

Exposé

Wohnung in Frankfurt

Bezugsfreie 2-Zi.-Wohnung mit TG in zentraler Lage nahe Europaviertel



Objekt-Nr. OM-451919

Wohnung

Verkauf: **299.900 €**

60326 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	54,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	275 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kompakt. Zentral. Gefragt.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Frankfurter Gallus richtet sich an Käufer, die eine kompakte und gut vermietbare Einheit in urbaner Lage suchen – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Auf ca. 54 m² im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt die Wohnung durch helle Räume und eine klare, funktionale Aufteilung. Der Wohnbereich bildet das Zentrum und schafft in Verbindung mit dem Parkettboden eine zeitlose, angenehme Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich. Die offene Raumstruktur eignet sich besonders für Singles oder Paare und ermöglicht ein unkompliziertes Wohnen mit effizient genutzter Fläche.

Ein klarer Wettbewerbsvorteil ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz. In einem angespannten Parkumfeld reduziert er den täglichen Aufwand, erhöht die Attraktivität bei Vermietung und stabilisiert den Wiederverkaufswert.

Klare Ausrichtung – keine Kompromisse:

- Für Eigennutzer mit Fokus auf zentrale Lage und effiziente Nutzung
- Für Kapitalanleger mit Blick auf kompakte, stark nachgefragte Einheiten
- Nicht geeignet für klassische WG-Nutzung

Die gezeigten Bilder sind Originalaufnahmen der Wohnung und zeigen diese im aktuellen Zustand mit Möblierung als Einrichtungsbeispiel.

Ausstattung

- Effizientes Heizungssystem durch Anschluss an Fernwärme
- Hochwertiger Parkettboden "Landhausdiele" Eiche gebürstet, Naturöl - aus 2026
- Wandhängendes WC sowie neue Keramiken - aus 2026
- Fliesen als hochwertiges Feinsteinzeug in stilvoller Optik (Grau matt) - aus 2026
- Eigenes Kellerabteil, abschließbar
- Eigener, großer Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Das ausgewiesene Hausgeld von 275€ beinhaltet

- umlegbaren Nebenkosten (ohne Heizkosten): Ca. 194€
- nicht umlegbaren Nebenkosten inkl. Rücklagenbildung: 81€

Die Rücklagen sind gemäß der letzten Jahresabrechnung prall gefüllt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Frankfurt am Main, einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Europas. Die Stadt profitiert von einer überdurchschnittlich starken Nachfrage nach Wohnraum, getrieben durch Sitz der Europäische Zentralbank, Internationales Finanzzentrum mit globalen Banken und Konzernen, einer der größten Flughäfen Europas (Flughafen Frankfurt) und ist ein bedeutender Messestandort (Messe Frankfurt).

Die Immobilie liegt am Pfarrer-Perabo-Platz im Stadtteil Gallus, direkt angrenzend an das stark aufgewertete Europaviertel – eine der dynamischsten Entwicklungszonen Frankfurts.

Sie profitieren von:

- Zentrale Lage mit kurzen Wegen
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung
- Direkte Nähe zum Europaviertel & Messe Frankfurt
- Attraktive Zielgruppen in der Vermietung wie Young Professionals, Pendler, Projektmitarbeiter, Studenten

Bildung: Diese Lage ist SEHR GUT

- Kindergarten, Stadthüpfen, 354 m
- Kindergarten, Kita Mainglöckchen 355 m
- Grundschule, Ackermansschule, 605 m
- Weiterführende Schule, Schule im Monikahaus, 638 m
- Schule, Ackermansschule, 639 m
- Schule, Bürgermeister-Grimm-Schule, 647 m
- Weiterführende Schule, Berthold-Simonsohn-Schule, 678 m
- Hochschule, FOM Hochschule für Ökonomie und Management, 2 km
- Hochschule, Prüfungsamt Informatik, 2.3 km
- Hochschule, Joint Robotics Lab / Bembelbots, 2.3 km
- Hochschule, Goethe Universität - Campus Bockenheim, 2.4 km

Einkaufen: Diese Lage ist SEHR GUT

- Supermarkt, Intermarkt, 181 m
- Supermarkt, Lidl, 314 m
- Supermarkt, Dennis BioMarkt, 352 m
- Supermarkt, Aldi Süd, 408 m
- Supermarkt, REWE Center 418 m

Gastronomie Diese Lage ist SEHR GUT

- Restaurant, Casino Galluspark I, 54 m
- Restaurant, Mamma 'Ino, 264 m
- Restaurant, Pizzeria La Strada, 268 m
- Restaurant, Sushimama, 276 m
- Restaurant, Da Massimo, 340 m

