



unverändliche Illustration

ALVENI PROJEKTENTWICKLUNG

SCHMELLBACHSTRASSE 13



# Neubau Schmellbachstraße 13

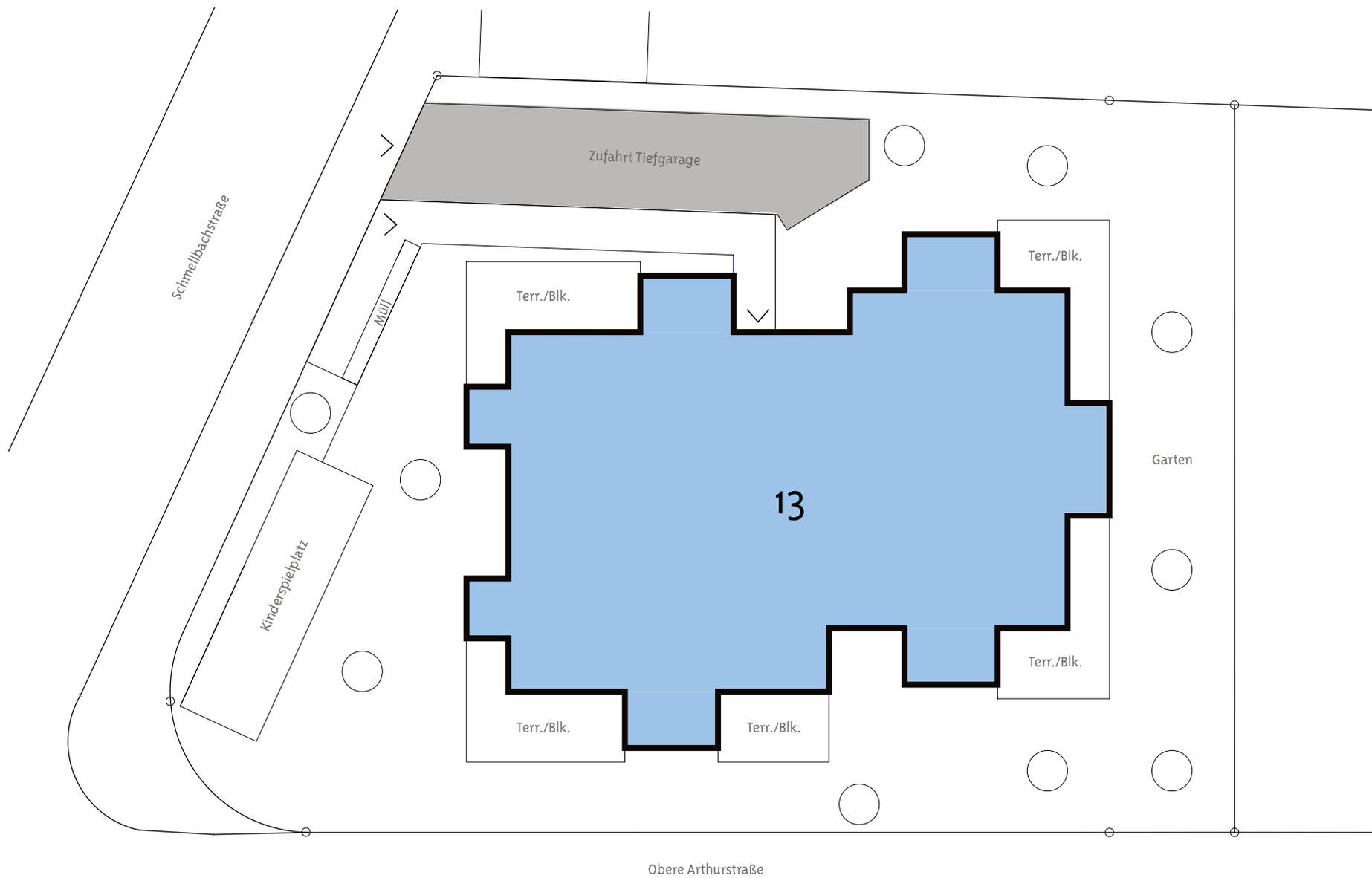
MEHRFAMILIENHAUS

STANDORT SUTTGART-ROHR

WOHNUNGSGRÖSSEN ca. 49-137 M<sup>2</sup>

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 CO<sup>2</sup>-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

---

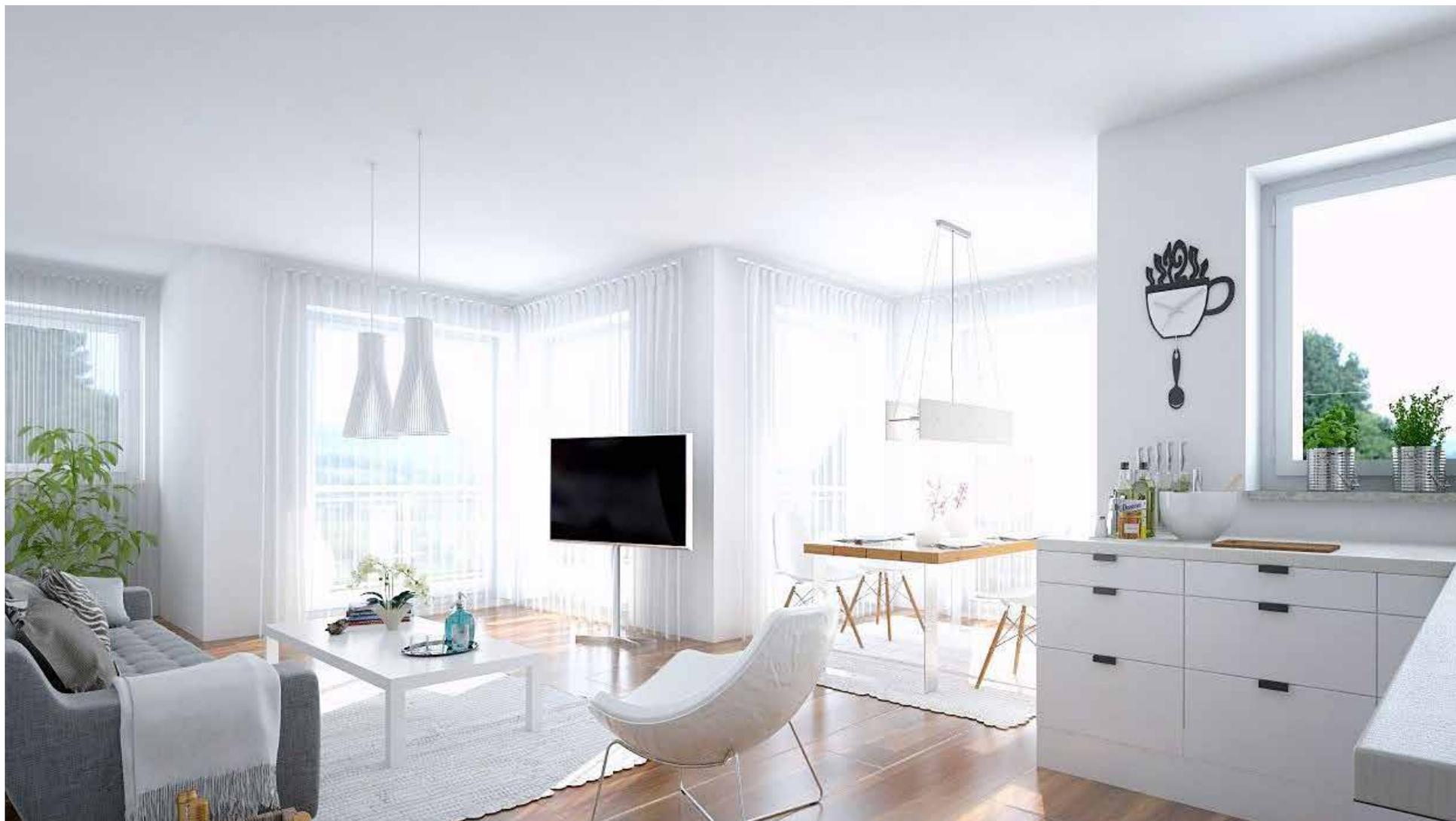
Vordächer aus Verbundsicherheitsglas satiniert

