmer	14,86 m ²
Bad	6,20 m ²
Abstellraum	1,65 m ²
Terrasse (1/2 von 18,45)	9,23 m ²
Gesamtfläche	65,03 m²



Wohnung 2 EG

3 Zimmer mit 2 Terrassen

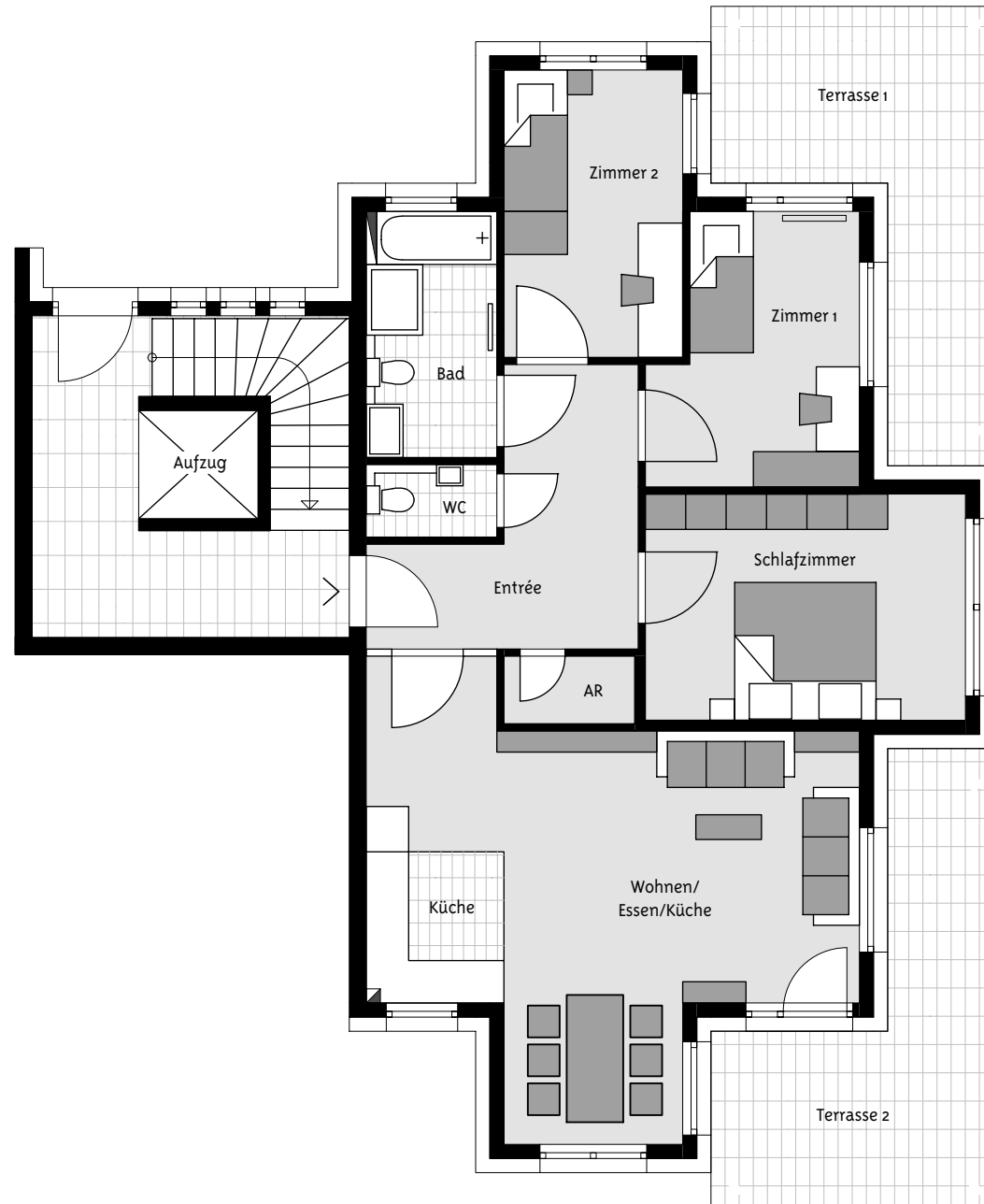
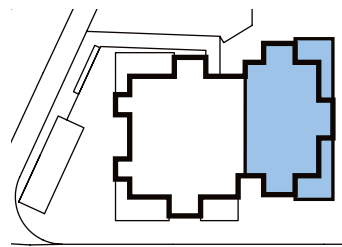
Wohnen/Essen/Küche	26,47 m ²
Schlafzimmer	16,32 m ²
Zimmer	11,19 m ²
Bad	6,58 m ²
Flur	3,71 m ²
WC	1,64 m ²
Abstellraum	1,64 m ²
Terrasse 1 (½ von 17,02)	8,51 m ²
Terrasse 2 (½ von 9,93)	4,96 m ²
Gesamtfläche	81,02 m ²



