



●
● K O R O S

Inhalt.

01. Warum KOROS?
02. Lage - Makro & Mikro
03. Zahlen, Daten und Fakten
04. Grundrisse
05. Prozess & Kontakt



Highlights.

**Kurzfristig
verfügbar!**

**Voll
möbliert**

New Work!

**Top Preis-
Leistung**

Lage.



Mikrolage: Mannheim Fahrlach

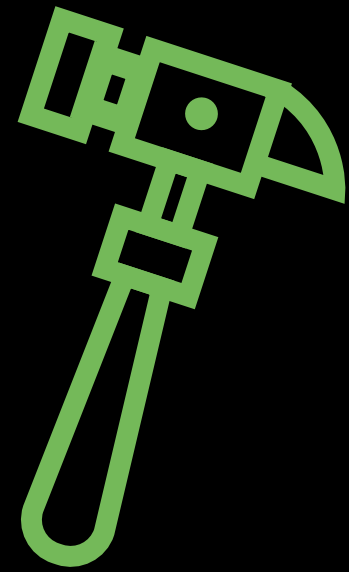
1. Hauptbahnhof
2. Siemens AG
3. EDEKA
4. Verwaltungsgerichtshof BW
5. Luisenpark Mannheim
6. Carl-Benz Stadion
7. Euromaster-Verwaltungszentrale
8. Planetarium
9. Südwestrundfunk
10. City-Airport Mannheim
11. Maimarkt Mannheim
12. SAP Arena
13. MLP SE
14. BILFINGER SE
15. Technomuseum



Ein denkmalgeschütztes Gebäude, entworfen von einem berühmten Architekten; ein zukunftssträchtiges Innenraumkonzept, das Arbeiten nach wissenschaftlichen Erkenntnissen erlaubt: Als innovativer Vorläufer des modernen Büros ist das KOROS heute ein Kulturdenkmal für das perfekte Zusammenspiel von Form und Funktion – und eine flexible Bürolandschaft für eine aussichtsreiche unternehmerische Zukunft.

Unvergänglich... Das Gebäude

Highlights.



Bau- und Ausbauhighlights

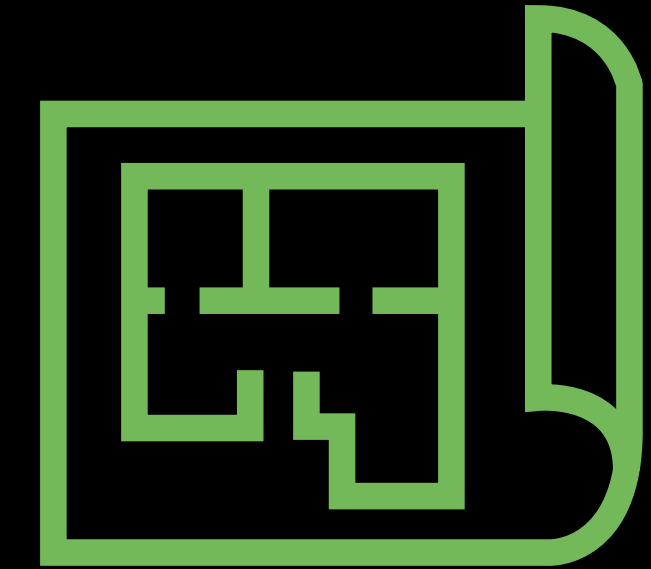
- Doppelboden für Strom und EDV
- Arbeitsplatzbeleuchtung
- Terrasse (je nach Lage der Mieteinheit)
- Anbindung an das Glasfaser-Netz der Deutschen Telekom und Versatel
- Objekteigene, oberirdische PKW-Stellplätze sowie PKW-Tiefgaragenstellplätze
- E-Parker möglich



100% Frischluft im KOROS

Im KOROS werden Sie und Ihre Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter eine Vollklimatisierung mit Be- und Entflechtung genießen.

Die Luftversorgung ist dabei zeit-, temperatur-, und feuchtigkeits-gesteuert. Zusätzlich sind auch die Fenster offenbar. Kurzum: Entspanntes Arbeiten - ohne Angst vor Aerosolen und Krankheitserregern.



Grundrisse

- Gestaltungsfrei
- Maßgeschneidert
- Bedarfsgerecht
- NEW WORK

Highlights.

> New Work < kommt. Das Büro geht.

Unternehmen messen sich heute auf globaler Ebene mit ihren Wettbewerbern. Um international bestehen zu können, müssen Führungskräfte, Mitarbeiter und Teams mehr denn je leisten. Mit anderen Worten: Die Arbeitsdichte nimmt zu. Genau wie die Anforderungen an Effizienz und Innovationskraft.

Diese Entwicklung bringt eine neue Erwartungshaltung der Mitarbeiter hervor: Als wichtigste Ressource eines Unternehmens wünschen sie sich neue Arbeitsbedingungen, die zu den neuen Herausforderungen passen. Sie brauchen Raum für Zusammenarbeit, Wissenstransfer und Konzentration. Sie wünschen sich mehr Wertschätzung von Arbeitgebern. Und nicht zuletzt wollen sie sich wohlfühlen. Neue Talente und Nachwuchskräfte schauen deshalb schon bei der Bewerbung ganz genau auf die Arbeitsbedingungen ihres potenziellen Arbeitgebers. Im War for Talents ist es deshalb entscheidend, dass Unternehmen ihren Bewerbern ein positives Umfeld bieten können.

Objektdaten.

