K35
SHOPS &
OFFICES

K35
SHOPS &
OFFICES

TAXI

ANSICHT KÖNIGSTRASSE

Höchstes Potenzial in Stuttgarts bester Handelslage – K35

Als Landeshauptstadt von Baden-Württemberg hat Stuttgart eine enorme Anziehungskraft und Attraktivität.
Im Herzen dieser pulsierenden Stadt befindet sich die **Königstraße** – die Haupteinkaufsmeile für Stadt und Region.

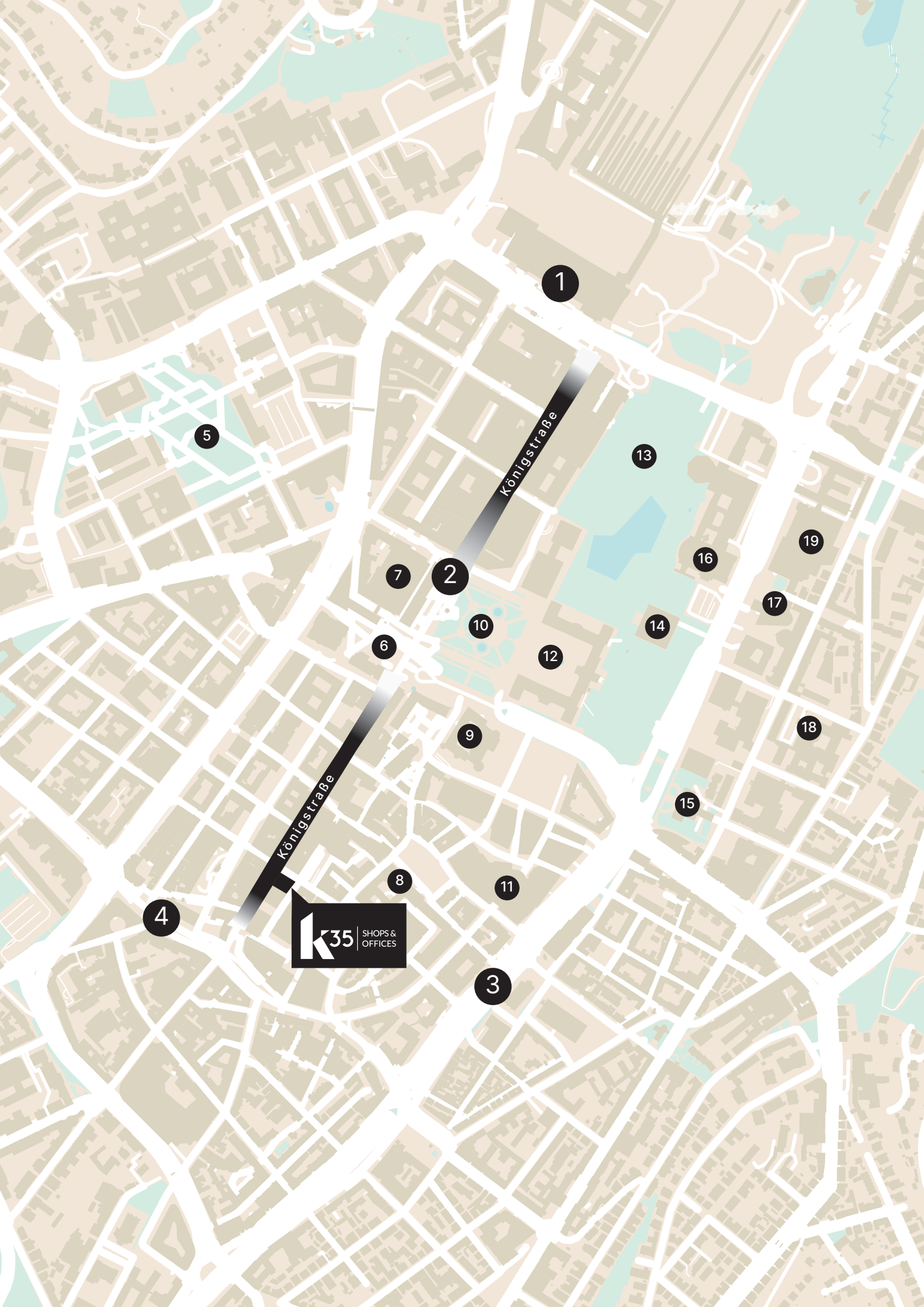
Dort entsteht das neue, architektonisch anspruchsvoll gestaltete Geschäftshaus K35. Ende 2022 bietet es in zentraler Innenstadtlage hochwertige Büro- und Einzelhandelsflächen.

