



# AIRPORT-BUSINESS-CENTER 1 – 3

Exposé | 15.05.2025

## ZUSAMMENFASSUNG.

Im etablierten Gewerbepark „Manz Areal“ in Filderstadt stehen im Airport Business Center 1 und 3 hochwertige Büroflächen zur Verfügung, die modernen Ansprüchen an Ausstattung, Flexibilität und Lage gerecht werden. Die repräsentativen Gebäude bieten eine exzellente Arbeitsumgebung in direkter Nähe zum Flughafen Stuttgart – mit optimaler Sichtbarkeit und hervorragender Erreichbarkeit.

### Nutzung

Büro



### Adresse

Gottlieb-Manz-Straße 2  
70794 Filderstadt



### PKW-Stellplätze



### Parkhaus/Tiefgarage



## ZUSAMMENFASSUNG.

**Airport Business Center 1** befindet sich in der Gottlieb-Manz-Straße 10-12 und wurde im Jahr 2003 erbaut. Das dreigliedrige Bürogebäude überzeugt durch lichtdurchflutete Flächen, hochwertige technische Ausstattung und ein modernes Ambiente. Vom Erdgeschoss bis zum penthouseartigen Dachgeschoss mit umlaufender Terrasse bietet das Gebäude flexible Raumlösungen mit eindrucksvollem Blick auf die Start- und Landebahn. Derzeit stehen im 1. Obergeschoss ca. 409 m<sup>2</sup> sowie im 3. Obergeschoss ca. 868 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wobei die größere Einheit ab ca. 411 m<sup>2</sup> teilbar ist. Zur Ausstattung gehören Be- und Entlüftungsanlagen mit Spitzenlastkühlung und Wärmerückgewinnung, Doppelbodensysteme mit Bodentanks (1. OG), außenliegender Sonnenschutz, Aluminiumfenster sowie eine Gasheizung mit individuell regelbaren Heizkörpern. Die Räume sind teilklimatisiert, der Bodenbelag wird nach Mieterwunsch eingebracht. Eine Teeküche, Personenaufzug sowie Stellplätze in der Tiefgarage oder im Außenbereich runden das Angebot ab. Der Mietpreis beträgt 14,50 €/m<sup>2</sup> zzgl. Ausbau, die Nebenkostenvorauszahlung ca. 2,90 €/m<sup>2</sup> (jeweils zzgl. gesetzl. MwSt.). Die Flächen sind nach Vereinbarung verfügbar, eine Anmietung erfolgt provisionsfrei.

### Nutzung

Büro



### Adresse

Gottlieb-Manz-Straße 2  
70794 Filderstadt



### PKW-Stellplätze



### Parkhaus/Tiefgarage



## ZUSAMMENFASSUNG.

**Airport Business Center 3**, gelegen in der Gottlieb-Manz-Straße 2, wurde im Jahr 2011 errichtet und bietet auf vier Geschossen helle Büroflächen mit hochwertiger Ausstattung und beeindruckenden Panoramablicken auf das Geschehen im Luftraum. Gepflegte Außenanlagen und ein hochwertiger Eingangsbereich mit Granit unterstreichen den repräsentativen Charakter des Gebäudes. Die Flächen im 1. Obergeschoss mit ca. 1.079 m<sup>2</sup> (teilbar ab 434 m<sup>2</sup>) sowie im 3. Obergeschoss mit ca. 645 m<sup>2</sup> sind kurzfristig bzw. ab April 2026 verfügbar. Dank flexibler Trockenbau-Trennwände können die Einheiten individuell an die Bedürfnisse des Mieters angepasst werden. Ausstattungsmerkmale umfassen Bodentanks, außenliegenden Sonnenschutz, Aluminiumfenster, Teppich- und Vinylbeläge sowie eine Klimatisierung und Gaszentralheizung. Terrassen stehen zusätzlich zur Verfügung und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Auch hier sind Tiefgaragen- und Außenstellplätze verfügbar. Der Mietzins beginnt ab 15,50 €/m<sup>2</sup> zzgl. MwSt., die Nebenkosten betragen ca. 3,50 €/m<sup>2</sup> zzgl. MwSt. Die Vermietung erfolgt ebenfalls provisionsfrei.

