

Wir erstellen für Sie 3 exklusive Eigentumswohnungen in bester Wohnlage:  
**Stuttgart-Sillenbuch, Walter- Flex- Str. 2**



unverbindliche Illustration der Gartenseite

Ein Projekt der Hausbau Traub GmbH, Information und Vertrieb (provisionsfrei):

**Paul Traub KG, Immobilien \* Handwerkstr. 55 \* 70565 Stuttgart**

**Tel.: 0711- 78 00 682 \* mobil: 0172- 634 99 62 [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de) \* [www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de)**



## Wohnen in seiner schönsten Form: Stuttgart-Sillenbuch, Walter-Flex-Str. 2



### Darauf kommt es an:

- Sie möchten gerne individuell, ruhig, schön und in gesunder Umwelt wohnen?
- Sie wollen aber auch schnell und bequem in der City sein, am Arbeitsplatz oder um die Angebote der Großstadt zu nutzen?
- Ihre neue Immobilie soll rundum solide und auch im Alter noch bewohnbar sein sowie einen beständigen Wertzuwachs ermöglichen?

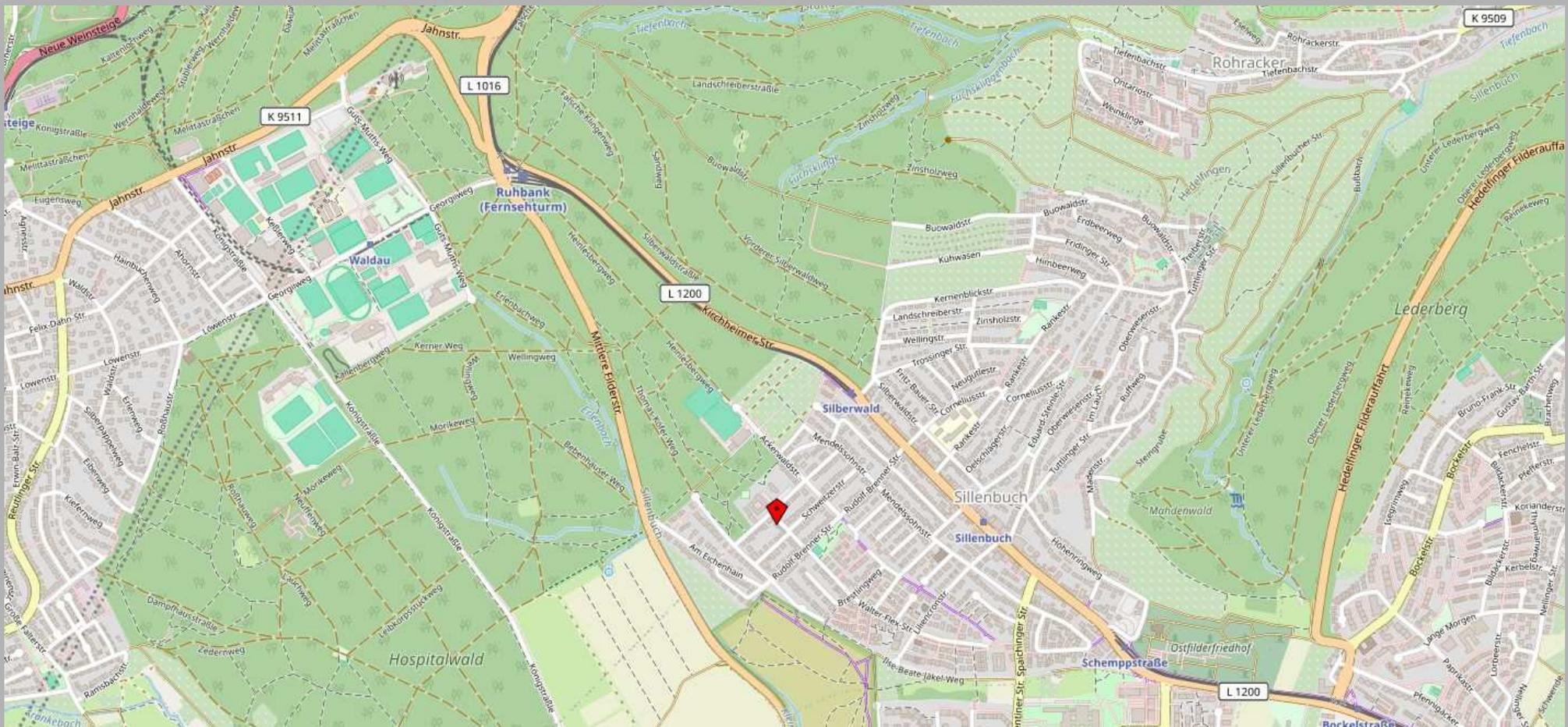


Dann müsste Sie unser neues Wohnprojekt in herrlicher Wohnlage – **entwickelt mit der Erfahrung von 75 Jahren Immobilien und über 50 Jahren Wohnbau** – überzeugen!

## Stuttgart-Sillenbuch

Auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt erfreut sich Sillenbuch besonderer Wertschätzung, denn es gehört in der Tat zu den allerbesten und bevorzugtesten Wohnlagen der Stadt. Die schöne, gesunde Höhenlage, die erholsame Umgebung mit Gärten, Wäldern und Wiesen, beste Infrastruktur mit allen schulischen Einrichtungen sowie Freizeit-, Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten und sehr gute Verkehrsanbindungen zur Stuttgarter City mit Stadtbahn oder PKW - alle diese Vorteile verbinden sich in Sillenbuch zu attraktiver Urbanität und tragen zu seinem guten Ruf als gefragter Standort mit hohem Wohnwert bei.

Lage des Bauvorhabens in S-Sillenbuch, Walter-Flex-Str. 2:



## So wohnen Sie

Nach einer Grundstücksbesichtigung werden Sie sicherlich unsere Ansicht teilen, dass es sich hier um eine besonders schöne Wohnlage handelt. Das Grundstück ist herrlich ruhig, sonnig und eben gelegen. Dennoch bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur. Die „Sillenbacher Meile“ mit allen Einkaufsmöglichkeiten, die U-Bahnhaltestellen „Silberwald“ und „Sillenbuch“ (U7, U8, U15, ca. 15 min bis zum Hauptbahnhof), Kindergärten, verschiedene Grund- und weiterführende Schulen (u.a. auch die Deutsch- Französische Grundschule mit Hort und die Waldorfschule, ebenfalls mit Hort) sowie der Silberwald und das Naturschutzgebiet Eichenhain sind bequem in wenigen Schritten erreichbar.



## Paul Traub KG, Immobilien

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)



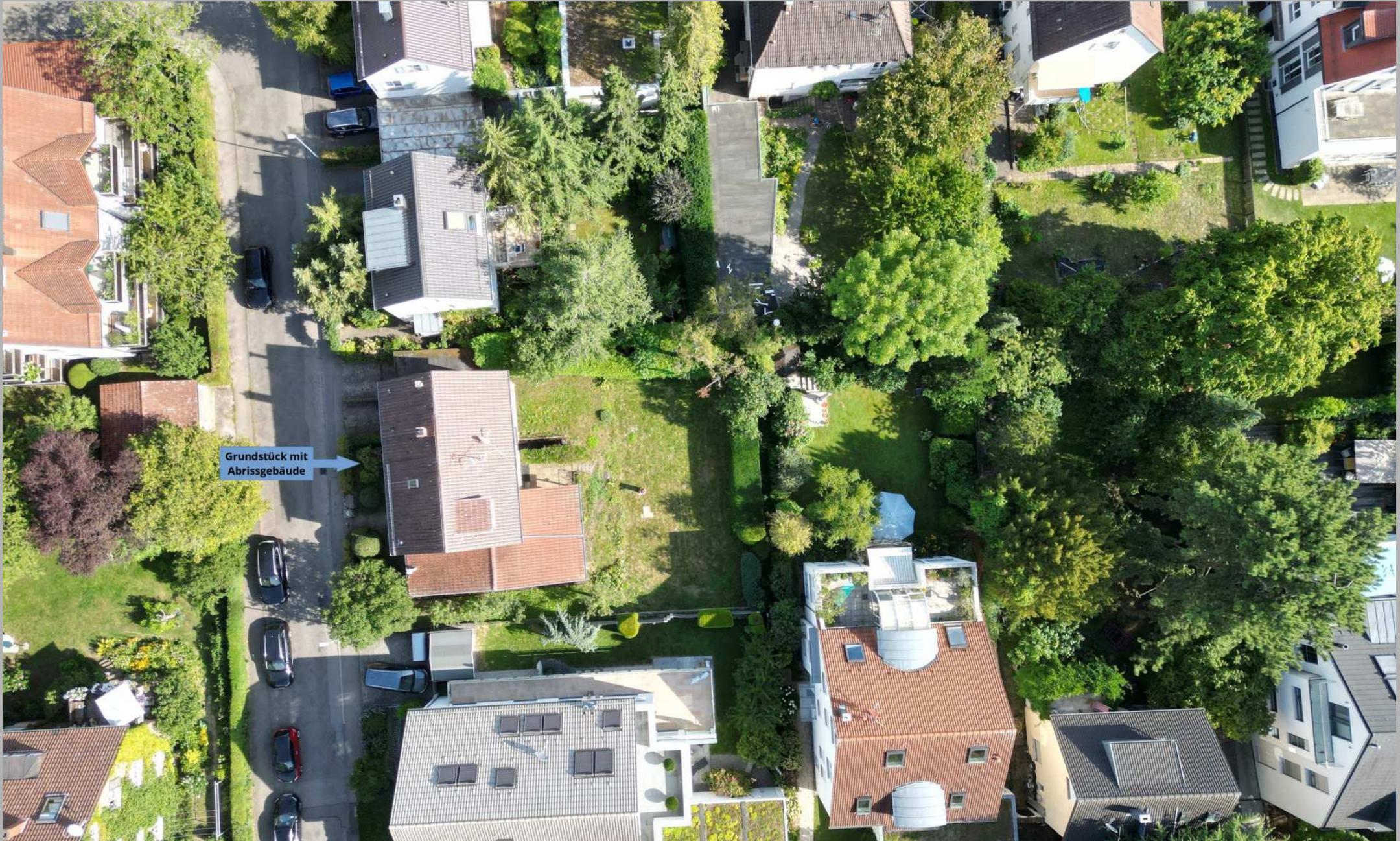
Grundstück mit Abrissgebäude von der Gartenseite (mit Blick in die Nachbargärten)

