



# EXKLUSIVES 3-FAMILIENHAUS IN GEWACHSENER LAGE

KfW 55-Standard  
-provisionsfrei-

Beim Bahnhof 5  
71336 Waiblingen-Neustadt

---

## Bauträger:

MA Wohnbau GmbH  
Max-Eyth-Straße 30  
71332 Waiblingen  
07151 / 256 94 56  
info@ma-wohnbau.de

## Beratung u. Verkauf:

mi Casa GmbH  
Ziegelstraße 20-24  
71063 Sindelfingen  
07031 / 76 98 76 0  
info@micasa-immobilien.de  
www.micasa-immobilien.de



3  
EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN

unverbindliche Illustration

## HERZLICH WILKOMMEN

Wir freuen uns Ihnen in einer gewachsenen Lage von Waiblingen-Neustadt das attraktive Objekt vorstellen zu können.

Beim Bahnhof 5 erstellt die MA Wohnbau GmbH ein ansprechendes Mehrfamilienhaus mit 3 Eigentumswohnungen in solider Bauweise mit Wohnkomfort und Balkonen. Die großzügig durchdachten Grundrisse, ein barrierefreier Zugang ermöglichen ein angenehmes Wohnen für Familien, Singles sowie im Alter.

Verwirklichen Sie Ihren Lebenstraum in einer attraktiven Lage mit Wohnkomfort...!

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und werden bestrebt sein, Sie in allen Phasen des Immobilienerwerbs individuell zu beraten.

Ihr mi Casa Team – Sindelfingen

KONTAKTIEREN SIE UNS UNTER  
07031/7698760 FÜR WEITERE INFORMATIONEN

# WAIBLINGEN-NEUSTADT

Waiblingen-Neustadt ist ein malerischer Stadtteil in der charmanten Stadt Waiblingen, welche im Herzen von Baden-Württemberg liegt. Mit seiner reichen Geschichte und seiner modernen Infrastruktur bietet Waiblingen-Neustadt seinen Bewohnern eine ideale Mischung aus Tradition und Fortschritt.

Die Lage von Waiblingen-Neustadt ist äußerst günstig, da es sich nur etwa 15 Kilometer nordöstlich von Stuttgart befindet, der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg. Diese Nähe zu Stuttgart macht Waiblingen-Neustadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die in der Metropolregion Stuttgart arbeiten, aber dennoch das ruhigere Leben in einer kleineren Stadt genießen möchten.

Die Verkehrsanbindungen in Waiblingen-Neustadt sind ausgezeichnet. Die Stadt ist über mehrere Autobahnen leicht zu erreichen, darunter die A81 und die A85, die eine schnelle Anbindung an das regionale und nationale Autobahnnetz bieten. Darüber hinaus verfügt Waiblingen-Neustadt über ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrssystem, einschließlich Busse und Bahnen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in der Stadt und darüber hinaus zu reisen.



Die Gemeinde Waiblingen-Neustadt selbst bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Einrichtungen für ihre Bewohner. Dazu gehören Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Die malerische Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während die umliegende Natur mit ihren Parks und Grünflächen zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet.

Insgesamt ist Waiblingen-Neustadt ein lebendiger und attraktiver Stadtteil mit einer erstklassigen Lage, exzellenten Verkehrsanbindungen und einem breiten Angebot an Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Es ist ein Ort, an dem Tradition und Moderne harmonisch miteinander verschmelzen und in dem sich seine Bewohner wohlfühlen können.



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration

Waiblingen-Neustadt bietet seinen Bewohnern eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Sportbegeisterte können die gut ausgestatteten Sportanlagen nutzen, darunter Sportplätze, Tennisplätze und Schwimmbäder. Es gibt auch zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung, die sich perfekt für Outdoor-Aktivitäten eignen. Für kulturelle Unterhaltung sorgen das örtliche Theater und Veranstaltungszentren, die regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und andere kulturelle Events bieten.

