

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Skyline-Blick und Top-Lage zwischen Europaviertel und Gallus



Objekt-Nr. OM-325479

#### Wohnung

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Kirberger  
Telefon: 0172 1461736

Gutenbergstr. 18  
60327 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,50 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	216 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich an der begehrten Frankenallee, einer ruhigen und charmanten Straße zwischen der Mainzer Landstraße und der Europaallee. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle und entspanntem Wohnen. Es handelt sich um den Erstbezug nach einer umfassenden Renovierung, bei der auf hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Ausstattung geachtet wurde. Die Wohnung wurde mit Echtholzparkett aus Eichendielen ausgestattet, das für ein warmes und stilvolles Wohnambiente sorgt. Das Badezimmer überzeugt durch zeitlos modernes Design und die Verwendung von Produkten renommierter Markenhersteller wie Duravit und Hansgrohe.

Das Gebäude wurde 2019 umfassend modernisiert. Dabei wurden die Fassade und Balkone saniert und alle Fenster durch energieeffiziente 3-fach verglaste Isolierfenster ersetzt. Eine Treppenhaussanierung ist bereits geplant und wird aus der Rücklage finanziert.

Die Wohnung überzeugt durch ihren optimalen Grundriss mit drei ähnlich großen Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zwei der Zimmer verfügen über Zugang zu einem großzügigen Balkon, von dem aus Sie einen beeindruckenden Blick auf die Skyline der neuen Wohntürme am Skyline Plaza sowie den grünen Boulevard der Frankenallee genießen können. Ein weiteres Zimmer ist mit einem französischen Balkon ausgestattet. Zusätzlich bietet die Wohnung einen praktischen Abstellraum und ein Kellerabteil, die für zusätzlichen Stauraum sorgen.

Diese Wohnung ist ein ideales Zuhause für alle, die modernes und urbanes Wohnen mit einem hohen Anspruch an Qualität, Design und Komfort suchen.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Die Wohnung wird frei übergeben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung verbindet die Vorteile zweier dynamischer Viertel – dem modernen Europaviertel und dem traditionsreichen Gallusviertel. Direkt gegenüber entsteht auf dem ehemaligen FAZ-Gelände ein neues, hochwertiges Wohnquartier, das die Mikrolage weiter aufwertet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich das Skyline Plaza mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, die Europaallee, die Messe Frankfurt sowie die S-Bahn-Station Galluswarte – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung an das Autobahnnetz. Die A5, A648 und A66 sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl die Frankfurter Innenstadt als auch das Umland schnell und bequem zugänglich sind. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenso hervorragend ausgebaut: Die S-Bahn-Station "Galluswarte" ist fußläufig erreichbar und bietet Anschluss an die Linien S3, S4, S5 und S6. Auch Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, was ein hohes Maß an Mobilität garantiert.

Das Gallusviertel bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der nahegelegene Europaviertel-Park lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Kultur- und Kunstliebhaber schätzen die Nähe zum berühmten Museumsufer sowie zum Gallus Theater. Für sportliche Betätigung ist auch das Skyline Plaza mit seinem Fitness- und Wellnessbereich ideal geeignet.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in direkter Umgebung zur Verfügung. Das Skyline Plaza, eines der modernsten Einkaufszentren Frankfurts, liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés. Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Anbindung und vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem idealen Ort für anspruchsvolles urbanes Wohnen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

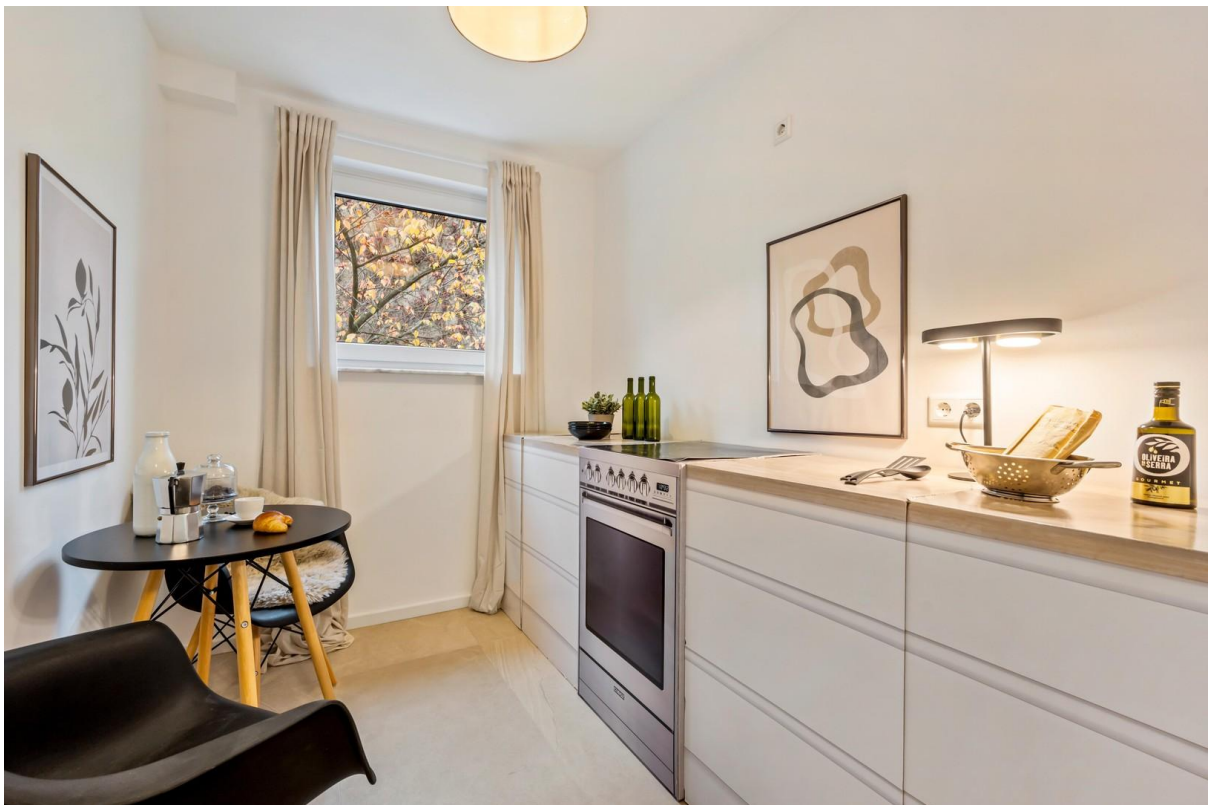
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