## Paul Traub KG, Immobilien

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)



Grundstück mit  
Abrissgebäude

## Paul Traub KG, Immobilien

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)



Grundstück mit  
Abrissgebäude

## Paul Traub KG, Immobilien

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)



Grundstück mit  
Abrissgebäude

## Paul Traub KG, Immobilien

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

www.traub-immobilien.de - anfragen@traub-immobilien.de

### Unser Bauvorhaben

Wir konnten in dieser herrlichen Wohnlage ein sehr schönes 587 m<sup>2</sup> großes Grundstück erwerben. Dieses ist derzeit noch mit einem älteren Wohngebäude bebaut, welches in Kürze abgerissen wird.



Grundstück mit Abrissgebäude



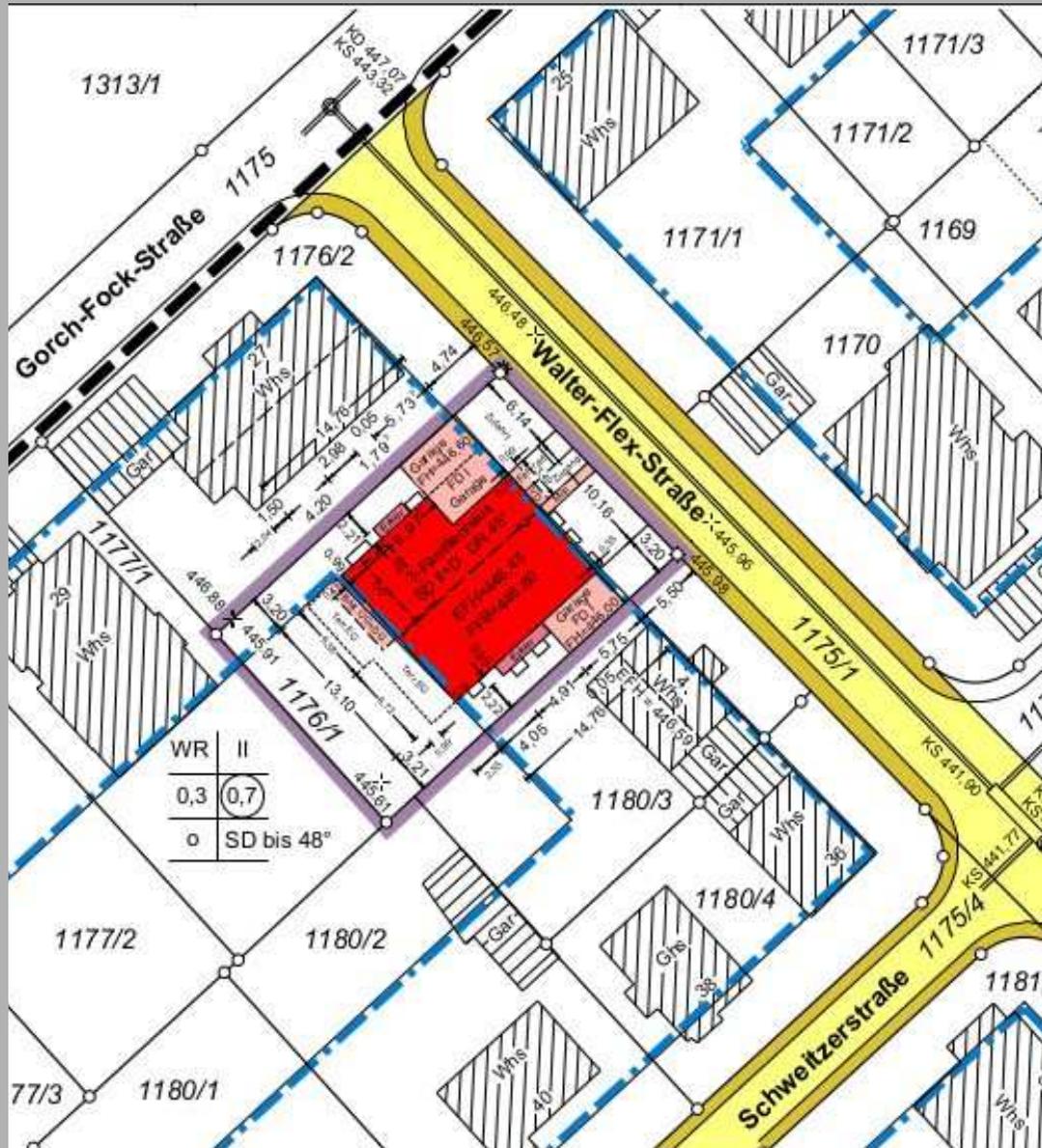
Hiernach erstellen wir ein exklusives Wohngebäude mit lediglich drei Wohneinheiten, so dass ein sehr individuelles und ruhiges Wohnen gewährleistet ist. Alle Wohnungen sind nach Südwesten zur Gartenseite orientiert und aufgrund des Gebäudezuschnitts bestens belichtet. Von den oberen Geschossen besteht zudem eine schöne Sicht. Wie im nachfolgenden Lageplan ersichtlich, ist der Innenbereich zwischen den Häusern als Gartenfläche mit Bauverbot ausgewiesen.

## Paul Traub KG, Immobilien

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

www.traub-immobilien.de - anfragen@traub-immobilien.de



Darüber hinaus haben wir bei der Planung besonderen Wert auf einen gehobenen Wohnkomfort gelegt. Das Wohngebäude wird u.a. mit einem Personenaufzug ausgestattet, welcher einen direkten, barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht. Die Wohnetagen haben eine angenehme, überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,45 m. Die ansprechende Architektur, die optimalen Grundrisse und die aufgelockerte Bebauung erhöhen die Attraktivität des Bauvorhabens. Alle Grundrisse sind durchdacht und funktional. Gerne nehmen wir Ihre Wünsche auf und gestalten mit Ihnen den für Sie passenden Grundriss. Einzelne mögliche Varianten haben wir dem Exposé als Vorschlag bereits beigefügt.



Lage mit Abrissgebäude

**Paul Traub KG, Immobilien**

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)



Blick vom Abrissgebäude in die Nachbargärten

**Paul Traub KG, Immobilien**

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)

---



Garten hinter dem Abrissgebäude

**Paul Traub KG, Immobilien**

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)



unverbindliche Illustration der Straßenseite

**Paul Traub KG, Immobilien**

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)

---



unverbindliche Illustration der Gartenseite

## Paul Traub KG, Immobilien

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82 - Fax: 0711-780 06 85

www.traub-immobilien.de - anfragen@traub-immobilien.de



### Bauweise / Ausstattung

Wir bauen als Familienbetrieb in 3. Generation seit 1970 in solider Bauqualität mit hochwertigen Materialien und mit hiesigen, qualifizierten Handwerksfirmen, welche Gewähr für eine gute handwerkliche Ausführung bieten. Somit unterstützen wir nicht nur die regionale Wirtschaft, sondern erhalten auch einen reibungslosen Ablauf auf der Baustelle. Dabei garantiert die bereits 40-jährige Zusammenarbeit mit dem kompetenten Architekturbüro Kling die qualitativ einwandfreie und schnelle Realisierung der Projekte. Wir entwickeln Wohnkonzepte für gehobene Ansprüche und orientieren uns am Bedarf und den Wünschen unserer Kunden. Die entscheidenden Kriterien bei der Projektentwicklung sind für uns insbesondere eine gehobene Lage des Grundstücks, solide Bauqualität, ansprechende Architektur, hochwertige Standards, modernes Energiekonzept und lokale Infrastruktur. Diese Werte sind zugleich auch die Grundlage für ein wertstabiles und nachhaltiges Wohnprojekt.



