

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt/Main

### Provisionsfrei: Exklusive 4-Zimmer-Wohnung im Europaviertel - Bezug nach Absprache



Objekt-Nr. OM-471801

### Wohnung

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Hofmann

Europa-Allee 165  
60486 Frankfurt/Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	19	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	970 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im begehrten AXIS Wohnturm (Bauträger Wilma) vereint höchste Lebensqualität mit urbanem Flair. Durch eine durchdachte Aufteilung entsteht ein exzellentes Raumgefühl für Paare, Familien oder Kapitalanleger.

**WOHNBEREICH & KÜCHE:** Die elegante Einbauküche (im Kaufpreis inbegriffen) besticht durch eine edle Naturstein-Arbeitsplatte und einen modernen Fliesenspiegel in Pandomo-Betonverputztechnik.

**ZIMMER & EINBAUSCHRÄNKE:** 3 flexibel nutzbare Räume (Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer). Sowohl der großzügige Flur als auch das Schlafzimmer sind bereits mit hochwertigen, maßgefertigten Einbauschränken (Schönbuch) ausgestattet (im Kaufpreis inbegriffen).

**FENSTER & KLIMA:** Bodentiefe, 3-fach verglaste Fenster mit praktisch im Scheibenzwischenraum liegenden Jalousien. Zusätzlich sorgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein stets frisches und energieeffizientes Raumklima.

**BÄDER:** Tageslicht-Ensuite-Bad (Wanne & separate Dusche, WC) vom Hauptschlafzimmer aus begehbar plus ein zusätzliches innenliegendes Gäste-Bad mit Dusche.

**AUßENBEREICH:** 2 Balkone/Loggien (Nord- & Südausrichtung) für sonnige Stunden und Erholung zu jeder Tageszeit.

**SERVICE:** Inhouse-Concierge als zentrale Anlaufstelle (Paketannahme, Gästeempfang, Koordination von Reinigungs- und Handwerkerdiensten usw).

**BÖDEN:** Edles Echtholzparkett in allen Wohnräumen. Die Fernwärme-Fußbodenheizung (KfW-55-Niedrigenergiestandard) lässt sich für ein optimales Raumklima bedarfsgerecht nach Wochentag und Uhrzeit programmieren.

## KOSTEN & SONSTIGES

**Verfügbarkeit:** Die Wohnung ist nach individueller Absprache bezugsfrei.

**Zusammensetzung Hausgeld**

670 EUR aus umlagefähigen Beträgen (Wartung, Wasser, Müll, Conceirge, Hausmeister etc.)

115 EUR aus nicht-umlagefähigen Beträgen (Verwaltung, Hausgemeinschafts-Investitionen etc.)

175 EUR aus Rücklagenzuführung

**Provisionsfreier Privatverkauf & Sparpotenzial:**

Der Verkauf erfolgt von privat, sodass für Sie als Käufer keine Maklerprovision anfällt. Ein weiterer Vorteil: Das bereits im Kaufpreis enthaltene Inventar (hochwertige Einbauküche und Einbauschränke) kann im Kaufvertrag separat ausgewiesen werden. Dadurch reduziert sich die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und die Kaufnebenkosten werden reduziert.

**Haftungsausschluss:**

Die Angaben stammen vom Verkäufer und dienen der Erstinformation. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Die Wohnung befindet sich ideal im aufstrebenden Europaviertel, an der Schnittstelle zwischen Gallus und Bockenheim. Sie profitieren von kurzen Wegen in einem dynamischen, modernen Umfeld (3km zum Bankenviertel, 4km zum Museumsufer).

**FREIZEIT & VERSORGUNG:** Das Skyline Plaza, vielfältige Gastronomie, Grundschule, das neue Rebstockbad sowie grüne Parks und Promenaden sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

**ANBINDUNG:** Hervorragende Infrastruktur mit schnellen Wegen zum Hauptbahnhof und ins Bankenviertel. S-Bahn, Straßenbahn und Busse sind direkt vor Ort (zukünftig ergänzt durch die neue U-Bahn-Linie U5).

**Infrastruktur:**

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

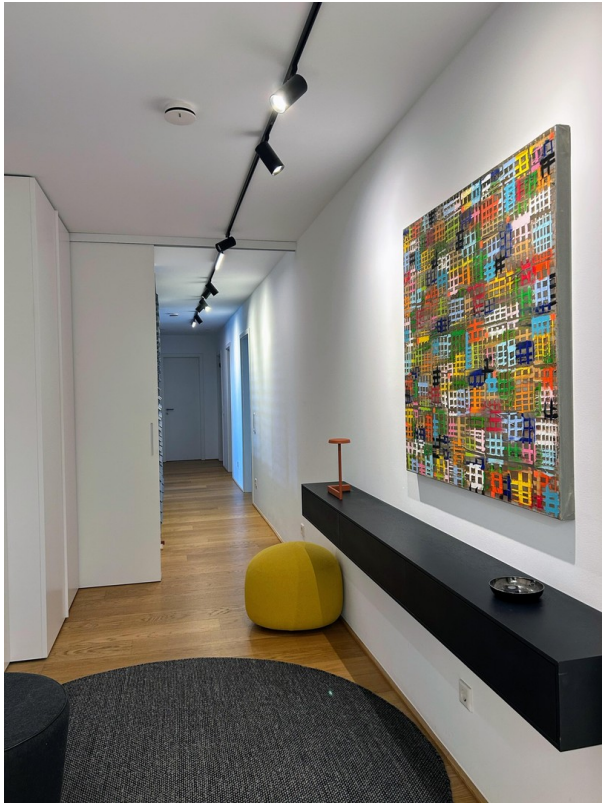
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

