



Merian Loft Office

Das Objekt

Im Offizierskasino, dem außergewöhnlichen Denkmal im Pioneer Park, entsteht eine der beeindruckendsten Bürolofts in Hanau. Das äußere Erscheinungsbild mit der schiefgedeckten Dachlandschaft ist beeindruckend. Die großzügigen Raumhöhen verleihen der Loftfläche eine außergewöhnliche Exklusivität.

Darüber hinaus ist das Gebäude auf der Höhe der Zeit. Der hochwertige energetische Standard KfW 55 trägt ebenso dazu bei wie die Zertifizierung nach DGNB Gold Standard für Nachhaltigkeit.

Die denkmalgerechten Holzfenster führen zu den großzügigen Süd- und Westterrassen, die beim ersten Sonnenschein zum Aufenthalt im Freien einladen, sei es für Telefonate, Team-Meetings, E-Mails beantworten, Kundentermine durchführen oder ganz spontan ein Afterwork-Barbecue veranstalten.

Die Loftflächen bieten sich für hochwertige Büroarbeitsplätze sowie geeigneterweise auch in Kombination mit Showroomflächen mit hoher Aufenthaltsqualität sehr gut an. Der repräsentative Eingangsbereich als eines der vielen Highlights heißt Besucher, Geschäftspartner und Mitarbeiter gleichermaßen willkommen.

Lage | Infrastruktur

Das Merian Loft Office überzeugt durch seine exzellente Lage und einer hohen Sichtbarkeit im Pioneer Park Hanau.

Die Nachbarschaft bietet vielfältige Möglichkeiten: Das Grimm's Hotel mit 122 Zimmer und Restaurant bietet neben Frühstück, Mittag- und Abendessen auch Tagungsräumlichkeiten und vielfältige Angebote, die auch für die zukünftigen Mieter des Loft Office angenehm und nützlich sind.

Daneben befindet sich das Chariseum: Ein Zentrum für Gesundheit, Beauty und Lifestyle. Vom Allgemeinmediziner bis Sauna und Wellness wird vieles geboten. Zudem finden Sie ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Restaurant, die nur wenige Meter vom Loft entfernt. Weitere Parkplätze (Dauer- und Kurzzeitparker) befinden sich im etwa 50 Meter entfernten 24h-Parkhaus West mit 400 Stellplätzen.

Das Naturschutzgebiet Bulau direkt am Pioneer Park macht entspannte Spaziergänge zu einem Erlebnis.

Die Brüder-Grimm-Stadt Hanau in der Rhein-Main Metropolregion entwickelte sich überaus dynamisch von der größten Kleinstadt zur kleinsten Großstadt mit zwischenzeitlich mehr als 100.000 Einwohnern. Zentral in der Metropole und dennoch im Grünen gilt die Brüder-Grimm-Stadt als grüne Lunge des Großraums.

Die Verkehrsanbindung ist unschlagbar: Die Bushaltestelle „Maria-Merian-Bogen“ mit den Linien 6 (Richtung Freiheitsplatz) und 8 (Richtung Hauptbahnhof) befindet sich direkt vor dem Merian Loft Office. Der Freiheitsplatz ist in 13 Minuten und der Hauptbahnhof in 10 Minuten erreicht. Die Frankfurter City ist mit den S- und Regionalbahnen in weniger als 30 Minuten erreicht.

Mit dem Auto erreichen Sie die A66 in unter 5 Minuten und die A3 in unter 12 Minuten, die Sie in alle Richtungen bringen. Der Flughafen Frankfurt ist 30 Minuten (ca. 34 km) entfernt.

Raumstruktur | Ausstattung

Die architektonische Gestaltung innen und außen, über die Materialauswahl bis hin zur technischen Konzeption und Umsetzung der Baumaßnahme, sind von besonderer Güte: Wandputze nach historischem Vorbild, Gewölbedecken, ebenso wie die hohen Holzdecken oder die sorgfältig gestalteten Holzfenster bilden ein Ausstattungsensemble, das Wertigkeit, Respekt vor der Historie und Wohlfühlen zu einer Einheit werden lässt.

Die großzügige Atmosphäre des Loft Office bietet fantastische Arbeitsräume. Open-Space Konzepte gemischt mit Einzel- oder Besprechungsräumen sowie die im Raum stehende Empore lassen moderne und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Teeküche ist wunderbar in das Gesamtkonzept integriert und kann zu einer Meet & Eat Area ausgebaut werden.

