

# Neubau Büroflächen im Synergiepark Stuttgart

70565 Stuttgart-Vaihingen, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: P4156



Bürofläche ca.: 12.907 m<sup>2</sup>



## Neubau Büroflächen im Synergiepark Stuttgart

Objekt ID	P4156
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	70565 Stuttgart-Vaihingen
Bürofläche ca.	12.907 m <sup>2</sup>
Büroteilfläche ca.	310 m <sup>2</sup>
Gastrofläche ca.	1.713 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab	2027
Nettomiete pro m <sup>2</sup> ab	21,50 EUR



## Objektbeschreibung

Das moderne Bürogebäude weist eine Nutzfläche von ca. 14.400 m<sup>2</sup> auf und verteilt sich auf insgesamt 6 Geschossen. Mit dem Bau wurde 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist voraussichtlich im 4. Quartal 2024.

Die Büroeinheiten können flexibel und individuell kombiniert werden. Sie bieten Platz für klassische Büros, Open-Space oder geben Gelegenheit für spontane Meetings.

Außerdem sind attraktiv gestaltete, intensiv begrünte Dachterrassen mit hoher Aufenthaltsqualität und einer Fassadenbegrünung in den Innenhöfen vorgesehen.

## Ausstattung

### Büro

Bodenbelag: Teppichboden (strapazierfähig, antistatisch, stuhlrollengeeignet)

Hohlraumboden für die Verkabelung der Arbeitsplätze

CAT 7-Duplex-Verkabelung bis Mietbereichsverteiler

Wandstellungen in begrenztem Umfang

moderne LED-Stehleuchten

Küchenzeile optional

vorrangig bodentiefe Fenster

Raumklimatisierung durch Heiz- und Kühl-Deckensegel mit guten Akustikeigenschaften

außenliegender Sonnenschutz (elektrisch steuerbar)

öffnbare Fenster

3 Terrassen im 5. OG

Loggien - jeweils 3 Stück im 1.-4. OG mit offenbaren bodentiefen Schiebefenstern

### Gebäude

LEED-Zertifizierung Gold angestrebt

Energieeffizienzstandard: "Effizienzgebäude 55"

hoher baulicher Wärmeschutz

Einsatz von Wärmepumpen

großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach

attraktiv gestaltete intensiv begrünte Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität

begrünte Innenhöfe mit großzügigen Freiflächen

repräsentativer Eingangsbereich

modernes Lichtkonzept in den Eingangs- und Außenbereichen

CAT 7-Duplex-Verkabelung bis Mietbereichsverteiler

digitales Zutrittskontrollsystem

Gastronomiebereich im Erdgeschoss mit Terrasse (z. B. als Betriebskantinen) wird vorgehalten

Lagerfläche im Untergeschoss

6 Personenaufzüge

## Sonstiges

Wir sind ein unabhängiges Immobilienunternehmen mit Sitz in Stuttgart. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und zu Besichtigungen zur Verfügung.

Lutz-Finanz Immobilienvermittlungs GmbH

Alte Poststr. 3



70173 Stuttgart

Tel. +49 (711) 61 55 88-0

Fax +49 (711) 61 55 88-60

[stuttgart@lutz-finanz.de](mailto:stuttgart@lutz-finanz.de)

[www.lutz-finanz.de](http://www.lutz-finanz.de)



# Lage

Das neu projektierte Bürogebäude "Unique" entsteht im Gewerbegebiet Synergiepark Stuttgart und liegt nur etwa 400 m vom Bahnhof Vaihingen entfernt. Von dort hat man hervorragende Bus-, S- und U-Bahn-Anschlüsse. Durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A8/ A81 und die Bundesstraße B27 erreicht man die neue Landesmesse und den Stuttgarter Flughafen innerhalb wenigen Fahrminuten. Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Hotels und Banken liegen in fußläufiger Entfernung.





Visualisierung Gebäude



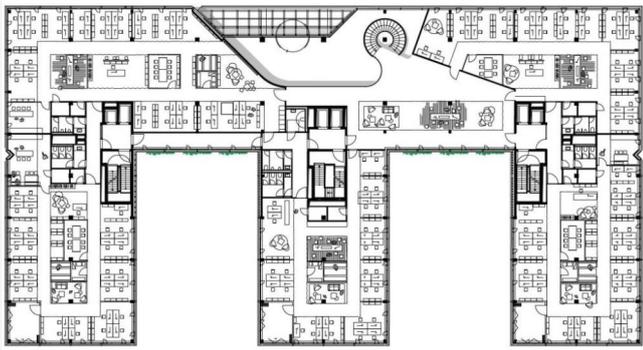
Visualisierung Gebäude mit Innenhof



Visualisierung Meetinglounge



Grundriss EG



Grundriss 1. OG

