

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

### Luxuriöse, voll möblierte Neubauwohnung mit Garten – Erstbezug in Toplage in Frankfurt am Main



Objekt-Nr. OM-436568

#### Wohnung

Vermietung: **2.090 € pro Monat**

Krifteler Str. 4  
60326 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2025	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	2,00	Mietdauer min.	3
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.03.2026
Energieträger	Fernwärme	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.090 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	2.090 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Erstbezug	Max. Personen	2
Etage	Erdgeschoss	Haustiere	Nicht erlaubt
Garagen	1		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seien Sie der/die Erste, der/die in dieser voll möblierten Neubauwohnung in einer der begehrtesten Gegenden Frankfurts am Main wohnt. Diese Erstbezugswohnung bietet ein modernes, komfortables und stilvolles Wohnambiente in einer außergewöhnlichen Lage. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine private Gartenterrasse mit Blick auf den ruhigen Innenhof. Der Außenbereich ist zum geschützten Gebäudeinneren hin ausgerichtet und schafft so eine ruhige Atmosphäre bei zentraler Lage. Der Garten ist von der Straße abgeschirmt und bietet Privatsphäre und einen friedlichen Rückzugsort mitten in der Stadt. Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäftsviertel, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine seltene Gelegenheit, Erstbezug, einen großzügigen Außenbereich und zentrales Wohnen in Frankfurt zu vereinen.

## Ausstattung

Allgemein (66m<sup>2</sup>):

- Tiefgaragenstellplatz auf Wunsch dazubuchbar
- Aufzug
- Bodenheizung in jedem Zimmer
- 100 MBit Internet
- Wifi
- Elektrische Jalousie aus Aluminium
- Echtholzdielen Parkett/Fliesen
- Wasserentkalkungsanlage

Garten:

- Loungebereich für 2 Personen
- Sonnenschutz
- Gartenpflege inbegriffen

Wohnzimmer:

- 75" OLED 4K Samsung Fernseher
- Esstisch für 4 Personen
- Couch

Küche:

- Küche inkl. Elektrogeräte
- Kaffeemaschine
- Wasserkocher
- Mikrowelle
- Geschirr, Bestecke, Töpfe und Pfannen

Schlafzimmer:

- 1,80m Bett

- Kleiderschränke
- Arbeitstisch
- Gästebett

Badezimmer:

- Begehbbare Regendusche
- Beleuchteter und Badspiegel
- Siemens Waschmaschine mit Trockner

Flur & Vorratsraum:

- Garderobe und Schuhschrank
- Handstaubsauger
- Wischmop
- Bügelbrett
- Bügeleisen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Es kann auf Wunsch ein zusätzlicher Reinigungsservice hinzugefügt werden.

Tiefgaragenstellplatz auf Wunsch dazubuchbar (Solange der Vorrat reicht)

Keine lauten Geräusche oder störendes Verhalten nach 22 Uhr

300€ Endreinigungspauschale

Rauchen in der Wohnung nicht gestattet

Wohnungsnummer: 269

**Lage**

Das Gallusviertel ist ein lebendiges Quartier in Zentrumsnähe. 15 Gehminuten zur Messe. 15 Minuten mit der Straßenbahn zum Hauptbahnhof.

Alle öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Außerdem gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Ausgehmöglichkeiten in direkter Nähe.

Die nächste Autobahnauffahrt ist ca. 5 Autominuten entfernt.

E-Scooter Station und DB Fahrräder direkt vor dem Haus

Galluswarte : 1km

Straßenbahnhaltestelle (11,14,21): 250m

Messe: 2km

Skylineplaza: 1.9km

Fitnessstudio (FitPur): 350m

Drogerie- und Supermärkte (REWE, Lidl, Aldi, Penny, Rossmann): 250m

Apotheke: 300m

Tankstelle: 500m

Diverse Ärzte: nähere Umgebung

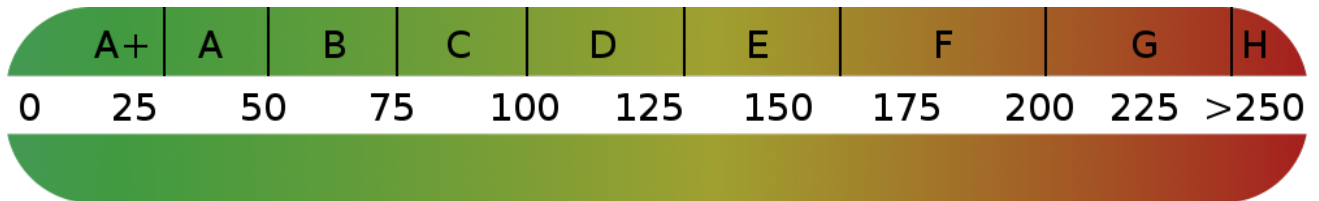
Parks und Spielplätze im direkten Umfeld

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie

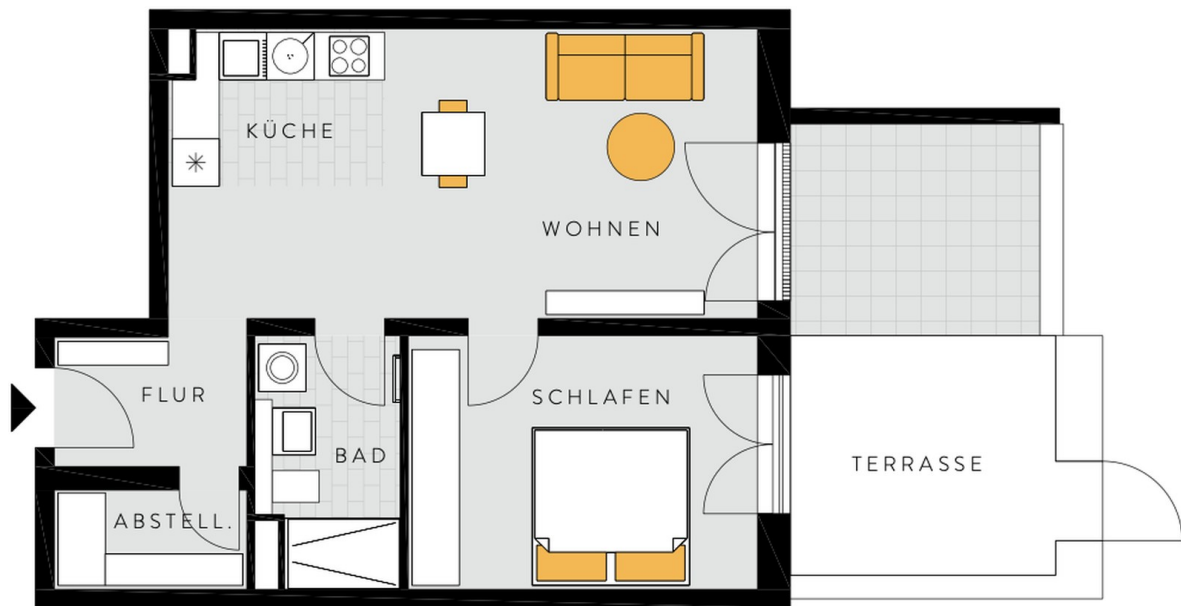


Abstellraum



Parkplatz (Auf Wunsch)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss