

# Exposé

## Bürofläche in Stuttgart-Wangen

**Repräsentatives Büro für 12–25 köpfiges Unternehmen  
ideal für IT, Engineering, Vertrieb nahe B10/B14**



Objekt-Nr. OM-465069

### Bürofläche

Vermietung: **2.900 € + NK**

70327 Stuttgart-Wangen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Büro-/Praxisfläche	230,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	5.800 €	Gesamtfläche	230,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Bürofläche vereint moderne Arbeitsqualität, repräsentatives Auftreten und eine flexible Raumstruktur. Mit rund 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet die Einheit ideale Voraussetzungen für Unternehmen mit etwa 12 bis 25 Mitarbeitern und eignet sich insbesondere für die Bereiche IT, Engineering, Beratung, Architektur, Planung, Vertrieb, Projektmanagement sowie anspruchsvolle Dienstleistungsunternehmen.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Arbeitsbereiche und schaffen gemeinsam mit der hochwertigen Ausstattung ein professionelles Arbeitsumfeld, das sowohl Mitarbeitern als auch Kunden einen überzeugenden Eindruck vermittelt.

Bei der Raumaufteilung wurde Wert auf einen großzügigen, repräsentativen Empfangsbereich gelegt, der sich ideal als Empfangszone, Wartebereich oder Kommunikationsfläche nutzen lässt.

Direkt angrenzend befinden sich 2 offen gestaltete Räume mit modernen Glasfronten zum Empfangsbereich. Diese eignen sich hervorragend als:

- Empfangslounge
- Open-Space-Arbeitsplätze
- Projektflächen
- Besprechungszonen

Über den zentralen Büroflur erschließen sich 4 weitere Büroräume, die flexibel als Einzelbüros, Teamarbeitsplätze, Besprechungsräume oder Managementbüros genutzt werden können.

Ein zusätzlicher, großzügiger Raum über die gesamte Gebäudebreite bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als:

- Konferenzraum
- Schulungszentrum
- Großraumbüro
- Kreativ- oder Projektfläche

Die Einheit wird ergänzt durch:

- separate Küche
- separaten Serverraum
- zwei moderne WC-Anlagen
- großzügige Verkehrsflächen
- Stellplätze nach Vereinbarung
- moderne technische Infrastruktur

Im Gebäude befinden sich zusätzlich eine weitere Büroeinheit im Erd- und Obergeschoss, nebst Lagerflächen und einer Dachgeschosswohnung.

ZUSATZ Wohnen möglich INFO:

Zeitgleich vermieten wir die 110qm 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit repräsentativer Dachterrasse im selben Gebäude im Erstbezug.

Sollte diese ebenfalls Ihr Interesse wecken, sprechen Sie uns an.

## Ausstattung

Die Bürofläche wurde umfassend modernisiert und entspricht den Anforderungen eines zeitgemäßen Geschäftsbetriebs.

- Aufzug
- Klimaanlage
- Fernwärme
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Jalousien
- Moderne Glastüren und Heizkörper
- Neue Server-, Telefon- und LAN-Verkabelung
- Glasfaseranschluss
- Zahlreiche Strom- und Netzwerkanschlüsse
- Hochwertige Akustikdecken im Empfangsbereich
- Professioneller Hausmeisterservice durch MARS Gebäudeservice GmbH

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Energieausweis in Bearbeitung.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Stuttgarter Südosten zwischen Wangen und Hedelfingen mit Aussicht auf die Weinberge Richtung Schurwald in unmittelbarer Nähe zum Neckarhafen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B10/B14 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden. Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote befinden sich im direkten Umfeld.

---

### Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung Richtung Stuttgart Mitte, Bad Cannstatt, Ostfildern und Fellbach.

### U-Bahn

- Haltestelle Stadtwerke Stuttgart (Bürocampus Wangen): ca. 400 m / ca. 6 Min. zu Fuß
- Haltestelle Hedelfingen: ca. 500 m / ca. 7 Min. zu Fuß

Von beiden Haltestellen fahren U9 & U13

### S-Bahn & Fernverkehr

- Stuttgart Hauptbahnhof ca. 8 km / ca. 15–20 Min. mit U-Bahn oder Auto
- Stuttgart Obertürkheim ca. 3 km / ca. 10-20 Min. mit U-Bahn oder Auto
- Stuttgart Untertürkheim ca. 2,5 km / ca. 5-15 Min. mit U-Bahn oder Auto

## Flughafen Stuttgart

ca. 15 km / ca. 25 Min. Auto oder ca. 45 Min. mit ÖPNV

### Straßenanbindung

- B10: ca. 5 Min.
- A8: ca. 15 Min.
- A81: ca. 20 Min.

Autobahn: -> Esslingen + Waiblingen + Stuttgart-Zentrum

---

### Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten

- Lidl: ca. 180 m / 3 Min. zu Fuß
  - McDonalds/Burger King: ca. 500 m / ca. 5 Min. zu Fuß
  - REWE & Müller Drogerie: ca. 700 m / ca. 10 Min zu Fuß
  - Weitere Einkaufsmöglichkeiten: Edeka, Bäckereien, Apotheken
- 

### Fitness

- SportHub: ca. 200 m
  - pulse-fit & wellness club: ca. 600 m
  - EASYFITNESS: ca. 2 km
  - TopFit Stuttgart Ost: ca. 5 km
- 

### Bildung & Betreuung

- Wilhelmsschule Wangen (Grundschule und Werkrealschule): ca. 900 m / ca. 13 Minuten zu Fuß
  - Verschiedene Kindergärten in rund 1 km Entfernung
- 

### Gesundheit & Versorgung

- Medius Klinik: ca. 8 km / ca. 15 Min.
- Tankstelle Ran: ca. 800 m

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Empfangsbereich rechts



Empfangsbereich links

# Exposé - Galerie



Flur Büros



Büro 3 links

# Exposé - Galerie



Besprechungszimmer links



Besprechungszimmer Aussicht

# Exposé - Galerie



Besprechungszimmer rechts



Büro 4 rechts

# Exposé - Galerie



Büro 5 rechts



Büro 6 rechts

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Eingangsbereich



Flur Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



WC 1



WC 2

# Exposé - Galerie



Mitarbeiterküche



Ansicht Eingang mit Parkplatz

# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse

## ▼ 2. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLISSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 2/15

Grundriss