### Nutzung

Büro



### Adresse

Gottlieb-Manz-Straße 2  
70794 Filderstadt



### PKW-Stellplätze



### Parkhaus/Tiefgarage



## ZUSAMMENFASSUNG.

Beide Objekte vereinen Funktionalität, moderne Technik und ein repräsentatives Erscheinungsbild in einem der gefragtesten Gewerbestandorte der Region – ideal für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Infrastruktur und Sichtbarkeit legen.

### Nutzung

Büro



### Adresse

Gottlieb-Manz-Straße 2  
70794 Filderstadt



### PKW-Stellplätze



### Parkhaus/Tiefgarage





# MERKMALE DES OBJEKTS.

## MOBILITÄT



5.3 km zum Flughafen



1.1 km zum Hauptbahnhof



Fahrradstellplätze



ÖPNV direkt vor der Tür

## SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT



BMA-Zentrale



Gastronomie auf dem Gelände



Orte für sozialen Austausch

## ÖKOLOGIE



Begrünte Dachfläche



Grüner Innenhof

## ENERGIEEFFIZIENZ

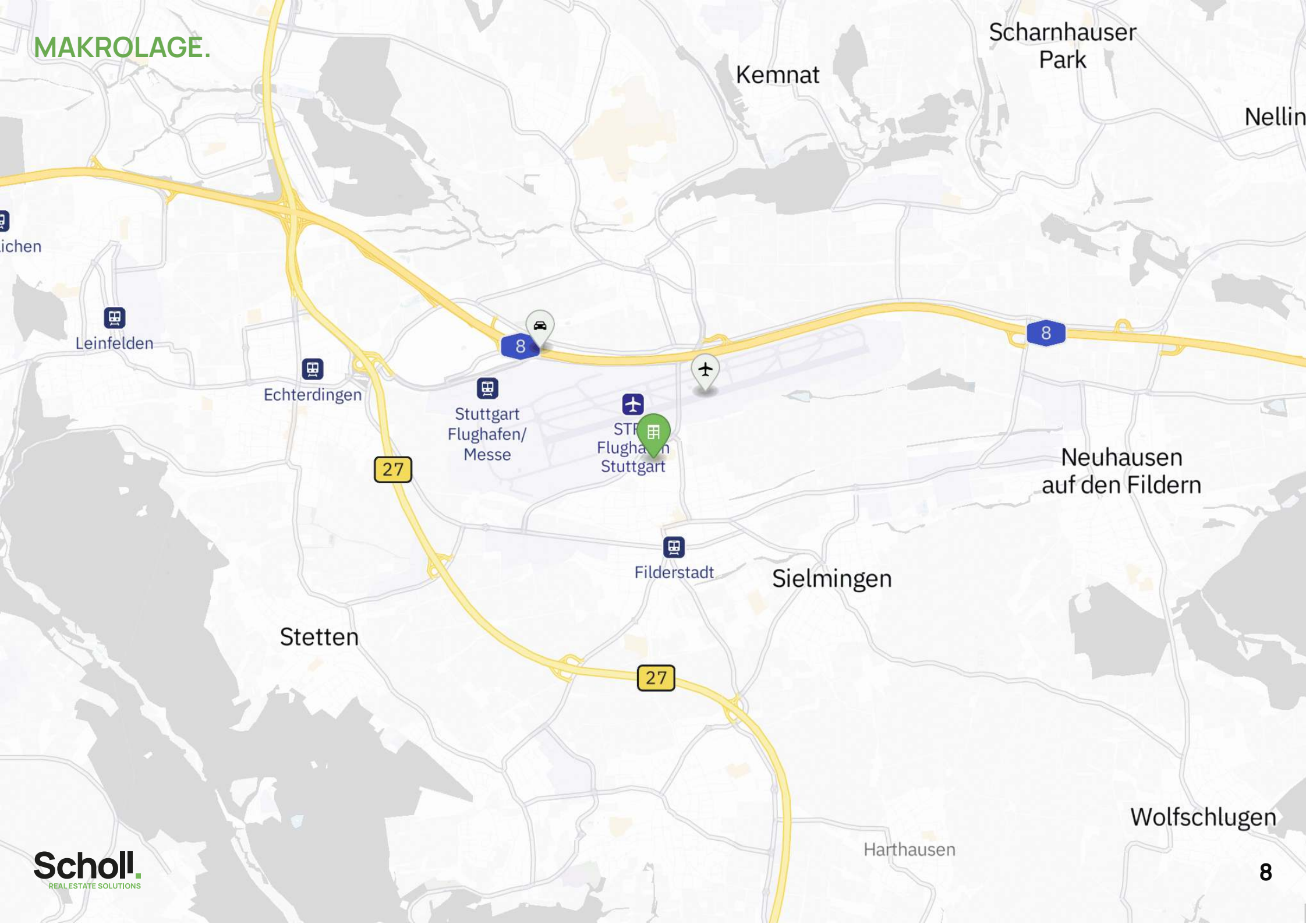


Blockheizkraftwerk



Gasheizung

MAKROLAGE.





## LAGE & UMGEBUNG.

Die Region Stuttgart zählt zu den wirtschaftsstärksten Ballungsräumen Europas und ist Sitz zahlreicher international agierender Unternehmen, insbesondere aus den Branchen Automotive, Maschinenbau, IT und Finanzdienstleistungen. Die Landeshauptstadt Baden-Württembergs verfügt über eine exzellente Verkehrsinfrastruktur mit direktem Anschluss an das Autobahnnetz (A 8, A 81), einen internationalen Flughafen sowie ein leistungsfähiges Nahverkehrssystem. Die Nähe zu Forschungseinrichtungen, Hochschulen und hochqualifizierten Fachkräften macht Stuttgart zu einem zukunftssicheren Standort für Unternehmen aller Größenordnungen.

Das Bürogebäude befindet sich im etablierten Gewerbepark „Manz Areal“ in Filderstadt – in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Stuttgart. Der direkte Blick auf die Start- und Landebahn unterstreicht die exponierte Lage des Objekts. Über die nahegelegene Bundesstraße B 27 sowie die Autobahn A 8 ist der Standort hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die S-Bahnhaltestelle „Filderstadt“ ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine direkte, umsteigefreie Verbindung bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof – ideal für Mitarbeitende, Kunden und Geschäftspartner.


## LAGE & UMGEBUNG.

Auch die Nahversorgung ist optimal: In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Lage bietet somit nicht nur logistische Vorteile, sondern auch eine attraktive Infrastruktur für den Büroalltag.