### Ausstattungsdetails, u.a:

- Massive Bauweise „Stein auf Stein“, auch Innenwände gemauert
- moderne Luft-/ Wasser- Wärmepumpe in Innenaufstellung
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf dem Dach
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung, zusätzlicher Handtuchheizkörper in den Bädern
- Kunststofffenster mit 3- Scheiben- Isolierverglasung, Fensterrahmen bicolor (außen anthrazit, innen weiß)
- Aufzug (barrierefrei zu allen Wohnungen und zum UG)
- hochwertige Landhausdielen (Eiche) in allen Zimmern
- Feinsteinzeug oder Granitboden in den Sanitärräumen
- elektrische Kunststoffrollläden an allen Fenstern (außer an Dachflächenfenstern)
- Sonnenschutzmarkisen an den Dachflächenfenstern, zusätzliche Verdunklungsrollos in den Schlafräumen im DG
- hochwertige Sanitärausstattung
- moderne Bäder mit bodengleichen Duschen
- Videogegensprechanlage für mehr Sicherheit
- Balkone mit Edelstahlgeländern und Glasfüllungen
- Anschlussmöglichkeit für Wallbox oder ähnliches < 22kW

## Energiekonzept

Die Umfassungswände werden als Kalksandsteinwände mit einem hohen Vollwärmeschutz ausgeführt, die Fenster erhalten eine Dreischeibenverglasung. Durch die großen Glasflächen insbesondere Richtung Süden entsteht zudem eine passive Wärmeaufnahme. Die Heizung erfolgt über eine Luft-/ Wasser-Wärmepumpe, wodurch Sie weder Öl noch Gas benötigen, nur noch etwas Strom, um die Pumpe zu betreiben. Zur Stromgewinnung wird zudem eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.

## Kaufpreise/ Zahlungsweise

Unsere Kaufpreise sind garantierte Festpreise. Die Zahlungsweise richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung, wonach Sie den Kaufpreis in sieben Teilbeträgen nach Baufortschritt immer im Nachhinein bezahlen.

## Sonstiges

Wir erlauben uns den Hinweis, dass wir seit über 50 Jahren als namhafter Bauträger in der Region tätig sind. Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien haben wir ebenfalls in 3. Generation bereits seit 1949.

## Hinweis

Bei den Illustrationen und Ansichten im Exposé handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen, die nach den Plänen erstellt wurden, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir jedoch keine Gewähr übernehmen können. Diese enthalten auch Einrichtungsgegenstände und Möblierungen, welche nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

## Der Kauf von Grundbesitz basiert auf Vertrauen...

deshalb für Sie besonders wichtig: Unsere große Erfahrung im Wohnbau und bei Immobilien! Das bedeutet für Sie:

- Sicherheit für die richtige Kaufentscheidung
- Gewähr für korrekte, fachmännische Abwicklung

Rufen Sie uns an, wir freuen uns über Ihr Interesse und beraten Sie gerne unverbindlich!



## Vermittlungsprovision

Wir möchten darauf hinweisen, dass keine Vermittlungsprovision anfällt.

**Bauherr:**  Hausbau Traub GmbH

**Vertrieb:**  Paul Traub KG, Immobilien

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart  
Tel: 0711- 78 00 682 - Fax: 0711-78 00 685  
www.traub-immobilien.de - anfragen@traub-immobilien.de

## Preisübersicht 3-Familienhaus

Whg-Nr.	Zimmer	Etage	Wohnfläche DIN m <sup>2</sup>	Grundfläche m <sup>2</sup>	Preis EUR	Verkaufsstand
<b>1 (Maisonette)</b>	5 - 7	EG	204,76		1.890.000,--	
<b>2</b>	4 - 5	OG	138,83		1.580.000,--	
<b>3 (Maisonette)</b>	4 - 5	DG	166,41	229,24	1.825.000,--	reserviert

