

BÜRO- & VERWALTUNGSGEBÄUDE
Gutenbergstraße 10 • 64331 Weiterstadt





| PRUNKVOLL UND MONUMENTAL

Das Gebäude in Weiterstadt, nahe Darmstadt hat die Form eines „X“. Aufgrund des zweiten baugleichen Zwillings werden die Gebäude im Volksmund auch „X-Towers“ genannt. Mit 10 Stockwerken ragen sie hoch in den Himmel auf und bieten einen hervorragenden Ausblick auf die umliegende Innenstadt.

Die beiden Gebäude liegen in unmittelbarer Sichtnähe zur Bundesautobahn 5, an einer der Haupteinfahrtsstraßen nach Darmstadt - Weiterstadt. Direkt gegenüber befindet sich das Shoppingcenter „LOOP 5“ mit einem breiten Einzelhandelsangebot sowie Gastronomie und sonstigen Dienstleistern.





STATEMENT AN IHRE KUNDEN

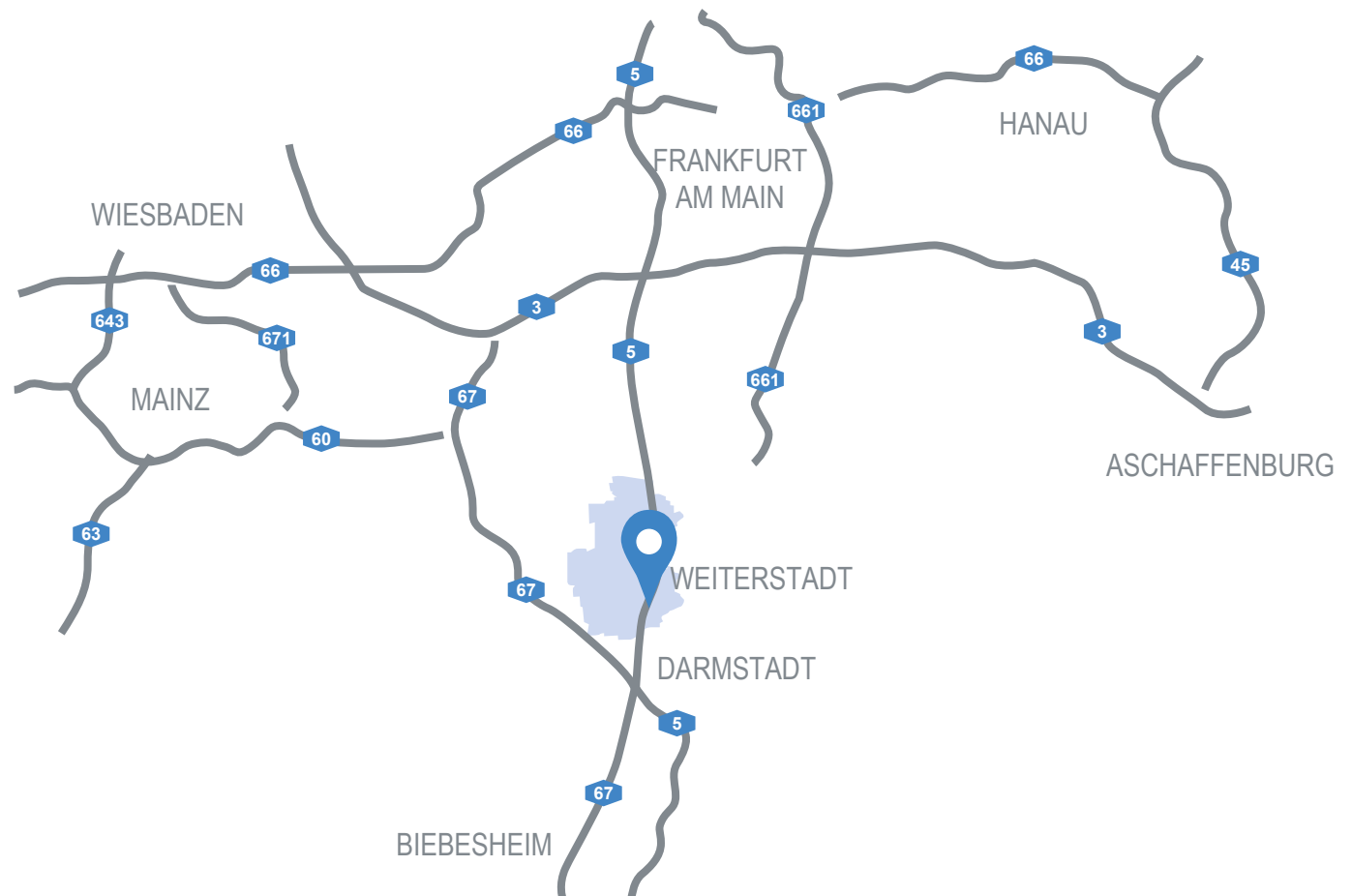
Die X Towers bestehen aus zwei Türmen X 1 und X 2 mit jeweils 10 Geschossen und einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 63.533,58 m².