Objektdatenblatt:

Gesamtmietfläche:	18.533 m ²
Freie Bürofläche: (Noch auszubauen)	3.274 m ²
Freie Bürofläche: (Bereits ausgebaut)	3.700 m ²
Freie Laborfläche: (Noch auszubauen)	1.447 m ²
Freie Laborfläche: (Bereits ausgebaut)	1.294 m ²
Freie Lagerfläche:	1.700 m ²
Freie PKW-Stellplätze:	100 Stück
Geschosszahlen:	Fünf Obergeschosse
Wirtschaftliche Eckdaten:	
Mietpreis:	ab € 17.- pro m ² / mtl.
Nebenkostenvorauszahlung:	€ 4.- pro m ² / mtl.
PKW-Stellplätze:	€ 100.- je Stellplatz
Lager- und Archivflächen:	€ 4.- pro m ² / mtl.



Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19%

Flächenaufstellung.

Büroflächen:

Büro-Mieteinheiten:	(Noch auszubauen)
Mieteinheit 1 im 4.OG:	1.051 m² ab € 17.- pro m² / mtl.
Mieteinheit 2 im 1.OG:	449 m² ab € 17.- pro m² / mtl.
Mieteinheit 3 im EG:	1.325 m² ab € 17.- pro m² / mtl.
Mieteinheit 4 im EG:	449 m² ab € 17.- pro m² / mtl.


Büro-Mieteinheiten:	(Bereits ausgebaut)
Mieteinheit 1 im 2.OG:	1.336 m² ab € 20.- pro m² / mtl.
Mieteinheit 2 im 2.OG:	1.200 m² ab € 20.- pro m² / mtl.
Mieteinheit 3 im 2.OG:	1.191 m² ab € 20.- pro m² / mtl.

Büro- und Laborflächen

Mieteinheit 1 im 1.OG: (noch nicht ausgebaut)	1.294 m² ab € 17.- pro m² / mtl.
Mieteinheit 2 im 1.OG: (Laborfläche SF 1 & SF 2) bereits ausgebaut)	1.447 m² ab € 20.- pro m² / mtl.