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

Exklusivität und höchste Standards inmitten der Highstreet

KÖNIGSTRASSE

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
Königstraße
Königstraße
K35
SHOPS &
OFFICES

Die Attraktivität des Standortes Königstraße 35 zeichnet sich nicht nur durch die Nähe zu weitläufigen Schloss- und Grünanlagen sowie kulturellen Sehenswürdigkeiten wie Theatern und Museen, sondern auch durch die zentrale Lage und **erstklassige Anbindung** an den ÖPNV aus.

In der Nähe

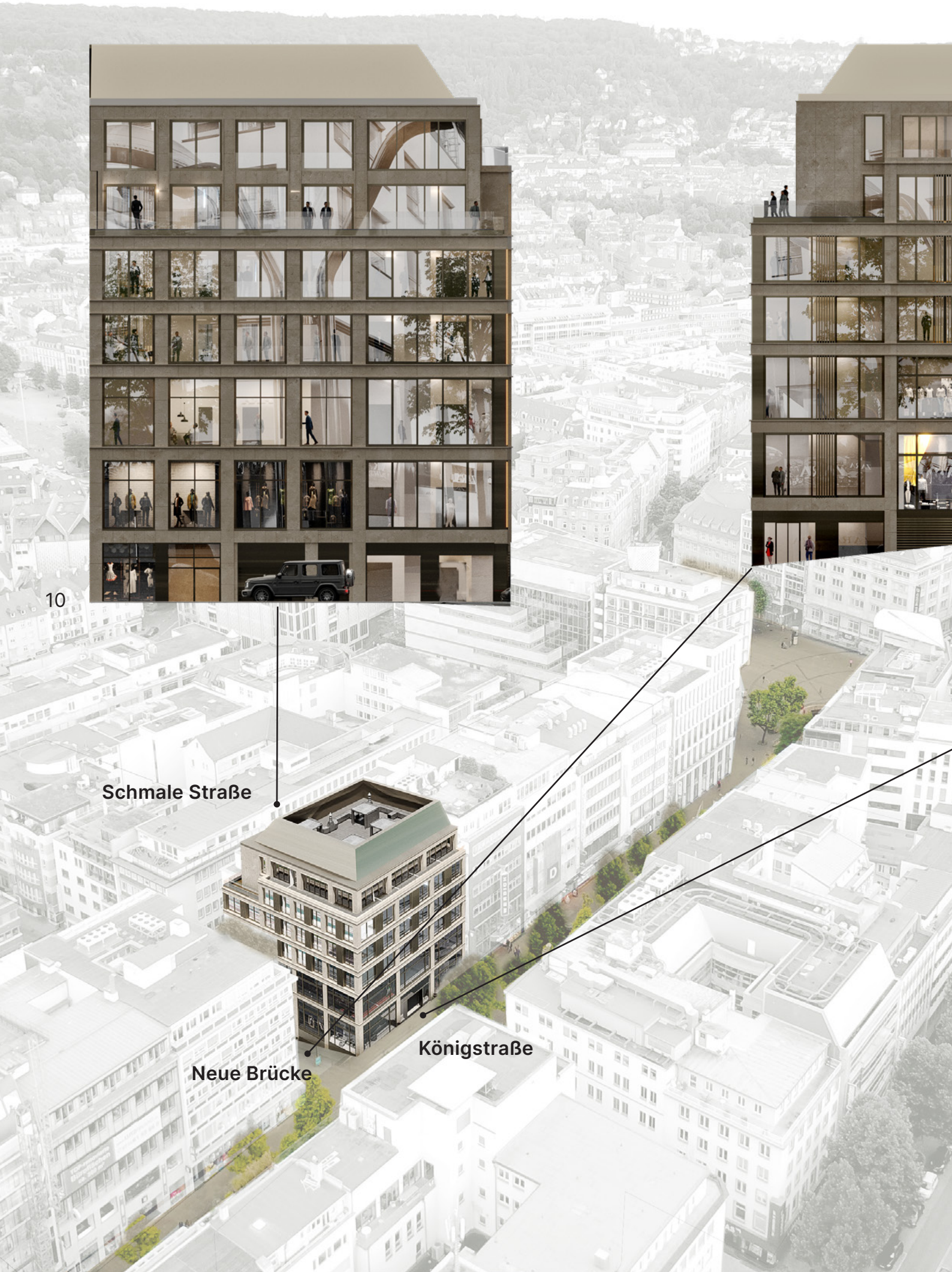
5 Stadtgarten
6 Kunstmuseum
7 Königsbau Passagen
8 Rathaus
9 Altes Schloss
10 Schlossplatz
11 Breuninger / Dorotheenquartier
12 Neues Schloss
13 Oberer Schlossgarten
14 Landtag Baden-Württemberg
15 StadtPalais – Museum für Stuttgart
16 Württembergische Staatstheater
17 Haus der Geschichte
18 Landgericht
19 Staatsgalerie