**Einzelgarage : EUR 37.000,--**

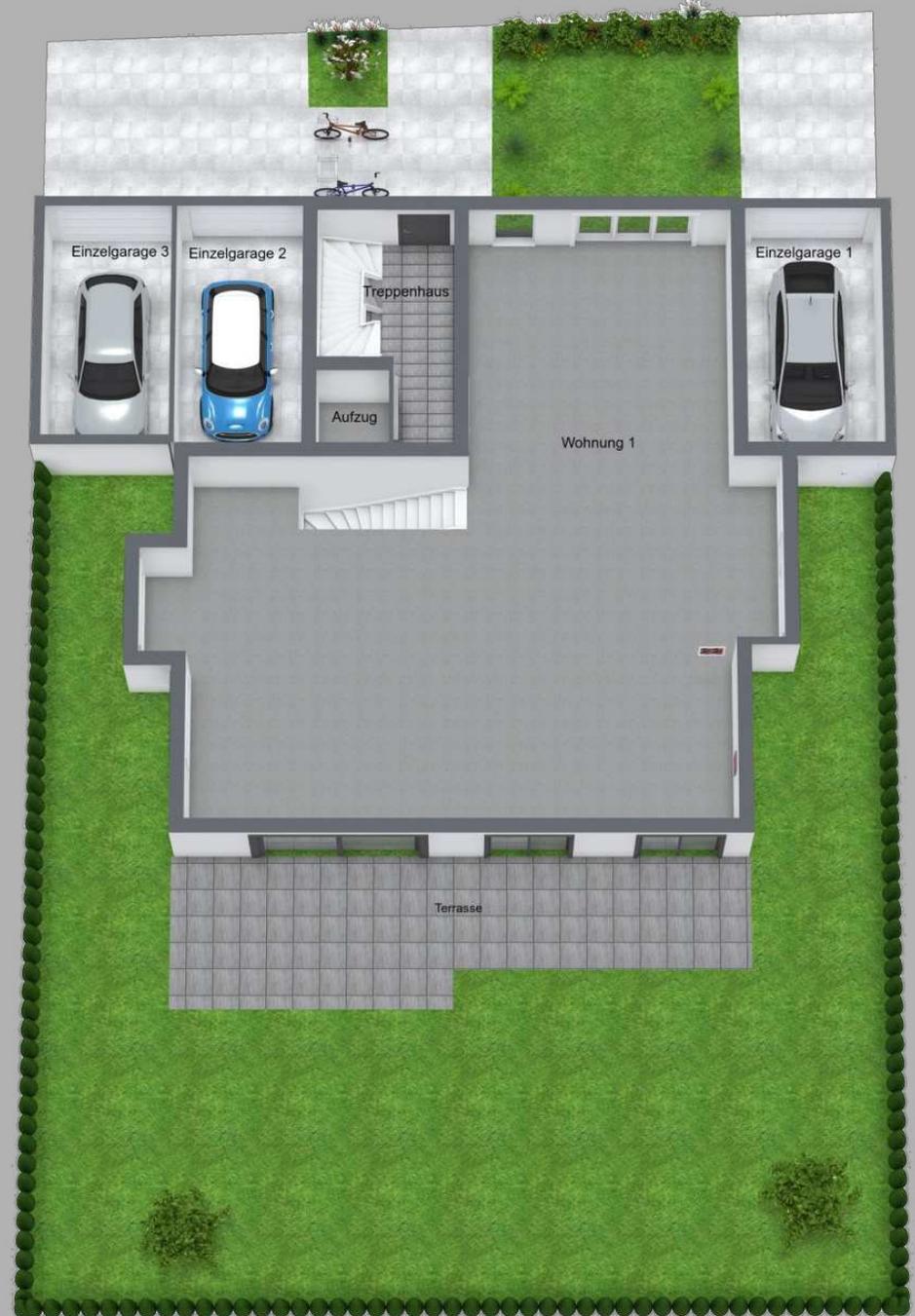


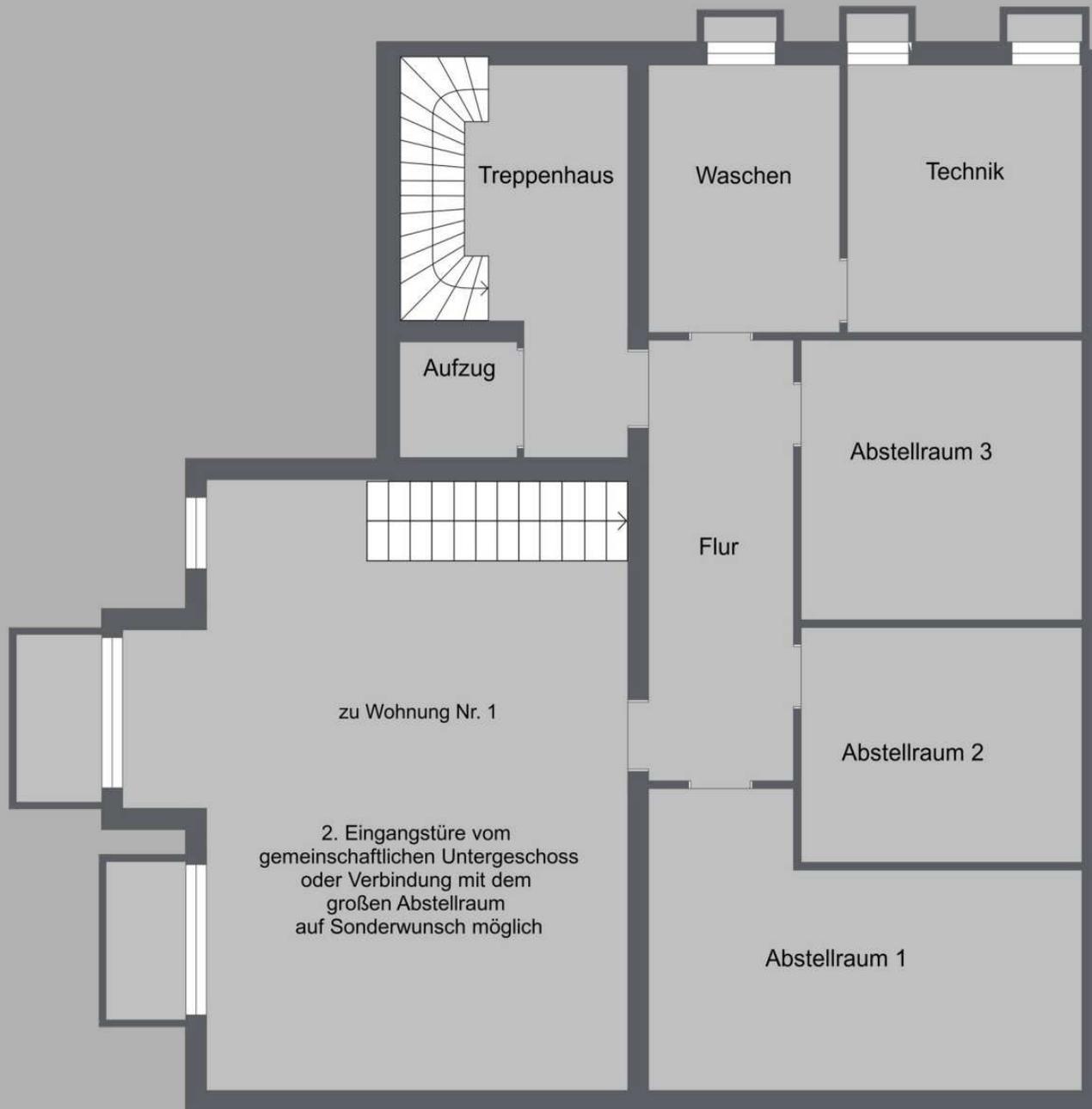
## Garagen

Für jede Wohnung gibt es eine große Garage mit elektrisch betriebem Sektionaltor. Der Garagenvorplatz wird den jeweiligen Garagen zur Sondernutzung zugeteilt, wodurch hier z.B. ein Zweitwagen noch eine Parkmöglichkeit hat. Der Hauszugang ist ebenerdig, so dass Sie Ihre Wohntage barrierefrei über den Aufzug erreichen können. Hinweis: Falls eine zusätzliche Garage benötigt wird: Wir können Ihnen in der angrenzenden Gorch-Fock-Str. noch einen Tiefgaragenstellplatz zum Ankauf oder auch zur Anmietung anbieten.



Eingangsseite mit Einzelgaragen (unverbindliche Visualisierung, die angrenzenden Grundstückshöhen sind in der Ansicht noch nicht angepasst)





## Untergeschoss

Das Untergeschoss ist ebenfalls barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar.



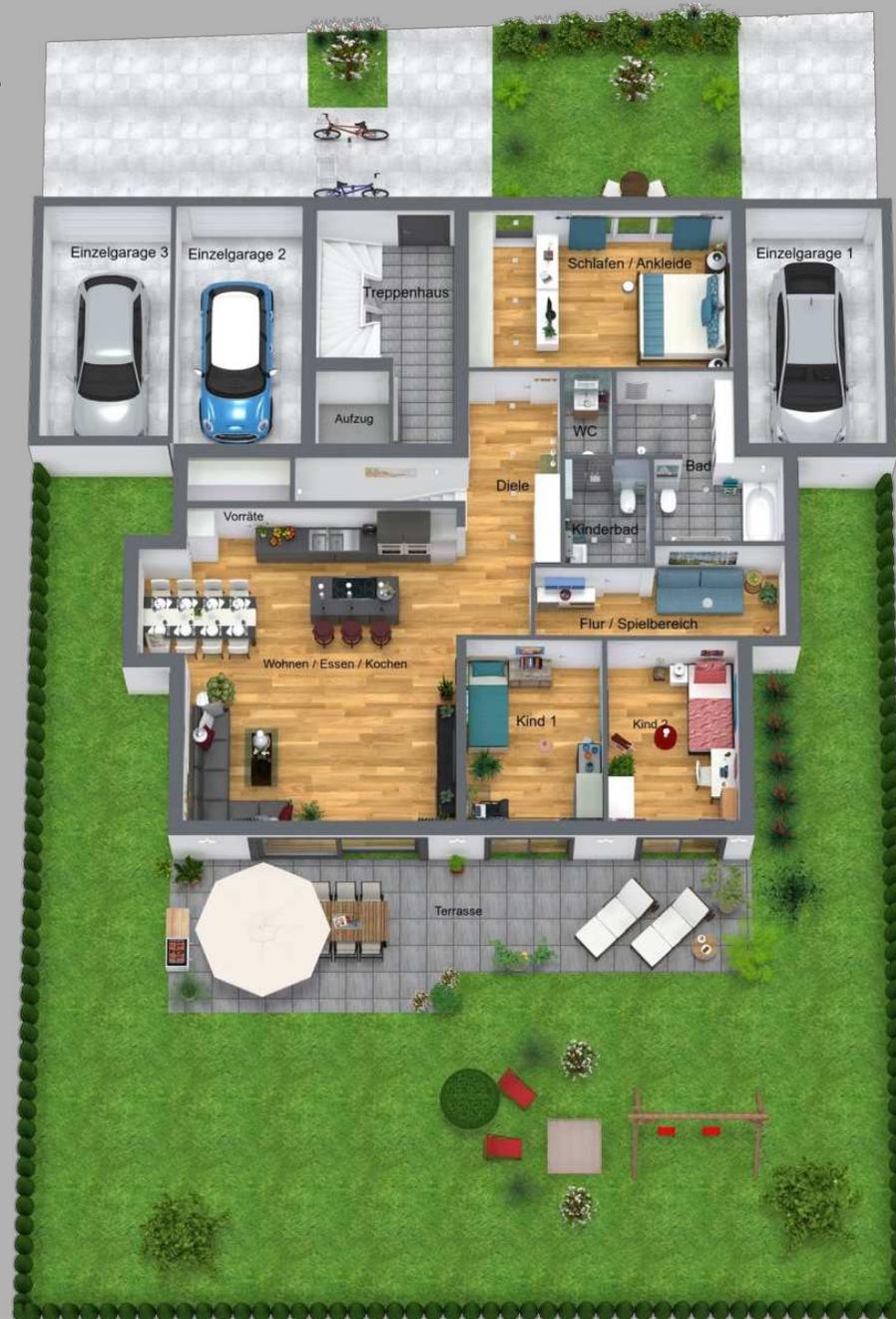
Jede Wohnung erhält hier einen sehr großen Abstellraum.

Die gemeinschaftlichen Räumlichkeiten sind sehr großzügig konzipiert. Im Treppenhaus gibt es zusätzliche Stellflächen für Kinderwagen oder Gehhilfen. Gemeinschaftlich gibt es eine Waschküche und einen Technikraum.

## Maisonette im Erd- und Untergeschoss mit großen Gartenflächen „Haus im Haus“ (Wohnung Nr. 1)

Die Wohnung Nr. 1 erstreckt sich über das komplette Erdgeschoss. Zur Gartenseite orientiert befindet sich hier der große Wohn- Essbereich mit offener Küche. Der Elternbereich mit Ankleide hat ein eigenes großes Badezimmer (en suite). Der Kinderbereich ist über einen Flur abgetrennt. Hier könnten 2 – 3 Kinderzimmer mit eigenem Bad entstehen. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorgesehen. Über eine Innentreppe wird die Wohnung mit einem Teil des Untergeschosses direkt verbunden, wodurch eine Art „Haus im Haus“ entsteht. Die Räumlichkeiten werden durch große Lichtschächte oder einen Tiefhof gut belichtet und könnten als Arbeits-/Gästezimmer und für Hobbys, Fitness und Wellness genutzt werden. Auf Sonderwunsch könnte hier z.B. auch eine Sauna mit zusätzlichem Bad eingebaut werden. An die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume grenzt der sep. ca. 20 m<sup>2</sup> große Abstellraum der Wohnung an. Dieser könnte auf Käuferwunsch auch direkt mit den Wohnräumen verbunden und ebenfalls ausgebaut werden. Alternativ könnte eine 2. Eingangstüre den Wohnungsteil mit dem gemeinschaftlichen Untergeschoss verbinden.

