

## Beschreibung

Genießen Sie die unmittelbare Nähe zur Frankfurter **Innenstadt**, ohne auf die Natur zu verzichten! Durch zahlreiche **Park- und Grünflächen** ist das neue Europaviertel ein optimaler Wohn- und Lebensort für Familien.

Die elegante Wohnung liegt im 3. Geschoss eines Neubauhauses (2009), zentral zum **Europaviertel** und zur **Messe**. Die Kombination der einzelnen Einrichtungsstücke harmonisiert miteinander und lässt die Wohnung ausgesprochen elegant erscheinen.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Flur, von dem aus das Kinderzimmer, das Badezimmer und das Schlafzimmer erreicht werden. Das Wohn-/Esszimmer ist sehr großzügig und hell, was den bodentiefen Fenstern zu verdanken ist. Von hier erreichen Sie auch den südlich ausgerichteten Balkon. Auf eigenem Balkon können Sie vom Vormittag bis zum späten Nachmittag die **Sonne** genießen.

Die Küche wird mit einer hochwertigen **Einbauküche mit Markengeräten** ausgestattet.

Das **Tageslichtbad** ist wie die Küche funktional ausgestattet, mit WC, Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank und diversen Ablagemöglichkeiten.

Die Küche und das Bad sind mit modernen Fliesen ausgestattet. Die Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigen Holz-Parkettböden versehen.

Die Wohnung verfügt über einen Personenaufzug und eine mit Kamera ausgestattete Gegensprechanlage.

### Wohn- und Essbereich mit anschließendem Balkon :

- **Fußbodenheizung** mit Einzelraumregler in allen Räumen
- **Vollholzparkett** in allen Wohnräumen
- Deckenhöhe über **2,60 m**
- **Homeway-Anschlüsse** mit Multimediasosen in jedem Zimmer für TV/Internet/Telefon
- bodentiefe Fenster, **Schallschutzverglasung (3x fach)** mit Dreh-Kippflügel
- motorbetriebene **Rollläden** an allen Fenstern
- Schlafzimmernmöbel komplett
- **Alle** Räume einschließlich des Badezimmers mit **Tageslicht**
- Hochwertige Einbauküche mit Hochglanzfronten und **Markengeräten**, Kochfeld/Ofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank
- Grosser **Süd-Balkon** (~10 qm)
- **KFW-40-energieeffiziente** Bauweise mit **Frischluft-Belüftungssystem**
- Rapsöl betriebenes **Blockheizkraftwerk**

### Flur und Eingangsbereich :

- Hochwertige Eingangstür mit gehobenem Sicherheitsstandard
- Spion
- Medienverteiler für Netzwerkanschlüsse incl. Steckdose und Platz für Router usw.

### Sanitär :

- Hochwertige Keramikwaschtische, Wanne und Armaturen
- Großer Kristallspiegelschrank mit Spiegelleuchte
- **Fußbodenheizung** und **Handtuchheizkörper**

### Sonstiges :

- **Nichtraucherwohnung**
- Vermietung durch Eigentümer, keine Maklerprovision
- **Kein Mietshaus, sondern Eigentümerhaus**. Kein ständiger Umzug findet im Gebäude statt.

- Telefon-, Internet- und Kabel-TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Kabelfernsehen
- Video-Gegensprechanlage
- Verglaster Personenaufzug
- Abstell- und Fahrradraum im Keller
- Barrierefreier Zugang
- Tiefgaragenstellplatz
- Sirene & Notruf in der Tiefgarage
- Glasausschnitt in Schleusentüren
- **Nähe zur Behörden** (KFZ Zulassungsbehörde, TÜV Hessen, Ausländerbehörde)

## Lage

Die Neubauten schließen direkt an das Herzstück des Areals an: den **Europagarten** mit einer Fläche von mehr als **60.000 m<sup>2</sup>**. Und eröffnen Ihnen damit nicht nur urbanes Leben, sondern auch Grünflächen, die Raum zum Atmen geben. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere **Schulen** und **Kindergärten**. Theater, Kino und Museen sind über die gute Anbindung schnell zu erreichen. Produkte des täglichen Bedarfs finden Sie in den zahlreichen **Supermärkten**, Apotheken, Drogerien, Gastronomie, Bäckereien und Reinigungen ganz in Ihrer Nähe.

