

# Insel für Pioniere - Mitten in KölnCity Lebensraum für Stadtmenschen



50676 Köln, Altstadt-Süd, Tel-Aviv-Str.1





## Die Ausstattungsmerkmale auf einem Blick

Perfekt inszeniert Räume arrangiert wie Akte einer Oper: Mit spannenden Übergängen

LUX PUR: Wohnen mit Loft-Charakter und hohen Ausstattungsmerkmalen

55 FRAMES, die mitdenken: - ausreichende Anzahl an Wohneinheiten, Fahrradgarage mit Abschließvorrichtung und Steckdose für eBikes für jedes Rad, 2 PKW-Tiefgaragenplätze mit Raum, intelligentes Klima-Controlling mit Fernbedienung

- Personenaufzüge
- Hauseingang mit Video-Gegensprechanlage
- Wohnbereich-Böden: Festverklebtes Eichen-Dielen-Parkett hell gekalkt
- Nassbereiche-Böden: Bodenfliesen Anthrazit 30x60 cm
- Bodentiefe Schallschutz Fensteranlagen mit Jalousetten
- überdachte Sonnen-Loggia mit viel Platz
- aufwendige Elektroinstallation - ausgefallenes Lichtkonzept
- Bodeneinbauleuchten
- hochwertige Leuchten überall
- großzügiger Kamin mit Unterdruckregelung / Alarm
- Warendorf Küche mit Insel und mit Miele - Geräten:
- (Weinkühlschrank, Dampfgarer, Niedertemperatur Garer, Teppanyaki Grill, Induktionsfeld, Bora Dunstabzug,
- Kühl -/ Gefrierschrank)
- Sauna aus Vollholz
- Schrankfront mit Zugang Gäste-WC -und dem Garderobenschrank
- Servergesteuerte Lichtanlage (Bedienung über Mobilphone)
- Schiebetüranlage und Raumsystem
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Wellnes-Bad: Waschtisch mit Unterschrank, Vollglas-Dusche, Größe 180 x 120, sep. WC
- 1 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- vollausgestatteter, begehbare Ankleideraum
- besonders große Tiefgaragenstellplätze mit Raum
- Fahrradgaragen mit Abschließvorrichtung für jedes Rad und Steckdose für eBikes
- eigens errichtete Packstation von DHL direkt neben dem Gebäude

## Wichtige Daten auf einen Blick

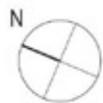
<b>Objektnummer:</b>	3165
Wohnung	Loftcharakter-Wohnen
Ort	Köln, Altstadt-Süd
Baujahr	2017
Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Garagen	2 TG-Stellplätze

Wohngeld	€ 422
Hausgeld Stellplatz á	€ 33
Maklerhonorar	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 1.485.000
2 PKW-Stellplätze	





# Grundriss



MASSSTAB 1:100





## Zentral und Nah | LUST - Das Lage-Plus

Hin und weg sofort: Schnell von A nach B, zu Fuß und auf Rädern, Bus und Bahn vor der Tür. Wohnen in der City muss reibungslos funktionieren, spontan und unkompliziert, zu jeder Tageszeit.

Die Stadt und die Ferne, zum Greifen nah:

Ob Haupt- oder ICE-Bahnhof, ob Universität, Messe oder Mediapark, ob das Rechtsrheinische oder die Autobahnen- alles ist in wenigen Minuten erreichbar. Mit den 55 FRAMES lebt man in der neuen Mitte Kölns, mit einzigartigen Anbindungen zu Fuß, per Rad, durch ÖPNV und mit Auto. Zentral und nah, das ist hier Programm.

Mit dem PKW:

3 Minuten zur Autobahn A559 (und A59, A3, A4, A1)

8 Minuten zur Autobahn A57

10 Minuten zur Autobahn A4, A1 Linksrheinisch

4 Minuten zum Hauptbahnhof/Dom

6 Minuten zur Universität

7 Minuten zur Messe

12 Minuten zum Flughafen KölnBonn

Mit der Deutschen Bahn: 45 Minuten bis Frankfurt, 30 Minuten bis Düsseldorf, 20 Minuten bis Bonn

# Ihr Berater



Gabriele Vieth  
+49 221 93 44 44 43  
gabriele.vieth@immomaxx.de

[www.immomaxx.com](http://www.immomaxx.com)

immomaxX ImmobilienCenter KölnCity  
Maastrichter Str. 47  
50672 Köln

