

k6

OFFICE & HOTEL

KARLSRUHE

Vermietung

Büro Ostring 6



k6

SÜDREAL  
INVESTMENT & DEVELOPMENT

Office

# Büroflächen konsequent zu Ende gedacht.

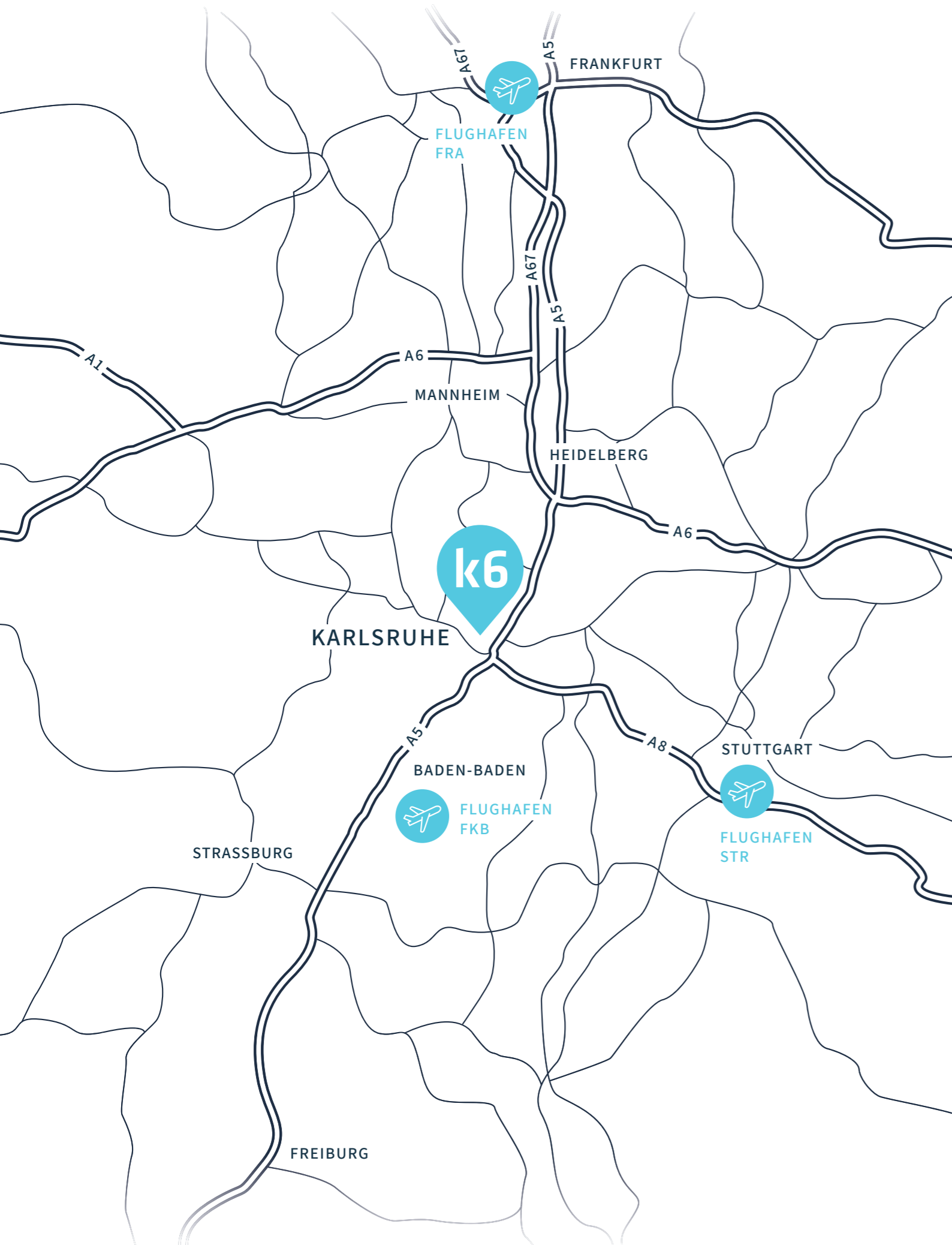


ZERTIFIZIERUNG  
NACH DGNB GOLD



## NEUES DENKEN. NEUE KONZEPTE.

Stellen Sie Ihre Mitarbeiter in den Mittelpunkt. Das innovative Konzept denkt die fortschreitende Entwicklung von Büroflächen in Verbindung mit Hotel und einem Fitnessstudio zu Lebensraum konsequent zu Ende. Dabei entsteht ein Arbeitsklima, über das sich der Mensch, das Unternehmen und die Umwelt gleichermaßen freuen.