20 Gehminuten
→ Hauptbahnhof 1

6 Gehminuten
→ U-Bahn- und Busstation Schloßplatz 2 mit den Stadtbahnen U5, U6, U7, U12, U15, den Buslinien 42 und 44 sowie insgesamt zehn Nachtbuslinien

5 Gehminuten
→ U-Bahnstation Rathaus 3
mit den Linien
U1, U2, U4, U9, U11, U14

4 Gehminuten
→ S-/U-Bahn- und Busstation Stadtmitte / Rotebühlplatz 4
mit den Linien S1, S2, S3, S4, S5, S6, U2, U4, U11, U14, U34
sowie den Buslinien 43, 92, N2 und X2


Schmale Straße
Königstraße
Neue Brücke

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

Elegante Architektur, die Maß-stäbe setzt

Erste Adresse für Einzelhandel in Stuttgart

Durch die Premiumlage und das vielfältige Angebot hochwertiger Einkaufsmöglichkeiten gehört die Königstraße zu den **Top 5 Einzelhandelsadressen** in Deutschland.

Namhafte Unternehmen und bekannte Marken haben in der Nachbarschaft ihre Adresse und sorgen für eine hohe Kundenfrequenz.

Neue Perspektiven für höchste Ansprüche

DACHTERRASSE 4. OG

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

Angenehme und freundliche Arbeits-atmosphäre

Die modernen und lichtdurchfluteten Büroräume bieten nicht zuletzt dank ihrer hohen Decken eine angenehme und freundliche Arbeitsatmosphäre.

Die repräsentativen Handelsflächen des Neubaus eröffnen dank groß-zügiger bodentiefer Schaufenster **maximale Gestaltungsmöglichkeiten**.

