

Ankunft Zukunft



OfficeStation

Nürnberg

Ein Projekt der





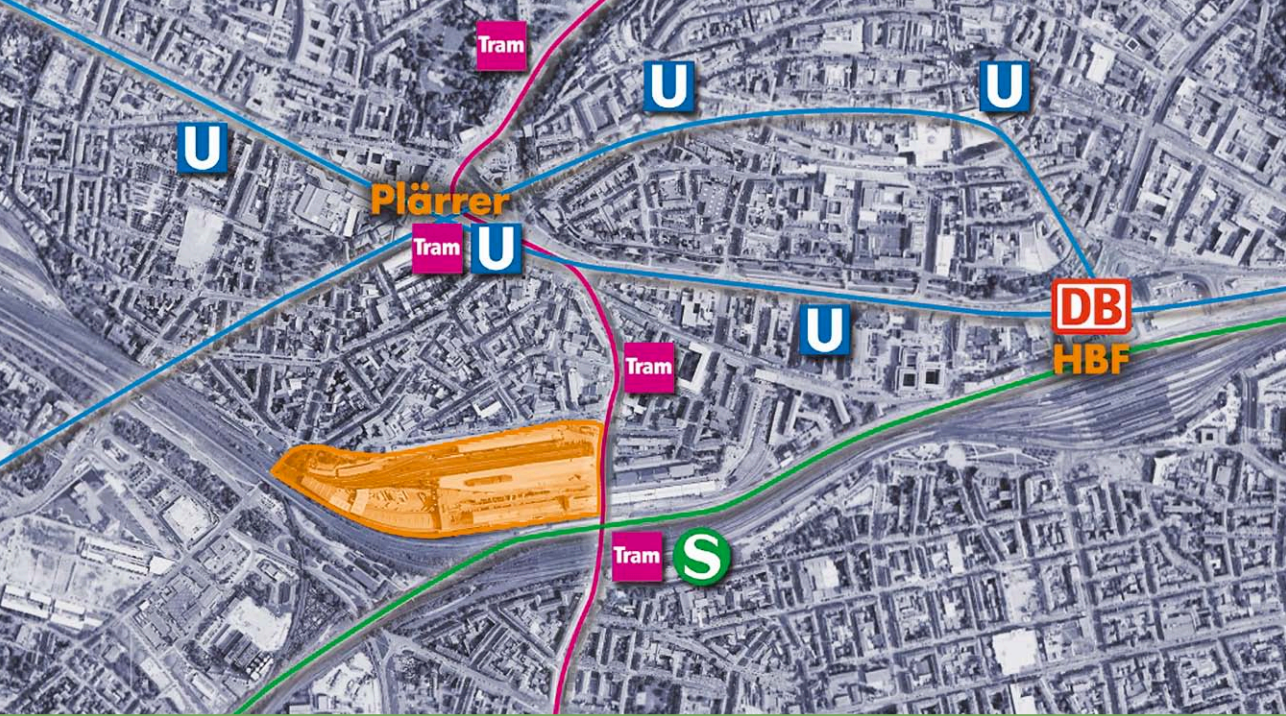
Ein Standort mit Zukunft.

Steinbühler Tor, Nürnberg:
Auf der Fläche des ehemaligen Kohlenhofs entsteht ein hochwertiger Büro- und Gewerbestandort. Das gesamte Areal wird ab 2013 neu geordnet und erheblich aufgewertet.

Den Auftakt dieser Entwicklung bildet die Revitalisierung des ehemaligen Hauptgüter-

bahnhofs: Das neue Bürogebäude mit dem Namen OfficeStation bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten und steht für die neue Adresse Ihres Unternehmens im Zentrum von Nürnberg. Sie beziehen ein Gebäude, das nach modernsten Standards errichtet ist, und sind von Anfang an dabei, wenn der Standort der Zukunft entwickelt wird.





