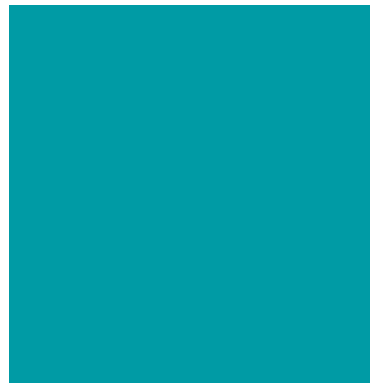



THEO 9



Theodor-Heuss-Straße 9, Stuttgart



MODERNE BÜROS MIT WEITSICHT UND LADENFLÄCHE IN BESTLAGE



Viele große Persönlichkeiten, wie Friedrich Schiller, Robert Bosch, Ferdinand Porsche sowie Deutschlands erster Bundespräsident Theodor Heuss, nannten die Schwabemetropole Stuttgart ihr Zuhause. Letzterer ist auch Namensgeber der Theodor-Heuss-Straße.

Der Bereich rund um die Theodor-Heuss-Straße hat sich in der City zu einem der gefragtesten Büro- und Einzelhandelsstandorte entwickelt. Auch die Gastronomie- bzw. Clubszene in der Theodor-Heuss-Straße ist weit über die Grenzen der Landeshauptstadt bekannt. Die zentrale Lage sowie das attraktive Umfeld erfüllen alle Kriterien für einen erfolgreichen Standort.

In der Theodor-Heuss-Straße 9, in 1A-Lage direkt an der Fußgängerzone, befindet sich das Büro- und Geschäftsgebäude **THEO 9**. Das charakteristische Hochhaus mit seinen insgesamt 11 Stockwerken, davon 9 Büroetagen, gilt als markanter und unübersehbarer Orientierungspunkt im Stadtbild.

Der Premium-Charakter wird dem Gebäude, neben der exklusiven Innenstadtlage und der modernen Technik, vor allem durch den einmaligen Ausblick aus den oberen Etagen zugeschrieben. Hier haben Mieter einen atemberaubenden Weitblick über ganz Stuttgart – unter anderem auf die Stiftskirche, die Stuttgarter Hanglagen und den Fernsehturm.



EINES TAGES WERDEN MASCHINEN
VIELLEICHT DENKEN KÖNNEN,
ABER SIE WERDEN NIEMALS
PHANTASIE HABEN.

Theodor Heuss
(1884 -1963)



Die äußerst prominente und sehr zentrale Lage in der Theodor-Heuss-Straße im Herzen Stuttgarts ist für unterschiedliche Branchen, vor allem für Beratungs-, Immobilien- und Medienunternehmen, sehr attraktiv. Mit Stuttgarts Fußgängerzone direkt vor der Tür bietet das Objekt auch eine ideale Geschäftslage für Einzelhandelsunternehmen.



INDIVIDUELLE RAUMLÖSUNGEN MIT MODERNER AUSSTATTUNG

THEO 9 punktet jedoch nicht nur durch seine exklusive Lage und den herrlichen Ausblick aus den oberen Etagen: Das Objekt wird bis Herbst 2017 komplett revitalisiert und mit moderner Technik ausgestattet. Neben einer Neugestaltung der Fassade werden die Büroflächen hochwertig ausgebaut und die zweigeschossige Eingangshalle an der Theodor-Heuss-Straße wird neu strukturiert.

Zu der gehobenen Ausstattung des modernen Hochhauses zählen unter anderem echtholz-furnierte Bürotürelemente mit Glasanteil. Für ein optimales Raumklima sorgen eine zentrale mechanische Be- und Entlüftung einschließlich Spitzenkühlung durch Kühldecken und Wärmerückgewinnung. Die Etagen erreicht man bequem mit zwei modernen Aufzügen. Die Arbeitsplätze werden mit LED-Stehleuchten, deren Lichtverteilung sowohl direktes als auch indirektes Licht spendet, ausgeleuchtet.



Die Büroflächen bieten eine hohe Flexibilität. Eine etagenweise Vermietung ist ebenso möglich wie geschossübergreifende Lösungen, die optional über eine Verbindungstreppe zwischen den einzelnen Etagen realisiert werden können. Eine Aufteilung in Großraum-, Kombi- und Einzelbüros kann je nach Bedarf umgesetzt werden. In vier Untergeschossen befinden sich Lagerflächen und eine dreigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 48 Stellplätzen.



THEO 9 IM ÜBERBLICK

- ✓ **Fassade:** Neugestaltung
- ✓ **Gesamtfläche:** ca. 3.315 m² Büro- und ca. 653 m² Einzelhandelsflächen
- ✓ **Mindestmietfläche:** ca. 369 m² exklusiv
- ✓ **Etagen:** EG + ZWG + 9 Obergeschosse
- ✓ **Nutzung:** Einzel-, Kombi- und Großraumbüros realisierbar, etagenweise und -übergreifende Anmietung möglich
- ✓ **Stellplätze:** 48 Stellplätze in der Tiefgarage (keine Doppelparker)
- ✓ **Lage:** S- und U-Bahnzugang vor der Haustür



GRUNDRISSSE



Beispiel Grundriss

Anzahl der Arbeitsplätze: 13



Beispiel Grundriss

Anzahl der Arbeitsplätze: 23



1A-LAGE HOCH DREI: ARBEITEN – AUSSPANNEN – AUSGEHEN

Stuttgart zählt als Hauptstadt des Bundeslandes Baden-Württemberg und als Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen zu den innovativsten Hightech-Standorten mit besten Zukunftsperspektiven in Europa.