Wohnung 3 EG

4 Zimmer mit 2 Terrassen

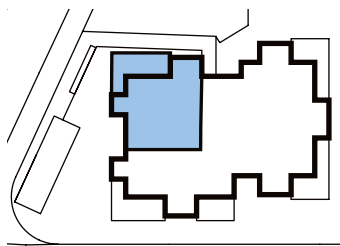
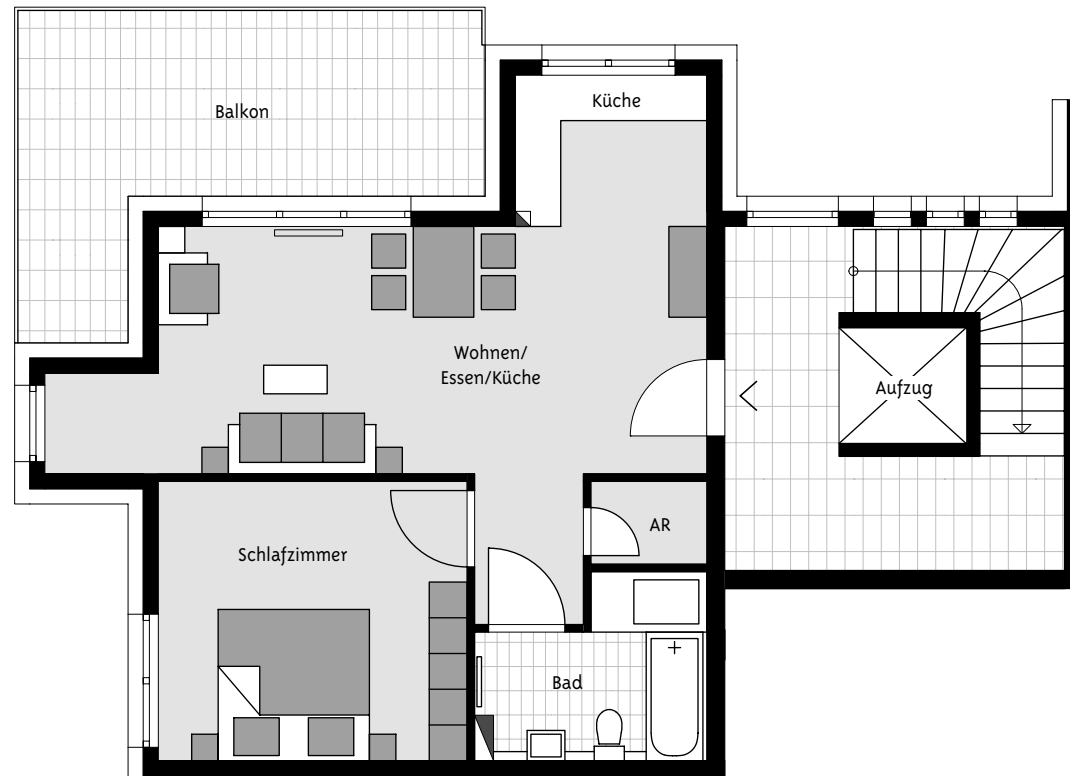
Wohnen/Essen/Küche	33,33 m ²
Schlafzimmer	14,23 m ²
Zimmer 1	10,29 m ²
Zimmer 2	10,13 m ²
Entrée	10,39 m ²
Bad	6,23 m ²
WC	1,87 m ²
Abstellraum	1,75 m ²
Terrasse 1 (½ von 16,0)	8,0 m ²
Terrasse 2 (½ von 16,0)	8,0 m ²
Gesamtfläche	104,26 m²



