



S+S HOLDING GMBH



EXCLUSIVSTER BUSINESSSTANDORT NÜRNBERGS-ERLENSTEGEN

Am Nordostpark - Erstbezug
Thurn-und-Taxis-Straße 31

spluss-holding.de

S+S HOLDING: IHR STARKER PARTNER FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN NÜRNBERG

Das Objekt für Ihre perfekte Work-Life-Balance befindet sich direkt angrenzend an den beliebten Nordostpark.

Als eine der gefragtesten Bürolagen Nürnbergs eignet sich dieser Technologie- und Businessstandort bestens für höherwertiges Gewerbe, Forschung und Entwicklung und liegt eingebettet in einem sorgfältig entwickelten Umfeld mit modernster Infrastruktur.

Der High-Tech-Standort ist bestens prädestiniert für Geisteswissenschaftler wie Ingenieure, Entwickler, Konstrukteure, Programmierer, Designer, Architekten, Steuerberater, Anwälte oder als Verwaltungsgebäude.

Die Bürogebäude bieten Mietern einen hohen Ausstattungskomfort mit individueller Gestaltungsfreiheit.

Viel Tageslicht, luftige Raumwirkung und eine gehobene Ausstattung sorgen für ein inspirierendes Ambiente. Attraktive Außenanlagen mit gebäudenahen PKW- und Fahrradparkplätzen runden das Gesamtkonzept ab. Damit schafft der Bürokomplex ideale Rahmenbedingungen für produktives, kreatives Arbeiten in modernster Form.

Im angrenzenden Nordostpark befinden sich neben namhaften international agierenden Unternehmen, Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, eine Bank sowie eine Kindertagesstätte.



Ansicht West

Auf dem Gelände entstehen in 3 Bauabschnitten hochwertige und attraktive Büro- und Produktionsgebäude mit insgesamt ca. 12.000 m². Die im Folgenden beschriebenen Büroflächen bieten Ihnen flexible Büro- und Coworkinglösungen, die sich optimal an Ihre Vorstellungen und Wünsche anpassen.

Das L-förmige Objekt bietet zwei repräsentative Eingangsbereiche und helle Büroflächen, die eine optimale Grundlage zur Einrichtung Ihres Arbeitsplatzes bilden. Zum Komfort tragen die anmietbaren Außenstellplätze in der erdgeschossigen Parkebene bei. Das energieeffiziente Neubauprojekt auf vier Etagen bietet neben der hochmodernen Ausstattung kreative Bürolösungen.

Die Büroflächen sind stützenfrei konzipiert, so dass unterschiedliche Nutzungskonzepte von Gruppenbüros bis Open Space oder auch coronaconforme Einzelbüros realisiert werden können.

Die Kombination aus zentrumsnaher Lage, geschichtsträchtiger Umgebung und moderner Ausstattung, machen die Mieteinheiten zu einer besonderen Adresse. Wir planen die passenden Raumaufteilung für Sie! Die Beheizung der Büroflächen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Eine Kühlung ist über einzelne Klimakonvektoren möglich, oder als eine hochwertige Klimadecke, alternativ als Metallkassette oder hochwertige Schallschutzdecken mit Deckenkühlung, nach Ihren Wünschen realisierbar.