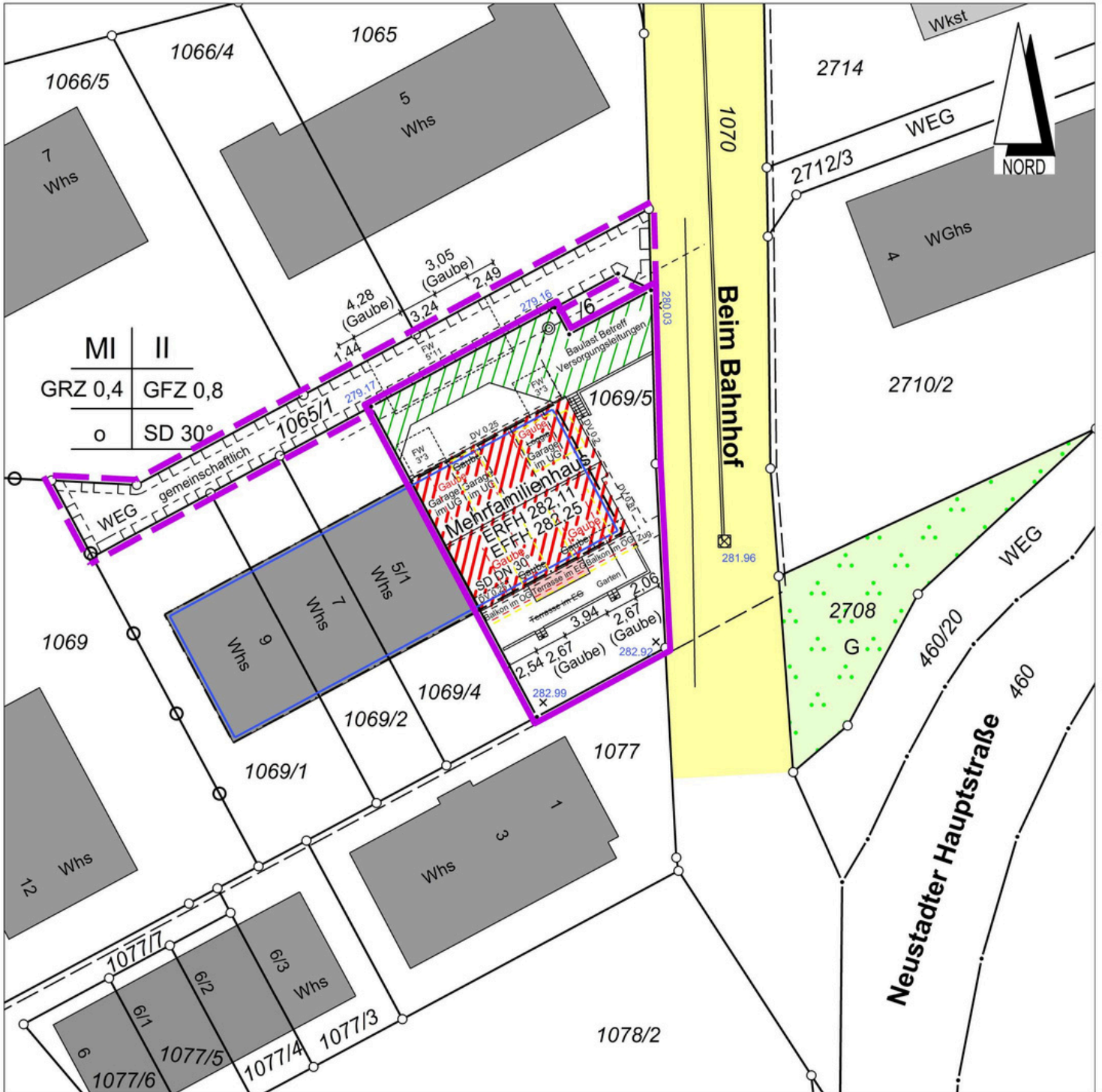
Die Bildungseinrichtungen in Waiblingen-Neustadt umfassen Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Schulen. Diese bieten eine qualitativ hochwertige Bildung für Kinder und Jugendliche jeden Alters. Darüber hinaus gibt es auch Kindergärten und Kindertagesstätten, die eine professionelle Betreuung und Förderung für die Kleinsten bieten.

