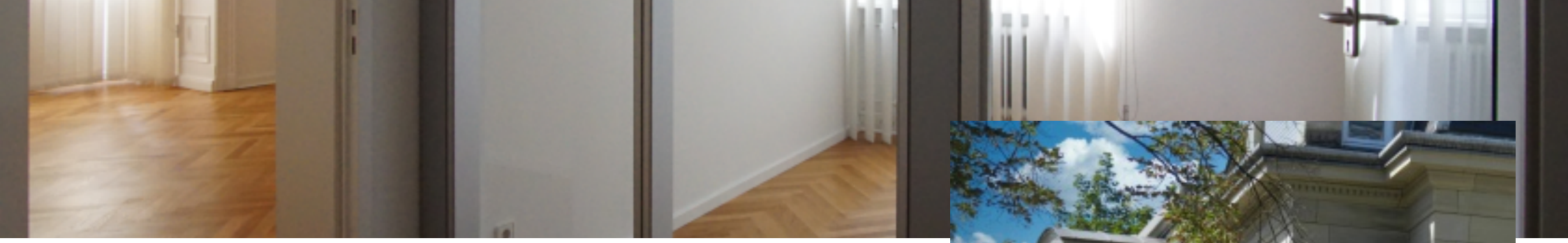
Schöner Arbeiten
IN DER WESTSTADT

Exklusive Büroflächen 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 (417 m²) befindet sich im 1. Obergeschoss - der Beletage. Kommunikativer Treffpunkt ist das 63 m² große Foyer, bestens geeignet für den Empfang und viel Platz für Bistro-tische. Hier trifft man sich gerne zur schnellen Tasse Kaffee und zum kurzen Standup-Meeting. Vom Foyer kommt man zu den weiteren Räumen: Zwölf Büroräume, Abstell-/ Serverräume, eine Teeküche, 4 WCs und ein kleiner Balkon. Acht Büroräume sind mit Flächen zwischen 24 und 35 m² groß genug für mehrere Arbeitsplätze, die vier kleineren Räume sind zwischen 9 und 15 m² groß. Optional können bis 5 Stellplätze im Hof angemietet werden.

Wenn Ihnen die komplette Etage zu groß ist, die Fläche kann auch aufgeteilt werden:
Westflügel (im Grundriss links) - 175,4 m² (oder 205,7 m² + 1 Büroraum Südausrichtung)
Ostflügel (im Grundriss rechts) - 241,7 m² (oder 211,7 m² - 1 Büroraum weniger)

Ausstattung

Sie werden selten ein so perfekt restauriertes Gebäude 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, letztes Jahr wurde 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 Bürofläche wurde vor wenigen Jahren komplett renoviert. Die Räume sind hochwertig, modern und exklusiv ausgestattet, alle Wände und Decken wurden weiß gestrichen. Das absolute Highlight: Alle Büroräume wurden mit einem sehr edlen Fischgrät-Parkett in massiver geölter Eiche belegt. Die sanitären Einrichtungen sind in neutralen Weiß- und Grautönen gehalten. Die meisten Räume sind mit Klimaanlage ausgestattet. Geheizt wird über eine Öl-Zentralheizung (Block-heizkraftwerk), Warmwasser wird über elektrische Durchlauferhitzer bzw. Untertischboiler erzeugt. Umlaufende Kabelkanäle mit CAT-7 Verkabelung sind vorhanden. Für eine schnelle Internet-Verbindung ist am Standort z.B. Vodafone CableMax 1000 verfügbar. Die komplett eingerichtete Einbauküche wird ohne Aufpreis mitvermietet.

Für Elektrofahrzeuge stehen im Hof einige Wallboxen zur Verfügung.