---

Freistehende Briefkastenanlagen

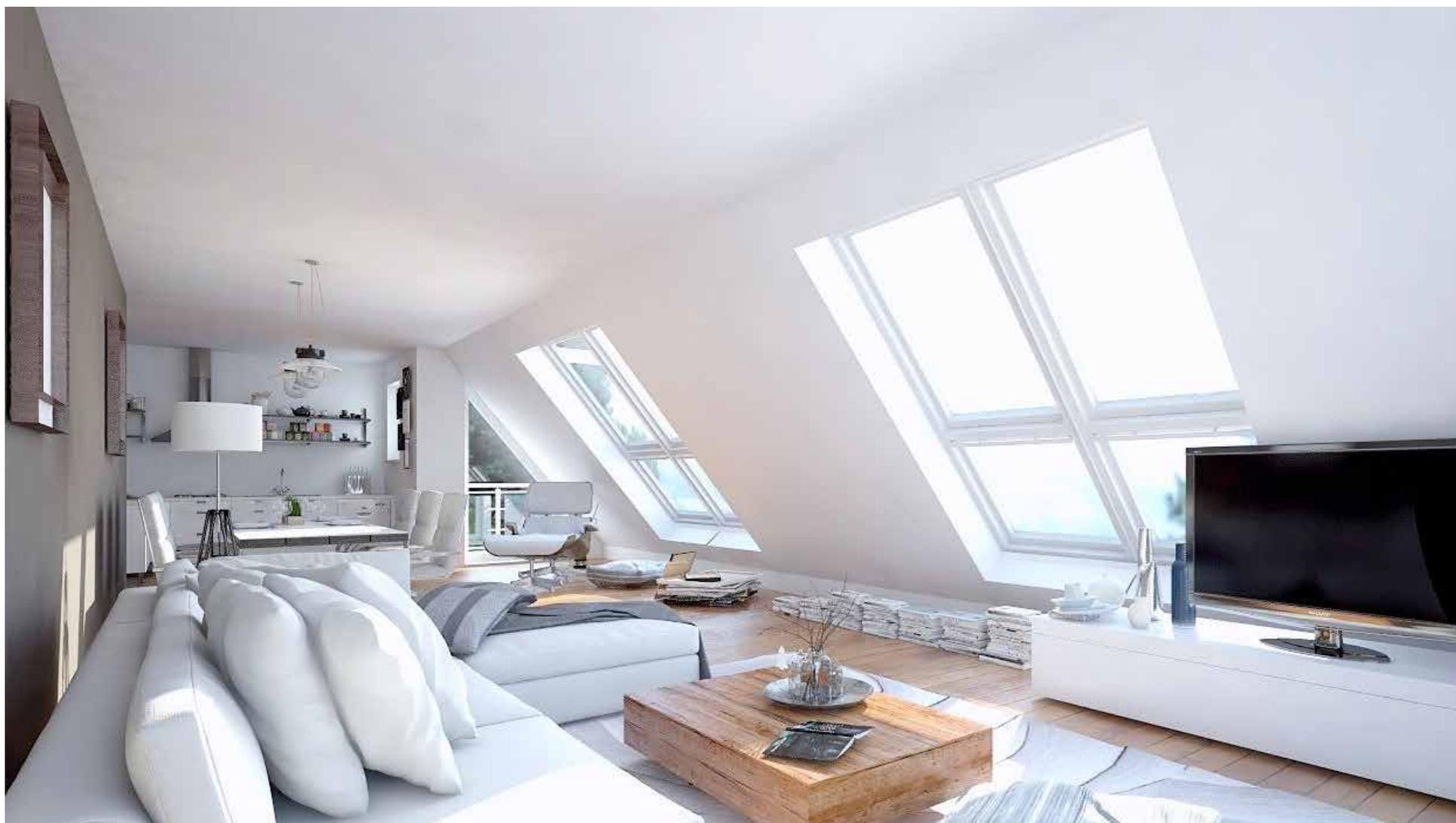
---

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

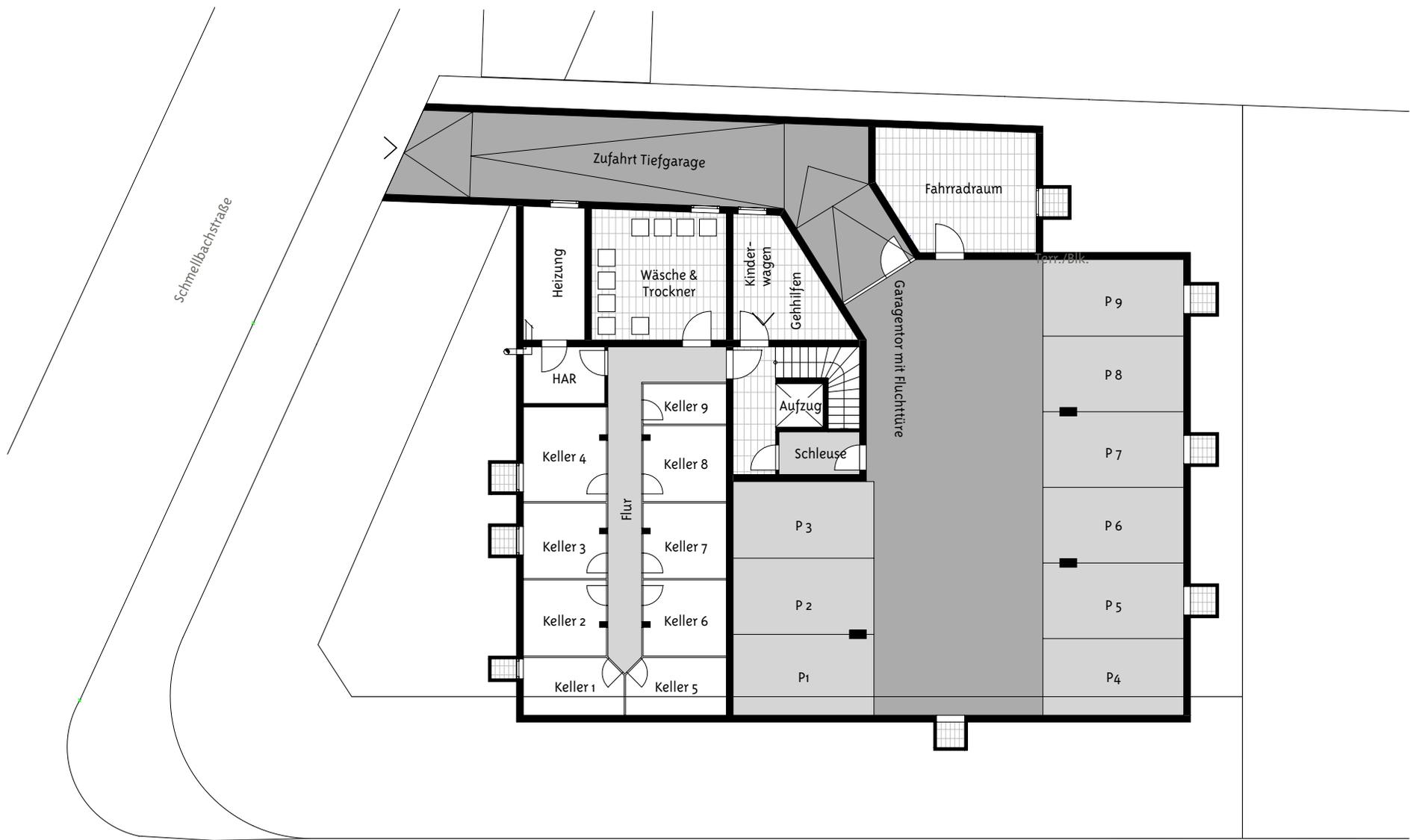
Das Stuttgarter Autobahnkreuz erreicht man mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Von hieraus besteht direkter Anschluss an die Autobahnen A 8 und A 81, sowie der B 27 und der B 10. Die Innenstadt erreicht