

Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Exklusive Vier-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 26001006*



PREÇO DO ALUGUEL: 2.590 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26001006	Preço do aluguel	2.590 EUR
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	480 EUR
Disponibilidade	01.03.2026	Apartamento	Piso
Piso	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2015		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 120 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Procura final de energia	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.09.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

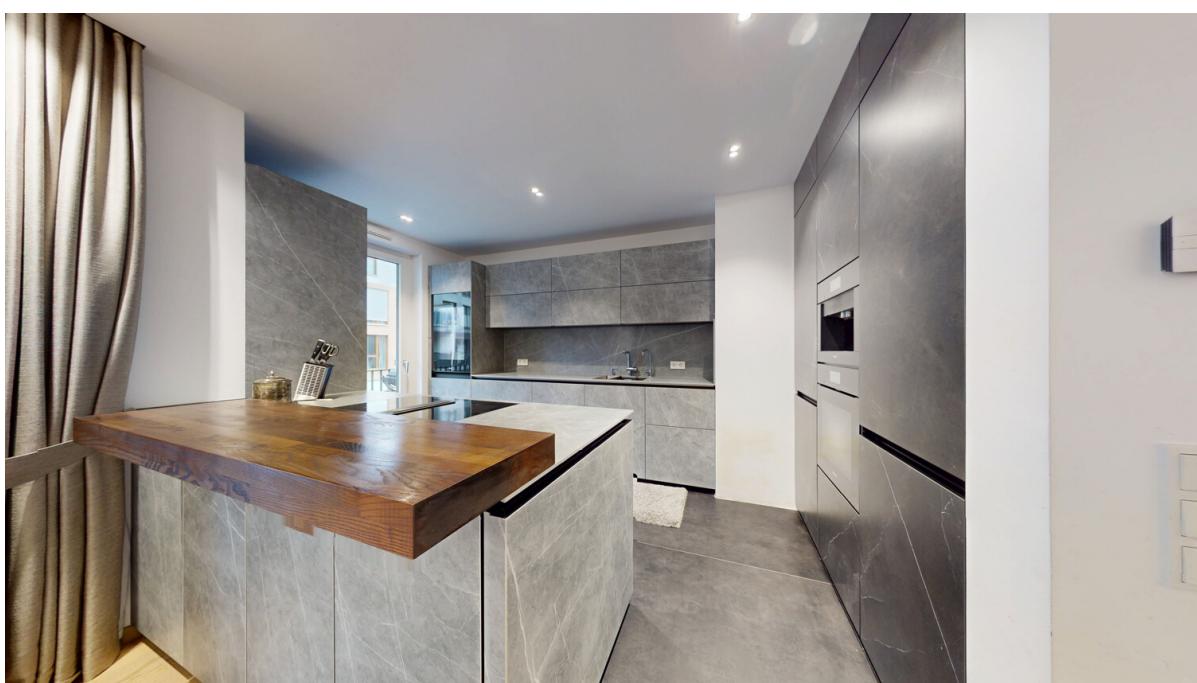
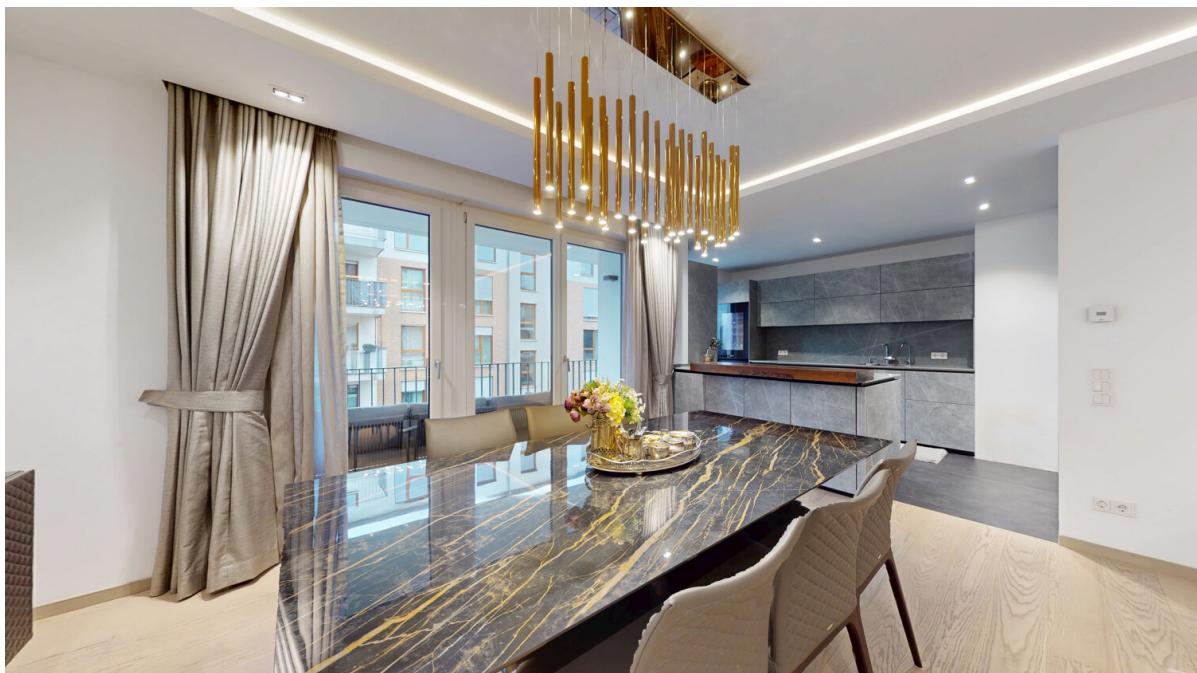
Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



