

Büroflächen

Frischer Auftritt für Ihre Offices

EXPOSÉ BÜROS

Markgräfliches Palais

Karl-Friedrich-Str. 25 – 27

Markgrafenstraße 49 – 53

76133 Karlsruhe

Flurstück-Nr. 1398/1400



Stand Januar 2026

Frischer Wind für Karlsruhe



Visualisierung: renderbar.de – Unverbindliche Darstellung

Exklusive Mietflächen im Markgräfliches Palais.



Visualisierung: renderbar.de – Unverbindliche Darstellung

Es tut sich was am Rondellplatz mitten in der Stadt! Das **Markgräfliche Palais** mit seiner beeindruckenden klassizistischen Fassade und den großen Seitenflügeln wird von der PSD Bank Karlsruhe-Neustadt eG revitalisiert. Ab 2026 stehen in dem einzigartigen und teilweise neuerrichteten Gebäude moderne Mietflächen für Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen zur Verfügung.

Highlights

Perspektive Rondellplatz, Staab-Architekten (Wettbewerbsbeitrag)



Historisches Ambiente mit modernem Komfort

- Hervorragende Lage und Infrastruktur
- Baujahr 2026
- Neubau – Erstbezug
- Beeindruckende Gartenanlage
- Fernwärme und Geothermie

Attraktive Mietflächen

- Büros (290 bis 410 m²)
- Einzelhandel (375 bis 445 m²)
- Gastronomie (375 bis 445 m²)
- Wohnungen (90 bis 260 m² – Vermietung erfolgt separat)

Visualisierung: renderbar.de – Unverbindliche Darstellung



Treppenaufgang im Markgräflichen Palais



Staab-Architekten (Wettbewerbsbeitrag)

Der teilweise denkmalgeschützte Mittelbau am Rondellplatz soll mit **Veranstaltungsräumen** belegt werden.

- **1. bis 3. Obergeschoss:** Büroflächen
- **4. und 5. Obergeschoss:** Maisonette-Wohnungen



- **Erdgeschoss:** Einzelhandel- und Gastronomieflächen
- **Untergeschoss:** Nebenräume, Technik, Tiefgarage

MARKGRAFENSTRASSE ◀

▼ RONDELLPLATZ

▶ KARL-FRIEDRICH-STRASSE



Hervorragende Lage

Mitten im Herzen von Karlsruhe.

Besser können Gewerbeflächen nicht liegen: Das Markgräfliche Palais befindet sich direkt an der stark frequentierten Zentralachse **Via Triumphalis**, die vom Schloss Karlsruhe bis hin zum Ettlinger Tor reicht.

Die imposante und unter Denkmalschutz stehende Fassade liegt direkt am **Rondellplatz**. Daneben reichen die Gebäudeflügel auf der einen Seite in die **Karl-Friedrich-Straße** (siehe Abb. oben) und auf der anderen in die **Markgrafenstraße** hinein. Diese Mietflächen bieten sowohl für eine Nutzung durch Einzelhandel und Gastronomie als auch für repräsentative Büroräume ideale Bedingungen.