Auf der rückwärtigen Südwestseite des Gebäudes befinden sich die große Terrasse und der Hauptteil des Gartens, woran wiederum die Nachbargärten angrenzen. Die komplette Gartenfläche um die Wohnung wird der Erdgeschosswohnung zur alleinigen Nutzung zugeteilt, wodurch die Wohnung mit ihren 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem freistehenden Einfamilienhaus auf 2 Etagen gleicht. Auch der kleinere Garten vor dem Schlafbereich auf der Nordostseite wird der Wohnung zur Sondernutzung zugeteilt. Die zur Wohnung vorgesehene Einzelgarage (rechts in der Ansicht) erhält eine Türe zum hinteren Garten.



**Maisonettewohnung Nr. 1 - 4 - 5 Zimmer im EG zzgl. Räume im UG  
Grundriss Erdgeschoss**

Wohnfläche

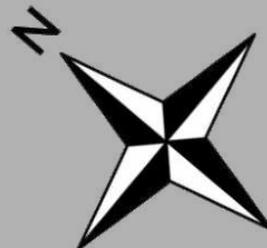
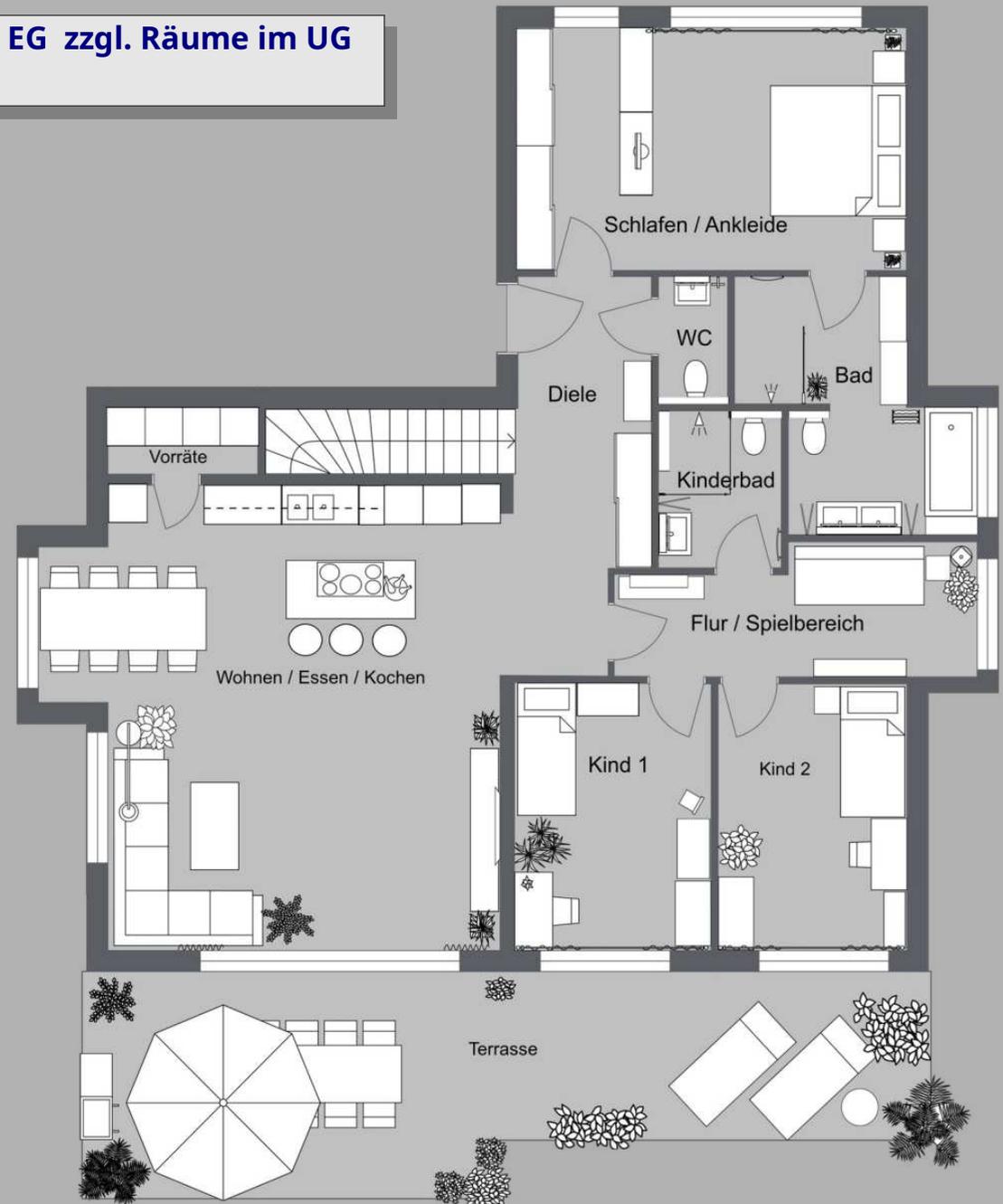
**EG:**

Diele	7,86 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	50,53 m <sup>2</sup>
Vorräte	2,51 m <sup>2</sup>
Schlafen / Ankleide	22,38 m <sup>2</sup>
Bad	10,89 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
Kinderflur	10,35 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,77 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,77 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,59 m <sup>2</sup>
Terrasse (40,01 x ½)	20,01 m <sup>2</sup>

**UG:**

Arbeiten / Gast	22,89 m <sup>2</sup>
Hobby	24,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,14 m <sup>2</sup>

**204,76 m<sup>2</sup>**



**Maisonettewohnung Nr. 1 - 4-5 Zimmer im EG zzgl. Räume im UG**  
**Grundriss Untergeschoss**

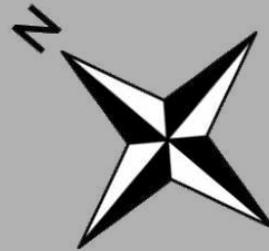
**EG:**

	<u>Wohnfläche</u>
Diele	7,86 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	50,53 m <sup>2</sup>
Vorräte	2,51 m <sup>2</sup>
Schlafen / Ankleide	22,38 m <sup>2</sup>
Bad	10,89 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
Kinderflur	10,35 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,77 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,77 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,59 m <sup>2</sup>
Terrasse (40,01 x ½)	20,01 m <sup>2</sup>

**UG:**

Arbeiten / Gast	22,89 m <sup>2</sup>
Hobby	24,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,14 m <sup>2</sup>

**204,76 m<sup>2</sup>**



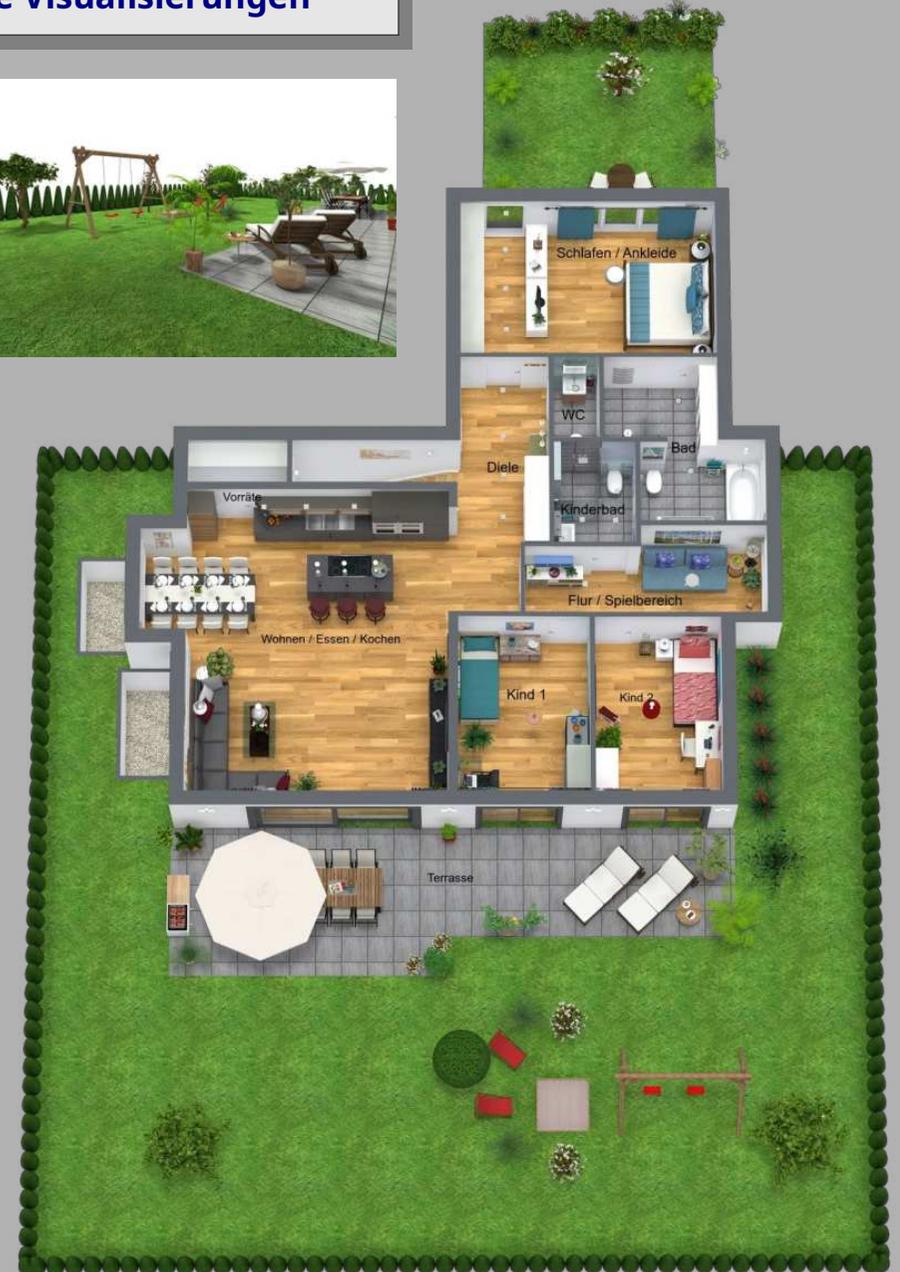
**Wohnung Nr. 1 (EG) - 3 d - Grundriss und  
unverbindliche Visualisierungen**