# Stadt im Aufbruch.

PROFITIEREN SIE VON DER HERVORRAGENDEN INFRASTRUKTUR

## Werden Sie Teil des Fortschritts an einem der zehn innovativsten Standorte Europas.

Die zentral gelegene Beamten- und Universitätsstadt Karlsruhe, ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und weist ein Einzugsgebiet von rund 1 Mio. Einwohnern auf.

Die ehemalige Residenzstadt wandelt sich mit hoher Dynamik von einer Stadt des Beamtentums und „Residenz des Rechts“ zu einem modernen Forschungs-, Entwicklungs- und Ingenieurszentrum mit internationalem Ruf. Zu Ihrem 300-jährigen Jubiläum im Jahr 2015 stellte sie sich als „Stadt im Aufbruch“ dar.

Die Bürobeschäftigtenzahl wuchs innerhalb der letzten zehn Jahre um rund 17%. Dies ist Ausdruck der Bedeutung Karlsruhes als Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Wissenschaftsstandort.

Stärken und pflegen Sie Ihre geschäftlichen Beziehungen mit überregionalen Kontakten und profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur. Mit dem Auto ist der Flughafen Baden-Baden innerhalb von ca. 30 Min. und der Stuttgarter Flughafen innerhalb von ca. 60 Min. zu erreichen.

# Willkommen im circle of innovation

## DIESE VORTEILE KÖNNEN SIE SOGAR BEZIFFERN.

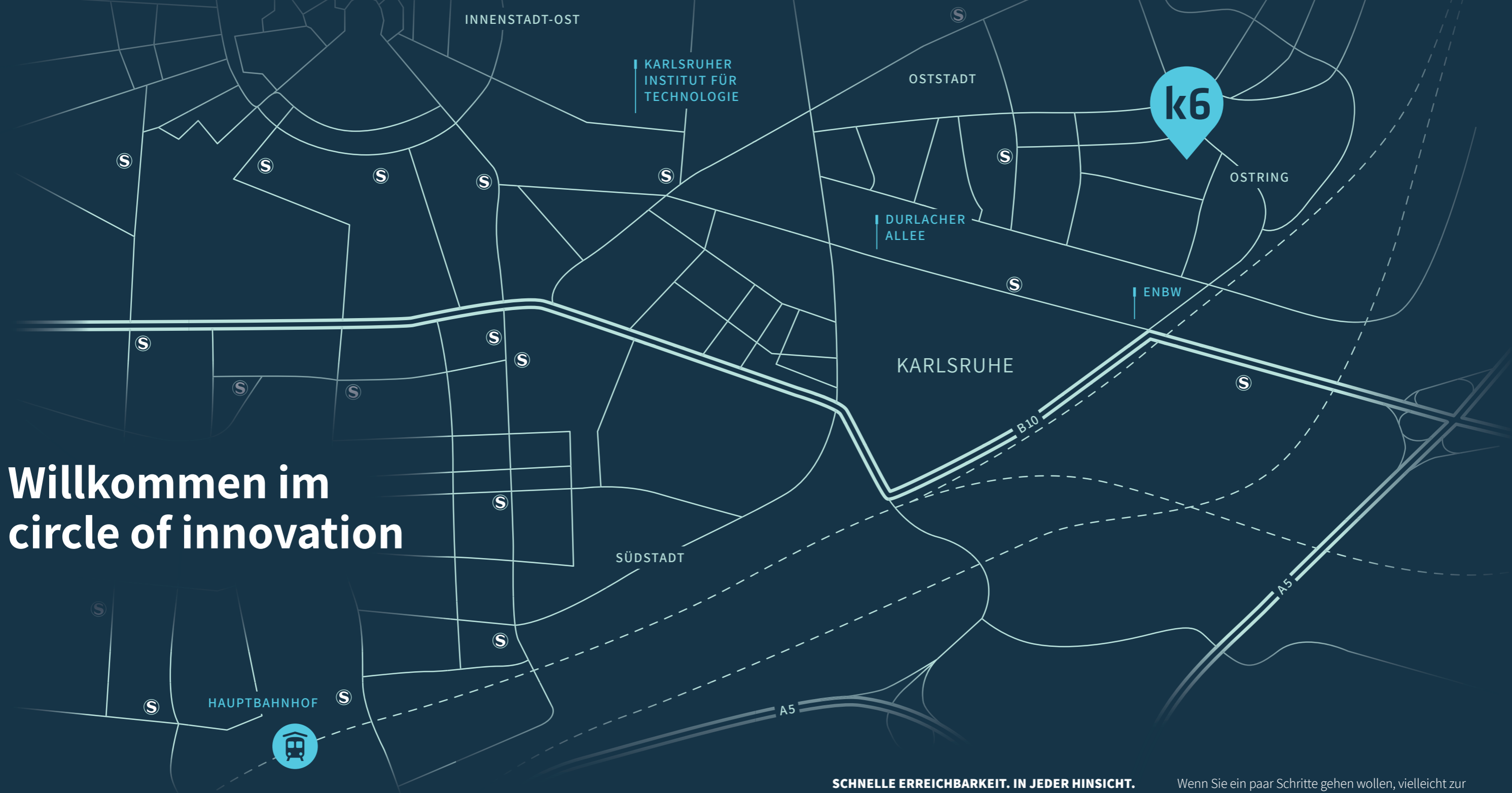
Wohlfühl-Atmosphäre und Architektur muss man atmen und fühlen. Daneben sprechen viele handfeste Vorteile für das neue k6. Hier unsere Argumente für Zahlenmenschen und Kurzentschlossene.