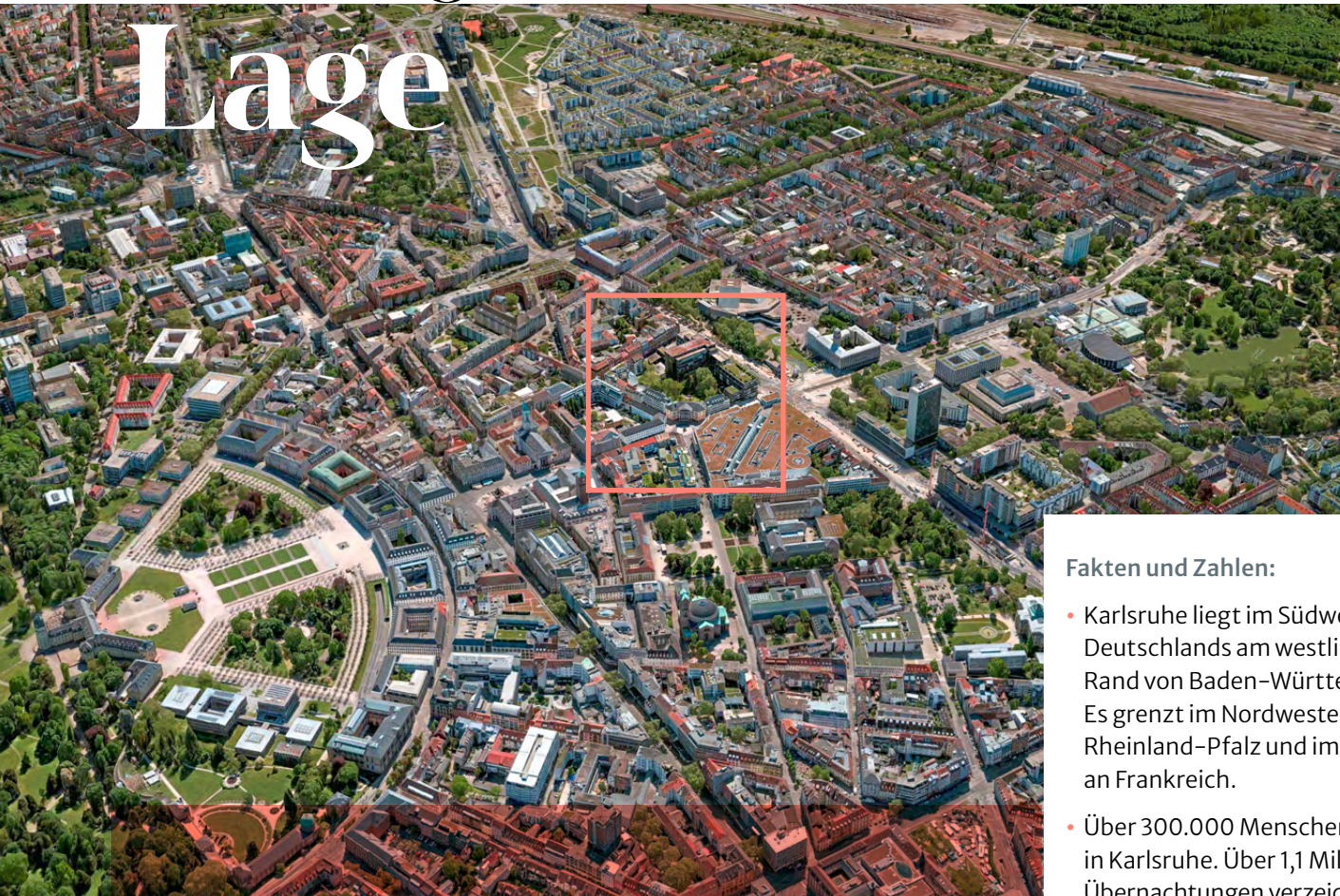
Ein weiterer Pluspunkt: Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage* mit Parkflächen für die Mieterinnen und Mieter.



* Die Einfahrt für die Tiefgarage befindet sich in der Markgrafenstraße. Von dort aus können alle Gewerbe-, Wohn- und Büroetagen sowie der Veranstaltungsbereich barrierefrei erreicht werden.

Hervorragende

Lage



Fakten und Zahlen:

- Karlsruhe liegt im Südwesten Deutschlands am westlichen Rand von Baden-Württemberg. Es grenzt im Nordwesten an Rheinland-Pfalz und im Westen an Frankreich.
- Über 300.000 Menschen leben in Karlsruhe. Über 1,1 Millionen Übernachtungen verzeichnet der Tourismus-Verband pro Jahr.
- 1.692 Sonnenstunden machen die Stadt zu einem der sonnenreichsten Standorte in Deutschland.

Gute Verkehrsanbindung im Süden Deutschlands.

- Das **Markgräfliche Palais** liegt nicht nur in der Mitte von Karlsruhe, sondern ist auch perfekt an die Verkehrswege angebunden.
- Der **Hauptbahnhof** ist nur 1,5 km entfernt. Direkt am Ettlinger Tor liegt eine U-Bahnhaltestelle des Karlsruher Verkehrsverbundes.
- In östlicher Richtung geht es über die B10 zu den **Autobahnen A5 und A8**.
- Die **Flughäfen** Frankfurt (nördlich: 130 km), Stuttgart (westlich: 60 km) und Baden-Baden (südlich: 40 km) sind ebenfalls gut erreichbar.