Die Fenster mit Sonnenschutzverglasung verringern den Wärmedurchgang und sorgen, gemeinsam mit der Temperierung über das System der Fußbodenheizung, für eine angenehme und spürbare Senkung der sommerlichen Raumtemperaturen um bis zu 2 bis 3 °C.

Eine zusätzliche Klimatisierung kann als Sonderwunsch eingebaut werden. Zudem sind die Flächen mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Die Büroarbeitsplätze werden über die Bodentanks mit Strom und einer CAT-7a Verkabelung versorgt, so dass eine kreative Arbeitsumgebung gepaart mit modernster Technik entsteht. Der Flächenausbau wird eng zwischen Mieter und Vermieter abgestimmt.

Flächenvakanz | Hauptflächen

- EG Süd | ca. 251,57 m²
- EG Mitte | ca. 461,83 m²
- OG Galerie | ca. 173,13 m²
- Summe | ca. 886,53 m²**

Flächenvakanz | Nebenflächen

- Terrasse (50%) | ca. 241,83 m²
- Balkon (50%) | ca. 15,63 m²
- UG Kellerräume | ca. 63,00 m²
- UG Fahrradkeller | ca. 26,00 m²
- Summe | ca. 346,46 m²**

Bei einer Aufteilung der Büroflächen werden die gemeinschaftlich genutzten Terrassen- und Balkonflächen anteilig berücksichtigt.

Pkw-Parkplätze

- Tiefgarage | 12 Stück

Konditionen

- Hauptfläche: ab € 17,00/m²/Monat
- Terrasse/Balkon: € 8,50/m²/Monat
- Kellerräume/Fahradkeller: € 5,00/m²/Monat
- Parkplatz (Tiefgarage) € 89,00/St./Monat
- NK-Vorauszahlung (Hauptfläche): € 4,50/m²/Monat
- Mindestlaufzeit: 5 Jahre + Verlängerungsoption
- Provisionsfrei für den Mieter

Alle v.g. Flächenangaben verstehen sich als ca.-Werte gemäß Nettogrundfläche (NGF), zu denen ggf. noch anteilige Allgemeinflächen hinzugerechnet werden.

Alle v.g. Mietpreisangaben verstehen sich zzgl. ges. USt.

Mietbereiche | Mieterausbau

Die Hauptfläche lässt sich auf Anfrage in zwei Mieteinheiten aufteilen: EG Süd mit ca. 252 m² und EG Mitte mit der dazugehörigen Galerie im Obergeschoss mit insg. ca. 635 m². Diese Teilung lässt sich gut umsetzen, wenn für die größere Mieteinheit ein Mieter gefunden ist.

