



Raiffeisenstraße 32 / Paul

Exposé | 27.05.2025

# ZUSAMMENFASSUNG.

In verkehrsgünstiger Lage von Filderstadt steht im 2. Obergeschoss eines gepflegten Bürogebäudes eine großzügige, lichtdurchflutete Fläche zur Vermietung. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal als klassisches Büro, bieten jedoch auch beste Voraussetzungen für eine Nutzung im Dienstleistungs- oder Gesundheitsbereich – etwa als Praxis, Beratungsstelle oder Studio.

Die Fläche ist sowohl über ein geräumiges Treppenhaus als auch bequem per Personenaufzug erreichbar. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Raumstruktur erlaubt flexible Gestaltungsmöglichkeiten – offen, unterteilt oder kombiniert.

Ein besonderes Plus ist die direkt unter dem Gebäude befindliche Tiefgarage, in der 4 Stellplätze zur Fläche gehören. Weitere Tiefgaragenstellplätze können nach Absprache ebenfalls zur Verfügung gestellt werden, was den Standort auch für Mitarbeiter und Kunden besonders attraktiv macht.

Die Beheizung der Fläche erfolgt über eine Gaszentralheizung, die eine effiziente Wärmeversorgung gewährleistet.

## Nutzung

Büro



## Adresse

Raiffeisenstraße 32  
70794 Filderstadt



## Parkhaus/Tiefgarage

4



# GEBÄUDEANSICHT.



# MERKMALE DES OBJEKTS.

## MOBILITÄT



8.3 km zum Flughafen



2.7 km zum Hauptbahnhof



Fahrradstellplätze



ÖPNV direkt vor der Tür

## SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT



BMA-Zentrale + Feuerwehr



Orte für sozialen Austausch

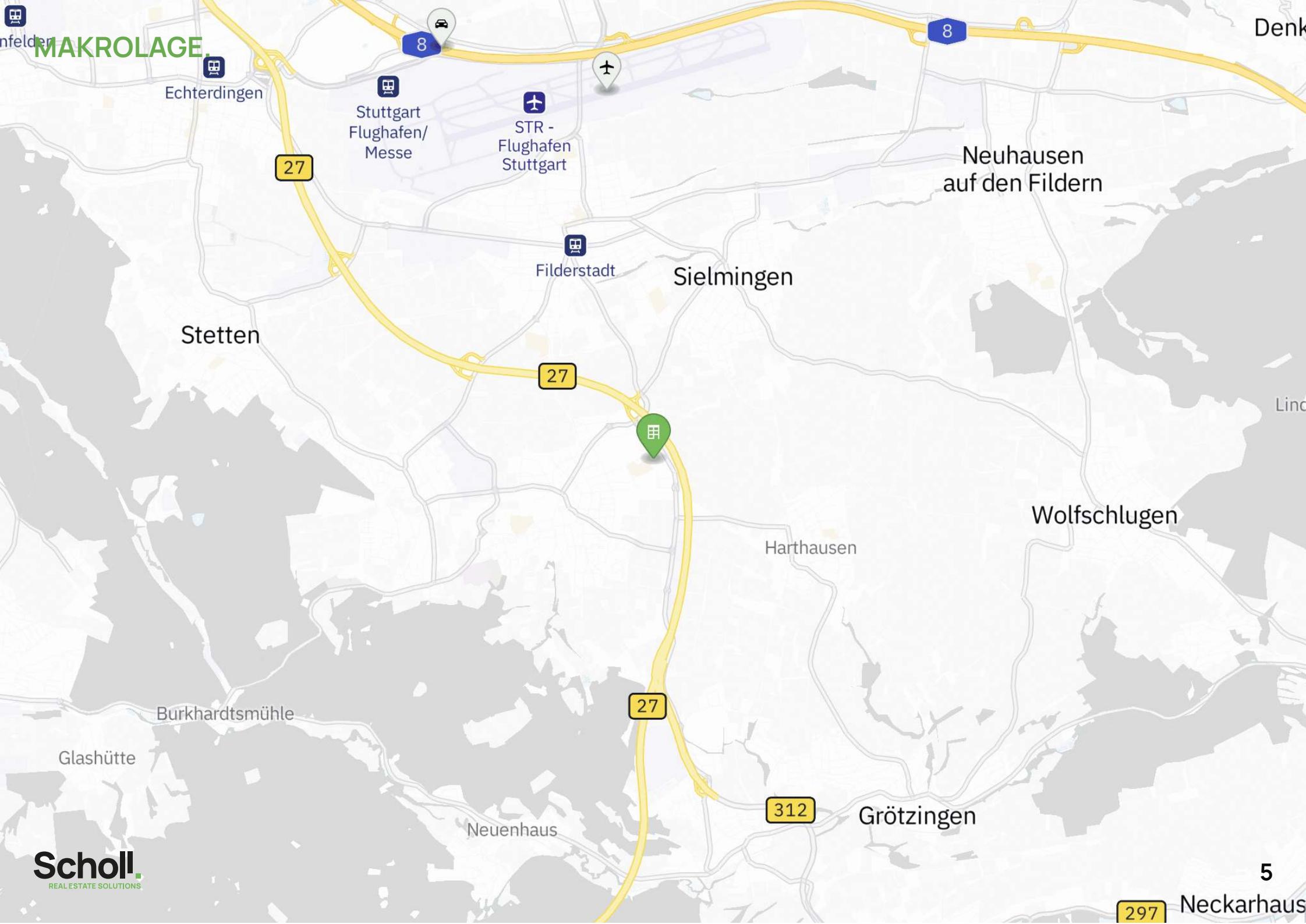


Sportangebot in der Nähe

## ENERGIEEFFIZIENZ



Gasheizung



nfelder

**MAKROLAGE**

Echterdingen

Stuttgart Flughafen/ Messe

STR - Flughafen Stuttgart

Filderstadt

Sielmingen

Stetten

Harthausen

Wolfschlugen

Grötzingen

Neuhausen auf den Fildern

Denk

Burkhardtshütte

Glashütte

Neuenhaus

Neckarhaus

297

5

8

27

312

27

