



76133 Karlsruhe

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



408,95 m² **16767,96 m²**
Gesamtfläche Grundstücksfläche

SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Karlsruhe Kleingewerbe
Tel.: 004972198613017
gewerbe-info@schuerrerr-

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	408,95 m ²
Bürofläche	375,61 m ²
Grundstücksfläche	16.767,96 m ²
teilbar ab	292,78 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.06.2026
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

provisionspflichtig	×
---------------------	---

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.10.2035
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	KWK_ERNEUER
Stromwert	20.20
Wärmewert	135.30



Ausstattung

Bauweise

Massivbauweise





Beschreibung

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.

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
- Hohlrumboden 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.

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.

Lage

Das Markgräfliche Palais liegt an der stark frequentierten Zentralachse Via Triumphalis vom Schloss bis zum Ettlinger Tor in zentraler Innenstadtlage von Karlsruhe, direkt am Rondellplatz.



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)





