

Exposé

Bürofläche in Stuttgart

Büro in attraktivem Büro- und Geschäftshaus als Erstbezug nach Komplettanierung



Objekt-Nr. OM-446512

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

70173 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	7	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	125,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Gesamtfläche	135,00 m ²
Übernahmedatum	01.10.2026	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten im Herzen Stuttgarts, nur einen Steinwurf von der Königstraße entfernt, bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, eine repräsentative Bürofläche in einem wunderschön kernsanierten Altbau zu beziehen. Das siebengeschossige Büro- und Geschäftsgebäude aus dem Baujahr 1906 verbindet den Charme historischer Architektur mit dem Komfort und der Funktionalität eines modernen Arbeitsumfelds – eine Adresse, die Eindruck macht, noch bevor der erste Kunde die Tür durchschreitet.

Die zur Untermiete angebotene Fläche liegt im 2. Obergeschoss und bietet Platz für bis zu sechs Arbeitsplätze in einer offenen, kommunikativen Raumstruktur. Der Open-Space-Charakter schafft kurze Wege, fördert den Austausch im Team und lässt sich dennoch flexibel für konzentriertes Arbeiten nutzen.

Einzugstermin ab 01.10.2026 möglich.

Ausstattung

Zum Wohlfühlfaktor im Arbeitsalltag trägt nicht zuletzt die großzügige Teeküche bei. Die fast 6 Meter lange, hochwertige Schreiner-Einbauküche wurde mit Liebe zum Detail gefertigt: schick angeschrägte Fronten statt schlichter Griffleisten, dazu ein modernes Induktionskochfeld, ein eingebautes Spülbecken, eine Mikrowelle sowie eine Kühl-Gefrier-Kombination. Hier lässt sich die Mittagspause ebenso genussvoll verbringen wie ein informelles Teammeeting bei frischem Kaffee.

Für reibungslose IT-Infrastruktur steht ein eigener Serverraum mit moderner EDV-Verkabelung zur Verfügung

Zwei separate WCs mit jeweils eigenem Waschbecken runden die durchdachte Ausstattung ab.

Auch akustisch wurde an konzentriertes Arbeiten gedacht: Schallschutzdecken und hochwertiger Teppichboden sorgen für eine angenehme, ruhige Geräuschkulisse im gesamten Open-Space-Bereich.

Jeder Arbeitsplatz wird mit einer eigenen Stehlampe ausgeleuchtet. In den restlichen Räumen sorgen elegante Spotleuchten für eine stimmungsvolle, professionelle Atmosphäre.

Trotz des historischen Baujahres 1906 wurde hier konsequent in die Zukunft investiert: Sämtliche Räume sind komplett kernsaniert, klimatisiert und an die Fernwärme angeschlossen.

Die Übergabe erfolgt zum Einzugszeitpunkt in frisch fertiggestelltem Zustand.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Vermietet wird die Fläche als warme Pauschalmiete – exkl. Strom und Internet

Anmietung erfolgt ohne Maklergebühr.

Lage

Parallel zur Königstraße, direkt an der Fußgängerzone angrenzend. Was die Mietfläche besonders macht, ist das Licht: Großzügige Fenster öffnen sich zu einem ruhigen Innenhof und tauchen die Räume tagsüber in natürliche Helligkeit – ganz ohne den Trubel der Straße. Ein eigener Eingang sowie ein Aufzug sorgen für einen repräsentativen und zugleich unkomplizierten Empfang von Mitarbeitenden, Kunden und Geschäftspartnern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

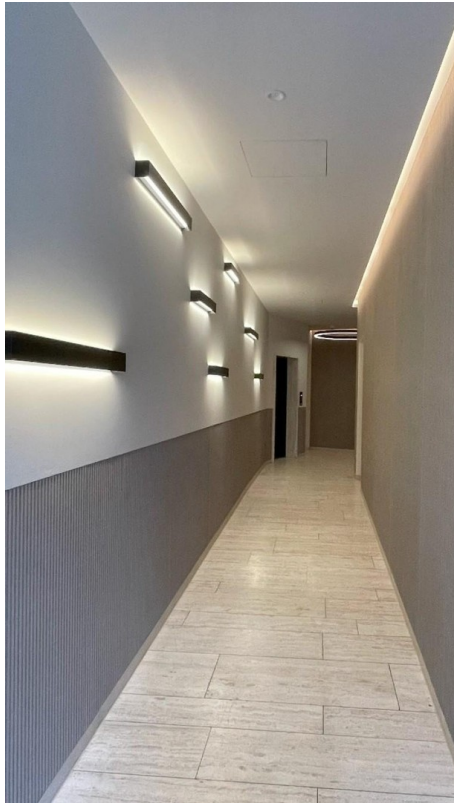
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	43,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	162,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie

