

# Raumfabrik Durlach

Exposé | 14.04.2025

## ZUSAMMENFASSUNG.

In einem inspirierenden Umfeld mit industriellem Charakter und moderner Ausstattung bieten die zur Verfügung stehenden Büroflächen auf dem Gelände des ehemaligen PFAFF-Areals ein ideales Arbeitsumfeld für Unternehmen mit Anspruch. Der revitalisierte Gewerbecampus vereint auf rund 80.000 Quadratmetern innovative Raumkonzepte mit einem lebendigen Mietermix und einer hervorragenden Infrastruktur. Die angebotenen Mieteinheiten – rund 400 Quadratmeter im Erdgeschoss, welche sich besonders für eine Technik- oder Laborfläche eignen, sowie ca. 1.100 Quadratmeter im vierten Obergeschoss – befinden sich in einem der repräsentativen Bürogebäude auf dem Gelände und sind vielseitig nutzbar.

### Nutzung

Büro



### Adresse

An der RaumFabrik  
76227 Karlsruhe



### PKW-Stellplätze



## ZUSAMMENFASSUNG.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an modernes Arbeiten: Hochwertiger Parkettboden sorgt für eine angenehme Atmosphäre, alternativ ist ein ESD-Bodenbelag möglich. Die Raumaufteilung erfolgt über stilvolle Glassystemtrennwände, die ein offenes und dennoch strukturiertes Arbeitsumfeld schaffen. Jeder Büroraum ist mit einer individuell regulierbaren Klimaanlage ausgestattet. Für optimalen Sonnenschutz sorgen elektrisch bedienbare Außenjalousien. Die Flächen verfügen über eine leistungsfähige KAT-7-Netzwerkverkabelung, eine integrierte Arbeitsplatzbeleuchtung sowie akustisch wirksame Deckenelemente, die eine angenehme Raumakustik sicherstellen. Vor Bezug werden die Flächen vollständig saniert; in diesem Zusammenhang ist eine flexible Anpassung an die individuellen Anforderungen des zukünftigen Mieters problemlos möglich. Fotos in diesem Exposé zeigen bereits ausgebaute Etagen im selben Gebäude.

### Nutzung

Büro



### Adresse

An der RaumFabrik  
76227 Karlsruhe



### PKW-Stellplätze



## ZUSAMMENFASSUNG.

Darüber hinaus profitieren Mieter von einem umfassenden Serviceangebot auf dem Campus. Neben einer Fernwärmeversorgung des gesamten Geländes bietet der Standort eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen direkt vor Ort und in der unmittelbaren Umgebung. Ergänzt wird dies durch ein kostenfreies Gesundheitsmanagement mit Angeboten wie Yoga, Rücken-Fit und Laufgruppen sowie einem eigenen Fitnessstudio, einer Physiotherapie und einer Eventlocation. Ein modernes Business-Hotel grenzt direkt an den Campus, zwei Kindertagesstätten befinden sich in nächster Nähe.

Dieser Standort vereint moderne Büroinfrastruktur mit urbanem Flair, hervorragender Erreichbarkeit und einem starken Dienstleistungsumfeld – ein Ort, an dem Arbeit und Lebensqualität miteinander verschmelzen.

### Nutzung

Büro



### Adresse

An der RaumFabrik  
76227 Karlsruhe



### PKW-Stellplätze



OBJEKTANSICHT.





OBJEKTANSICHT.





