

Exposé

Bürofläche in Ulm

Moderne Büroetage 447 m² – SCIENCE PARK III Ulm, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-471481

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Kempferprise Immobilien eG&R

Wolfgang-Paul-Straße 4
89081 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Etage	1. OG
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	292,00 m ²
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	447,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	5
Übernahmedatum	01.01.2027	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche umfasst das vollständige Obergeschoss eines modernen, 2016 fertiggestellten Büro- und Forschungsgebäudes im Innovationsquartier Science Park III in Ulm-Eselsberg.

Das Objekt eignet sich ideal für Technologie- und IT-Unternehmen, Software-Entwickler, Forschungs- und Entwicklungsabteilungen sowie innovative Startups und Scale-ups, die eine hochwertige, sofort beziehbare Fläche mit eigenem Serverraum und moderner IT-Infrastruktur suchen.

Das Gebäude Wolfgang-Paul-Straße 4 wurde als erstes Objekt im Science Park III

– 2015 als Büro- und Forschungsgebäude in energieeffizienter Holzbauweise errichtet, 2016 bezugsfertig fertiggestellt und seitdem erfolgreich vom Ankermieter BeamTec GmbH sowie einem weiteren Technologieunternehmen genutzt. Der Ankermieter wird weiterhin das Erdgeschoss belegen; der bisherige OG-Mieter bündelt seine Standorte in einem weiteren Objekt im Science Park III – das Obergeschoss steht ab Januar 2027 vollständig zur Neuvermietung bereit. Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer!

Ausstattung

Das Obergeschoss ist als moderne, offene Büroetage konzipiert und bietet eine Vielzahl unterschiedlich großer Büroräume sowie zentrale Gemeinschaftsflächen.

Die Raumaufteilung ist flexibel und kann den individuellen Bedürfnissen des Mieters angepasst werden – größere Büros lassen sich bei Bedarf in kleinere Einheiten unterteilen.

Die technische Ausstattung entspricht höchsten Ansprüchen: Eine Klimatisierung mit Einzelraumregelung sorgt dafür, dass jeder Raum individuell temperiert werden kann. Die durchgängige KAT7-Netzwerkverkabelung sowie ein leistungsstarker Glasfaseranschluss gewährleisten eine zukunftssichere, hochperformante IT-Infrastruktur – ideal für technologie- und datenintensive Unternehmen.

Für ein angenehmes Raumklima lassen sich alle Fenster schwenken und kippen; die elektrischen Außenjalousien an allen Bürofenstern bieten wirksamen Sonnen- und Blendschutz. In Kombination mit der Fußbodenheizung und der energieeffizienten Gebäudehülle (Baujahr 2015, Verbrauchsausweis 28 kWh/m²/a) ergibt sich ganzjährig ein komfortables Arbeitsumfeld bei niedrigen Betriebskosten.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Kemptoner Immobilien eGmbH

Wolfgang-Paul-Str. 4

89081 Ulm

Vertretungsberechtigte Gesellschafter: Ralph Kempter, Melanie Kempter

Registergericht: Amtsgericht Ulm · Gesellschaftsregister-Nº: GsR 2358

Telefon: +49 731 146 620-20

Lage

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe der Universität Ulm und bietet ein erstklassiges, technologieaffines Umfeld für wissensintensive Unternehmen.

Der Science Park III ist Teil des Ulmer Technologieparks und bildet ein lebendiges Ökosystem aus Forschungseinrichtungen, Unternehmen und Startups. Die unmittelbare Nähe zur Universität Ulm ermöglicht direkten Zugang zu Talenten, Forschungsk Kooperationen und dem akademischen Netzwerk.

Auch die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die nächste Bushaltestelle ist in nur 2 Minuten fußläufig erreichbar, die Straßenbahn in rund 5 Minuten. Über die nahe Autobahnauffahrt (ca. 8 Minuten) sind Stuttgart, München und das überregionale Straßennetz schnell angebunden. Der Hauptbahnhof Ulm mit IC-/ICE-Anschluss sowie die Ulmer Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar – optimale Bedingungen für Mitarbeitende, Kunden und Geschäftspartner.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	25,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	28,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Ansicht Zufahrt, Haupteingang

Exposé - Galerie



Ansicht eigener OG Zugang



Ansicht EG Wareneingang

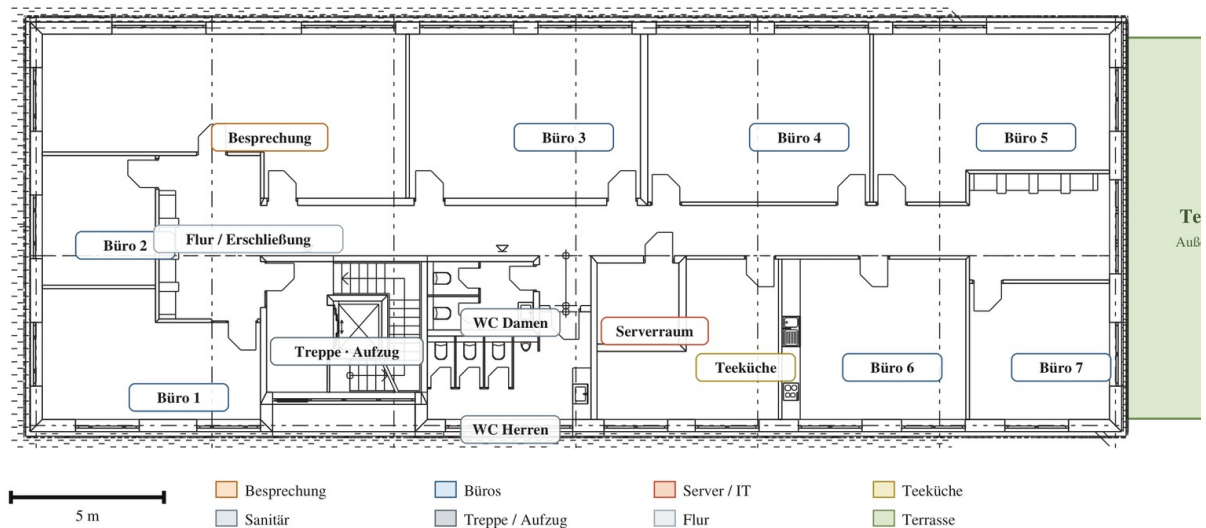
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Nach Architektenplan · Wände, Türen und Raumeinteilung wie ausgeführt · inkl. Terrasse · Wolfgang-Paul-Straße 4, Ulm



Raumeinteilung/Türen gem. Bauantrags-Nachtrag · Bezeichnungen gem. Ausbauplan · Flächenangaben siehe Raumentabelle

Raumaufteilung

Exposé - Grundrisse

Ausbau OG

