

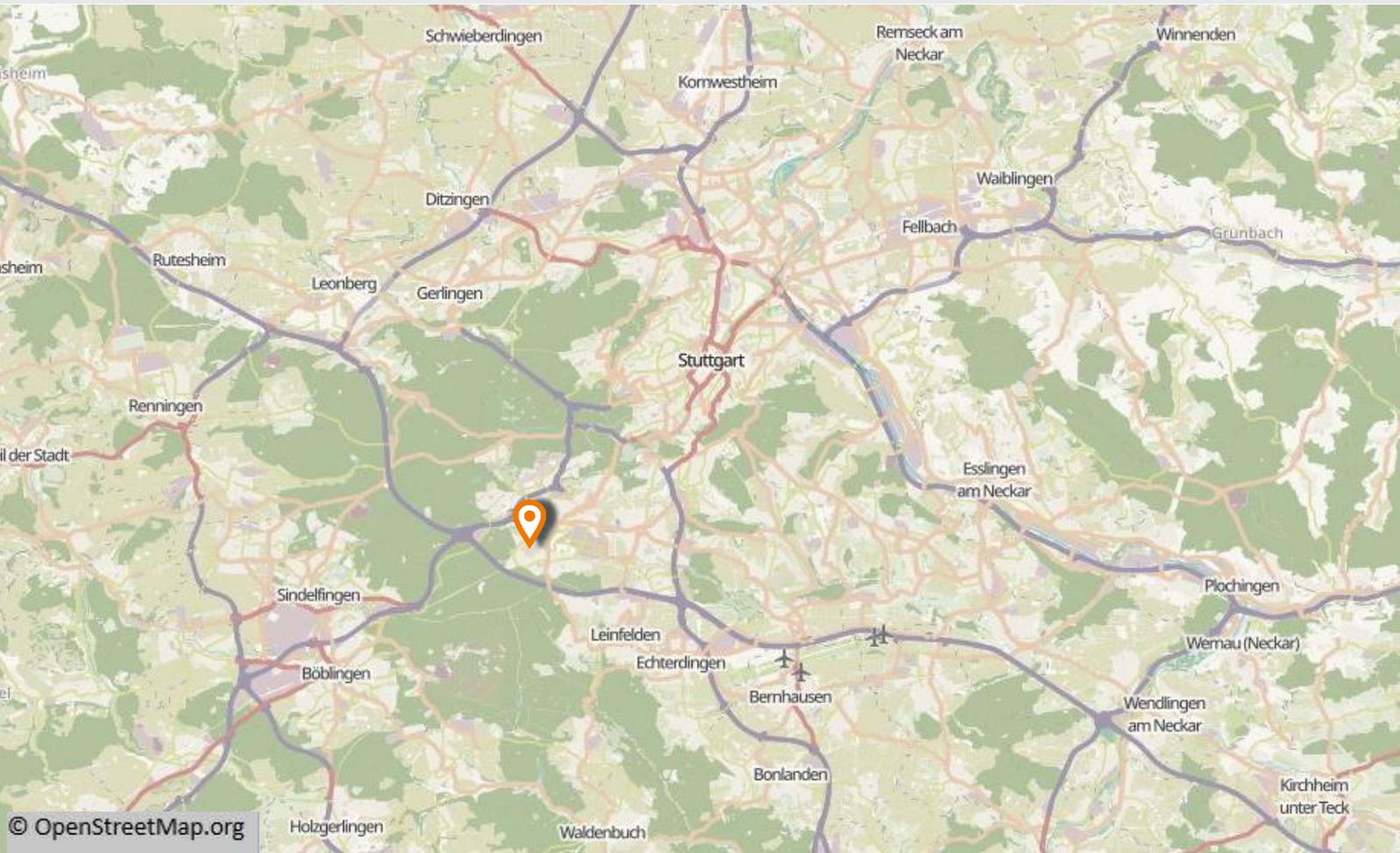
# EXPOSÉ

70563 STUTTGART | WALDBURGSTRASSE 17-19



- Objekt-Typ** attraktives Bürogebäude im Stadtteil Vaihingen
- Baujahr** 1987
- Verfügbare Flächen** Erdgeschoss ca. 709,82 m<sup>2</sup>
- Verfügbare Stellplätze** 7 Außenstellplätze, 7 Tiefgaragen-Stellplätze