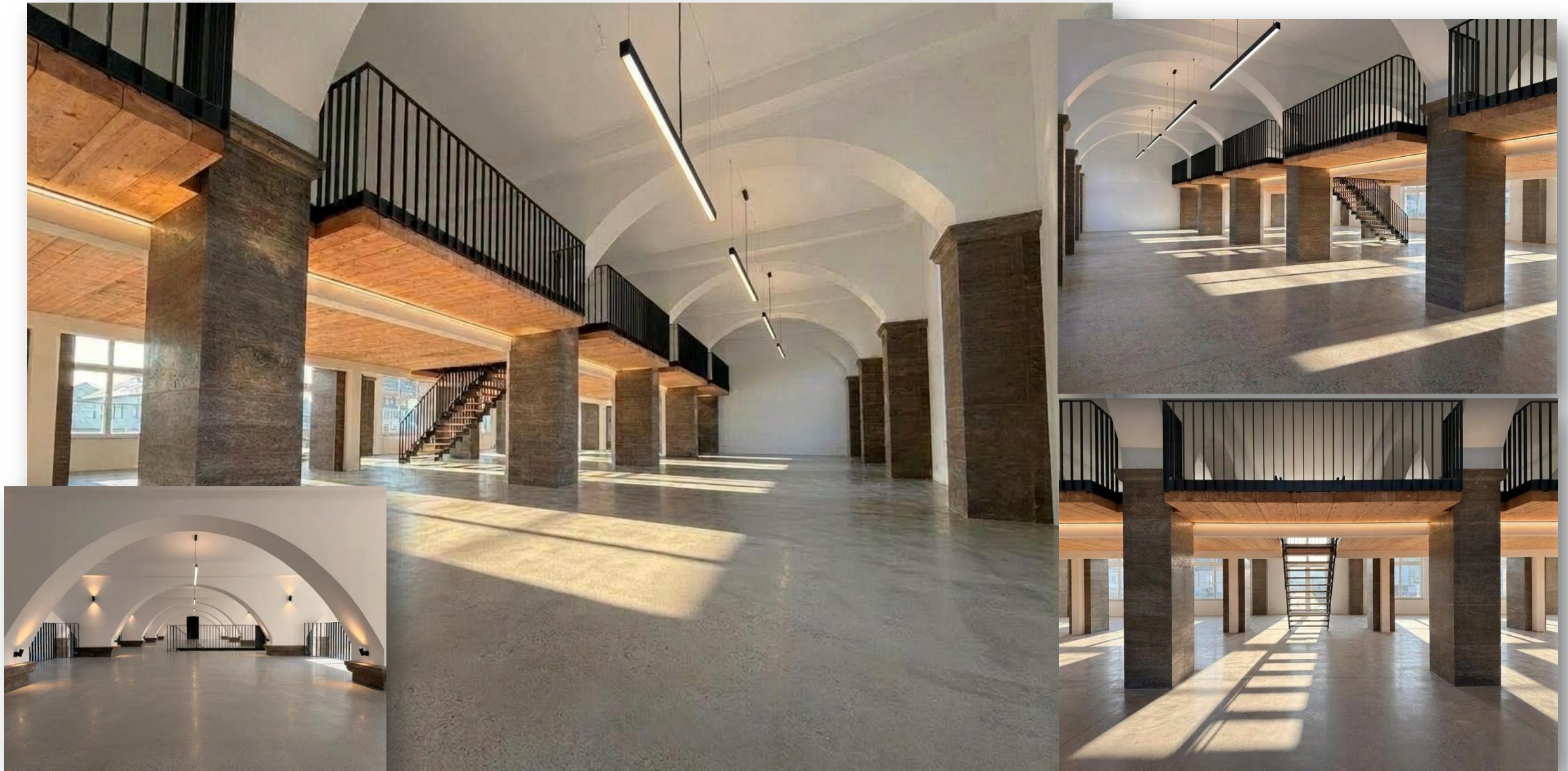
Die Büro- bzw. Gewerbemietfläche befindet sich im veredelten Rohbauzustand und wird dem zukünftigen Mieter gemäß Standardausbaubeschreibung übergeben. Falls der Mieter Sonderwünsche (wie z. Bsp. zusätzliche Klimatisierung) hat, werden diese vermietetseitig geprüft. Ggf. trägt der Mieter die Kosten der Sonderwünsche in Form eines Baukostenzuschusses oder einer Investitionsmiete.



Die vom Mieter gewünschte Raumkonfiguration muss sich zwingend an die Gebäudestruktur richten und wird vom Vermieter errichtet.