Wohnung 4 OG

2 Zimmer mit Balkon

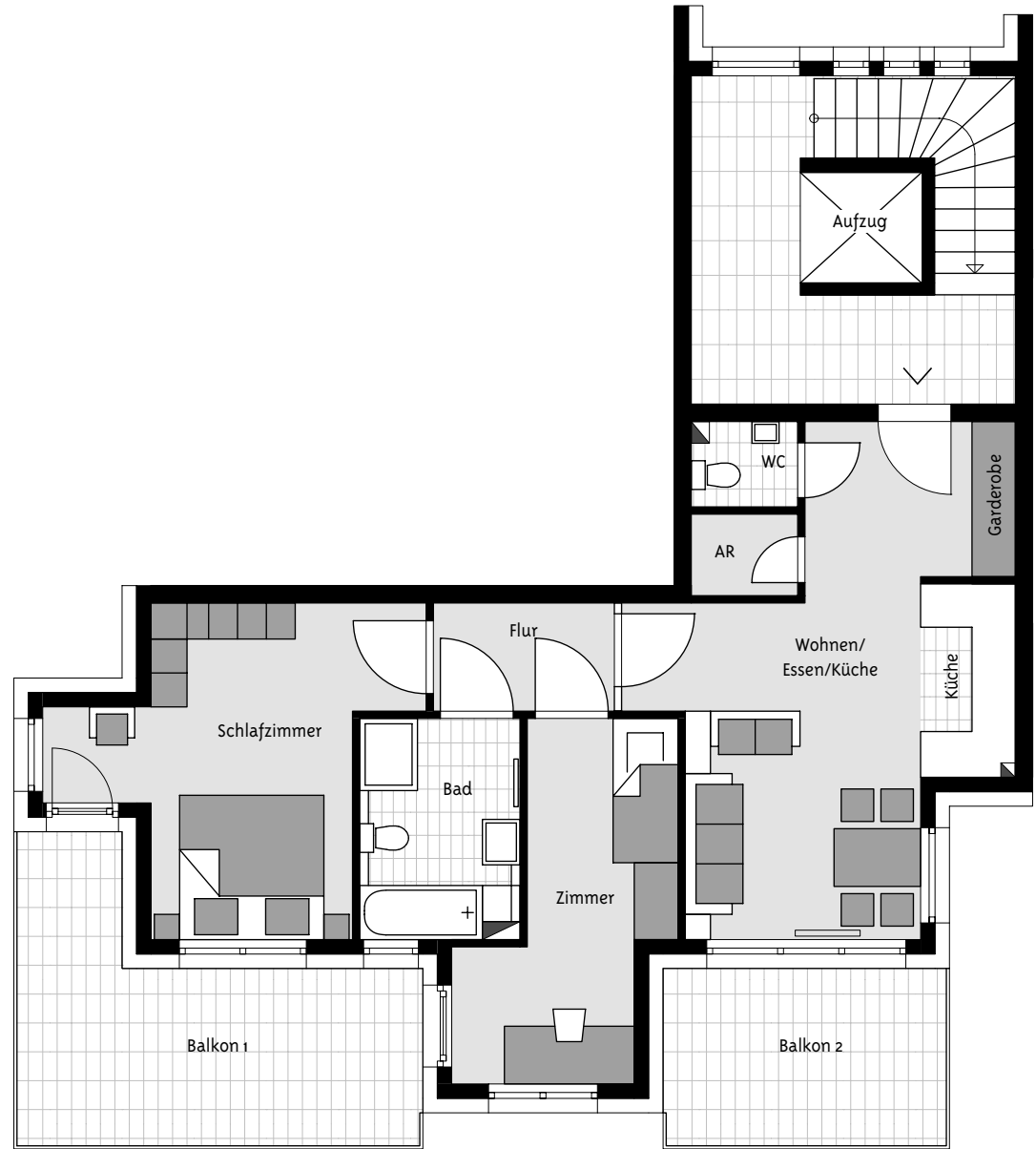
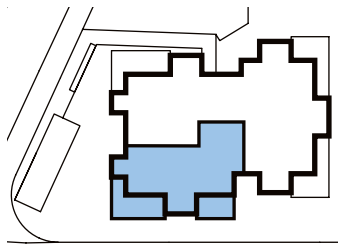
Wohnen/Essen/Küche	33,09 m ²
Schlafzimmer	14,86 m ²
Bad	6,20 m ²
Abstellraum	1,65 m ²
Balkon (1/2 von 18,46)	9,23 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	65,03 m ²