Fertigstellung im 4. Quartal **2023**

**15** Min. zum Hbf mit ÖPNV

Nächstgelegene Autobahn **A5**

**30** Min. zum Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden



### SCHNELLE ERREICHBARKEIT. IN JEDER HINSICHT.

Nur wenige Minuten zur Autobahn und zum Ostring. Das Bauvorhaben k6 bietet Autofahrern aus allen Richtungen eine schnelle Anreise und Abreise.

Sie bevorzugen öffentliche Verkehrsmittel? Eine Vielzahl von fußläufig erreichbaren Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Objekts verknüpfen den Standort mit der Innenstadt, dem KIT (Karlsruher Institut für Technologie) sowie dem Karlsruher Hauptbahnhof.

Aber auch wenn Sie mit dem Fahrrad oder e-Bike unterwegs sind, wird Ihnen der Standort gefallen, da hierfür ausreichend Stellplätze und Lademöglichkeiten vorgesehen werden.

Wenn Sie ein paar Schritte gehen wollen, vielleicht zur Mittagspause, passt der Standort bestens. In unmittelbarer Nähe warten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten auf Sie.

Naheliegender haben sich viele Unternehmen in Karlsruhe angesiedelt: die Zentrale des Drogeriekonzerns dm, der Hauptsitz der EnBW sowie der Siemens Industriepark sind nur einige namhafte Adressaten. Der öffentliche Personennahverkehr ist stark am Wachsen und verkehrt hochfrequent in alle Richtungen wie Heidelberg, Mannheim oder Pforzheim und Stuttgart. Die Wohnquartiere in wundervollen Lagen liefern weitere liebenswerte Argumente für Karlsruhe und Umgebung.

# Aufenthalts- qualität neu definiert.

**NOVUM HOSPITALITY –  
HOTELIERS SEIT ÜBER 30 JAHREN.**



Das Erfolgsrezept der dynamisch wachsenden pan-europäischen Hotelgruppe sind vier eigene Hotelmarken, tradierte Gastgebermentalität kombiniert mit zukunftsweisendem Denken, einem hohem Digitalisierungsgrad und mutigen Branchenexperten.

Das familiengeführte Unternehmen betreibt in urbanen Städten in ganz Europa Drei- bis Vier-Sterne-Hotels. Sie gehört zu den größten und erfolgreichsten Hotelgruppen Deutschlands und ist weit über die Landesgrenzen bei Gästen und Investoren bekannt.

Als erfahrener Hotelbetreiber investiert NOVUM Hospitality aus Hamburg in die Sanierung und Instandhaltung von Hotelimmobilien und plant neue Hotelentwicklungen mit Weitblick.