# QUARTIERSÜBERSICHT







**Bau 61 im 4.OG**

ca. 1.100 qm

**Bau 53 im EG**

ca. 400 qm



# MERKMALE DES OBJEKTS.

## MOBILITÄT



77.6 km zum Flughafen



5.5 km zum Hauptbahnhof



Fahrradstellplätze



ÖPNV direkt vor der Tür

## SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT



Gastronomie auf dem Gelände



Orte für sozialen Austausch



Sportangebot in der Nähe

## ÖKOLOGIE

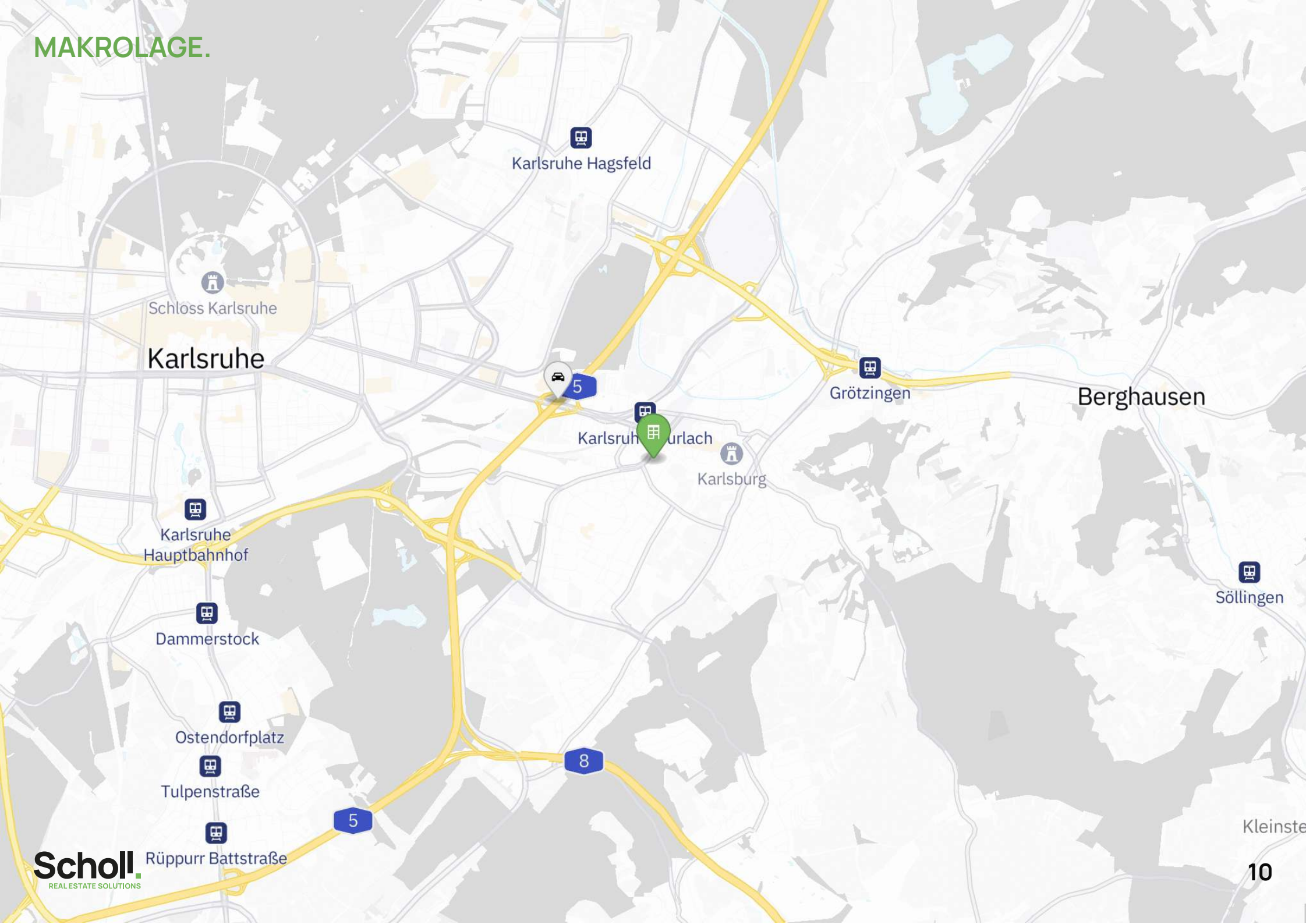


Grüner Innenhof

## ENERGIEEFFIZIENZ



Fernwärme






## LAGE & UMGEBUNG.

Die Immobilie befindet sich in Karlsruhe, einer wirtschaftsstarken Technologieregion mit exzellenter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Der Standort Durlach ist durch die Nähe zur Innenstadt und die sehr gute Verkehrsanbindung besonders attraktiv. Über die Autobahn A5 (Ausfahrt 44 Karlsruhe-Durlach), die B10 sowie die Durlacher Allee ist der Standort optimal erschlossen.


Der fußläufig erreichbare Durlacher Bahnhof bietet direkten Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (RE, S3, S4, S5), ergänzt durch mehrere Straßenbahnlinien (Linien 1 und 2). Auf dem Campus selbst sowie in unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Gastronomieangebote, ein Fitnessstudio, ein Businesshotel und eine sehr gute Nahversorgung. Die charmante Durlacher Altstadt ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.