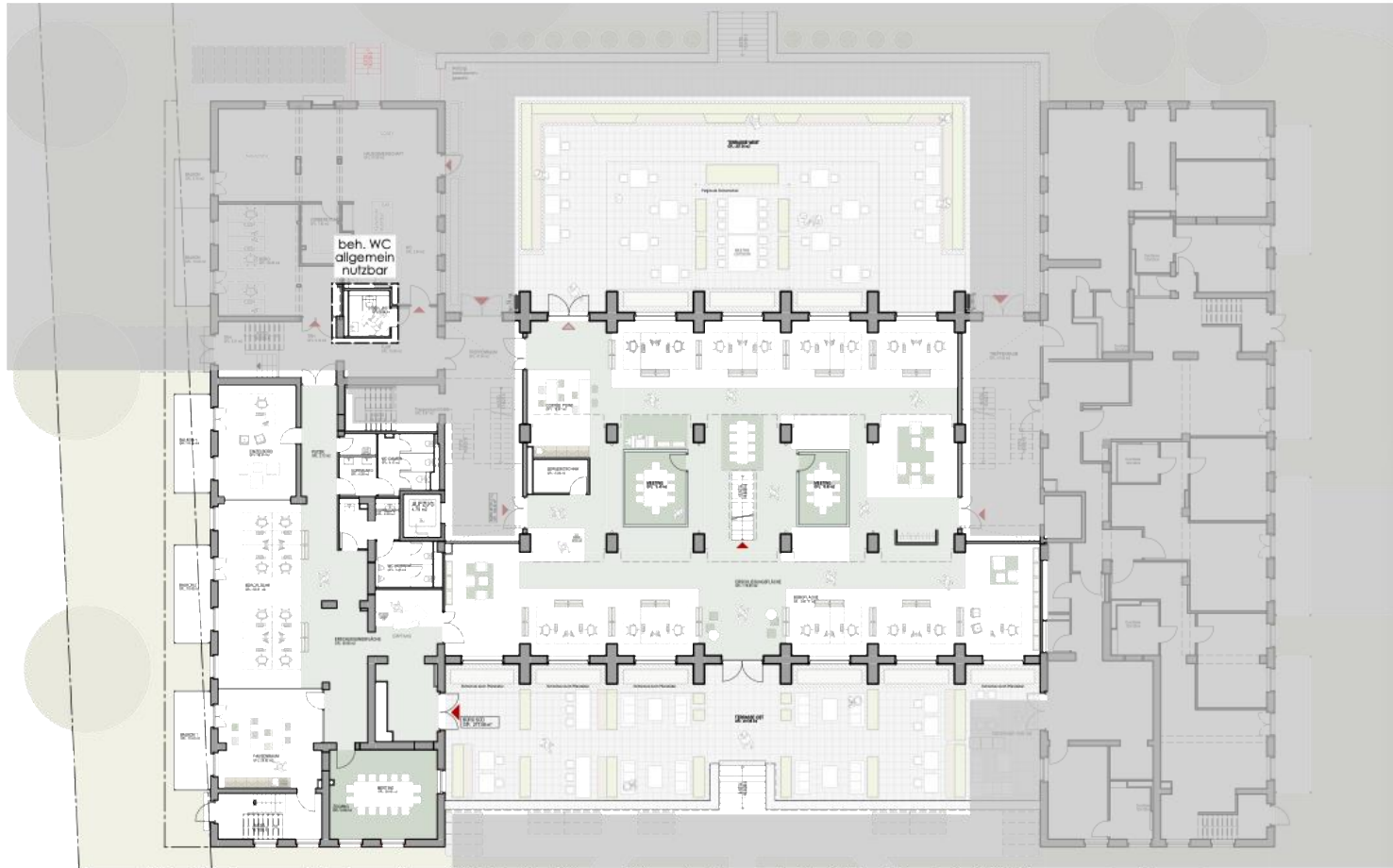
Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz und ist von der Verpflichtung eines Energieausweises befreit.





Die Fotoaufnahmen wurden künstlerisch bearbeitet. Die Beleuchtung dient als Einrichtungsbeispiel.

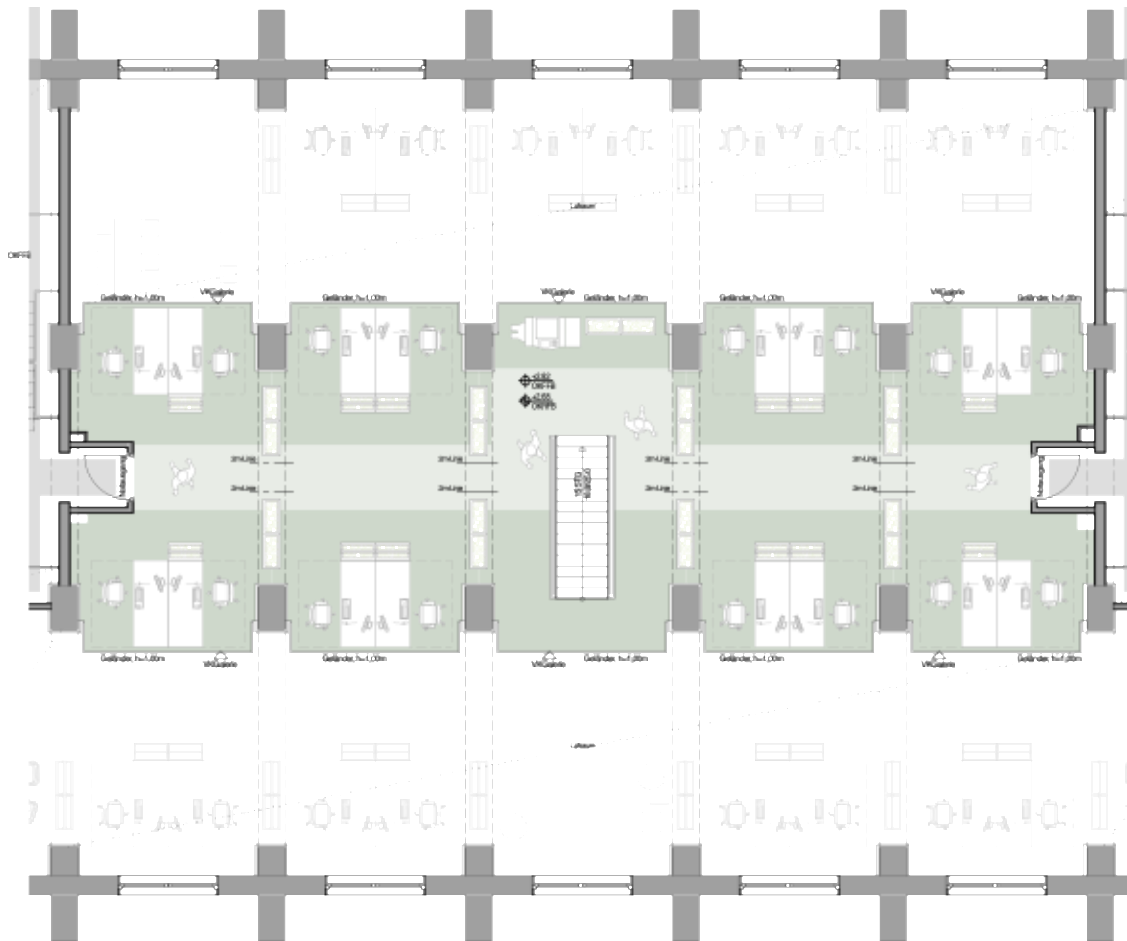
Variante als eine Büroeinheit | 26 Arbeitsplätze | ca. 713 m² Nettogrundfläche



