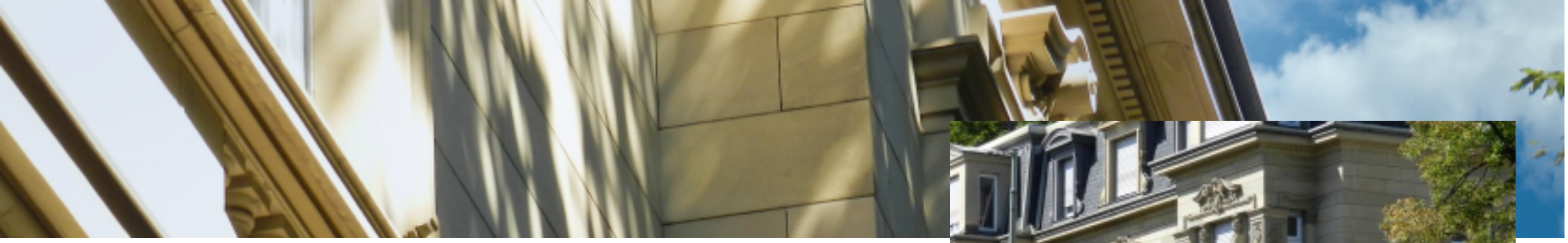
Schöner Arbeiten
IN DER WESTSTADT

Exklusive Bürofläche im top sanierten Stadtpalais

weststadtmakler.de



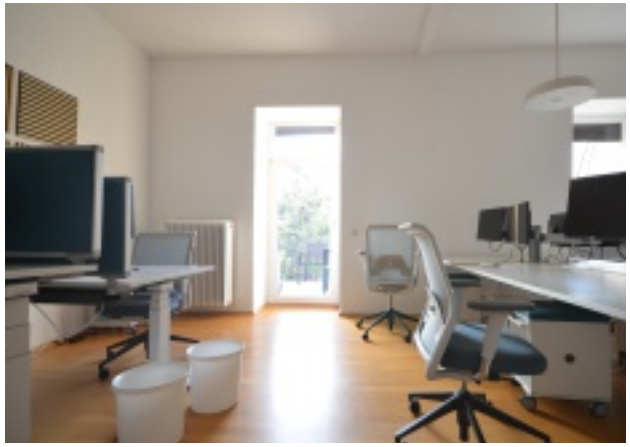
Objektbeschreibung

Exklusives Stadtpalais in gefragter Lage am Rande der Weststadt - schon beim Betreten des Treppenhauses spüren Sie den Charme des einzigartigen Kulturdenkmals.

Das Büro ist bestens für Ihr Unternehmen geeignet, wenn Sie ein repräsentatives Gebäude und eine auserlesene Top-Adresse suchen, aber nicht auf modernen Büro-Komfort verzichten möchten. Vorstellbare Branchen wären z.B. Anwaltskanzlei, Steuerberatung, Architektur, Kreativ-Agentur, Ingenieur- oder Softwarebüro, Unternehmensberatung ...

Die angebotene Bürofläche (97 m²) befindet sich im 2. Obergeschoss. Kommunikativer Treffpunkt ist die 11,5 m² große Diele, bestens geeignet für den Empfang und einen Bistrotisch. Hier trifft man sich gerne zur schnellen Tasse Kaffee und zum kurzen Standup-Meeting. Die beiden Teambüros sind 24,5 und 35,5 m², außerdem gibt es eine voll eingerichtete Teeküche und ein großes Bad. Optional kann ein Stellplatz im Hof angemietet werden, eine Wallbox zm Laden von Elektroautos ist vorhanden.

Beide Büroräume und die Dachterrasse sind westlich zur ruhigen Hofseite ausgerichtet. Dadurch ist die Bürofläche vor allem nachmittags sehr hell und auf der Dachterrasse können Sie die Sonnenuntergänge über den Dächern der Weststadt geniessen.

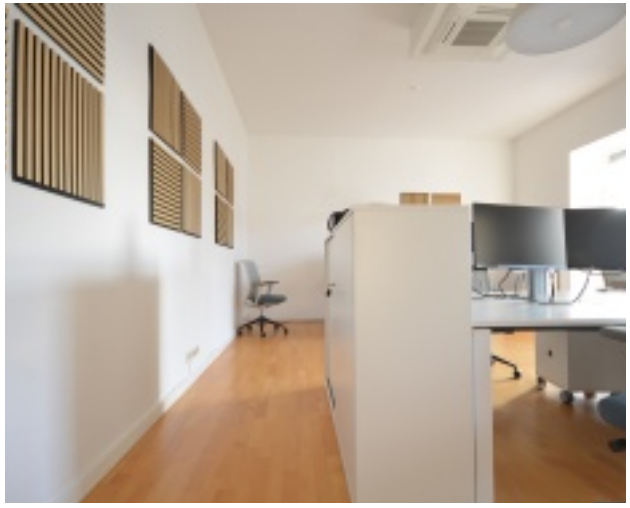


Ausstattung

Sie werden selten ein so perfekt restauriertes Stadtpalais in Karlsruhe finden. Der Eigentümer hat das Gebäude mit einem hohen finanziellen Aufwand und mit viel Liebe zum Detail komplett saniert und mit modernster Haustechnik kombiniert. Vor einigen Jahren wurde die Fassade aufwändig restauriert und das Dach mit Dachdämmung erneuert. Im Treppenhaus wurden selbst kleinste Details wie die Wandfarben und die Treppenhausbeleuchtung nach historischem Vorbild erneuert. Davon war selbst die Denkmalschutzbehörde begeistert ...