# MAKROLOGE



- Mit mehr als 600.000 Einwohnern ist Stuttgart mit Abstand die größte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg, zugleich stellt sie auch die Landeshauptstadt dar. In der gesamten Region leben rund 2,7 Millionen Menschen.
- Die Region ist Europas führender Hochtechnologiestandort. Mit den Schlüsselbranchen Fahrzeug- und Maschinenbau, Ingenieurwesen, Finanz- und Versicherungswirtschaft sowie IT tragen internationale Großkonzerne ebenso zur Qualität des Standortes bei, wie die vielen kleinen und mittelgroßen Unternehmen, von denen viele weltweit führend in ihrem Bereich sind (Daimler, Bosch, Porsche, Allianz, Kärcher, u.v.m.).
- Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Stuttgart bei 420 %.



# MIKROLAGE



Der beliebte Stadtteil Vaihingen ist ca. 20 Fahrminuten zum Stadtzentrum Stuttgart entfernt.



In wenigen Gehminuten erreicht man div. gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.



Vaihingen liegt direkt am Autobahnkreuz Stuttgart, welches die A8 und A81 zusammenführt.



Der Flughafen Stuttgart liegt ca. 15 Fahrminuten entfernt. Mit der S-Bahn S2 erreicht man den Flughafen in ca. 19 Minuten.



Der Bahnhof Stuttgart-Vaihingen, mit Anschluss an Regional- und U-Bahn, befindet sich nur 5 Gehminuten entfernt.



In der hauseigenen Tiefgarage sowie im Innenhof befinden sich ausreichende Stellplätze, welche separat angemietet werden können.



# OBJEKT



- Der gepflegte Bürokomplex aus dem Jahr 1987, mit zeitloser Klinkerfassade, besteht aus zwei Gebäudeteilen und hat die Form eines „S“.
- Die großen Glaselemente wurden mit außenliegenden Raffstoren ausgestattet.
- Die beiden einladenden, barrierefreien Eingangsbereiche verfügen über je zwei Aufzüge.
- In der hauseigenen Tiefgarage stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Ebenso bietet der Hinterhof mit seinen Außenstellplätzen Parkmöglichkeiten.
- Die gepflegten Außenanlagen ermöglichen mit ihren Sitzbänken eine hervorragende Aufenthaltsqualität.
- Die Energieversorgung des Objekts erfolgt mittels Gas.



# AUSSTATTUNG



- Die ansprechende Büroeinheit verfügt über 3,14 m hohe offene Betondecken, die die Charakteristik des Loft-Styles unterstreicht.
- Die Beleuchtung erfolgt über ein lineares LED-Beleuchtungssystem.
- In den Büroräumen wurden moderner Teppichboden verlegt; pflegeleichter Linoleumboden befindet sich im Flur, sowie im Küchen-, und Aufenthaltsbereich.
- Die Bodentanks in Verbindung mit den offenen Kabeltrassen ermöglichen eine komfortable Verkabelung.
- Die schicke Küchenzeile mit Kochinsel kann vom Vormieter abgelöst werden.
- Die Beheizung der Büroräume erfolgt über Einzelheizkörper mit Thermostatventilen.
- Der Mietpreis ist abhängig von Mieter-Sonderwünschen.