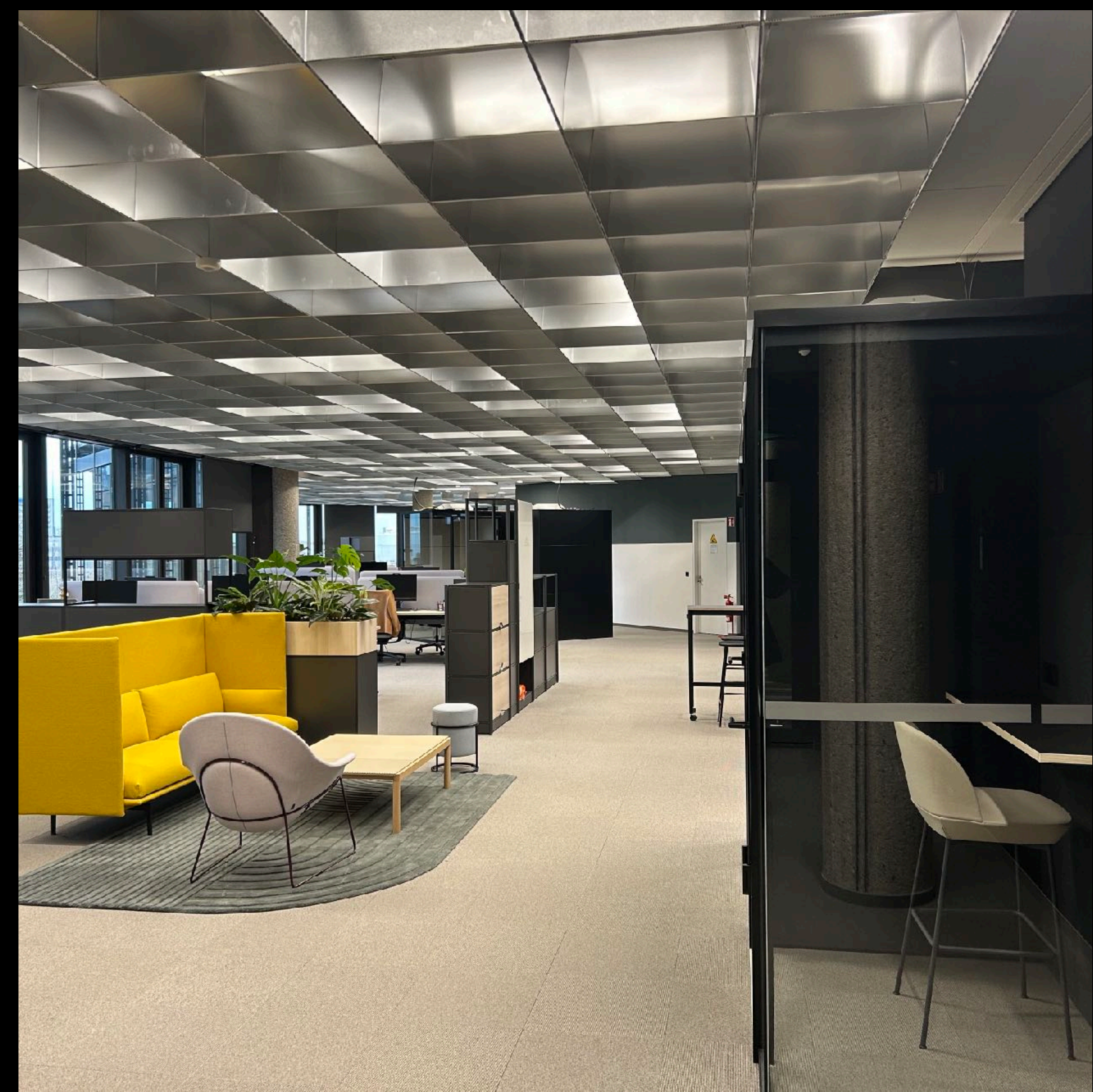


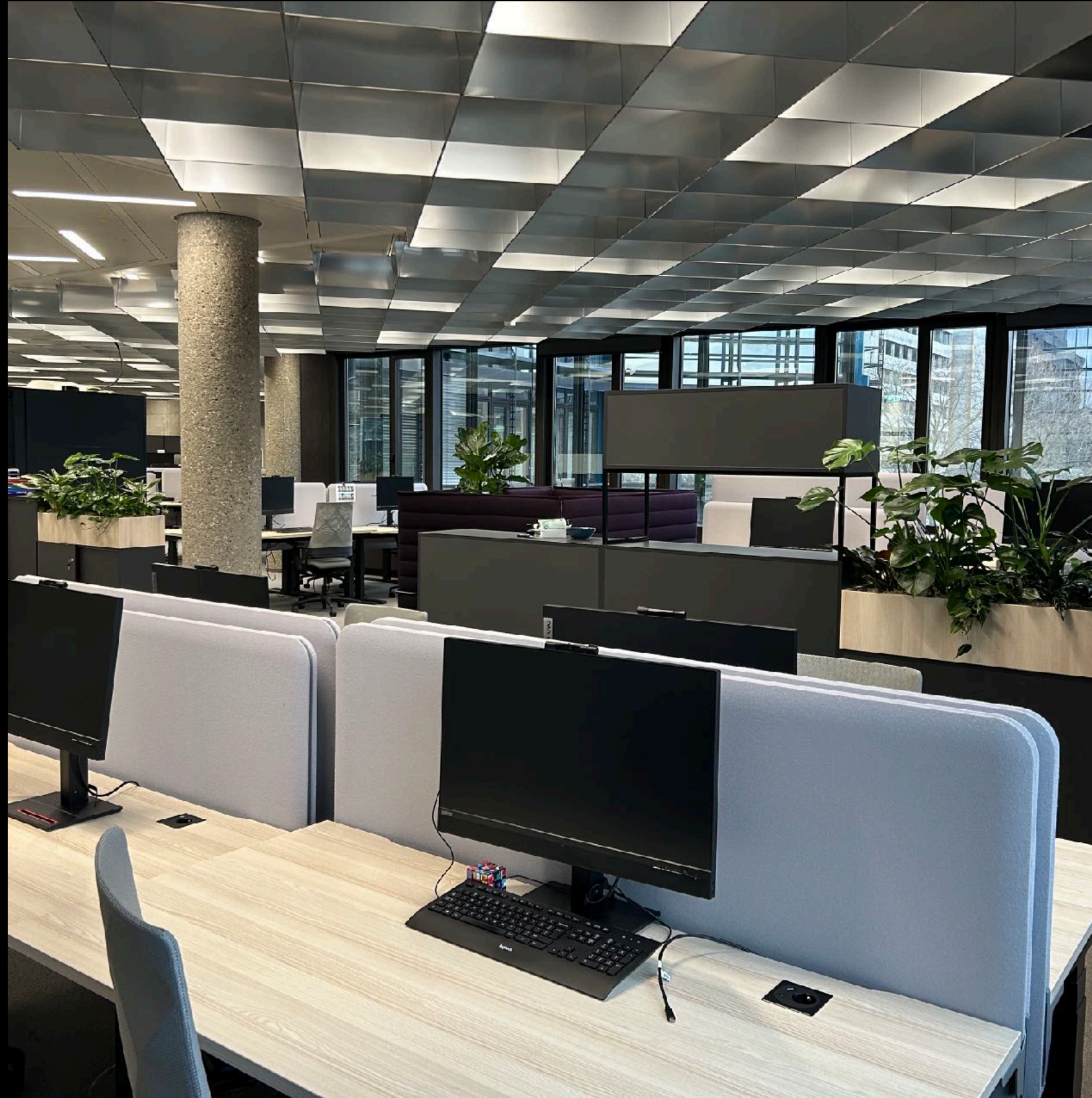
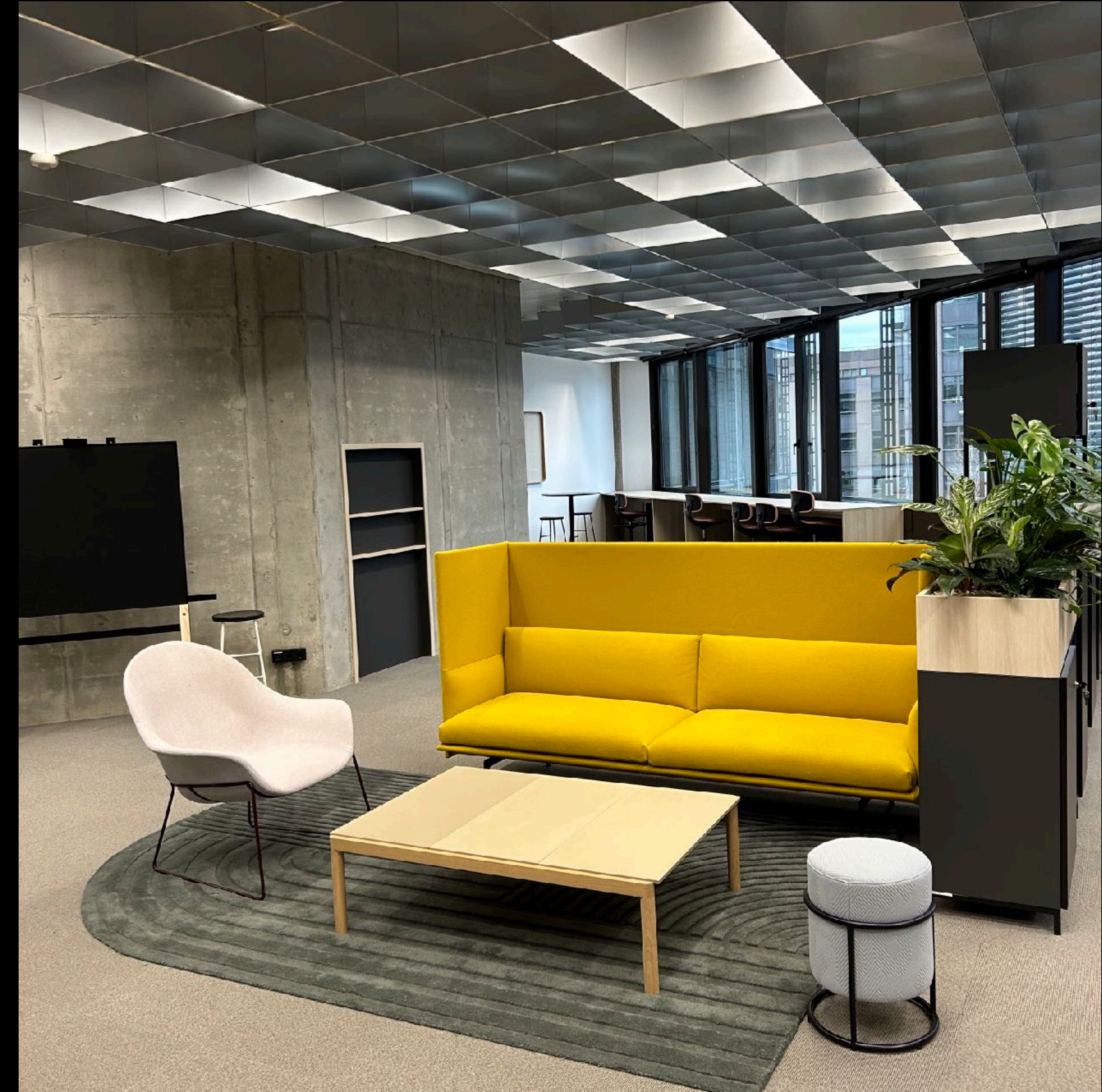


