

# Exposé

## Bürofläche in Bietigheim-Bissingen

### Attraktive Bürofläche zu vermieten 707m<sup>2</sup> im 3.OG mit Aufzug



Objekt-Nr. **OM-277107**

#### Bürofläche

Vermietung: **7.766 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schlegel Immobilien GmbH Lutz Schneidewind  
Telefon: 07142 9899836  
Mobil: 01520 9899836

Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Energieträger	Erdwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	1.942 €	Büro-/Praxisfläche	706,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	1.942 €	Gesamtfläche	706,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	23.298 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN

zu unserem Angebot von repräsentativen Büroflächen.

Wir freuen uns, Ihnen eine äußerst ansprechende und moderne Arbeitsumgebung mit zahlreichen Annehmlichkeiten präsentieren zu dürfen. Diese Bürofläche mit 706 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoss und ist durch einen eigenen Zugang sowie Treppenhaus und einen Aufzug erreichbar.

Die Miete beträgt 11,-€ /m<sup>2</sup> und die Nebenkosten liegen bei ca. 2,75-€/m<sup>2</sup> Mietfläche.

Ausgestattet zum Teil mit hohen Schallschutz-Türelementen mit festem Glasseitenteil, großzügigen Fensterflächen, die mit ihren Jalousien für eine optimale Tagesbelichtung sorgen, teilweise innenliegende Lamellenvorhänge und eine außergewöhnlich hohe Raumhöhe verleihen dieser Bürofläche Qualität. Die offene Deckenlösung verleiht den Räumen Größe, die abgehängten Schallabsorber lassen entspannt arbeiten. Die Trennwände sind in Weiß gehalten und lenken nicht ab.

Das Office bietet im 3.OG bis zu 60 Arbeitsplätze insgesamt und unterteilt sich in 16 in sich abgeschlossene Bürobereiche (17-31m<sup>2</sup>) für zwei bis vier Mitarbeiter/innen, sowie eine Großraumfläche mit 166m<sup>2</sup>. Eine flexible Raumaufteilung ist hierbei jederzeit möglich. Weiterhin gibt es zwei GF-Büros mit Verbindung zu den angegliederten Sekretariat-Offices.

Darüber hinaus gibt es vier schallisolierte Meeting Cubes, über die weltweite digitale Meetings abgehalten werden können, zwei kleine Telefonräume für diskrete Telefonate sowie einen großen Meeting Room.

Es gibt zudem einen Lagerraum mit Waschtisch, eine Küchenzeile, Aufenthaltsbereiche und einen Balkon.

Die dekorativen Wand-Schallschutzelemente mit Fotodruck und die Fotomotive auf Glas können auf Wunsch über den Hersteller problemlos mit neuen Drucken versehen werden. Die Fotos zeigen die Möblierung des Vormieters und sind nicht Bestandteil der Mietfläche.

Zu vermieten ab sofort.

Wir laden Sie herzlich ein, sich die Büroräume persönlich anzusehen und sich selbst von den Vorzügen zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung mit Schallschutzelementen. Bis zu 60 Arbeitsplätze sind möglich.

Ggf. ist die Fläche auch teilbar. Glasfaseranschluss liegt bereits im separaten Serverraum. Geothermieanlage für Heizen (Fußbodenheizung) und Kühlen (Lüftungsanlage). Ein Behinderten WC ist vorhanden. Top Verkehrsanbindung und dennoch ruhig gelegen.

Eine Anpassung der Raumaufteilung an Ihren Bedarf ist möglich. Lassen Sie uns einfach darüber sprechen und nehmen Sie jetzt Kontakt auf.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Schlegel Immobilien GmbH

Porschestraße 2

74321 Bietigheim-Bissingen

Phone: +49 (0)7142 / 98 998-36

Fax: +49 (0)7142 / 98 99 830

info@schlegel-concepts.com

www.schlegel-concepts.com

Geschäftsführung: Albert Schlegel, Bernd Köpfer

Amtsgericht Stuttgart HRB 301622

UST-Nº: DE185249455

## **Lage**

Bietigheim-Bissingen ist eine große Kreisstadt nördlich von Stuttgart mit rund 42.000 Einwohnern, die nach Ludwigsburg die zweitgrößte Stadt im Landkreis Ludwigsburg ist. Die Stadt bietet eine gute und ausgewogene Infrastruktur mit schnellem Anschluss an das Autobahn-, Bundesstraßen- und Schienennetz.

