



S+S HOLDING GMBH

Hochwertiger Büro-Neubau mit Dachterrassen  
Exklusivster Businessstandort Nürnbergs - Erlenstegen  
Ihre neue Location für erfolgreiches Business



Am Nordostpark - Erstbezug  
Thurn-und-Taxis-Straße 29



Durchdachtes, ökologisches Gebäudegesamtkonzept, Erstbezug

## Einleitung

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. Der angrenzende Wald bietet Gelegenheit zur Entspannung bei einem Spaziergang oder einer Joggingrunde. Der direkte Autobahnanschluss, die Nähe zum Airport Nürnberg und die gute Anbindung an das Nahverkehrssystem der Stadt Nürnberg zeichnen diesen Standort für erfolgreiche Unternehmensansiedlung aus.

Auf dem Gelände entstehen in 3 Bauabschnitten hochwertige und attraktive Büro- und Produktionsgebäude mit insgesamt ca. 12.000 m<sup>2</sup>. 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.

## Lage

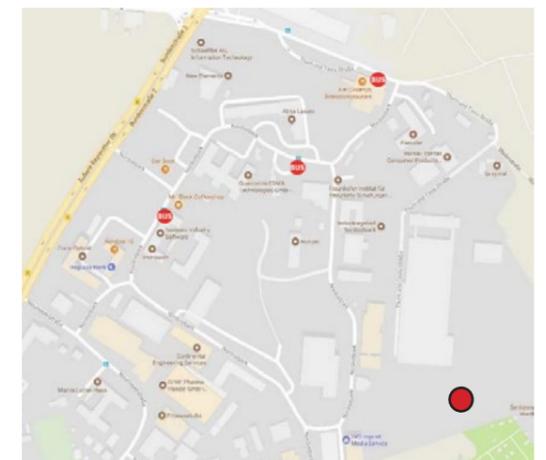
90411 Nürnberg | Thurn-und-Taxis-Straße 29 | Stadtteil Erlenstegen

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.

Entfernungen:

Bus-Haltestelle „Nürnberg Wendehammer“	ca. 5 Gehminuten
U-Bahn Haltestelle „Herrnhütte“	ca. 5 Fahrminuten
Bahnstation „Nordostbahnhof“	ca. 5 Fahrminuten
Autobahn A3/Anschlussstelle Nürnberg-Nord	ca. 3 Fahrminuten
Flughafen Nürnberg	ca. 10 Fahrminuten
Hauptbahnhof Nürnberg / Innenstadt	ca. 15 Fahrminuten
Einkaufszentrum Mercado	ca. 5 Fahrminuten



## Größe / Mietpreis

Etage	Mieteinheit	Größe in m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> *	Miete €/p.M.
1. OG	ME1	ca. 256	13,90	3.558,40
	ME2	ca. 394	13,90	5.476,60
	ME3	ca. 209	13,90	2.905,10
	ME4	ca. 231	13,90	3.210,90
	Gesamt	ca. 1.090	-	15.151,00
2. OG	ME1	ca. 278	14,40	4.003,20
	ME2	ca. 558	14,40	8.035,20
	ME3	ca. 278	14,40	4.003,20
	Gesamt	ca. 1.114	-	16.041,60
3. OG	ME1	ca. 821	14,90	12.232,90
	ME2	ca. 279	14,90	4.157,10
	Gesamt	ca. 1.100	-	16.390,00
4. OG	Büro Dachterrasse	ca. 410 ca. 183** (optional weitere 400 m <sup>2</sup> möglich)	-	-
	Gesamt	ca. 501,5	15,40	7.723,10
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 3.897</b>	-	<b>55.305,70</b>

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

\*\*Die Dachterrasse wird zu 50% angerechnet.

## Weitere Flächen

Bei Bedarf können bereits ab Frühjahr 2021 ein Bürogebäude mit ca. 1.345 m<sup>2</sup> sowie eine Produktionshalle mit ca. 1.915 m<sup>2</sup> auf dem Areal (BA2) angemietet werden. Auf Wunsch lassen wir Ihnen hierzu gerne weitere Informationen zukommen.