Wohnung 5 OG

3 Zimmer mit 2 Balkonen

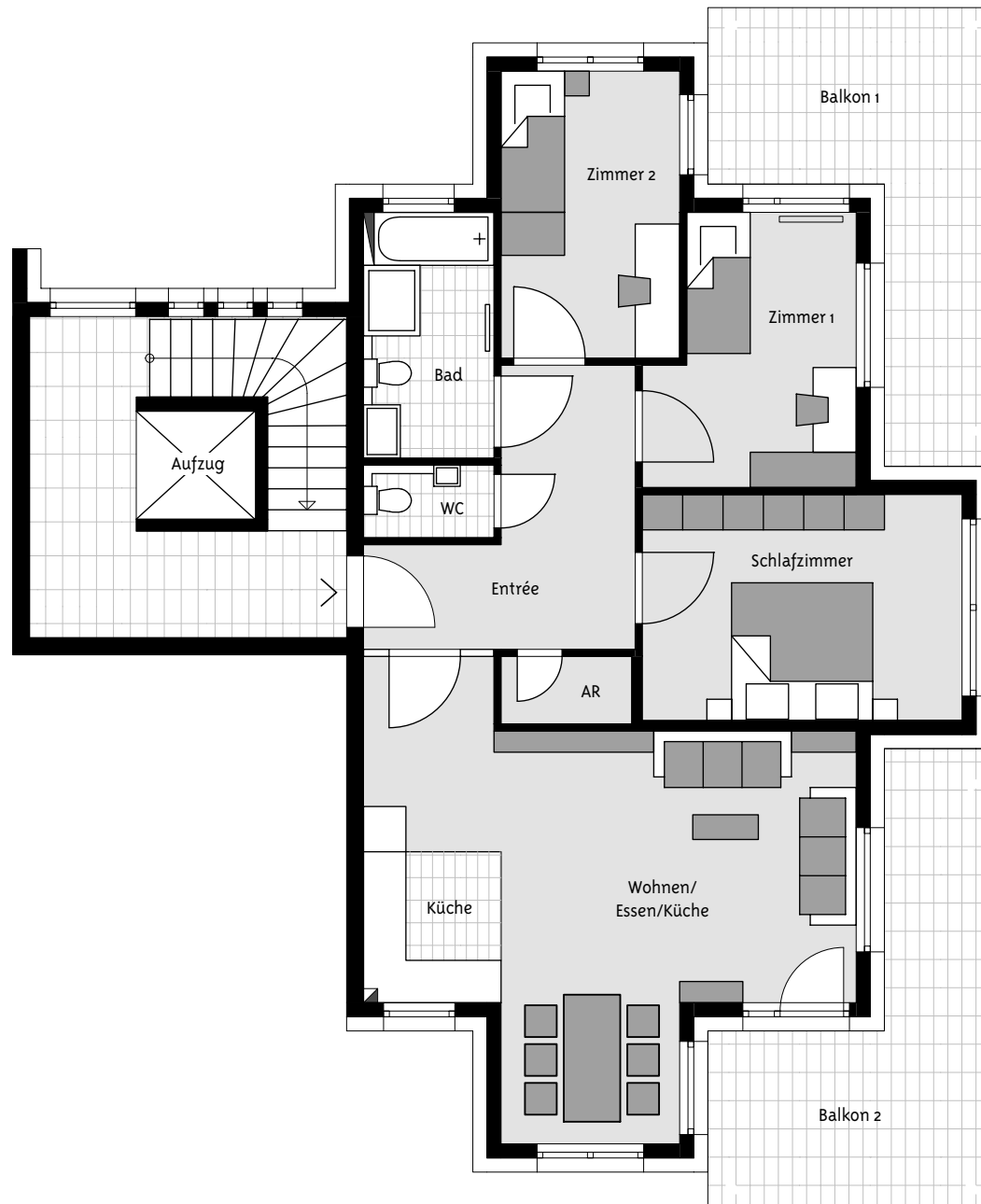
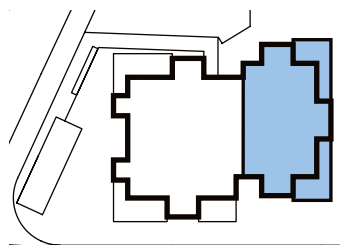
Wohnen/Essen/Küche	26,47 m ²
Schlafzimmer	16,31 m ²
Zimmer	11,19 m ²
Bad	6,58 m ²
Entrée	3,71 m ²
WC	1,64 m ²
Abstellraum	1,64 m ²
Balkon 1 (1/2 von 17,02)	8,51 m ²
Balkon 1 (1/2 von 9,92)	4,96 m ²
Gesamtfläche	81,02 m²