Diese beiden, modern ausgestatteten Gebäude, zeichnen sich durch eine effiziente Flächenaufteilung und Grundvoraussetzungen für eine optimale technische Infrastruktur aus. Durch die X-Form des Grundrisses bieten die Gebäude eine außergewöhnlich gute Belichtung aller Arbeitsplätze. Die Flügel sind als Einheit einzeln anmietbar ab ca. 600,00 m²

Im EG befinden sich große Räume für Tagungen und Veranstaltungen, die allen Mietern auf Anfrage zur Verfügung stehen ebenso eine Cafeteria und eine Kantine.

Die Etagen unterteilen sich in 4 Flügel A/B/C/D und einen Kernbereich, in diesem befindet sich die Infrastruktur der Mieteinheiten mit Sanitärräumen, Duschen, Teeküchen, Behinderten WC und 4 Aufzüge, sowie einen repräsentativem großzügigen Eingangsbereich.

Jedes Geschoss besteht aus 4 Flügeln, gruppiert um ein Treppenhaus mit Aufzügen und Sanitärbereichen. Die Mietflächen lassen sich variabel ab ca. 600,00 m² bis ca. 2.750 m² je Geschoss aufteilen, insgesamt stehen rund 31.766,79 m² je Büroturm zur Verfügung.



OPTIMALE ERREICHBARKEIT

Weiterstadt ist eine hessische Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie grenzt mit ihrem Stadtteil Riedbahn direkt an Darmstadt und liegt 20 km südlich vom Frankfurter Flughafen.

Weiterstadt besteht aus der Kernstadt und vier Stadtteilen. Im Stadtteil Riedbahn entwickelte sich ein Gewerbe- und Industriegebiet. Mit ihren 24.213 Einwohnern ist Weiterstadt nach Griesheim und Pfungstadt die drittgrößte Stadt im Landkreis

Die Gebäude befinden sich in unmittelbarer Sichtnähe zur Autobahn A5, an einer der Haupteinfahrtsstraßen nach Darmstadt-Weiterstadt.

Weiterstadt liegt im Rhein-Main-Gebiet und im Fadenkreuz der Städte Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Mannheim und Ludwigshafen. Darmstadt ist Universitätsstadt und Sitz des Regierungspräsidiums.