8 31

LOGO
RECEPTION

ANSICHT SCHMALE STRASSE

ANSICHT KÖNIGSTRASSE

HANDEL

Raumhöhe:
Erdgeschoss 4,5 m
Hanggeschoss 3,65 m
1. Obergeschoss 3,75 m

Großflächige und entspiegelte Schaufenster

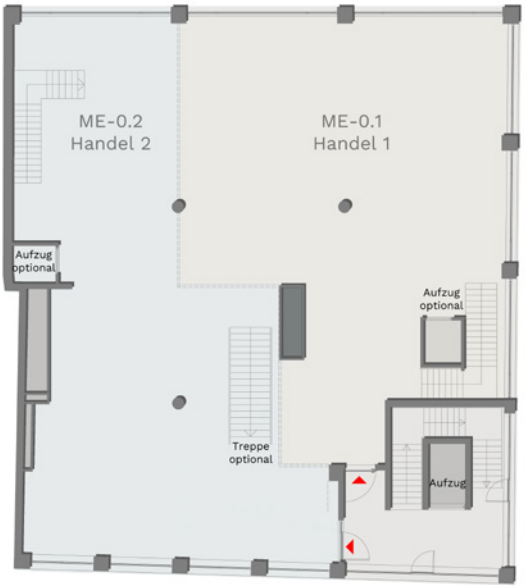
Veredelter Rohbau

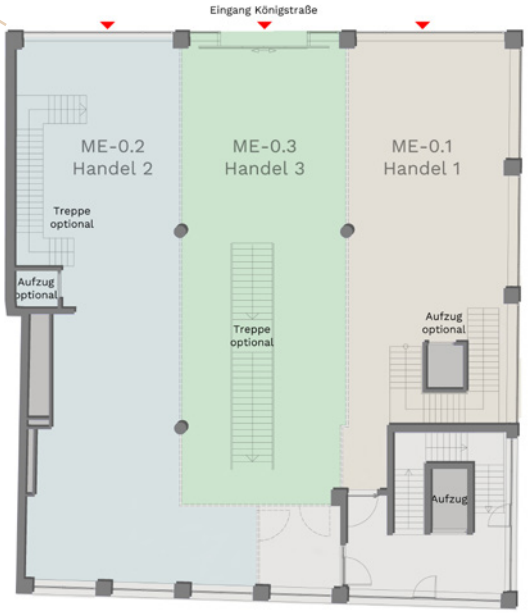
Lastenaufzug

Personenaufzug in der Mietfläche

Flächen können individuell zusammengelegt werden.

Interne Treppe, je nach Zusammenschluss der Flächen





Dachterrasse

BÜRO

Lichte Raumhöhe 2. bis 5. Obergeschoss ca. 3,10 m

Glassystemtrennwände zu den Flurbereichen

Flexibles Fassadenachsraster für individuelle Raumaufteilung

Außenliegender, elektrisch betriebener und raumweise steuerbarer Sonnenschutz

Bodentiefe Fenster, öffenbar in jeder zweiten Achse

Videogegensprechanlage und Videoüber-wachungsanlage an den Hauptzugängen

Installationen der Bodentanks über Hohlraumboden

Akustisch wirksame Deckensegel zum Heizen und Kühlen sorgen für ein behagliches Raumklima.

Exklusiv nutzbare Terrassen im Penthouse und im 4. Obergeschoss

Pendelleuchten in den Besprechungsräumen

Anschluss für eine Teeküche je Mieteinheit

Pro Mieteinheit ein Datenschrank in gekühltem IT- und Serverraum

Hauseigene Tiefgarage mit 21 PKW-Stellplätzen (Elektroladesäulen vorhanden)

ANSICHT SCHMALE STRASSE / NEUE BRÜCKE

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

Individuelle Gestaltungs-möglichkeiten

Auf Wunsch lassen sich die Einzel-handelsflächen flexibel teilen.

Der Einteilung der Fassade in den Obergeschossen liegt im Regelfall ein Ausbauraster mit Achsabständen von ca. 1 – 1,35 m (variierend je Fassadenseite) zugrunde.