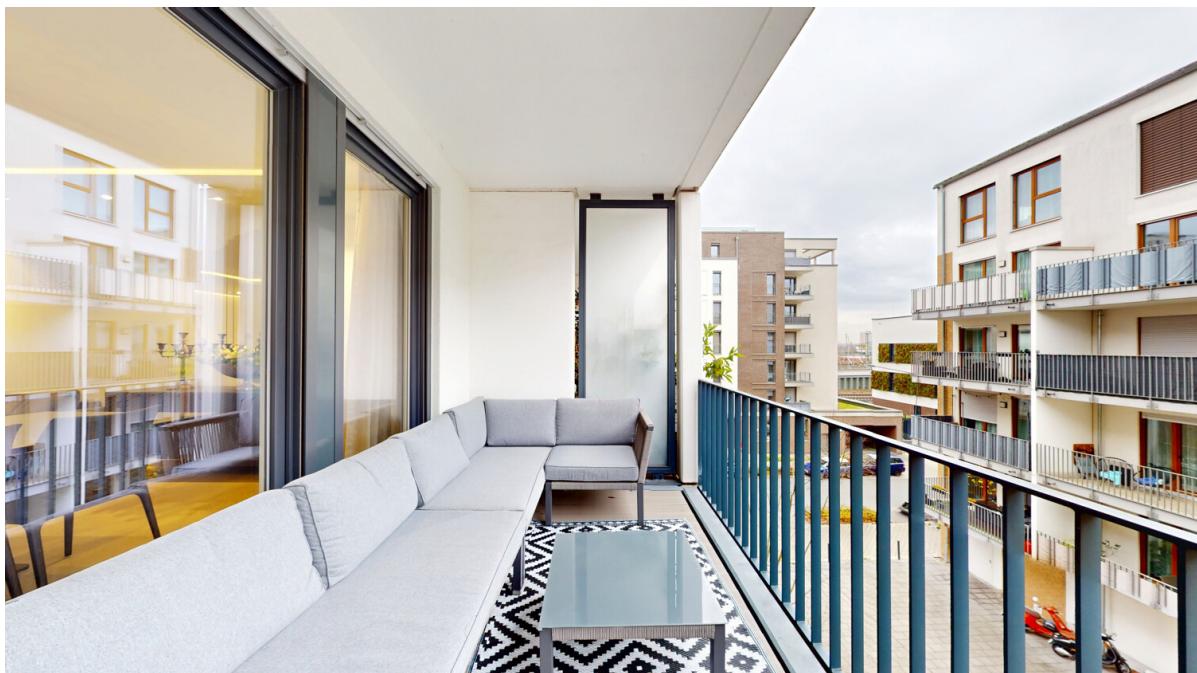
Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel

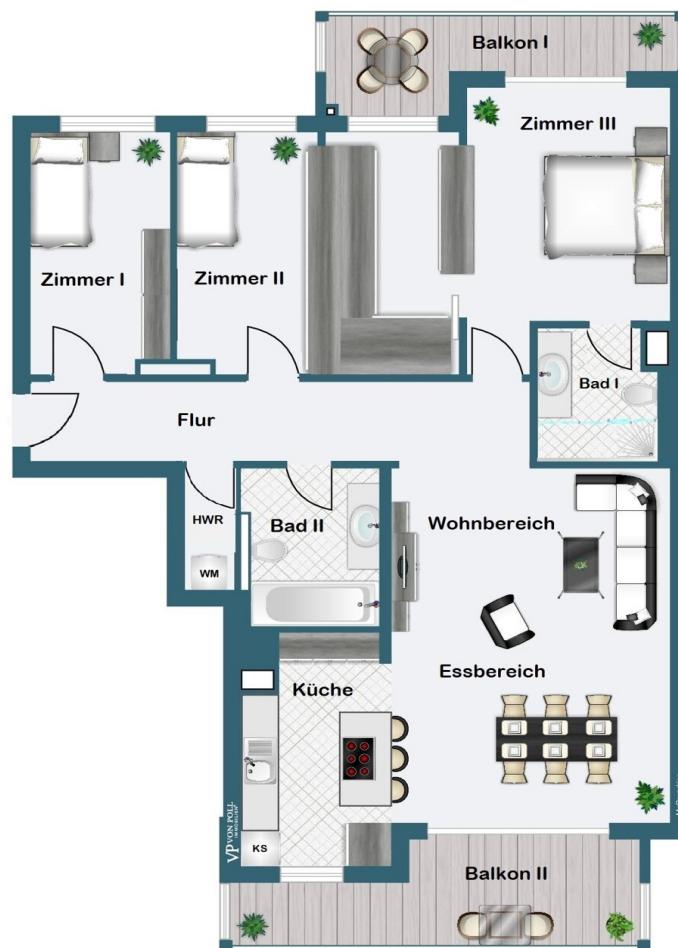


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Uma primeira impressão

Der intelligent geschnittene Grundriss sowie erhöhte Raumhöhen und Türen tragen zu einem großzügigen Wohnempfinden in entspannter Atmosphäre bei. Große, dreifach verglaste, überwiegend bodentiefe Fensterfronten mit elektrischen Rollläden durchfluten die Wohnräume mit natürlichem Licht. In Fluren und in innenliegenden Räumen wird durch spezielle, integrierte Beleuchtungen ein tageslichtgleiches Ambiente ermöglicht. Zudem bieten die Spotlights und die LED-Stuckleisten im Wohnbereich ein weiteres Highlight.

Das frischluftaktive Belüftungssystem an den Rolllädenkästen und die integrierte Klimaanlage sorgt in Verbindung mit der Einzelraum temperierten Fußbodenheizung für optimale Luftfeuchtigkeit und ein permanentes natürliches Wohlfühlklima. Die Wohnung verfügt über ein Smart-Home-System, über welche sich die Jalousien und die Klimaanlage bequem von Ihrem Handy aus steuern lassen. Weitere Optionen wie Lichtschaltung und vieles mehr sind möglich.

Die extravaganten Ausstattungselemente wie der Echtholzparkettboden, raumhohe Türelemente der Firma Bodor KTM und die hochwertigen und eleganten Badelemente des Herstellers Keuco sind modern und setzen vornehme Akzente. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Durch den großen Flur gelangt man linkerhand in die ersten beiden Zimmer. Diese könnten beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Direkt gegenüber befindet sich das erste Badezimmer mit großer Badewanne, welches durch besondere Beleuchtungseffekte erhellt wird. Neben dem Badezimmer befindet sich der Haushaltsraum mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und Trockner. Anschließend gelangen Sie zum großen Master-Bedroom mit angrenzendem Ankleidebereich und en-suite Badezimmer mit einer bodengleichen Dusche und in der Decke eingelassenen Regenwasserbrause. Auch hier finden Sie die hochwertigen Badezimmerelemente von "Keuco". Die Einbauschränke im Ankleidebereich sind Maßanfertigungen. Vom Schlafzimmer aus lässt sich der erste Balkon betreten, welcher in Richtung Nord-Osten zum Innenhof ausgerichtet ist.

