



Das Objekt

Erleben Sie Arbeiten auf höchstem Niveau in unserem neuen modernen Loftbüro!

Die stilvollen Büroflächen bieten nicht nur eine beeindruckende Architektur, sondern auch eine erstklassige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit seiner historischen Jugendstil-Sandsteinfassade wurde 1910 erbaut und kürzlich einer umfassenden Sanierung unterzogen. Die großzügigen, weiß angelegten Räume mit hohen Decken (3,30 m), raumhohen Glaswänden und großen olivgrünen bzw. oxidroten Fensterrahmen aus Holz bieten eine agile und kreative Arbeitsumgebung kombiniert mit modernster Technik wie u.a. Telekom-Glasfaseranschluss für High-Speed Internet sowie eine vorkonditionierte Be- und Entlüftung mit Sommer/Winter-Modus.

Eines der vielen Highlights ist der Meetingraum (oder Einzelbüro) mit 7-fach gespachteltem Sichtbetonboden, der sich auch in der Meet & Eat Area mit Einbauküche wiederfindet. Nach einer Laufrunde oder einer Fahrradtour an der Mainpromenade steht für die Sportlerinnen und Sportler in der Bürofläche eine eigene Regendusche zur Verfügung.

Machen Sie Ihr neues Büro zu einem Ort, an dem Produktivität und Wohlbefinden Hand in Hand gehen.

Lage | Infrastruktur

Das Objekt glänzt mit einer hervorragenden Lagequalität im Frankfurter Bahnhofsviertel. Hot Spots wie u.a. der Willy-Brandt-Platz, das Central Banking District sowie die Mainpromenade sind in weniger als 10 Fußminuten entfernt.

Mit den zahlreichen Restaurants, Bistros und Cafés sowie Supermärkten und Bäckereien finden Sie eine exzellente Nahversorgung von früh bis spät. In unmittelbarer Nähe des Gebäudes befinden sich u.a. das Parkhaus am Theater sowie das Parkhaus Untermainanlage. In der Gutleutstraße befinden sich zudem öffentliche Pkw-Stellplätze.

Der in wenigen Fußminuten erreichbare Hauptbahnhof ist einer der Frankfurter Hauptknotenpunkte für den ÖPNV sowie Hauptdrehkreuz für den Regional- und Fernverkehr.

Raumstruktur | Ausstattung

- Öffnbare Schallschutzfenster
- Glasfaseranschluss (Telekom)
- Serverraum mit Serverschrank
- CAT 7 Verkabelung
- Kabelführung im Hohlraum-/Doppelboden mit ausreichender Anzahl an ausgestatteten Bodentanks
- Deckenanschlüsse für Access Points für ein hervorragendes WLAN-Netz im Büro
- Deckenspots und Deckenauslässe für eine individuelle Beleuchtung
- vorkonditionierte Be- und Entlüftung mit Sommer/Winter-Modus
- Außenjalousien elektrisch (Einzel- und Zentralsteuerung)
- Hochwertiger Teppichboden mit Akustikrücken der Marke Interface
- Meet & Eat Area mit Einbauküche
- Archivräume
- Luxuriöse WCs/Dusche
- Repräsentativer Hauseingang
- Gegensprechanlage mit Farbmonitor
- großer Fahrradkeller mit Rampe für E-Bikes
- Fahrradstellplätze im Außenbereich der Liegenschaft
- abschließbare Kellerräume