Mit derzeit 152 Hotels und mehr als 19.000 Hotelzimmern an über 60 Standorten in Europa zählt die familiengeführte NOVUM Hospitality zu den größten Hotelgruppen in Deutschland. Das Hotelportfolio umfasst Drei- und Vier-Sterne Hotels in stets zentraler Lage, welche unter den Marken Novum Hotels, Select Hotels, the niu und Yggötel betrieben werden.



- | **152 HOTELS** 3 BIS 4 STERNE
- | **19.071 ZIMMER** ECONOMY BIS APARTMENT
- | **60 STANDORTE** IN EUROPA
- | **32 JAHRE HOTELERFAHRUNG**



**HIMMLISCH SCHLAFEN  
AB 2023**

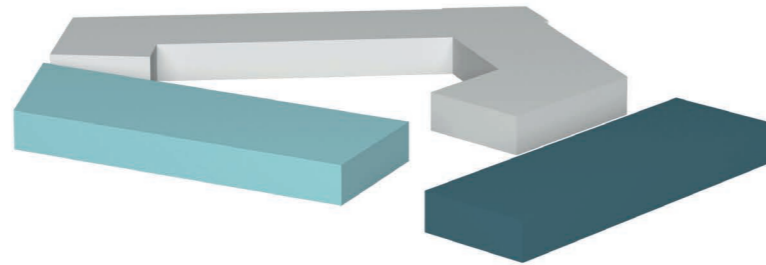


Innovatives Hotelkonzept „the niu Hotels“ (Novum Hospitality Group) mit attraktiver Lounge und Bar und ca. 290 Hotelzimmern und Hotelapartments. Das Bild zeigt das SÜDREAL Projekt „the niu Star“ in Sindelfingen.