Am Ende des Flurs erreichen Sie den geräumigen Wohn- und Essbereich. In der exklusiv eingerichteten angrenzenden offenen Küche der Marke "next125" gehören unter anderem ein Weintemperierschrank, eine eingebaute Kaffeemaschine mit Milchaufschäumer, ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie ein Combi-Dampfgarer inklusive Backofen. Alle Gerätschaften in der Küche sind von der Marke

Miele.

Vom Wohnbereich gelangen sie auf den zweiten nach Süd-West gerichteten großen Balkon.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Ihnen neben einem Kellerabstellraum ebenso einen Tiefgaragenstellplatz (zzgl. €120/ Monat). Somit parken Sie sicher Ihr Fahrzeug und erreichen bequem über einen Aufzug Ihr zukünftiges Zuhause.

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung
- Massivholzparkett
- Türen von der Firma Bodor KTM
- Einbauküche mit Kochinsel von der Firma next125 und Miele-Geräten
- Sondergefertigte Einbauschränke
- CABINET Kleiderschränke von der Firma Hedegger
- Elektrische Rollläden
- Smart Home-System mit steuerbarer Klimaanlage und Elektro
- Spezielle LED-Beleuchtungen und Spotlights
- Besondere Beleuchtungseffekte im Bad mit tageslichtgleichem Ambiente
- Sprechanlage mit Videomonitor und Touchdisplay
- Master-Bedroom mit En Suite Bad
- Badelemente von der Firma KEUCO
- Zwei Balkone
- Tiefgaragenstellplatz optional (zzgl. €120,-/Monat)

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Tudo sobre a localização

Der Bau des Frankfurter Hauptbahnhofs im Jahre 1888 legte den historischen Grundstein für die Entstehung des heutigen Gallusviertels. Die Ansiedlung von Handwerks- und Industrie-betrieben, sowie der in den 1920er Jahren folgende Wohnungsbau, der zum architektonisch hoch angesehenen Erbe des „Neuen Frankfurt“ gehört, prägten anfangs sein Gesicht.

Die Stilllegung des Güterbahnhofs im Jahr 2000 läutete im Norden des Gallus eine neue Ära der Stadtentwicklung ein, aus der mit dem Europaviertel ein exklusives und modernes Wohnviertel mit attraktiver Infrastruktur hervorgegangen ist. Die markanten Industriebauten der Jahrhundertwende wurden teils umgebaut und kulturellen Einrichtungen zugeschlagen, wie etwa das Gallus Theater in den ehemaligen Adlerwerken. Heute siedeln sich zunehmend Dienstleistungsunternehmen im Gallus an. Der citynahe Stadtteil mit rund 40.000 Einwohnern gilt als jung, international und überaus entwicklungsfähig, er verfügt über deutliches Potenzial zum Trendviertel. Die Hauptverkehrsachse bildet die Mainzer Landstraße. Sie verläuft in west-östlicher Richtung und führt geradewegs ins Herz der Stadt bis zur Alten Oper. Parallel dazu lädt die ruhige Frankenallee mit ihrem üppigen, alten Baumbestand, vielen Spielplätzen und einem beliebten, international ausgerichteten Wochenmarkt zum Flanieren, Verweilen und Einkaufen ein. Ebenfalls an der Frankenallee befindet sich der Hauptsitz der legendären Frankfurter Allgemeinen Zeitung. Eine der vier erhaltenen Frankfurter Stadtwarten, die Galluswarte, ist Verkehrsknotenpunkt für S- und Straßenbahn. Von hier sind es nur eins bis zwei Stationen zum Bahnhof und Cityring, fünf Stationen bis zum Flughafen und ein Katzensprung bis zur nahen Autobahn.

Durch die zentrale Lage ist das Gallusviertel sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof, sowie die S-Bahn Station ``Galluswarte`` bieten eine gute Anbindung an den Regional- sowie den Fernverkehr.

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 74.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)