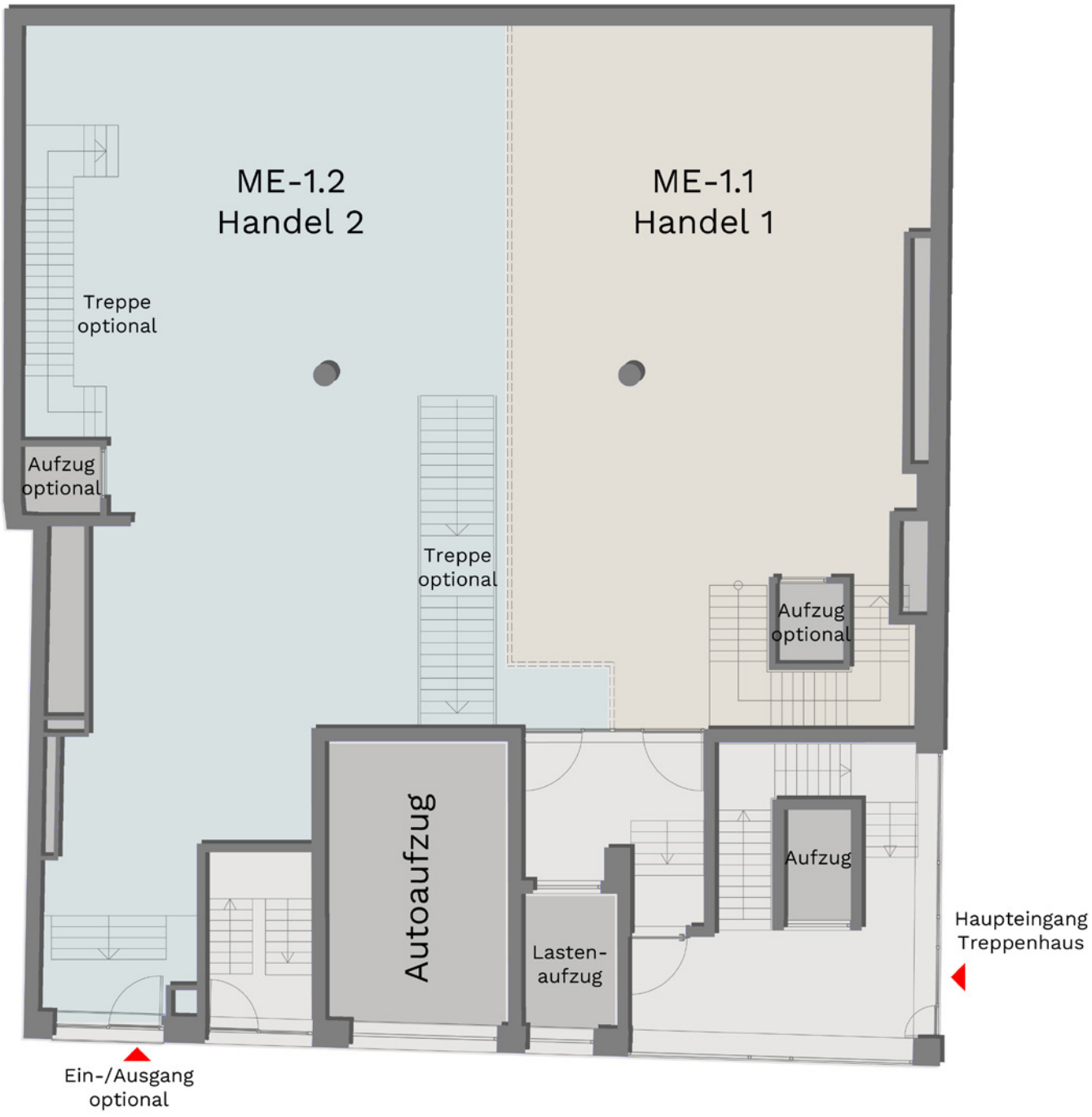
Folgende Flächen stehen zur weiteren Planung und Aufteilung zur Verfügung:

5. Obergeschoss	Büro	462,09 m² (MFG)
4. Obergeschoss	Büro	531,12 m² (MFG)
3. Obergeschoss	Büro	551,50 m² (MFG)
2. Obergeschoss	Büro	431,88 m² (MFG)
1. Obergeschoss	Handel	562,47 m² (MFG)
Erdgeschoss	Handel	563,61 m² (MFG)
Hanggeschoss	Handel	485,20 m² (MFG)
Tiefgarage		21 KFZ-Stellplätze

