

Bürovermietung in Stuttgart



EXKLUSIV & REPRÄSENTATIV

Quartier Büchsenstraße – „Das Quadrat“ Büchsenstraße 28, 70174 Stuttgart

POLIS Immobilien AG

Provisionsfreie Vermietung durch:

POLIS Immobilien AG

Herrn Max Hollai

Rankestraße 5/6, 10789 Berlin

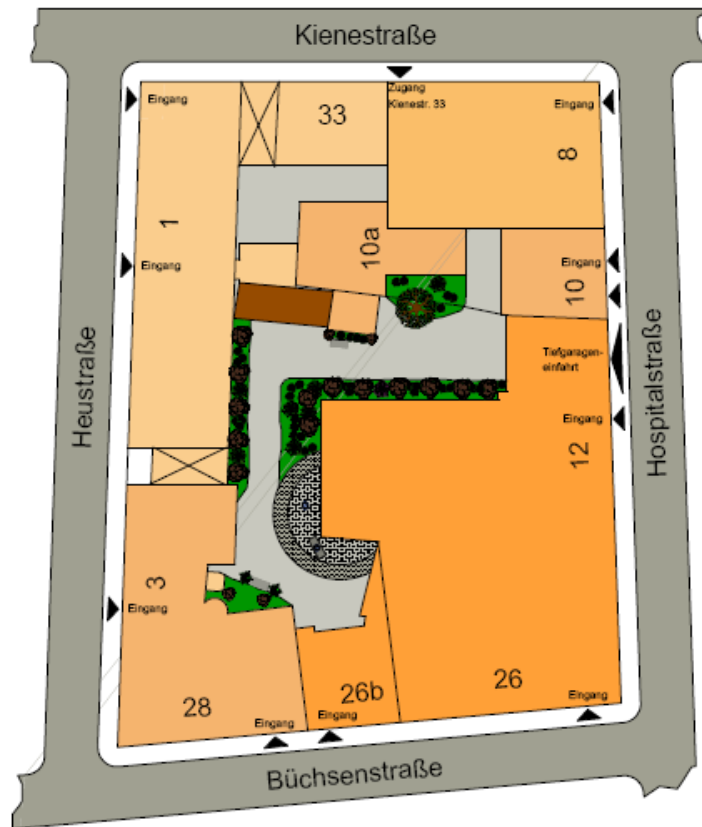
Telefon: 030 225 00 256

Telefax: 030 225 00 299

Mobil: 0151 16 79 77 88

www.polis.de

+ Das Quadrat



Der Gebäudeensemble besteht im Wesentlichen aus fünf Objekten und erstreckt sich über die Hospitalstraße 12, Büchsenstraße 26 und 26b, Büchsenstraße 28 und Heustraße 3, Heustraße 1, Kienestraße 33, Hospitalstraße 8 sowie Hospitalstraße 10 und 10a.

Der Gebäudekomplex wurde in den 1950er Jahren erbaut, lediglich das Gebäude Büchsenstraße 28 stammt aus dem Jahr 1907.

Alle Gebäude wurden in massiver Bauweise errichtet, laufend modernisiert und instand gehalten sowie durch zahlreiche Baumaßnahmen erweitert, aufgestockt und den heutigen Anforderungen angepasst.

Die Anzahl der Vollgeschosse variiert zwischen den einzelnen Gebäuden von drei bis fünf, teilweise sind Dach- oder Staffelgeschosse vorhanden.

Der Gebäudeensemble verfügt über einen aufwändig gestalteten Innenhof mit hochwertigen gärtnerischen Anlagen und eine großzügig dimensionierte Tiefgarage in teilweise drei Untergeschossen.

