

Immo-ID: 110400
Anbieter-Objekt-ID: 2026087



Preis / Miete:
Kaltmiete 2.650,00 €
Courtage / Kautions:
k.A.

Anbieter:
Strecker-Olenyi Industrie- und
Gewerbeimmobilien, Inh. Arno Strecker
Herr Arno Strecker
An der Tagweide 2
76139 Karlsruhe
Telefon: (0721) 96 24 6-66
Telefax: 07 21 – 9 62 46 – 69
as@so-immo.de
www.strecker-olenyi.de

Großzügige und lichtdurchflutete Bürofläche mit ca. 218 m² in zentraler Lage

Ort:
76135 Karlsruhe

Beschreibung:
Die ca. 218 m² große Büroeinheit bietet eine helle, großzügige Arbeitsumgebung in zentraler Lage von Karlsruhe. Besonders angenehm ist die offene Raumwirkung: Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Fläche und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Die offene Gestaltung lässt unterschiedliche Arbeitsplatzkonzepte zu und bietet ausreichend Spielraum für eine individuelle Einrichtung. Außenjalousien sorgen dabei für den notwendigen Sonnen- und Blendschutz.

Auch die vorhandene Infrastruktur ist auf eine zeitgemäße Büronutzung ausgelegt. Die Fläche verfügt über eine CAT-Verkabelung, die über Bodentanks innerhalb der Büroeinheit geführt wird. Eine LED-Beleuchtung ist ebenfalls vorhanden. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Teeküche und ein behindertengerechtes WC.

Der Zugang zur Bürofläche erfolgt über ein großzügig verglastes Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug. Das Treppenhaus verleiht dem Gebäude bereits beim Betreten einen offenen und repräsentativen Eindruck.

Für Mitarbeiter und Besucher können bei Bedarf zusätzlich Stellplätze in der Tiefgarage angemietet



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110400

Anbieter-Objekt-ID: 2026087



Beschreibung (Forts.):
werden.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Bürofläche für Unternehmen, die Wert auf helle Räume, eine offene Aufteilung und eine zentrale Lage legen.

Lage:

Die Bürofläche befindet sich in zentraler Lage an der Kriegsstraße, einer der wichtigen Verkehrsachsen Karlsruhes. Von hier aus sind sowohl die Innenstadt als auch die weiteren Stadtteile auf kurzen Wegen erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die nächsten Haltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt, auch der Karlsruher Hauptbahnhof ist schnell zu erreichen. Für die Anfahrt mit dem Pkw bietet die Lage ebenfalls kurze Wege zu den überregionalen Verkehrsverbindungen.

Das Umfeld ist durch eine Mischung aus Büro- und Gewerbenutzungen sowie Wohnbebauung geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das ZKM und weitere bekannte Karlsruher Einrichtungen sind vom Standort aus schnell erreichbar.

Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für Unternehmen, die einen zentralen Bürostandort mit kurzen Wegen und guter Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110400

Anbieter-Objekt-ID: 2026087



Lage (Forts.):
Geschäftspartner suchen.

Ausstattung:

- ca. 218 m² Bürofläche
- großzügiger, offen gestalteter Arbeitsbereich
- große Fensterflächen und viel Tageslicht
- Außenjalousien
- LED-Beleuchtung
- vorhandene CAT-Verkabelung
- Anschlussmöglichkeiten über Bodentanks
- repräsentatives, verglastes Treppenhaus
- Teeküche
- Sanitäranlagen
- behindertengerechtes WC
- Tiefgaragenstellplätze zusätzlich anmietbar

Sonstiges:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Das Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Die verwendeten Fotos wurden teilweise digital bzw. KI-gestützt bearbeitet und dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung; Möblierung, Dekoration, Lichtverhältnisse und einzelne optische Details können vom tatsächlichen Zustand abweichen, maßgeblich ist der Zustand des Objekts bei der



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110400

Anbieter-Objekt-ID: 2026087



Sonstiges (Forts.):
Besichtigung.

Alle Beträge sind Nettobeträge und verstehen sich zzgl. der gesetzl. MwSt.

Ein aktueller Energieausweis wird momentan erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Verbrauch

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de