



EXPOSÉ · VERTRAULICH

Unter den Eichen 7

65195 Wiesbaden · Hessen



225 m² Bürofläche – Raum für Ideen mit Weitblick über Wiesbaden.

IFAGE Grundstücksverwaltungs GmbH *ein Unternehmen der*

**LINDHORST
GRUPPE**



Unter den Eichen 7



KEY FACTS

BAUJAHR	1963-1965
OBJEKTZUSTAND	Gepflegt
FLÄCHENANTEIL	100 % Gewerbe
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	13.125 m ²
BÜROFLÄCHE INKL. VERKEHRSFLÄCHE	ca. 9.226 m ²
VERMIETBARE FLÄCHE	ca. 225 m²
LAGERMIETFLÄCHEN GESAMT	ca. 1.455 m ²
GESAMTMIETFLÄCHE	ca. 10.681 m ²
STELLPLÄTZE	194 Stück
WÄRMEVERSORGUNG	Fernwärme / BHKW
MIETPREIS	3.037,50 EUR / Monat // ggf. Abweichung je nach Ausbaustandard
NEBENKOSTENVORAUSZAHLUNG	1.220 EUR/Monat

Unter den Eichen 7 bietet die seltene Gelegenheit ein modernes Büro- und Gewerbeensemble mit bewegter Geschichte im gefragten Nordend von Wiesbaden zu beziehen. Als ehemalige Sendezentrale des ZDF (1964–1984) errichtet, verbindet die Liegenschaft eine naturnahe Lage im Grünen mit unmittelbarer Nähe zur Innenstadt – ideale Voraussetzungen für ein produktives Arbeitsumfeld und einen langfristig attraktiven Gewerbestandort.



Unter den Eichen 7

Die rund 10.681 m² Nutzfläche verteilt sich auf sechs Gebäudeteile. Davon entfallen etwa 225 m² auf die flexibel gestaltbare Büroflächen im 5. Obergeschoss. Die flexibel teilbare Büroeinheit reicht von kompakten Einzelbüros bis hin zu einer großzügigen Etagenflächen. Die Fläche eignet sich gut für ein kleines Unternehmen mit mehreren Abteilungen oder kleinen Teams.

Die Mietfläche besitzt einen rund 45 m² großen Balkon, der bis zur 180 Grad um die Gewerbeeinheit herumläuft. Ideal für kurze Verschnaufpausen mit einem tollen Blick ins ruhige Grün und über die Stadt Wiesbaden.

Ergänzt wird die Büroflächen durch individuell gestaltbare Lagerflächen für Archiv- und Logistikzwecke, die mit angemietet werden können. Außerdem bietet sich die Möglichkeit Außenstellplätze mit anzumieten. Der Bürostandort bietet seinen Mietern eine komfortable und effiziente Arbeitsatmosphäre. Ein Full-Service Facility Management vor Ort sorgt für einen reibungslosen Betrieb und ermöglicht einen zügigen und bedarfsgerechten Einzug.





Standort

Das Büro- und Gewerbeensemble Unter den Eichen 7 liegt in gefragter Stadtrandlage im grünen Nordend von Wiesbaden, umgeben von altem Baumbestand auf einem parkähnlich angelegten Areal, und dennoch nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von etablierten Büro-, Hochschul- und Gewerbeobjekten sowie einer ruhigen, naturnahen Arbeitsatmosphäre, dementsprechend ideal für Unternehmen, die ein produktives Arbeitsumfeld mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