## Fertigstellung / Bezug

März/April 2022



Hochwertiger Büroneubau für smartes Arbeiten - Forschen - Programmieren

## Ausstattung / Beschreibung

### Highlights:

- neueste Generation der Gebäudeautomation, Regelfabrikat Bosch (GFR), Green Building
- Fünf energieeffiziente Gas-Wärmepumpen für Heizen (Bosch) in Kaskatenschaltung
- Drei emissionsarme Kältemaschine 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

#### 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
- Penthouse mit großen Dachterrassen vierseitig, von 183m<sup>2</sup> auf 580m<sup>2</sup> erweiterbar (zum Beispiel für Sportaktivitäten)
- 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 Sanitäreanlagen mit mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen
- Zentrale Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr

#### 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



Bestlage, direkt am Reichswald - Nürnbergs „Grüner Lunge“

## Stellplätze

82 PKW Stellplätze, welche wie folgt aufgeteilt sind:

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: 0171 8597947

## 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

## Anlagen

Bitte nehmen Sie unsere beiliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zur Kenntnis, diese sind Bestandteil unseres Angebotes.

Irrtum, Auslassung und Zwischenverwertung vorbehalten!

## Impressionen - ausgebaute Fläche im Nachbargebäude





### Bauabschnitt 3 - Bürogebäude Erdgeschoss mit Aussenanlagen



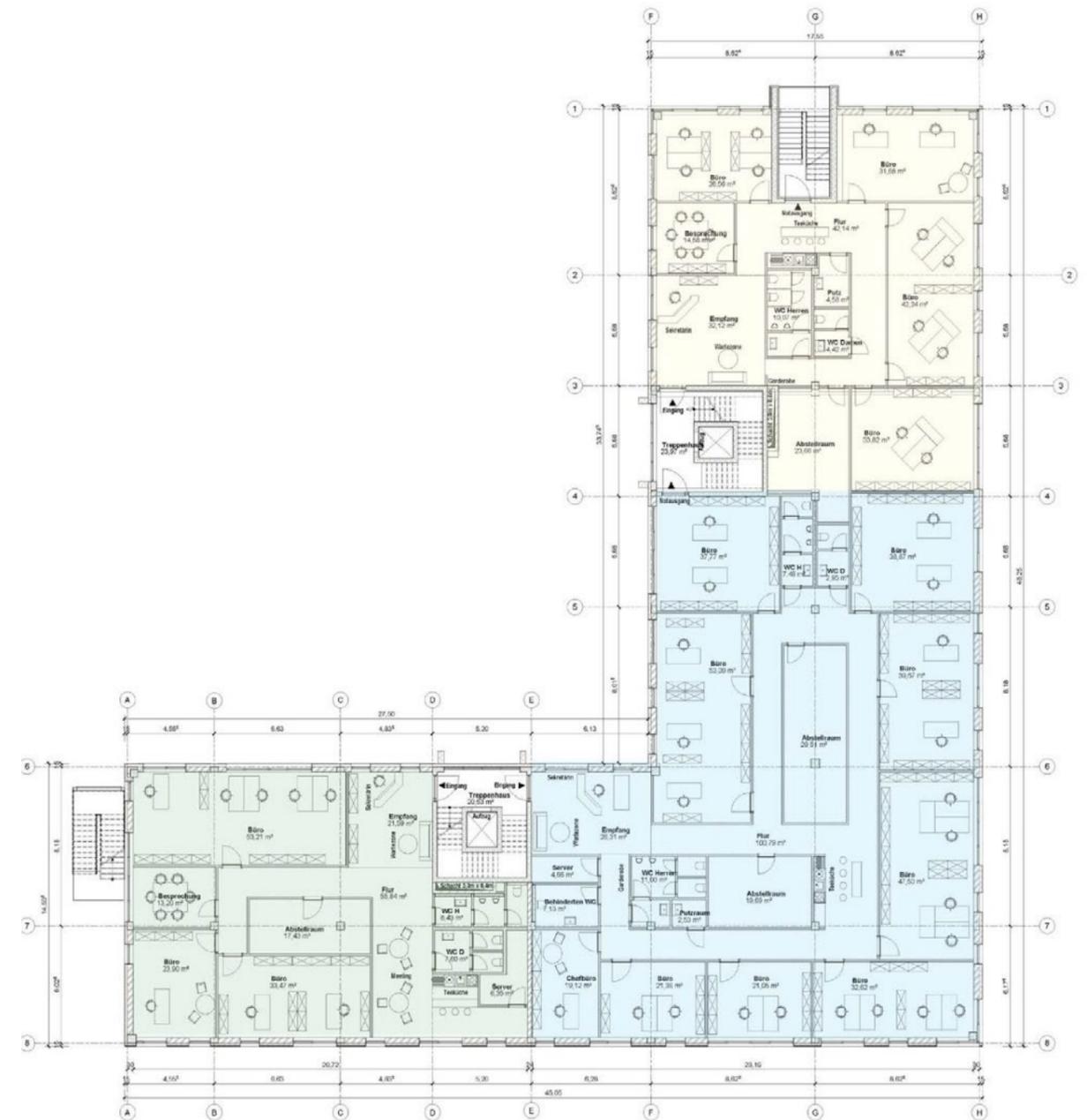




**Bauabschnitt 3 – Bürogebäude – 1. Obergeschoss**  
**Raumaufteilungsvorschlag - Teilflächenvariante**



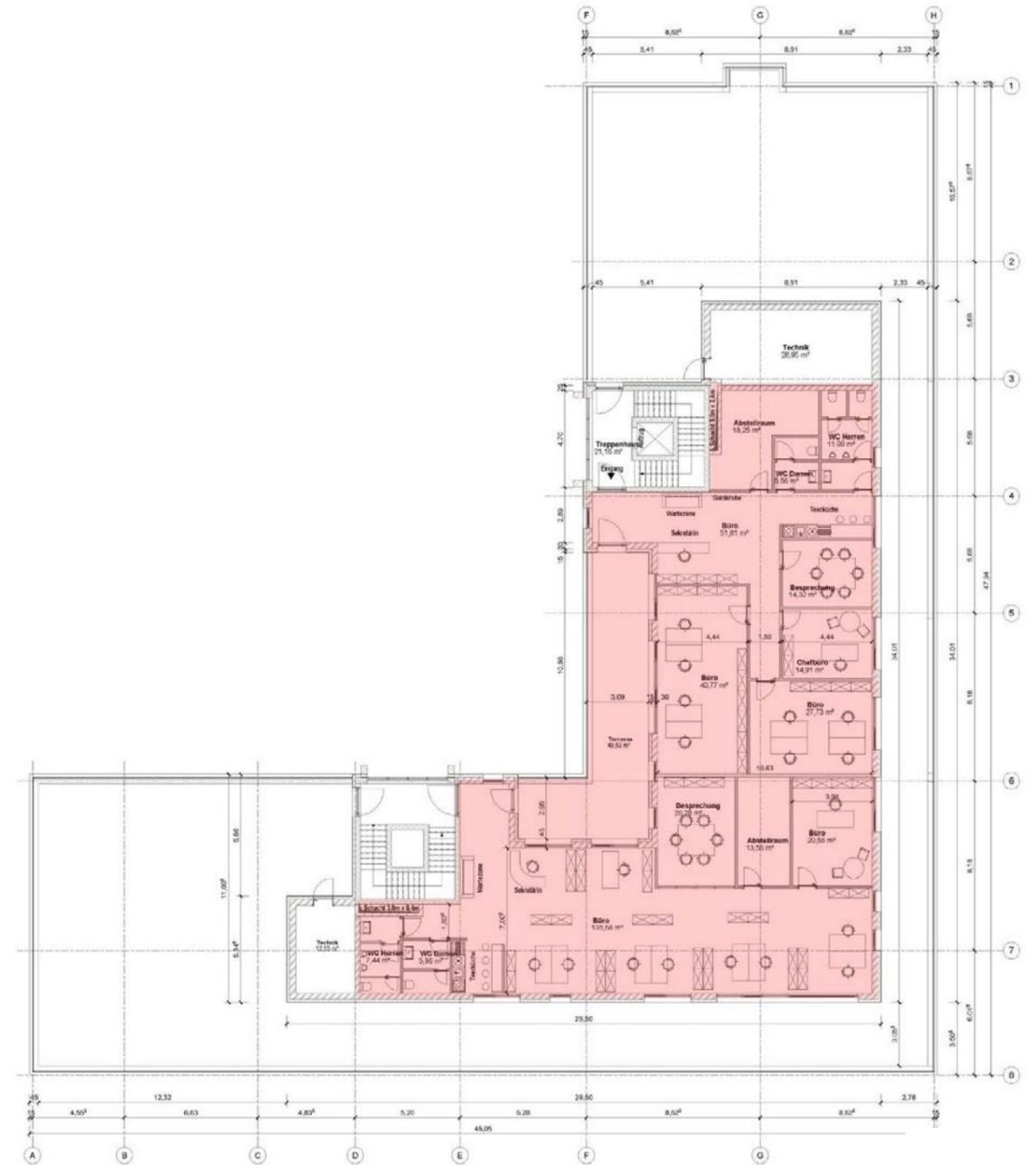
**Bauabschnitt 3 – Bürogebäude – 2. Obergeschoss**  
**Raumaufteilungsvorschlag - Teilflächenvariante**



