GLEISKARREE
AM BAHNHOF

GESCHÄFTLICHES UMFELD FAMILIÄRE ORIENTIERUNG LEBENSWERTE UMGEBUNG

Fotos: © Stadt Ditzingen

Ditzingen ist eine Große Kreisstadt im Nordwesten der Stuttgarter Region. Die verkehrsgünstige Lage, ein vorbildlich ausgebautes Bildungs- und Betreuungsangebot, ein reges Kulturleben sowie die Nähe zur Natur machen Ditzingen zu einem bevorzugten Wohn- und Wirtschaftsstandort. Das Gleiskarree ist eingebettet in das aktive Stadtleben mit zahlreichen Gewerbeunternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft und bietet exzellente Verbindungen im ÖPNV mit S-Bahn- und Autobahnanschluss. Für alle, die den unmittelbaren Stress der benachbarten Großstadt mit all ihren Erscheinungen vermeiden wollen, aber dennoch in modernen Räumlichkeiten ihre geschäftlichen Kontakte in Reichweite haben möchten, bietet das Gleiskarree ideale Bedingungen.

Das Gleiskarree Ditzingen: Ein Gebäude - 3 Bauteile:

Zur Vermietung stehen 2 moderne, gekühlte
und belüftete Büroflächen im Bauteil IV, die derzeit ausgebaut werden.

Erstbezug ab Dezember 2026

1. Obergeschoss: 110 m^2

2. Obergeschoss: 144 m^2

DAS GLEISKARREE

Das Bahnhofsviertel von Ditzingen beherbergt eine zentrale und damit attraktive Innenstadtlage. Einkäufe für den täglichen Bedarf können durch die kurzen Wege problemlos erledigt werden.

Das Gleiskarree besteht aus 3 Bauteilen (BT IV, BT V und BT VI), welche durch die Besonderheit der Architektur und durchdachte Grundrisse die Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeiten und Leben in reizvoller Weise abbilden. Das Karree ist zudem ein hoch frequentiertes Areal – hier stimmt einfach alles.

Das Gebäudeensemble Gleiskarree mit den Bauteilen IV, V und VI ist mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet.*

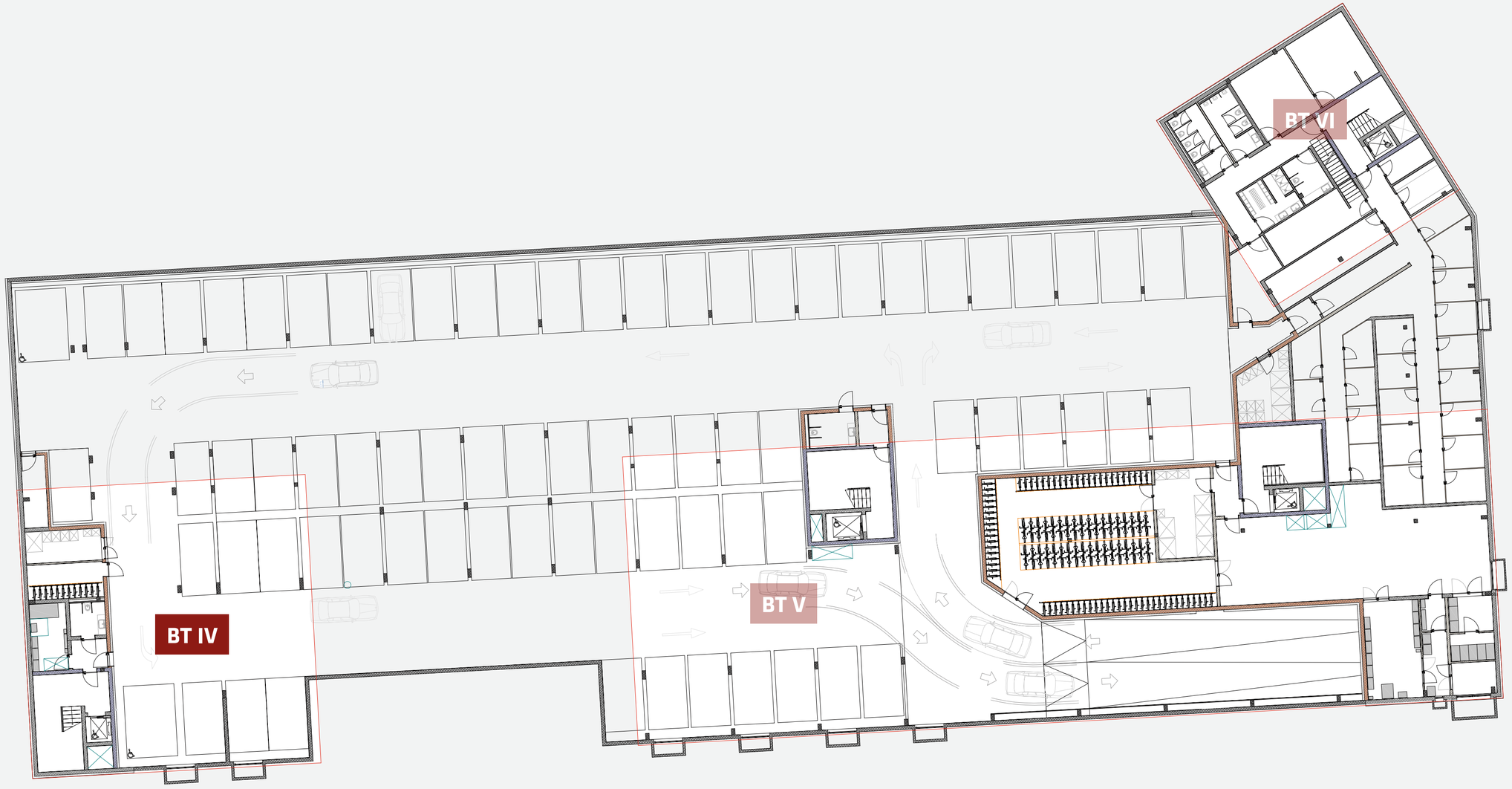
) DGNB bzw. die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. setzt sich seit ihrer Gründung im Jahr 2007 für nachweislich gute Gebäude und lebenswerte Quartiere ein. Das DGNB-System für Gebäude sieht die Kategorien Bronze – Silber – Gold – Platin vor (*Das Zertifikat in Bronze wird nur bei Bestandsgebäuden und für Gebäude im Betrieb vergeben).

