

# Ansprechende Büroflächen in bester Sichtlage

70191 Stuttgart, Nord, Bürohaus zur Miete

Objekt ID: IR2291/G1/E4/Eh2



Bürofläche ca.: **548 m<sup>2</sup>** - Nettokaltmiete: **17,50 EUR**



## Ansprechende Büroflächen in bester Sichtlage

|                              |                                        |
|------------------------------|----------------------------------------|
| Objekt ID                    | IR2291/G1/E4/Eh2                       |
| Objekttypen                  | Büro/Praxis, Bürohaus                  |
| Adresse                      | 70191 Stuttgart, Nord                  |
| Etage                        | 3                                      |
| Etagen im Haus               | 5                                      |
| Bürofläche ca.               | 548 m <sup>2</sup>                     |
| Büroteilfläche ca.           | 548 m <sup>2</sup>                     |
| Teilbar ab                   | 548 m <sup>2</sup>                     |
| Wesentliche Energieträger    | Strom, Fernwärme                       |
| Baujahr                      | 1997                                   |
| Zustand                      | gepflegt                               |
| Ausstattung                  | gehoben                                |
| Verfügbar ab                 | Q2/2024                                |
| Ausstattung / Merkmale       | Personenaufzug, Teeküche, Teppichboden |
| Mieterprovision (gewerblich) | provisionsfrei                         |
| Nettokaltmiete               | 17,50 EUR                              |
| Miete pro m <sup>2</sup>     | 17,50 EUR                              |
| Nebenkosten                  | 4,50 EUR                               |



## Objektbeschreibung

Die Büroflächen verteilen sich auf drei Gebäuderiegel, die quer zur Heilbronner Straße ausgerichtet sind. Dazwischen befinden sich großflächig verglaste Treppenhäuser mit dahinter liegenden begrünten Innenhöfen. Die Büroräume sind durch Schallschutz-Aluminiumfenster vor möglichem Lärm geschützt und hauptsächlich zur ruhigen Rückseite hin angeordnet. Im Gebäude befindet sich eine Kantine sowie Terrassenflächen. Beides kann von allen Mietparteien genutzt werden.