A modern office interior featuring a grid ceiling with recessed lighting, large windows with black frames, and a carpeted floor. In the foreground, there are several desks with light wood drawers and black frames. One desk has a computer monitor, keyboard, and mouse. A white office chair is visible in the background. A large, textured concrete pillar stands in the middle ground. The overall atmosphere is bright and professional.

»New Work« ist der Begriff, der diese Entwicklung zusammenfasst, die heute auch auf die Bürogestaltung Auswirkung hat. Das bedeutet: Klassische Arbeitsstrukturen oder Raumaufteilungen lösen sich auf. An ihre Stelle treten mobile und zeitgemäße Office-Konzepte.

Open Spaces, Ruhezeiten, Flex-Offices und andere innenarchitektonische Konzepte tragen zur Wohlfühl-atmosphäre bei. Diese angenehmen Arbeitswelten steigern nachhaltig die Produktivität sowie die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung. Gleichzeitig tragen sie zu einer positiven Unternehmenskultur bei. Das Büro wird zum Ort des Geschehens, hier verfolgen Mitarbeiter gemeinsam die Unternehmensstrategie. Dabei kommt der Gestaltung der Räume eine wichtige Rolle zu. Sie manifestiert die DNA des Unternehmens räumlich und verankert sie in den Köpfen der Mitarbeiter.





Grundrisse. 2.OG

2. Obergeschoss - bis zu 3.727 m² zusammenhängende Bürofläche

Das 2. Obergeschoss wurde zu Beginn 2023 fertiggestellt. Die Etage besticht durch Ihre zusammenhängende Fläche und einem Mix aus Open Space, Fokusbereichen, Büroräumen, Ruhezeiten sowie Flex-Offices, einer großzügigen Außenterrasse, dem hochwertigen Ausbau sowie der Möglichkeit das Mobiliar mit zu mieten oder zu erwerben.

Die gesamte Etage ist in bis zu drei Einheiten teilbar:

- Mieteinheit 1 im 2.OG: 1.336 m² ab € 20.- pro m² / mtl.
- Mieteinheit 2 im 2.OG: 1.200 m² ab € 20.- pro m² / mtl.
- Mieteinheit 3 im 2.OG: 1.191 m² ab € 20.- pro m² / mtl.

Auf der nachfolgenden Seite finden Sie die gesamte Etage, mit der Kennzeichnung der Teilbarkeit.