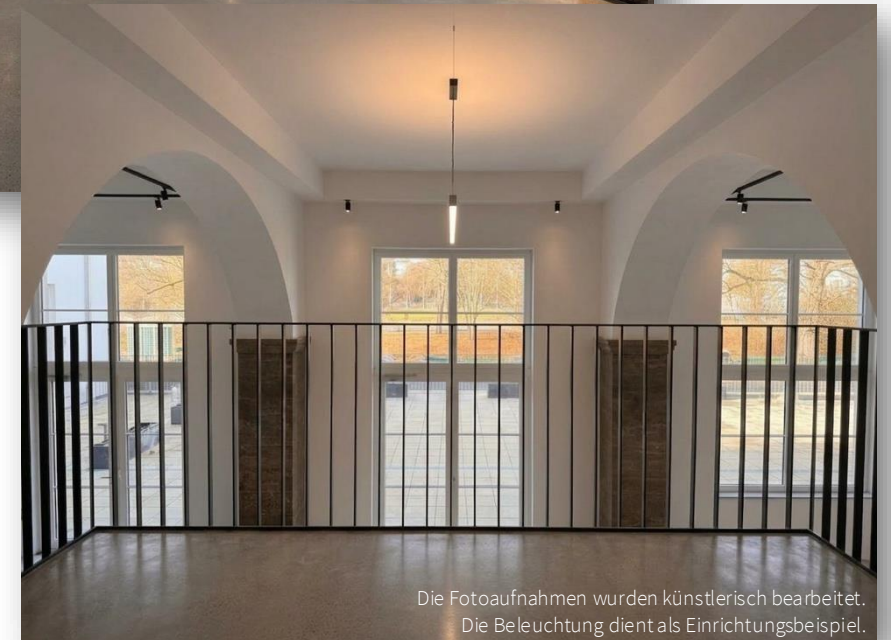
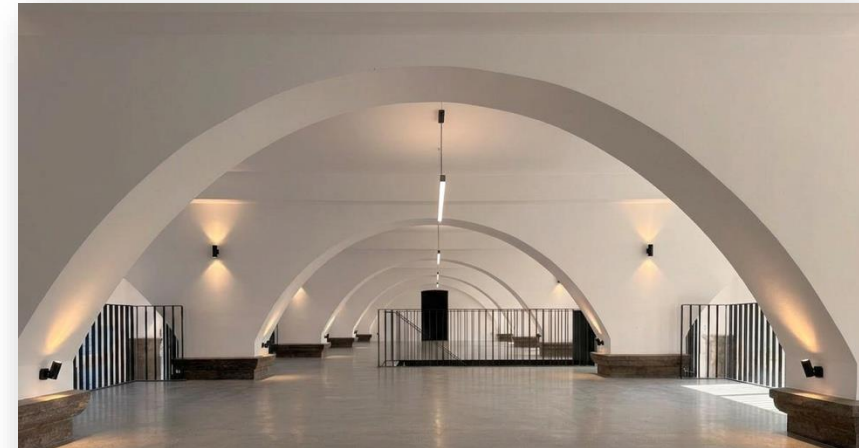
Dargestellte Möbel sind ein Möblierungsvorschlag



