

Exposé

Praxis in Karlsruhe

**ab 2026 ! - Provisionsfrei ! Büro-/Arztpraxis/
Kanzleiräume in zentraler Lage von Karlsruhe!**



Objekt-Nr. OM-415980

Praxis

Vermietung: **2.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Wang

Gartenstr. 26
76133 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Etage	2. OG
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	233,00 m ²
Nebenkosten	700 €	Gesamtfläche	233,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Garagen	4
Übernahmedatum	01.11.2026	Stellplätze	4
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

--- Objektbeschreibung ---

Die flexiblen Räumlichkeiten befinden sich im 2.OG, Gartenstraße 26, 76133 Karlsruhe(in der Nähe von Bundesgerichtshof).

Straßenbahn-Haltestelle, Supermarkt, Bäcker, Banken, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Hotels, Paket-Shop sind direkt vor der Tür.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird im 1984 erbaut und sehr gut gepflegt.

Ca. 233 m² große Fläche ist als Büro-/Praxisfläche geeignet.

Mit barriesfrei und behindertenfreundlichem Eingang und einem bequem Personenaufzug erreichbar.

Über Außenjalousien hat die Zimmer Sonnenschutz.

Die Fläche beinhaltet zwei Sanitär-/WC-Räume sowie eine neuwertige Teeküche mit Geschirrspüler und Gebäudekühlung. Der Vinylboden ist neuwertig. Und die Wände werden neu gestrichen.

Eine Änderung der aktuellen Aufteilung oder Unter Vermietung der Räume ist in Absprache mit dem Vermieter möglich.

In der Tiefgarage können auch viele Stellplätze separat angemietet werden.

Ausstattung

--- Ausstattung ---

.Personenaufzug

.Barrierefreier Zugang

.Außenjalousien

.zwei Sanitär-/WC-Räume

.eine neuwertige Teeküche mit Geschirrspüler

.Gebäudekühlung

.Neuwertige Vinylboden

.viele Stellplätze in der TG (In der Tiefgarage können auch viele Stellplätze separat angemietet werden)

.EDV-Verkabelung über Bodentanks

.Eine Änderung der aktuellen Aufteilung oder Unter Vermietung der Räume ist in Absprache mit dem Vermieter möglich.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

--- Sonstiges ---

- .Provisionsfrei direkt vom Eigentümer
 - .Die angegebene Nebenkostenvorauszahlung kann bei Ihrem eigenen Bedarf variieren.
 - .Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzl. MwSt.
 - .Makleranfragen nicht erwünscht.
-
-

Lage

--- Lage ---

Das Objekt befindet sich in absolut verkehrsgünstiger Lage, direkt am Karlstor in Südweststadt von Karlsruhe.

Zwei Straßenbahn-Haltestelle (S-Bahn S12, Straßenbahn 2, 3, 4, 5 KVV) ist vor der Haustür.

Mit dem Auto sind es ca. 2 Minuten zur Stadtmitte, ca. 5 Minuten zum Hauptbahnhof und ca. 8 Minuten zur der A5 bzw. A8.

Die Fußgängerzone oder Einkaufszentrum erreicht man ca. in 3 Gehminuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer

Exposé - Galerie



PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER
hausamkarlstor@web.de / Fr. Wang 0152 2723 6909

Küche



hausamkarlstor@web.de / Fr. Wang 0152 2723 6909
PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER

Küche

Exposé - Galerie



hausamkarlstor@web.de / Fr. Wang 0152 2723 6909

Auszug

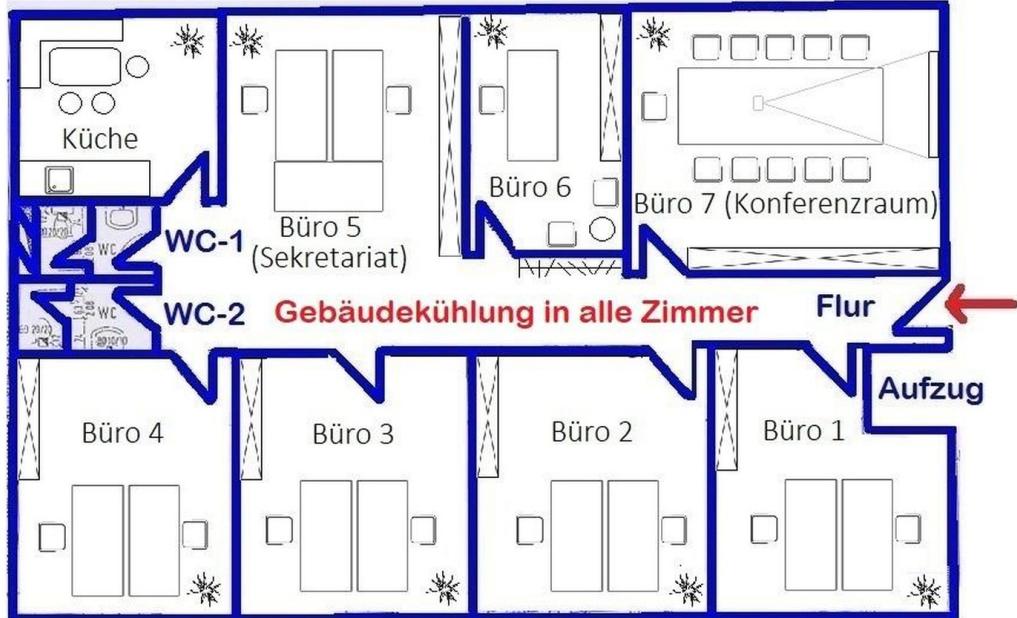


hausamkarlstor@web.de / Fr. Wang 0152 2723 6909
PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER

Haus

Exposé - Galerie

PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER



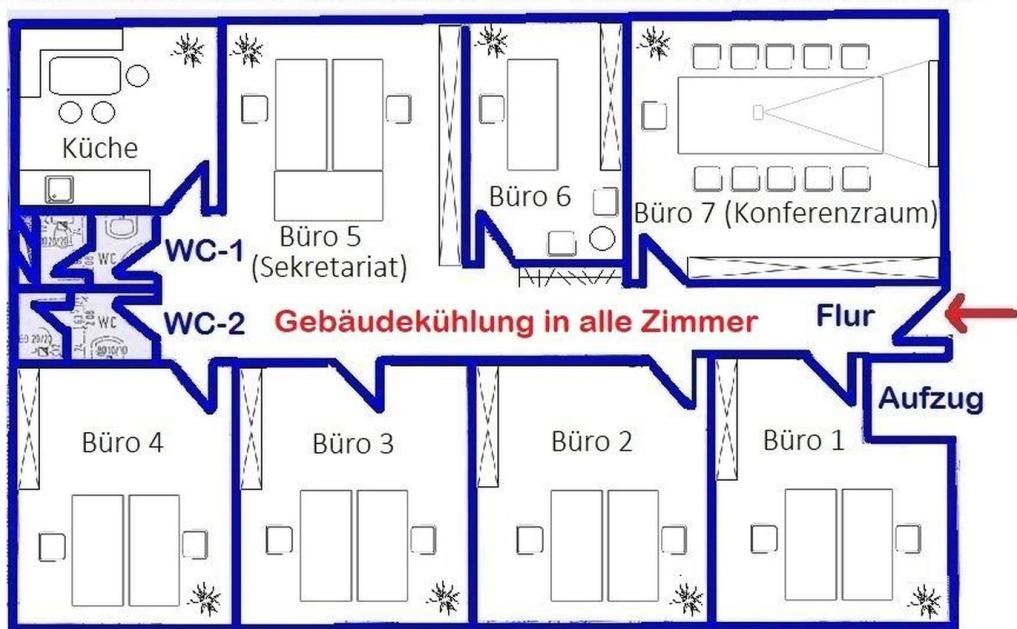
Garten Straße 26

Grundriss



Exposé - Grundrisse

PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER



Garten Straße 26

Grundriss

Exposé - Grundrisse

Büro-/Praxisfläche (am Karlstor)

in zentraler Lage von Karlsruhe!