Wirtschaftlich stellt Bietigheim-Bissingen einen attraktiven Standort dar – Unternehmen aus Handwerk, Dienstleistung und Industrie, Weltmarktführer und internationale Unternehmen haben sich hier angesiedelt, zudem zeichnet sich die Stadt durch die Nähe zu Stuttgart aus, eine der stärksten Wirtschaftsregionen Europas.

Das Bürogebäude befindet sich im Gewerbegebiet Laiern, am Ortseingang von Bietigheim-Bissingen und bietet über die Bundesstraße B27 und die Autobahn A81 eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie in unmittelbarer Objektnähe eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof mit S-Bahn-Haltestation, welcher in 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Räume im 3.OG



Freifläche 3.OG



# Exposé - Galerie



Einzelbüro 3.OG



3.OG



# Exposé - Galerie



Flurbereich 3.OG



3.OG



# Exposé - Anhänge

1. Gesamtexposee





**ZU VERMIETEN:  
REPRÄSENTATIVE & MODERNE  
BÜROFLÄCHE  
IN BIETIGHEIM-BISSINGEN**

**ECKDATEN:**

Nutzfläche: 1.100 m<sup>2</sup>  
Baujahr: Gebäude 2007, Aufstockung 2012  
Etage: 3. OG  
Zimmer: 21  
Stellplätze: 15  
Heizung: Fußbodenheizung

**SPECIALS:**

- Hochwertige Ausstattung
- Holztüren mit Alurahmen und festen, seitlichen Glaselementen mit Schallschutz
- Hohe Räume, großzügige Fensterflächen
- 4 Meeting Cubes schallgedämmt
- Eigener Zugang
- Geräumiger Aufzug, Treppenhaus
- Geothermie für Heizen- und Kühlen über Fußboden
- Energieversorgung 100% nachhaltig und CO2-neutral
- Be- und Entlüftungsanlage
- Hochwertige IT-Infrastruktur
- Individuelle Temperaturregelung in einzelnen Räumen
- „Grüner Strom“ über hauseigene Trafoanlage
- Glasfaseranschluss im Haus
- Automatische Steuerung der Jalousien
- Bahnhof fußläufig erreichbar in 10 Minuten
- Autobahn A81, 5 Minuten
- Flughafen per Auto 35 Min.
- Exponierte Lage in Bietigheim, Gewerbegebiet Laiern
- Fläche ist teilbar, da 2 Eingänge vorhanden sind

**MIETPREIS:  
12.000,00 EUR**

Büroetage, 3. OG  
Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen

Zu vermieten ab:

**01.01.2024**

**KONTAKT:**

Schlegel GmbH  
Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Phone: +49 7142 98 99 80

jobs@schlegel-concepts.com  
www.schlegel-concepts.com



**ZU VERMIETEN:  
REPRÄSENTATIVE & MODERNE  
BÜROFLÄCHE  
IN BIETIGHEIM-BISSINGEN**



## HERZLICH WILLKOMMEN

zu unserem exklusiven Angebot einer repräsentativen Büroetage!

Wir freuen uns, Ihnen eine äußerst ansprechende und moderne Arbeitsumgebung mit zahlreichen Annehmlichkeiten präsentieren zu dürfen. Diese geräumige Büroetage mit einer beeindruckenden Geschoßfläche von 1.100 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. OG und ist durch einen eigenen Zugang sowie einen Fahrstuhl erreichbar. Es gibt zwei Treppenhäuser Ostseite und Westseite, eine Teilung der Mietfläche wäre dadurch möglich und jede Partei hätte einen eigenen Eingang.