Der Wochenmarkt in Waiblingen-Neustadt ist ein beliebter Treffpunkt für Einheimische und Besucher. Hier können frische Produkte von lokalen Bauern und Händlern erstanden werden, darunter Obst, Gemüse, Käse, Fleisch und Backwaren. Der Markt findet regelmäßig statt und bietet eine großartige Gelegenheit, die Vielfalt der regionalen Produkte zu entdecken und einzukaufen.



# LAGEPLAN

Beim Bahnhof 5  
71336 Waiblingen-Neustadt



unverbindliche Illustration



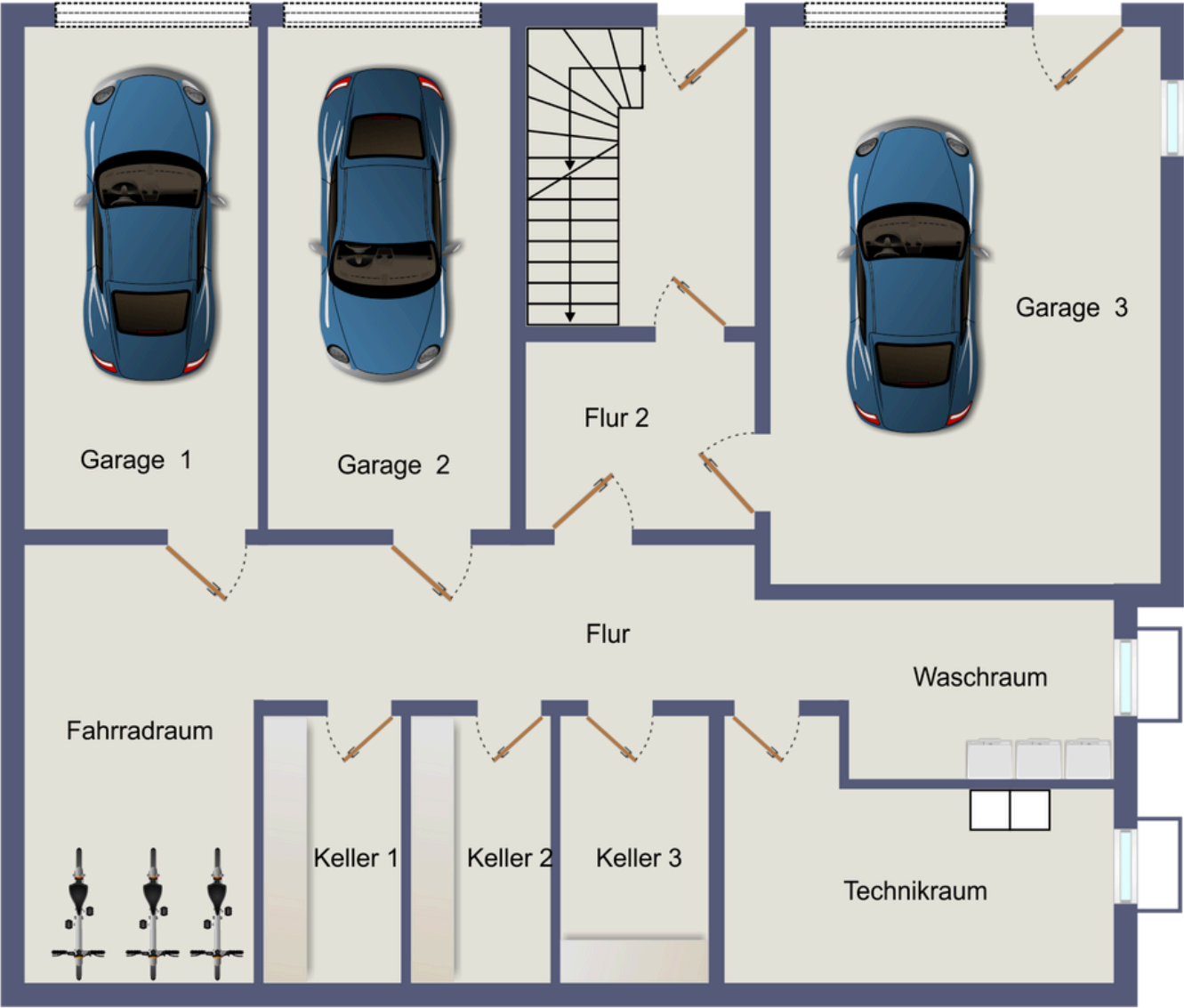
## NACHHALTIG, INNOVATIV UND MODERN

Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 großzügige Eigentumswohnungen werden  
Beim Bahnhof 5 in 71336 Waiblingen-Neustadt erstellt.

- 3 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 124,96 m<sup>2</sup> und 137,54 m<sup>2</sup>
- großzügige und sonnige Terrasse und Balkone
- Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil
- moderne und wertige Sanitärausstattungen, bodengleiche Duschen
