



Stadt- und Kreissparkasse  
Erlangen Höchststadt Herzogenaurach



S&P COMMERCIAL  
DEVELOPMENT



Gräbel  
ARCHITEKTEN



# Vermietungsexposé **ATRIUM Offices Heßdorf**

# ATRIUM OFFICES

HEßDORF

Standort	Heßdorf bei Erlangen
Adresse	Im Gewerbepark
Objektart	Büro, Verwaltung, Dienstleistung
Geschossigkeit	EG + 2 Obergeschosse
Grundstücksgröße	ca. 2.460 m <sup>2</sup>
Verfügbare Mietfläche	ca. 1.020 m <sup>2</sup>
Stellplätze o.i.	ca. 53 Stellplätze
Bezugsfertig	Ab Mitte 2023



# KEY FACTS

Inmitten des Gewerbepark Heßdorf entsteht bis Mitte 2023 mit den Atrium Offices ein moderner und nachhaltiger Büro-/Verwaltungs- und Dienstleistungsneubau.

Die hellen Mietflächen des entstehenden Neubau sind flexibel teilbar ab ca. 200 m<sup>2</sup> und verfügen über ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Objekt.

Durch die aufwendig gestalteten Greenrooms sowie die zwei zentralen Atrien im Zentrum des Gebäudes entsteht eine aufgelockerte und freundliche Arbeitsatmosphäre.

Die Atrium Offices befinden sich in einem hoch frequentierten Gewerbegebiet mit großem Einzugsgebiet und bietet durch seine Lage erhebliche Mieteinsparpotentiale im Vergleich zu hochpreisigen City-Lagen.

Die örtlichen Nahversorgung wird durch die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants im Gewerbegebiet sichergestellt.



