

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 Büraum 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 ausgebauten 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.





MERKMALE DES OBJEKTS.

MOBILITÄT

 77.6 km zum Flughafen

 Fahrradstellplätze

 5.5 km zum Hauptbahnhof

 ÖPNV direkt vor der Tür

SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT

 Gastronomie auf dem Gelände  Orte für sozialen Austausch

 Sportangebot in der Nähe

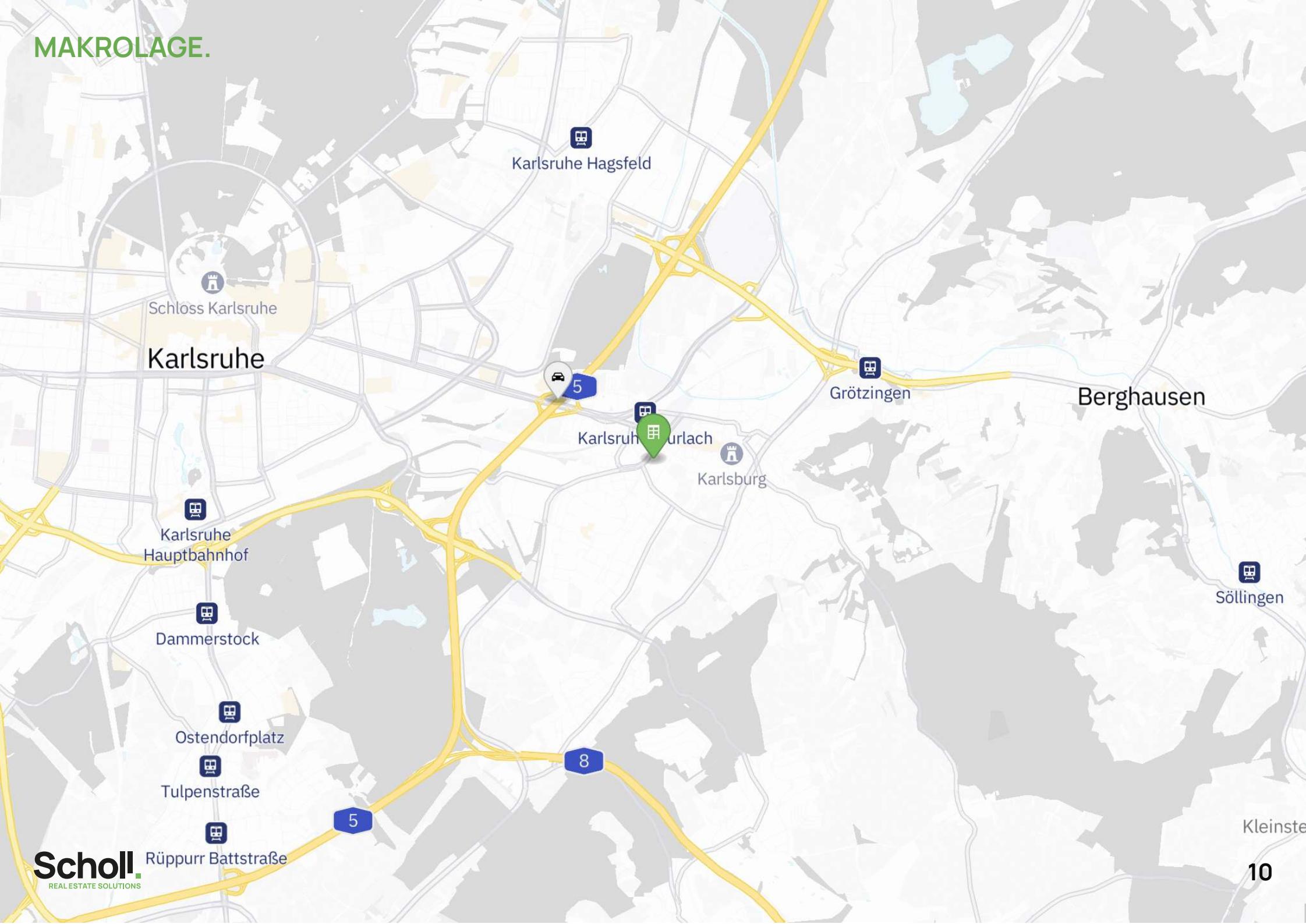
ÖKOLOGIE

 Grüner Innenhof

ENERGIEEFFIZIENZ

 Fernwärme

MAKROLAGE.