# Zahlreiche Flächen auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

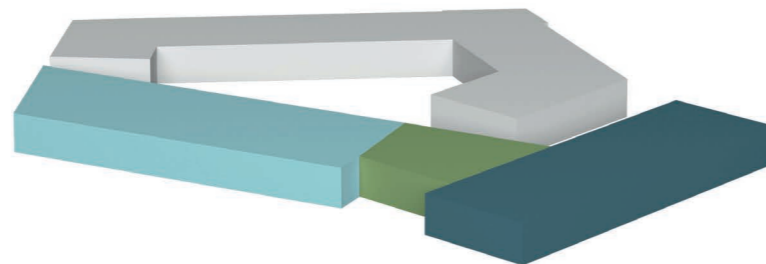
## 4. OG

Gesamtmietfläche: 2.164 m<sup>2</sup>  
Zu vermietende Flächen: 5



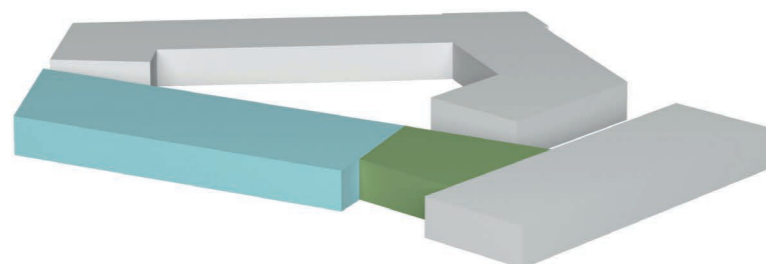
## 3. OG

Gesamtmietfläche 2.358 m<sup>2</sup>  
Zu vermietende Flächen: 6



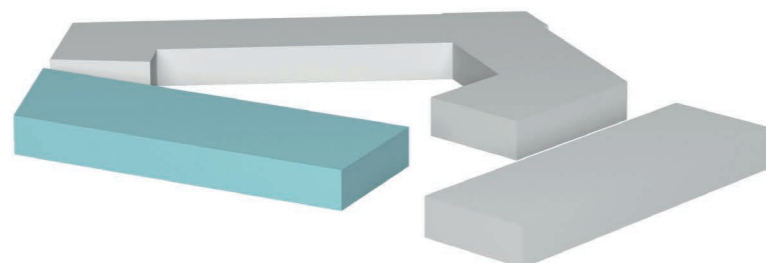
## 2. OG

Gesamtmietfläche 1.508 m<sup>2</sup>  
Zu vermietende Flächen: 4



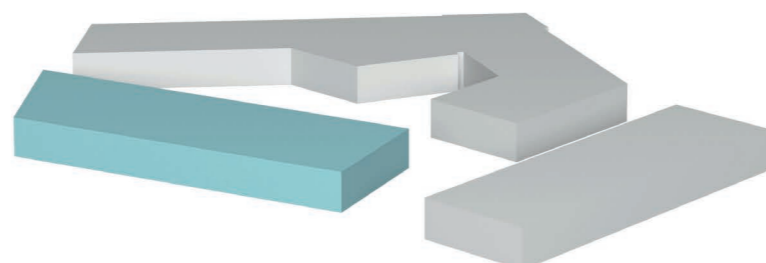
## 1. OG

Gesamtmietfläche 1.129 m<sup>2</sup>  
Zu vermietende Flächen: 3



## EG

Gesamtmietfläche 1.052 m<sup>2</sup>  
Zu vermietende Flächen: 3



	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	Allgemeinfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>
<b>EG</b>				
Fläche 1	373		9	381
Fläche 2	276		6	282
Fläche 3	380		9	389
Summe	1.028		24	1.052
<b>1. OG</b>				
Fläche 4	373		34	406
Fläche 5	284		26	309
Fläche 6	380		34	414
Summe	1.036		93	1.129
<b>2. OG</b>				
Fläche 7	373		36	409
Fläche 8	284		28	311
Fläche 9	378		37	415
Fläche 16	359		14	373
Summe	1.393		115	1.508
<b>3. OG</b>				
Fläche 10	373		36	408
Fläche 11	284		27	311
Fläche 12	380		36	416
Fläche 17	357		18	375
Fläche 18	399		31	429
Fläche 19	398		20	418
Summe	2.190		167	2.358
<b>4. OG</b>				
Fläche 13	373		33	406
Fläche 14	284		25	309
Fläche 15	380	100	42	522
Fläche 20	327	58	29	413
Fläche 21	327	158	30	515
Summe	1.690	316	159	2.164
<b>GESAMT</b>	<b>7.337</b>	<b>316</b>	<b>558</b>	<b>8.211</b>

# Individuelle Flächen für individuelles Arbeiten.

Architektur, Design und Statik lassen Ihren Wünschen außergewöhnliche Freiheiten: Mit Einzel-, Kombi- oder Open-Space-Büros ab ca. 280 m<sup>2</sup>. Pro Stockwerk sind bis zu sechs Einheiten möglich.

Die dargestellten Grundrissvarianten in Verbindung mit den allgemeinen Ausstattungsmerkmalen zeigen nur Auszüge möglicher Grundrisse sowie Designideen. Von komplett Open Space bis zu Einzelraumbüros sind den Kombinationsmöglichkeiten kaum Grenzen gesetzt.