27

8

Scholl.  
REAL ESTATE SOLUTIONS

## LAGE & UMGEBUNG.

Stuttgart als wirtschaftsstarke Metropolregion zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Die Landeshauptstadt Baden-Württembergs ist insbesondere durch ihre internationale Ausrichtung, die starke Industrie- und Technologiebasis sowie die hervorragende Verkehrsinfrastruktur ein bedeutender Anziehungspunkt für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Im direkten Einzugsgebiet Stuttgarts liegt Filderstadt, das gemeinsam mit der Nachbarstadt Leinfelden-Echterdingen eine gefragte Bürolage im südlichen Ballungsraum bildet. Filderstadt ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Esslingen und besteht aus den fünf Stadtteilen Bonlanden, Bernhausen, Sielmingen, Plattenhardt und Harthausen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum internationalen Flughafen Stuttgart, dessen Gelände größtenteils auf der Gemarkung von Filderstadt liegt – ein entscheidender Standortvorteil für national und international tätige Unternehmen.

## LAGE & UMGEBUNG.

Der Bürostandort Filderstadt-Bonlanden, in dem sich die angebotene Fläche befindet, liegt im westlichen Stadtbereich direkt an der B27 und profitiert in besonderem Maße von der unmittelbaren Nähe zum Flughafen. Das Umfeld ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Gewerbe, Dienstleistungsnutzungen und gewachsener Infrastruktur. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert: Neben dem Busverkehr besteht über die benachbarten Stadtteile Anschluss an das S-Bahn-Netz der Region Stuttgart, das eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Flughafen und zur Messe gewährleistet.

Die Lage überzeugt somit durch eine hervorragende Erreichbarkeit, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, und bietet ideale Voraussetzungen für moderne Arbeitswelten in einem dynamischen Umfeld.