Wohnung 6 OG

4 Zimmer mit 2 Balkonen

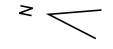
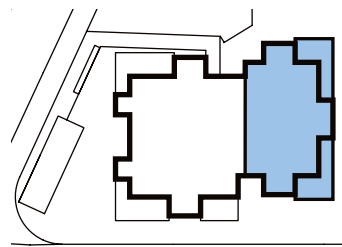
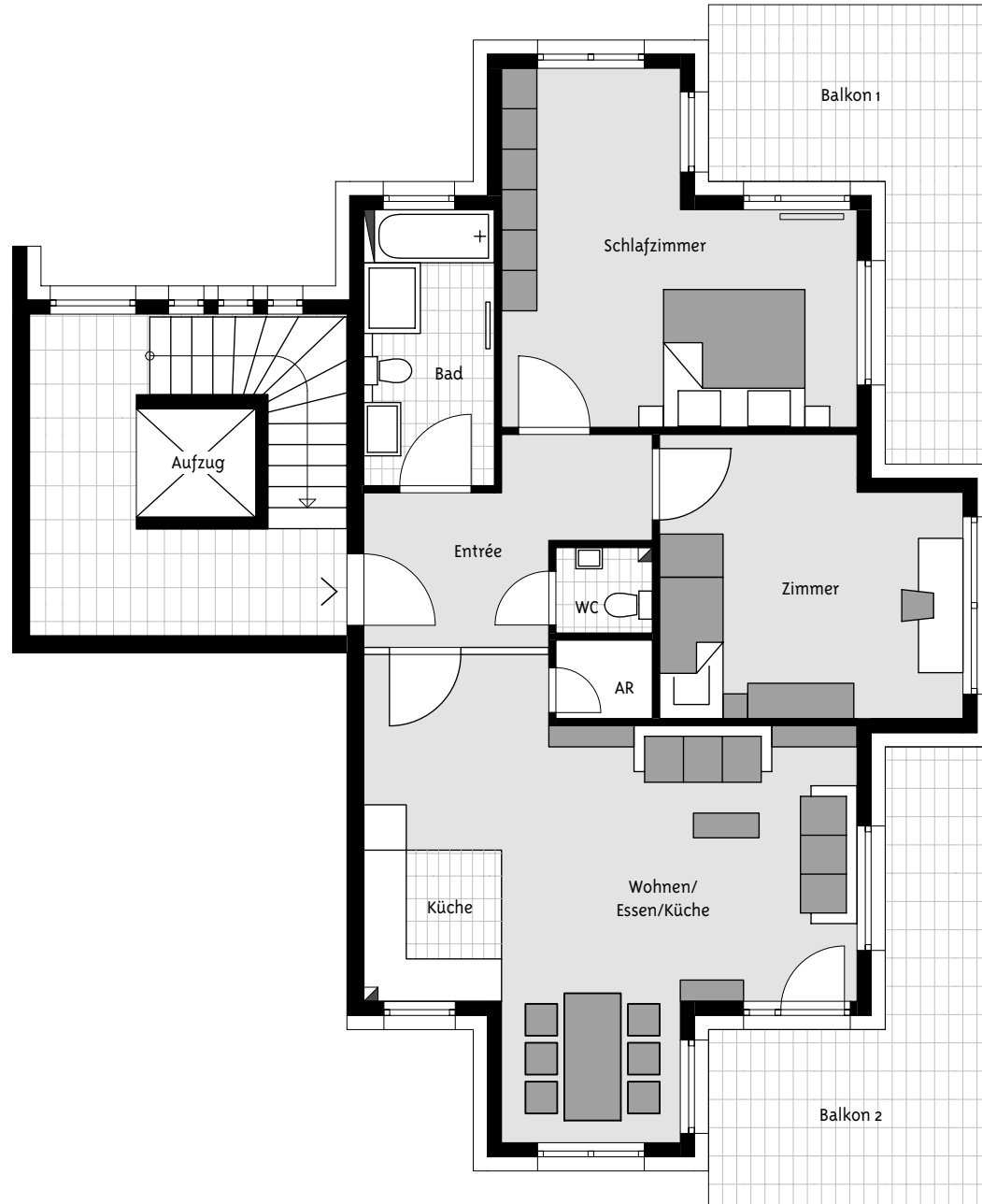
Wohnen/Essen/Küche	33,3 m ²
Schlafzimmer	14,23 m ²
Zimmer 1	10,29 m ²
Zimmer 2	10,13 m ²
Entrée	10,39 m ²
Bad	6,23 m ²
WC	1,87 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Balkon 1 (½ von 16,0)	8,0 m ²
Balkon 2 (½ von 16,0)	8,0 m ²
Gesamtfläche	104,26 m ²