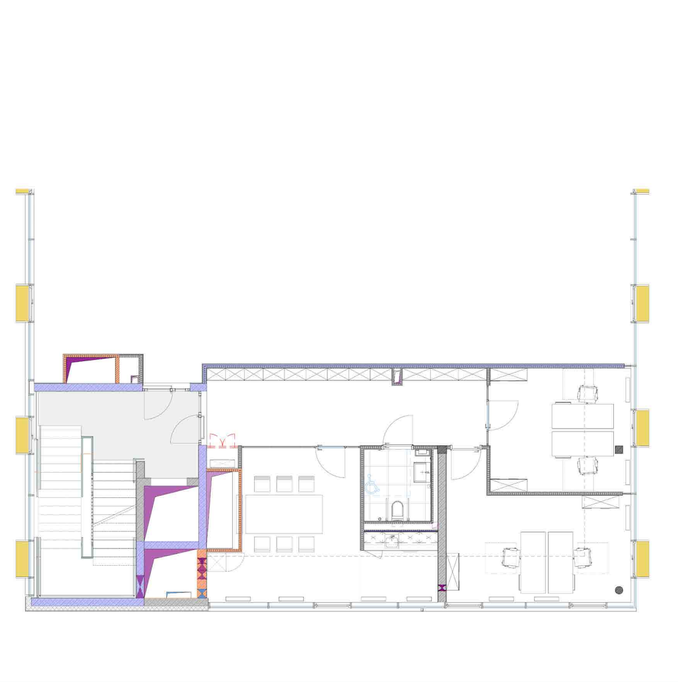
DGNB

Das Gebäude ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold zertifiziert.

Zu vermieten:

OG 1-2
Büroflächen


BT VI
BT V
BT IV



1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

Das Gebäude-Ensemble mit den zu vermietenden Büroflächen im Bauteil IV (1. und 2. OG), bietet unterschiedliche Ausstattungsvarianten, die ideale Startbedingungen für Büros und Offices bilden. Da es sich um ein Neubauobjekt handelt, kann in Abstimmung mit dem Eigentümer die Raumaufteilung bei den gewerblichen Flächen auf die individuellen Mieterbedürfnisse angepasst werden. Die Etagenflächen verfügen über separate Eingänge mit Klingelanlagen, die Böden der Büroflächen werden als Hohlraumböden mit Revisionsöffnungen im Flurbereich. Zu den besonderen Highlights gehört eine moderne Kühl- und Lüftungsausstattung für ein komfortables Arbeitsumfeld. Sonnenschutz zu den Räumen, (außer Teeküchen, WC und den nach Norden liegenden Büroräumen) erfolgt durch elektrisch betriebene, außenliegende Aluminium- Jalousetten. Sämtliche Einheiten verfügen u. a. über wertige Sanitäranlagen, in den Untergeschossen sind ausreichend Tiefgaragen-Parkplätze für Mieter vorhanden. Ansprechende Werbemöglichkeiten am Gebäude stehen nach Absprache mit dem Eigentümer zur Verfügung.

