

# Exposé

## Bürofläche in Karlsruhe

**! Provisionsfrei ! Büro-/Praxisfläche (am Karlstor) in zentraler Lage von Karlsruhe!**



**Provisionsfrei ! Bezugsfrei ! ab sofort !**  
hausamkarlstor@web.de / Fr. Wang 0152 2723 6909

Objekt-Nr. OM-441516

### Bürofläche

Vermietung: **2.800 € + NK**

Gartenstr. 26  
76133 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |            |                    |                       |
|-------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1984       | Etage              | 2. OG                 |
| Etagen            | 5          | Büro-/Praxisfläche | 233,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger     | Fernwärme  | Gesamtfläche       | 233,00 m <sup>2</sup> |
| Summe Nebenkosten | 700 €      | Garagen            | 4                     |
| Übernahme         | ab Datum   | Stellplätze        | 4                     |
| Übernahmedatum    | 01.11.2026 | Heizung            | Zentralheizung        |
| Zustand           | gepflegt   |                    |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

--- Hauptkriterien ---

.Büro-/Praxisfläche: Ca. 233 m<sup>2</sup>

.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.)

.Kautions: 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

---

--- 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 m<sup>2</sup> große Fläche ist als Büro-/Praxisfläche geeignet.

Mit barrierefrei 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.

---

## 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 Untervermietung 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.

--- Kontakt ---

Frau Wang

Handy. 0152 2723 6909

---

**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.

---

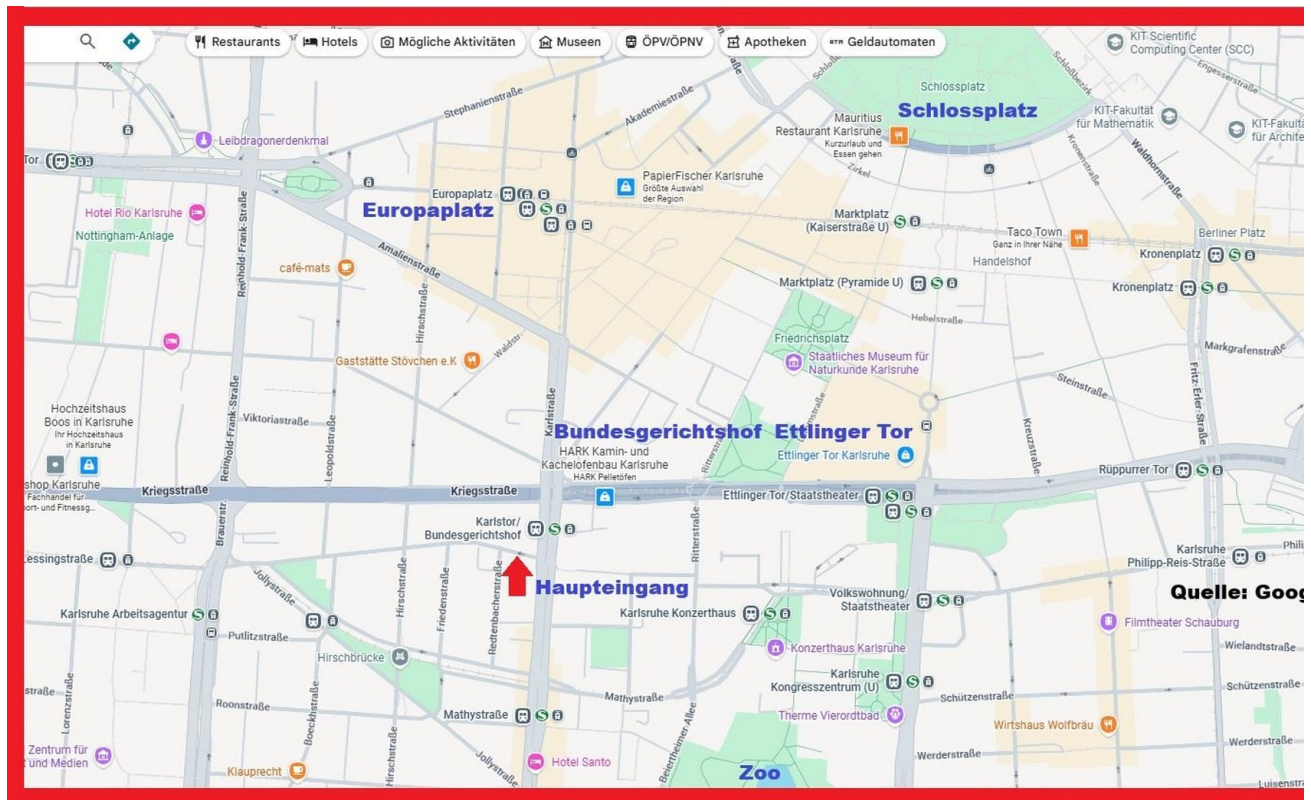
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