120

Arbeitsplätze

08

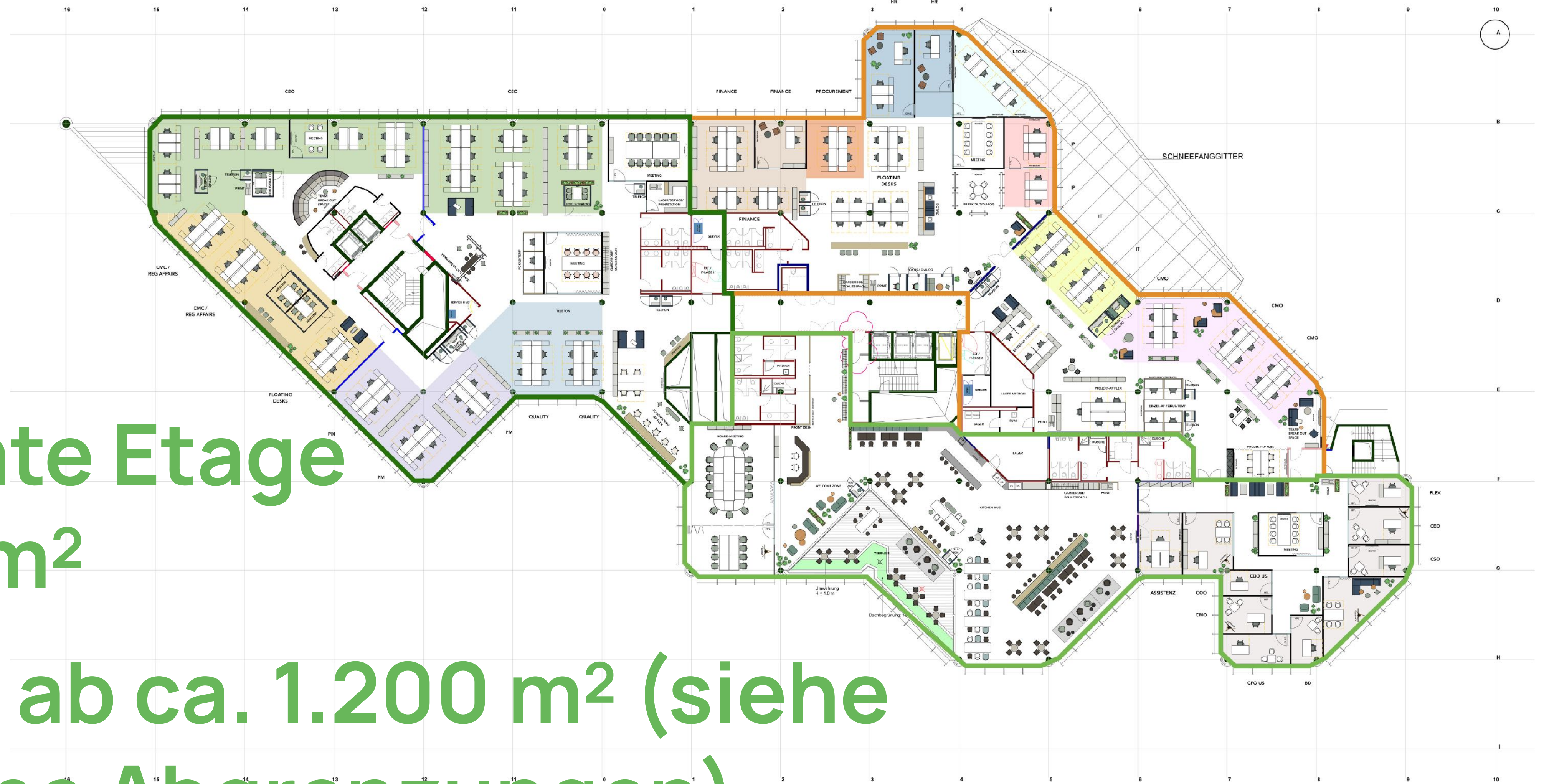
Besprechungsräume

20

Flex-
Arbeitsplätze



Gesamte Etage mit 3.700 m²



Gesamte Etage
3.700 m²

Teilbar ab ca. 1.200 m² (siehe farbliche Abgrenzungen)

Grundrisse. 1.OG

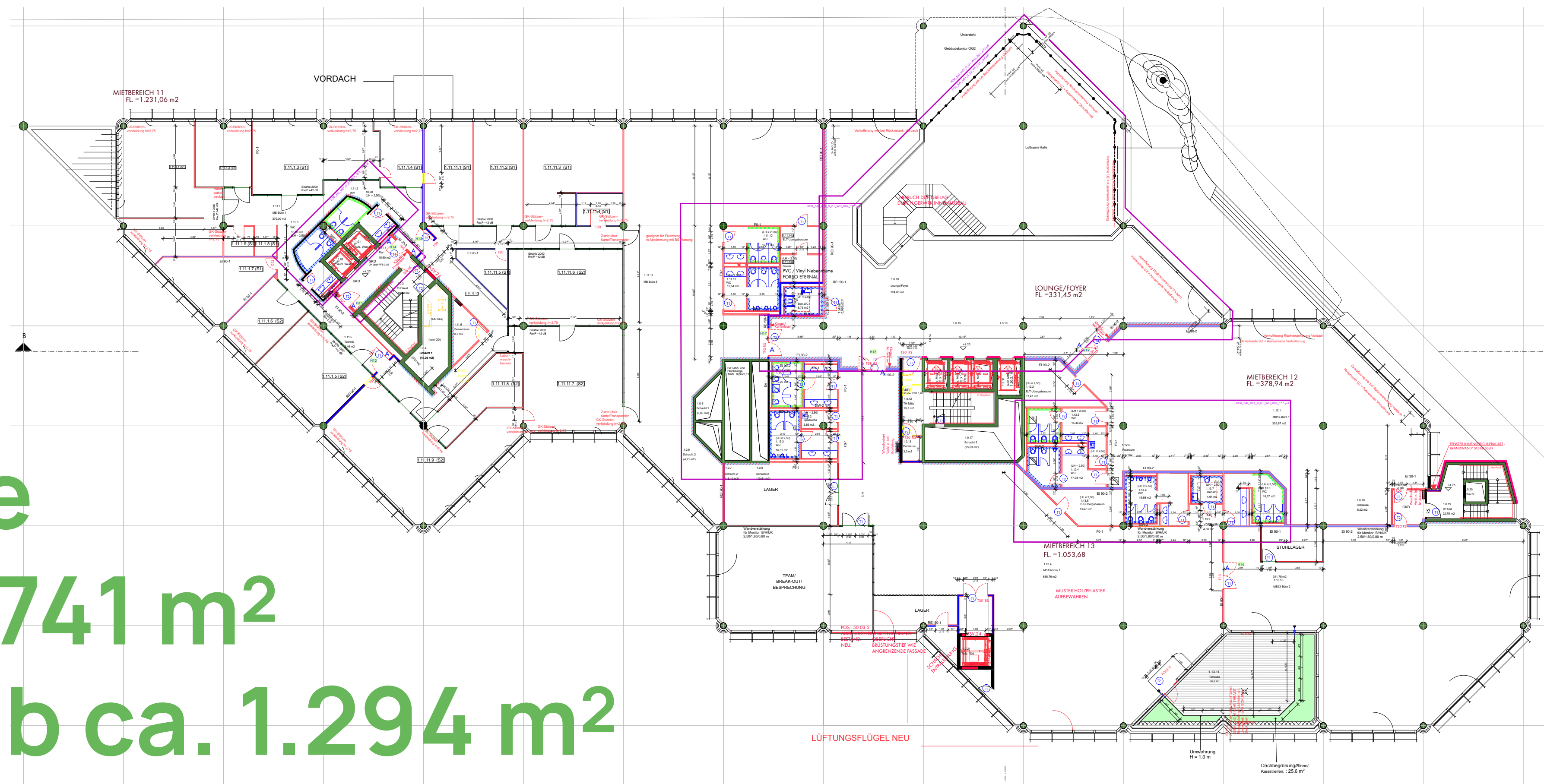
1. Obergeschoss - bis zu 2.741 m² zusammenhängende Labor- und Bürofläche

Im 1.Obergeschoss stehen zwei Teilflächen zur Disposition. Eine bereits ausgebaute Laborfläche (SF 1 & SF 2) sowie eine Mezzanine-Fläche, die ebenfalls für Labor- oder Büroflächen ausgebaut werden kann.