man ebenfalls bequem über die Kaltentaler Abfahrt in Vaihingen und ist in ca. 10–15 Minuten in Stuttgart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

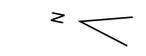
### Freizeitanlagen/Sportvereine/Gastronomie

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

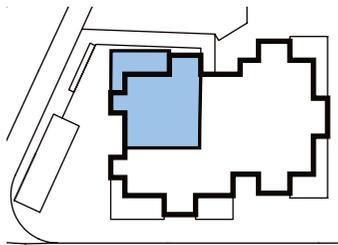
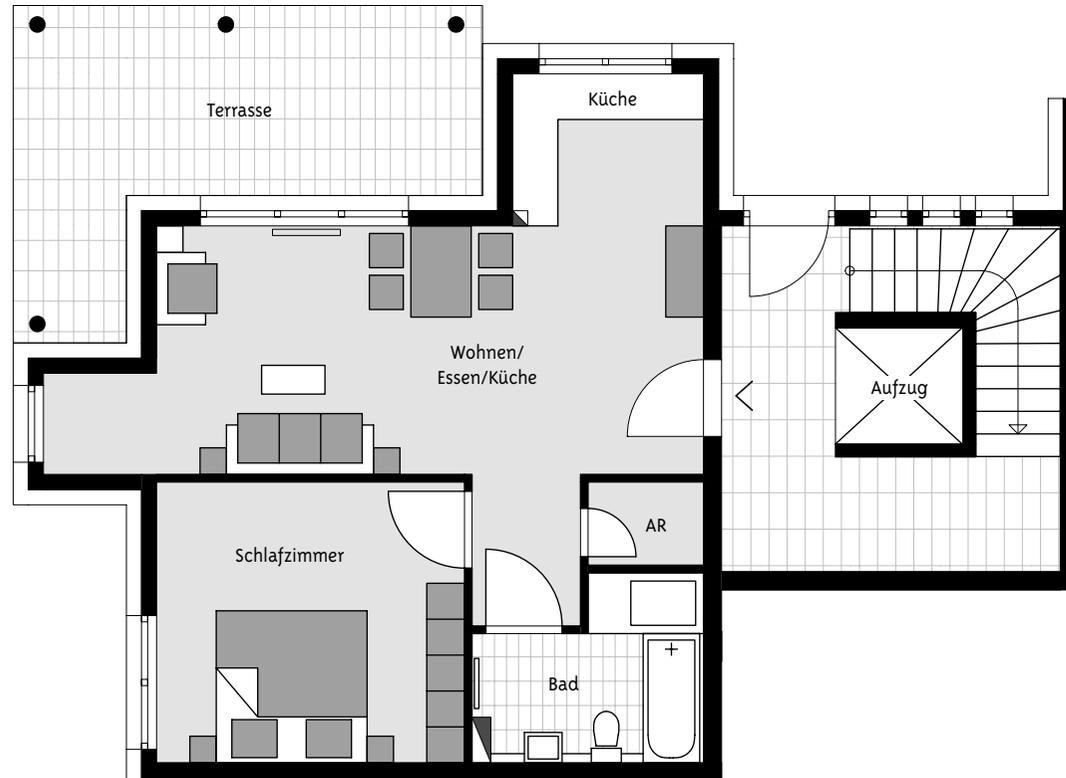
Obere Arthurstraße



