

ALPHIRO
INVEST | DEVELOP | SUSTAIN

VERKAUFSEXPOSÉ · FRANKFURT CITY-WEST

Mainzer Landstraße 88

Mainzer Landstraße 88 · 60327 Frankfurt am Main

Denkmalgeschütztes Stadthaus · 9 Wohnungen

KAUFPREIS	VOLLVERMIETUNG	PREIS JE M²	FAKTOR
1.800.000 €	79.632 €	6.897 €	22,6-fach

Provisionsfrei für den Käufer · direkt vom Eigentümer

Stand November 2026

DAS OBJEKT AUF EINEN BLICK

Denkmalgeschütztes Stadthaus in der City-West

KAUFPREIS	PREIS JE M²	EINHEITEN	VOLLVERMIETUNG	FAKTOR	BRUTTORENDITE
1.800.000 €	6.897 €	9 WE	79.632 €	22,6	4,42 %
provisionsfrei	Wohnfläche ca. 261 m²	261 m² Wohnfläche	p. a. · 6.636 € mtl.	bei Vollvermietung	bei Vollvermietung

Objektdaten

Objektart	Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Doppelhaus Mainzer Landstraße 86/88
Lage	Gallus / City-West
Wohnfläche	ca. 261 m² (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)
Wohnungen	9, je ca. 23 bis 39 m²
Vermietung	9 Wohnungen
Weitere Flächen	Souterrain ca. 36 m², Spitzboden mit drei Räumen ca. 58 m² (nicht in der Wohnfläche enthalten)
Vollvermietung	6.636 € pro Monat · 79.632 € pro Jahr
Faktor	22,6-fach · 4,42 % brutto
Denkmalschutz	ja
Energieausweis	nicht erforderlich (Baudenkmal)
Übergabe	kurzfristig nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte Stadthaus bildet mit der Nr. 86 ein Doppelhaus. Die gegliederte historische Fassade mit Erker, schmiedeeisernem Balkon und repräsentativem Eingang gibt dem Haus eine eigene Adresse.

Vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss liegen je drei kompakte Wohnungen zwischen ca. 23 und 39 m².

Hinzu kommen ein Souterrain und ein Spitzboden mit drei Räumen. Beide Flächen sind in Wohnfläche und Mieten nicht enthalten.

Lage

Die Mainzer Landstraße ist eine der zentralen Achsen der Frankfurter City-West zwischen Hauptbahnhof, Bankenviertel, Messe und Europaviertel. Kleine Wohnungen treffen hier auf eine breite Nachfrage von Berufstätigen und Pendlern.



MIETAUFSTELLUNG

Einheiten und Mieten

NR.	EINHEIT	FLÄCHE	NK-VORAUSZ.	NKM / MONAT
Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss				
002	EG links	33 m²	100 €	700 €
003	EG Mitte	27 m²	90 €	720 €
004	EG rechts	23 m²	–	900 €
005	1. OG links	39 m²	–	890 €
006	1. OG Mitte	27 m²	–	720 €
007	1. OG rechts	23 m²	–	900 €
008	2. OG links	39 m²	160 €	600 €
009	2. OG Mitte	24 m²	–	590 €
010	2. OG rechts	26 m²	–	616 €
	Summe	**261 m²**	**350 €**	**6.636 €**

Beträge in € pro Monat. Nettokaltmiete ohne Umsatzsteuer; NK-Vorausz. = Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Mieterdaten werden nicht veröffentlicht.

Wohnfläche Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss, ohne Souterrain und Spitzboden.

