Deutsche Immobilien Württemberg



Einzigartiges Büroloft/ Atelier zur Miete in Stuttgart-Mitte

61263ZIMV	1999	162 m²
Objektnr.	Baujahr	Bürofläche

Die Immobilie

Diese mehr als ungewöhnliche und stylische Büroeinheit (Nr.11) wurde 1999 in den leerstehenden Räumlichkeiten einer ehemaligen Modellwerkstatt realisiert. Das eigentliche Wohnhaus wurde um 1901 errichtet. Und zwar auf einem ca. 554m² großen Grundstück in guter Wohnlage von Stuttgart- Mitte. Die letzten Mieter und Nutzer hatten in der Einheit ein Architekturbüro installiert, welches durch seinen loftartigen Charakter einen einzigarten Charme versprühte. Die Nutzfläche auf 2 Ebenen beträgt zusammen ca. 162m² (davon 30m² mit 6m Raumhöhe). Ziel der Einheit ist es, eine Gebäudestruktur zu schaffen, die für Wohnen und Arbeiten gleichermaßen genutzt werden kann. Dabei ist der flexible Grundriss, die Integration der Gebäudetechnik so wie die Verbindung von Tragwerk und Einrichtung entscheidend. Die Lösung ist ein großer, stützenfreier und lichtdurchfluteter zweigeschossiger Raum mit einem frei in den gebauten Großraum eingestelltem "Regal". Die Stahlkonstruktion mit den auskragenden Geschoßebenen bietet alle notwendigen Infrastrukturen für wechselnde Nutzungen an. Die großen Fensterfronten lassen sich auf der kompletten Vorderseite öffnen und ermöglichen es quasi "im Freien" zu arbeiten. Und die großen Dachflächenfester lassen den Blick in den Himmel zu. Wirklich eine sehr beeindruckende Kombination und so kaum ein zweites Mal auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt verfügbar.
Eine Küchenzeile, eine Dusche und ein WC mit Waschbecken stehen ebenfalls zur Verfügung. Beheizt wird die Einheit über eine Gas Etagentherme. Abgerundet wird das Angebot durch einen Gewölbekeller. Die Einheit steht leer und ist kurtfristig verfügbar.

Flächen

Bürofläche	**161,76 m²**
Etagen	**2**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1999**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2026**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**01.08.2026**

Ausstattung

- Gas Etagen-Therme (1999) mit Warmwasserbereitung
- Konvektorenheizung
- Fundament: Streifen/ Köcherfundamente
- Aussenwände: Ziegel Bestand
- Aussenwandputz: Kalk- Zementputz
- Decke: Stahl, Stahlbeton (z.T. Bestand)
- Tragwerk: Aussenwände Bestand, Ziegel; Innen Stahltragwerk
- Fenster: Stahl Falttüren über zwei Geschosse
- Türen Stahl F30
- Deckenhöhen: Erdgeschoß 2,41m; Galeriegeschoß 2,91m; Gesamthöhe ca. 5,81m
- Küchenzeile im Galeriegeschoß
- sep. WC mit Waschbecken, Dusche, Abstellraum, Eingang und Hauswirtschaftsraum/Heizung in der Zwischenebene
- Heizungskosten geschätzt ca. 250/ Monat (basierend auf 32.000 kWh für Heizung und Warmwasser)
- Strom separat (ca. 100,-/ Monnat)

Heizungsart	**Etagenheizung**
Befeuerung	**Gas**

✓ DV-Verkabelung

✓ Teeküche

Lage & Infrastruktur

Stuttgart-Mitte ist der innerste Stadtbezirk der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart und liegt zwischen den Bezirken Stuttgart-Nord, -West, -Ost und -Süd. Ca. 30000 Einwohner. Stadtteil Kernerviertel.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an die Stadtbahn ist perfekt. In wenigen Fahrminuten sind Sie in der Königstraße und am Hauptbahnhof. Auch die Bundesstraße B14 ist schnell erreicht und damit gelangen Sie auch schnell zum Flughafen.

