



Kaltmiete
auf Anfrage

Bürofläche
375,61 m²

Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG**

Neubau Schürer-Fleischer
Immobilien GmbH & Co. KG
072513060600
investment@schuerrerr-fleischer.de

Flächen

Bürofläche	375,61 m ²
Gesamtfläche	408,95 m ²

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
----------	----------------

Objekt-Titel

Exklusive Neubau-Büroflächen in bester Innenstadtlage von Karlsruhe

Lage-Beschreibung

Karlsruhe ist einer der bedeutendsten europäischen Standorte der Informations- und Kommunikationstechnik, ein Wirtschaftsschwerpunkt und Dienstleistungszentrum ersten Ranges, mit zahlreichen Bildungs,- Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgeprägt. Das Stadtbahnssystem erstreckt sich über die gesamte Region, mehrere Bundesstraßen verbinden Karlsruhe mit den umliegenden Gemeinden und Städten, die Autobahnen A5 Basel-Frankfurt und A8 Karlsruhe-München sind über das Karlsruher Dreieck verbunden, die A65 Karlsruhe-Mannheim führt in die Metropolregion Rhein-Neckar mit Mannheim und Heidelberg. Der Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden ist in einer halben Stunde zu erreichen, die Flughäfen Stuttgart und Frankfurt in einer Dreiviertelstunde respektive einer Stunde.

Das Markgräfliche Palais liegt im Herzen der Karlsruher Innenstadt, nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt, direkt am Rondellplatz. Über die U-Bahn-Station Ettlinger Tor ist die Immobilie hervorragend angebunden.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattungs-Highlights:

Energieausweis

Art	Bedarf
Stromwert	20.20
Wärmewert	135.30
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	2035-10-01
Primär-Energieträger	KWK_ERNEUE RBAR

Online-ID:
TMUXNQFZ

Objekt-Nr.:
214573-6



- Hochwertige Bauweise mit Stahlbetonwänden, -stützen und -unterzügen
- Übergabe der Büroflächen im Grundausbau
- Voll ausgestatteter Mittelkern (4 WCs, 4 Waschbecken, 2 Urinale)
- Flexible Bürostrukturen (Mehrachs- und Gruppenbüros)
- Individueller Innenausbau nach Mieterwunsch möglich
- Hohlraumboden mit 6 - 8 Revisionsöffnungen pro Mieteinheit
- Teppichboden/Nadelvlies (Upgrades möglich)
- Heizung und Kühlung über Bodenkonvektoren
- Sonnenschutz durch moderne Textil-Screens
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung

Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich und verfügt über moderne Personenaufzüge. Eine hauseigene Tiefgarage bietet komfortable KFZ- sowie Fahrradstellplätze für Mieter.

Objektbeschreibung

Im Markgräflichen Palais, im Herzen von Karlsruhe, befinden sich diese Büroflächen in einem Ensemble aus historischer Architektur und modernem Neubaukomfort. Hier verbindet sich stilvolles, historisches Ambiente mit zeitgemäßer Büroinfrastruktur im Erstbezug auf höchstem Niveau.

Diese verfügbare Büroeinheit liegt im 3. Obergeschoss eines Seitenflügels und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 409 m². Dank der flexiblen Grundrisse können die Räume individuell an die Anforderungen der Mieter angepasst werden – von klassischen Einzelbüros über Team- und Kombibüros bis hin zu modernen, offenen Arbeitswelten.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld. Gleichzeitig profitieren die Nutzer von der zentralen Lage mit optimaler Verkehrsanbindung, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer leistungsfähigen Internetversorgung.

Ein besonderes Merkmal des Ensembles ist die hochwertig angelegte Garten- und Außenanlage. Der begrünte Innenhof bildet gemeinsam mit der Terrasse und den Sitzgelegenheiten auf der Gebäuderückseite einen attraktiven Aufenthaltsbereich. Dieser steht sowohl dem Gastronomiebetrieb als auch allen Nutzern des Quartiers – darunter Mitarbeitende, Kunden, Veranstaltungsbesucher und Bewohner – als Ort zum Verweilen und Erholen zur Verfügung.

Wirtschaftliche Eckdaten (monatlich):

- Nettokaltmiete: 18,00 €/qm
- Nebenkostenabschlag: 4,00 €/qm
- Stellplätze (Tiefgarage): 120,00 €/Monat
- Alle Preise zzgl. gesetzlicher MwSt.
- Kautions: 3 Nettokaltmieten

Gerne überzeugen wir Sie persönlich von den Qualitäten dieses besonderen Standorts und präsentieren Ihnen die Büroflächen im Rahmen einer individuellen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