Bei Sonderwünschen bezüglich der Ausstattung – sprechen Sie uns einfach an.

DIE AUSSTATTUNGSMERKMALE IM EINZELNEN:

Büroflächen:

- Teppichboden
- WC Bodenfliesen Feinsteinzeug
- Hohlraumböden/Bodentanks mit Revisionsöffnungen
- Elektrisch betriebener Sonnenschutz mit Windwächter
- Heizkörper mit Thermostat (je Raum)
- Teeküche und Anschlüsse (Zu- und Abwasser, Durchlauferhitzer)
- Spüle, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine
- Telefon- und EDV-Anschlüsse
- Lichte Raumhöhe Bürobereiche ca. 2,90 m
- Lichte Raumhöhe Flurbereiche und Nebenräume 2,50 m

Allgemeines:

- Moderne, gekühlte und belüftete Büroflächen
- Gute, natürliche Belichtung
- Klingelanlagen und Briefkästen
- Fahrradraum

Das Gebäude ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold zertifiziert.

Das Gebäudeensemble Gleiskarree mit den Bauteilen IV, V und VI ist mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet.*

) DGNB bzw. die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. setzt sich seit ihrer Gründung im Jahr 2007 für nachweislich gute Gebäude und lebenswerte Quartiere ein. Das DGNB-System für Gebäude sieht die Kategorien Bronze – Silber – Gold – Platin vor (*Das Zertifikat in Bronze wird nur bei Bestandsgebäuden und für Gebäude im Betrieb vergeben).

GLEISKARREE HIGHLIGHTS

- Attraktive, zentrale Lage in der City
- Hoch entwickelte Infrastruktur mit breitgefächertem Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot
- Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung sowohl im Gleiskarree als auch im direkten Umfeld (z.B. Bahnhofscenter) vorhanden
- Erstklassige Nahverkehrsanbindung mit S-Bahn, Auto oder Bus
- Gesamtheitliches Nutzungskonzept (Verknüpfung von Wohnen, Leben, Arbeiten)
- Städtebauliche Qualität und designorientierte, funktionale Architektur, die hohen Ansprüchen gerecht wird
- Moderne, gekühlte und belüftete Büroflächen
- In Abstimmung mit dem Eigentümer können bauliche Sonderwünsche und die Raumaufteilung auf die individuellen Mieterbedürfnisse angepasst werden.
- Gepflegte Außenanlagen mit Sitzgelegenheiten und ansprechendem Gastrokonzept
- Ausreichend Tiefgaragenstellplätze vorhanden