Preise

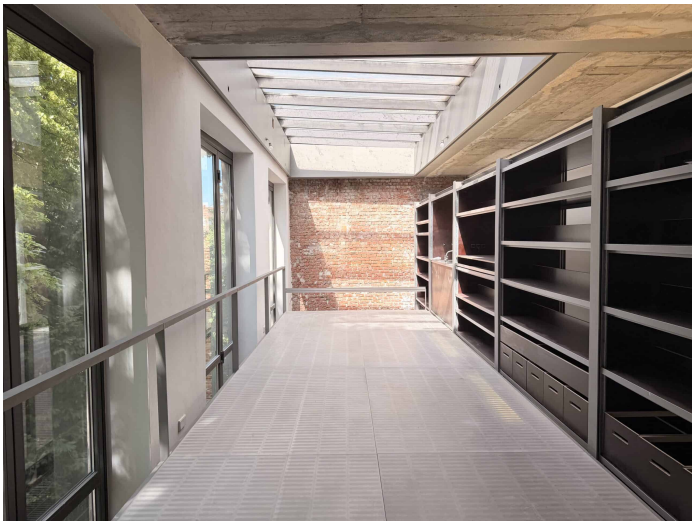
Kaltmiete	**2.000 €**
Monatl. Betriebs-/Nebenkosten	**200 €**
Monatl. Heizkosten	**250 €**
Kaution	**4000**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**ja**
Mieterprovision	**2 Kaltmieten zzgl. MwSt.**

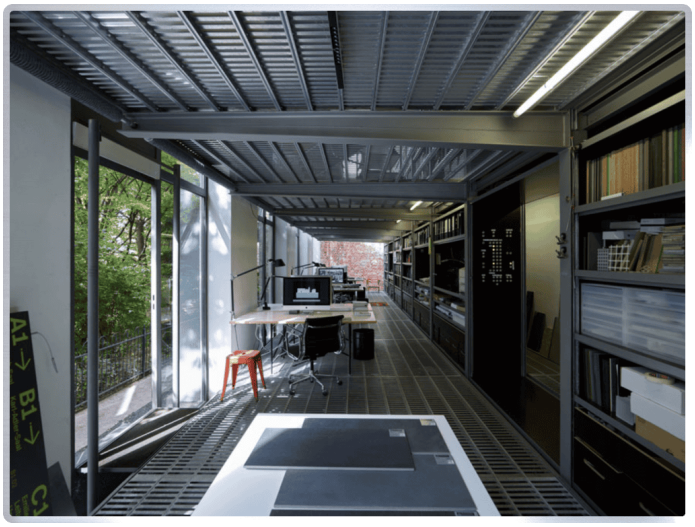
Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**10.02.2030**
Primärenergieträger	**Gas**
Heizenergieverbrauchskennwert	**168,10 kWh/(m²*a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Baujahr (Energieausweis)	**1901**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**11.02.2020**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Nichtwohngebäude**