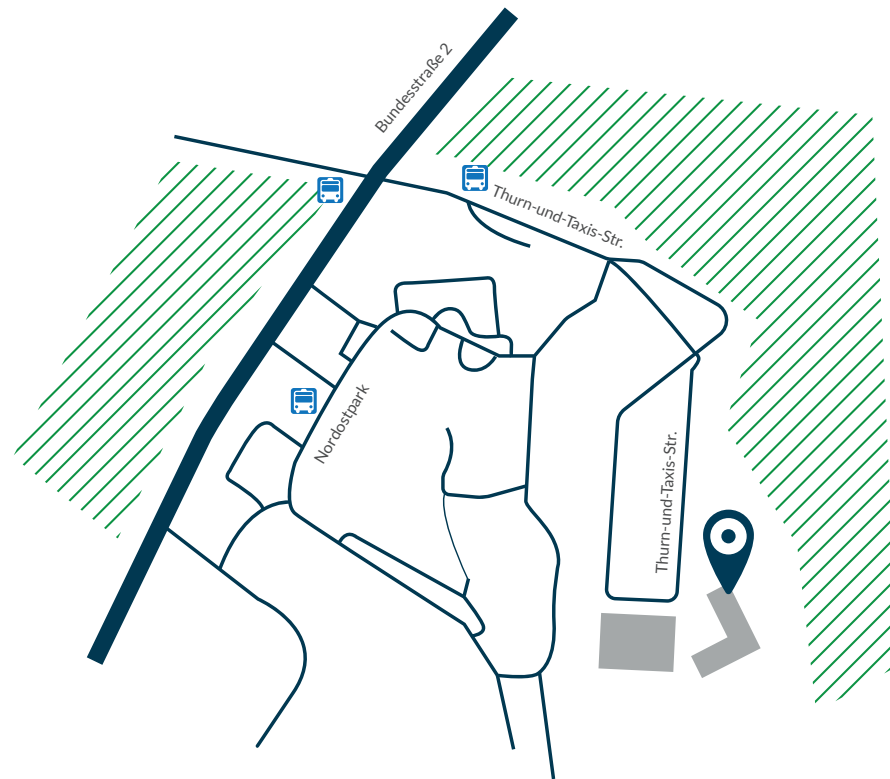
BÜRORÄUME MIETEN IN NÜRNBERG: KREATIVES ARBEITEN TRIFFT INSPIRIERENDES AMBIENTE

Nürnberg und Umgebung sind ein traditioneller Standort für innovative Dienstleistung, Forschung und Entwicklung. S+S Holding bietet Ihnen flexible Lösungen für hybrides oder ortsfestes Arbeiten in Einzel-, Coworking- oder Großraumbüros – mit moderner Ausstattung für gehobene Ansprüche sowie energieeffizienter Haus-, Raum- und Kommunikationstechnik.

Sehr gute Erreichbarkeit Ihrer Firma am exklusivsten Standort Nürnbergs; in Erlenstegen Verkehrsgünstige, sehr ruhige Lage in Nürnberg Nord-Ost mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn. Keine Zu- und Abfahrtsstaus für Ihre Mitarbeiter und Besucher während der Rush-Hour.

Lage

Thurn-und-Taxis-Straße 31
Stadtteil Erlenstegen
90411 Nürnberg



Büroimmobilie

1. Obergeschoss bis 550m² zur Miete

Büroimmobilie

2. Obergeschoss bis 300m² zur Miete

Büroimmobilie mit Dachterrasse 580m²

3. + 4. Obergeschoss bis 1500m² zur Miete



IHR NEUES BÜRO IN NÜRNBERG

Sie möchten ein Büro in Nürnberg mieten? S+S Holding ist Ihr Anbieter für Großraum- bis Einzelbüros.

Nürnberg gilt als eines der High-tech-Zentren Europas. Innovative Dienstleister und Entwicklungsstandorte sind hier vertreten. Nutzen Sie die produktive Atmosphäre dieses Umfelds: Unsere Gewerbeimmobilien im Zentrum Nürnbergs stehen Ihnen dafür zur Anmietung zur Verfügung.

Mit moderner Ausstattung, flexiblen Möglichkeiten zur Raumaufteilung und einer offenen Bauweise verbessern wir Ihre Arbeitsatmosphäre.



Bauabschnitt 3 – Erdgeschoss mit Außenanlagen

GRÖSSE UND MIETPREIS

Etage	Mieteinheit	Größe in qm	Miete €/qm	Miete €/p.M.
1. OG	ME1	ca. 500	bereits vermietet	
1. OG	ME2 inkl. Duschbereich	ca. 500	13,90	7.645,00
2. OG	ME3	ca. 700	bereits vermietet	
2. OG	ME4 ohne Duschbereich	ca. 300	bereits vermietet	
3. OG	ME2 inkl. Duschbereich	ca. 500	14,90	7.450,00
4. OG***	Büro mit Dachterrasse	ca. 410 ca. 583** (0,5*1,90) (gesamt 701,5)	25,00 1,90	10.803,85

* Jeweils zzgl. NK/HZ/MwSt. und vorbehaltlich einer Überprüfung der Mietersonderwünsche, deren Kosten und Verteilung.

** Die Dachterrasse wird zu 50% angerechnet.

*** Pro 500m² Mieteinheit wird ein Duschbereich eingebaut.



EINE AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE

Highlights

- Penthouse mit großen Dachterrassen vierseitig, zum Beispiel geeignet für Sportaktivitäten, Veranstaltungen, Events, special business lounge, Sauna, Wellness, Gym, Jakuci
- neueste Generation der Gebäudeautomation, Regelfabrikat Bosch (GFR), Green Building
- Fünf energieeffiziente Gas-Wärmepumpen für Heizen (Bosch) in Kaskatenschaltung
- Drei emissionsarme Kältemaschinen für Kühlfunktionen (Ciat)
- individuelle Einzelraumregelung mit Glas-Touchdisplay pro Raum für Heizen, Kühlen, Taupunktüberwachung, Jalousiesteuerung
- ökologisches Gebäudekonzept mit geringen Energiekosten und Energiemonitoring zur Fernablese
- individuelle, rasterlose Raumaufteilung pro Fenstereinheit möglich
- individuelle Gestaltung und Mitbestimmung des Innenausbaus durch den Mieter
- ebenerdige PKW-Parkplätze direkt am Gebäude, überdacht & freistehend erstklassige Infrastruktur
- eigener Hochspannungstrafo auf dem Gelände mit 1.250 kVA ist vorhanden, mit genügend hohen
- Reserven zum Nachrüsten oder Erweitern, Hausanschluss 400 A
- mehrere E-Car und E-Bike Ladestationsaufrüstungen sind problemlos möglich