# LAGE & UMGEBUNG.

## ÖPNV


Killisfeldstraße  
Straßenbahn 2 min   
190 m

Gritznerstraße  
Straßenbahn 3 min   
230 m


Auer Straße/Dr. Willmar Schwabe  
Bushaltestelle 5 min   
450 m

Raiherwiesenstraße  
Bushaltestelle 6 min   
520 m


## NAHVERSORGUNG

Rewe Siegbert Ponzer  
Supermarkt 6 min   
540 m


Scheck-In Center  
Supermarkt 11 min   
960 m


ALDI Süd  
Supermarkt 12 min   
1 km

## ESSEN


Pavarotti  
Restaurant 1 min   
90 m


Borsalino  
Restaurant 2 min   
210 m

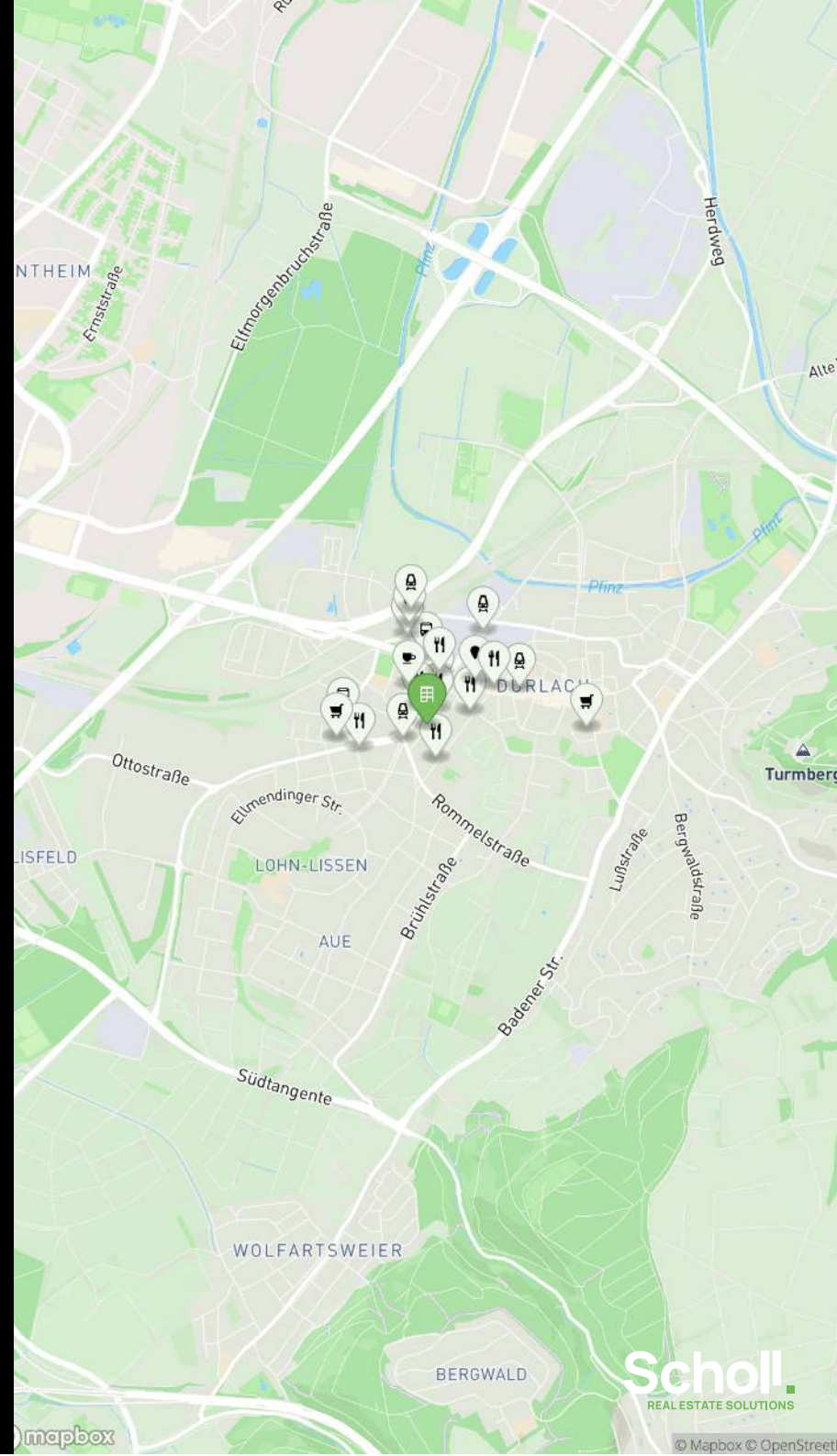
Piccola Pizza  
Restaurant 3 min   
270 m

Vogel Hausbräu Durlach  
Restaurant 3 min   
300 m

## SONSTIGE

Eis Casal Imperial  
Sonstiges 4 min   
330 m

Karlsruhe-Durlach (A5)  
Autobahn 9 min   
6.1 km





GEBÄUDE.

HAUPTGEBÄUDE

Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT	
Bürofläche (Bau 53) Grundriss 	Büro	400 m²	EG	Ab 16,50 €/m²	Ab 2,90 €/m²	● Ab sofort	
Bürofläche (Bau 54) Grundriss 	Büro	1.100 m²	4. OG	Ab 16,50 €/m²	Ab 2,90 €/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.



**Aljoscha Scholl**  
Managing Director

☎ +491721341986

✉ [as@scholl-solutions.de](mailto:as@scholl-solutions.de)



**Beate Dammaschk**  
Business Development

☎ +49 173 2515386

✉ [bd@scholl-solutions.de](mailto:bd@scholl-solutions.de)