Ab 01.11.2026! - 233 qm - 2. OG

(Gartenstraße 26, 76133 Karlsruhe)



Hauptkriterien

- ✓ Büro-/Praxisfläche: Ca. 233 m²
- ✓ Verfügbar: ab 01.11.2026
- ✓ Objektart: Büro/Praxis
- ✓ Bodenbelag: neuwertige Vinylboden
- ✓ Miete pro Monat: 2.800 € pro Monat
- ✓ Nebenkosten: 700 € pro Monat (inklusive Heizkosten, Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser, Müllgebühren usw.)
- ✓ Kaution: 3 Monatskaltmieten
- ✓ **Provision für Mieter: KEINE !**
- ✓ Stellplatz im Tiefgarage: In der Tiefgarage können auch viele Stellplätze separat angemietet werden.
- ✓ Baujahr: 1984
- ✓ Objektzustand: Gepflegt
- ✓ Heizungsart: Zentralheizung

Exposé - Grundrisse

Objektbeschreibung

Die flexiblen Räumlichkeiten befinden sich im 2.OG, Gartenstraße 26, 76133 Karlsruhe(in der Nähe von Bundesgerichtshof).

Straßenbahn-Haltestelle, Supermarkt, Bäcker, Banken, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Hotels, Paket-Shop sind direkt vor der Tür.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird im 1984 erbaut und sehr gut gepflegt.

Ca. 233 m² große Fläche ist als Büro-/Praxisfläche geeignet.

Mit barriesfrei und behindertenfreundlichem Eingang und einem bequem Personenaufzug erreichbar.

Über Außenjalousien hat die Zimmer Sonnenschutz.

Die Fläche beinhaltet zwei Sanitär-/WC-Räume sowie eine neuwertige Teeküche mit Geschirrspüler und Gebäudekühlung. Der Vinylboden ist neuwertig. Und die Wände werden neu gestrichen.

Eine Änderung der aktuellen Aufteilung oder Untervermietung der Räume ist in Absprache mit dem Vermieter möglich.

In der Tiefgarage können auch viele Stellplätze separat angemietet werden.

Lage

Das Objekt befindet sich in absolut verkehrsgünstiger Lage, direkt am Karlstor in Südweststadt von Karlsruhe.

Zwei Straßenbahn-Haltestelle (S-Bahn S12, Straßenbahn 2, 3, 4, 5 KVV) ist vor der Haustür.

Mit dem Auto sind es ca. 2 Minuten zur Stadtmitte, ca. 5 Minuten zum Hauptbahnhof und ca. 8 Minuten zur A5 bzw. A8.

Die Fußgängerzone oder Einkaufszentrum erreicht man ca. in 3 Gehminuten.

Ausstattung

- ✓ Personenaufzug
- ✓ Barrierefreier Zugang
- ✓ Außenjalousien
- ✓ zwei Sanitär-/WC-Räume
- ✓ eine neuwertige Teeküche mit Geschirrspüler
- ✓ **Gebäudekühlung**

Exposé - Grundrisse

- ✓ Neuwertige Vinylboden
- ✓ viele Stellplätze in der TG (In der Tiefgarage können auch viele Stellplätze separat angemietet werden)
- ✓ EDV-Verkabelung über Bodentanks
- ✓ Eine Änderung der aktuellen Aufteilung oder Unter vermietung der Räume ist in Absprache mit dem Vermieter möglich.