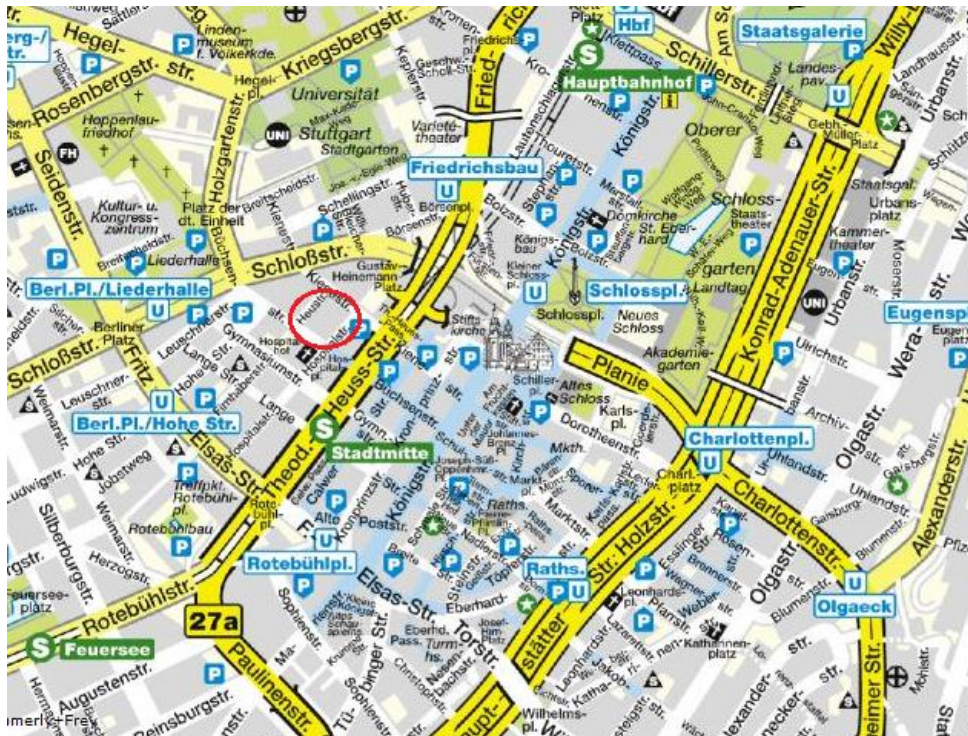
Bürovermietung in Stuttgart

+ Das Quartier befindet sich im Zentrum Stuttgarts.

Die Objekte befinden sich in Stuttgart-Mitte in ausgezeichnetener zentraler Lage und unmittelbarer Nähe zur Königstraße. Der Standort ist geprägt durch bedeutende Institutionen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens, wie zahlreiche Ministerien und die Hochschule für Technik. Durch die zentrale Lage profitiert der Standort außerdem von der schnellen Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes und der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist hervorragend, der S-Bahnhof „Stadtmitte“ ist nur 2 Gehminuten entfernt. Dort besteht Anschluss an sämtliche Linien der Stuttgarter S-Bahn (S1, S2, S3, S4, S5 und S6). In gleicher Entfernung liegt der U-Bahnhof Friedrichsbau (Linien 9, 11 und 14). Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 600 m).

Mit dem Pkw sind die Objekte über die Theodor-Heuss-Straße, Schloßstraße und die Holzgartenstraße sehr gut zu erreichen.



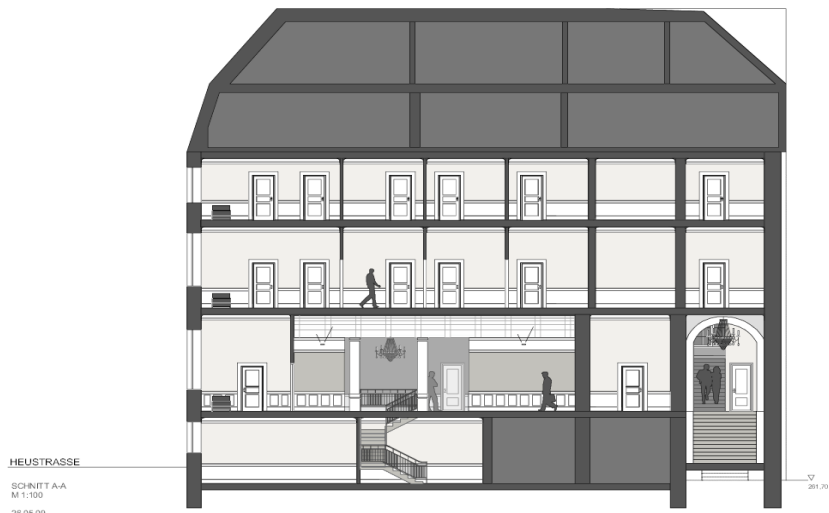
Bürovermietung in Stuttgart

+ Refurbishment Büchsenstraße 28

Das Gebäude wurde im Jahr 1907 von den Stuttgarter Architekten Eisenlohr und Weigle erbaut, im 2. Weltkrieg zerstört und 1947 wieder aufgebaut. Das Gebäude wird durch den Haupteingang an der Büchsenstraße mit einem großzügigen Treppenhaus mit verzierten Stuckdecken, Natursteintreppen und –wandverkleidungen erschlossen. Über den Eingang Heustraße 3 können die Etagen über einen Aufzug angefahren werden. Das EG sowie die Beletage ist mit einer internen Treppe verbunden. Die Sanitärbereiche für diese Einheit befinden sich im EG. Das 2. und 3. OG sind einzeln vermietbar.

Das Gebäude wurde in den vier unteren Geschosse umfassend saniert, um hier ein besonderes Juwel in der Stuttgarter Innenstadt zu schaffen.

BÜCHSENSTRASSE 28



HEUSTRASSE
SCHNITT AA
M 1:100
28.05.09

- + Ausstattung – Die Ausstattung entspricht den Anforderungen an eine zeitgemäße, hochwertige und individuelle Büronutzung.