ANSICHT KÖNIGSTRASSE

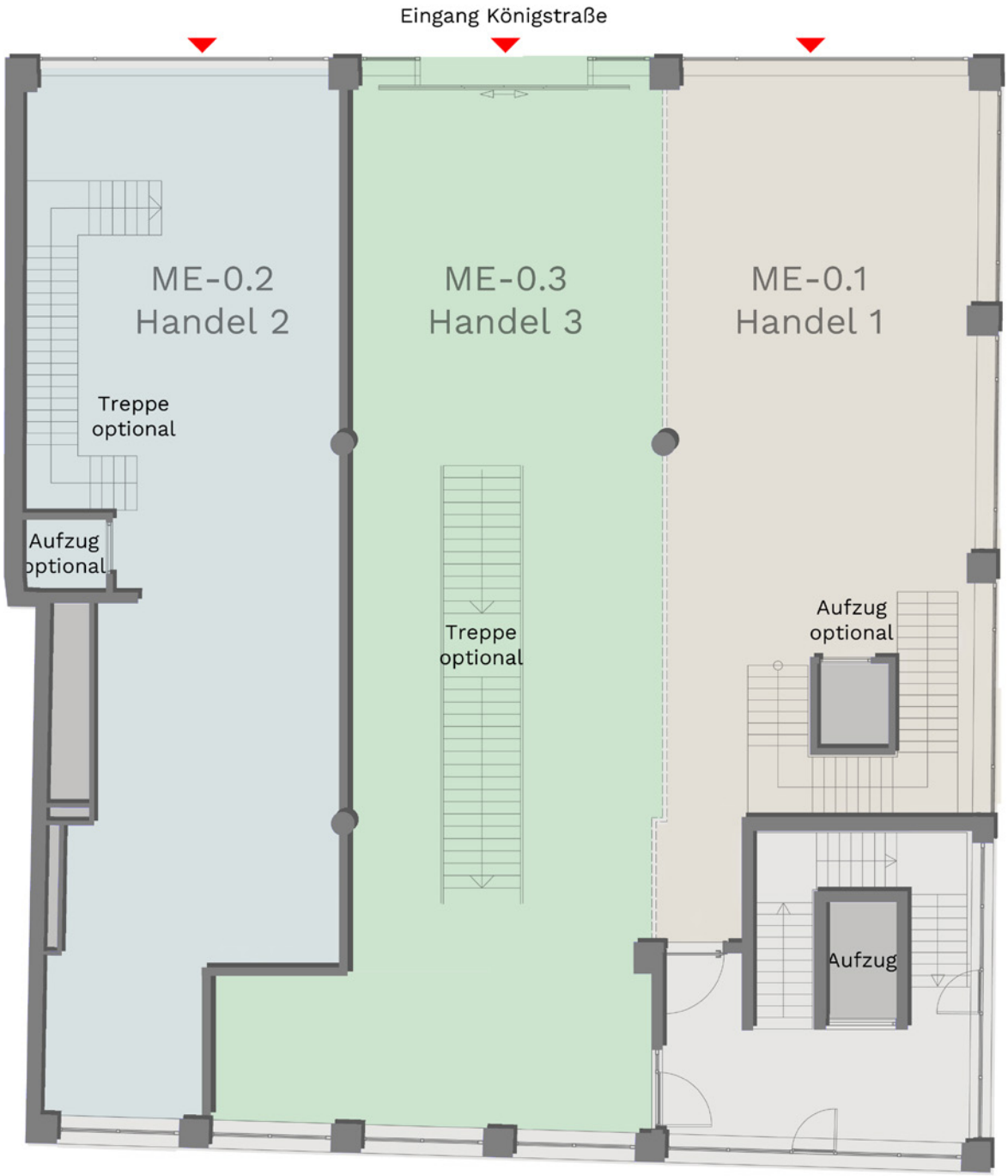
	MFG/1	MFG/2	MFG/Gesamt
Handel 1 (Ecke)			
Hanggeschoss	177,64 m²	24,51 m²	202,15 m²
Erdgeschoss	139,68 m²	19,27 m²	158,95 m²
1. Obergeschoss	249,66 m²	34,45 m²	284,11 m²
2. OG Sozialraum	31,78 m²	4,39 m²	36,17 m²
Gesamt			**681,39 m²**
Handel 3 (Mitte)			
Erdgeschoss	164,11 m²	22,65 m²	186,76 m²
2. OG Sozialräume	37,20 m²	5,13 m²	42,34 m²
Gesamt			**229,09 m²**
Handel 2			
Hanggeschoss	248,73 m²	34,32 m²	283,05 m²
Erdgeschoss	191,48 m²	26,42 m²	217,90 m²
1. Obergeschoss	244,61 m²	33,75 m²	278,36 m²
2. OG Sozialraum	36,30 m²	5,01 m²	41,31 m²
Gesamt			**820,63 m²**
Fläche Handel			**1.731,11 m²**

