



76133 Karlsruhe

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



412,59 m² **16767,96 m²**
Gesamtfläche Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

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

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	412,59 m ²
Lagerfläche	66,37 m ²
Grundstücksfläche	16.767,96 m ²
teilbar ab	284,62 m ²

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Mietpreis / qm	32 €
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



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 Gastronomieflächen befinden sich im Erdgeschoss der Seitenflügel und bieten mit Größen von ca. 285 qm, 345 qm und 380 qm flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche gastronomische Konzepte. Großzügige, einladende Fensterflächen schaffen eine helle und offene Atmosphäre. Sie ermöglichen eine attraktive Präsentation nach außen. Gartenseitig laden Sitzmöglichkeiten im Fensterbereich sowie eine Terrasse mit Außenbestuhlung zum Verweilen ein. Die zentrale Lage, verbunden mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur, macht den Standort besonders attraktiv für Betreiber und Gäste gleichermaßen.

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 Gastronomieflächen im veredelten Rohbau (Zementestrich als Fußbodenaufbau, Ausbau durch Mieter)
- Voll ausgebauter WC-Bereich
- Eigener Lagerbereich im Untergeschoss, Möglichkeit eines Personal- und Sanitärbereichs
- Fettabscheider (Größe mit NG10), Enthärtungsanlage, Lüftungsanlagen, Grundbeheizung vorhanden
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung mit Durchlauferhitzern

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

Wirtschaftliche Eckdaten (monatlich):

- Nettokaltmiete: 32 €/qm
- Nebenkostenabschlag: 4 €/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 Gastronomieflächen 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)