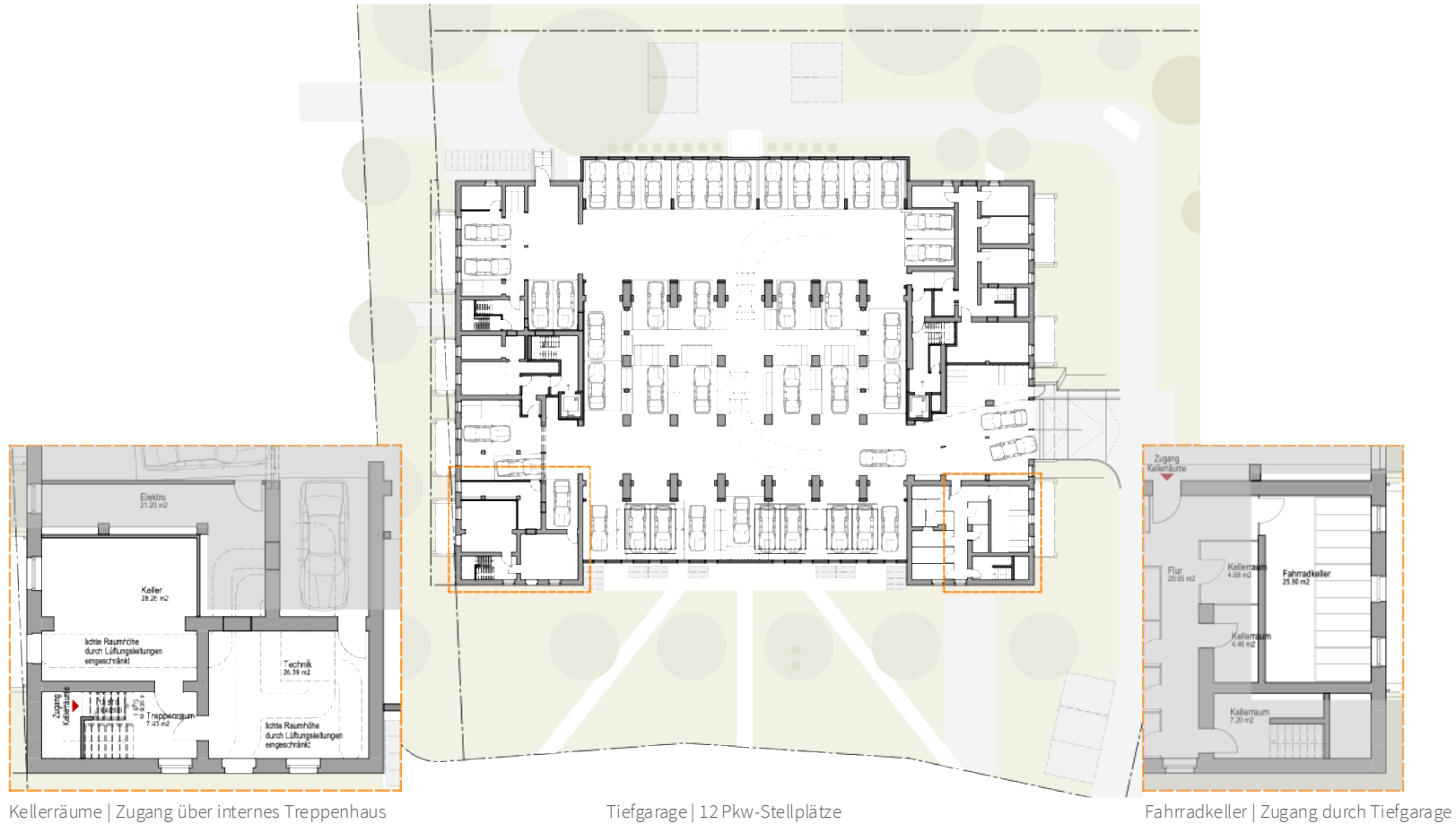
16 Arbeitsplätze | ca. 173 m² Nettogrundfläche