## Wohnung 1 EG

2 Zimmer mit Terrasse

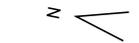
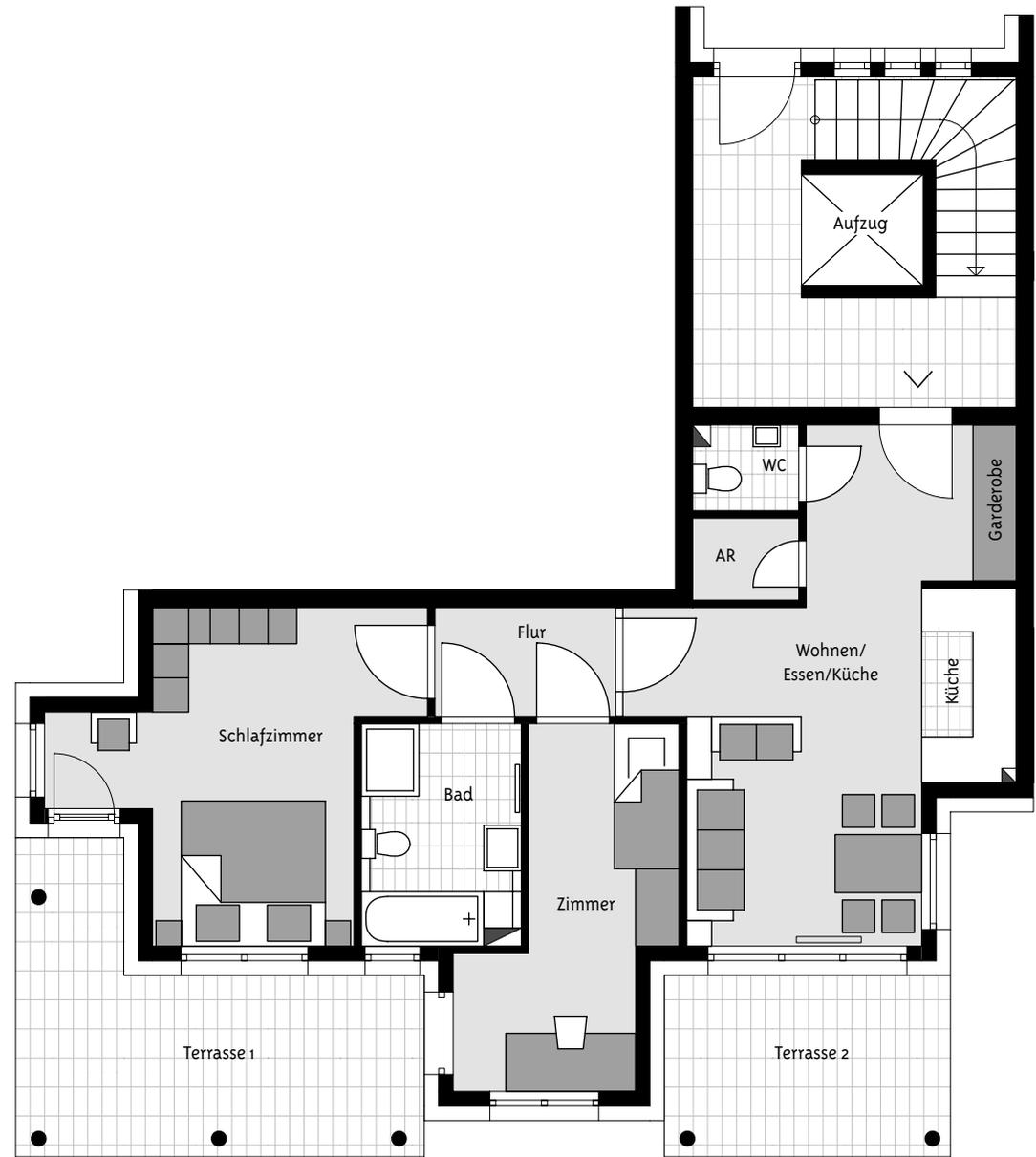
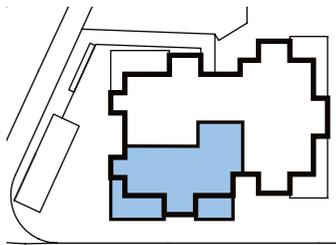
Wohnen/Essen/Küche	33,09 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,65 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 von 18,45)	9,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>65,03 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 2 EG

3 Zimmer mit 2 Terrassen

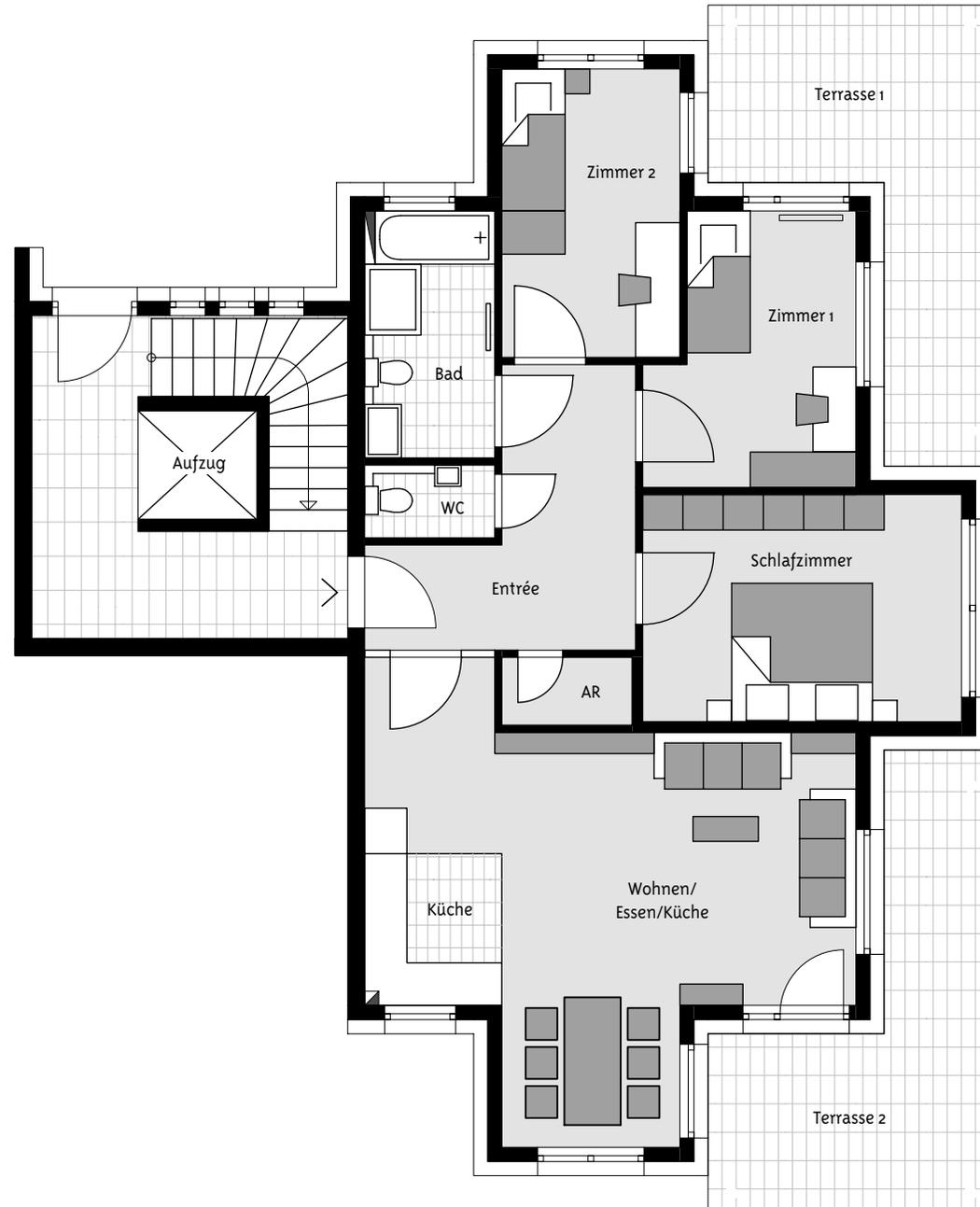
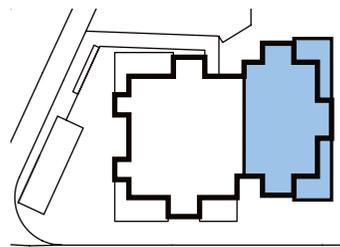
Wohnen/Essen/Küche	26,47 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,19 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Flur	3,71 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (½ von 17,02)	8,51 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (½ von 9,93)	4,96 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche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