# KEYFACTS

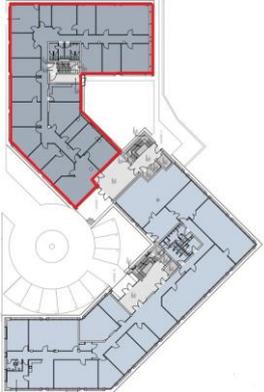
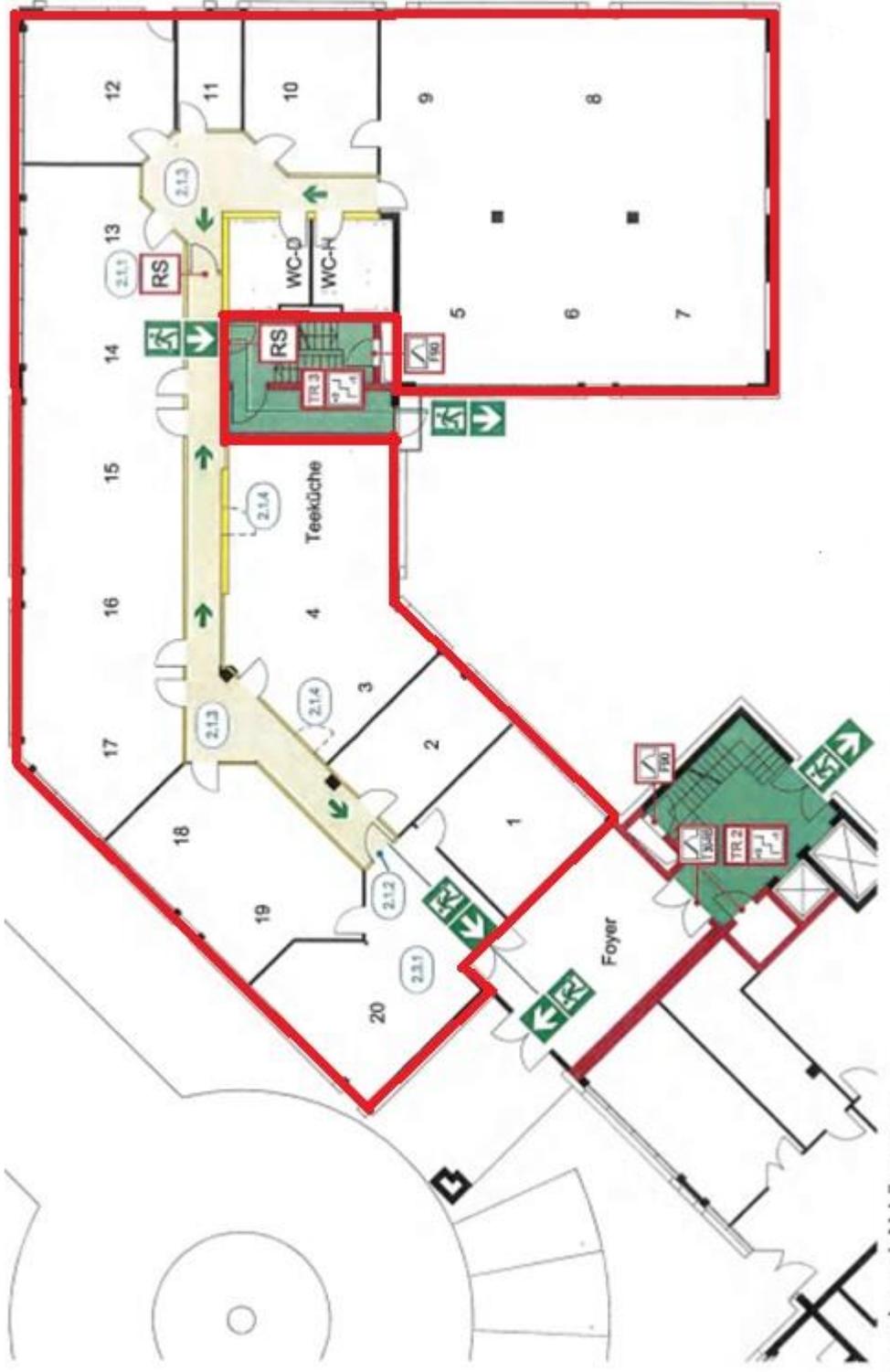