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung
- KfW 55 - Standard - Fördermittel
- barrierefreier Zugang
- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb
- u.v.m.



# TIEFGARAGE



unverbindliche Illustration

## 5,5-Erdgeschosswohnung (137,54 m<sup>2</sup>) mit Gartenanteil und Terrasse

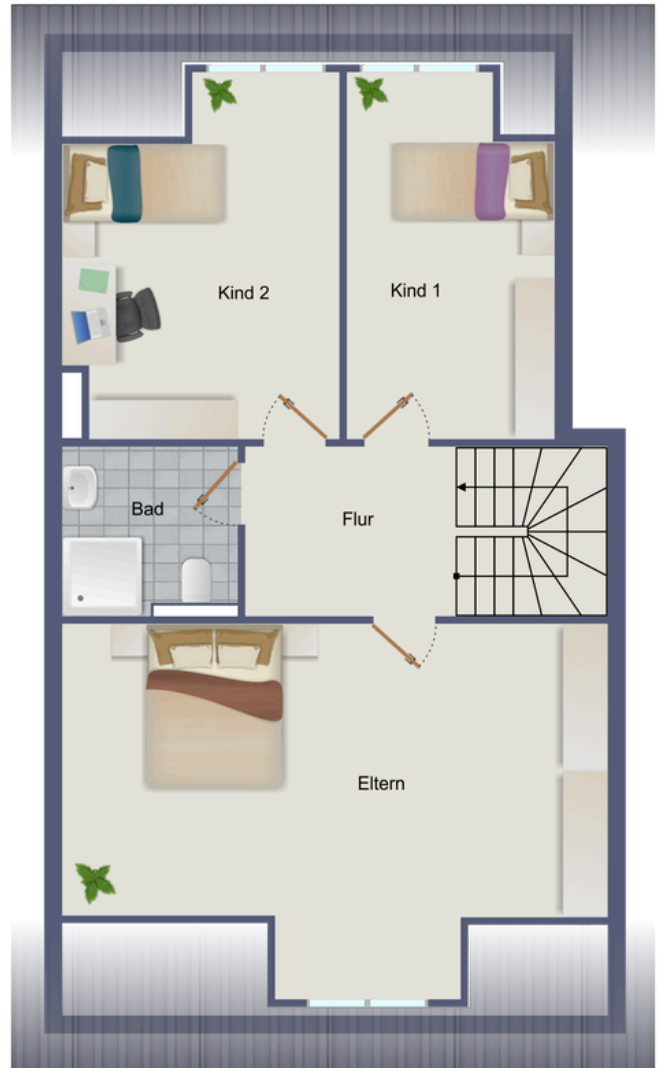


### Wohnflächen

Wohnen/Essen/Küche	37,95 m <sup>2</sup>
Eltern	15,45 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,17 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,16 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,08 m <sup>2</sup>
Büro	10,78 m <sup>2</sup>
Flur	22,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,49 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,53 m <sup>2</sup>
Bad	7,75 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	3,75 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	137,54 m <sup>2</sup>