## Wohnung 3 EG

4 Zimmer mit 2 Terrassen

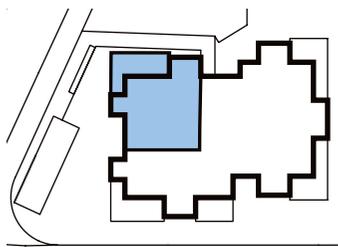
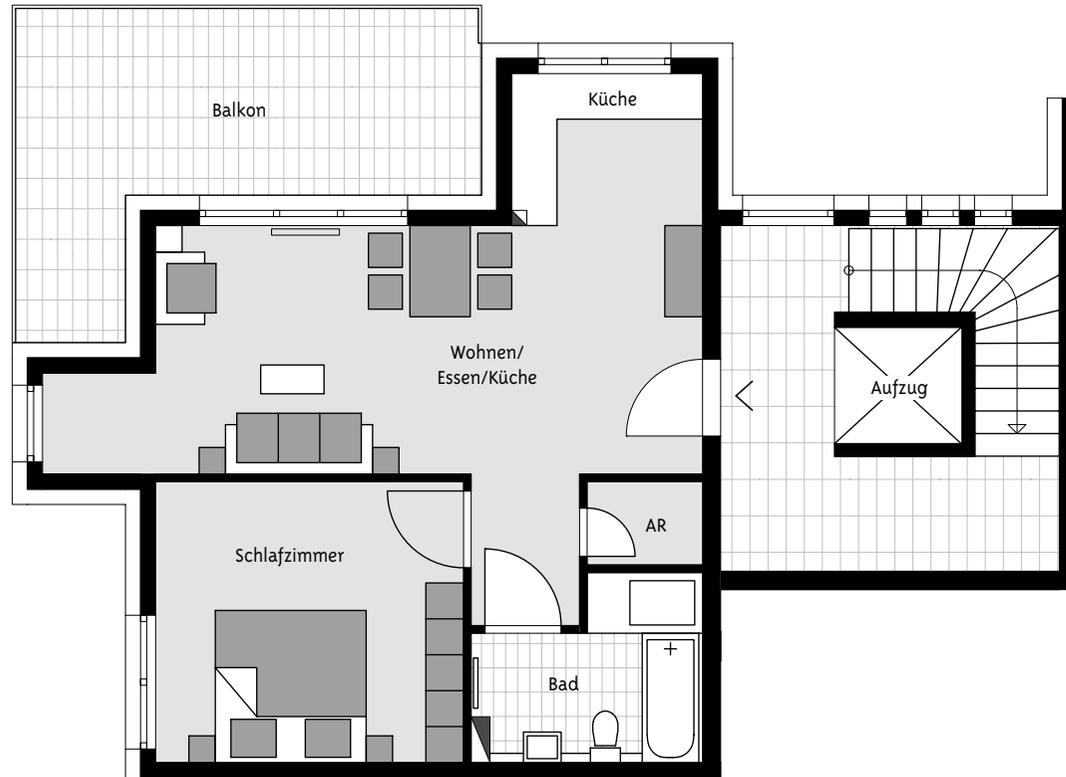
Wohnen/Essen/Küche	33,33 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,13 m <sup>2</sup>
Entrée	10,39 m <sup>2</sup>
Bad	6,23 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,75 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (½ von 16,0)	8,0 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (½ von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



## Wohnung 4 OG

2 Zimmer mit Balkon

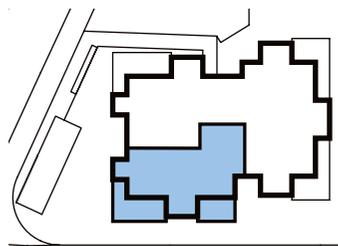
Wohnen/Essen/Küche	33,09 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,65 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 von 18,46)	9,23 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	65,03 m <sup>2</sup>