**Wohnung Nr. 1 (EG) - weitere unverbindliche Visualisierungen**



**Wohnung Nr. 1 (EG) - weitere unverbindliche Visualisierungen**



**Wohnung Nr. 1 - Gartenanteil zur alleinigen Nutzung**  
**unverbindliche Visualisierungen**



**Wohnung Nr. 1 (UG) - 3 d - Grundriss und unverbindliche Visualisierungen**



**Wohnung Nr. 1 (EG) - Grundrissvariante  
mit 3 Kinderzimmern, geändertem Hauptbad und Möblierungsvariante im Wohnbereich**



**Wohnung Nr. 1 (UG) - Grundrissvariante auf Sonderwunsch**



## Obergeschoss „Beletage“ (Wohnung Nr. 2)

Im Obergeschoss befindet sich eine barrierefreie ca. 140 m<sup>2</sup> große 5-Zimmer-Wohnung.

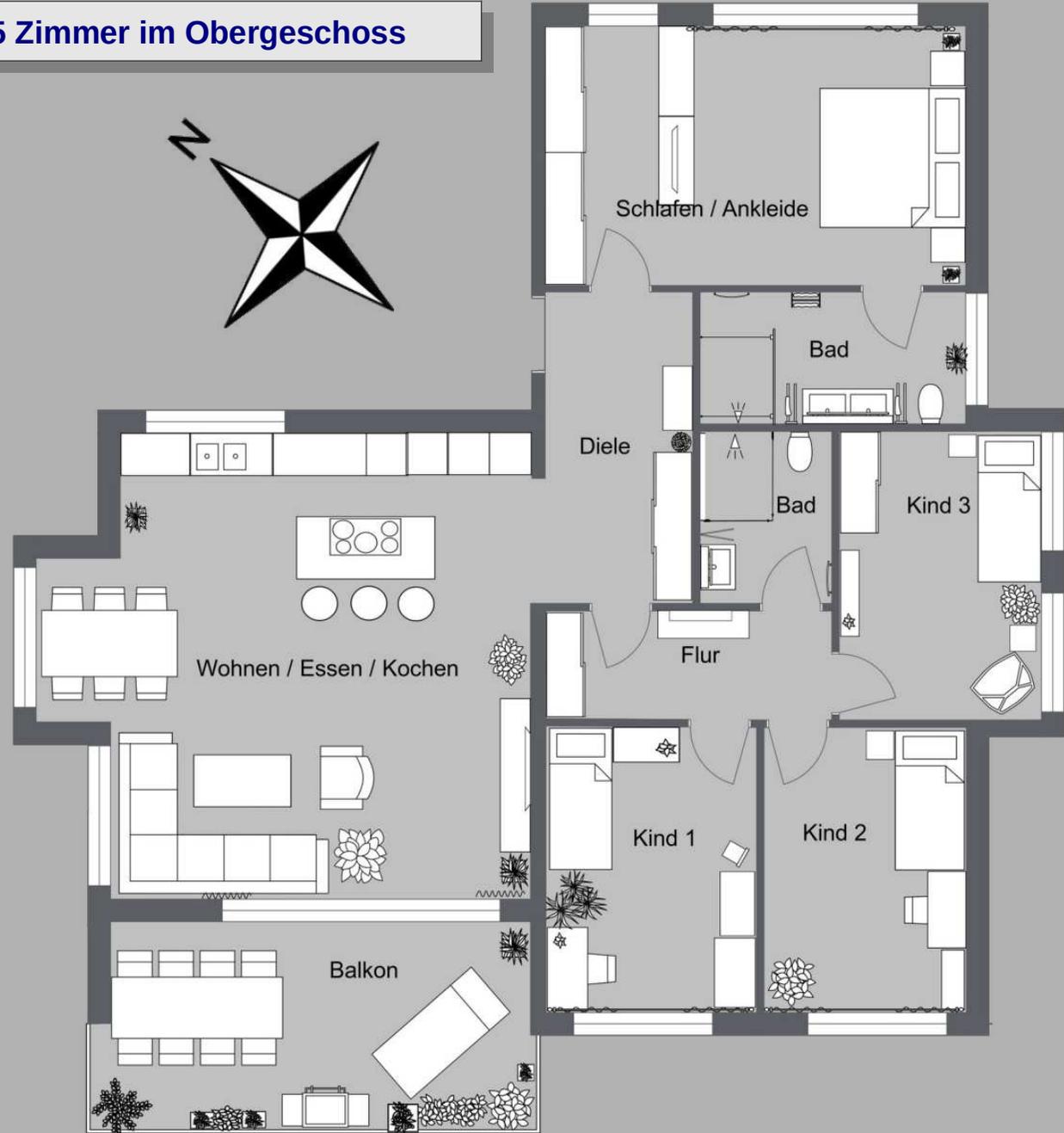
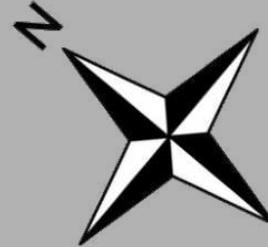
Das 42 m<sup>2</sup> große Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche befindet sich auf der Süd-/ Westseite mit Ausgang zum teils überdachten Balkon Richtung Gartenseite. An das geräumige Elternschlafzimmer grenzt direkt das Tageslichtbad (en suite). Die drei Kinder- oder Arbeitszimmer sind über einen eigenen Flur mit 2.Bad abgeteilt. Falls weniger Zimmer benötigt werden, könnte alternativ auch der Wohnraum um ein Kinderzimmer und Teile des Flurs auf ca. 60 m<sup>2</sup> erweitert werden. Hier könnte z.B. die Küche offen oder auch geschlossen ausgeführt werden.



**Wohnung Nr. 2 - 5 Zimmer im Obergeschoss**

Wohnfläche

Diele	9,29 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	42,12 m <sup>2</sup>
Schlafen / Ankleide	22,38 m <sup>2</sup>
Bad	7,43 m <sup>2</sup>
Kinderflur	6,84 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,77 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,77 m <sup>2</sup>
Kind 3	12,14 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,78 m <sup>2</sup>
Balkon (20,62 x ½)	10,31 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	<b>138,83 m<sup>2</sup></b>



**Paul Traub KG, Immobilien**  
Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)

## Wohnung Nr. 2 - 3d - Grundriss und unverbindliche Visualisierungen



## Wohnung Nr. 2 - unverbindliche Visualisierungen



## Wohnung Nr. 2 - weitere Visualisierungen



**Wohnung Nr. 2 - Grundrissvariante**



### **Maisonette im 1. und 2. Dachgeschoss „Haus im Haus“ (Wohnung Nr. 3)**

Im Dachgeschoss haben wir eine sehr großzügige 4- bis 5- Zimmer-Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> bzw. einer Grundfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> konzipiert.

Auf der ersten Ebene ist ein ca. 64 m<sup>2</sup> großes Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche vorgesehen, welche natürlich auch geschlossen ausgeführt werden könnte. Alternativ könnte von dem großen Bereich auch z.B. ein Arbeitszimmer abgeteilt werden. Angrenzend gelangt man auf den 27 m<sup>2</sup> großen Dachbalkon, welcher teilweise vom Dach überdeckt wird, wodurch Sie sogar bei Regen im Freien sitzen sowie Ihre Möbel geschützt draußen stehen lassen können. Das überstehende Dach erhält in diesem Bereich zwei große Panoramadachfenster.

Weiterhin ist auf der Hauptetage neben dem großzügigen Garderobenbereich ein sehr geräumiges und bestens möblierbares Schlafzimmer mit angrenzendem Tageslichtbad (en suite) sowie ein Gäste-WC geplant.