Hanggeschoss



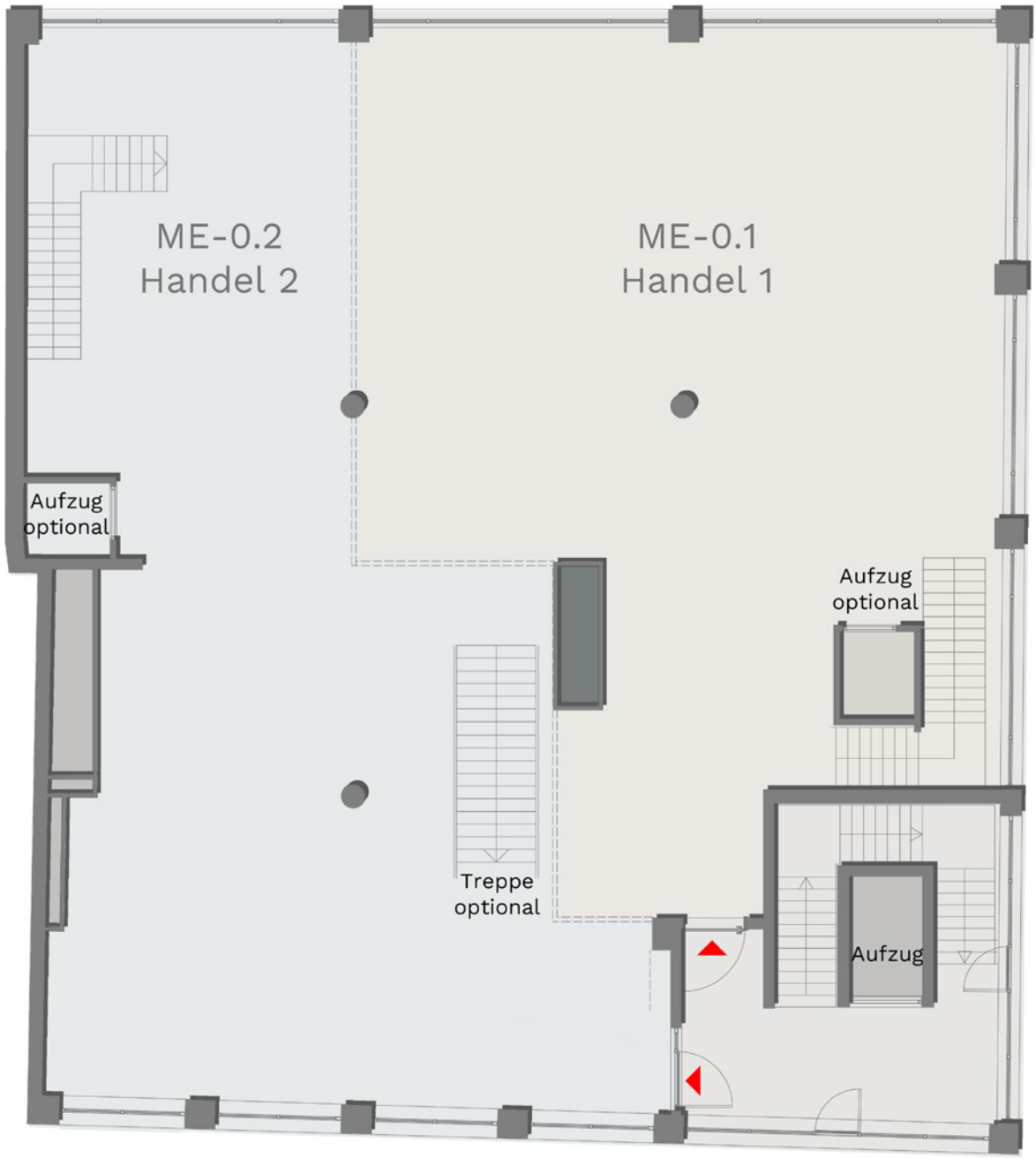
	MFG/1	MFG/2	MFG/Gesamt
Handel	426,37 m²	58,83 m²	485,20 m²

