

Welfenstraße 2

Exposé | 14.04.2025

ZUSAMMENFASSUNG.

Die zur Vermietung stehende Büroeinheit befindet sich im dritten Obergeschoss eines architektonisch markanten Solitärgebäudes, das im Jahr 2006 errichtet wurde. Mit einer Gesamtfläche von ca. 299 m² bietet sie ideale Voraussetzungen für modernes und effizientes Arbeiten.

Bereits das großzügige, lichtdurchflutete Foyer mit hochwertigem Granitboden vermittelt einen repräsentativen ersten Eindruck und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Gebäudes.

Die Bürofläche selbst ist modern ausgestattet und kann flexibel an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters angepasst werden. Sowohl klassische Zellenstrukturen als auch offene Raumkonzepte lassen sich problemlos realisieren. Ein durchgängig verlegter Vinylboden und großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre. Isolierverglasung und außenliegender Sonnenschutz garantieren ein ausgewogenes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Technisch ist die Fläche auf dem aktuellen Stand: Eine CAT-6-Verkabelung bietet eine leistungsfähige IT-Infrastruktur, die integrierten Thermoaktivdecken verfügen über eine Kühlfunktion und schaffen ein komfortables Raumklima. Die BAP-gerechte Beleuchtung ist ideal für Bildschirmarbeitsplätze.

Nutzung

Büro



Adresse

Welfenstraße 2
65189 Wiesbaden



PKW-Stellplätze



Parkhaus/Tiefgarage



ZUSAMMENFASSUNG.

Abgerundet wird das Angebot durch stilvoll ausgestattete Sanitärbereiche mit zeitlosen Fliesen und hochwertigen Armaturen. Für Pkw stehen sowohl Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage als auch Außenstellplätze zur Verfügung, was die Erreichbarkeit zusätzlich erleichtert.

Nutzung

Büro



Adresse

Welfenstraße 2
65189 Wiesbaden



PKW-Stellplätze



Parkhaus/Tiefgarage



EINGANGSFLUR
FÜR 10 PERS.



TEEKÜCHE.



MERKMALE DES OBJEKTS.

