



## Attraktive Gewerbeflächen in Top Lage am Hightech-Standort Hermsdorf

✓ Gewerbeimmobilie  
in exponierter Lage

✓ Ideale Anbindung an Autobahn,  
öffentlichen Nahverkehr und  
Fernverkehr

✓ Repräsentative Büro-,  
Geschäfts- und Praxisflächen  
für Ihren Unternehmensbereich



Die großzügige Architektur ermöglicht die Umsetzung individueller Raumkonzepte für zukunftsorientierte Bürogestaltung. Profitieren Sie von den Vorzügen und der kompletten Infrastruktur eines modernen Gewerbegebäudes in Ihrem eigenen Einzelbüro.

### Nutzungsmöglichkeiten:

- Hochwertige Räumlichkeiten für Rechtsanwälte und Kanzleien, Freiberufler, Ingenieurbüros
- Moderne Praxisräume geeignet für die meisten medizinisch-therapeutischen Fachbereiche
- Attraktive Räumlichkeiten für Gastronomie-Anbieter (Imbiss / Bistro / Café / Bäckerei-Filiale), Fitness, Indoorsport, Gesundheitskurse, Beratungs- und Begegnungsstätten

### Kontakt

Jana Tänzer  
Immobilienverwalterin



T +49 36601 592 0  
[info@campus-cube.eu](mailto:info@campus-cube.eu)  
[campus-cube.eu](http://campus-cube.eu)

## Hauptkriterien & Bausubstanz

- Büro-Praxisflächen ab 400 m<sup>2</sup> – 2.000 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche 9.000 m<sup>2</sup>
- Verfügbar ab 1. Quartal 2024
- Objektart Gewerbegebäude
- Anzahl Stellflächen 40 Außenbereich, 42 Tiefgarage
- Baujahr 1963
- Objektzustand Teilsaniert bis Ende 1999
- Modernisierung /Sanierung 2022 / 2024
- Heizungsart Fernwärme

## Lage

Die Immobilie liegt in einem der wachstumsstärksten Industrie-Standorte in Thüringen, direkt am Hightech-Standort Hermsdorf.

Durch die einzigartige Mischung aus Tradition, Innovation und Forschergeist hat sich der Standort rund um das Hermsdorfer Autobahnkreuz zu einem wachsenden, international agierenden Industrie-Cluster in Thüringen entwickelt.

## Infrastruktur

- Perfekte Anbindung an Fernverkehrsstraßen und Autobahnen: 5 Fahrminuten zur A4 / A9
- Öffentlicher Nahverkehr in direkter Nähe: zum Bahnhof und Busbahnhof ca. 5 Gehminuten
- DB Zugverbindungen, IC Anbindung Dresden-Düsseldorf, sowie zum internationalen Fernverkehr (über Erfurt)
- Nächster Flughafen (Erfurt): ca. 45 Fahrminuten
- Zu den Flughäfen Leipzig-Halle und Erfurt-Weimar 70 Fahrminuten
- Wichtigste Einkaufsmöglichkeiten schnell zu Fuß erreichbar
- Nähe zu Wirtschafts- und Wissenschaftszentren in Jena und Leipzig



## Objektbeschreibung

- Das dreistöckige Büro- und Geschäftshaus bietet rund 7.000 m<sup>2</sup> flexible und hochwertige Büro- und Geschäftsflächen und wird bis 2024 umfassend saniert.
- Seit seiner Errichtung in den 1960er Jahren beeindruckt das Mehrzweckgebäude mit seiner klar strukturierten Fassade und höchster Funktionalität im Inneren.
- Es verfügt über eine sehr solide Bausubstanz. Die lichtdurchfluteten Räume können zusammenhängend, aber auch individuell teilbar genutzt werden.
- Ob Einzel- oder Großraumbüro – es ist genügend Platz für Konzepte mit attraktiven Bürolandschaften, Lounges, Kreativräumen für Interaktion und Austausch in freier Arbeitsatmosphäre vorhanden.



## Ausstattung

- Barrierefrei, provisionsfrei, Erstbezug nach Gebäudesanierung.
- Räumliche Aufteilungen, Bodenbeläge und Mietereinbauten können individuell gestaltet werden.
- Das Gebäude wird mit zentraler Fernwärme versorgt.
- Die sanierte Außenfassade sorgt für eine optimale Energieeffizienz.
- Die Büroflächen können mit einer Klimaanlage ausgestattet werden.
- Die oberen Etagen und die Tiefgarage sind mit einem großen Personenaufzug barrierefrei zugänglich.
- Eine öffentliche Behindertentoilette steht im Erdgeschoss für unsere Mieter und ihre Kunden zur Verfügung.
- Die Mietflächen befinden sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.
- Verringerung der sommerlichen Aufheizung der Räumlichkeiten durch außenliegende Raffstoreanlagen auf der Ost-, Süd- und Westseite.
- Schnelles Internet über Glasfaserverbindung.