2-2	3-2	DG
2-1	3-1	OG
1		EG
Garage + Abstellräume		UG

## 5,5-Maisonetten-Wohnung (124,96 m<sup>2</sup>) mit Balkon



unverbindliche Illustration

### Wohnflächen

#### Obergeschoss

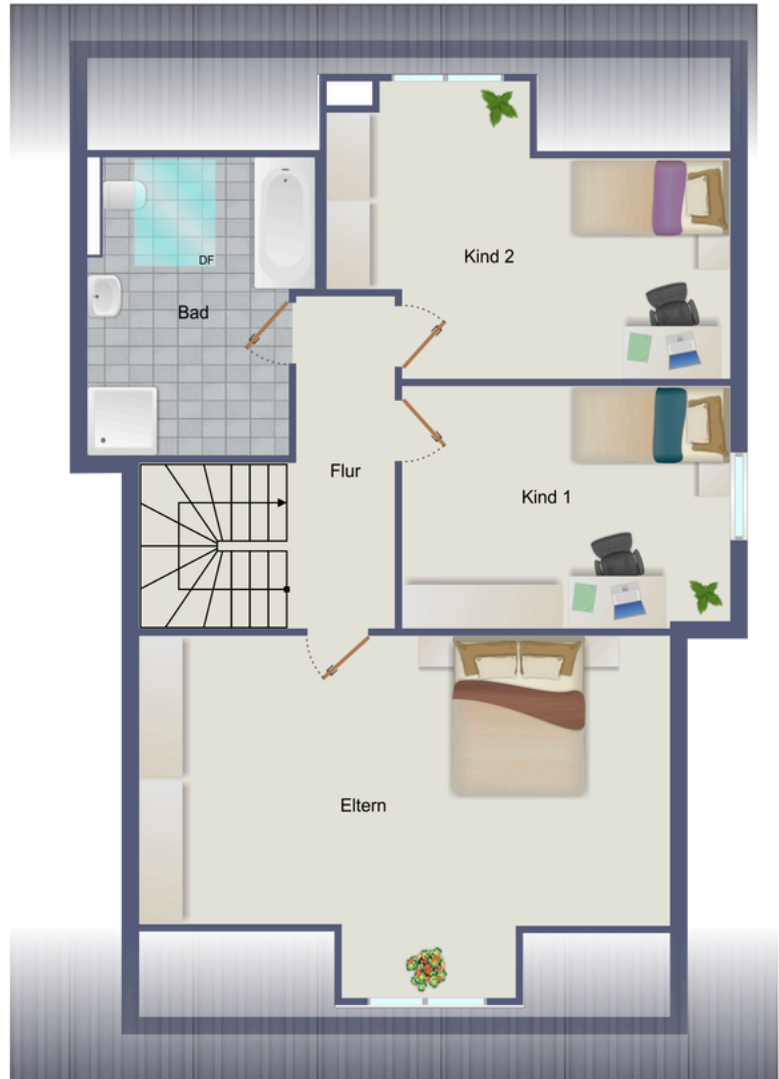
Wohnen/Essen/Küche	35,33 m <sup>2</sup>
Flur	6,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,78 m <sup>2</sup>
Bad	6,35 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	5,46 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

Eltern	25,67 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,32 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,58 m <sup>2</sup>
Flur	5,45 m <sup>2</sup>
Bad	3,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>124,96 m<sup>2</sup></b>

2-2	3-2	DG
2-1	3-1	OG
1		EG
Garage + Abstellräume		UG

## 5,5-Maisonetten-Wohnung (125,64 m<sup>2</sup>) mit Balkon



### Wohnflächen

#### Obergeschoss

Wohnen/Essen/Küche	35,05 m <sup>2</sup>
Flur	9,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,51 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	5,46 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

