**76133 Karlsruhe**

# Exklusive Neubau-Büroflächen in historischem Ambiente in bester Innenstadtlage von Karlsruhe

Kaltmiete
**6.428,05 €**

Bürofläche
**408,13 m²**

**Ihr Ansprechpartner**


Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG

Neubau Schürrer-Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
072513060600
neubau@schuerrer-fleischer.de


## Flächen

| | |
|---|---|
| Bürofläche | 408,13 m² |
| Gesamtfläche | 408,13 m² |
| Grundstücksfläche | 16.767,96 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 6.428,05 € |
| Mietpreis / qm | 15,75 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2026 |
| Zustand | Erstbezug |
| Verkaufstatus | offen |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Stromwert | 20.20 |
| Wärmewert | 135.30 |
| Gebäudeart | Nichtwohngebäude |
| gültig bis | 01.10.2035 |
| Primär-Energieträger | KWK_ERNEUERBAR |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bauweise | Massivbauweise |

## Objekt-Titel

Exklusive Neubau-Büroflächen in historischem Ambiente 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.

Online-ID:
CBHFPHUD

Objekt-Nr.:
214573-5


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgeprägt. Das Stadtbahnsystem 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:

•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 Herzen von Karlsruhe entsteht mit der Revitalisierung des Markgräflichen Palais ein einzigartiges Ensemble aus historischer Architektur und modernem Neubaukomfort. Das zwischen 1803 und 1814 errichtete, klassizistische Palais beeindruckt mit seiner prachtvollen, vollständig sanierten Fassade sowie dem Portikus mit seinen imposanten Säulen als repräsentativen Haupteingang. Ergänzt wird das denkmalgeschützte Gebäude durch neu errichtete, großzügige Seitenflügel. Hier verbindet sich stilvolles, historisches Ambiente mit zeitgemäßer Büroinfrastruktur im Erstbezug auf höchstem Niveau.
Das Nutzungskonzept des Ensembles ist vielseitig angelegt: Im Erdgeschoss der Seitenflügel entstehen attraktive Handels- und Gastronomieflächen, während in den oberen Etagen exklusive Wohnungen realisiert werden. Das historische Palais selbst beherbergt repräsentative Veranstaltungsräume.
Die angebotenen Büroflächen befinden sich in den Obergeschossen (1. – 3. OG) der Seitenflügel und bieten mit Größen von ca. 290 qm, 310 qm, 370 qm und 690 qm flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob Einzel-, Gruppen- oder Kombibüros – die Flächen lassen sich individuell nach Mieterwunsch gestalten und bieten somit ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Arbeitskonzepte.
Großzügige Fensterfronten schaffen eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre, während die zentrale Lage eine hervorragende Verkehrsanbindung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur inklusive schnellem Internet garantiert.
Ein besonderes Highlight ist die aufwendig gestaltete Gartenanlage: Der Innenhof verwandelt sich in eine grüne Oase, ergänzt durch eine attraktive Außenanlage mit Terrasse und Bestuhlung hinter dem Gebäude. Dieser Bereich steht sowohl der Gastronomie als auch allen Nutzern des Ensembles – Mitarbeitenden, Kunden, Veranstaltungsbesuchern, Bewohnern – als Ort der Erholung zur Verfügung.

Wirtschaftliche Eckdaten (monatlich):
•Nettokaltmiete: 18,00 €/qm
•Nebenkostenabschlag:. 4,00 €/qm
•Stellplätze (Tiefgarage): 120,00 €/Monat
•Alle Preise zzgl. gesetzlicher MwSt.
•Kaution: 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.

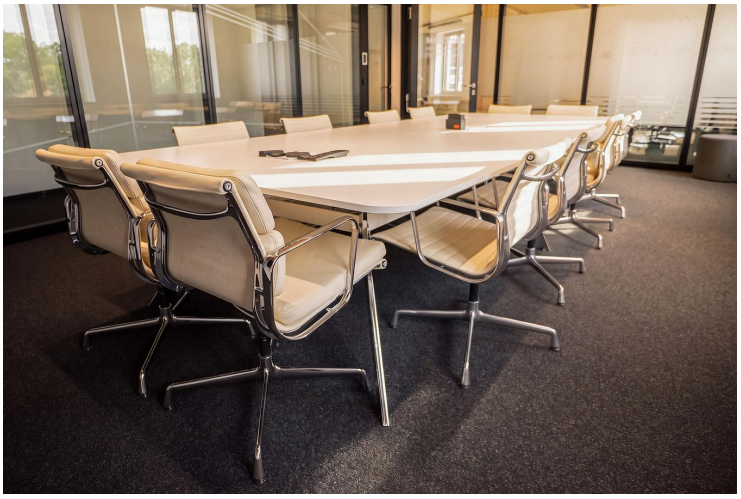
## sonstige Angaben

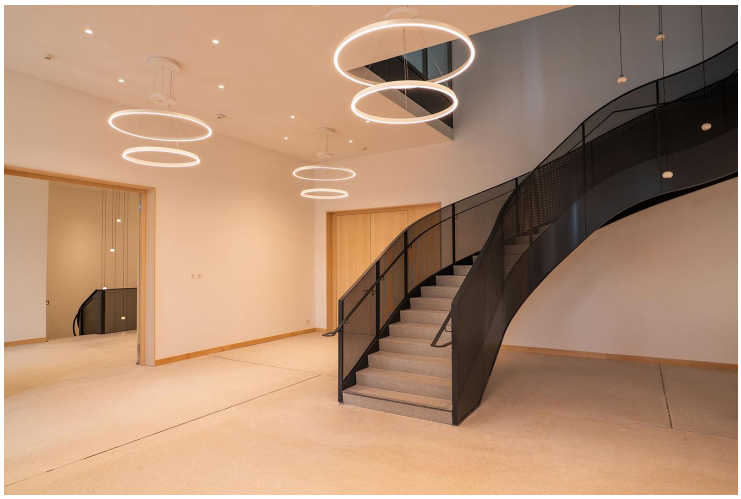
Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

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)

## Impressionen





MARKGRÄFLICHES
PALAIS