<b>Lage</b>	Waldburgstraße 17-19	70563 Stuttgart	
<b>Mietbeginn</b>	Ab 01.05.2025		
<b>Bürofläche</b>	Erdgeschoss	709,82 m <sup>2</sup>	ab 12,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze</b>	Tiefgarage	7 Stück	ab 70,00 €/m <sup>2</sup>
	Außen	7 Stück	ab 50,00 €/m <sup>2</sup>
<b>NK-Vorauszahlung</b>	3,00 €/m <sup>2</sup> /Monat		
<b>VWK-Pauschale</b>	3,5 % der mtl. Nettomiete		
<b>Laufzeit Vertrag</b>	5 Jahre + 1 x 5 Jahre Option		

\* alle Preise  
verstehen sich  
zzgl. MwSt



# PLAN MIETFLÄCHE



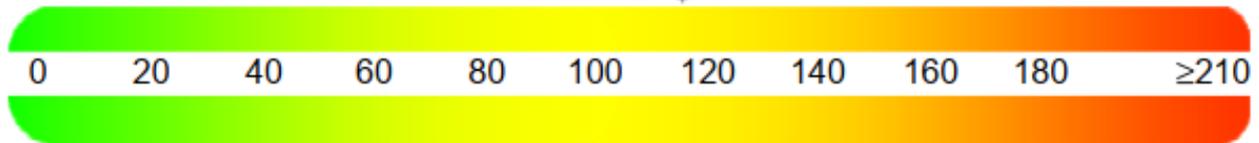
# ENERGIEAUSWEIS

## Endenergieverbrauch

### Endenergieverbrauch Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

116 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



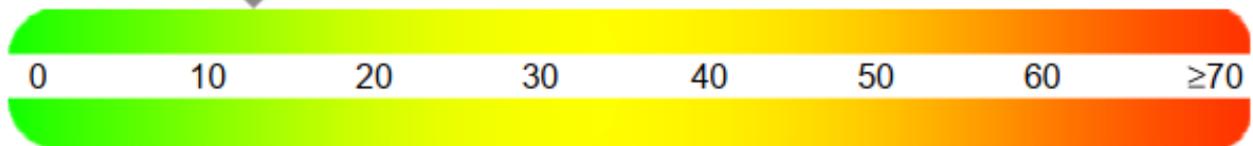
↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

