



Frio3

Exposé | 08.04.2025

ZUSAMMENFASSUNG.

Das Bürogebäude FRIO3 überzeugt als moderner und zukunftsorientierter Unternehmensstandort in einem etablierten Businesspark. 1995 in hochwertiger Bauqualität errichtet und seitdem regelmäßig modernisiert – zuletzt umfassend im Jahr 2023 – präsentiert sich das Objekt heute als zeitgemäße, nachhaltige Immobilie, die den Anforderungen moderner Arbeitswelten in jeder Hinsicht gerecht wird.

Seit 2021 wurde das Gebäude durch gezielte technische und optische Maßnahmen grundlegend aufgewertet. Die technischen Sanierungen und Renovierungen münden in ein stimmiges Gesamtkonzept, das effizientes, angenehmes und ressourcenschonendes Arbeiten ermöglicht. Der modern gestaltete Eingangsbereich unterstreicht den repräsentativen Charakter des Objekts.

Die flexibel konzipierten Büroflächen lassen sich individuell auf die Bedürfnisse der Nutzer anpassen. Ob Einzel- oder Teambüros, Open-Space-Lösungen oder hybride Raumstrukturen – FRIO3 bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung zeitgemäßer Arbeitsumgebungen. Dabei stehen sowohl Bestandsflächen ab 10,50 €/m² zzgl. 3,50 €/m² Nebenkosten als auch entkernte und hochwertig neu ausgebauten Flächen ab 12,50 €/m² zzgl. 3,50 €/m² Nebenkosten zur Verfügung.

Nutzung

Büro



Adresse

Friolzheimer Straße
70499 Stuttgart



Parkhaus/Tiefgarage



ZUSAMMENFASSUNG.

Durch die ausgezeichnete Anbindung an die regionale Infrastruktur ist das Objekt optimal erreichbar und sowohl für Mitarbeitende als auch Geschäftspartner verkehrlich bestens angebunden. Hier haben Unternehmen die Möglichkeit, maßgeschneiderte Büroflächen in einem dynamischen Umfeld zu beziehen – mit einem klaren Fokus auf Qualität, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit.

Nutzung

Büro



Adresse

Friolzheimer Straße
70499 Stuttgart



Parkhaus/Tiefgarage



OBJEKTSICHT.



OBJEKTANSICHT.



OBJEKTSICHT.



GEBÄUDEEINGANG.



MERKMALE DES OBJEKTS.