Impressionen

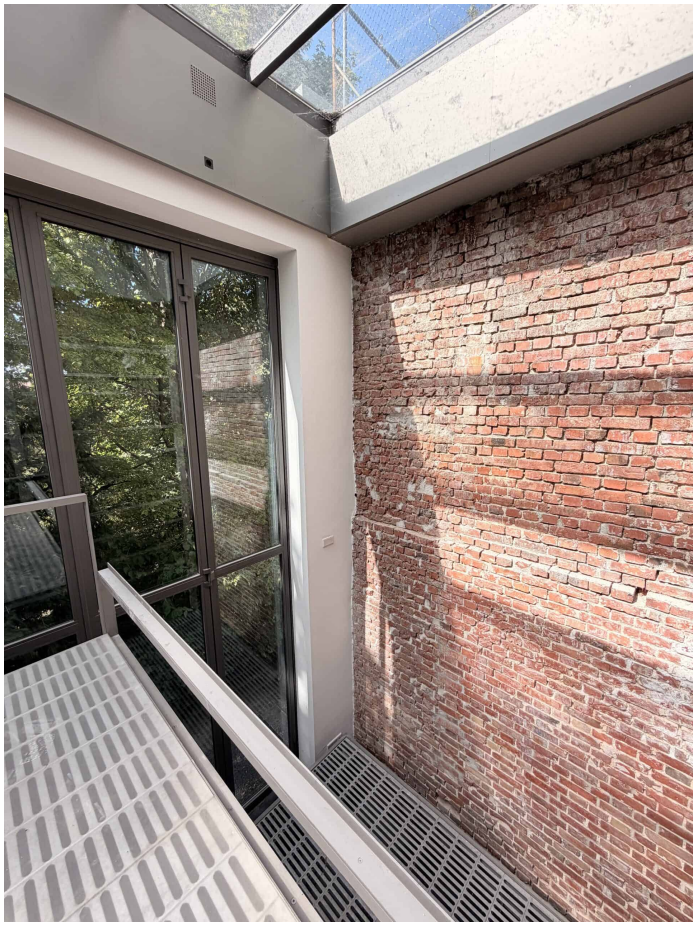


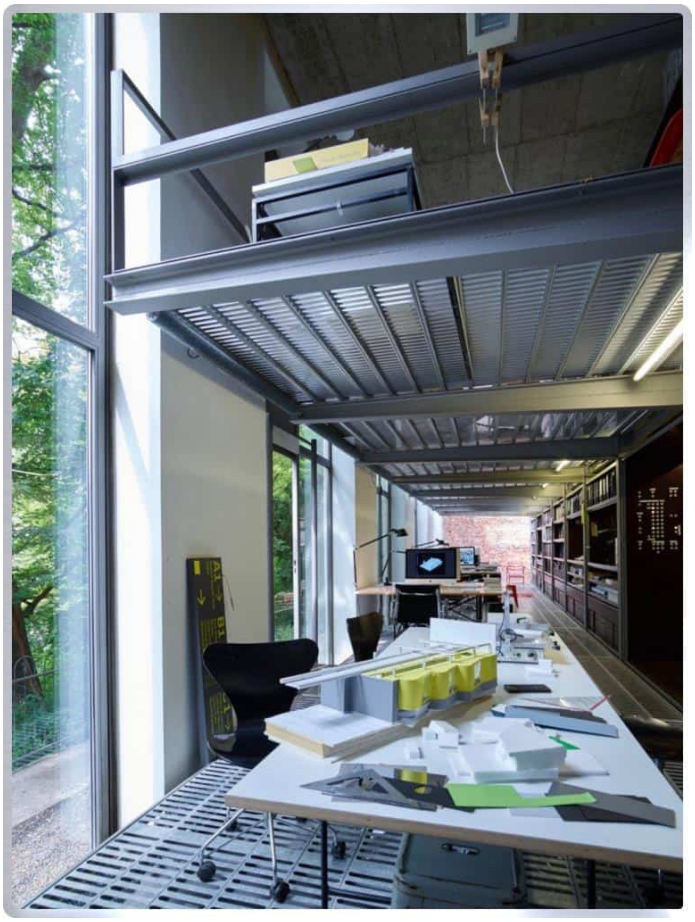




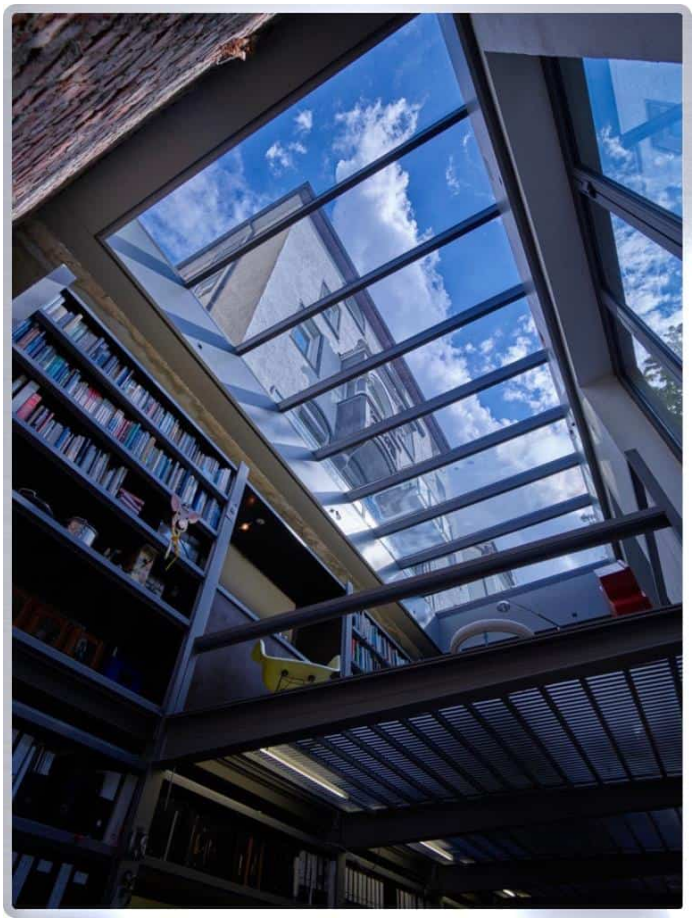