Die Räume sind hochwertig, modern und exklusiv ausgestattet, vor Ihrem Einzug werden noch alle Wände und Decken frisch weiß gestrichen, der Parkettboden abgeschliffen und geölt. Das Bad wurde vor wenigen Jahren saniert, der Boden wurde schieferfarbig, die Wände groß-formatig weiß gefliest. Beide Büroräume sind mit Klimaanlage ausgestattet. Geheizt wird über eine Öl-Zentralheizung (Blockheizkraftwerk), Warmwasser wird über elektrische Durchlauf-erhitzer bzw. Untertischboiler erzeugt. Umlaufende Kabelkanäle mit CAT-7 Verkabelung sind vorhanden.

Die Nutzung der komplett eingerichteten Einbauküche ist in der Miete bereits enthalten. Auf Wunsch kann gegen Aufpreis auch die komplette Büromöblierung übernommen werden.



Grundriss

weststadtmakler.de

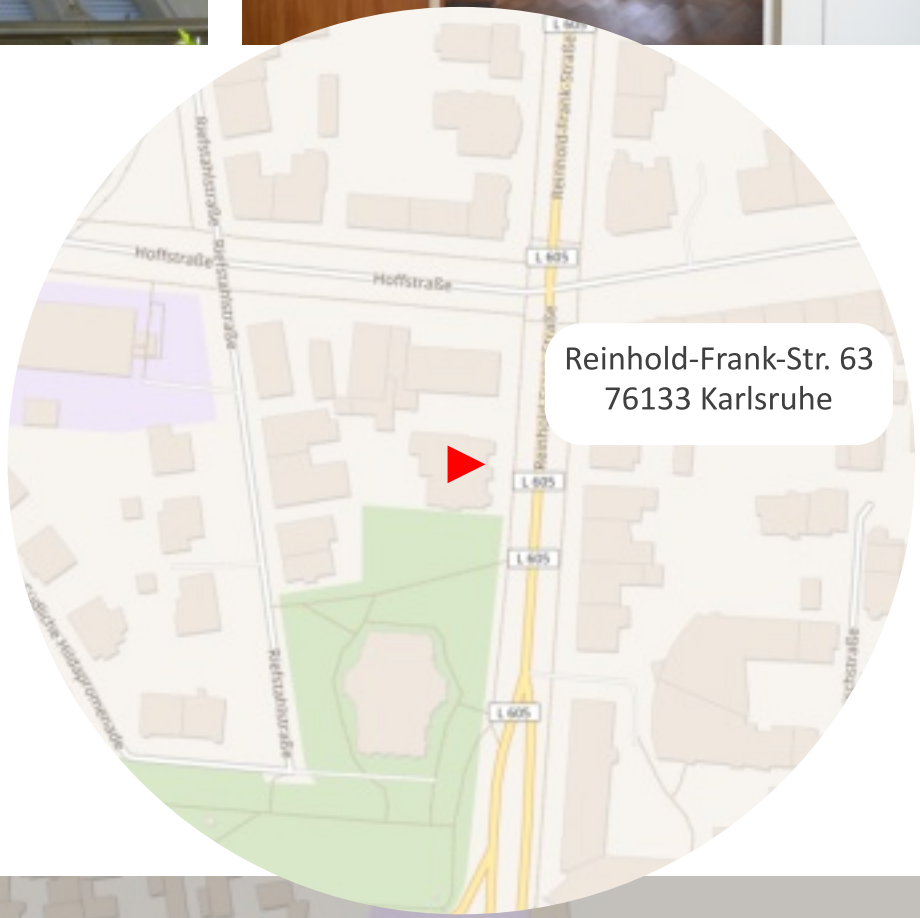
Lage

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.

Das Geschäftshaus liegt am Rande der Weststadt beim Mühlburger Tor. Dieses Viertel ist wegen der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Innenstadt besonders bei Anwälten, Steuerberatern, Unternehmensberatern und Unternehmern sehr beliebt.

Die Innenstadt ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, die Kaiserallee mit Straßenbahnhaltestelle und Biomarkt ist nur wenige Schritte entfernt.

Für die Mittagspause gibt es in der näheren Umgebung zahlreiche Restaurants und Imbissbuden, im Sommer sehr beliebt ist der nur 1 km Gutenbergplatz mit seinen hübschen Cafés und Biergärten.



Objektart	Bürofläche
Flächen	96,96 m² - 2. Obergeschoss ohne Lift
Aufteilung	Zwei große Teambüros, Teeküche, Bad, Diele, Abstellraum, Kellerraum, Dachterrasse
Stellplatz	optional 1 Stellplatz im Hof
Energieausweis	wegen Denkmaleigenschaft nicht benötigt
Baujahr	Kulturdenkmal von 1896
Miete	Kaltmiete 14 €/m² + 19 % Mwst Stellplatz 100 € + 19 % Mwst
Nebenkosten	Pauschale 3,50 €/m² + 19 % Mwst
Kaution	3 Monatsmieten
Provision	3 Monatsmieten + 19 % Mwst
frei ab	April 2025
Adresse	Reinhold-Frank-Str. 63 • 76133 Karlsruhe

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

Bei Abschluss eines Mietvertrages wird unser Vermarktungshonorar in Höhe von 3 Monatskaltmieten zuzügl. 19 % MwSt (= 3,57 Monatsmieten) fällig.

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