Beeindruckende Garten anlage



Staab-Architekten (Wettbewerbsbeitrag)

Der Innenhof wird zur grünen Oase.

Hinter dem Gebäude wird eine attraktive Gartenanlage inkl. Terrasse und Außenbestuhlung entstehen – ein Ort der Entspannung für Mitarbeitende, Kundinnen und Kunden. Dafür wird die **Grünfläche** mit Bodendeckern, Stauden, Bäumen und Rasenflächen bepflanzt. Dazu kommen befestigte Wege und Zugänge zum Innenhof als Platten- und Pflasterbelag.

Diese grüne Oase kann von der Gastronomie und dem Handel im EG, den Beschäftigten des Bürogebäudes, dem Veranstaltungsbereich und den Bewohnern des Wohngebäudes genutzt werden.

Büroflächen Frischer Auftritt für Ihre Offices

Historisches Ambiente trifft auf modernen Komfort!

Wir bieten Ihnen exklusive Büroflächen
in den neu errichteten Seitenflügeln des
Markgräflichen Palais – eine attraktive
Arbeitsumgebung im Herzen der Stadt.



Vermietung: Exklusive Büroflächen

Erstklassige Arbeitsumgebung zwischen Schloss und Ettlinger Tor.



Visualisierung: renderbar.de – Unverbindliche Darstellung

HIGHLIGHTS

- Historisches Ambiente kombiniert mit modernem Komfort
- Erstklassige Arbeitsumgebung in perfekter Lage
- Fertigstellung 2026
- Neubau – Erstbezug
- Büroflächen im
1. bis 3. Obergeschoss / Seitenflügel
→ Karl-Friedrich-Straße 25, 27
→ Markgrafenstraße 49, 51 und 53
- Flexible Flächengestaltung – auch Fusion mehrerer Flächen (bis zu 1.200 m²) möglich
- Große Fensterfronten für eine angenehme Arbeitsumgebung
- Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur (schnelles Internet)
- Beeindruckende Gartenanlage
- Barrierefreier Zugang
- Robuste Technik mit geringem Wartungsaufwand
- PV-Anlage zur Reduzierung betriebsbedingter CO₂-Emissionen

Vermietung: Exklusive Büroflächen

Erstklassige Arbeitsumgebung zwischen Schloss und Ettlinger Tor.



MEHR DETAILS

Allgemeines

- Büroflächen werden im Grundausbau übergeben, WC-Kern schlüsselfertig

Gebäudestruktur

- Wände, Unterzüge und Stützen in Stahlbeton
- Decken: Holz-Hybrid-Verbunddecke

Ausbaumöglichkeiten

- Zweiachs-, Dreiachs-, Vierachs-, und Gruppenbüros
- Zusammenhängende Grundfläche bis zu 99 m² mit ein- oder zweireihiger Arbeitsplatzanordnung oder Kombibereichen

Aufzüge

- Personenaufzüge (Seitenflügel Karl-Friedrich-Str./Markgrafenstraße) – barrierefrei

Büroeinheiten

- Vollständiger Ausbau des Mittelkerns (WC-Anlage, Teeküche, Elektro- und Datenverteilterraum)
- Einbau Trennwände nach Mieterplan gegen Kostenerstattung

Bodenaufbau

- Hohlraumboden mit 6 bis 8 Revisionsöffnungen pro Mieteinheit
- Bodenbelag: Teppichboden/ Nadelvlies
▷ hochwertigere Bodenbeläge gegen Kostenerstattung möglich