MOBILITÄT

 29 km zum Flughafen

 Fahrradstellplätze

 ÖPNV direkt vor der Tür

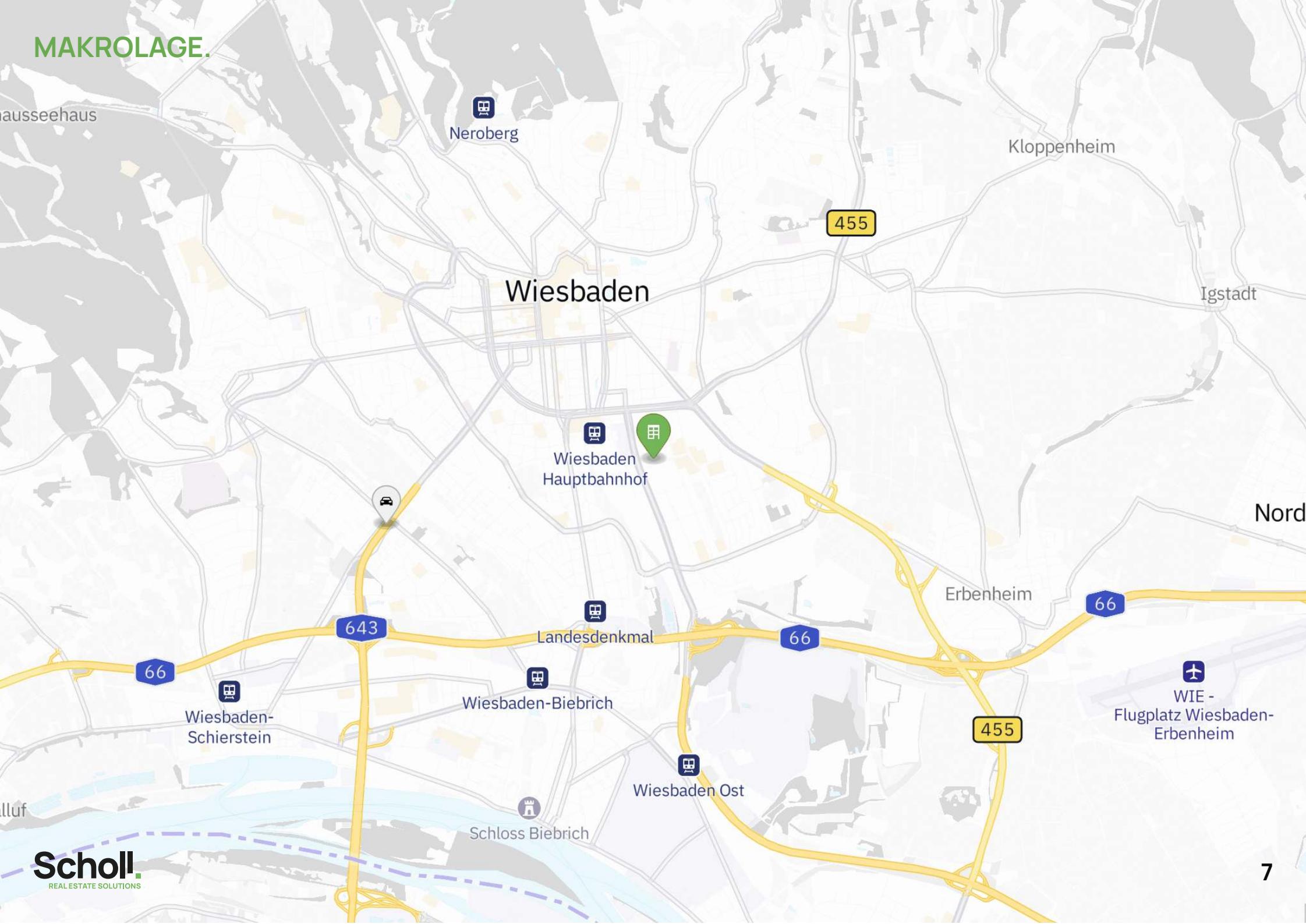
ENERGIEEFFIZIENZ

 Fernwärme

SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT

 Orte für sozialen Austausch

MAKROLAGE.



LAGE & UMGEBUNG.

Wiesbaden zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten im Rhein-Main-Gebiet. Die Landeshauptstadt Hessens überzeugt durch ihre zentrale Lage, die Nähe zur Finanzmetropole Frankfurt sowie durch eine exzellente Infrastruktur – sowohl im öffentlichen Nahverkehr als auch im überregionalen Straßenverkehr. Unternehmen profitieren hier von einem dynamischen Geschäftsumfeld und einer hohen Lebensqualität für ihre Mitarbeitenden.

In zentraler Lage innerhalb Wiesbadens befindet sich das Bürogebäude in der Welfenstraße 2. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine bequeme Anbindung an den Fern- und Nahverkehr garantiert. Die Autobahnen A66 und A671 sind ebenfalls schnell zu erreichen und ermöglichen eine unkomplizierte Anfahrt mit dem Pkw aus allen Richtungen.

Direkt vor dem Gebäude liegt eine Bushaltestelle, die zusätzliche Flexibilität bei der täglichen Anreise bietet. In fußläufiger Umgebung finden sich zahlreiche gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten – ideal für die Mittagspause oder Besorgungen im Arbeitsalltag. Dank dieser Kombination aus Erreichbarkeit, urbaner Infrastruktur und einem repräsentativen Standort ist die Immobilie sowohl für Mitarbeitende als auch für Kunden besonders attraktiv.

LAGE & UMGEBUNG.