# LAGE & UMGEBUNG.

## 🚌 ÖPNV

Raiffeisenstraße  
Bushaltestelle      3 min 260 m

Rainäckerstraße  
Bushaltestelle      7 min 620 m

Bonlanden Nord  
Bushaltestelle      9 min 880 m

Bonlanden Hauptstraße  
Bushaltestelle      11 min 1 km

## 🍴 ESSEN

K&U Bäckerei  
Café      3 min 310 m

Peppino's  
Restaurant      5 min 450 m

Drachen  
Restaurant      7 min 650 m

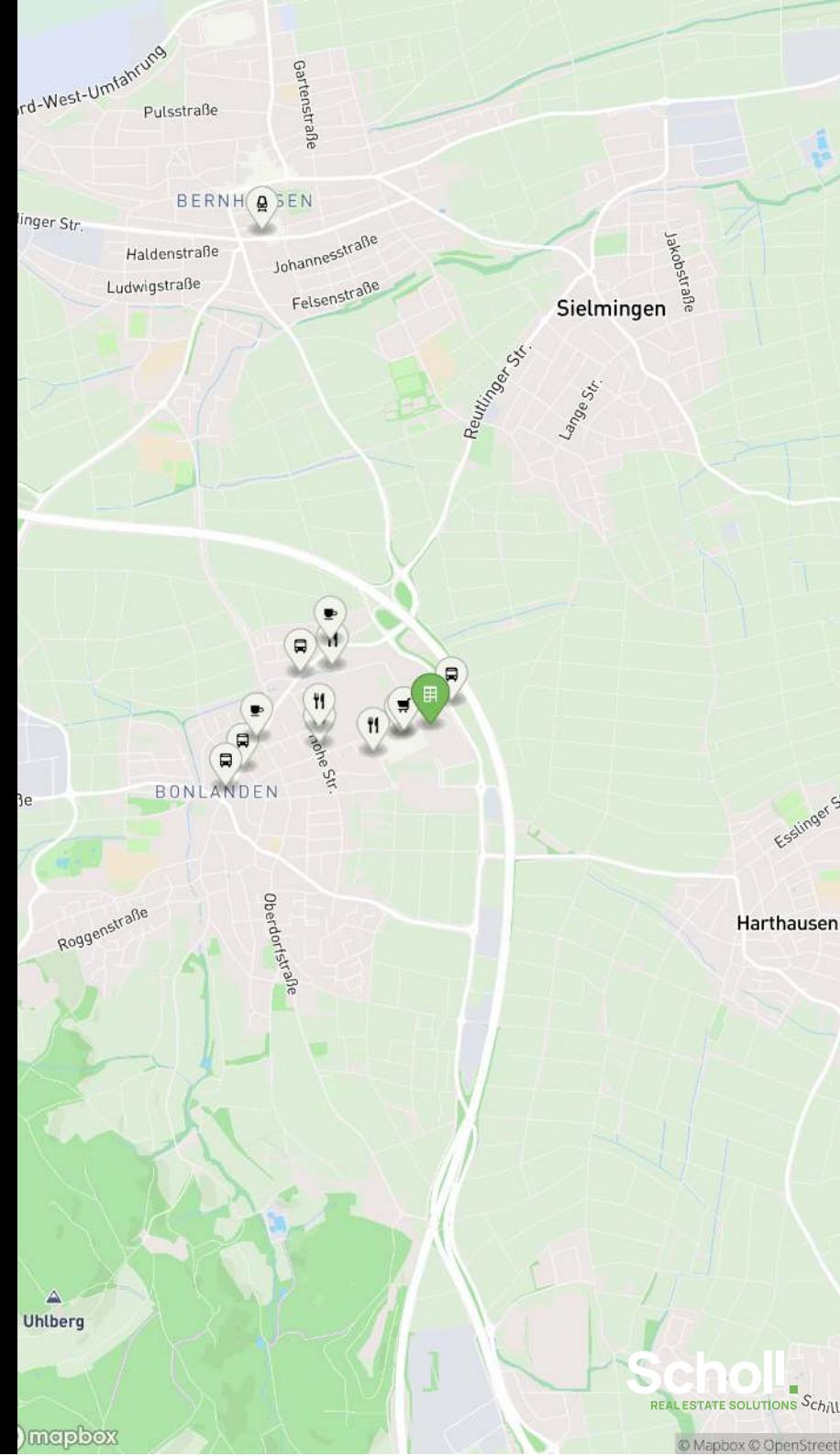
Bonländer Eck  
Restaurant      8 min 730 m

## 🛒 NAHVERSORGUNG

Gebauers Ecenter  
Supermarkt      3 min 310 m

## 📍 SONSTIGE

Stuttgart-Flughafen/Messe (A8)  
Autobahn      13 min 7.1 km



# GEBÄUDE.

## HAUPTGEBAUDE

Raiffeisenstraße 32, 70794 Filderstadt

## MERKMALE.

---



Baujahr 1990



Individuell ausbaubar



Variable Raumauflteilung



Klimatisierung



5 Etagen



Barrierefrei



Sonnenschutz

# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION		MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT		
Bürofläche Grundriss 	Büro	527 m <sup>2</sup>	2. OG	Ab 8,90 €/m <sup>2</sup>	Ab 2,00 €/m <sup>2</sup>	● Ab sofort	

# KONTAKT.

Die SCHOLL Real Estate Solutions bietet maßgeschneiderte Dienstleistungen für die Vermietung & den Verkauf von Gewerbeimmobilien. Vertrauen auch Sie auf jahrzehntelange Erfahrung aus der Region!

**Interesse geweckt?**  
Kontaktieren Sie uns jetzt.



**Aljoscha Scholl**

Managing Director

📞 +491721341986

✉️ as@scholl-solutions.de



**Beate Dammaschke**

Business Development

📞 +491732515386

✉️ bd@scholl-solutions.de