

Immo-ID: 110113  
Anbieter-Objekt-ID: 2024131



Preis/Miete:

k.A.

Courtage/Kaution:

k.A.

Anbieter:

Strecker-Olenyi

Herr Arno Strecker

An der Tagweide 2

76139 Karlsruhe

Telefon: (0721) 9 62 46 60

Telefax: (0721) 9 62 46 69

info@strecker-olenyi.de

www.strecker-olenyi.de

## Exklusive Bürofläche im Erdgeschoss – Modern und Flexibel nutzbar

Ort:

76187 Karlsruhe

Beschreibung:

Diese exklusiven Büroflächen in der Nachbarschaft des Karlsplatz, einem der renommiertesten Technologiezentren in Karlsruhe, bieten moderne und flexible Arbeitsräume. Die Gesamtfläche von ca. 1.635,92 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Büroeinheiten, die sich durch eine großzügige Aufteilung und hervorragende Ausstattung auszeichnen. Die Büroflächen 1 und 2 mit insgesamt ca. 1.026,23 m<sup>2</sup> befinden sich im Erdgeschoss und sind flexibel teilbar.

Bürofläche 1 – 490,85 m<sup>2</sup>

Diese Büroeinheit überzeugt durch einen ebenerdigen Haupteingang und einen großzügigen Empfangsbereich, der eine professionelle und einladende Atmosphäre schafft. Ein Highlight ist der Zylinderanbau aus Glas mit fünf modernen Büros und Konferenzräumen, die viel natürliches Licht bieten. Zusätzlich stehen ein großer Versammlungsraum, kleinere Büros sowie eine Teeküche und Sanitäreinrichtungen für alle Nutzergruppen zur Verfügung. Eine überdachte Freifläche im Außenbereich ergänzt das Angebot.

Bürofläche 2 – 535,38 m<sup>2</sup>

Diese Bürofläche ist über einen Flur mit Bürofläche 1 verbunden, aber auch separat zugänglich. Sie umfasst ein Großraumbüro, ein mittelgroßes Büro sowie zwei Lagerflächen



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110113

Anbieter-Objekt-ID: 2024131



Beschreibung (Forts.):

und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der separate Eingang auf der Nordseite ermöglicht eine unabhängige Nutzung, ideal für Unternehmen mit eigenständigem Betriebskonzept.

Die beiden Flächen befinden sich beide im Erdgeschoss und sind auch einzeln anmietbar, sodass es zwei von einander getrennte Einheiten sind.

Erweiterte Optionen

Auf Wunsch können Stellplätze zusätzlich angemietet werden, um den Komfort für Mitarbeitende und Besucher zu erhöhen.

Diese Büroeinheiten bieten eine einmalige Gelegenheit für Unternehmen, die eine moderne, flexible und hervorragend angebundene Arbeitsumgebung suchen.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihre neue Bürofläche in bester Lage!

Lage:

Diese Büroflächen in der Nachbarschaft des Karlsplatz, einem bedeutenden Teil des Technologiezentrums Karlsruhe, bieten eine erstklassige Lage für etablierte Unternehmen und innovative Start-ups. Die zentrale Lage vereint exzellente Anbindungen mit einer dynamischen Umgebung.

Verkehrsanbindung &



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110113

Anbieter-Objekt-ID: 2024131



#### Lage (Forts.):

##### Erreichbarkeit

- Nähe zur A5 und A8 für regionale & nationale Verbindungen
- Karlsruher Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar
- Flughäfen Karlsruhe/Baden-Baden (35 Min.) & Stuttgart (60 Min.) gut angebunden
- Direkte Anbindung an öffentlichen Nahverkehr für Mitarbeiter & Kunden

#### Innovation & attraktive Arbeitsumgebung:

- Nähe zum Karlsruhpark mit Forschungsinstituten & Tech-Unternehmen
- Idealer Standort für Forschung, Entwicklung & IT-Branche
- Grüne Umgebung für produktives Arbeitsklima
- Cafés, Restaurants & Freizeitmöglichkeiten in der Nähe
- Hoher Arbeits- & Lebenskomfort zur Förderung der Mitarbeiterbindung
- Netzwerkmöglichkeiten durch attraktive Standortbedingungen

#### Zusammenfassung:

- Hervorragende Verkehrsanbindung & zentrale Lage
- Modernste Infrastruktur & wissenschaftlicher Austausch
- Kombination aus Innovation, Wachstum & Kooperation
- Optimal für Unternehmen mit Fokus auf Technologie & Entwicklung



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

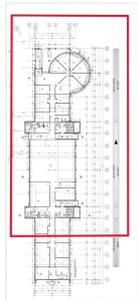
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110113

Anbieter-Objekt-ID: 2024131



**Ausstattung:**

- Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterflächen
- Hochwertige Klimatisierung für eine angenehme Arbeitsumgebung
- Elektrische Jalousien zur individuellen Regulierung der Sonneneinstrahlung
- Barrierefreier Zugang durch Aufzug und stufenlose Gestaltung
- Moderne IT-Infrastruktur mit weitreichenden Anschlüssen für technische Geräte
- Sanitäreinrichtungen für Männer, Frauen und Menschen mit Handicap
- Teilbare Flächen

**Sonstiges:**

Heizungsart: Gas-Heizung

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Baujahr: 2001

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energie mit Warmwasser: Nein

Energiekennwert Strom: 20,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energiekennwert Wärme: 72,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Alle Beträge sind Nettobeträge und verstehen sich zzgl. der gesetzl. MwSt.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110113  
Anbieter-Objekt-ID: 2024131

Energiedaten:  
Stromkennwert: 20,2  
Wärmekennwert: 72,1  
Befeuerungsart: Gas  
Baujahr: 2000  
Energiepass Wertklasse: F  
Energiepass Wärmewert: 72,1  
Energiepass Stromwert: 20,2  
Baujahr: 2001  
Heizungsart: Gas-Heizung  
Befeuerungsart: Erdgas leicht  
Energiepass Wertklasse: F  
Energiepass Wärmewert: 72.10  
Energiepass Stromwert: 20.20  
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein  
Energiepass Kennwert: 179.77  
Energieausweistyp: 2  
Zustand des Objekts: gepflegt

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de