Eltern	26,00 m <sup>2</sup>
Kind 1	9,98 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,11 m <sup>2</sup>
Flur	4,25 m <sup>2</sup>
Bad	6,87 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	125,64 m <sup>2</sup>

unverbindliche Illustration

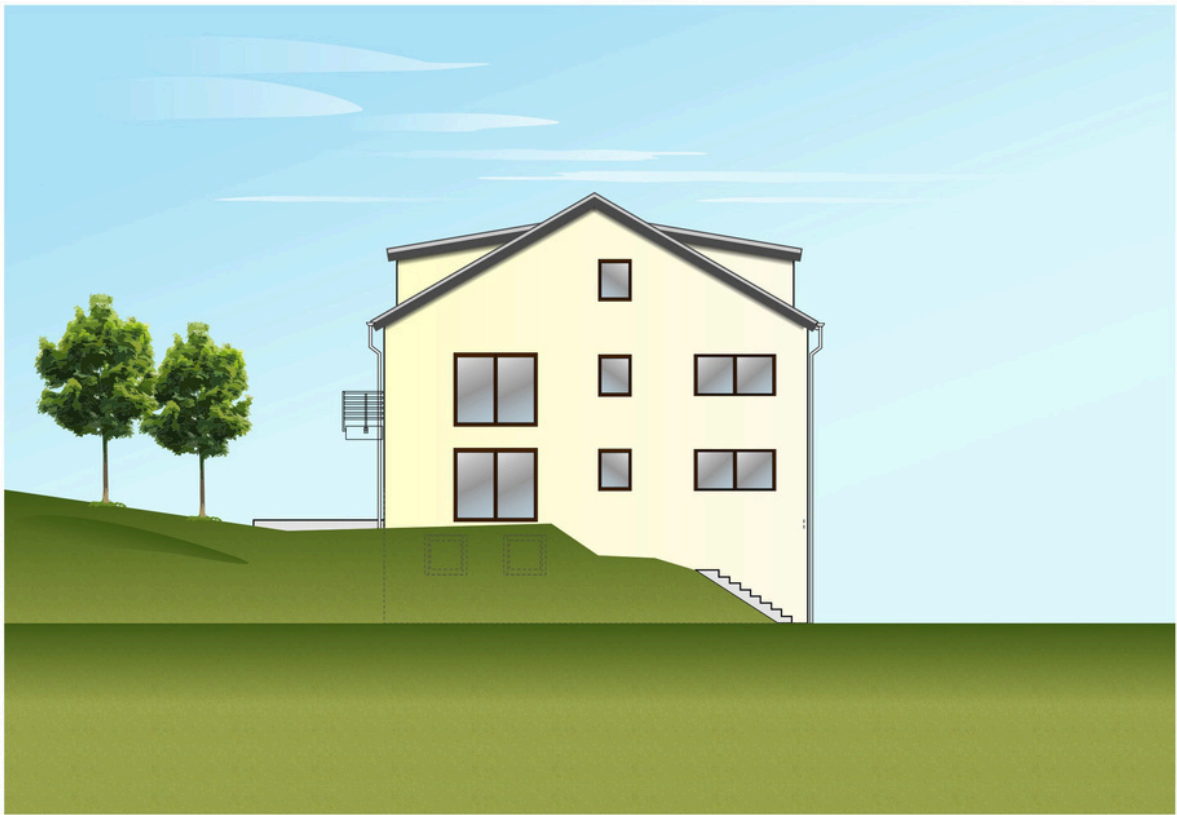
2-2	3-2	DG
2-1	3-1	OG
1		EG
Garage + Abstellräume		UG