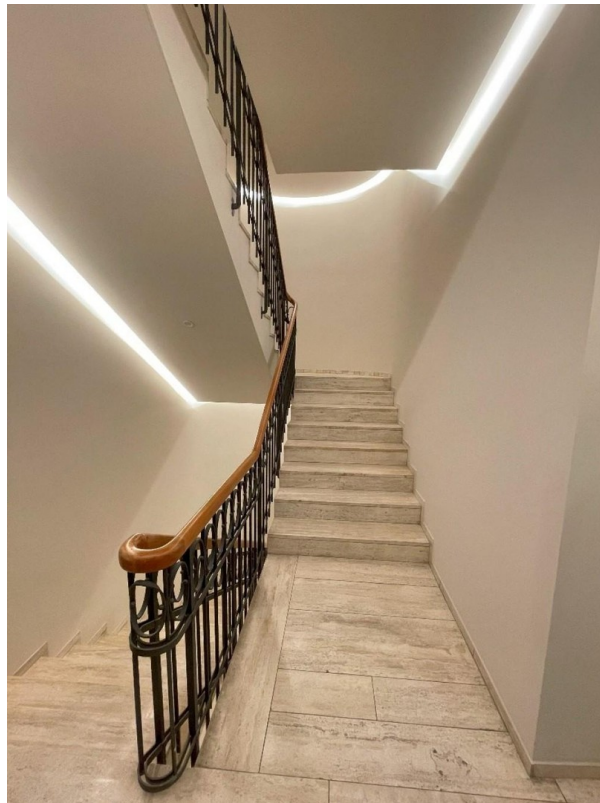


Eingang Straße

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur



Treppenhaus

Exposé - Galerie



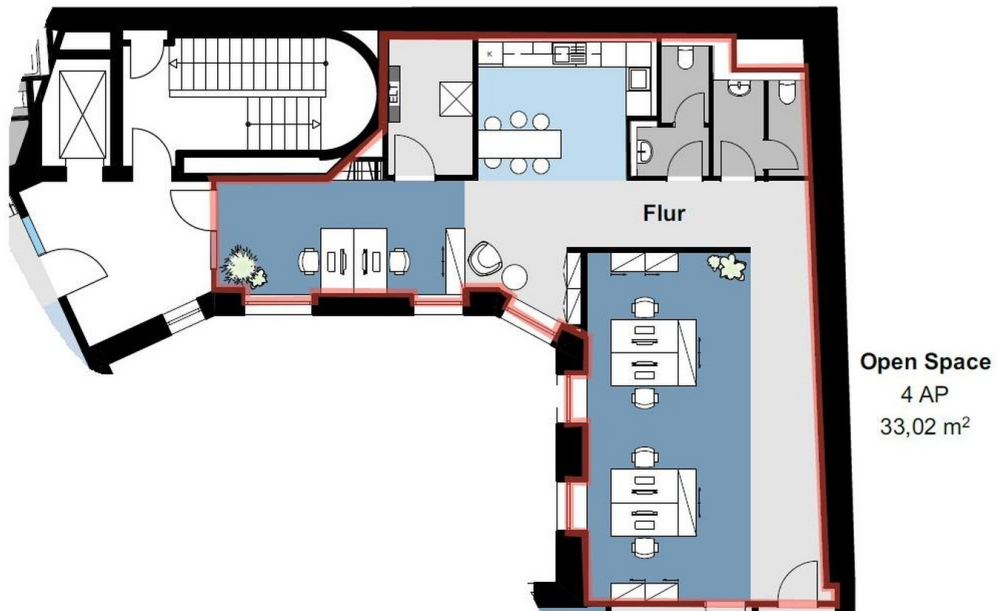
Beispiel Teeküche



Beispiel Sanitärräume

Exposé - Grundrisse

Büro	Server	Teeküche	WC-D	WC-H
2 AP	6,80 m ²	13,01 m ²	4,28 m ²	5,08 m ²
16,37 m ²				



Grundriss Untermietfläche