VERKEHRSANBINDUNGEN

BAB

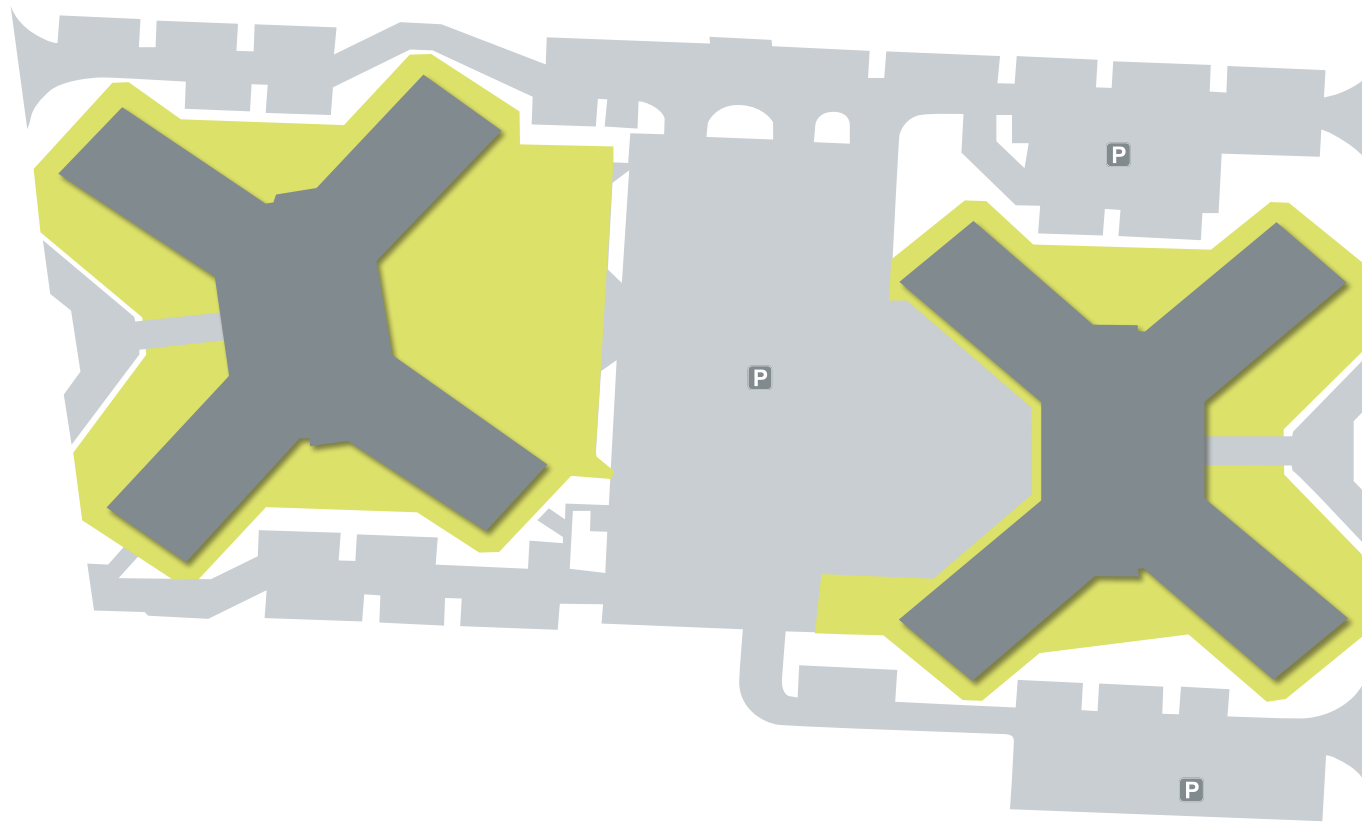
Die A5 und A3 liegen nur wenige Minuten entfernt. Beide Autobahnen liefern eine ausgezeichnete Verbindung in den Norden und Süden Deutschlands.

ÖNPV

Der Hauptbahnhof Darmstadt ist in ca. 10 Minuten zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr.

AIRPORTS

Der Airport Frankfurt liegt in 15 km Entfernung und der Sportflughafen in Egelsbach in 10 km.