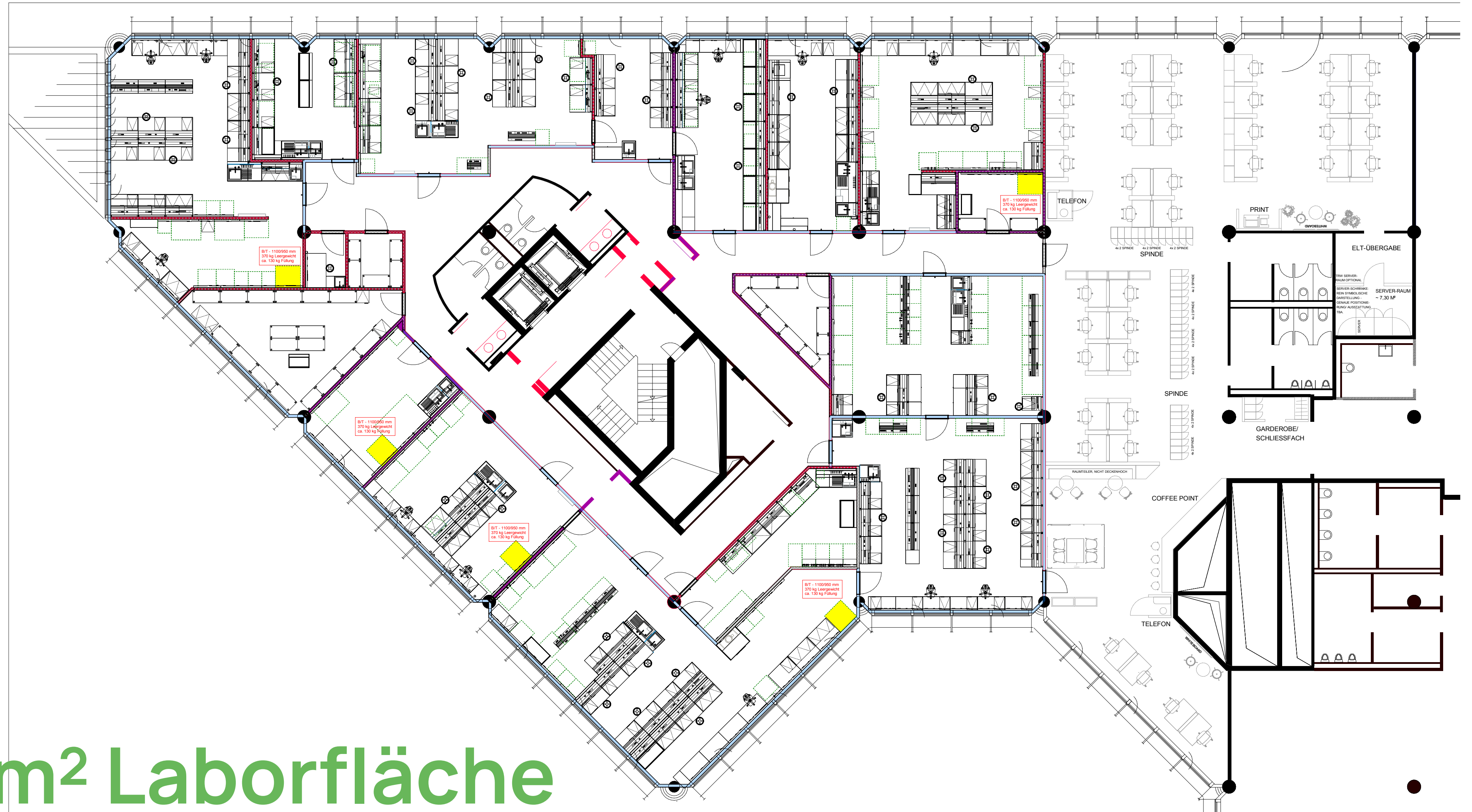
Die Teilfläche im 1.OG ist wie folgt teilbar:

- Mieteinheit 1 im 1.OG: 1.447 m² ab € 20.- pro m² / mtl.
- Mieteinheit 2 im 1.OG: 1.294 m² ab € 20.- pro m² / mtl.