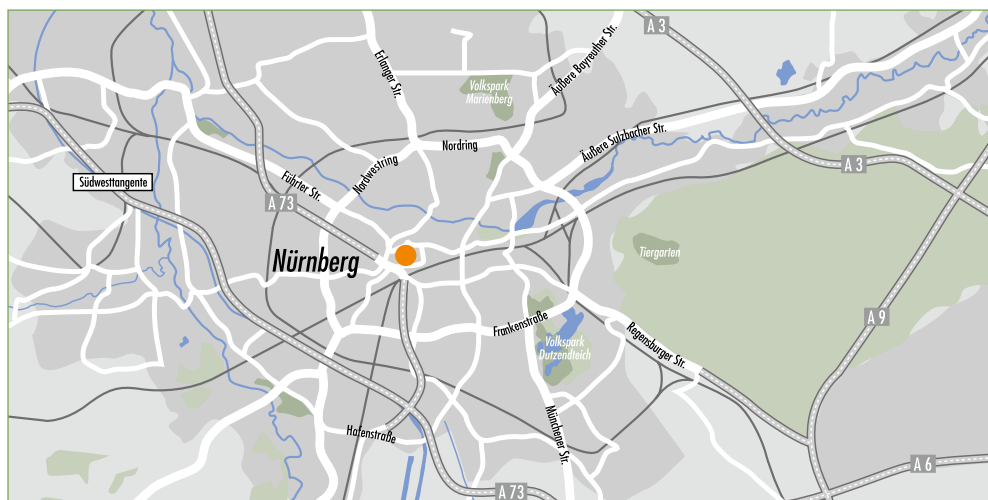
Informationen zum Mietangebot.

Lage

Das Bürogebäude OfficeStation liegt südlich des Altstadt-kerns und der zentralen Innenstadt Nürnbergs. Es besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A 73 und somit an die weiterführenden Autobahnen in alle Richtungen. Unschlagbar ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel: Unmittelbar hinter dem Gebäude befindet sich der Zugang zur S-Bahn-Haltestelle Steinbühl und die Straßenbahnhaltestelle Kohlenhof ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Verkehrs-anbindung

- S-Bahn-Station Steinbühl in 2 Minuten zu Fuß
- Straßenbahn-Station Kohlenhof in 2 Minuten zu Fuß
- Innenstadt/Altstadt Nürnberg in 10 Minuten zu Fuß (ca. 900 m)
- Hauptbahnhof: ca. 1,5 km
- Autobahn A 73: ca. 1,8 km
- Messe Nürnberg: ca. 8 km
- Flughafen Nürnberg: ca. 8 km





Gebäuderückseite mit direkter S-Bahn-Anbindung

Objekt.

Mit der Kernsanierung des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs entstehen im neuen Bürogebäude OfficeStation Gesamtmietflächen von 3.500 m². Die Raumaufteilung erfolgt individuell nach Mieterwunsch.

Erhaltenswerte Elemente wie das großzügige Treppenhaus mit Terrazzoböden und geschwungenen Geländern werden restauriert und zu neuer Wirkung gebracht. Die

lichtdurchfluteten Räumlichkeiten können nach Ihrem Bedarf zugeschnitten werden. Auch bei den Ausbauten können Mieter ihre Wünsche äußern. Das Objekt wird bezugsfertig übergeben.

Möglich sind hier Nutzungen aus den Bereichen Büro und Dienstleistung, aber auch Praxisräume und Kreativwerkstätten.