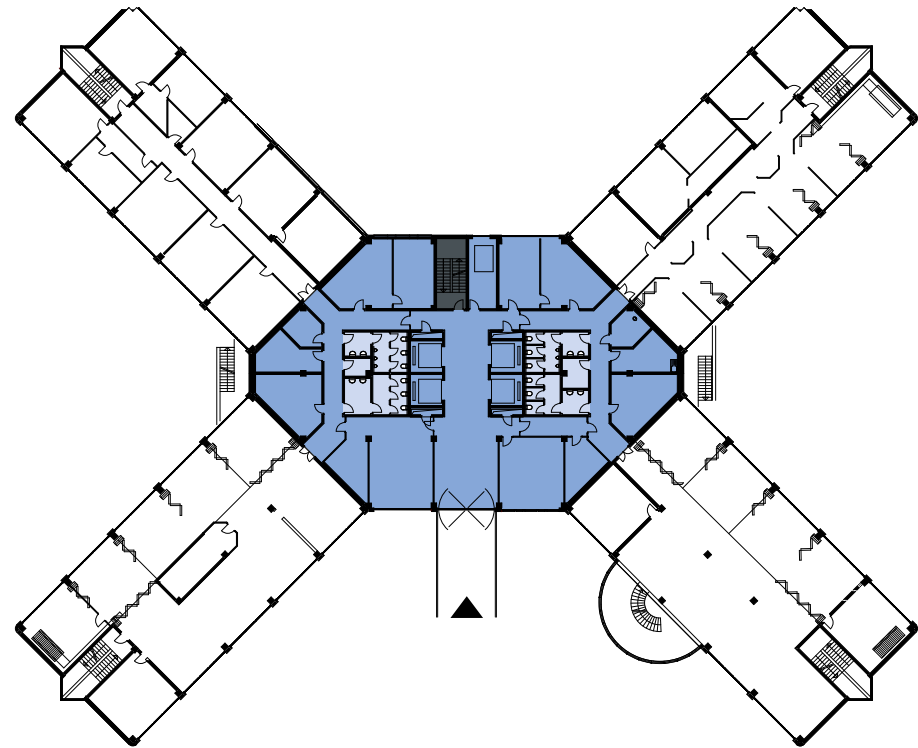


LEGENDE

- Grünflächen und Wälder
- Auffahrt
- Gebäude
- Parkplätze

OBJEKTDATEN

Gebäudefläche	31.766 m ²	Stellplätze	600	Besonderheiten	Flexibles Trennwand-System mit z.T. Einbauschränken
Baujahr	1994/1996	Bodenbelag	Teppichfliesen		Doppelboden (ca. 15 cm hoch) mit Teppichfliesen im Flur
Teilbar ab	600 m ²	Klima	optional möglich		Bodentanks und Fensterbankkabelkanäle
Heizung	Gaszentral	Verkabelung	CAT-5		Notstromaggregat und separater Transformator
Etagen	10	Objektzustand	normal		Sonnenschutz 3 Scheiben Kastenfenster mit integrierter elektr. Jalousie
					Kantine vorhanden



EG

GRUNDRISSE

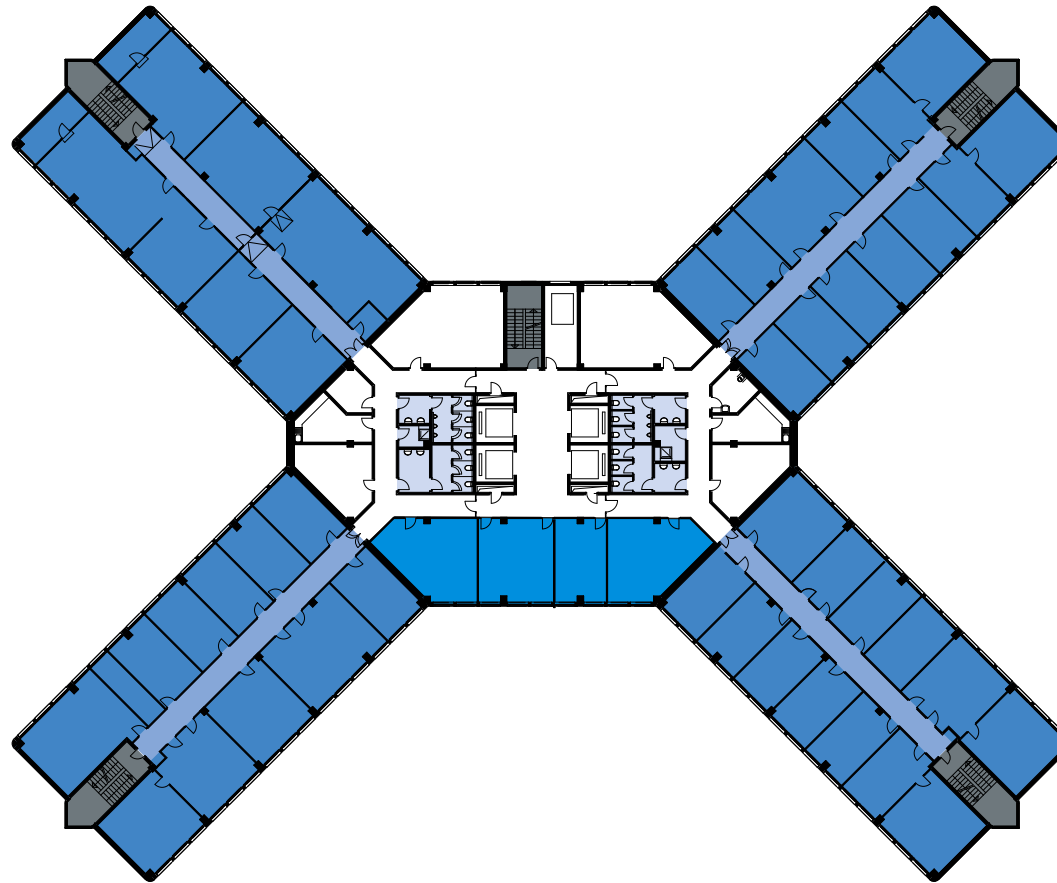
Das Gebäude an der Gutenbergstraße 10 hat den Grundriss eines „X“. Das Gebäude sowie sein direkter Zwillings-Nachbar begeistern mit 10 Etagen seine Mieter.