Sonstiges

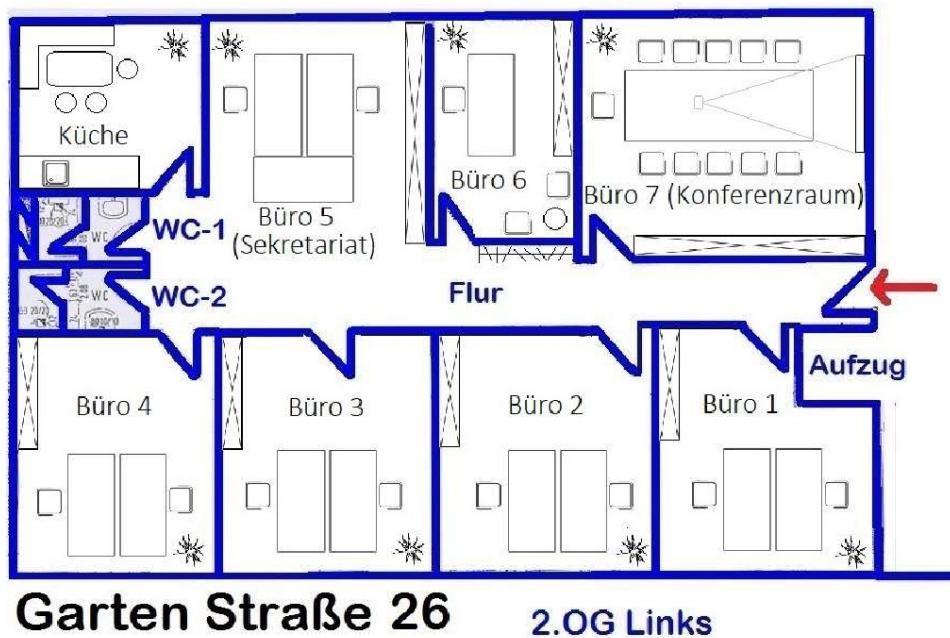
- ✓ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- ✓ Die angegebene Nebenkostenvorauszahlung kann bei Ihrem eigenen Bedarf variieren.
- ✓ Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzl. MwSt.
- ✓ Makleranfragen nicht erwünscht.

Kontakt

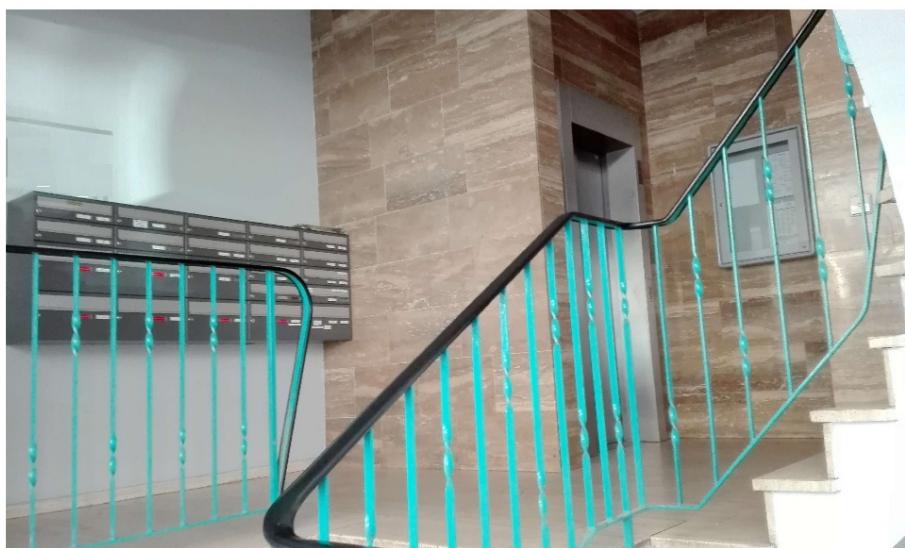
Frau Wang

Handy. 0152 2723 6909

hausamkarlstor@web.de



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