Warmwasser enthalten

### Endenergieverbrauch Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

13 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

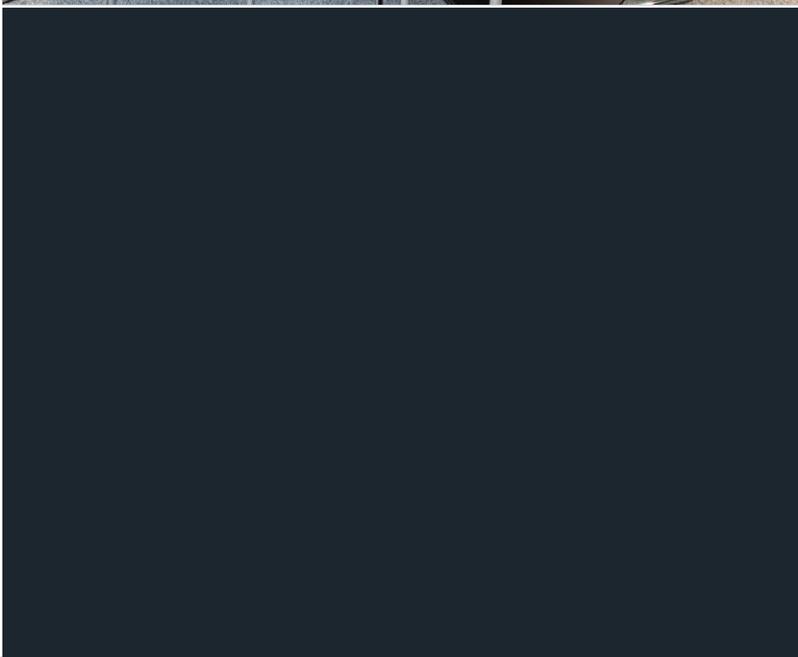
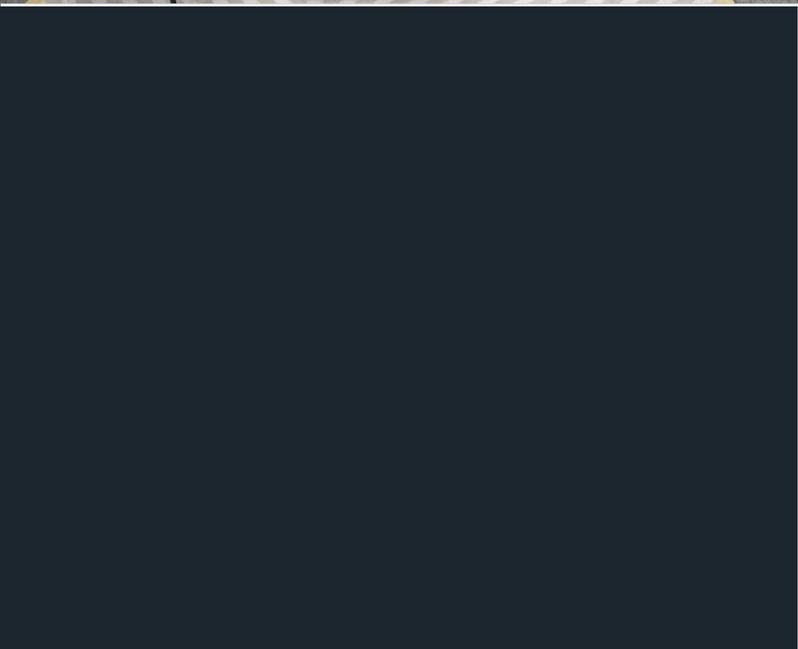
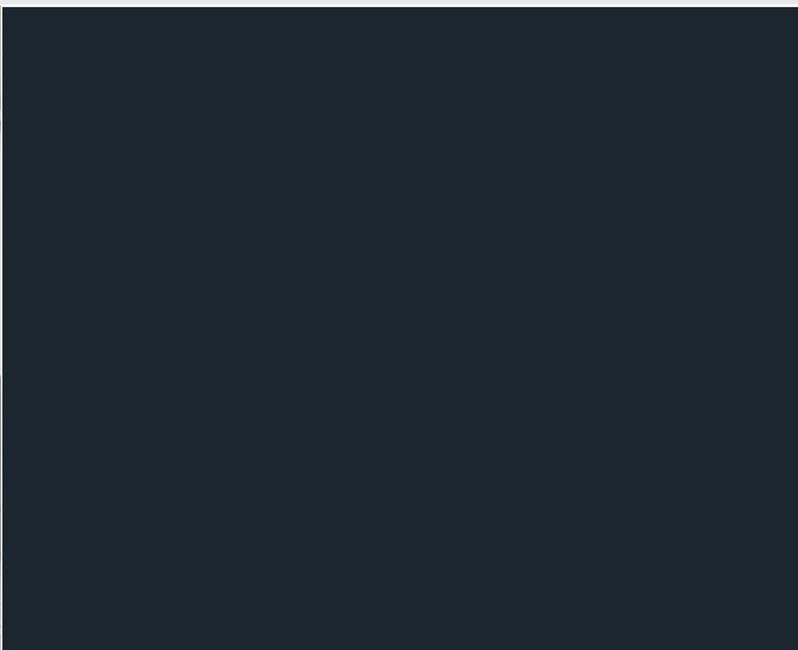
Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

- |                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| ■ Energieausweistyp:             | Energieverbrauchsausweis    |
| ■ Baujahr Gebäude                | 1987                        |
| ■ Endenergieverbrauch Wärme      | 116 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| ■ Endenergieverbrauch Strom      | 13 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)  |
| ■ Primärenergieverbrauch Gebäude | 151 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |



# IMPRESSIONEN



# KONTAKT



Telefon: +49 (0) 9131 6237-0

E-Mail: [vermietung@pegasus-cp.de](mailto:vermietung@pegasus-cp.de)

**Pegasus Capital Partners GmbH**

Nägelsbachstraße 33

91052 Erlangen

Für die Richtigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.



[www.pegasus-cp.de](http://www.pegasus-cp.de)