# LAGE & UMGEBUNG.

## ÖPNV


Bernhausen Filder-Airport-Areal  
Bushaltestelle 2 min   
170 m


Bernhausen Nord-West-Ring  
Bushaltestelle 4 min   
370 m

Luftfrachtzentrum Ost  
Bushaltestelle 5 min   
430 m


Fröbelstraße  
Bushaltestelle 7 min   
660 m


## SONSTIGE


Filderstadt  
Sonstiges 5 min   
440 m


Stuttgart-Flughafen/Messe (A8)  
Autobahn 6 min   
3.7 km

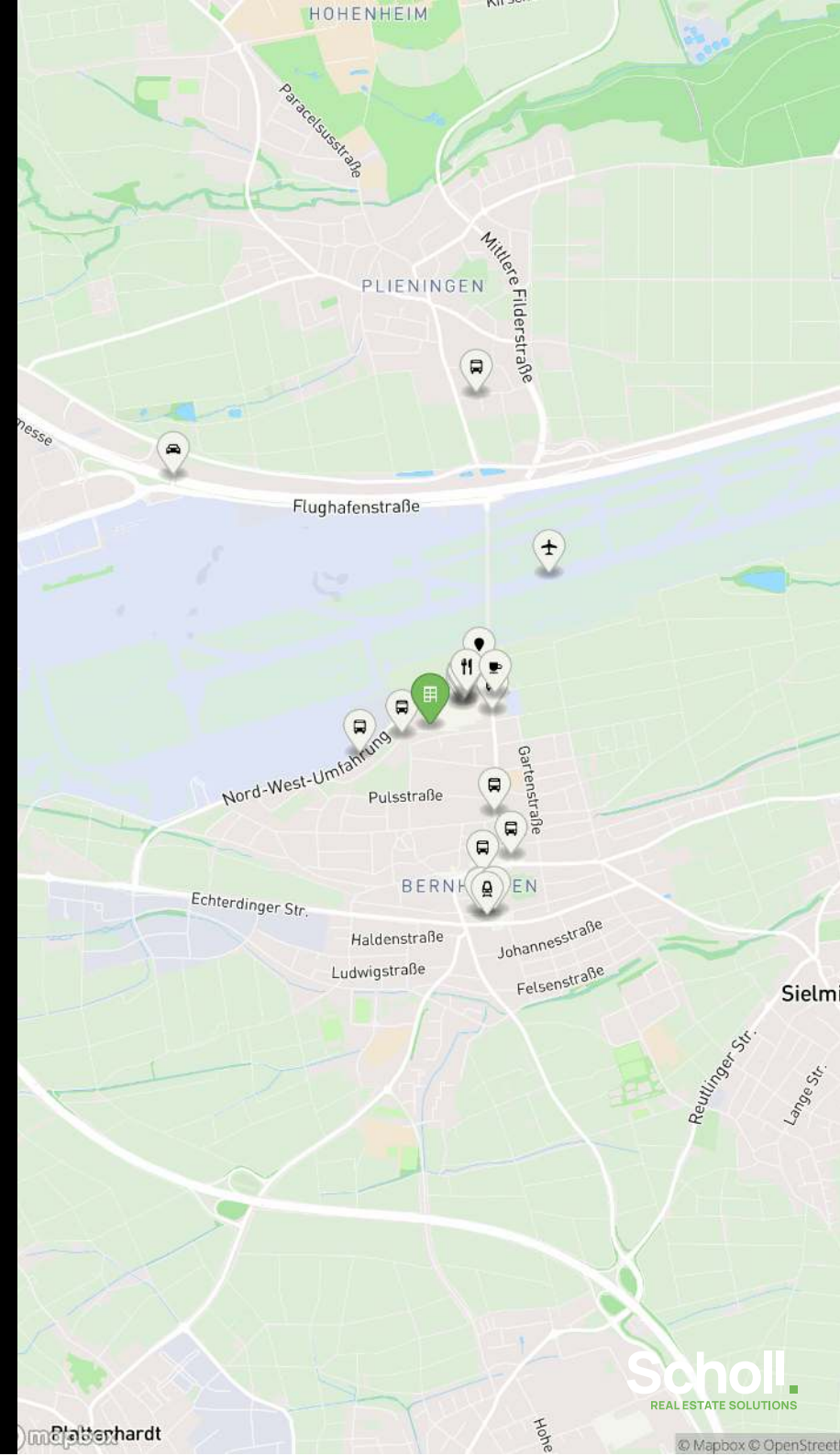
## ESSEN

Dr. Wok  
Restaurant 4 min   
360 m

Imbiss-Snack-Point  
Restaurant 4 min   
380 m

Madame Phung  
Restaurant 5 min   
400 m

Sehne  
Café 5 min   
420 m



# GEBÄUDE.

## AIRPORT-BUSINESS-CENTER 1

Gottlieb-Manz-Straße 10-12, 70794 Filderstadt

### MERKMALE.



Baujahr 2003



5 Etagen



Sonnenschutz



Klimatisierung



Personenaufzüge



# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT	
Bürofläche Grundriss 	Büro	407 m²	1. OG	Ab 14,50 €/m²	Ab 2,90 €/m²	● Ab sofort	
Bürofläche Grundriss 	Büro	868 m²	3. OG	Ab 14,50 €/m²	Ab 2,90 €/m²	● Ab sofort	

# GEBÄUDE.

## AIRPORT-BUSINESS-CENTER 3

Gottlieb-Manz-Straße 2, 70794 Filderstadt

### MERKMALE.



Sonnenschutz



Klimatisierung



Barrierefrei



Dachterrasse



Individuell ausbaubar



Personenaufzüge





# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT	
Bürofläche (teilbar ab 434qm) Grundriss 	Büro	645 m²	1. OG	Ab 15,50 €/m²	Ab 3,50 €/m²	● Ab sofort	
Bürofläche Grundriss 	Büro	645 m²	3. OG	Ab 15,50 €/m²	Ab 3,50 €/m²	● 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](mailto:bd@scholl-solutions.de)