ERTRAG UND ABLAUF

Ertragsübersicht

	PRO MONAT	PRO JAHR
Miete bei Vollvermietung	**6.636 €**	**79.632 €**
Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen	350 €	4.200 €

FAKTOR VOLLVERMIETUNG	KAUFPREIS	RENDITE VOLLVERMIETUNG	PREIS JE M²
22,6	1,8 Mio. €	4,42 %	6.897 €

Unterlagen im Datenraum

- Mietliste, anonymisiert
- Bestandspläne
- Unterlagen Denkmalschutz
- Grundbuchauszug und Flurkarte

Ablauf

- Besichtigung nach Terminvereinbarung
- Zugang zum Datenraum auf www.alphiro.de/datenraum.html nach Freigabe
- Indikatives Angebot mit Finanzierungsnachweis
- Kaufvertrag und Übergabe kurzfristig möglich

IHR ANSPRECHPARTNER

Philipp Anton Herle
Geschäftsführender Gesellschafter

Alphiro Holding GmbH
Niddastraße 63 · 60329 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 20836091
info@alphiro.de
www.alphiro.de

Verkäuferin ist die objekthaltende Alphiro 1 GmbH. Dieses Exposé dient der unverbindlichen Information und stellt kein Angebot im Rechtssinne dar. Die Angaben beruhen auf den Unterlagen der Eigentümerin und erfolgen ohne Gewähr; sie ersetzen keine eigene Prüfung. Maßgeblich sind allein die Regelungen des notariellen Kaufvertrags. Zwischenverkauf vorbehalten. Für den Käufer provisionsfrei. Alphiro Holding GmbH · Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 116464.

LAGE UND GRUNDSTÜCK

Luftbild und Liegenschaftskarte

Das Flurstück 10/1 (Flur 218, Gemarkung Frankfurt Bezirk 16) ist 237 m² groß.



Luftbild mit Flurstück 10/1

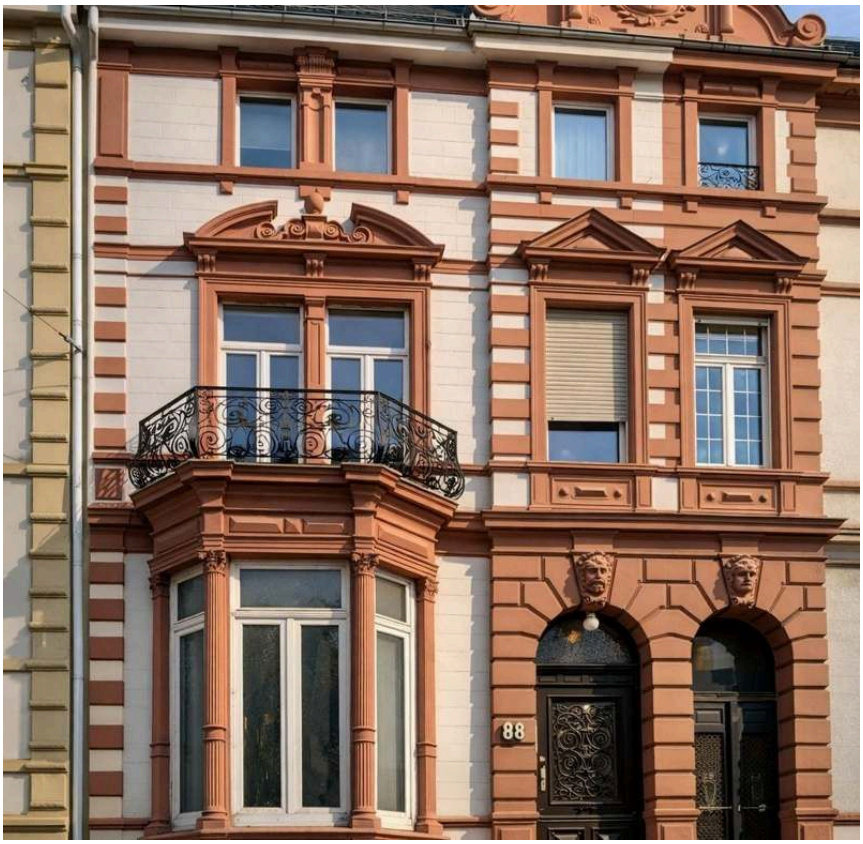


Liegenschaftskarte mit Flurstück 10/1

FOTOS

Ansichten der Liegenschaft





VISUALISIERUNGEN

Möglicher Ausbau