Wohnung 6 OG
3 Zimmer mit 2 Balkonen

*alternativ
nach Aufteilung*

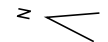
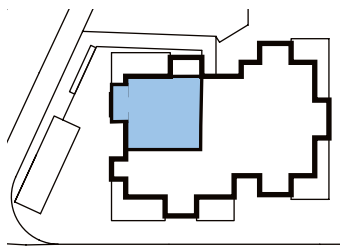
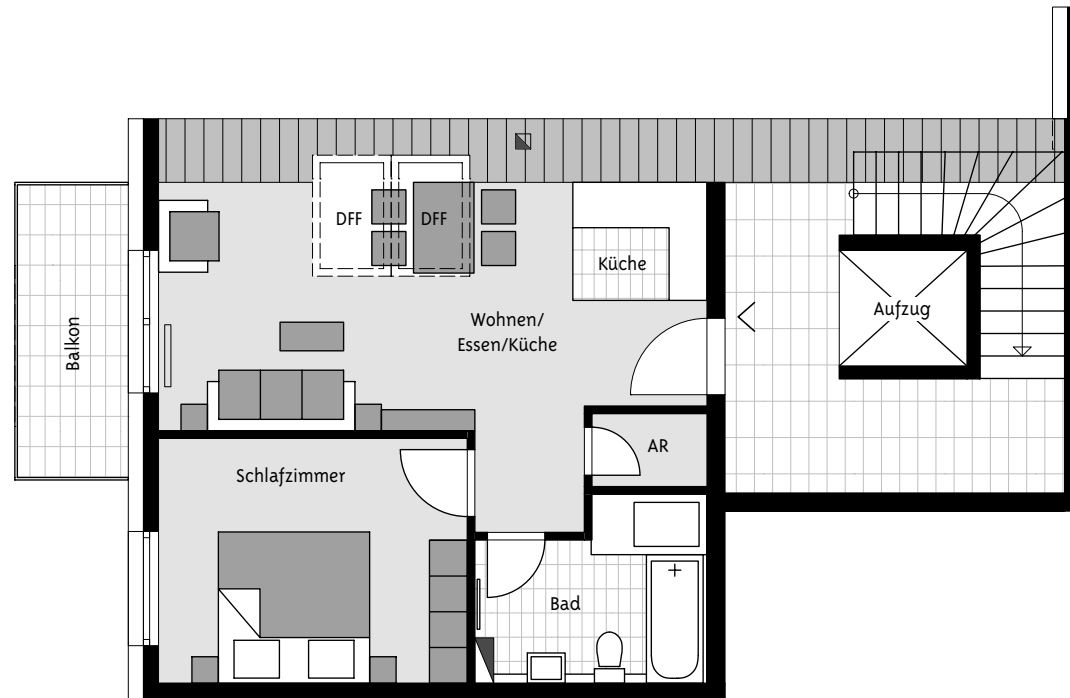
Wohnen/Essen/Küche	34,35 m ²
Schlafzimmer	20,24 m ²
Zimmer	15,80 m ²
Entrée	8,35 m ²
Bad	7,0 m ²
WC	1,59 m ²
Abstellraum	1,49 m ²
Balkon 1 (½ von 15,86)	7,84 m ²
Balkon 2 (½ von 15,86)	7,84 m ²
Gesamtfläche	104,5 m²



Wohnung 7 DG

2 Zimmer mit Balkon

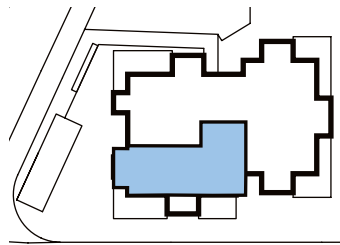
Wohnen/Essen/Küche	24,86 m ²
Schlafzimmer	13,03 m ²
Bad	6,49 m ²
Abstellraum	1,45 m ²
Balkon (1/2 von 6,22)	3,11 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	48,94 m ²