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



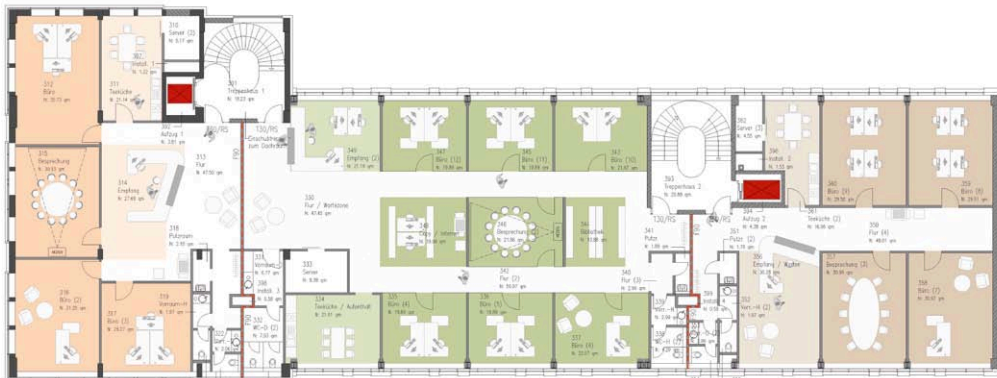
Mieteneinheit 5: 877 m²

2. Obergeschoss

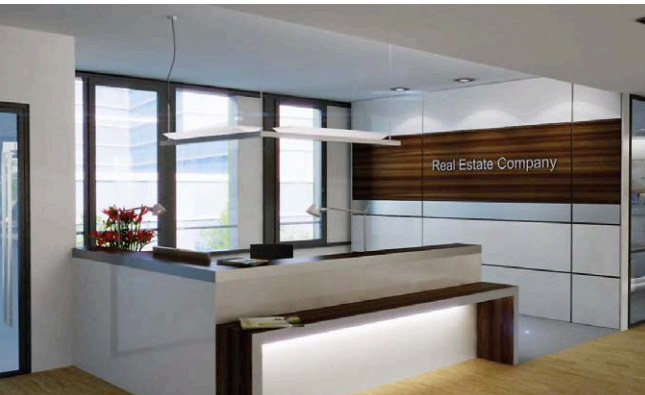


Mieteneinheit 6: 633 m² Mieteneinheit 7: 245 m²

3. Obergeschoss

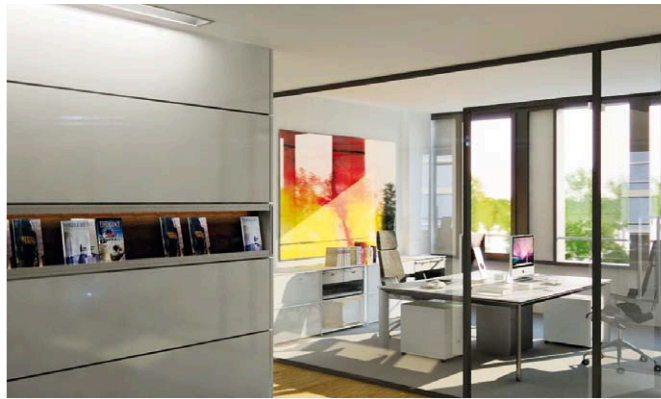


Mieteneinheit 8: 252 m² Mieteneinheit 9: 383 m² Mieteneinheit 10: 247 m²



Daten auf einen Blick.

- Gesamtmietfläche: ca. 3.500 m²
- Einzelmietflächen: ca. 200 m² bis 2.900 m² (je Geschoss 880 m²)
- Geschosshöhen:
 - EG 4,50 m
 - 1. OG 3,50 m
 - 2. OG 3,00 m
 - 3. OG 3,00 m
- Stellplätze: ca. 70
- Mieterprovision: für den Mieter ist die Anmietung provisionsfrei
- Bezug: ab 2012



Die Vorteile von OfficeStation.

- Erstbezug nach Grundsanierung
- Flexible Flächengrößen bzw. Raumaufteilungen
- Moderne Ausstattung
- Hohe Wärmedämmung – dadurch optimierte Heizkosten
- Individuelle Kühlung durch Wärmepumpensystem – geringe Zusatzkosten
- Großzügige Fensterfronten – dadurch lichtdurchflutete Räume
- Barrierefreiheit
- Innerstädtische Lage
- Unmittelbare Anbindung an ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn)
- Beste Anbindung an den Frankenschneidweg (A73)
- Parkplätze unmittelbar am Objekt



aurelis. Ideen finden Stadt.



Kontakt

VF-NÜRN-01.11

Weitere Informationen und Besichtigungstermine über

Angebot provisionsfrei für Mieter

Temme Immobilien
Fliederweg 5
90480 Nürnberg
Tel. 0911 548099-0
Fax 0911 548099-11
info@temme.de
www.temme.de



aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Süd / Büro Nürnberg
Königstorgraben 7
90402 Nürnberg
Tel. 0911 23422-0
Fax 0911 23422-29

Ein Projekt der



aurelis verfügt deutschlandweit über ein umfangreiches Portfolio citynaher Flächen. Wir entwickeln die Areale zusammen mit den Kommunen, bis Planungsrecht besteht und die Fläche baureif ist, um sie anschließend zu veräußern. Darüber hinaus bieten wir eine vielseitige Auswahl an gewerblichen Mietobjekten mit Potenzial: Hallen, moderne Bürogebäude oder Freiflächen.