

# Bürovermietung in Stuttgart



## Quartier Büchsenstraße – „Das Quadrat“ Heustraße 1 70174 Stuttgart

**POLIS Immobilien AG**

Provisionsfreie Vermietung durch:

POLIS Immobilien AG

Frau Olivia Prudencio

Rankestraße 5/6, 10789 Berlin

Telefon: 030. 225 00 265

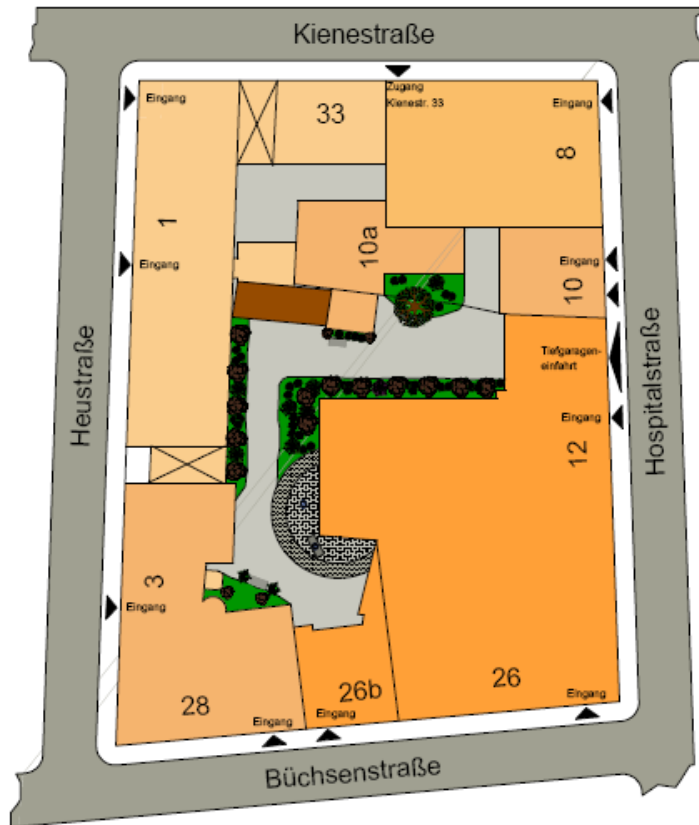
Telefax: 030. 225 00 299

Funk: 0162 – 902 66 00

[www.polis.de](http://www.polis.de)

# Bürovermietung in Stuttgart

## + Das Quadrat



Plan nicht maßstabgetreu

Der Gebäudekomplex besteht 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. Der Komplex besteht im Wesentlichen aus fünf Baukörpern.

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 Gebäudekomplex verfügt über einen aufwändig gestalteten Innenhof mit Wasserbecken und 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 ausgezeichneter 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

## + Modernisierungsmaßnahmen Heustraße 1

Das Gebäude Heustraße 1 stellt eine klassische Büroimmobilie mit effizienten Grundrissen dar. Zur Erhöhung der Repräsentativität wurden u. a. folgende Maßnahmen durchgeführt:

- + Erneuerung des Eingangstürelements, Rückbau des Windfangs, neue GK-Decke, neuer Bodenbelag (Basalt Nero), neues Beleuchtungskonzept
- + neue Briefkastenanlage, neues Edelstahl-Klingeltableau (einschließlich Rufdisplay, Sprechstelle, Kartenleser, Videomodul und Nachtbriefkasten) im Außenbereich
- + Neugestaltung der Fassadenverkleidung (Naturstein Jura gelb) im Foyer und der EG-Fassade, Erneuerung der Bürozugangstüren als einflügeliger T30-Türelemente mit matter Verglasung, gewändet mit Naturstein Jura gelb