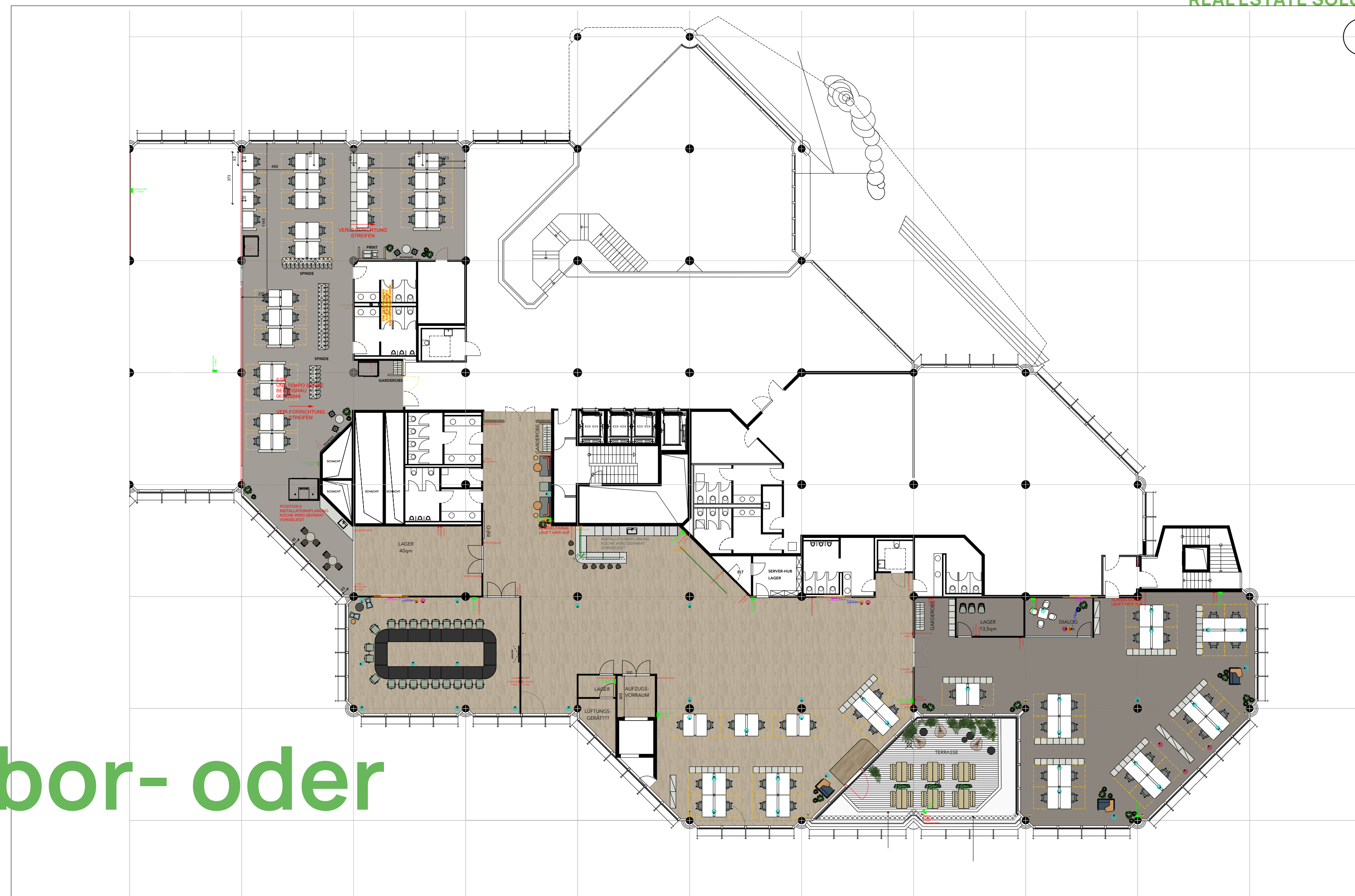
Auf der nachfolgenden Seite finden Sie die gesamte Etage, mit der Kennzeichnung der Teilbarkeit.