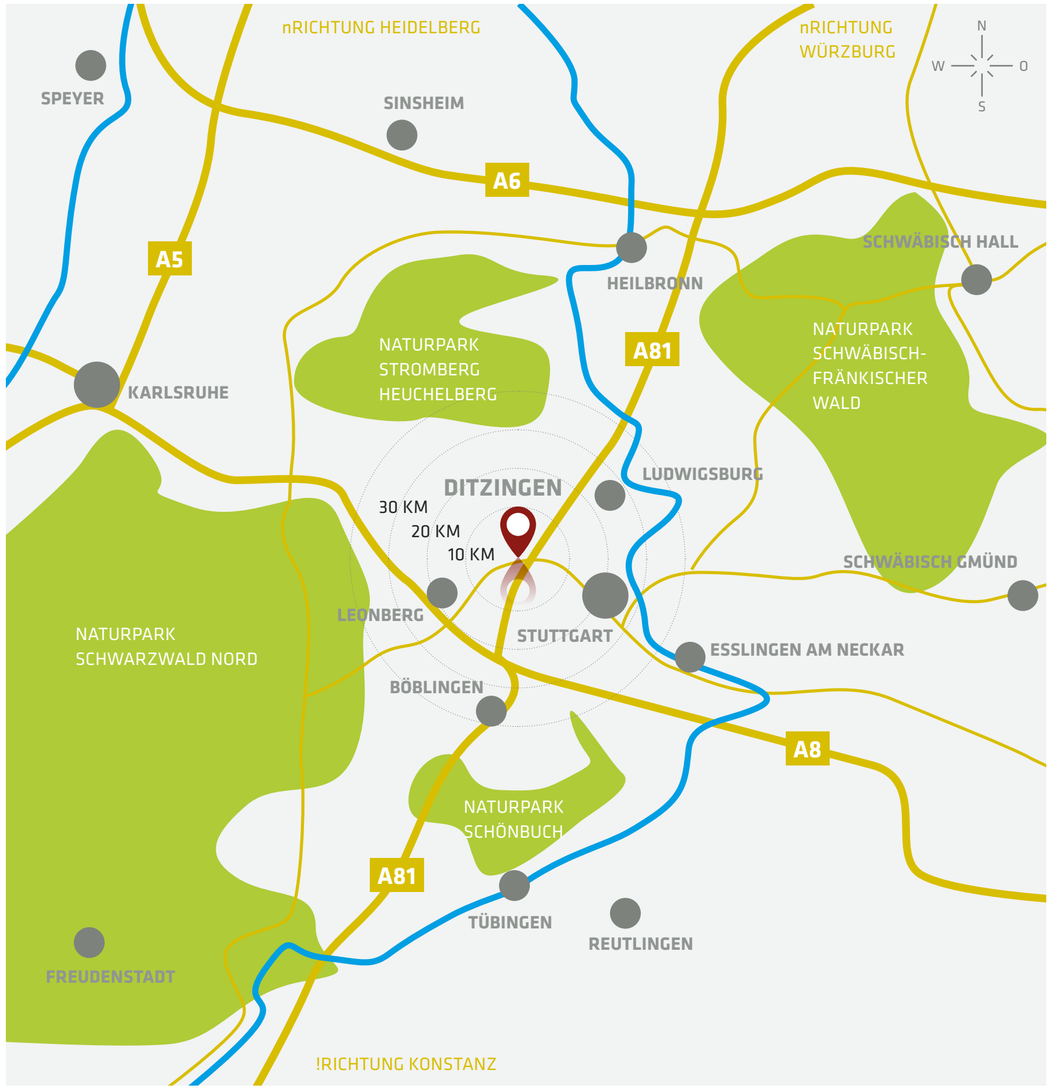
Das Gebäudeensemble Gleiskarree mit den Bauteilen IV, V und VI ist mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet.*

*) DGNB bzw. die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. setzt sich seit ihrer Gründung im Jahr 2007 für nachweislich gute Gebäude und lebenswerte Quartiere ein.
Das DGNB-System für Gebäude sieht die Kategorien Bronze* – Silber – Gold – Platin vor (*Das Zertifikat in Bronze wird nur bei Bestandsgebäuden und für Gebäude im Betrieb vergeben).

DGNB

Das Gebäude ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold zertifiziert.

