

# ABC I – III – Büroflächen nahe dem Flughafen Stuttgart

70794 Filderstadt, Bürohaus zur Miete

Objekt ID: IR5054/G4/E2/Eh1



Bürofläche ca.: **1.079 m<sup>2</sup>**



## ABC I – III – Büroflächen nahe dem Flughafen Stuttgart

Objekt ID	IR5054/G4/E2/Eh1
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürohaus
Adresse	70794 Filderstadt
Etage	1
Bürofläche ca.	1.079 m <sup>2</sup>
Büroteilfläche ca.	434 m <sup>2</sup>
Teilbar ab	434 m <sup>2</sup>
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	01.04.2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Klimatisiert, Personenaufzug, Teeküche
Mieterprovision (gewerblich)	provisionsfrei
Miete pro m <sup>2</sup>	15,50 EUR
Nebenkosten	3,30 EUR



## Objektbeschreibung

Die ansprechenden Büroflächen befinden sich im Gewerbepark "Manz-Areal" in den repräsentativen Gebäuden Airport Business Center I & II. Die zur Verfügung stehenden Einheiten entsprechen modernen Bürostandards. Zur hochwertigen Ausstattung der Flächen gehören Be- und Entlüftungsanlagen samt Spitzenlastkühlung und Wärmerückgewinnung, Doppelbodensysteme mit Bodentanks sowie ein außenliegender Sonnenschutz. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über eine Gaskesselanlage mit Brennwerttechnik und individuell regelbaren Heizkörpern. Zudem weisen die Räumlichkeiten eine hohe Flexibilität bei der Raumaufteilung auf und ermöglichen so viele Nutzungsmöglichkeiten. Ein kleines Highlight stellt die Dachterrasse im 4. OG des ABS1, mit Blick auf den Flughafen und die Schwäbische Alb, dar. Bei Bedarf können ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage sowie im Außenbereich angemietet werden.

## Sonstiges

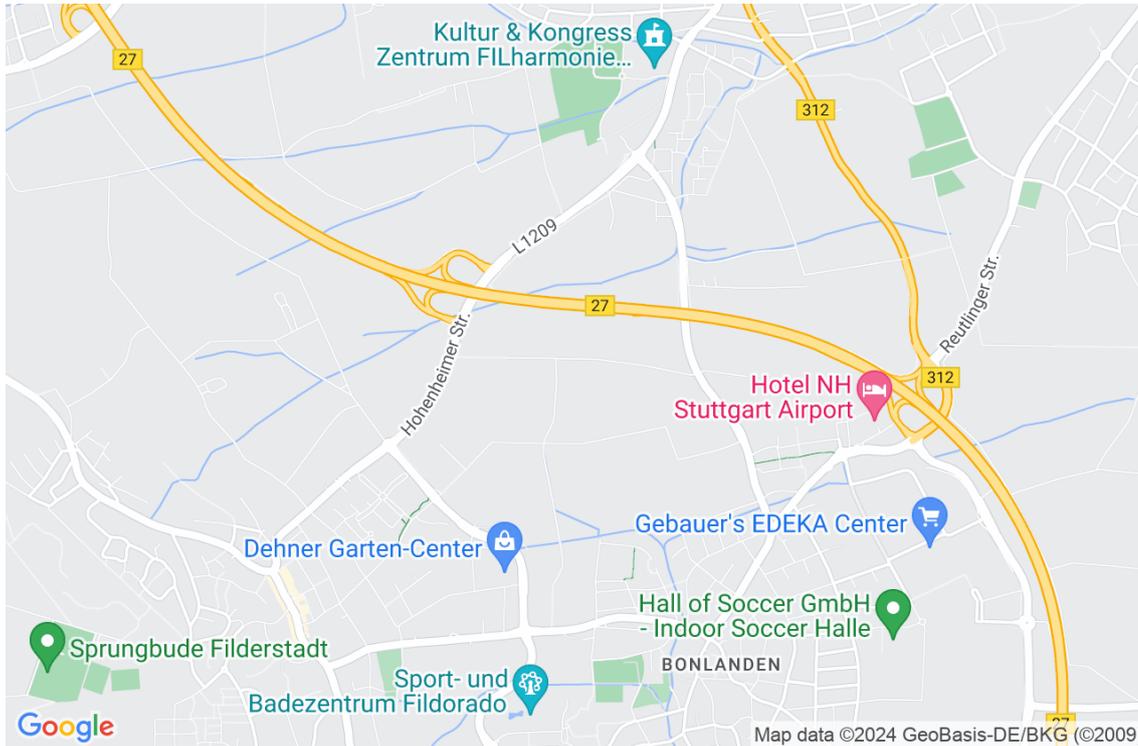
Noch nicht das Richtige? Wir führen weitere Objekte im Großraum Stuttgart. Sprechen Sie mit unseren Beratern. Gemeinsam finden wir Ihr Wunschobjekt! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Nach den §§ 16, 16 a EnEV ist der Eigentümer, Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermarktung von Immobilien verpflichtet, den Energieausweis der Immobilie gemäß der gesetzlichen Vorgabe bei Besichtigungen auszuhändigen bzw. auszuhängen und bestimmte energetische Kennwerte aus dem Energieausweis in die Immobilieninserate und Exposés aufzunehmen. Dieser Nachweis wurde von uns bereits bei den Eigentümern angefordert und kann von Ihnen beim Besichtigungstermin eingesehen werden.