MOBILITÄT



25.4 km zum Flughafen



10.9 km zum Hauptbahnhof



20 E-Ladestationen



Fahrradstellplätze



ÖPNV direkt vor der Tür

ÖKOLOGIE



Grüner Innenhof

ENERGIEEFFIZIENZ



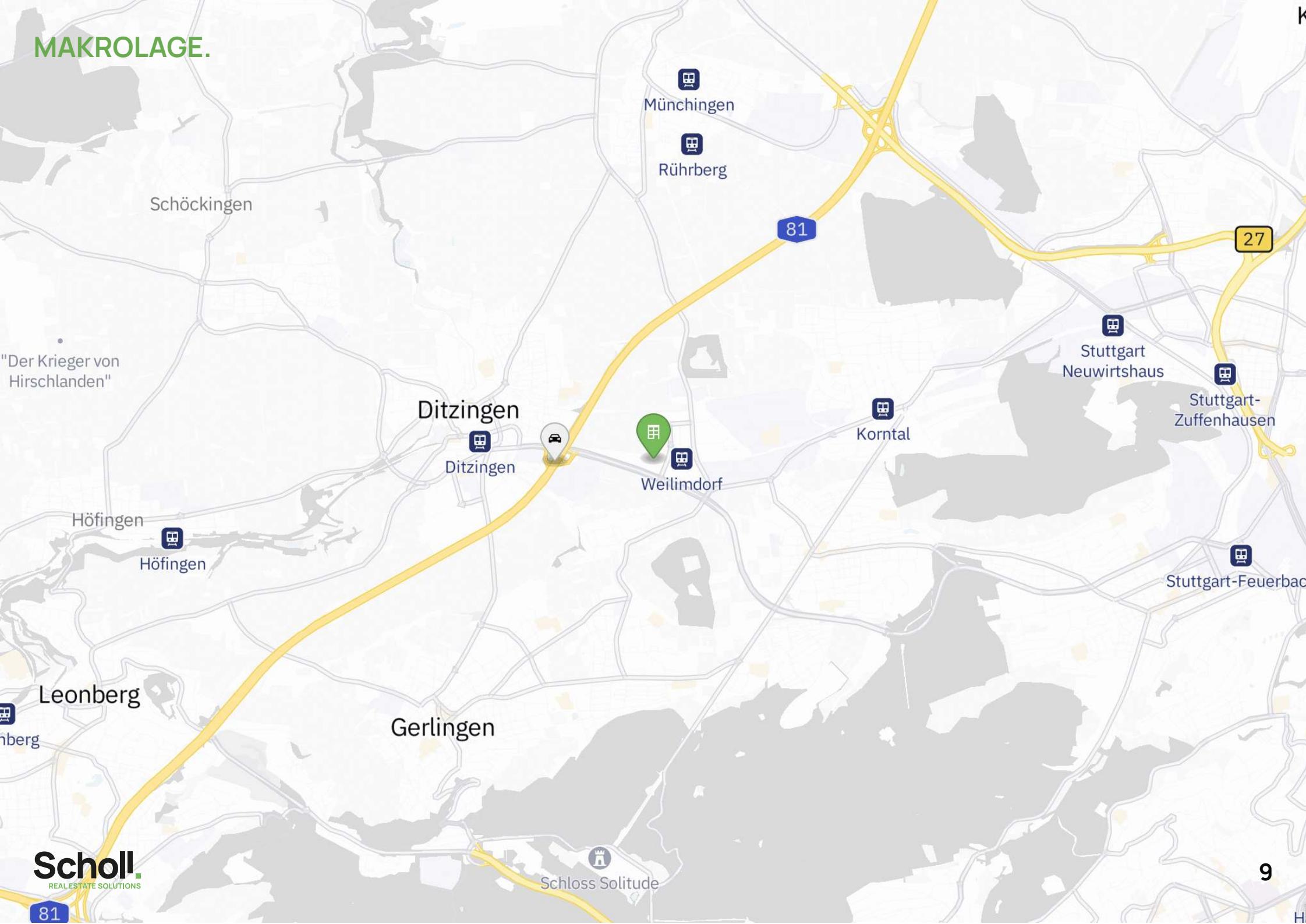
LED-Beleuchtung

SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT



Orte für sozialen Austausch

MAKROLAGE.



LAGE & UMGEBUNG.

Die Metropolregion Stuttgart zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Als Innovationsmotor mit hoher Unternehmensdichte vereint sie globale Konzerne, mittelständische Marktführer und dynamische Start-ups. Besonders im Dienstleistungssektor hat sich die Region als führender Standort etabliert.

Mitten in der High-Tech-Region Deutschlands liegt das FRI03 im Business-Park Stuttgart-Weilimdorf – einem dynamischen Dienstleistungsstandort mit hoher Innovationskraft. Namhafte Unternehmen wie Bosch, Vector Informatik sowie der nahegelegene Wissenscampus prägen das Umfeld und schaffen wertvolle Synergien für ansässige Firmen.

Die Lage überzeugt zudem durch ihre exzellente Verkehrsanbindung: Sowohl aus dem Stuttgarter Stadtzentrum als auch aus dem Umland ist das Objekt schnell und bequem erreichbar. Damit bietet die Friolzheimer Straße 3/3a optimale Voraussetzungen für moderne Unternehmen, die auf Vernetzung, Erreichbarkeit und ein starkes Standortumfeld setzen.

LAGE & UMGEBUNG.