**Eingangsbereich**

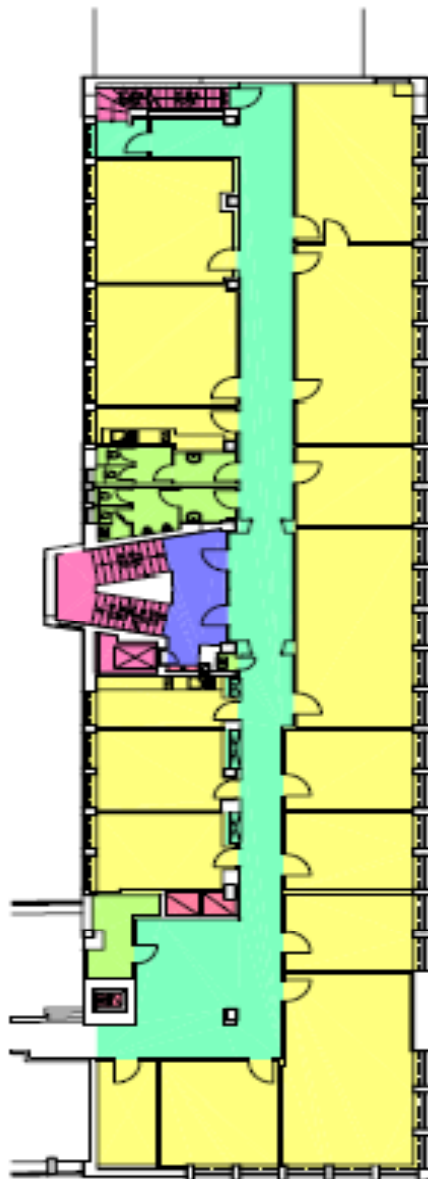
**Fassade Erdgeschoss**



## + Ausstattung – Die Ausstattung entspricht den Anforderungen an eine moderne Büronutzung.

- + Büroräume in allen Geschossen ausgestattet mit zu öffnenden Alu-bzw. Holz-Fensteranlagen mit Isolierverglasung und außen liegendem Sonnenschutz
- + Abhangdecken mit integrierter Beleuchtung in allen Räumen
- + Bürotrennwände und Flurwände aus GK, doppelt beplankt, mit weißem Dispersionsanstrich versehen
- + Bürotüren Oberfläche Echtholz furnier, mit hochwertigen Drückergarnituren
- + Büroflächen werden mit hochwertigem Teppich ausgestattet; der Mieter kann aus verschiedenen Mustern des Vermieters auswählen
- + sternförmige EDV-Netzwerk KAT 5 (Bestand) über Fensterbankkanäle
- + ein gekühlter Serverraum pro Mieteinheit
- + WC-Bereiche sowie Teeküchen in moderner Optik

- + Beispielgrundriss: 1. OG - Bürofläche mit ca. 558 m<sup>2</sup>



## + Verfügbare Mietflächen und Konditionen

| Geschoss                  | Netto-Kaltmiete/<br>Büro/Monat zzgl. MwSt. | m <sup>2</sup> gesamt |
|---------------------------|--|-----------------------|
| Kellergeschoss            |  | vermietet             |
| EG                        |  | vermietet             |
| 1. OG                     | 13,50 €/m <sup>2</sup>                     | 558                   |
| 2. OG                     | 13,50 €/m <sup>2</sup>                     | 603                   |
| 3. OG                     | 13,50 €/m <sup>2</sup>                     | 612                   |
| 4. OG                     | 13,50 €/m <sup>2</sup>                     | 525*                  |
| <b>Gesamt Bürofläche:</b> |  | <b>2.298</b>          |

\* (inkl. Terrasse)

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

**Tiefgarage:** 100,00 €/Stück/Monat zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

**Nebenkostenvorauszahlung/**

**Monat:** 2,80 €/m<sup>2</sup> zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

**Bezug:** nach Absprache/ 3. Quartal 2009

**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: 01/2010

## + 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 2008 von Feri EuroRating Services AG mit einem "A"-Rating (=sehr gut) 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.