Ausgestattet mit hohen Schallschutz-Türelementen mit festem Glasseiteanteil, großzügigen Fensterflächen, die mit ihren Jalousien für eine optimale Tagesbelichtung sorgen, teilweise innenliegende Lamellenvorhänge und eine außergewöhnlich hohe Raumhöhe verleihen dieser Bürofläche Qualität. Die offene Deckenlösung verleiht den Räumen Größe, die abgehängten Schallabsorber lassen entspannt arbeiten. Die Trennwände sind in Weiß gehalten und lenken nicht ab.

Das Office bietet ca. 70 Arbeitsplätze insgesamt und unterteilt sich in viele kleine in sich abgeschlossene Bürobereiche für zwei bis vier Mitarbeiter sowie in Großraumflächen. Eine flexible Raumaufteilung ist hierbei jederzeit möglich. Weiterhin gibt es zwei GF-Büros mit Verbindung zu den angegliederten Sekretariat-Offices.

Darüber hinaus gibt es vier schallisolierte Meeting Cubes, über die weltweite digitale Meetings abgehalten werden können, vier kleine Telefonräume für diskrete Telefonate sowie einen großen Meeting Room und einen Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter mit zwei hohen Tischen. Es gibt zudem zwei Lagerräume, eine voll ausgestattete Küche, Aufenthaltsbereiche und einen Balkon.

Die Garderoben, Vitrinen und zwei höhenverstellbare Tische sowie die dekorativen Wand-Schallschutzelemente mit Fotodruck und die Fotomotive auf Glas können auf Wunsch übernommen werden. Diese können über den Hersteller problemlos mit neuen Drucken versehen werden. Die wertigen Eichenmöbel, die Küche und andere festverbaute Einbauten gehören zur Mietfläche und bleiben beim Vermieter.

**MIETPREIS:  
12.000,00 EUR**

Büroetage, 3. OG  
Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen

Zu vermieten ab:

**01.01.2024**

## KONTAKT:

Schlegel GmbH  
Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Phone: +49 7142 98 99 80

[jobs@schlegel-concepts.com](mailto:jobs@schlegel-concepts.com)  
[www.schlegel-concepts.com](http://www.schlegel-concepts.com)





Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 2007 gebaut und 2012 erweitert. Die zu vermietende Bürofläche wurde in diesem Zug errichtet. Eine hochwertige IT-Infrastruktur kann optional übernommen werden. Das Gebäude bzw. die Mietflächen werden über den Fußboden geheizt und gekühlt und eine Be- und Entlüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima und gefilterte Raumluft. Alle Räume können einzeln gesteuert werden, um eine individuelle Temperaturregelung (+/- 3 Grad) zu ermöglichen. Die Energieversorgung erfolgt zu 100% nachhaltig und CO2-neutral über Geothermie.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Trafoanlage im Haus, wobei grüner Strom bezogen und bereitgestellt wird. Ein Zwischenzähler im Geschoss ist vorhanden. Ein Glasfaseranschluss liegt im UG. Jalousien an allen Fenstern können über die Automatik gesteuert werden. Der Mieter kann eine eigene Klingelanlage und Schließanlage installieren. Bei Bedarf kann der vorhandene Dienstleister für Reinigung beauftragt werden.

Wir laden Sie herzlich ein, sich die Büroetage persönlich anzusehen und sich selbst von den vielen Vorteilen und Vorzügen zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

## LAGE:

Bietigheim-Bissingen ist eine große Kreisstadt nördlich von Stuttgart mit rund 42.000 Einwohnern, die nach Ludwigsburg die zweitgrößte Stadt im Landkreis Ludwigsburg ist. Die Stadt bietet eine gute und ausgewogene Infrastruktur mit schnellem Anschluss an das Autobahn-, Bundesstraßen- und Schienennetz.