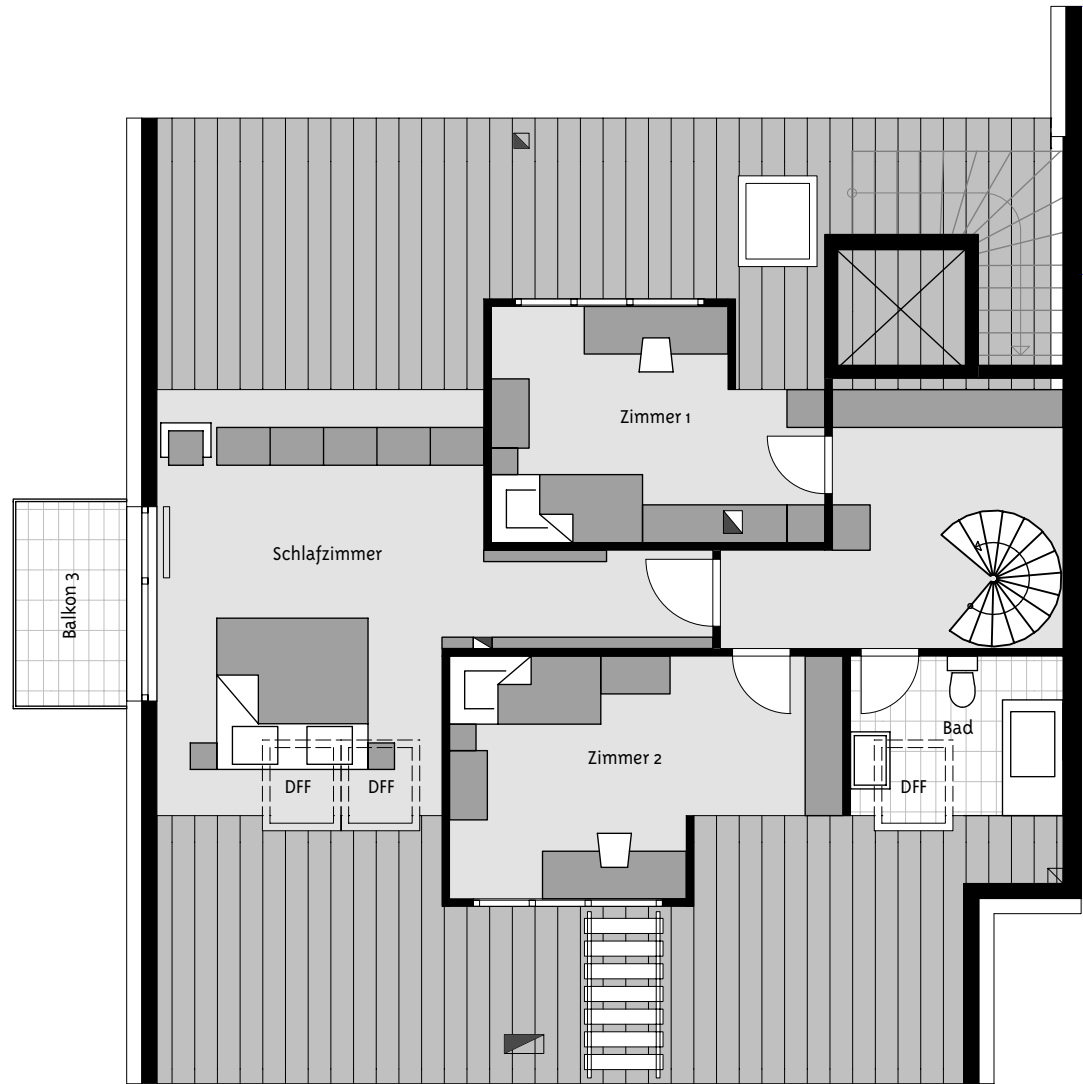


Wohnung 8 DG/GG

4 Zimmer Maisonette mit 3 Balkonen

Wohnen/Essen/Küche	54,50 m ²
Schlafzimmer	26,62 m ²
Zimmer 1	14,2 m ²
Zimmer 2	12,11 m ²
Entrée	12,18 m ²
Bad	6,9 m ²
WC	1,67 m ²
Abstellraum	1,23 m ²
Balkon 1 (1/2 von 6,22)	3,03 m ²
Balkon 2 (1/2 von 2,48)	1,98 m ²
Balkon 3 (1/2 von 3,98)	1,99 m ²
Gesamtfläche	136,72 m ²