Erdgeschoss



	MFG/1	MFG/2	MFG/Gesamt
Handel	495,27 m²	68,34 m²	563,61 m²

1. Obergeschoss



	MFG/1	MFG/2	MFG/Gesamt
Handel	494,27 m²	68,20 m²	562,47 m²

2. Obergeschoss

	MFG/1	MFG/2	MFG/Gesamt
Büro	379,51 m²	52,37 m²	431,88 m²

3. Obergeschoss

	MFG/1	MFG/2	MFG/Gesamt
Büro	484,63 m²	66,87 m²	551,50 m²

4. Obergeschoss

	MFG/1	MFG/2	MFG/Gesamt
Büro	466,72 m²	64,40 m²	531,12 m²

5. Obergeschoss

	MFG/1	MFG/2	MFG/Gesamt
Büro	406,06 m²	56,03 m²	462,09 m²

Nachhaltigkeit trifft durchdachte Planung und anspruchsvoll umgesetzte Architektur.

Wärmeschutz

Durch den Einbau einer **hochisolierenden Fensterverglasung** wird der Wärmeverlust im gesamten Gebäude nachhaltig reduziert.

Zum Schutz vor sommerlicher Wärme erhalten die Fensterelemente der Büroflächen **raumweise steuerbare** außenliegende **Sonnenschutzlamellen** in Kombination mit **neutralen Sonnenschutzverglasungen.**

Raumklima

Heizen und Kühlen über **akustisch wirksame Metalldeckensegel** in Verbindung mit **vortemperierter Zu- und Abluft**

Öffenbare Fenster mit Dreh-Kippbeschlag in jeder zweiten Achse

Die Regelung erfolgt **außentemperaturabhängig** und **raumweise gesteuert** in den Bürobereichen.

Nachhaltigkeit

Gold für Nachhaltigkeit:
Für das Projekt wird eine Green-Building-Zertifizierung angestrebt. **LEED GOLD**

Wassersparende Armaturen reduzieren den Verbrauch.

Ressourcenschonende Wärmeversorgung durch einen **Fernwärmeanschluss**

Ökologisch nachhaltige Anlagen für optimierten Strom- und Wasserverbrauch

Geprüfte Baustoffe sorgen schon im Bau für nachhaltigen Umweltschutz.

Barrierefreiheit

2 barrierefreie **Tiefgaragenstellplätze**

Barrierefreie **Gebäude-eingänge** und **Zugänge** zu den Mieteinheiten

Barrierefreie **WC-Anlagen** sowohl für die Büro-mietflächen- als auch die Handelsnutzungen

E-Mobilität

8 Ladestationen für **Elektrofahrzeuge**

Weitere 6 Stellplätze mit Vorrüstungen für Ladestationen

Fahrradabstellplätze mit Steckdosen für **E-Bikes**

Stellplätze

21 Stellplätze in zwei Tiefgaragenebenen

53 gesicherte Fahrrad-abstellplätze im 2. UG

Die Ein- und Ausfahrt zu den beiden Tief-garagenebenen erfolgt über einen **PKW-Aufzug an der Schmalen Straße,** der bequem mittels **Funkhandsender** ange-fordert werden kann.

ANSICHT KÖNIGSTRASSE / NEUE BRÜCKE

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

K35 | SHOPS & OFFICES

W2 Development GmbH
Calwer Strasse 17
70173 Stuttgart

Ansprechpartner
Jan Görgemanns
+49 (0)711 28 45 63-16
goergemanns@w2-p.de

ALLE ABGEBILDETEN VISUALISIERUNGEN SIND UNVERBINDLICH