## Ausstattung

Hohraumboden  
Vollklimatisiert

## 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 eingesehen werden.

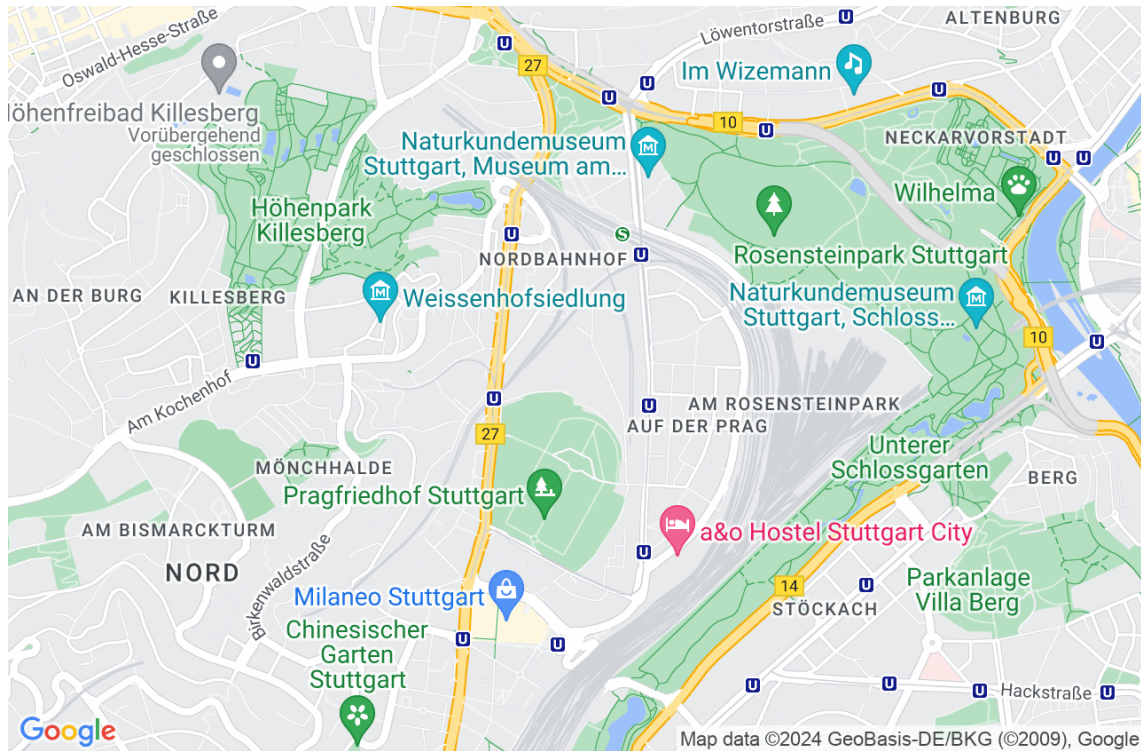
## Energieausweis

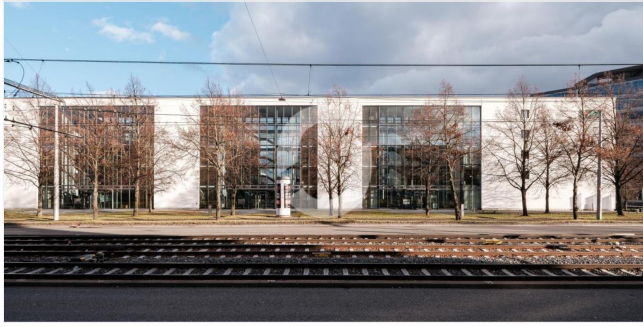
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                 |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis                 | 31.07.2024                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1997                           |
| Wesentliche Energieträger  | Strom, Fernwärme               |
| Endenergiebedarf           | 146,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Endenergiebedarf Strom     | 32,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)  |
| Endenergiebedarf Wärme     | 121,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |



# Lage

Das Gebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage direkt gegenüber den Seen der Internationalen Gartenbauausstellung. Das Objekt liegt an einer der wichtigsten Querverbindungen der Stadt (B27). Die Liegenschaft ist hervorragend an den Individualverkehr angeschlossen. Die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz erfolgt über die A8 via Autobahnkreuz Stuttgart/Zuffenhausen. Die U-Bahnstation "Löwentorbrücke" ist direkt vor der Tür. Die S-Bahnstation "Nordbahnhof" ist fußläufig zu erreichen.





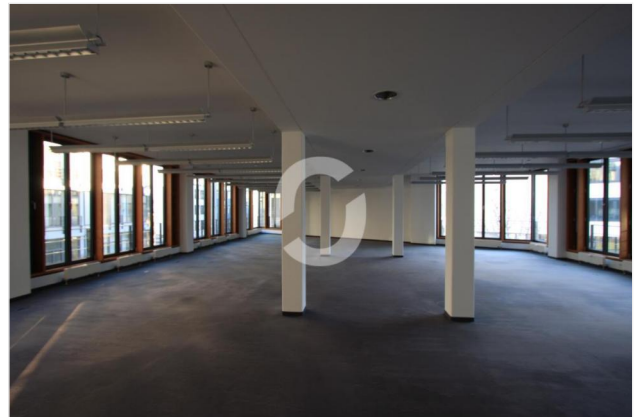
Heilbronner Straße 154



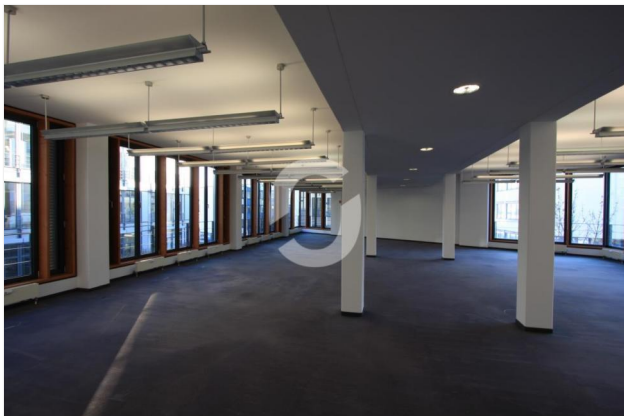
IMG\_7633



IMG\_7652



IMG\_7636



IMG\_7637



IMG\_7639





IMG\_7655



IMG\_7660



# Grundriss

## Riegel 2