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





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



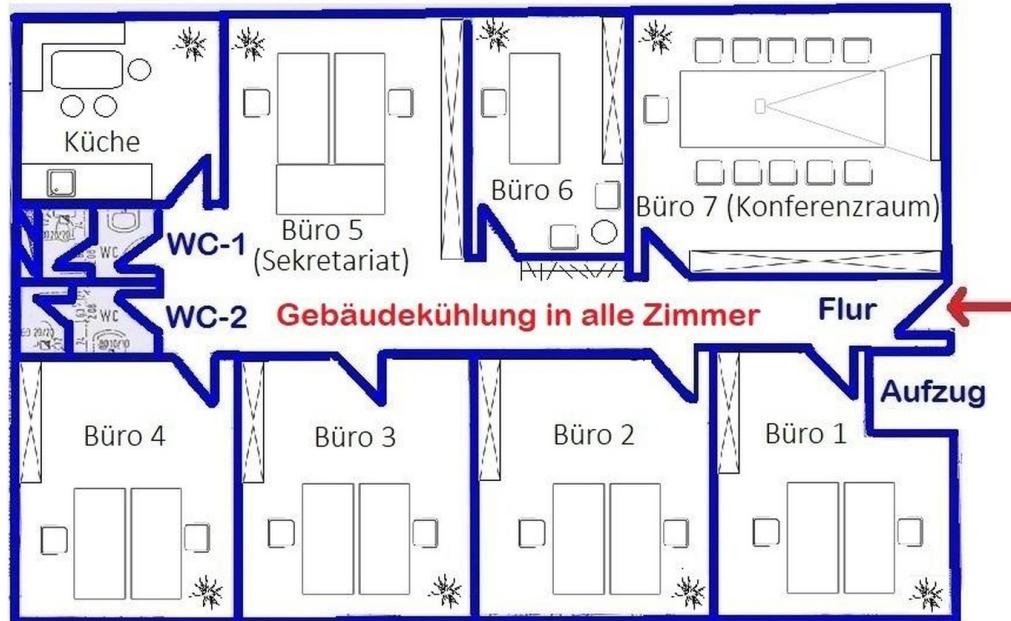
# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

**PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER**



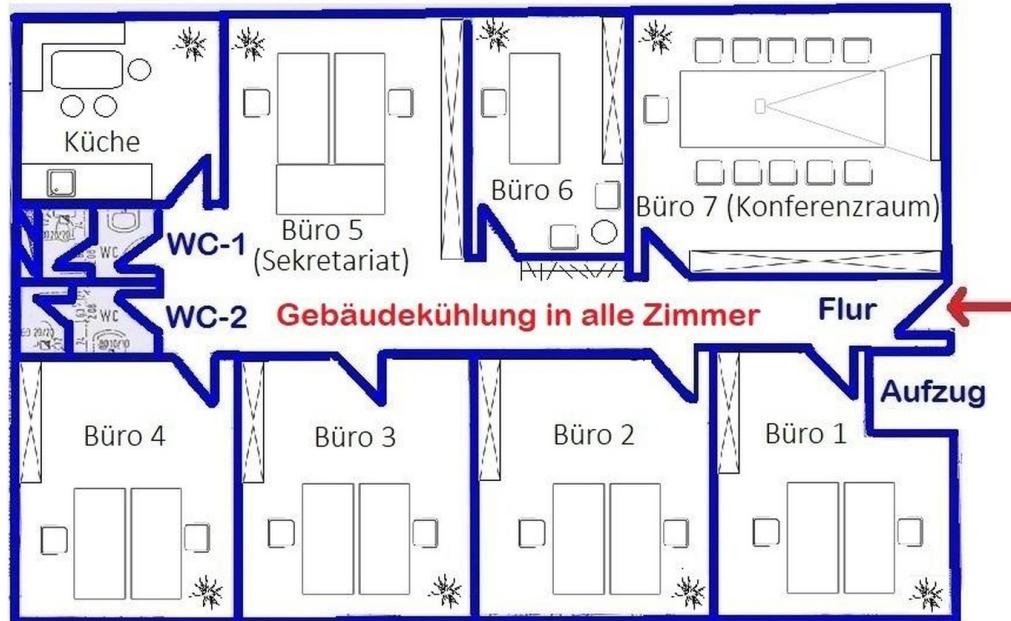
**Garten Straße 26**



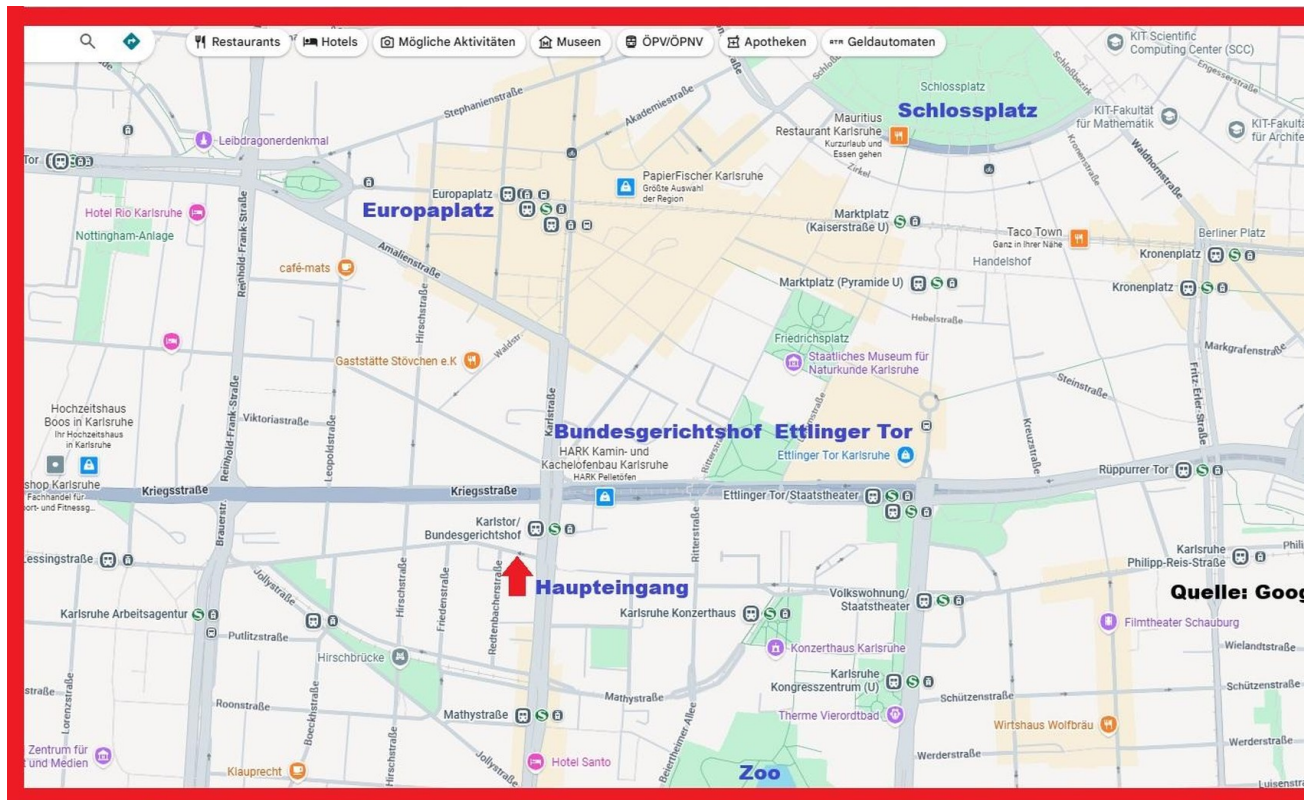


# Exposé - Grundrisse

**PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER**



**Garten Straße 26**



# 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 m<sup>2</sup>
- ✓ 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.)
- ✓ Kautions: 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 m<sup>2</sup> große Fläche ist als Büro-/Praxisfläche geeignet.

Mit barrierefrei 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 der 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 Untervermietung der Räume ist in Absprache mit dem Vermieter möglich.

## Sonstiges

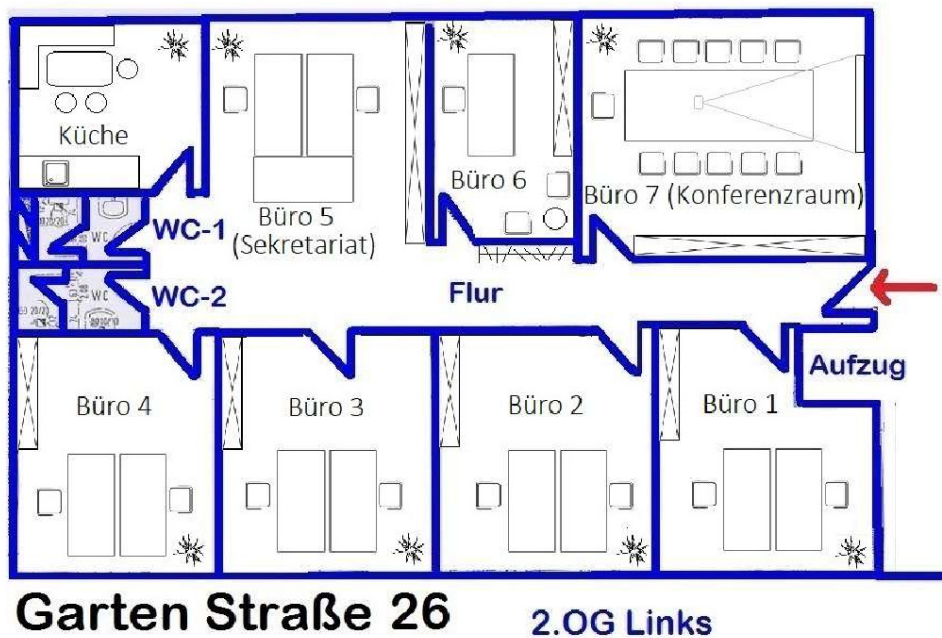
- ✓ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- ✓ Die angegebene Nebenkostenvorauszahlung kann bei Ihrem eigenen Bedarf variieren.
- ✓ Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzl. MwSt.
- ✓ Makleranfragen nicht erwünscht.

## Kontakt

Frau Wang

Handy. 0152 2723 6909

hausamkarlstor@web.de



**Garten Straße 26**      2.OG Links



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