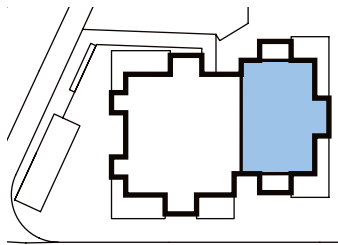
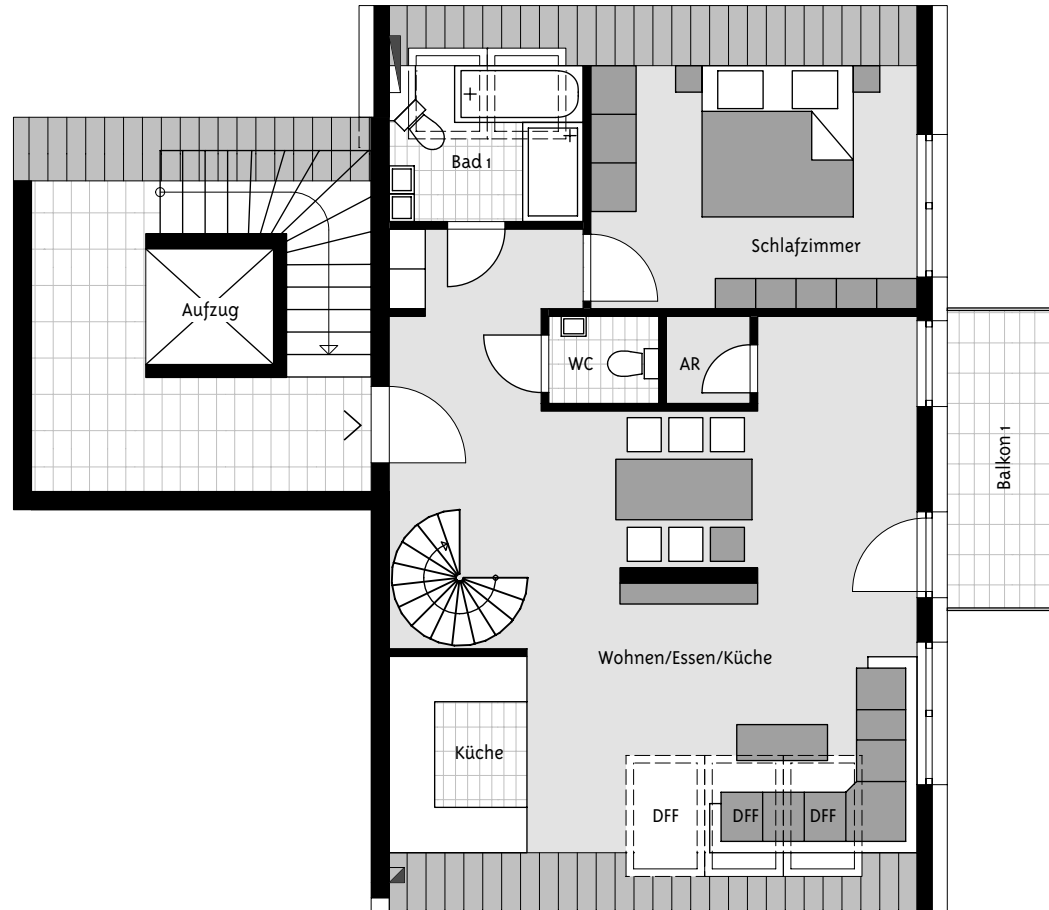


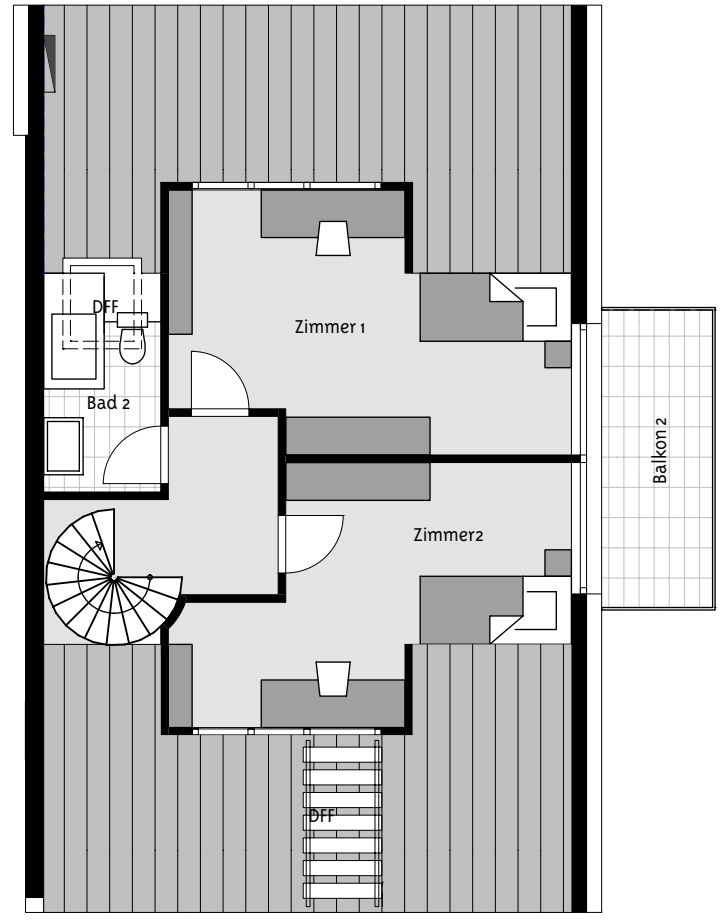


Wohnung 9 DG/GG

4 Zimmer Maisonette mit 2 Balkonen

Wohnen/Essen/Küche	47,01 m ²
Schlafzimmer	13,66 m ²
Zimmer 1	15,08 m ²
Zimmer 2	13,18 m ²
Bad 1	5,16 m ²
Bad 2	4,41 m ²
WC	1,65 m ²
Abstellraum	1,26 m ²
Entrée	6,48 m ²
Balkon 1 (1/2 von 5,78)	2,89 m ²
Balkon 2 (1/2 von 5,78)	2,89 m ²
Gesamtfläche	113,66 m²







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