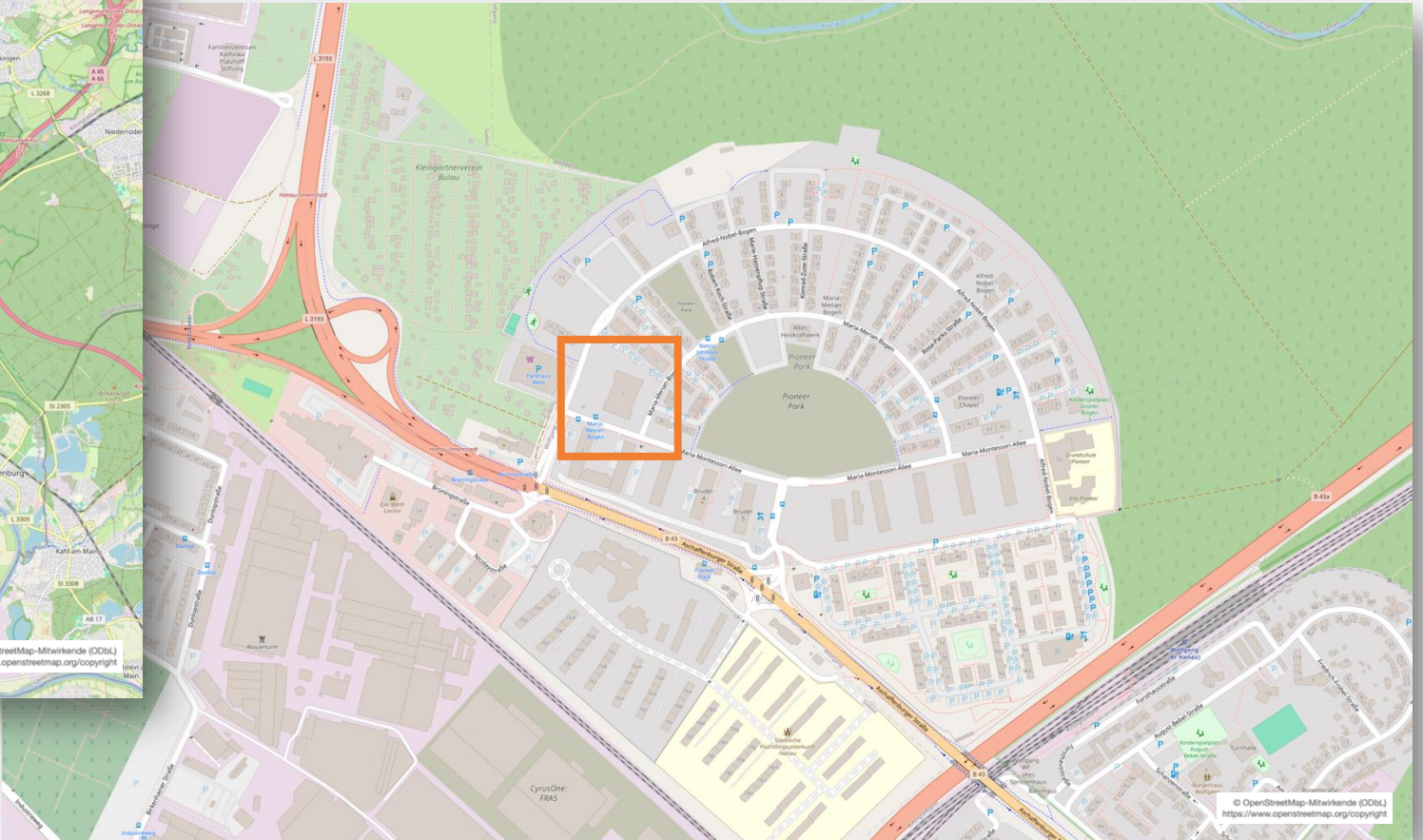
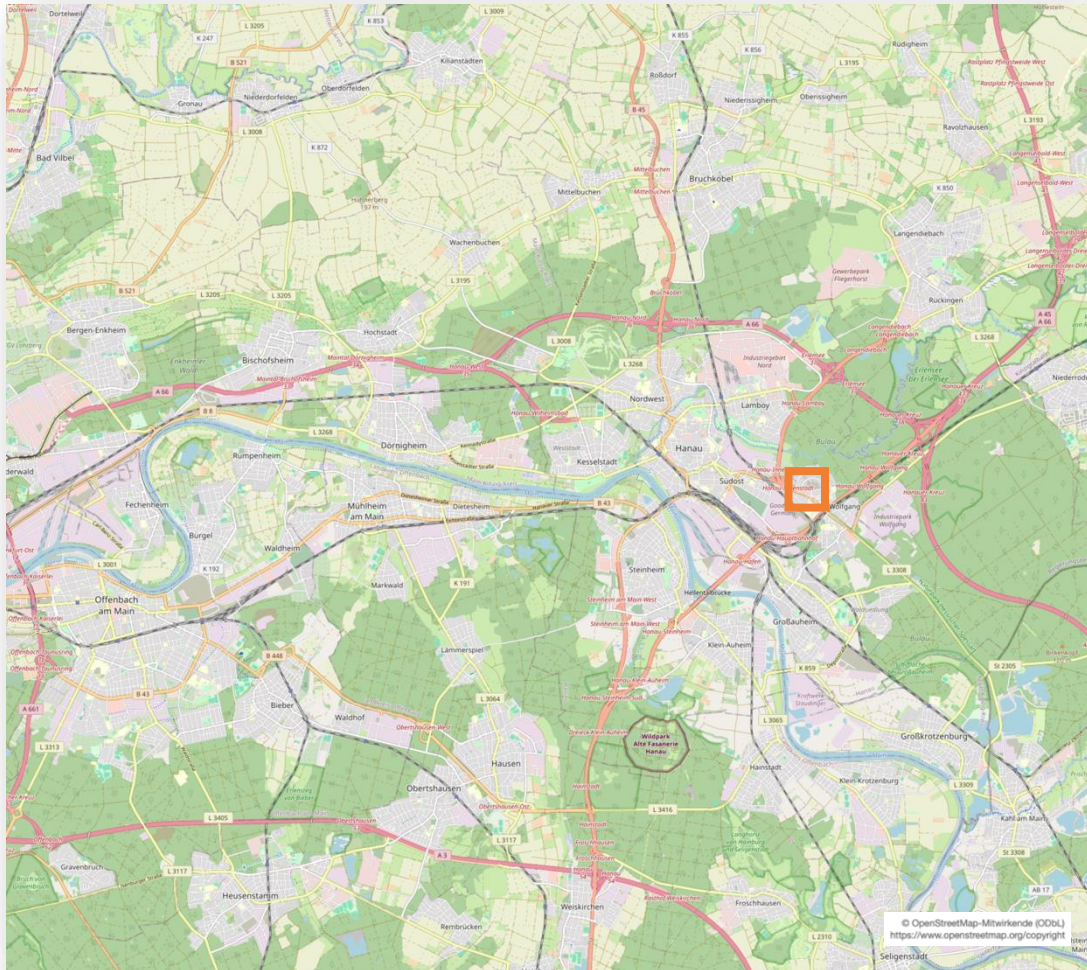