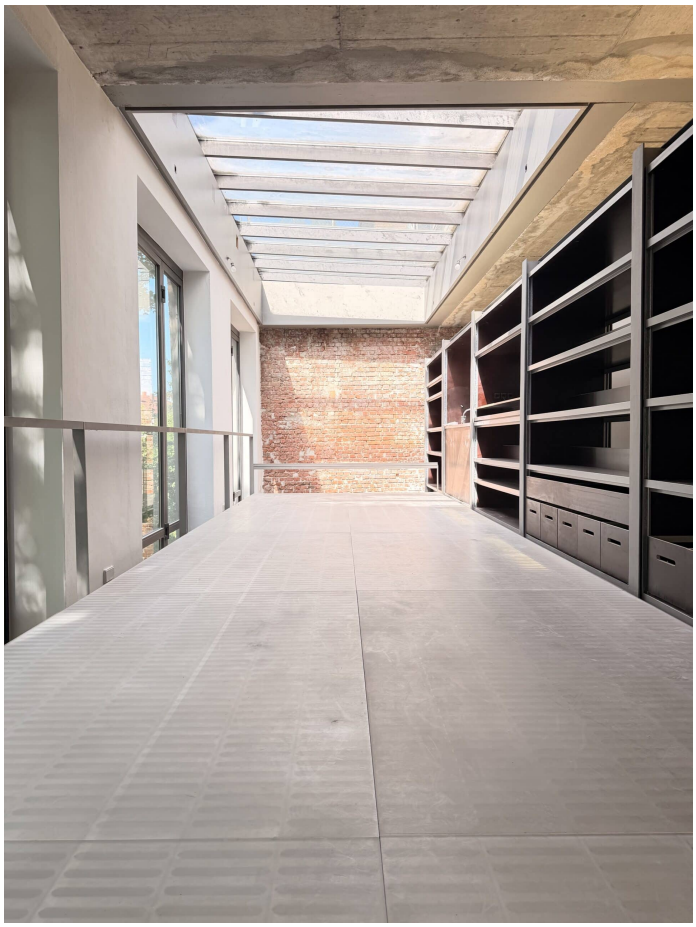






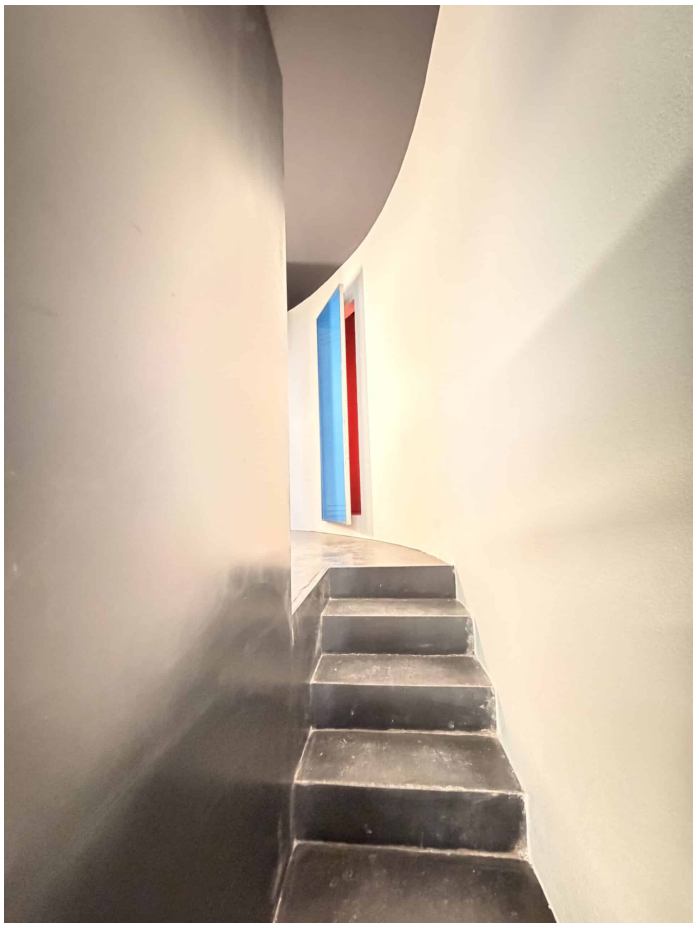


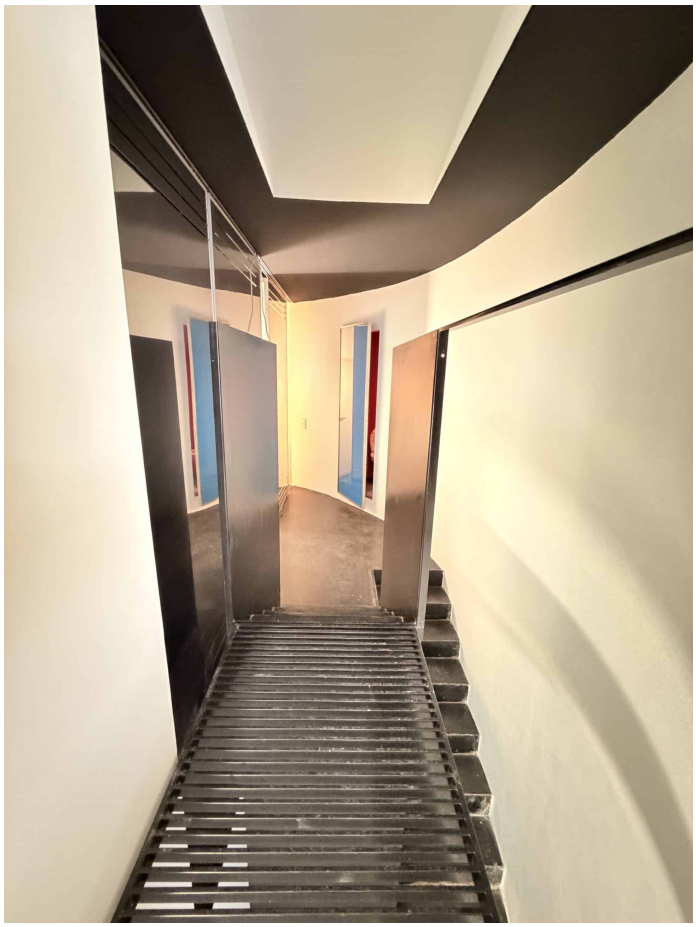






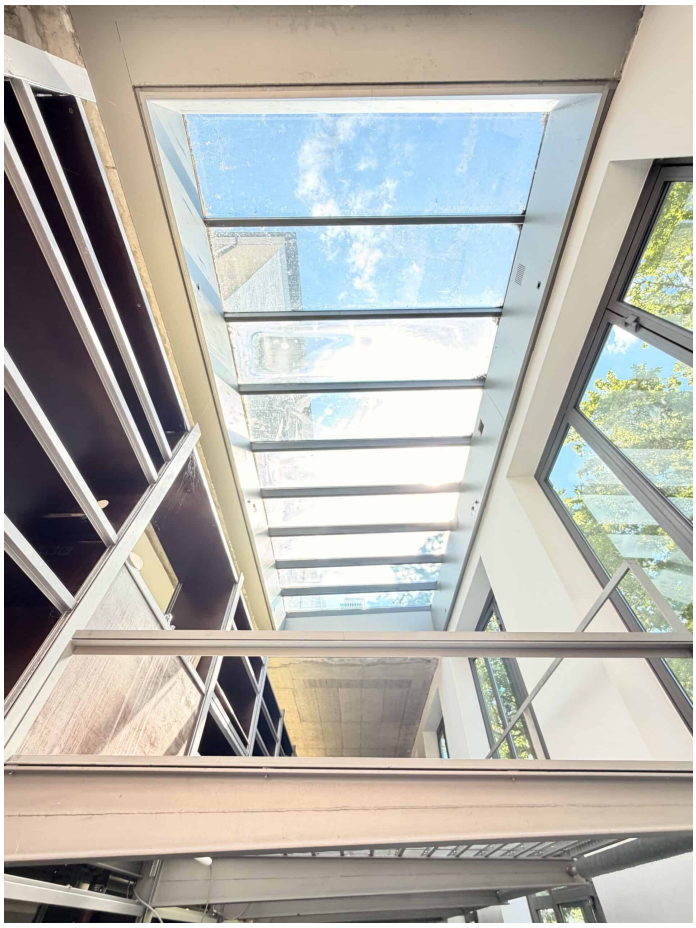














Kontakt

Michael Ziegler

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **0711 66831-14**
Mobil **0172 9084004**
Fax **0711 66831-24**