Gesundheit: Diese Lage ist SEHR GUT

- Zahnarzt, Purisic, 424 m
- Zahnarzt, Roshdent, 438 m
- Apotheke, Hellerhof Apotheke, 465 m
- Apotheke, Hessen Apotheke, 577 m
- Doktor, Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin im Gallusviertel, 580 m

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnbereich - Fensterblick



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Badebereich



Badebereich

Exposé - Galerie



Flur & Küchenbereich



Küchenbereich - Ausschnitt

Exposé - Galerie



Wohn- & Schlafbereich



Flur

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafzimmer - Ausschnitt

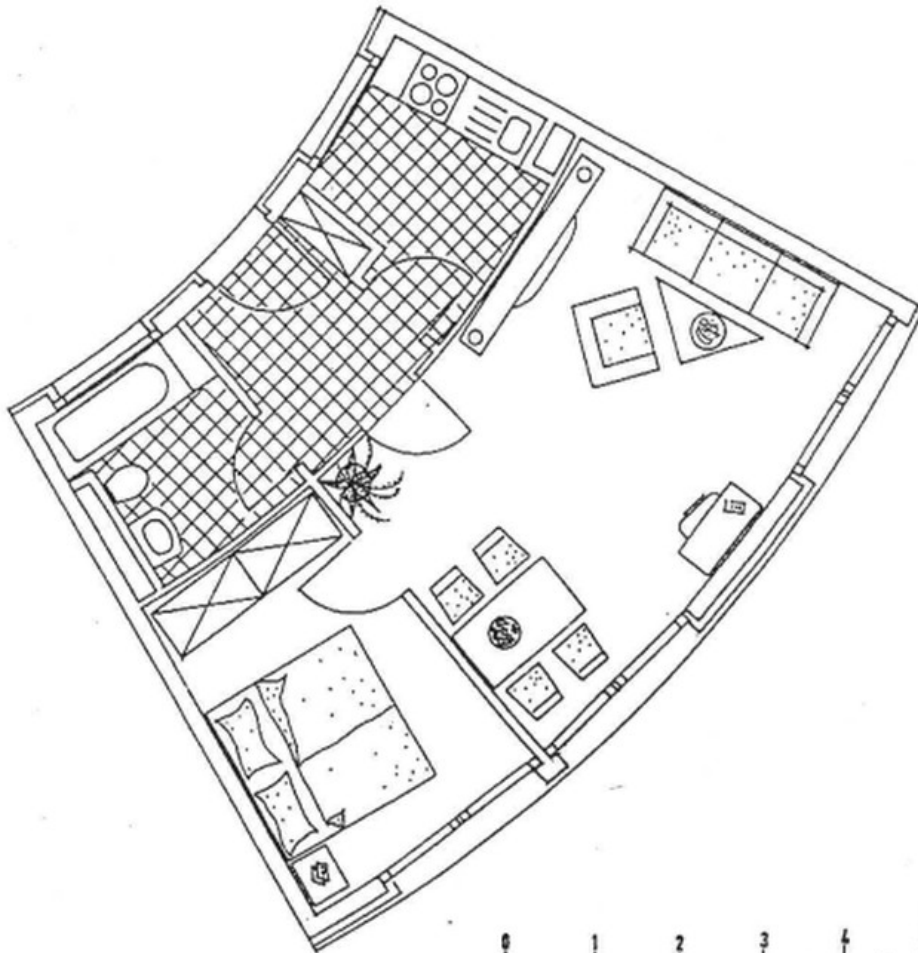
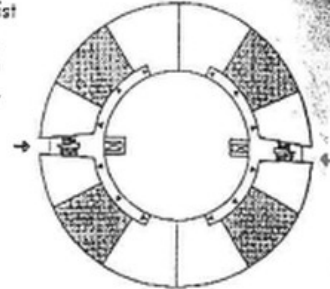
Exposé - Grundrisse

Wohnungstyp C

2-Zimmer-Wohnung

1. Wohnen	25,29 qm
2. Schlafen	12,36 qm
3. Küche	5,79 qm
4. Bad	4,79 qm
5. Flur	4,81 qm
6. Abstellraum	0,58 qm
Gesamt	53,62 qm

Die eingezeichnete Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebotes. Sie dient lediglich dem besseren Verständnis der Raumaufteilung.



Abgebildet ist der Grundriß der Wohnungen Nr. 14, 26, und 38.
Die Wohnungen Nr. 17, 20, 23, 29, 32, 35, 41, 44 und 47 liegen spiegelbildlich hierzu.
(siehe Übersichtsplan oben rechts bzw. auf den Seiten.....)

Grundriss