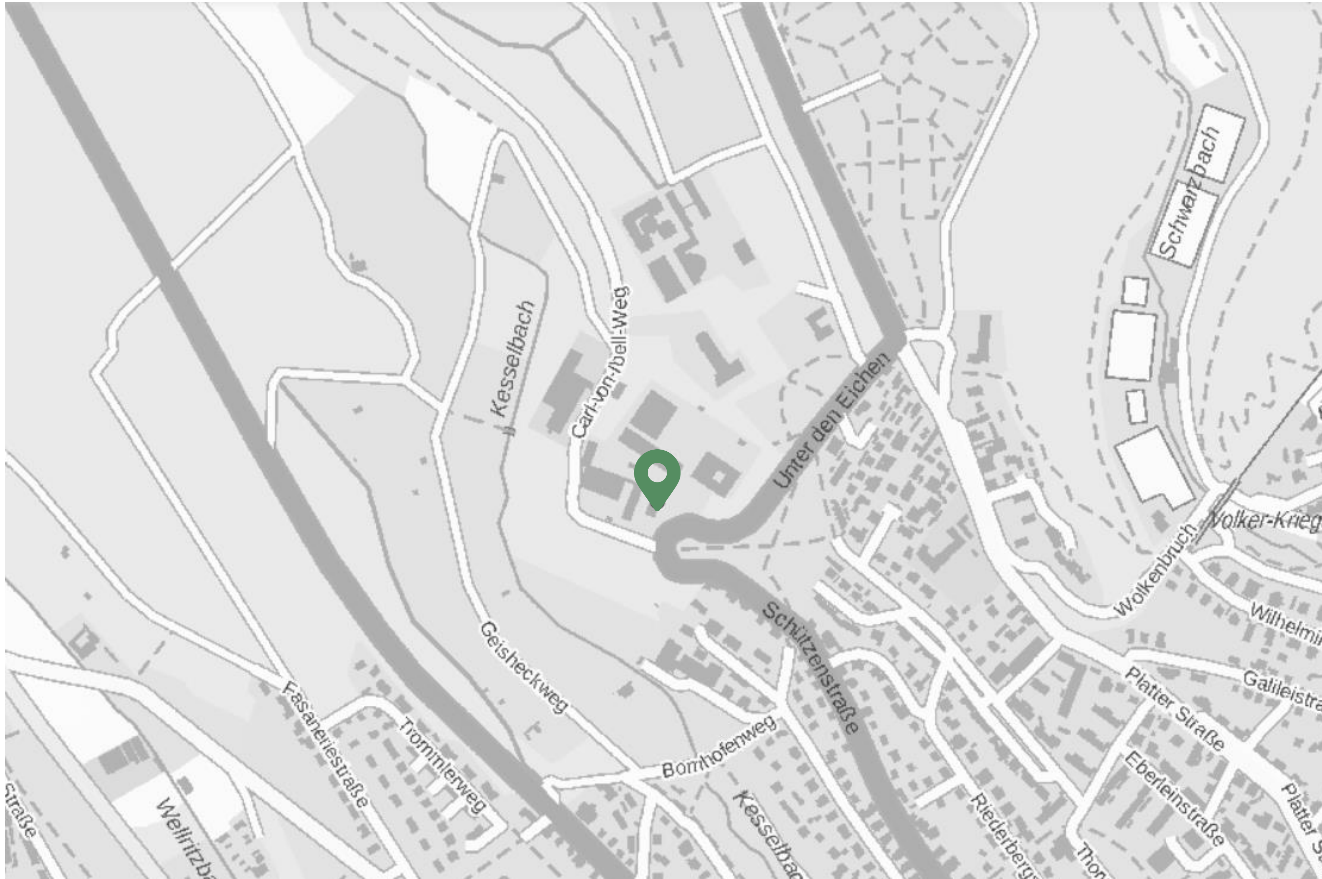
Viele gastronomische Angebote, Banken und Dienstleister befinden sich in der wenige Geh- und Fahrminuten entfernten Innenstadt. Namenhafte Institutionen wie das Bundeskriminalamt sowie zahlreiche Unternehmen der Finanzbranche in der näheren Umgebung unterstreichen zusätzlich die Standortqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen „Unter den Eichen,, mit direkter Verbindung zum Wiesbadener Hauptbahnhof. Über die unmittelbar angrenzende Platter Straße (B417) besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A66 und A3, sodass auch Frankfurt am Main und der Frankfurter Flughafen gut erreichbar sind. Damit eignet sich der Standort sowohl für Mitarbeiter mit guter ÖPNV-Anbindung als auch für Unternehmen mit überregionalem Kunden- und Lieferverkehr.





Standort



Makrolage

Erreichbarkeit FFM-Hbf	ca. 40 km
Autobahn	A66 ca. 9 km, A643 ca. 7 km, A3 ca. 15 km
Bundestraße	B417 unmittelbar, B 455 ca. 4,5 km
Flughafen FRA	ca. 30 km

Mikrolage

Erreichbarkeit Wiesbaden-Hbf	ca. 4 km
Bushaltestelle	ca. 140 m
Zentrum	ca. 3 km



Lage des Objektes



Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Wiesbaden
Blatt 6463, 11995, 11996, 13814
Flurstück 6/58, 6/62, 6/63, 6/77
Flur 2



Objektaufnahmen





IFAGE Grundstücksverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

Jennifer Moses



+49 5143 9810 251



assistenzml@lindhorst-gruppe.de



Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

www.lindhorst-gruppe.de





Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt und basiert auf Angaben des Eigentümers sowie vorliegenden Unterlagen. Alle Angaben sind ohne Gewähr; Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge und amtliche Dokumente.