Technische Anlagen

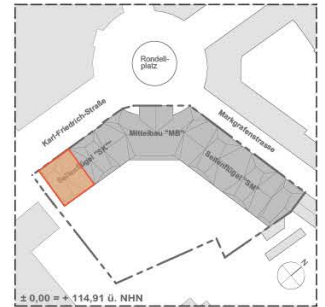
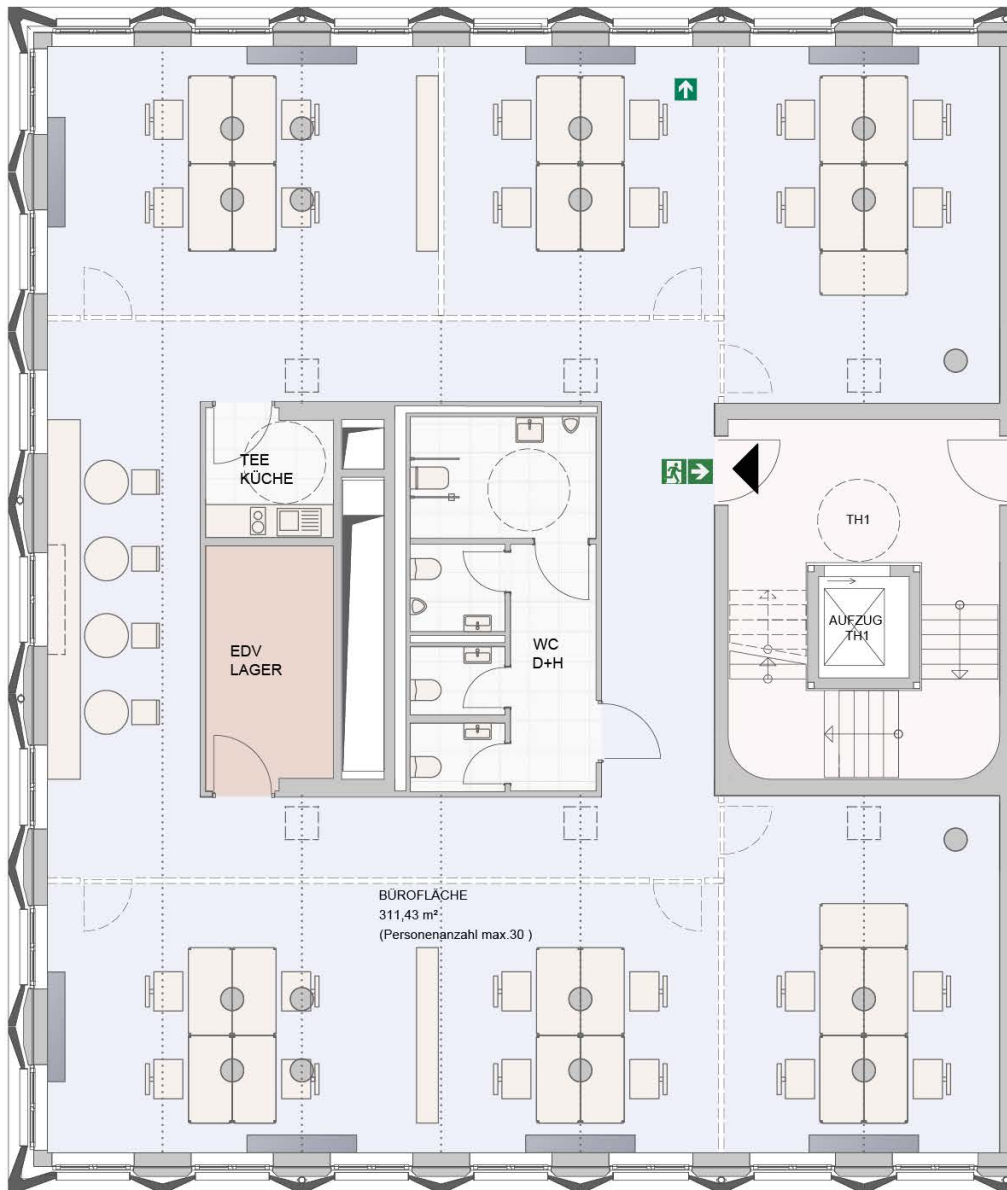
- Energieträger: Fernwärme und Geothermie zum Heizen und Kühlen
- Heizung und Kühlung über Bodenkonvektoren
- Belüftung: Öffnbare Fenster, (Unterstützung durch Deckenventilatoren möglich), Innenzonen mit mechanischer Be- und Entlüftung
- Sanitäre Anlagen: 4 WCs, 4 Waschbecken, 2 Urinale pro Mieteinheit
- Sonnenschutz durch Textil-Screens
- Warmwasseraufbereitung über dezentrale Durchlauferhitzer