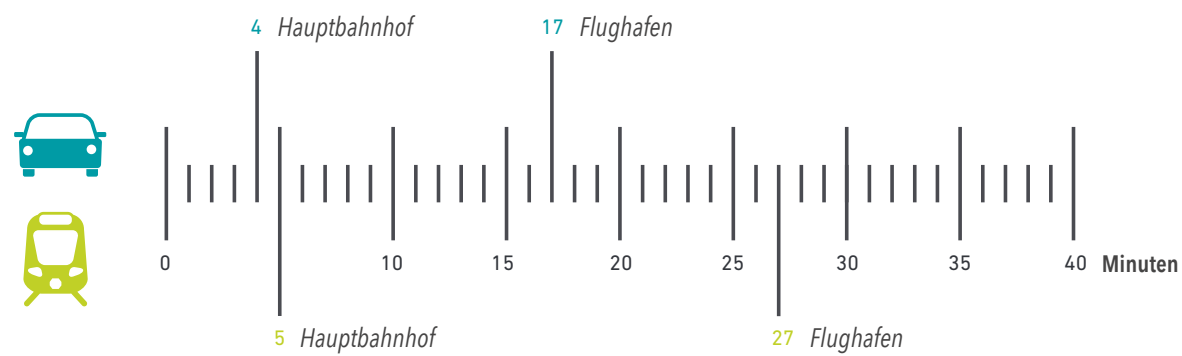
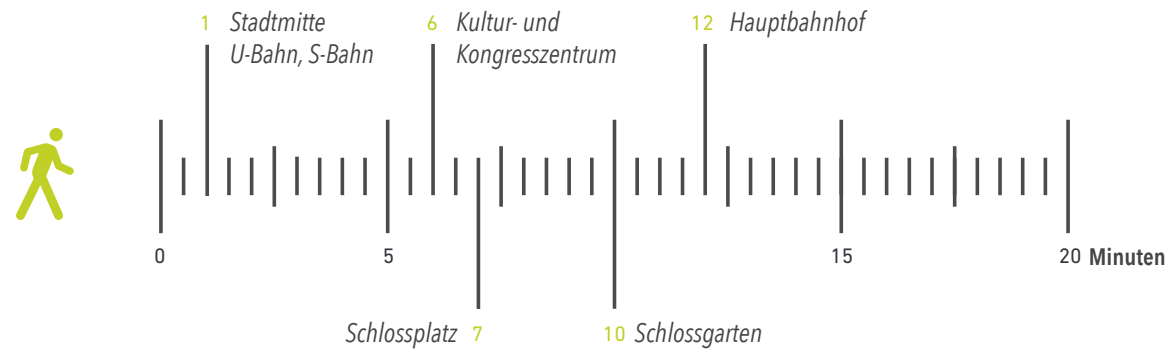
Darüber hinaus zeichnet sich Stuttgart jedoch vor allem als besonders grüne Großstadt mit hohem Freizeitwert und spannendem Kulturleben aus. Das Umfeld der Innenstadt ist durch viele Anhöhen, teilweise mit Weinbergen, Tälern und Grünanlagen geprägt, die dazu einladen, sich eine Auszeit von der Hektik der Stadt zu nehmen. Eine der wohl schönsten und bekanntesten Anlagen ist der Schlossgarten, in dem bereits zweimal die Bundesgartenschau stattfand. Der obere Teil dieses Parks beginnt am Schlossplatz mit dem alten und dem neuen Schloss, der von der Immobilie **THEO 9** in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist.



Ein sehr lebhaftes und facettenreiches Umfeld umgibt das Büro- und Geschäftsgebäude **THEO 9**. Aufgrund seiner Lage an der Fußgängerzone sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den Personennahverkehr ist ideal: Einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Stuttgarts, die Haltestelle „Stadtmitte“ mit mehreren S- und U-Bahnlinien, befindet sich direkt vor dem Gebäude. Zum Stuttgarter Hauptbahnhof fährt man nur eine Station. Dadurch ist auch eine erstklassige Anbindung an das ICE- und IC-Netz, die Regionalbahnen sowie an den Fernverkehr gewährleistet.



ANBINDUNGEN



Fitness

- 1 Fitness First Women Club

Restaurants & Cafés

- 2 Platzhirsch
- 3 Sausalitos
- 4 CUBE Restaurant und o.T. Bar
- 5 Café Treppe
- 6 La nuova Trattoria Da Franco

Medizinische Versorgung

- 7 Kreuser'sche Apotheke
- 8 Internationale Apotheke

Shopping

- 9 DM Drogeriemarkt
- 10 EDEKA
- 11 REWE City
- 12 Königsbau Passagen

Kultur

- 13 Renitenztheater Stuttgart
- 14 Kunstmuseum Stuttgart
- 15 Staatsgalerie Stuttgart



Vermietung: Colliers International Stuttgart GmbH
Ralf Spieth | Tel +49 711 22733-12 | ralf.spieth@colliers.de

THEO 9 | Theodor-Heuss-Straße 9 | 70174 Stuttgart
www.theo9.de | kontakt@theo9.de

Diese Veröffentlichung stellt kein verbindliches Angebot dar. Die darin enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen die Eigentümerin, Victoria Lebensversicherungs AG, Victoriaplatz 1, 40198 Düsseldorf sowie deren Vertreterin, die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, Oskar-von-Miller-Ring 18, 80333 München, keine Gewähr (Stand: September 2016). Allein verbindliche Grundlagen bezüglich sämtlicher Angaben zu diesem Objekt sind behördlich genehmigte Baupläne, die Baubeschreibung, sonstige öffentlich-rechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sowie die jeweils abzuschließenden Mietverträge. Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus der Sicht des Illustrators.