**Bauabschnitt 3 – Bürogebäude – 3. Obergeschoss**  
**Raumaufteilungsvorschlag - Teilflächenvariante**

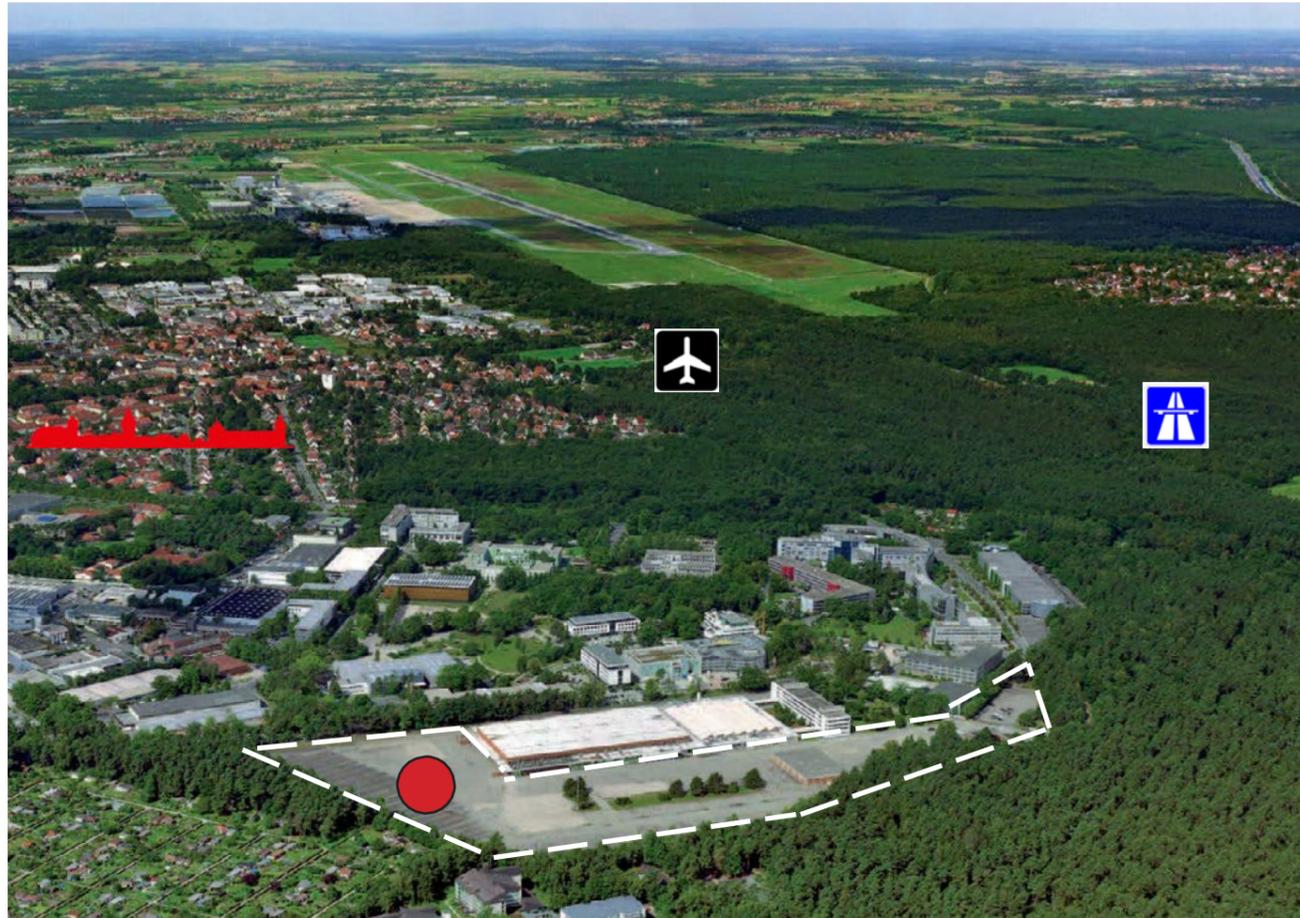


**Bauabschnitt 3 – Bürogebäude**  
**4. Obergeschoss mit Penthouse und zwei Dachterrassen**  
**Raumaufteilungsvorschlag**





Luftbild



Makrolage



## Aktueller Baufortschritt





**S+S HOLDING GMBH**