Tiefgarage

- KFZ- und Fahrradstellplätze
- E-Ladestationen möglich

Büro · B.1.1.1

1. Obergeschoss 342,20 m² MIETFLÄCHE



1m 5m
M 1:100

LEGENDE:

	BODENBELAG NACH MIETERWUNSCH / HOHLRAUMBODEN
	FLIESENBELAG / HOHLRAUMBODEN
	LINOLEUM-BELAG / DOPPELBODEN
	Bodenkonvektoren
	mögliche Wände/Türen (Mieterausbau)
	Revisionsöffnung 60x60
	Bodentank

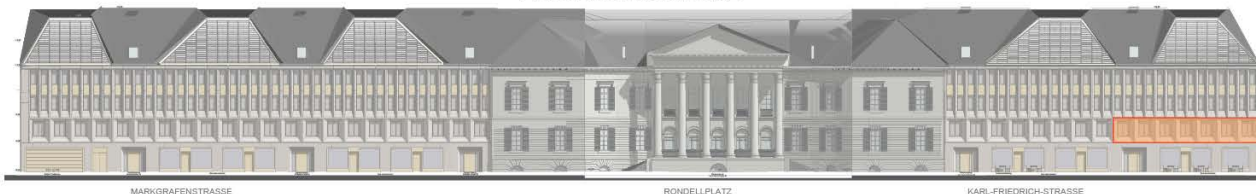
*WC H optional barrierefrei gegen Kostenerstattung
Hinweis! Möblierung & Aufteilung ist nicht enthalten unverb. Gestaltungsbeispiel



ANSICHTEN GARTENSEITE



ANSICHTEN STRASSE



Büro · B.1.1.1

1. Obergeschoss 342,20 m² MIETFLÄCHE



3-D Einrichtungssimulation

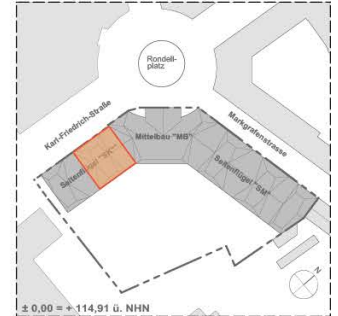
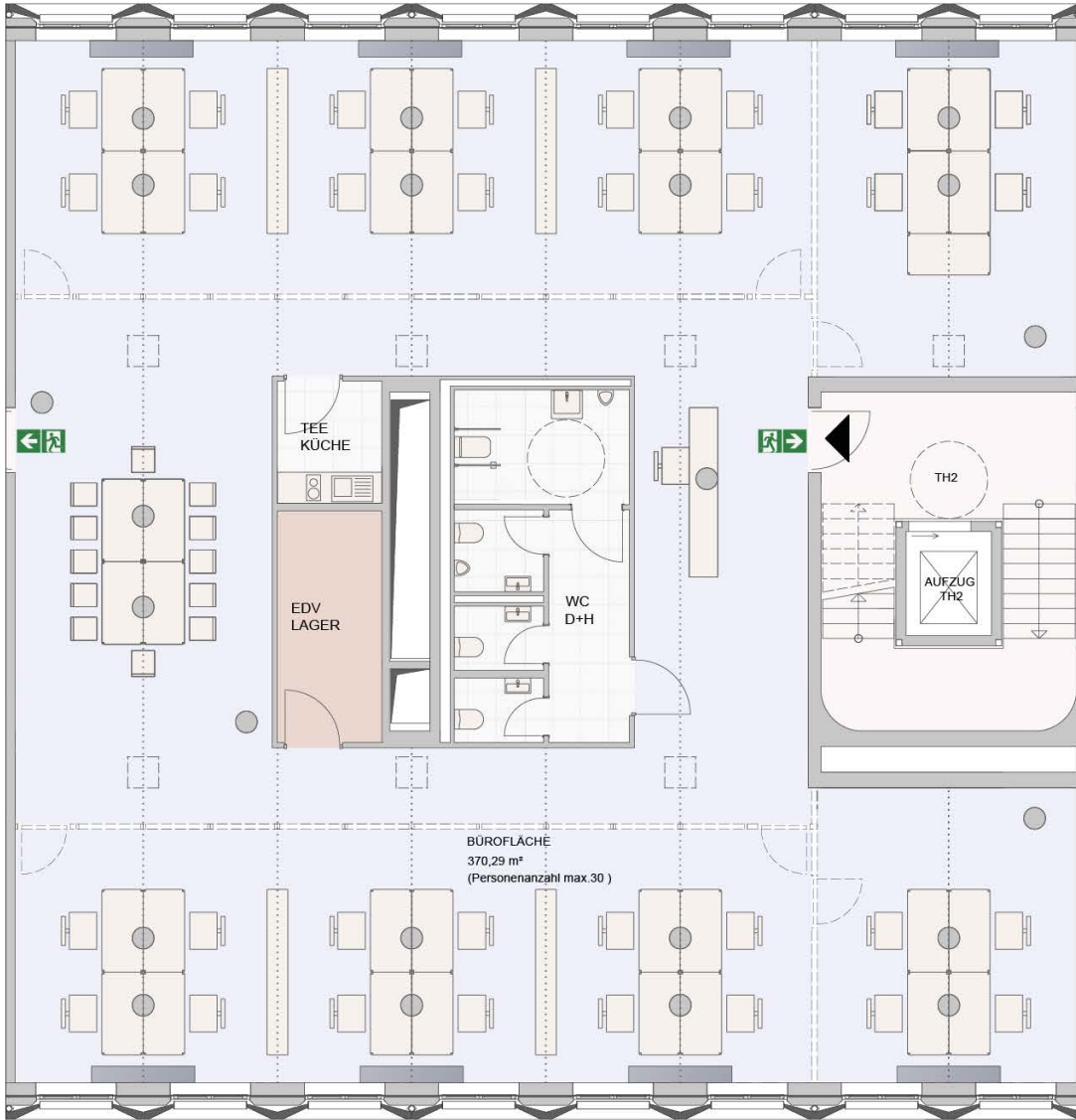
Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