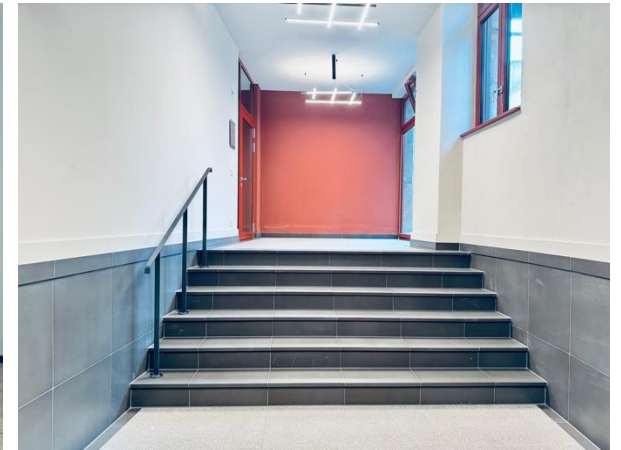
Flächenvakanz | Konditionen

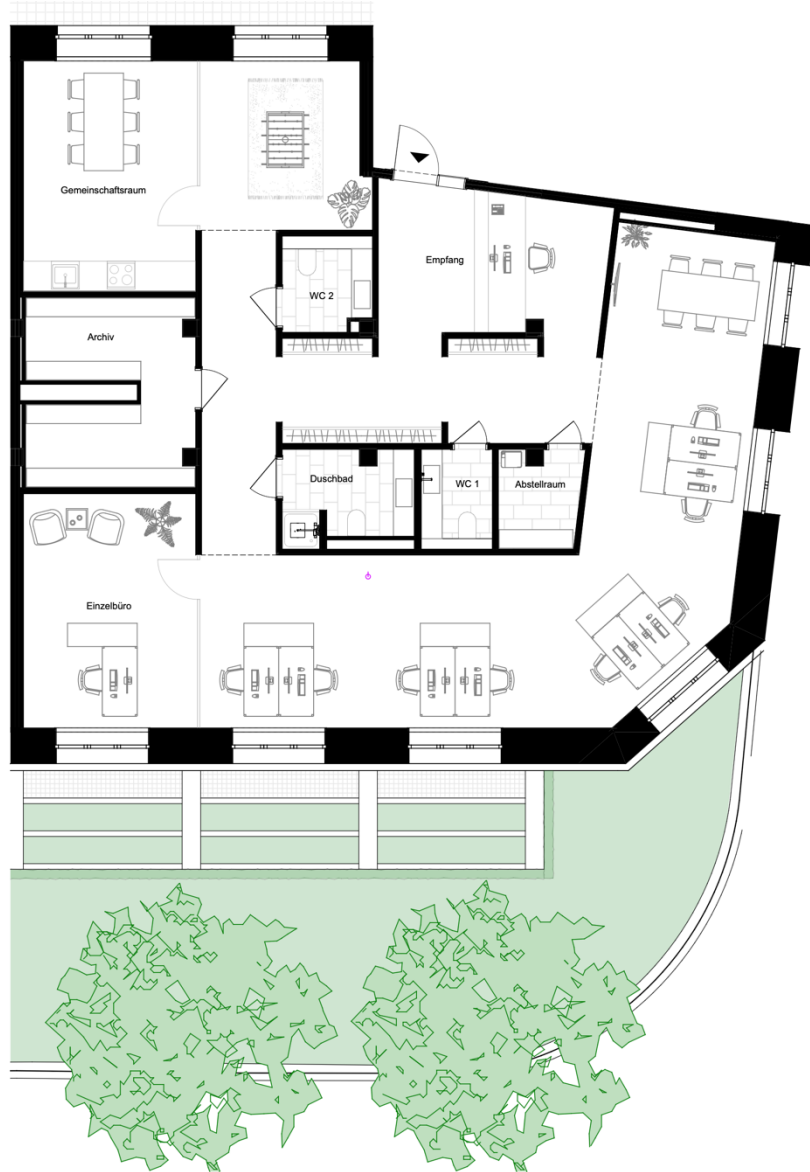
- | | |
|---------------------------------|--|
| ▪ Büroloft 02 ELB 1 | 194,63 m ² |
| ▪ Mietpreis | € 22,90/m ² /Monat |
| ▪ Nebenkosten-Vorauszahlung | € 4,20/m ² /Monat |
| ▪ Verwaltungskostenpauschale | 4 % auf die monatliche Nettokaltmiete |
| ▪ Bezug: | kurzfristig bzw. nach Abstimmung |
| ▪ Laufzeit: | min. 60 Monate (+ Verlängerungsoption) |
| ▪ Wertsicherung: | Jährlich gemäß Verbraucherpreisindex |
| ▪ Mietsicherheit: | 3,0 Bruttomonatsmieten |
| ▪ Provisionsfrei für den Mieter | |

Alle v.g. Flächenangaben verstehen sich als ca.-Werte und inkl. Allgemeinflächenanteil

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









ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 07.11.2033 Registriernummer HE-2023-004798099 1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)	
Hauptnutzung/Gebäudekategorie	Bürogebäude überiegend Großraumbüros		
Adresse	Gultheustraße 30 60329 Frankfurt am Main		
Gebäudeteil ¹	Gewerbe		
Baujahr Gebäude ¹	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1*}	2023		
Nettogrundfläche ¹	371 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ¹	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹	Anzahl: keine <input checked="" type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Klass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 60 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 5).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Ing. Claus Maier
S.A.N. Beratende Ingenieure GmbH
Julius-Reber-Str. 17
64293 Darmstadt

07.11.2023
Ausstellungsdatum

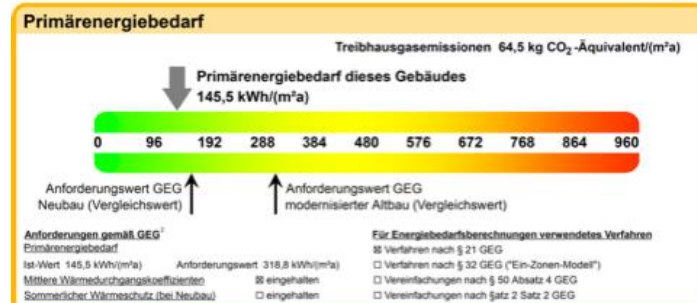
Claus Maier
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche
⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer HE-2023-004798099 2



Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Ergebäudebeleuchtung	Lüftung [*]	Kühlung einseitig Beleuchtung	
Strom-Mix	0,7	0,3	15,5	29,8	0,0	46,3
Fernwärme	134,0	80,2	0,0	0,0	0,0	214,2
Endenergiebedarf Wärme	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]					214,2 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Strom	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]					46,3 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:

Summe:

Maßnahmen zur Einsparung⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG sind eingehalten.⁵

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche (m ²)	Anteil [%]
1	1A_Büro	273,5	73,7
2	1B_Nebenflächen (ohne Aufenthaltsräume)	4,0	1,1
3	1C_Sanitär/WC	26,7	7,2
4	1D_Küchen	13,1	3,5

weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur Hilfsenergiebedarf
⁴ nur bei Neubau
⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

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