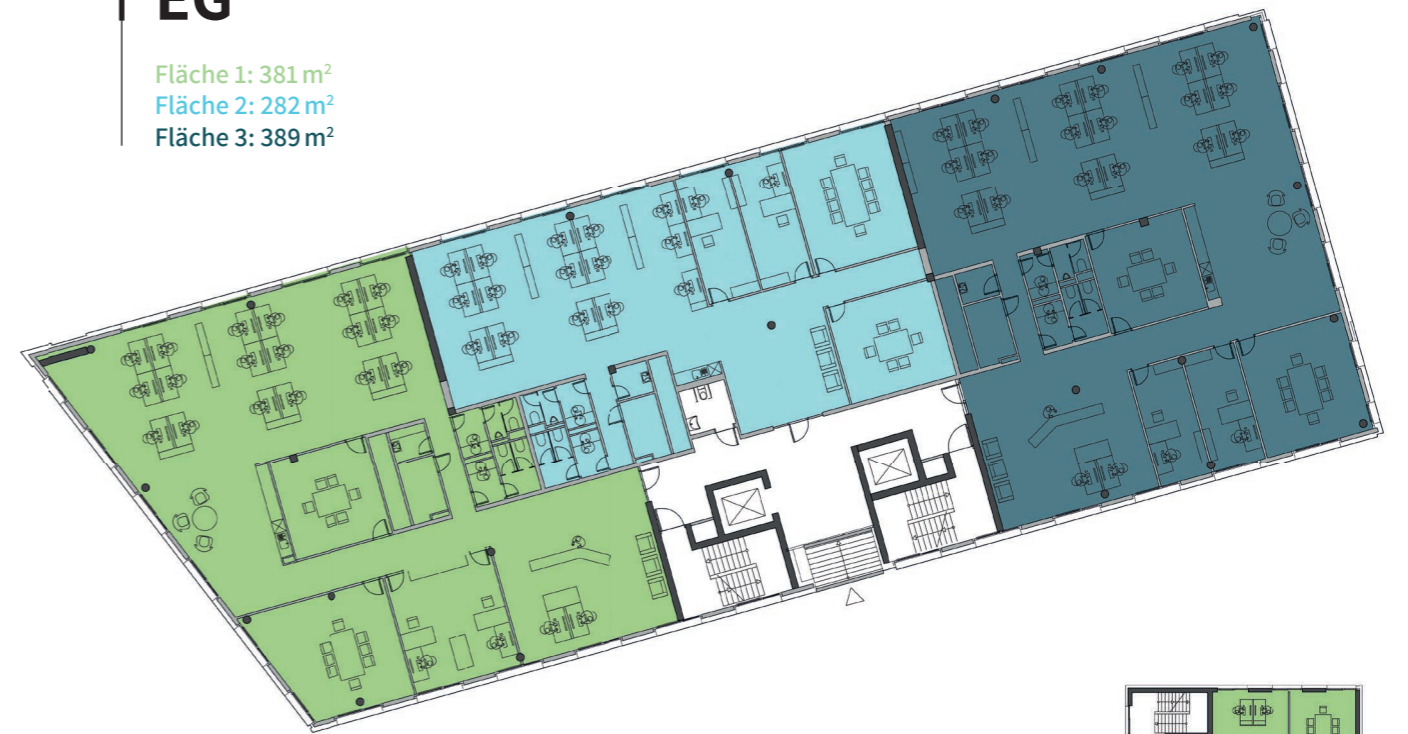


## TG

230 Stellplätze  
 Stellplätze zu vermieten  
 Fahrrad-Stellplätze mit Ladefunktion

## EG

Fläche 1: 381 m<sup>2</sup>  
 Fläche 2: 282 m<sup>2</sup>  
 Fläche 3: 389 m<sup>2</sup>



## 3. OG

Fläche 10: 408 m<sup>2</sup>  
 Fläche 11: 311 m<sup>2</sup>  
 Fläche 12: 416 m<sup>2</sup>  
 Fläche 17: 375 m<sup>2</sup>  
 Fläche 18: 429 m<sup>2</sup>  
 Fläche 19: 418 m<sup>2</sup>



**VIelfÄLTIG UND FLEXIBEL  
GESTALTbare RAUMKONZEPTE**

## Erstklassiges Arbeitsumfeld.

### AUSSEN ATTRAKTIV, INNEN EIN GRÜNES HERZ.

Auf dem Grundstück entsteht ein Gebäude-Ensemble mit einem Bürogebäude, einem Fitnessstudio sowie dem innovativen Hotelkonzept „the niu – wave“.

Bei „the niu“ zieht sich ein Digitalkonzept wie ein roter Faden durch die Hotels: Jedes Haus wurde mit intelligenter Technik bestückt. Das Smartphone wird zum Zimmerschlüssel, die Buchung läuft per App, die digitale Mediathek bietet ein breites Programm und High-Speed-WLAN ist sowieso Standard.

Das Hotelkonzept ergänzt die Nutzungen des Gebäudekonzepts perfekt. Die Gebäudeteile sind so angeordnet, dass ein luftiger Charakter mit einem attraktiven Innenhof entsteht. Konsequente Linienführung und die großzügigen Glasflächen in Verbindung mit dem grünen Innenhof zeigen ein modernes und futuristisches Gebäudebild.

Hier entsteht eine neue Definition von Aufenthaltsqualität. Die flexible Grundrissgestaltung auf Basis des Achsrasters von 1,35 Metern erlaubt flexible horizontale und vertikale Kombinationen verschiedener Mieteinheiten. Auf bis zu 2.350 m<sup>2</sup> Fläche pro Etage bieten sich alle Möglichkeiten, um Büro, Verwaltungs- oder Kanzleiflächen einzurichten.