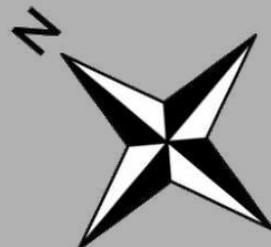
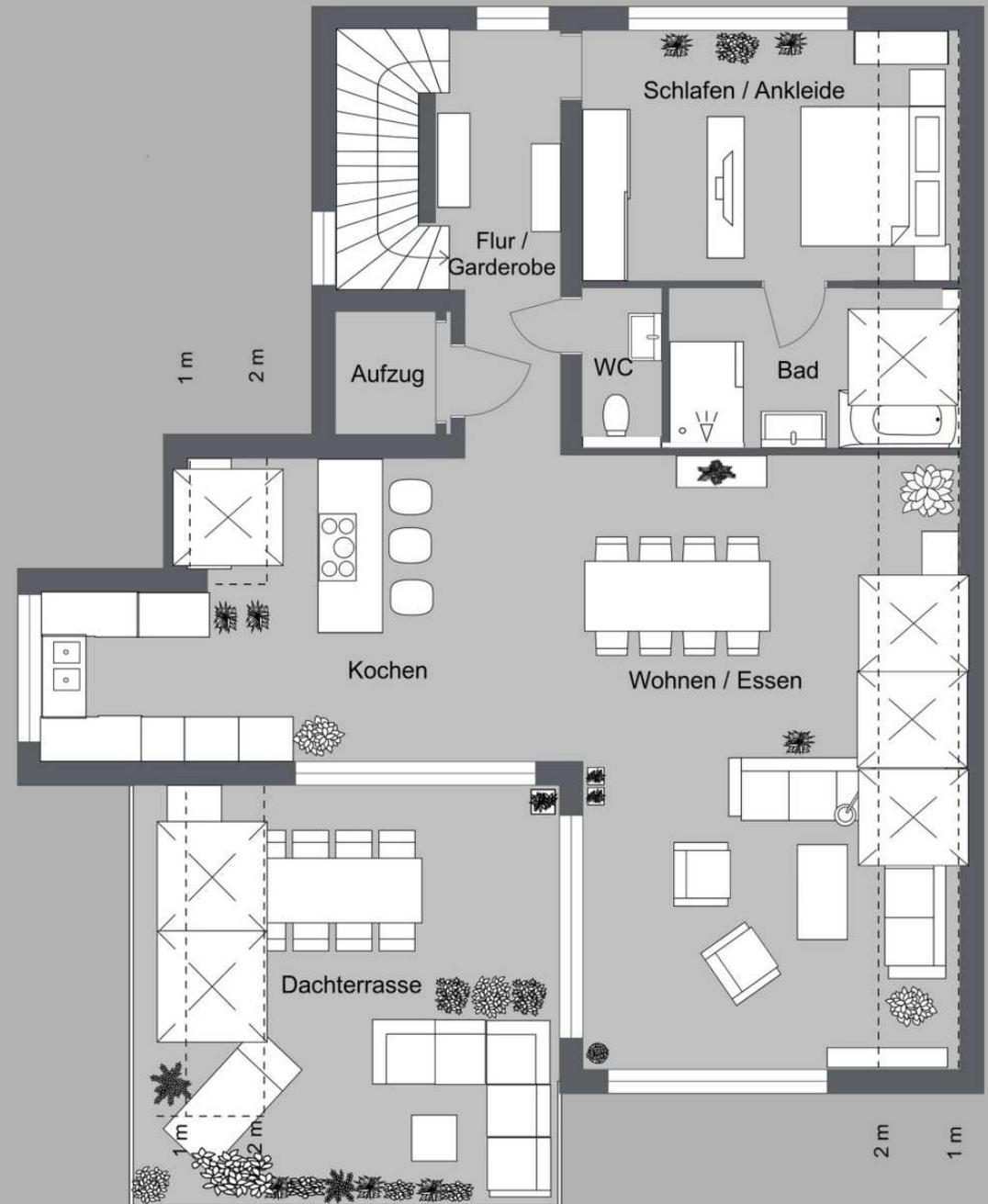
Der Penthousecharakter der Wohnung wird dadurch verstärkt, dass Sie mit dem Aufzug direkt in die Wohnung fahren können. Der Zugang ist durch eine 2. Eingangstüre gesichert, könnte auf Wunsch auch durch einen Sicherheitscode oder eine Schlüsselschaltung erfolgen. Das gemeinschaftliche Treppenhaus endet im Obergeschoss. Hier befindet sich auch der Eingang zur Dachgeschossmaisonette mit einem schönen Entrée (Darstellung oben), falls man nicht den direkten Aufzug benutzt. Durch diese Lösung haben Sie die komplette Dachetage zur alleinigen Nutzung und die breite Treppe kann als sehr komfortabler Aufgang zum 2. Dachgeschoss weiterlaufen (Bild unten).

Auf der obersten Etage sind 2 große Zimmer mit einem separaten Bad vorgesehen. Das südwestliche 21 m<sup>2</sup> große Zimmer könnte auch in 2 Zimmer geteilt werden oder hiervon evtl. auch eine weitere Dachterrasse abgeteilt werden.



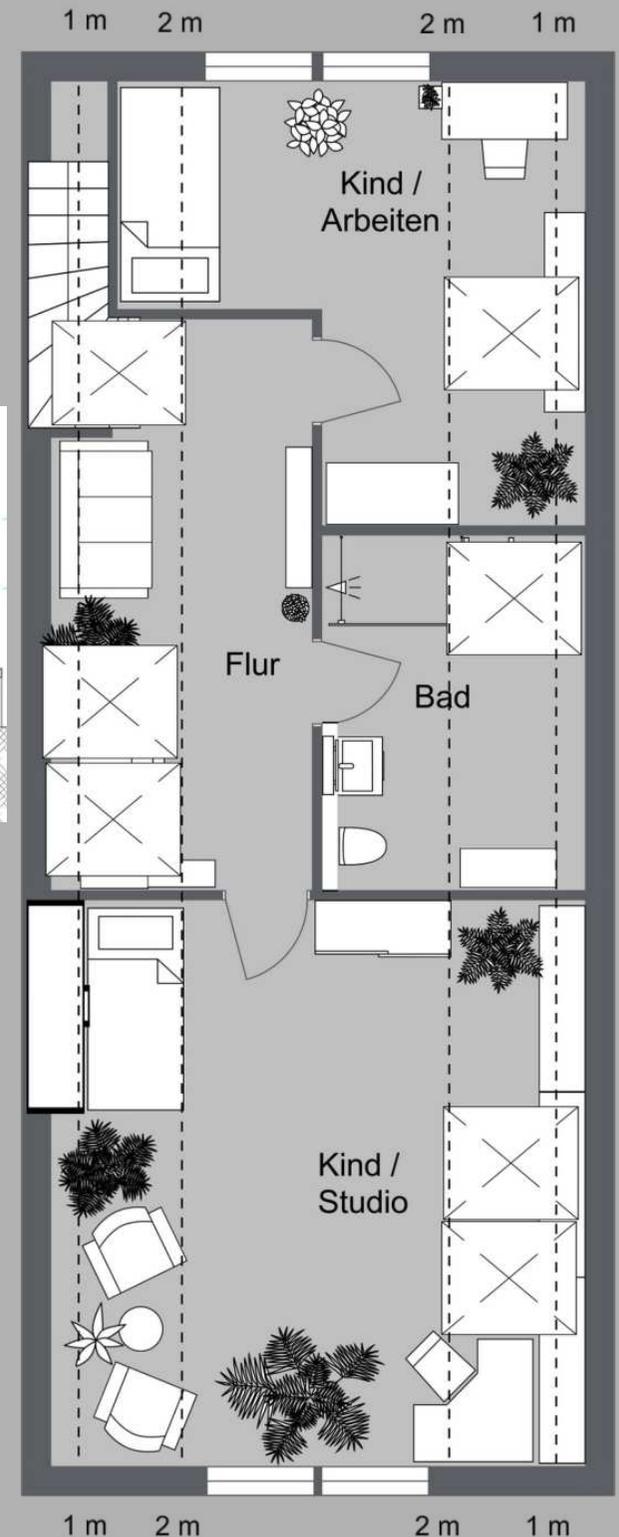
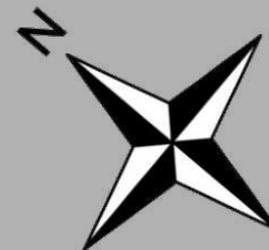
**Maisonettewohnung Nr. 3**  
**4 - 5 Zimmer im Dachgeschoss - Grundriss 1. DG**

	<u>Wohnfläche</u>	<u>Grundfläche</u>
<b>OG:</b>		
Entree	3,78 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>
<b>1. DG:</b>		
Flur / Garderobe	9,69 m <sup>2</sup>	9,69 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	63,81 m <sup>2</sup>	78,67 m <sup>2</sup>
Schlafen / Ankleide	16,11 m <sup>2</sup>	21,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>	9,66 m <sup>2</sup>
WC	2,58 m <sup>2</sup>	2,58 m <sup>2</sup>
Balkon (26,94 m <sup>2</sup> x ½)	13,47 m <sup>2</sup>	16,41 m <sup>2</sup>
<b>2. DG:</b>		
Flur	9,98 m <sup>2</sup>	16,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,54 m <sup>2</sup>	19,85 m <sup>2</sup>
Studio	21,38 m <sup>2</sup>	38,64 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>	11,69 m <sup>2</sup>
	<b>166,41 m<sup>2</sup></b>	<b>229,24 m<sup>2</sup></b>



