

# *Schöner Arbeiten* IN DER WESTSTADT



*Perfekte Work-Sun-Balance  
Beletage im Stadtpalais beim Haydnplatz*



## Objektbeschreibung

Zwei große Sonnenschirme geöffnet - den mobilen Schreibtisch rausgerollt - Laptop geöffnet. Schon ist er bereit, der vielleicht schönste Arbeitsplatz in der Weststadt. Der 19 m<sup>2</sup> große Balkon in Süd-Ausrichtung mit Blick in die grünen Gärten des Musikerviertels. Perfekt für Ihre persönliche "Work-Sun-Balance".

Aber die angebotene Bürofläche im ersten Obergeschoss hat auch bei schlechterem Wetter viel zu bieten: Repräsentatives Gebäude - helle Räume - Deckenhöhe fast 3 Meter - Top-Adresse beim Haydnplatz. Vorstellbare Branchen wären z.B. Anwaltskanzlei, Architektur, Steuerberatung, Kreativ-Agentur, Ingenieur- oder Softwarebüro, Unternehmensberatung ...

Ruhig zu den grünen Gärten sind zwei Teambüros mit 25 und 30 m<sup>2</sup>, zur Straße sind zwei kleinere Büroräume mit 14 und 18 m<sup>2</sup> ausgerichtet. Dazu gibt es noch eine kleine Teeküche, ein WC mit Waschplatz und eine Diele. Sie ist bestens für einen Empfang oder als Pausenraum mit Stehtisch und Tischkicker geeignet. In einem kleinen Abstellraum können Kopierpapier & Co untergebracht werden. Und für das Standup-Meeting mit einer Tasse Kaffee am Morgen gibt es noch einen weiteren, 8 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick zur belebten Straße.

Parkplätze gehören nicht dazu, aber in den Seitenstraßen ist immer wieder mal ein Platz frei.



# Ausstattung

Das freistehende Stadtpalais wurde um 1923 auf einem 1.047 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstellt. Das Gebäude wurde im Krieg teilweise beschädigt und Anfang der 1950er-Jahre mit vielen Verzierungen im Stil des Expressionismus - vermutlich weitgehend originalgetreu - wieder aufgebaut. Vor wenigen Jahren wurde Dach und Fassade aufwändig saniert.

Die angebotenen Büroräume in der Beletage wurden vor einigen Jahren saniert, sie sind in einem sehr gepflegten Zustand. In den meisten Räumen wurde ein hochwertiger Buche-Parkettboden verlegt, in einem Zimmer ist noch der alte Fischgrät-Parkett erhalten. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Fenster und Balkontüren sind wegen des Denkmalschutzes weitgehend im Originalzustand, d.h. aus Holz und einfach verglast. Das WC mit abgetrenntem Waschplatz ist neutral weiß gefliest.

Geheizt wird über eine Gas-Zentralheizung, Warmwasser im WC und in der Teeküche wird über elektrische Untertischboiler erzeugt. Die Räume sind zurzeit weder mit Netzwerkverkabelung noch mit Kabelkanälen ausgestattet, am einfachsten ist deshalb die Netzwerkverbindung über WLAN. Internet ist z.B. bei der Telekom bis 250 MBit/s möglich.



# Grundriss





## Lage

Die Weststadt mit ihren knapp 19.000 Einwohnern gehört zu den beliebtesten Lagen in Karlsruhe. Nördlich der Kaiserallee liegen viele großzügig angelegte, von Gärten umgebene Bürgerhäuser in ruhiger Lage, insbesondere das Musikerviertel besticht durch architektonische Vielfalt. Geschäftiger, bunter, gesellschaftlich vielschichtiger und etwas weniger ruhig geht es südlich der Kaiserallee zu. Hier gibt es alles, was man zum Leben braucht in unmittelbarer Nachbarschaft, viele kleine Geschäfte, Kneipen und Cafés. Besonders heftig pulsiert das Leben an den Markttagen auf dem Gutenbergplatz.

Die Bürofläche liegt nur wenige Schritte vom grünen Haydnplatz entfernt. Die Nachbarschaft ist exklusiv, hier wohnen und arbeiten Anwälte, Steuerberater, Künstler und Unternehmer.

Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist fünf Minuten Fußweg entfernt.

Für die Mittagspause gibt es gleich um die Ecke ein kleines Bistro, auch die Behördenkantine ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Im Sommer sehr beliebt ist der Gutenbergplatz mit seinen hübschen Cafés und Biergärten.



Moltkestr. 61  
76133 Karlsruhe



<b>Objektart</b>	<b>Bürofläche</b>
<b>Flächen</b>	<b>130 m<sup>2</sup> - 1. Obergeschoss ohne Lift</b>
<b>Aufteilung</b>	<b>4 Büroräume, Teeküche, WC, Empfangsdiele, kleiner Abstellraum, 2 Balkone</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>wegen Denkmaleigenschaft nicht benötigt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>Kulturdenkmal von 1923</b>
<b>Miete</b>	<b>Kaltmiete 1.560 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>Vorauszahlung 300 €</b>
<b>Kaution</b>	<b>3 Monatsmieten</b>
<b>Provision</b>	<b>1,5 Monatsmieten + 19 % MwSt</b>
<b>frei ab</b>	<b>Juni 2025</b>
<b>Adresse</b>	<b>Moltkestr. 61 • 76133 Karlsruhe</b>



**weststadtmakler.de**

**Martin Burkard**  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Eisenlohrstr. 7  
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250  
Mobil 0172 - 72 02 966

info@weststadtmakler.de  
www.weststadtmakler.de

**Zertifiziert nach DIN 15733**

Auszeichnungen 2012-2025:  
BELLEVUE Best Property Agent  
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler  
CAPITAL Makler Kompass Top 500

Für die vom Vermieter überlassenen Daten können wir trotz sorgfältiger Überprüfung keine Haftung übernehmen.

Bei Abschluss eines Mietvertrages wird unser Vermarktungshonorar in Höhe von 1,5 Monatskaltmieten zuzügl. 19 % MwSt (= 1,785 Monatsmieten) fällig.

**weststadtmakler.de**