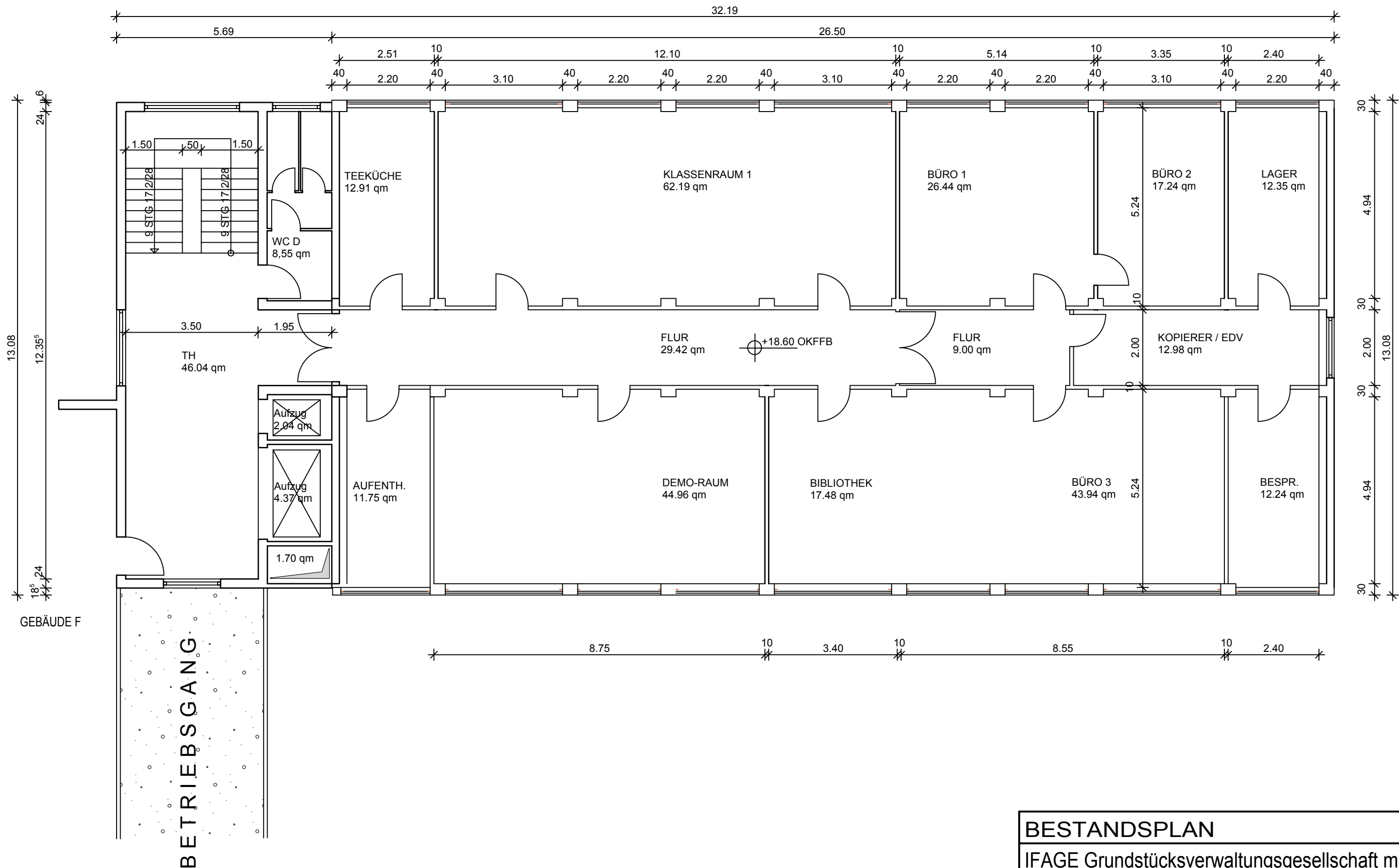
Dieses Exposé ist vertraulich und ausschließlich für den adressierten Interessenten bestimmt. Die Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung gestattet.

IFAGE Grundstücksverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Unter den Eichen 7, 65195 Wiesbaden



Anlage

- Grundrisse



BESTANDSPLAN		
IFAGE Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Unter den Eichen 7 , 65195 Wiesbaden		
Grundriss 5. OG Gebäude G Ebene 6		
Aufmass: Architekt Dipl.-Ing.(FH) Enrico Ferrari Unter den Eichen 7 , 65195 Wiesbaden		
28.11.2023		5. OG G6
M. 1:100		