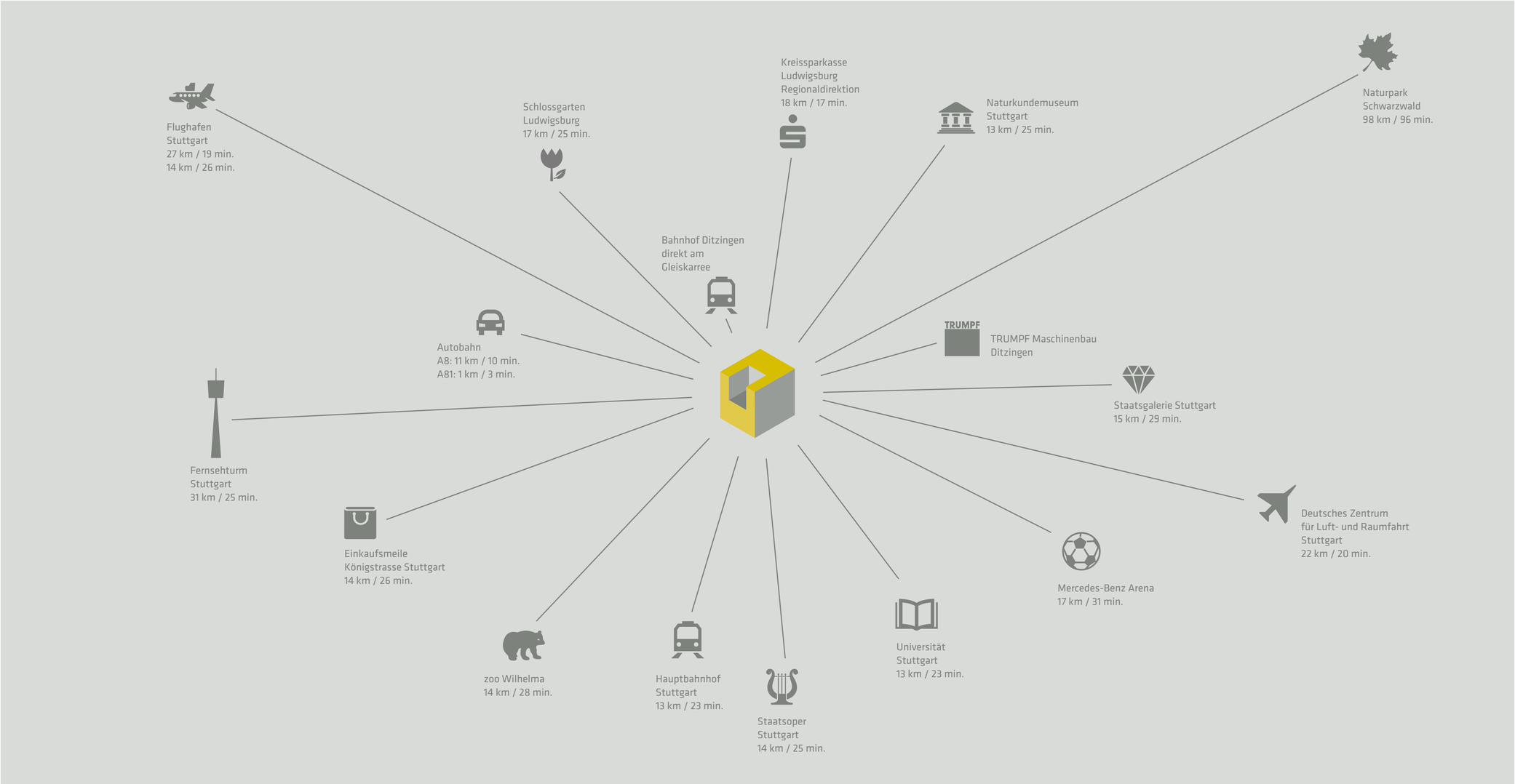
Die Große Kreisstadt Ditzingen ist Teil des Einzugsgebiet der Metropolregion Stuttgart. Mit den Landkreisen Esslingen, Göppingen, Rems-Murr, Böblingen und Ludwigsburg hat die Region 2,7 Millionen Einwohner, damit gehört sie nach Berlin mit 3,4 Millionen Bewohnern zur zweitgrößten Metropole Deutschlands – eine riesige Ressource an Wirtschaftskraft und gut ausgebildeten Fachkräften. Hier tummeln sich zahlreiche „Hidden Champions“ ebenso wie etablierte Unternehmen – vor allem aus dem starken Wirtschaftssektor Maschinenbau.



GUT VERBUNDEN – GUT EINGEBUNDEN

Ditzingen gehört zum Landkreis Ludwigsburg und liegt ca. 12 km nordwestlich von Stuttgart bzw. 14 km südwestlich von Ludwigsburg entfernt. Verkehrstechnisch exzellent gelegen, profitiert Ditzingen stark von der Nähe zur baden-württembergischen Landeshauptstadt und den prosperierenden Büro- und Industriezentren Weilimdorf, Zuffenhausen, Feuerbach, Bad Cannstatt und Stuttgart Nord.

Wirtschaftliche Stärke – natürliche Erholung: Zahlreiche Naturparks säumen die Umgebung der Metropolregion. Im Südwesten schließt sich mit dem Naturpark Schwarzwald Nord das größte Naherholungsgebiet an. Als Mieter des Gleiskarrees ist man sowohl urban bestens vernetzt aber auch nahe an der Natur.