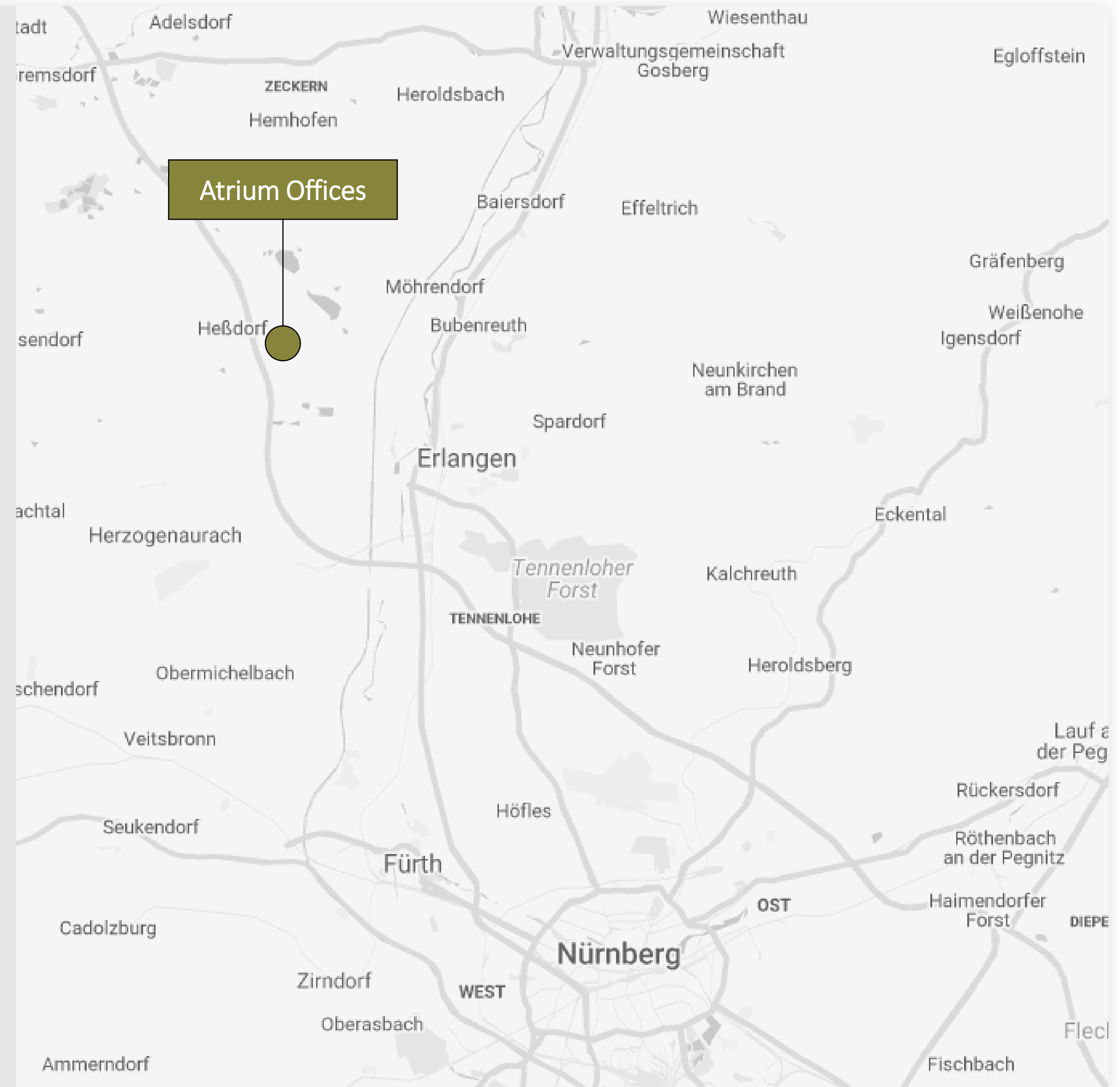
# MAKROSTANDORT

Die Atrium Offices befinden sich direkt an der Autobahn A3 in Richtung Würzburg oder Erlangen/Nürnberg und in Anreihung an die Städte Nürnberg, Fürth Herzogenaurach und Erlangen.

Das Naherholungsgebiet rund um den Dechsendorfer Weiher befindet sich in unmittelbarer Nähe und kann in weniger als 5 Minuten erreicht werden.

Die hierdurch entstehende Verbesserung der Work-Life-Balance wirkt sich auch positiv auf das Arbeitsklima und die Produktivität aus.

Der Standort im Gewerbegebiet ist ebenfalls durch einen Fahrradweg erschlossen, der bis in die umliegenden gemeinden reicht.



Destination	Entfernung	Fahrtzeit
Erlangen	ca. 9,5 Kilometer	15 Minuten
Fürth	ca. 21,0 Kilometer	25 Minuten
Nürnberg	ca. 29,0 Kilometer	30 Minuten

# MIKROSTANDORT

Die Atrium Offices befinden sich im östlichen Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf. Die Autobahn A3 trennt Heßdorf mit dem Gewerbegebiet.

Das unmittelbare Umfeld ist von gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr ist aufgrund der direkten Anbindung an die A3 in Richtung Frankfurt und Nürnberg optimal.

Das Gewerbegebiet verfügt über ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie über eine große Auswahl an (Lebensmittel-) Einzelhändlern des täglichen Bedarfs.

Die umliegenden Wälder und Weiher sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden in Mittagspausen oder nach Feierabend zum Verweilen oder Outdoor-Aktivitäten ein.



Bildquelle: Dechendorfer Weiher, Google Bilder

# KONZEPTION

Durch ein durchdachtes architektonisches Konzept entstehen moderne und helle Räumlichkeiten, die vielfältig nutzbar sind.

Durch die zwei grünen Atrien, welche sich im Kern des Gebäudes über alle Geschosse erstreckt, und die integrierten Loggien wird die Arbeitsatmosphäre innerhalb des Gebäudes aufgelockert.

Arrondiert werden die Atrium Offices durch insgesamt 53 ebenerdige Stellplätze.

Das Gebäude wird unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und ESG-Kriterien errichtet. Durch eine extensive Dachbegrünung und die lebhaften Green Rooms soll die ökologische Bauweise zusätzlich unterstrichen werden. Für das Gebäude wird eine DGNB-Zertifizierung angestrebt.

Sämtliche Mietflächen sind barrierefrei erschlossen und zugänglich.



Exemplarische Abbildung eines Green Rooms

# MIETFLÄCHEN

Die Atrium Offices werden als flexibles Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude geplant.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums können der mieterspezifische Innenausbau sowie die Innenausstattung maßgeblich vom Mieter mitbestimmt werden.

Durch den mieterseitig hohen Partizipationsgrad kann dieser entscheidend Einfluss auf die finale Ausgestaltung der Mietflächen nehmen und diese auf die eigenen Bedürfnisse und Anforderungen zuschneiden lassen.



Exemplarische Darstellung eines mieterspezifischen Innenaubaus, Abbildung kann vom letztendlichen Ausbau abweichen

# VERMIETUNG

Die erdgeschossigen Flächen sind bereits vollständig an die Sparkasse Erlangen-Höchstadt-Herzogenaurach vermietet und stehen deshalb nicht mehr zur Verfügung.

Die über dem Erdgeschoss aufgehenden Nutzungseinheiten #3, #4, #6 sind frei vermietbar und bieten sich für eine Büro-/Verwaltungs- oder auch Praxisnutzung an.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums kann der Mieter die Grundrissgestaltung und den mieterspezifischen Ausbau der Mietflächen noch maßgeblich mitbestimmen und gestalten. Auf diese Weise können die Mietflächen weitestgehend passgenau auf die Bedürfnisse und Anforderungen des Mieters angepasst werden.