# Lage

Das Bürogebäude befindet sich im Gewerbepark Manz-Areal in direkter Nähe zum Flughafen Stuttgart. Der direkte Blick zur Start- und Landebahn des Stuttgarter Flughafens sowie die hervorragende Anbindung an die B 27 sowie A 8 machen die Lage des Objekts besonders attraktiv. Über die S-Bahnhaltestelle "Filderstadt" ist man zudem bestens an den ÖPNV angebunden. Somit ist auch der Stuttgarter Hauptbahnhof ohne Umsteigen zu erreichen. Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen ebenfalls in naher Umgebung.





ABC1\_4.OG\_Mitte\_Büro



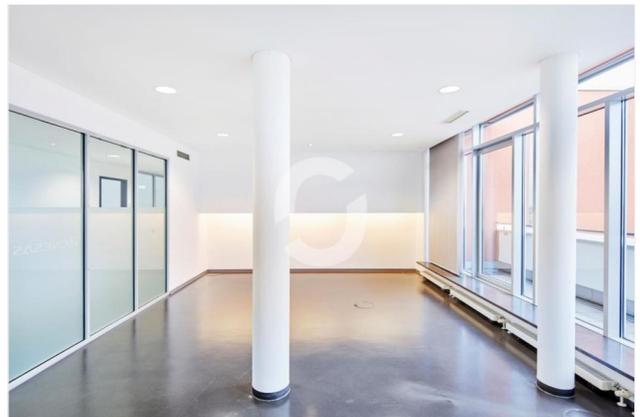
Besprechungsraum



ABC2\_Büro3



ABC1\_4.OG\_Mitte\_Großraum



ABC1\_4.OG\_Mitte\_Büro\_2





ABC1\_4.OG\_Mitte\_Küche

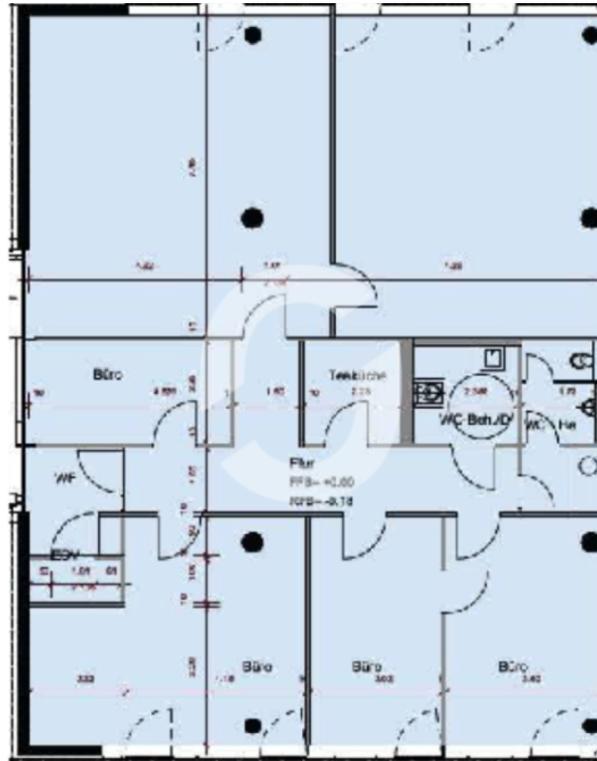


ABC3\_Büro



# Grundriss

ABC1 EG



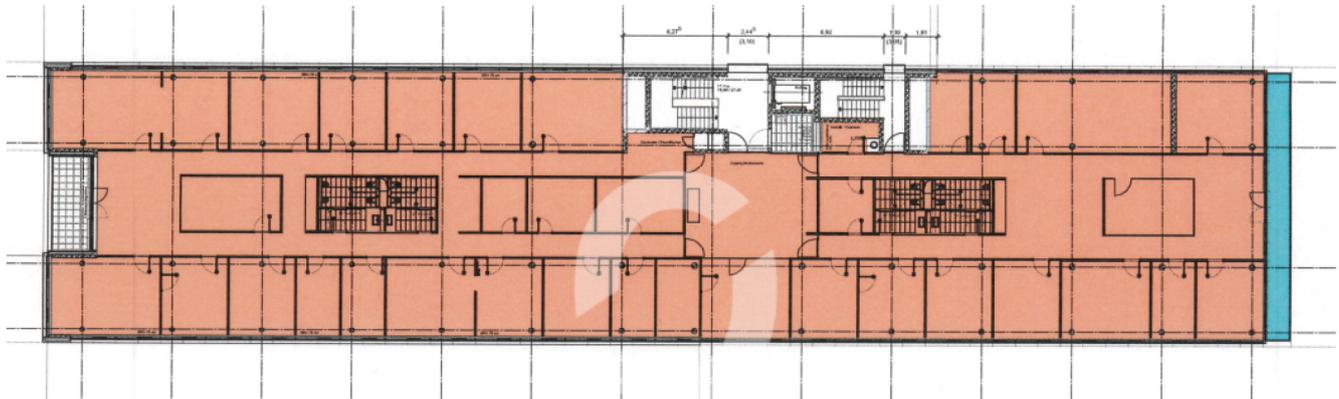
# Grundriss

ABC1 1. OG - 3. OG



# Grundriss

ABC3 1. OG



	1.079,00 m <sup>2</sup>
	11,40 m <sup>2</sup>
	6,78 m <sup>2</sup>



# Grundriss

ABC3 1. OG Alternativ



Mietfläche Süd - 480 m<sup>2</sup>

Mietfläche Nord - 605 m<sup>2</sup>



# Grundriss

ABC3 2. OG