## Wohnung 5 OG

3 Zimmer mit 2 Balkonen

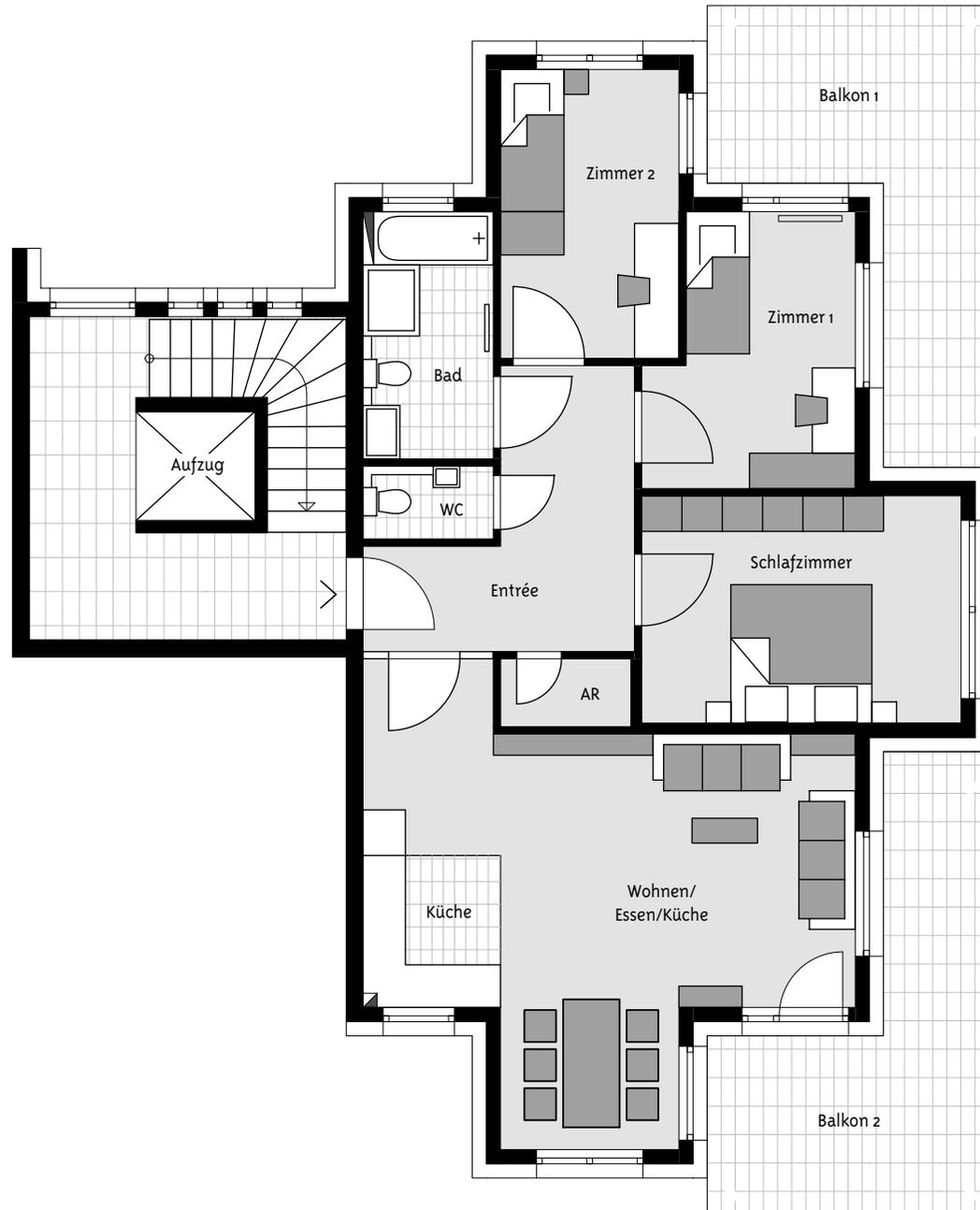
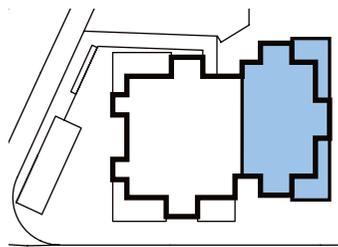
Wohnen/Essen/Küche	26,47 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,31 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,19 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Entrée	3,71 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (1/2 von 17,02)	8,51 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (1/2 von 9,92)	4,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche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



## Wohnung 6 OG

4 Zimmer mit 2 Balkonen

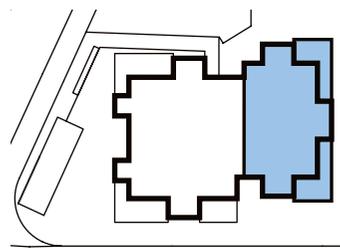
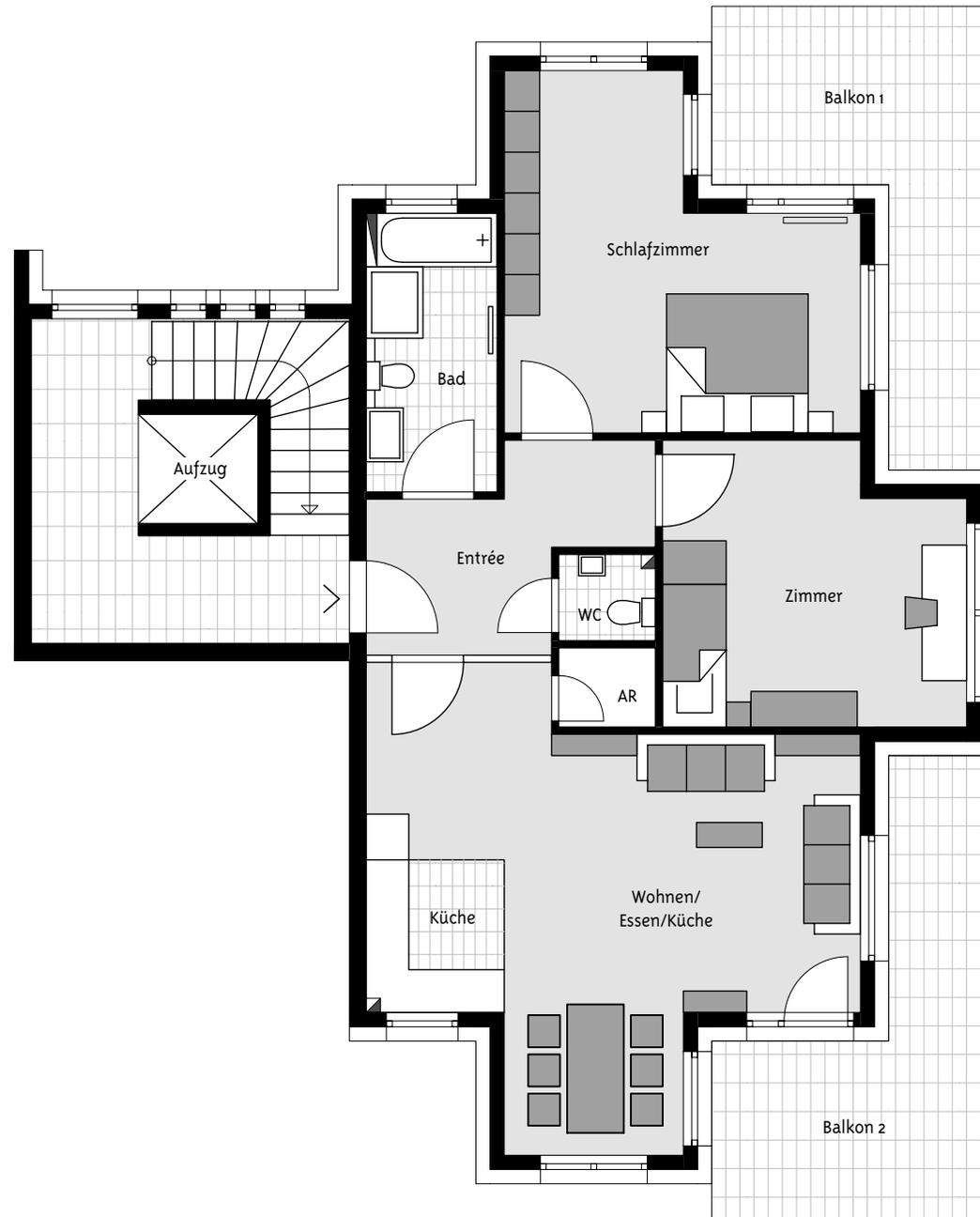
Wohnen/Essen/Küche	33,3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,13 m <sup>2</sup>
Entrée	10,39 m <sup>2</sup>
Bad	6,23 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,76 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (½ von 16,0)	8,0 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (½ von 16,0)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