Im Herzen des Gebäudes liegt ein zentraler Bereich von dem man in die vier verschiedenen Bürotrakte gelangt. Die Büros sind zum Teil mit Trennwänden ausgestattet und

sind somit flexibel in der Größe und bieten so die Möglichkeit große, als auch kleine Räume einzurichten. Auf jeder Etage finden sich WC's und Teeküchen für die Angestellten.

Die verschiedenen Etagen sind über Treppen im zentralen Foyer oder einen Aufzug zu erreichen.

GRUNDRISS - REGELGESCHOSS



LEGENDE

- Büroflächen
- Flure
- WC's
- Treppenhaus
- Besprechungsräume

ZENTRALE

Eingangshalle	385,80 m ²
Teeküchen	53,00 m ²
Büros	113,60 m ²
Stauraum	83,88 m ²
WC links	47,80 m ²
WC rechts	47,80 m ²

FLÜGEL 1

Büros gesamt 585,15 m²

FLÜGEL 2

Büros gesamt 507,54 m²

FLÜGEL 3

Büros gesamt 507,54 m²

FLÜGEL 4

Büros gesamt 520,38 m²



BESONDERHEITEN

Jedes Geschoss besteht aus 4 Flügeln, gruppiert um ein Treppenhaus mit Aufzügen und Sanitärbereichen.

Die Mietflächen lassen sich variabel ab ca. 600,00 m² bis ca. 2.750 m² je Geschoss aufteilen, insgesamt stehen rund 31.766,79 m² je Büroturm zur Verfügung.

Zu den heraus zu hebenden Punkten zählen unter anderem, der Doppelboden mit Bodentanks, die Fensterbackkabelkanälen mit CAT 5 Verkabelung, die flexibel zu gestaltenden Mieteinheiten mit Einzel- oder Großraumbüros, ausreichend PKW-Stellplätze durch eigenes Parkdeck und der große Bekanntheitsgrad der X-Towers.



IHR KONTAKT ZU UNS

Hat unsere Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Sprechen Sie uns an!

Sollten wir Ihren Bedarf an diesem Standort nicht decken können, so sprechen Sie uns bitte auf unseren weiteren Bestand an. Wir zeigen Ihnen gerne weitere Möglichkeiten auf.

Dabei erstellt die Thelen-Gruppe ebenso bedarfsgerechte Planungen für Neubauten. Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles, auf Ihren Bedarf zugeschnittenes Angebot.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Vermietungshotline

Tel. +49 (0) 201 – 50 790 – 333

Fax +49 (0) 201 – 50 790 – 399

Mail www.info@thelen-gruppe.de



Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage

www.thelen-gruppe.com



Alfredstraße 150
D - 45131 Essen

Tel. +49 (0) 201 – 507 90 – 0
Fax +49 (0) 201 – 507 90 – 199

Wohlrabadamm 32
D-13629 Berlin

Tel. +49 (0) 30 – 890 439 9 – 0
Fax +49 (0) 30 – 890 4399 – 99

Gutenbergstraße 10
D-64331 Weiterstadt

Tel. +49 (0) 6151 – 667 91 – 0
Fax +49 (0) 6151 – 667 91 – 69