🚌 ÖPNV

Wittelsbacherstraße
Bushaltestelle 1 min 80 m

Welfenstraße
Bushaltestelle 3 min 270 m

Berufsschulzentrum
Bushaltestelle 4 min 300 m

Statistisches Bundesamt
Bushaltestelle 7 min 560 m

🍴 ESSEN

Backhaus Schröer
Café 3 min 280 m

Pizzeria Laguna
Restaurant 5 min 420 m

Pizza 22
Restaurant 8 min 640 m

Bäckerei & Café MAXIM
Café 8 min 640 m

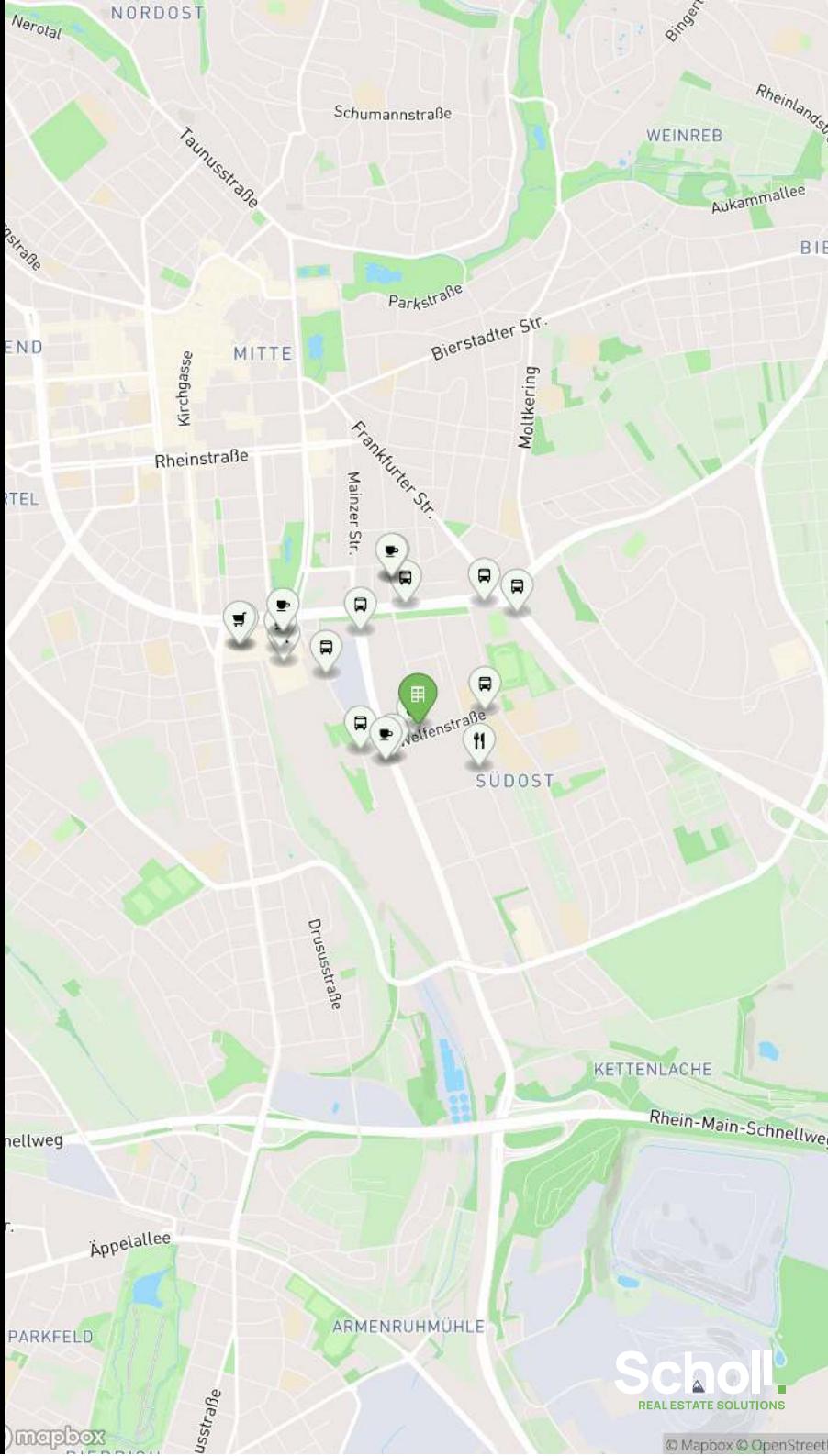
🛒 NAHVERSORGUNG

ALDI Süd
Supermarkt 5 min 1.7 km

REWE
Supermarkt 5 min 1.7 km

📍 SONSTIGE

Wiesbaden-Dotzheim (B 262, A6...
Autobahn 9 min 6.9 km



GEBÄUDE.

HAUPTGEBAUDE

Welfenstraße 2, 65189 Wiesbaden

MERKMALE.



Baujahr 2006



Barrierefrei



Klimatisierung



Zentralheizung



5 Etagen



Variable Raumauflteilung



Sonnenschutz

MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT	
Bürofläche	Büro	299 m ²	2. OG	Ab 14,70 €/m ²	Ab 3,50 €/m ²	● Ab sofort	
Bürofläche Grundriss 	Büro	299 m ²	3. OG	Ab 14,80 €/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