### WOHLFÜHLEN

Modernste Ausstattungsstandards fördern die Wohlfühl-Atmosphäre bei der Arbeit

### PARKEN

Eingeschossige Tiefgarage mit rund 230 Stellplätzen

### FAHRRAD

Ausreichend Fahrradstellplätze im Erdgeschoss und in der Tiefgarage

### SCHÖNE AUSSICHT

Attraktive und großzügig gestaltete Dachterrassen

### DUSCHEN

Duschen und Umkleiden befinden sich im 2. UG

### PLATZ NACH OBEN

Eine lichte Raumhöhe von 3,05 Metern im Regelgeschoss sorgt für ein angenehmes Arbeitsklima

### AUSSENLIEGENDER SONNENSCHUTZ

### HOCHWERTIGE GLASMOSAIKFASADE

### HOHLRAUMBODEN UND CAT7-VERKABELUNG



# Erleben Sie Wohlfühl- Atmosphäre gepaart mit moderner Architektur.

**PAUSE**  
Begrünter Innenhof mit  
hoher Aufenthaltsqualität

**NACHHALTIGKEIT**  
Ressourcenschonend  
konzipiertes Gebäude mit  
DGNB-Gold-Zertifizierung



**LÜFTUNGSANLAGE MIT WÄRMERÜCK-  
GEWINNUNG ZUR PERMANENTEN  
FRISCHLUFTVERSORGUNG DER BÜROS**



**BARRIEREFREI DURCH BEHINDERTEN-  
GERECHTE PLANUNG**





## Arbeiten in neuen Lebensräumen.

Gönnen Sie Ihren Mitarbeitern diese neue Qualität: Hohe Räume, frische Atmosphäre und beeindruckender Weitblick. Standort und Gebäude sind auf Produktivität ausgerichtet. Aber sie sind auch geeignet, Geschäftspartner, Kunden und zukünftige Mitarbeiter nachhaltig zu begeistern.

Gestalten Sie die Räume nach Ihren Vorstellungen und Wünschen hinsichtlich Einrichtung und Aufteilung. Von Workspace-Charakter bis zu großzügig abgetrennten Einheiten genießen Sie alle Freiheiten und volle Flexibilität.

**8.200** m<sup>2</sup> Bürofläche

**5** Etagen

Teilbar ab **280** m<sup>2</sup>



**OPTIMALE TAGESLICHTVERSORGUNG  
FÜR EIN ANGENEHMES ARBEITSKLIMA**



**HEIZ-/KÜHLMATTE FÜR EINE OPTIMALE  
RAUMTEMPERATUR**





**GROSSES FITNESSCENTER  
RUND UM DIE UHR GEÖFFNET**



## Ihre zukünftige Work-Lifestyle-Balance auf einen Blick:

- | HOTEL MIT LOUNGE-/CO-WORKING-TERRASSENBEREICH
- | BISTRO
- | GUTE ÖPNV-ANBINDUNG UND GENÜGEND PARKPLÄTZE
- | EINKAUFSMÖGLICHKEITEN IM DIREKTEN UMFELD
- | GROSSZÜGIGE DACHTERRASSEN UND VIELE GRÜNFLÄCHEN



# No space like my work place.

N1 OFFICE & HOTEL SINDELFINGEN,  
FERTIGSTELLUNG 08/2021

## Ein weiteres Projekt der SÜDREAL Consulting GmbH

Die SÜDREAL Projekt Ostring Karlsruhe GmbH & Co. KG ist ein Joint Venture zwischen dem Projektentwickler SÜDREAL Consulting GmbH und der nowinta Holding GmbH.

SÜDREAL ist spezialisiert auf die Entwicklung von Büro-, Wohn- & Hotelobjekten mit einem aktuellen Projektvolumen von ca. 300 Mio. Euro.

Als Teil der nowinta Finanzgruppe konzentriert sich die nowinta Holding GmbH auf die Konzeption, Entwicklung und Vermarktung von attraktiven und nachhaltigen Immobilien-Investments in Top Lagen für Kapitalanleger, Investoren und Eigennutzer.

3D-Visualisierungen: ALDINGER + WOLF  
Broschüre: Süd.Com GmbH

## Kontakt

SÜDREAL Consulting GmbH  
Stuttgart  
T +49 (711) 36 08 17-0  
info@suedreal.de  
www.suedreal.de