**Wohnung 6 OG**  
3 Zimmer mit 2 Balkonen

*alternativ  
nach Aufteilung*

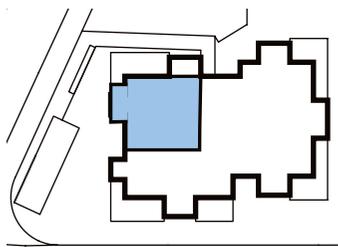
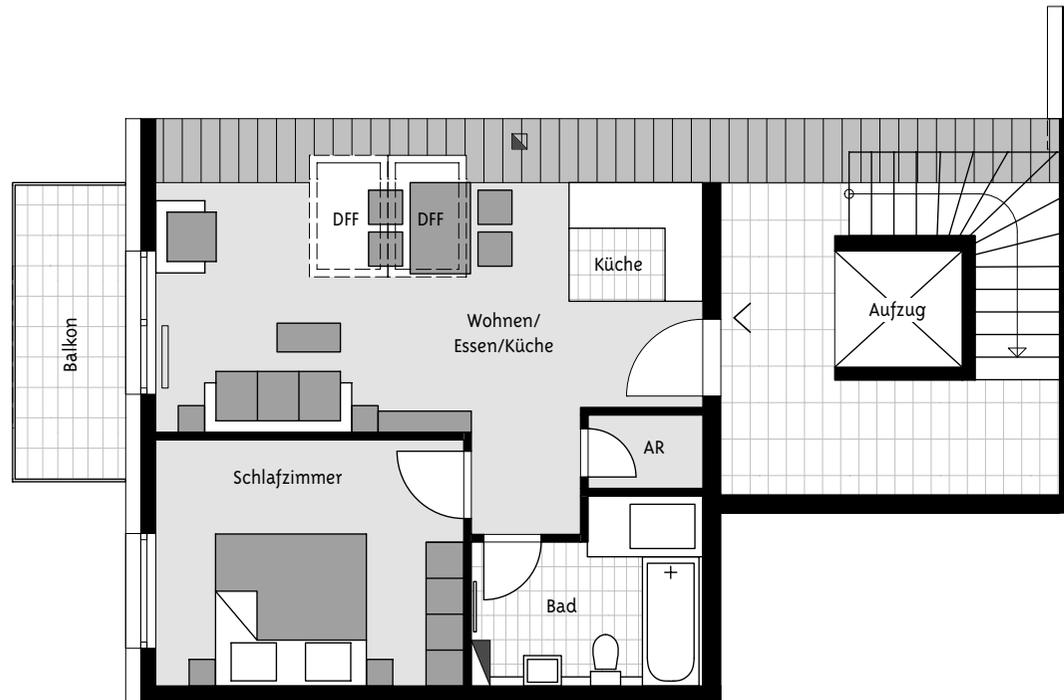
Wohnen/Essen/Küche	34,35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,80 m <sup>2</sup>
Entrée	8,35 m <sup>2</sup>
Bad	7,0 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,49 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (½ von 15,86)	7,84 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (½ von 15,86)	7,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche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



# Wohnung 7 DG

2 Zimmer mit Balkon

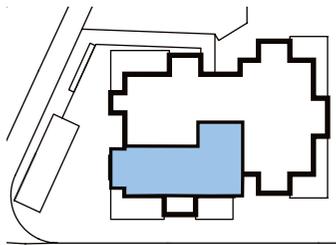
Wohnen/Essen/Küche	24,86 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,03 m <sup>2</sup>
Bad	6,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,45 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 von 6,22)	3,11 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	48,94 m <sup>2</sup>