- Büroräume in allen Geschossen ausgestattet mit öffenbaren anthrazitfarbenen Alu-Fenstern mit Isolierverglasung
- Für den Sonnenschutz sind außen Fallarmmarkisen mit einem semitransparenten Screengewebe installiert, welche mit individueller Steuerung elektrisch betrieben werden
- Abgehängte GK-Decken mit weißem Dispersionsanstrich und tiefer abgehängten Deckenbereich entlang der Flurwände mit integriertem Lichtgraben.
- Bürotrennwände und Flurwände aus GK, doppelt beplankt, glatt gespachtelt und mit weißem Dispersionsanstrich versehen
- Bürotüren mit Glasseitelement, Gesamthöhe ca. 2,50 m und hochwertigen Edelstahl-Drückergarnituren
- hochwertiger Parkettboden in den Büro- und Flurbereichen
- Beleuchtung im Bürobereich über Stehleuchten mit schaltbaren Steckdosen,
- Installation eines sternförmigen EDV-Netzwerks CAT 7 mit RJ 45-Dosen inkl. Serverraum
- WC-Bereiche sowie Teeküchen in moderner Optik

Grundriss



+ Beispielgrundriss: EG – Bürofläche anmietbar nur mit dem 1.OG



Grundriss

+ Beispielgrundriss: 1. OG – Bürofläche anmietbar nur mit dem EG



Grundriss



+ Beispielgrundriss: 2. OG - Bürofläche mit ca. 494 m²



+ Verfügbare Mietflächen und Konditionen

Geschoss	Netto-Kaltmiete/ Büro/Monat zzgl. MwSt.	m ² gesamt
Kellergeschoss (Weinkeller)		65
EG*	11,50 €/m ²	71
EG	11,50 €/m ²	156 (nur zusammen mit dem 1. OG)
1. OG/Beletage	18,50 €/m ²	451
2. OG	18,50 €/m ²	493
3. OG	16,50 €/m ²	512
Gesamt Bürofläche:		1.683

Parkplätze stehen im Quartier ausreichend zur Verfügung. Die Zufahrt erfolgt über die Hospitalstraße.

Tiefgarage: 150,00 €/Stück/Monat zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Nebenkostenvorauszahlung/

Monat: 2,80 €/m² zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Bezug: nach Absprache

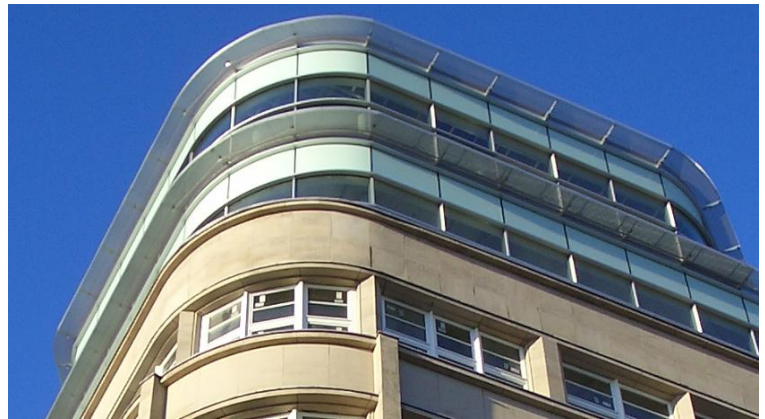
Provision: provisionsfrei, da Vermietung durch den Eigentümer

Die Angaben dienen nur zur Information und stellen kein bindendes Angebot dar. Zwischenzeitliche Änderungen sind vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Stand: 03/2011

+ Top Adressen in Deutschland –

Wir freuen uns auf eine gute und konstruktive Zusammenarbeit.



Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, ist ein Spezialist für die Modernisierung und Verwaltung von Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen Deutschlands. Wir stellen moderne, technisch hochwertig ausgestattete und wirtschaftliche Büro- und Geschäftsräume mit einem ansprechenden Arbeitsumfeld bereit und unterstützen dadurch unsere Mieter, in ihrem Beruf oder Geschäft möglichst erfolgreich zu werden. Wir verstehen uns als Dienstleister und möchten eine hohe Mieterzufriedenheit durch guten Service erreichen. Im vergangenen Jahr haben wir systematisch die Höhe der Nebenkosten bei allen Anlageobjekten ausgewertet, um deren Wirtschaftlichkeit beurteilen und im Interesse unserer Mieter optimieren zu können. Im Ergebnis lagen wir deutlich unterhalb des üblichen Kostenniveaus. Unser Immobilienportfolio wurde im Februar 2010 von FERI Research & Rating AG mit einem "B+"- Rating (= weit überdurchschnittlich) ausgezeichnet. Seit unserem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist die POLIS im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Wir bemühen uns um umweltschonendes Bauen und sind Gründungsmitglied der DGNB Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.