Das Europaviertel liegt nur wenige Kilometer von der Frankfurter City entfernt. Sie erreichen die Innenstadt in rund Zehn Minuten mit den öffentlichen Nahverkehrsmitteln. Durch seine zentrale Lage ist das gesamte Europaviertel sehr gut erschlossen. **Bus, S-Bahn und Straßenbahn** sind nur wenige Gehminuten entfernt : Die S-Bahnhaltestelle "Galluswarte" erreichen Sie per Fuß in ca. 10 Minuten und die Straßenbahn auf der Mainzer Landstraße in etwa 5 Minuten. Ebenfalls halten zwei Buslinien vor der Tür (52 & 46). Der U-Bahnanschluss "Europagarten" ist im Bau.

Auch mit dem Auto erreichen Sie über die **A 5** und die **A 648** schnell Ihr Ziel : Den Autobahnanschluss FFM-West erreichen Sie in 5 Minuten, den Flughafen in 15 Minuten.

Das Shopping Center "**Skyline Plaza**" bietet beste Einkaufsmöglichkeiten und ist in 15 min zu Fuß erreichbar. Hier sind u.a. mehrere Restaurants zu finden.

Nur 8 Autominuten entfernt finden Sie das Erlebnisbad "**Rebstockbad**". Mit einem großzügigen Saunabereich, Aussenbereich mit Whirlpool im Freien, direkt anliegend Schwimmbecken, Wellenbad, Kinderbecken, Imbiss und Solarium. Hier findet die ganze Familie Spaß.

## Kriterien

Möbliering : Ja

Zimmer: 3

Badezimmer : 1

Wohnfläche : 75,98 m<sup>2</sup>

Wohnungstyp : Etagenwohnung

Etage : 3

Etagenanzahl : 5

Baujahr : 2009

Objektzustand : Neuwertig

Qualität der Ausstattung : Gehoben

Heizungsart : Fussbodenheizung

Wohnungsinventar : Einbauküche (Kühlschrank, Herd, Backofen, Geschirrspülmaschine), Schlafzimmer (Kleiderschrank, Bett, Nachtkommode), Gardinen, Leuchten.

Bodenbelag : Parkett + Fliesen

Balkon : Ja

Keller : Ja

Personenaufzug : Ja

TV/Internet/Telefon-Anschluss : Ja

**webs** Better Websites Made Simple

Haustiere : Nein

Create your own free website today

Rauchen : Nein  
Parkplatz : Tiefgarage

Bezugsfrei ab : 15.03.2017 (nach Absprache)

## Infrastruktur



Gut zu Fuß erreichen Sie

### Öffentlicher Personennahverkehr

S-Bahn (Galluswarte)	650 m	8 min
Tram 11 + 21	450 m	6 min
Bus 52	90 m	2 min
Bus 46	400 m	5 min

### KITA / Schule / Bibliothek

AWO Kita Europagarten	50 m	1 min
Kinderzentrum Schwalbacher Straße (KiZ 128)	200 m	2 min
Kinderzentrum Krifteler Str. 80 (KiZ 47)	200 m	2 min
Kinderzentrum Krifteler Straße (KiZ 141)	200 m	2 min
Kinderzentrum Idsteiner Straße (KiZ 113)	250 m	3 min
Musik-Kita im Mehrgenerationenhaus	500 m	6 min
Hochbegabtenzentrum	500 m	6 min
ESB Grundschule Europaviertel	250 m	3 min
Hellerhofschule	150 m	2 min
Paul-Hindemith-Schule	100 m	1 min
Stadt Bibliothek	100 m	1 min

### Supermarkt

REWE	230 m	3 min
REWE Center	750 m	8 min
Penny	450 m	5 min
LIDL	800 m	10 min
ALDI	1.9 km	6 min (Auto)
REWE Center	4 km	10 min (Auto)
Toom Baumarkt	4 km	10 min (Auto)

### Einkaufszentrum / Messe

Skylines Plaza	1.3 km	15 min
----------------	--------	--------

**Post / Bank**

Postbank Finanzcenter	800 m	9 min
Post	650 m	7 min
Nassauische Sparkasse	800 m	9 min

**Apotheke / Arzt**

Hessen Apotheke	350 m	4 min
Hausärztin	350 m	4 min
Hausarzt	200 m	2 min
Zahnarzt	200 m	2 min
Ärztehaus Galluswarte	850 m	9 min

**Behörde**

KFZ Zulassungsbehörde : Am Römerhof 19	2.4 km	6 min (Auto)
TÜV Hessen : Am Römerhof 15a	2.6 km	6 min (Auto)
Ausländerbehörde : Kleyerstraße 86	850 m	9 min

**Fotos**