Grundriss Obergeschoss

weststadtmakler.de

Grundriss Obergeschoss Westflügel

weststadtmakler.de

Grundriss Obergeschoss Ostflügel

weststadtmakler.de

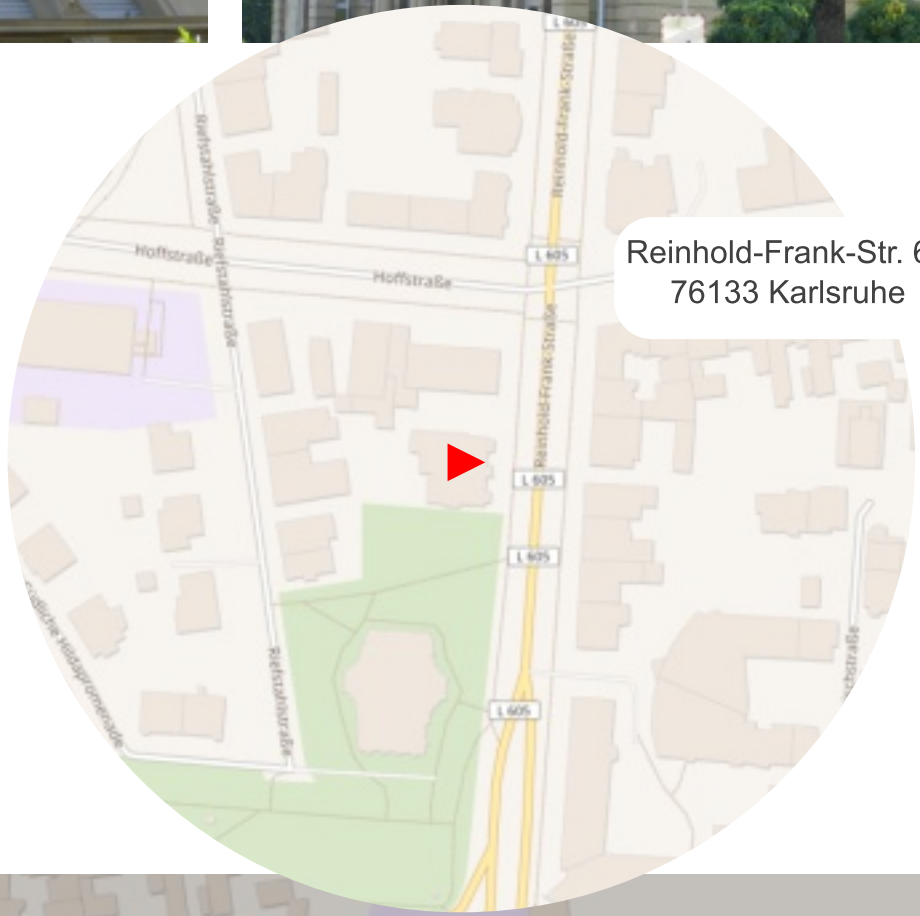
Lage

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.

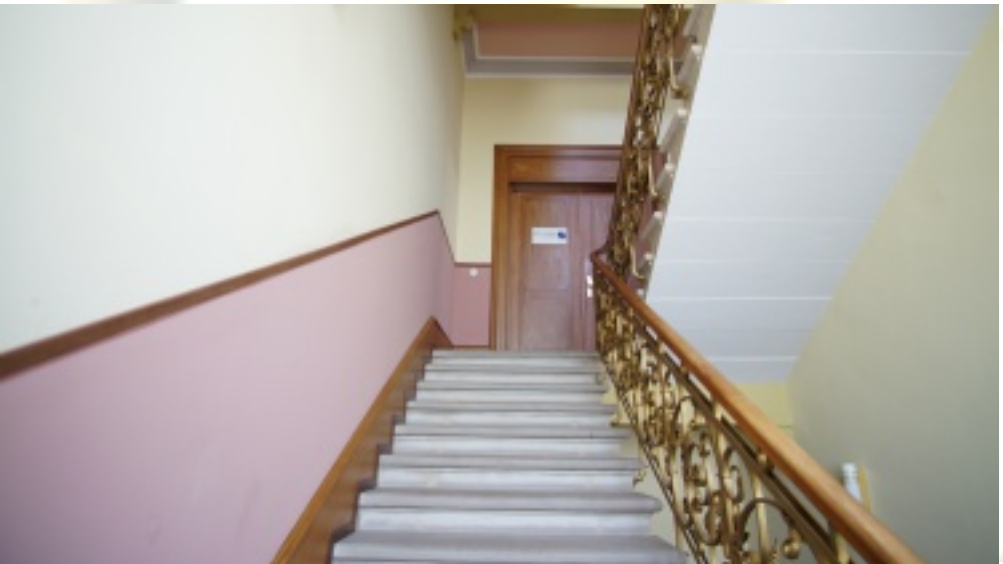
Das Geschäftshaus liegt am Rande der Weststadt beim Mühlburger Tor. Dieses Viertel ist wegen der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Innenstadt besonders bei Anwälten, Steuerberatern, Unternehmensberatern und Unternehmern sehr beliebt.

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	Obergeschoss 417 m², teilbar ab 175 m²
Aufteilung	Eingangshalle/Foyer, 12 Büroräume, Teeküche, 4 WCs, Serverraum, Abstellraum, Balkon
Stellplätze	optional bis 5 Stellplätze im Hof
Energieausweis	wegen Denkmaleigenschaft nicht benötigt
Baujahr	Kulturdenkmal von 1896
Miete	Kaltmiete 14 €/m² + 19 % Mwst Stellplatz je 100 € + 19 % Mwst
Nebenkosten	Pauschale 3,50 €/m² + 19 % Mwst
Kaution	3 Monatsmieten
frei ab	Oktober 2026
Adresse	Reinhold-Frank-Str. 63 • 76133 Karlsruhe



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

Unsere Maklercourtage übernimmt der Vermieter, für den Mieter ist das Angebot provisionsfrei.

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 2012-2026:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500