Basismietzins: ca. 12,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt zzgl. Ust. (je nach mieterspezifischem Ausbaustandard)

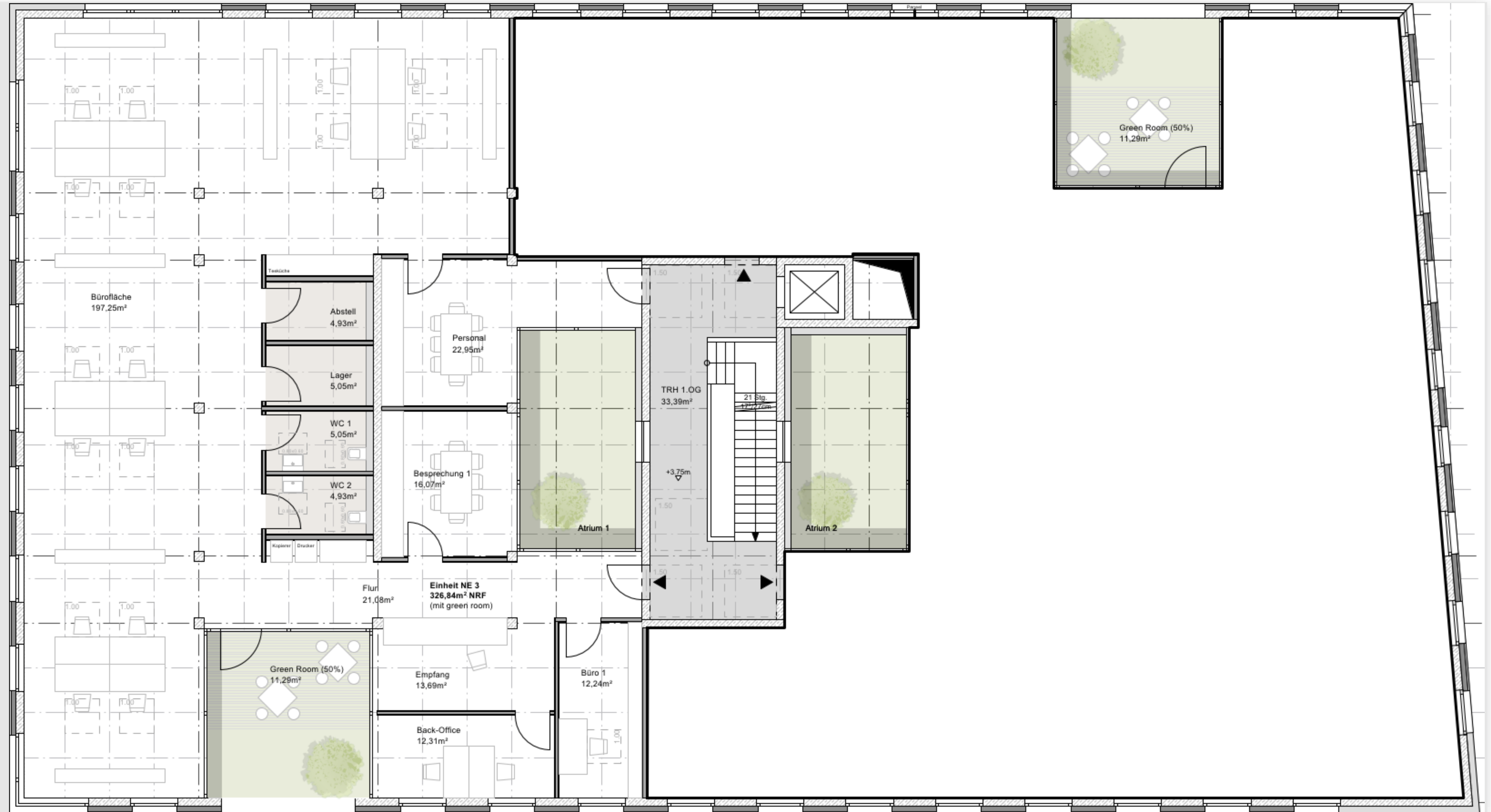
Nebenkosten: 3,00 €/m<sup>2</sup> zzgl. Ust.

Mindestlaufzeit: ab 5 Jahre



# 1. Obergeschoss

## BEISPIELGRUNDRISS EINHEIT 3



Bei den gezeigten Grundrissen handelt es sich um eine beispielhafte Aufteilung der Mieteinheiten. Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Mieter die Grundrissgestaltung jedoch noch maßgeblich mitentscheiden, um diese an die jeweiligen mieterspezifischen Anforderungen anzupassen.

# 1. Obergeschoss

## BEISPIELGRUNDRISS EINHEIT 4



Bei den gezeigten Grundrissen handelt es sich um eine beispielhafte Aufteilung der Mieteinheiten. Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Mieter die Grundrissgestaltung jedoch noch maßgeblich mitentscheiden, um diese an die jeweiligen mieterspezifischen Anforderungen anzupassen.

## 2. Obergeschoss

# BEISPIELGRUNDRISS EINHEIT 6



Bei den gezeigten Grundrissen handelt es sich um eine beispielhafte Aufteilung der Mieteinheiten. Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Mieter die Grundrissgestaltung jedoch noch maßgeblich mitentscheiden, um diese an die jeweiligen mieterspezifischen Anforderungen anzupassen.

# Ihre Ansprechpartner

Herr Johannes Hölzel

Tel.: 09131 – 824 1306

E-Mail: [johannes.hoelzel@sparkasse-erlangen.de](mailto:johannes.hoelzel@sparkasse-erlangen.de)

Herr Marcus Essler

Tel.: 09131 – 824 1320

E-Mail: [marcus.essler@sparkasse-erlangen.de](mailto:marcus.essler@sparkasse-erlangen.de)