Dargestellte Möbel sind ein Möblierungsvorschlag



Die Fotoaufnahmen wurden künstlerisch bearbeitet.
Die Beleuchtung dient als Einrichtungsbeispiel.





Tarkan Straub Real Estate Advisory
Friedrichstraße 52
60323 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 247575990
Mobil: +49 174 3455220
Mail: straub@straubrealestate.de
Web: www.straubrealestate.de

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Gewerbe- und Ordnungsamt Frankfurt
Kleyerstraße 86
60326 Frankfurt am Main

Erlaubnis nach § 34c GewO erteilt durch
das Ordnungsamt Frankfurt

USt-ID. Nr.: DE341137915

Die in unseren Exposés, Angeboten, Präsentationen sowie sonstigen Unterlagen enthaltenen Informationen, Plandarstellungen jeglicher Art, Grafiken und Visualisierungen sind freibleibend und stammen von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, auch wenn diese von uns eingehend überprüft worden sind. Die Fotoaufnahmen spiegeln den zum Zeitpunkt der Aufnahme gegebenen Zustand wider und sind hinsichtlich einer Aktualität nicht verbindlich. Zwischenvermietungen und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Unsere Informationen und Angebote dürfen nicht an Dritte weitergeleitet werden. Diese sind ausschließlich für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Wir haften nicht für Schäden infolge von Informationen, die durch die von uns nicht autorisierte Weitergabe von Informationen, Angaben und Unterlagen an Dritte, entstehen. Sie stellen uns von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die diese mit der Veröffentlichung der von Ihnen übermittelten Informationen, Angaben und Unterlagen gegen uns geltend machen.

Ihre exklusive
Beratungsboutique
für Büroimmobilien in Frankfurt
und Rhein-Main