XXL Rooftop-Terrasse ausbaufähig bis 580 m² – umlaufend | zwei Aufzüge und zwei Treppenhäuser



Büroflächen

- zwei separate Aufzuganlagen pro Etage, kein Engpass in den Stoßzeiten, behindertengerecht
- zusätzlich zwei Haupttreppenhäuser und zwei Fluchttreppenhäuser (redundant und räumlich getrennt), kurze Fluchtwege im Notfall
- CAT7 EDV Verkabelung in den Büros
- Glasfaseranbindung, für schnelles Internet und Videokonferenzen bestens geeignet
- repräsentativer und moderner Eingangsbereich mit Feinsteinzeug
- hell und freundlich durch großzügige Fensterfronten lichte Raumhöhe 3 m
- isolierverglaste Leichtmetallfenster elektrische Außenjalousien
- computergerechte Beleuchtung der Bürobereiche, Deckenleuchten energiesparende LED-Leuchten für beste Lichtverhältnisse
- Bodenbelag nach Mieterwunsch
- die Raumaufteilung erfolgt nach Mieterwunsch
- Einzelbüros oder Open Space - alles ist möglich
- hochwertige Sanitäranlagen mit mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen
- Zentrale Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr
- separate Serverräume pro Mieteinheit

Außenanlage

- nächtliche Securityüberwachung des Grundstückes
- das Grundstück ist eingezäunt und wird nachts verschlossen
- Außen- & Wegbeleuchtung, gesteuert über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr
- Außenwerbung wie Fahnenmasten, Pylone, Logos am Gebäude sind möglich



Ihre Vorstellungen sind unsere Ziele

SIE WOLLEN MEHR ERFAHREN?

Stellplätze

- Pro 50m² Mietfläche gibt es 1 Stellplatz
- 82 PKW Stellplätze sind wie folgt aufgeteilt:

ca. 48 PKW Außenstellplätze
à € 46,00 zzgl. MwSt.
Gesamtkosten: 2.208 € zzgl. MwSt.

ca. 34 überdachte PKW Stellplätze
à € 60,00 zzgl. MwSt.
Gesamtkosten: 2.040 € zzgl. MwSt.

- 45 überdachte Fahrradstellplätze im Erdgeschoss
- E-Bike & E-Car Ladestationen nach Mieterwunsch

Besichtigung

Jederzeit, ausschließlich möglich über
Telefon: **+49 171. 8 59 79 47**

Kaution

3 Monatsmieten.
Diese kann durch eine selbstschuldnerische
Bankbürgschaft erbracht werden.

Mieterprovision

Die Anmietung ist für den Mieter provisionsfrei.

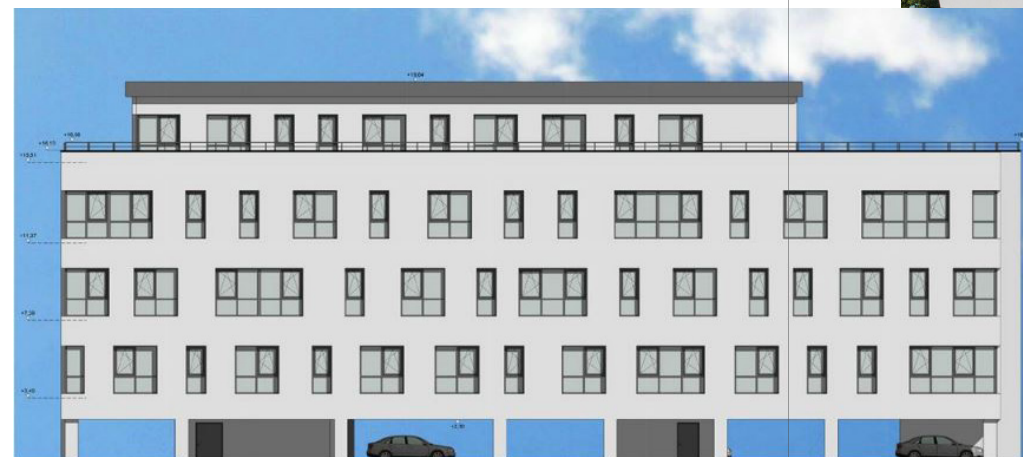
Energieausweis

Der Energieausweis wird bei Fertigstellung des Gebäudes erstellt.

Auftraggeber / Vermieter

Vermieter und Eigentümer:
S+S Holding GmbH,
Thurn-und-Taxis-Straße 22
90411 Nürnberg

Ihr Ansprechpartner:
Herr Tino Schulze
Inhaber der Gesellschaft und Geschäftsführer



Ansicht Ost





S+S HOLDING GMBH



Thurn-und-Taxis-Straße 22
90411 Nürnberg

Tel. +49 171. 8 59 79 47

mail@spluss-holding.de
spluss-holding.de