Flughafen
Stuttgart
27 km / 19 min.
14 km / 26 min.
Schlossgarten
Ludwigsburg
17 km / 25 min.
Kreissparkasse
Ludwigsburg
Regionaldirektion
18 km / 17 min.
Naturkundemuseum
Stuttgart
13 km / 25 min.
Naturpark
Schwarzwald
98 km / 96 min.
Bahnhof Ditzingen
direkt am
Gleiskarree
Autobahn
A8: 11 km / 10 min.
A81: 1 km / 3 min.
TRUMPF
TRUMPF Maschinenbau
Ditzingen
Staatsgalerie Stuttgart
15 km / 29 min.
Fernsehturm
Stuttgart
31 km / 25 min.
Einkaufsmeile
Königstrasse Stuttgart
14 km / 26 min.
Deutsches Zentrum
für Luft- und Raumfahrt
Stuttgart
22 km / 20 min.
Mercedes-Benz Arena
17 km / 31 min.
Universität
Stuttgart
13 km / 23 min.
zoo Wilhelma
14 km / 28 min.
Hauptbahnhof
Stuttgart
13 km / 23 min.
Staatsoper
Stuttgart
14 km / 25 min.

Das Gleiskarree sorgt für eine Belebung des Raumes um den alten Bahnhof und stärkt gleichzeitig die Anbindung dieses Bereichs an die Innenstadt. In der Nachbarschaft befindet sich das in 2016 eröffnete Einkaufszentrum „Bahnhofcenter Ditzingen“. Direkt neben dem Projektgrundstück befindet sich im Kulturdenkmal „Alter Bahnhof“ ein gastronomischer Betrieb. Das Umfeld nördlich der Gleise ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Das Areal südlich bzw. südöstlich der Gleise ist größtenteils einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Einkaufen & Essen
01 Bahnhofcenter: Lidl, Drogerie Müller, Deichmann, Takko, Frisör Klier
02 Aldi Süd
03 Stuttgarter Weinfreunde
04 hagebaumarkt
05 EURONICS Deutschland
06 Edeka
07 Rossmann Drogerie
08 K&U Bäckerei
09 EatHappy Zum Mitnehmen
10 Efem Kebab

Gesundheit
11 Praxis JuliusGarten
12 docs&bears Zentrum Kieferorthopädie
13 Kinderarzt Martin Laipple
14 Bahnhof Apotheke

Hotel
15 PLAZA Hotel Blankenburg

Schulen & Kitas
16 Wilhelmschule Grundschule
17 KITA Hohenstaufenstrasse
18 KITA Gerlinger Strasse

Mobilität
19 S-Bahnhof
20 Bushaltestelle

Öffentliche Einrichtungen
21 Park
22 Rathaus
23 Stadthalle
24 Kirche

Gewerbe / Bank
25 Wünsch AG
26 Infineon Tech AG
27 Gretsch-Unitas GmbH
28 Trumpf GmbH & Co.
29 Trumpf Laser- und Systemtechnik
30 Schlemmer Münchingen GmbH & Co. KG
31 Thales
32 Esco GmbH
33 Kreissparkasse Ludwigsburg

KONTAKT

Real I.S.

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement

Stephan Anderl
Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München

Telefon +49 89 489 082 165
Mobil +49 176 199 19 118
Fax +49 89 489 0827 165

› stephan.anderl@realisag.de
› www.realisag.de

GLEISKARREE
AM BAHNHOF

› www.gleiskarree.de

Disclaimer:
Es wird klargestellt, dass alle schriftlichen und graphischen Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr seitens der Real I.S. AG bzw. des Eigentümers erfolgen und keine Anlageberatung darstellen. Gleiches gilt für alle für die Real I.S. AG tätigen externen Berater in Zusammenhang mit dem Projekt „Gleiskarree“. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass in diesem Dokument enthaltene Ausstattungsbeschreibungen, Grafiken, Skizzen, Fotos oder ähnliche Darstellungen (gemeinsam die „Darstellungen“) teilweise durch die Mieter selbst anzuschaffende Gegenstände enthalten können. Darüber hinaus können manche Darstellungen bauliche und architektonische Details enthalten, die sich entweder bereits aufgrund von behördlichen Auflagen oder Umplanungen geändert haben oder sich in Zukunft noch ändern werden. In keinem Fall besteht seitens der Real I.S. AG bzw. des Eigentümers eine Umsetzungspflicht bzw. eine Gewährleistungspflicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erwähnten bzw. gezeigten Darstellungen. Soweit in den zuvor dargestellten Informationen, Prognosen, Einschätzungen, Meinungen oder Erwartungen geäußert oder Zukunftsaussagen getroffen werden, können diese Aussagen mit bekannten sowie unbekannten Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren behaftet sein, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse des Projektes „Gleiskarree“ wesentlich abweichen. Generell besteht für alle Empfänger dieser Broschüre eine Verschwiegenheits-Verpflichtung bezüglich der Informationen dieser Broschüre und den Kenntnissen bezüglich des Projektes „Gleiskarree“.