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

🍴 ESSEN

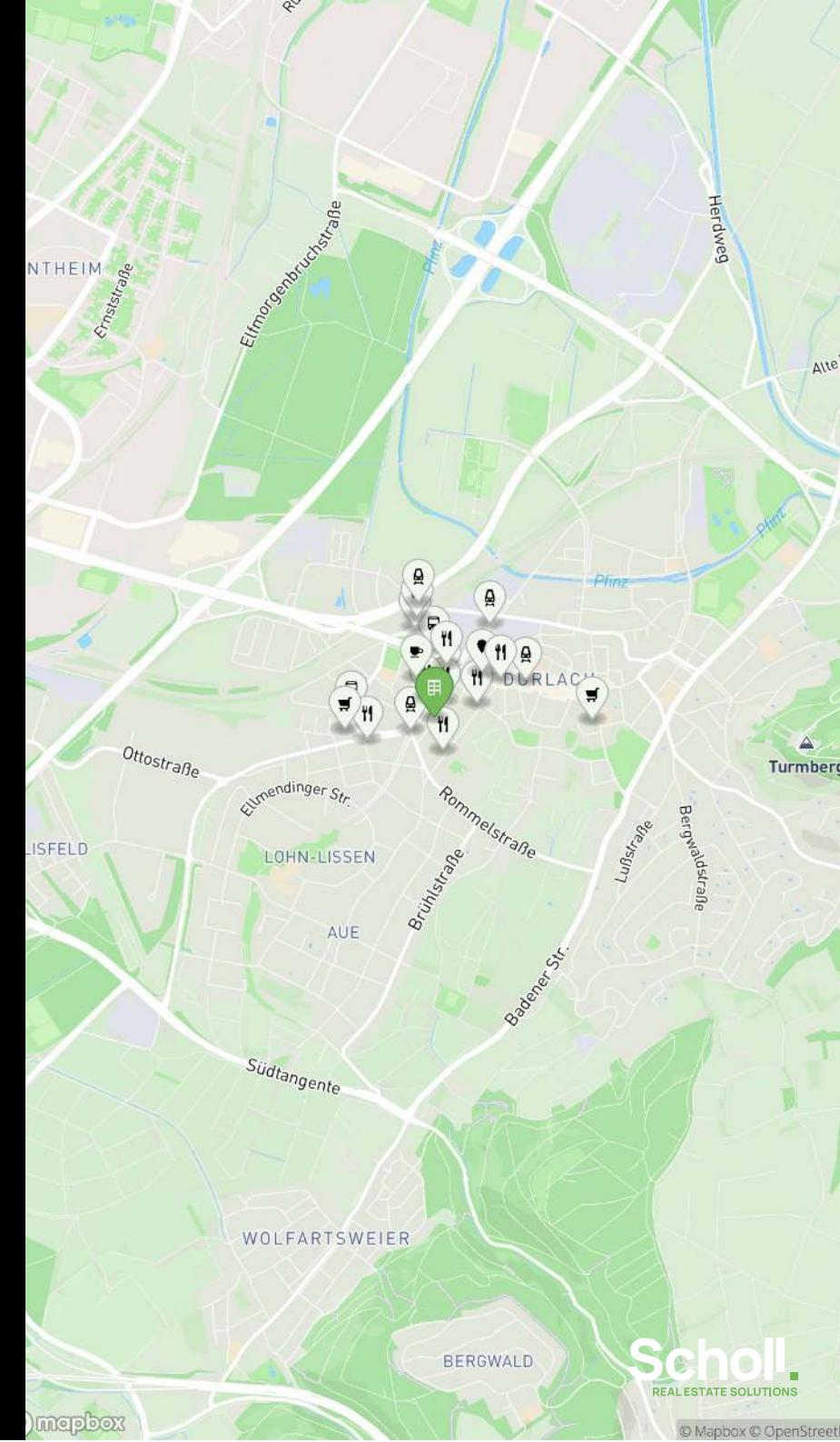
Pavarotti Restaurant	1 min 90 m
Borsalino Restaurant	2 min 210 m
Piccola Pizza Restaurant	3 min 270 m
Vogel Hausbräu Durlach Restaurant	3 min 300 m

🛒 NAHVERSORGUNG

Rewe Siegbert Ponzer Supermarkt	6 min 540 m
Scheck-In Center Supermarkt	11 min 960 m
ALDI Süd Supermarkt	12 min 1 km

📍 SONSTIGE

Eis Casal Imperial Sonstiges	4 min 330 m
Karlsruhe-Durlach (A5) Autobahn	9 min 6.1 km



GEBÄUDE.

HAUPTGEBAUDE

Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe

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



Aljoscha Scholl

Managing Director

📞 +491721341986

✉️ as@scholl-solutions.de



Beate Dammaschke

Business Development

📞 +491732515386

✉️ bd@scholl-solutions.de