Wirtschaftlich stellt Bietigheim-Bissingen einen attraktiven Standort dar – Unternehmen aus Handwerk, Dienstleistung und Industrie, Weltmarktführer und internationale Unternehmen haben sich hier angesiedelt, zudem zeichnet sich die Stadt durch die Nähe zu Stuttgart aus, eine der stärksten Wirtschaftsregionen Europas.

Das Bürogebäude befindet sich im Gewerbegebiet Laiern, am Ortseingang von Bietigheim-Bissingen und bietet über die Bundesstraße B27 und die Autobahn A81 eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie in unmittelbarer Objektnähe eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof mit S-Bahn-Haltestation, welcher in 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

**MIETPREIS:**  
**12.000,00 EUR**

Büroetage, 3. OG  
Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen

Zu vermieten ab:

**01.01.2024**

## KONTAKT:

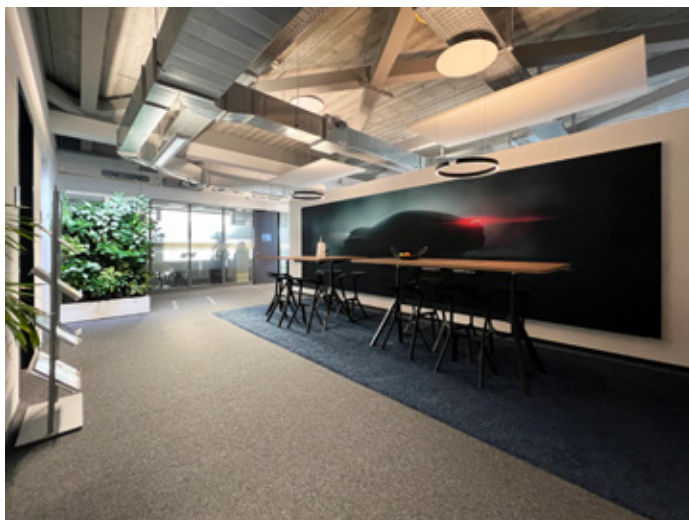
Schlegel GmbH  
Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Phone: +49 7142 98 99 80

jobs@schlegel-concepts.com  
www.schlegel-concepts.com





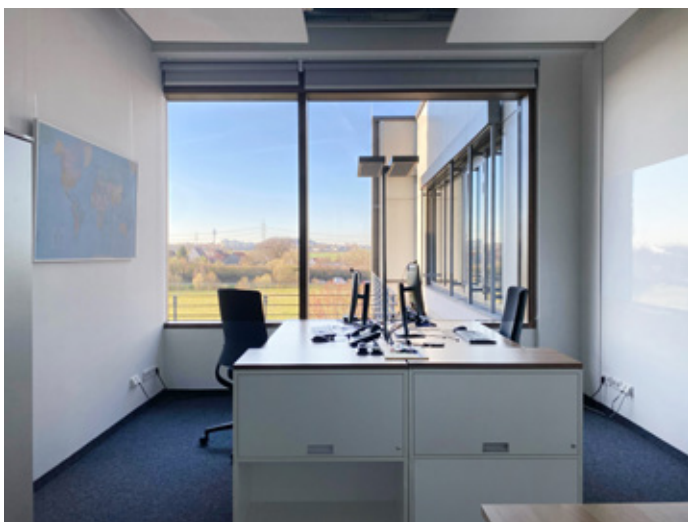
## IMPRESSIONEN:







## IMPRESSIONEN:







## IMPRESSIONEN:



**MIETPREIS:**  
**12.000,00 EUR**

Büroetage, 3. OG  
Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen

Zu vermieten ab:

**01.01.2024**

## KONTAKT:

Schlegel GmbH  
Porschestraße 2  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Phone: +49 7142 98 99 80

[jobs@schlegel-concepts.com](mailto:jobs@schlegel-concepts.com)  
[www.schlegel-concepts.com](http://www.schlegel-concepts.com)