**Gesamte
Etage 2.741 m²
Teilbar ab ca. 1.294 m²**



1.447 m² Laborfläche



**1.294 m² Labor- oder
Bürofläche**

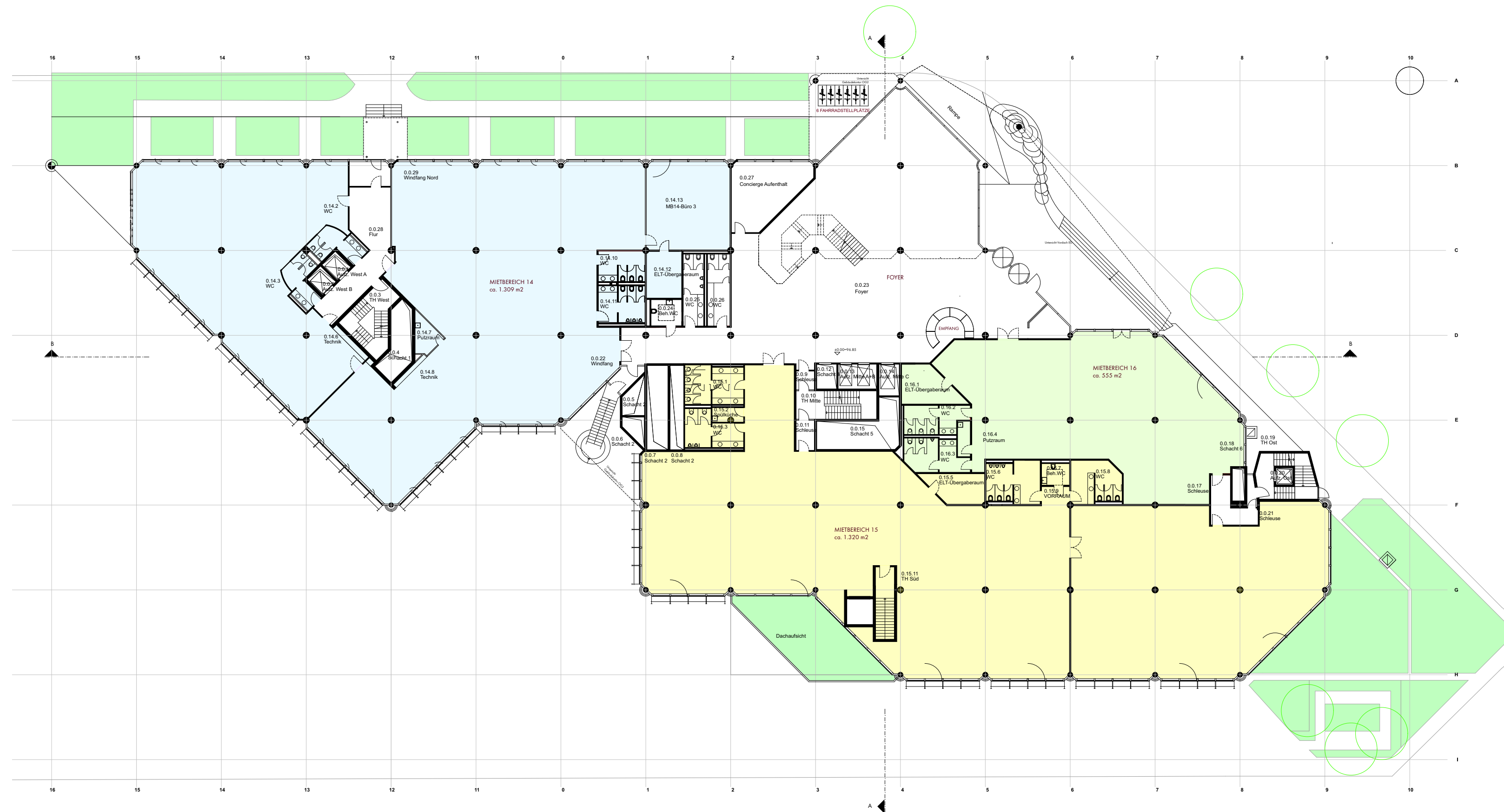
Grundrisse. 1.OG - 4.OG

Mietflächen, die auf die Mieterin/Mieter maßgeschneidert ausgebaut werden können.

In der nachfolgenden Folie sehen Sie den Grundriss einer Mietfläche im veredelten Rohbau. Die Fläche wird nach den Wünschen des Mieters aufgeteilt und ausgebaut. **Welche Vorteile bieten sich?**

- **Optimale Nutzung des Raums:** Maßgeschneiderte Büroflächen können genau den Anforderungen und Arbeitsabläufen des Unternehmens entsprechen, was zu einer effizienteren Nutzung des verfügbaren Raums führt.
- **Wettbewerbsvorteil:** Maßgeschneiderte Büroflächen können dazu beitragen, sich von Wettbewerbern abzuheben, indem sie einzigartige und innovative Arbeitsumgebungen schaffen, die das Unternehmen attraktiver für Kunden und potenzielle Partner machen.
- **Attraktivität für Mitarbeiter:** Ein individuell gestaltetes Arbeitsumfeld kann dazu beitragen, hochqualifizierte Mitarbeiter anzuziehen und zu halten, indem es eine positive Arbeitskultur fördert und den Mitarbeitern zeigt, dass ihre Bedürfnisse und Arbeitsweise berücksichtigt werden.
- **Kostenkontrolle:** Obwohl maßgeschneiderte Büroflächen anfangs möglicherweise eine größere Investition erfordern, können langfristig Kosten gesenkt werden, da das Unternehmen keinen Platz verschwendet und genau das erhält, was es benötigt, ohne für überflüssige Funktionen oder Räume zu bezahlen.
- **Effizienzsteigerung:** Durch die Anpassung der Büroflächen an die Arbeitsprozesse und Kommunikationsbedürfnisse des Unternehmens können Zeit und Ressourcen eingespart werden, indem ineffiziente Layouts vermieden werden.
- **Flexibilität:** Indem das Unternehmen die Büroflächen nach seinen eigenen Bedürfnissen gestaltet, kann es auch Flexibilität für zukünftige Veränderungen sicherstellen, sei es ein Wachstum des Teams, eine Umstrukturierung oder die Integration neuer Technologien.
- **Markenrepräsentation:** Maßgeschneiderte Büroflächen bieten die Möglichkeit, die Markenidentität des Unternehmens widerzuspiegeln und einen professionellen und einladenden Eindruck bei Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern zu hinterlassen.
- **Maßgeschneidertes Design:** Die Möglichkeit, das Design der Büroflächen an die spezifischen Bedürfnisse des Unternehmens anzupassen, ermöglicht eine ergonomische und angenehme Arbeitsumgebung, die die Produktivität und Zufriedenheit der Mitarbeiter steigern kann.

Frei gestaltbare Büro- oder Laborflächen. Insgesamt 3.274 m² teilbar ab 1.200 m²



Kontakt.

Aljoscha Scholl.

Mobil: +49 (0) 172 - 134 1986

E-Mail: as@scholl-solutions.de

SCHOLL Real Estate Solutions GmbH

LOKSITE - Glücksteinallee 69

69163 Mannheim

Disclaimer.

Disclaimer

Die SCHOLL Real Estate Solutions GmbH hat dieses Exposé im Auftrag der Eigentümerin erstellt. Es dient rein informatorischen Zwecken und soll dem Empfänger eine Übersicht über die wesentlichen Rahmendaten des Objekts geben. Das Exposé erhebt keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit. Die zugrundeliegenden Informationen wurden der SCHOLL Real Estate Solutions GmbH von der Eigentümerin und/oder Dritten zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit dieser Informationen wurde von der SCHOLL Real Estate Solutions GmbH nicht überprüft, sie können jederzeit geändert bzw. aktualisiert werden. Eine Haftung der SCHOLL Real Estate Solutions GmbH für direkte oder indirekte Schäden des Empfängers aufgrund von Fehlerhaftigkeiten oder Unvollständigkeiten der in diesem Exposé enthaltenen Informationen ist ausgeschlossen. Die SCHOLL Real Estate Solutions GmbH und die Eigentümerin sind nicht dazu verpflichtet, Mietinteressenten weitere Informationen zur Verfügung zu stellen. Ein Anspruch auf Anmietung des Objekts oder auf die Durchführung von Mietvertragsverhandlungen besteht nicht. Mietinteressenten wird empfohlen, eine eigene Prüfung und Analyse über das zur Vermietung stehende Objekt durchzuführen und in diesem Zusammenhang professionelle Berater hinzuzuziehen.

Provisionspflicht

Das Angebot ist für die Mieterin/Mieter provisionsfrei.