**Ihre individuellen Wünsche und Änderungen können wir im frühen Planungsstadium umsetzen!**



## NORDOST



unverbindliche Illustration

## NORDWEST

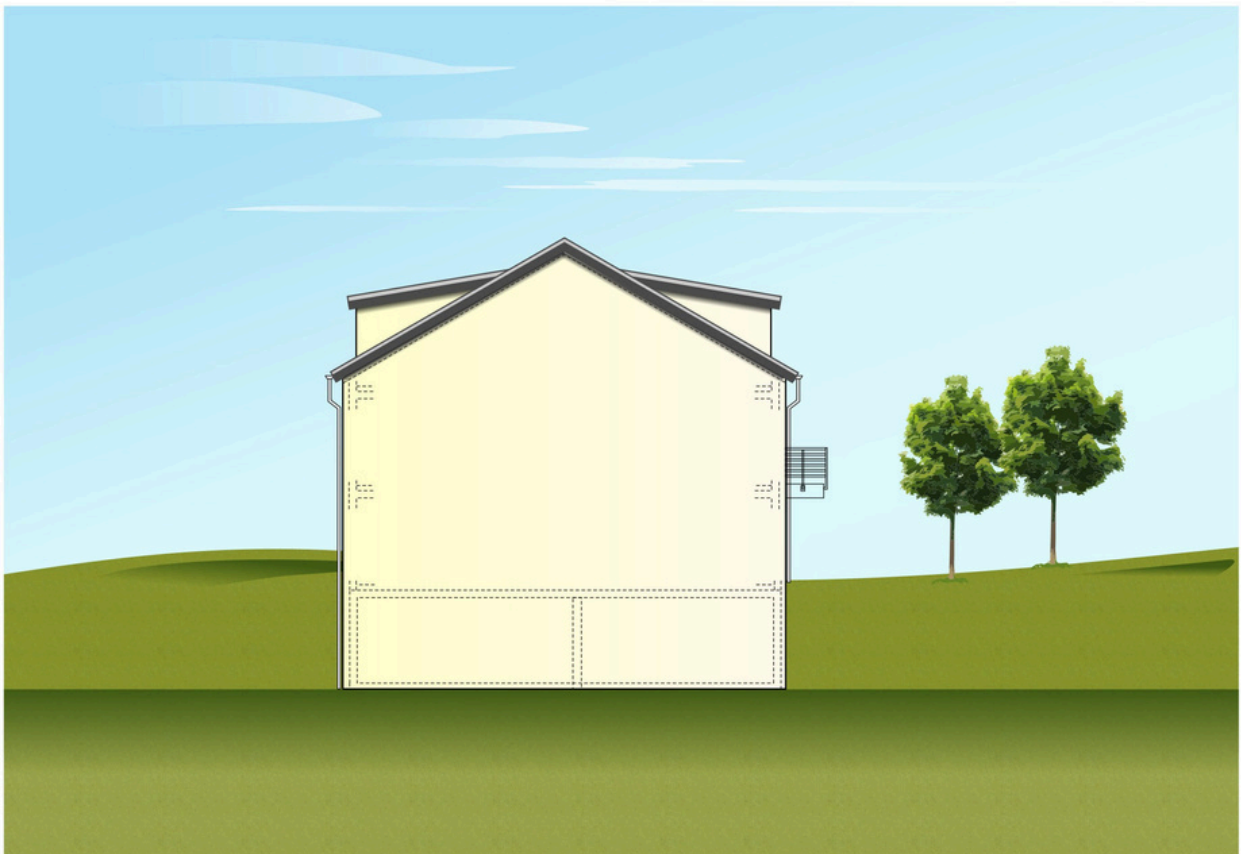


## SÜDOST



unverbindliche Illustration

## SÜDWEST







*Das perfekte Ambiente  
für Ihre eigenen vier Wände*

**Bauträger:**

MA Wohnbau GmbH  
Max-Eyth-Straße 30  
71332 Waiblingen  
**+49 7151 256 94 56**  
info@ma-wohnbau.de

**Beratung u. Verkauf:**

mi Casa GmbH  
Ziegelstraße 20-24  
71063 Sindelfingen  
**+49 7031 76 98 76 0**  
info@micasa-immobilien.de