**Maisonettewohnung Nr. 3**  
**4 - 5 Zimmer im Dachgeschoss - Grundriss 2. DG**

	<u>Wohnfläche</u>	<u>Grundfläche</u>
<b>OG:</b>		
Entree	3,78 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>
<b>1. DG:</b>		
Flur / Garderobe	9,69 m <sup>2</sup>	9,69 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	63,81 m <sup>2</sup>	78,67 m <sup>2</sup>
Schlafen / Ankleide	16,11 m <sup>2</sup>	21,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>	9,66 m <sup>2</sup>
WC	2,58 m <sup>2</sup>	2,58 m <sup>2</sup>
Balkon (26,94 m <sup>2</sup> x ½)	13,47 m <sup>2</sup>	16,41 m <sup>2</sup>
<b>2. DG:</b>		
Flur	9,98 m <sup>2</sup>	16,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,54 m <sup>2</sup>	19,85 m <sup>2</sup>
Studio	21,38 m <sup>2</sup>	38,64 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>	11,69 m <sup>2</sup>
	<b>166,41 m<sup>2</sup></b>	<b>229,24 m<sup>2</sup></b>



**Maisonettewohnung Nr. 3**  
**Grundriss 1. DG in 3d und Visualisierung**



**Maisonettewohnung Nr. 3 (1. DG) - unverbindlichen Visualisierungen**



**Maisonettewohnung Nr. 3 (1. DG) - unverbindlichen Visualisierungen**



**Maisonettewohnung Nr. 3**  
**Grundriss 2. DG in 3d und Visualisierungen**



**Wohnung Nr. 3 - Grundrissvariante im 1. DG  
mit zusätzlichem Arbeitszimmer**



**Grundrissvariante mit Dachterrasse  
im 2. Dachgeschoss auf Sonderwunsch**



## Unsere aktuellen Bauvorhaben



### Stuttgart-Sillenbuch, Schweitzer Str. 39

- exklusives 6- Familienhaus mit Aufzug
- 2- bis 5- Zimmerwohnungen
- in bester Wohnlage
- genehmigt
- noch 2 große Wohnungen verfügbar
- mit dem Bau wird gerade begonnen

### Stuttgart-Weilimdorf, Grefstr. 19 - 21

- 4 attraktive Einfamilienhäuser
- in absolut ruhiger Toplage
- je ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- noch ein Haus verfügbar
- genehmigt, Baubeginn Juni 2025



## Firmengeschichte

Im Jahre 1949, in der Zeit des wirtschaftlichen Neuanfangs, erfolgte die Gründung der Firma Paul Traub, Immobilien durch den Kaufmann Paul Traub. Das neue Unternehmen entwickelte sich aus der bereits bestehenden Firma Domus Hausverwaltungen, deren Leitung Paul Traub von seinem Mentor, dem damaligen bekannten Architekten und Regierungsbaumeister Prof. Ernst Guggenheimer übertragen worden war.



*Paul Traub (t)*



*Klaus und Hans Peter Traub*

Nach den Jahren des erfolgreichen Aufbaus eines auf die Vermittlung von Immobilien spezialisierten Unternehmens traten die beiden Söhne in das väterliche Unternehmen ein: 1960 zuerst Klaus Traub (2017 altershalber ausgeschieden) nach Beendigung seiner Ausbildung zum Versicherungskaufmann, ihm folgte 1973 Hans Peter Traub nach Abschluss seiner Ausbildung zum Volljuristen mit anschließendem Praxisaufenthalt in den USA. Mit der folgenden Umwandlung in die Paul Traub KG, Immobilien wurde die Geschäftsleitung von den Söhnen übernommen. Seit 1997 ist mit Cornelia Traub die 3. Generation im Familienunternehmen tätig. Sie ist seit 2009 als Komplementärin maßgeblich für die Firma verantwortlich.

In Ergänzung des Bereichs Immobilienvermittlung wurde 1970 die Wohnbau Traub GmbH & Co. KG als Bauträgerunternehmen zur Durchführung von Wohnprojekten gegründet. Mit ihr wurde zugleich eine alte Familientradition wiederaufgenommen, welche bereits Ausgang des 19. Jahrhunderts mit einem Meisterbetrieb im Zimmererhandwerk im oberschwäbischen Riedlingen begründet wurde.



*Cornelia Traub*

## **Paul Traub KG, Immobilien**

Handwerkstr. 55 - 70565 Stuttgart

Telefon: 0711-780 06 82

[www.traub-immobilien.de](http://www.traub-immobilien.de) - [anfragen@traub-immobilien.de](mailto:anfragen@traub-immobilien.de)

---

Im Zuge der familiären Erweiterung des Gesellschafterkreises wurde 2010 die Hausbau Traub GmbH als zusätzliches Bauträgerunternehmen errichtet. Mit ihr werden heute die Traubschen Wohnprojekte realisiert. Sie befinden sich ausnahmslos in guten, bevorzugten Wohnlagen von Stuttgart oder im näheren Umkreis.

Wir legen besonderen Wert auf eine solide Abwicklung unserer Bauvorhaben von der Planung bis zur vollständigen Fertigstellung. Hierzu stehen uns seit vielen Jahren zumeist die selben kompetenten Partnerfirmen zur Verfügung. Die Neubebauung erfolgt mit guten und soliden Handwerksfirmen aus der Region in hochwertiger und massiver Bauausführung.



## Ihre Ansprechpartner in unserem Haus:



Hans Peter Traub

- Jurist
- Firmeneintritt 1973
- **zuständig für Beratung, Verkauf und Vertragsangelegenheiten**



Cornelia Traub

- Diplom-Immobilienwirtin (DIA)
- Firmeneintritt 1997
- stellvertretende Vorstandsvorsitzende im IVD Süd
- **zuständig für Kundenkontakt, Beratung und Verkauf**



Kerstin Geiß

- Bürokauffrau
- seit 2006 in unserem Büro:  
**Abwicklung Sekretariat**

## Unsere Partner am Bau:

Seit rund 40 Jahren ist das Architekturbüro Kling (früher Architekt Heinrich Kling, seit 1980 Architekt Stefan Kling und seit mehreren Jahren auch Architekt Konrad Kling) für **die Planung und Erstellung** unserer Bauvorhaben zuständig.



Dipl. Ing. Stefan Kling  
- freier Architekt -



Dipl. Ing. Konrad Kling  
- freier Architekt -

## Auszug aus Neubauprojekte der Hausbau Traub GmbH in den letzten Jahren

S-Feuerbach, Hohewartstr. 162 A  
(5-Familienhaus, BJ 2023)



S-Feuerbach, Hohewartstr. 162 B  
(Einfamilienhaus, BJ 2023)



S-Sillenbuch, Eduard-Steinle-Str. 32  
(6-Familienhaus, BJ 2022)



S-Sillenbuch, Mendelssohnstr. 51  
(6-Familienhaus, BJ 2021)



S-Feuerbach, Fichtelbergstr. 6  
(6-Familienhaus, BJ 2021)



Gerlingen, Forchenrainstr. 73 + 75  
(2 Doppelhaushälften, BJ 2020)



## Auszug aus Neubauprojekte der Hausbau Traub GmbH in den letzten Jahren

S-Feuerbach, Banzhaldenstr. 75  
(7-Familienhaus, BJ 2019)



S-Zuffenhausen, Usedomstr. 25 A-D  
(4 Doppelhaushälften in 2 Reihen, BJ 2018)



S-Heumaden, Opalweg 17-29 + Kemnaterstr. 87  
(10 Reihenhäuser in 3 Abschnitten, BJ 2017)



S-Sillenbuch, Kleinhohenheimerstr. 14  
(5-Familienhaus, BJ 2017)



S-Luginsland, Lebretstr. 9  
(6-Familienhaus, BJ 2016)



Leonberg, Einsteinstr. 38- 42 und 44- 48  
(6 Einfam.häuser in 2 Reihen, BJ 2015)



## weitere Neubauprojekte der Hausbau Traub GmbH

S-Sillenbuch, Gorch-Fock-Str. 15  
(6-Familienhaus, BJ 2015)



S-Riedenberg, Wiesenäckerstr. 15  
(6- und 3- Familienhaus, BJ 2014)



Leonberg, Paracelsusstr. 8  
(6-Familienhaus, BJ 2014)



S-Heumaden, Heckenrosenweg 14  
(6-Familienhaus, BJ 2013)



S-Birkach, Bientzlestr. 16 - 22  
(4 Doppelhaushälften, BJ 2013)



S-Heumaden, Am Sonnenweg 20  
(6- und 3- Familienhaus, BJ 2012)



**ein kleiner Auszug aus weiteren Neubauprojekten in der Vergangenheit**

S-Birkach, Hundersingerstr. 27



S-Heumaden, Isegrimweg 20



S-Rohr, Reinbeckstr. 17



S-Vaihingen, Wegländer Str. 7



S-Süd, Hasenstr. 46



S-Rohr, Essigweg 3



S-Heumaden, Mochelstr. 7



Leonberg, Paracelsusstr. 4



Leonberg, Heckenweg 29



Leonberg, Einsteinstr. 6-16



S-Heumaden, Bruno-Frank-Str. 51



S-Riedenberg, Baseler Str. 5 + 7