🚌 ÖPNV

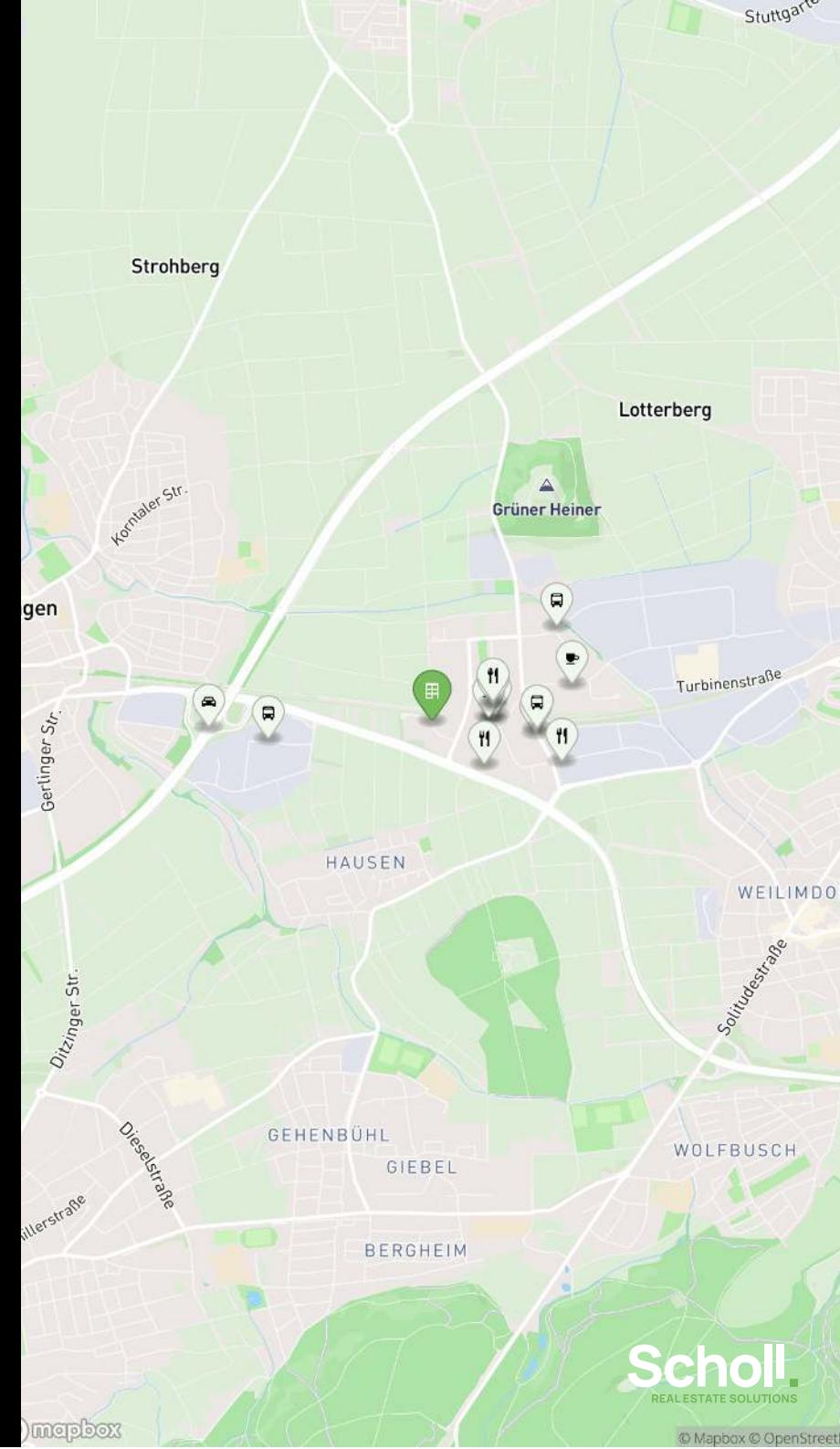
Weilimdorf Bahnhof Bushaltestelle	4 min 370 m
Weilimdorf Bahnhof	5 min 390 m
Weilimdorf Bf. (Unterführung) Bushaltestelle	6 min 550 m
Weilimdorf Bahnhof Unterführung Bushaltestelle	7 min 560 m

🍴 ESSEN

Katz Café	4 min 310 m
VPV Kantine Restaurant	5 min 370 m
K&U Bäckerei Café	5 min 390 m
Ristorante Italiani im Forum Restaurant	5 min 400 m

📍 SONSTIGE

Stuttgart-Feuerbach (A81) Autobahn	11 min 11.5 km
---------------------------------------	-----------------



GEBÄUDE.

HAUPTGEBAUDE

Friolzheimer Straße , 70499 Stuttgart

MERKMALE.



Baujahr 1995



8.348,0 m² Gesamt mietfläche



Letzte Renovierung 2023



Variable Raum aufteilung



Klimatisierung



6 Etagen



Individuell ausbaubar



Barrierefrei



Elektrischer Sonnenschutz



Personenaufzüge

MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT
Mietfläche (teilbar ab 328m ²) Grundriss 	Büro	804 m ²	EG	Ab 10,50 €/m ²	Ab 3,50 €/m ²	● Ab sofort
Mietfläche Grundriss 	Büro	510 m ²	2. OG	Ab 10,50 €/m ²	Ab 3,50 €/m ²	● Ab sofort
Mietfläche Grundriss 	Büro	410 m ²	2. OG	Ab 10,50 €/m ²	Ab 3,50 €/m ²	● Ab sofort
Büroeinheit Grundriss 	Büro	630 m ²	4. OG	Ab 12,50 €/m ²	Ab 3,50 €/m ²	● 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.



Beate Dammaschk

Business Development

📞 +49 173 2515386

✉ bd@scholl-solutions.de