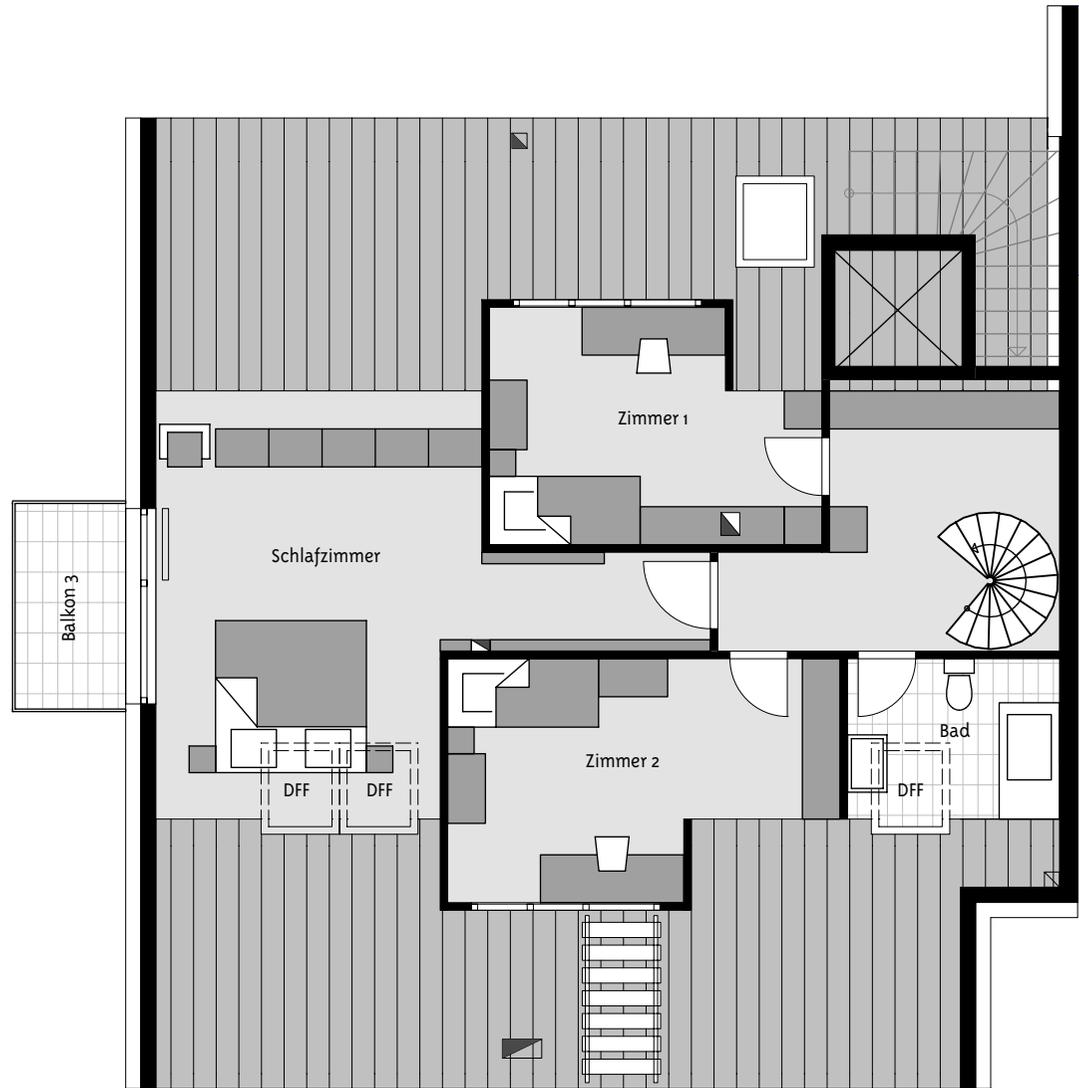


## Wohnung 8 DG/GG

4 Zimmer Maisonette mit 3 Balkonen

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

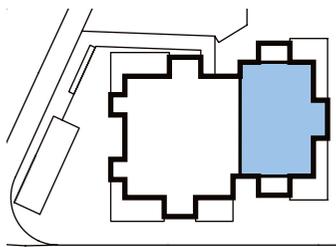
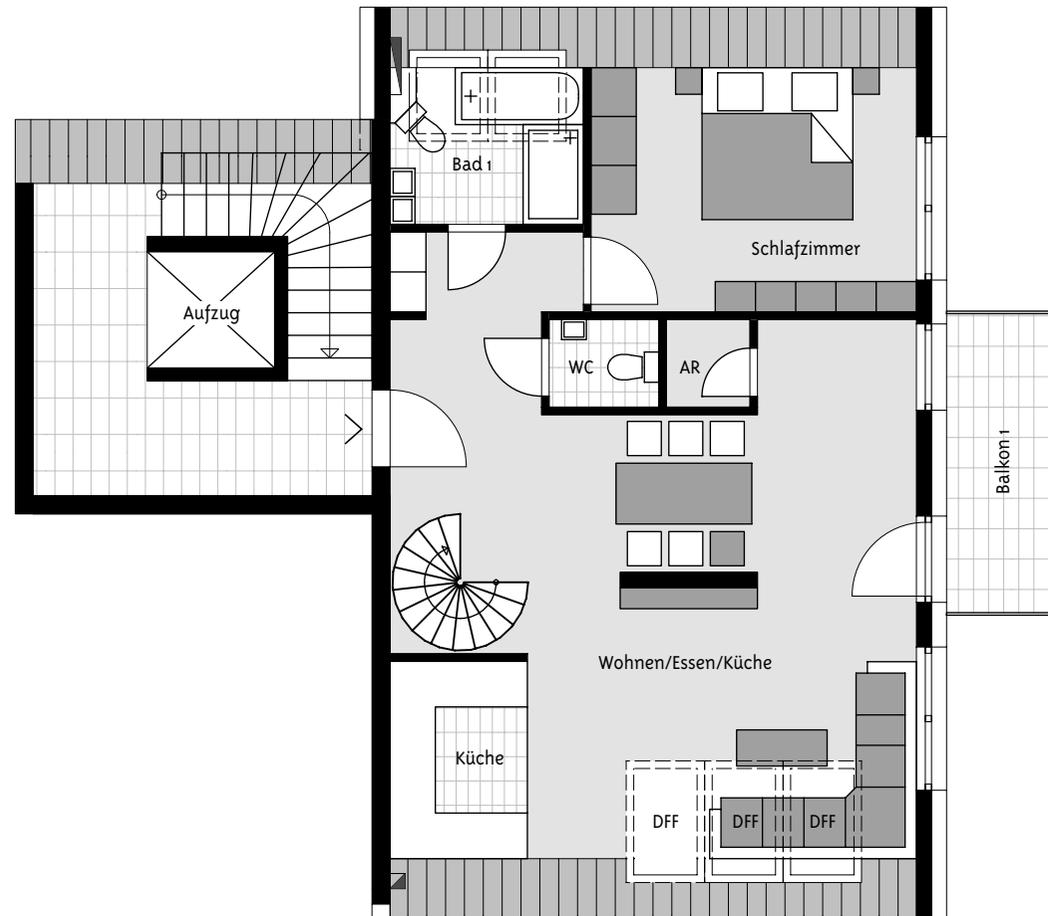


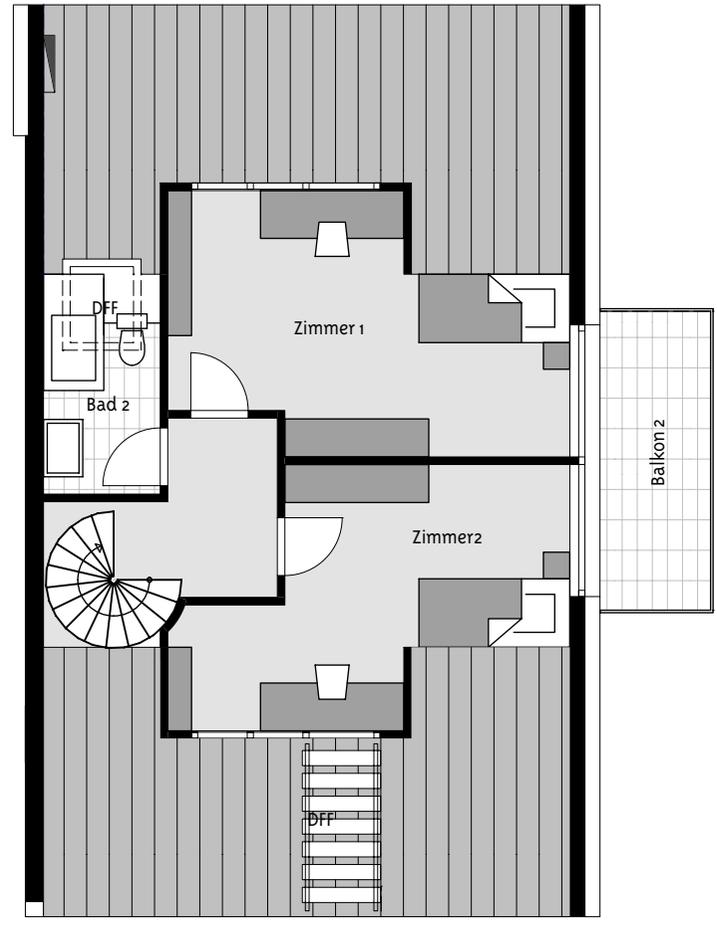


## Wohnung 9 DG/GG

4 Zimmer Maisonette mit 2 Balkonen

Wohnen/Essen/Küche	47,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,08 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,18 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,16 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,41 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,26 m <sup>2</sup>
Entrée	6,48 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (½ von 5,78)	2,89 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (½ von 5,78)	2,89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>113,66 m<sup>2</sup></b>







Alveni Projektentwicklung GmbH

Dreibrunnenweg 21

70565 Stuttgart

[info@alveni-immobilien.de](mailto:info@alveni-immobilien.de)

Telefon 0711 . 90 74 75 86

Fax 0711 . 50 62 77 43

[www.alveni-immobilien.de](http://www.alveni-immobilien.de)