18 € / m²

Miete 6.159,60 €

Büro · B.1.2.1

1. Obergeschoss 401,50 m² MIETFLÄCHE



M 1:100

LEGENDE:

	BODENBELAG NACH MIETERWUNSCH / HOHLRAUMBODEN
	FLIESENBELAG / HOHLRAUMBODEN
	LINOLEUM-BELAG / DOPPELBODEN
	Bodenkonvektoren
	mögliche Wände/Türen (Mieterausbau)
	Revisionsöffnung 60x60
	Bodentank

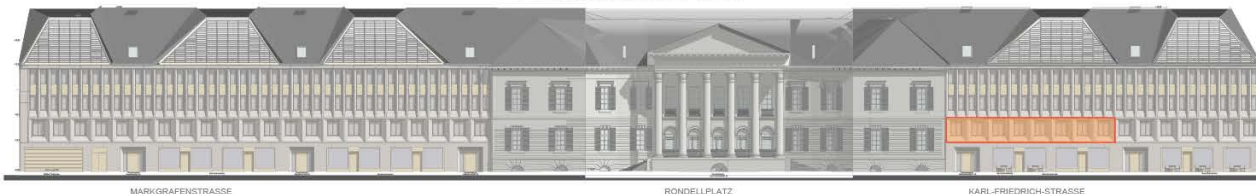
*WC H optional barrierefrei gegen Kostenerstattung
Hinweis! Möblierung & Aufteilung ist nicht enthalten
unverb. Gestaltungsbeispiel



ANSICHTEN GARTENSEITE



ANSICHTEN STRASSE



MARKGRAFENSTRASSE

RONDELLPLATZ

KARL-FRIEDRICH-STRASSE

Büro · B.1.2.1

1. Obergeschoss 401,50 m² MIETFLÄCHE



3-D Einrichtungssimulation

Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

18 € / m²

Miete 7.227 €

Stand 05.03.2024

Büro · B.1.3.1

1. Obergeschoss 442,16 m² MIETFLÄCHE



1m 5m
M 1:100

LEGENDE:

	BODENBELAG NACH MIETERWUNSCH / HOHLRAUMBODEN
	FLIESENBELAG / HOHLRAUMBODEN
	LINOLEUM-BELAG / DOPPELBODEN
	Bodenkonvektoren
	mögliche Wände/Türen (Mieterausbau)
	Revisionsöffnung 60x60
	Bodentank

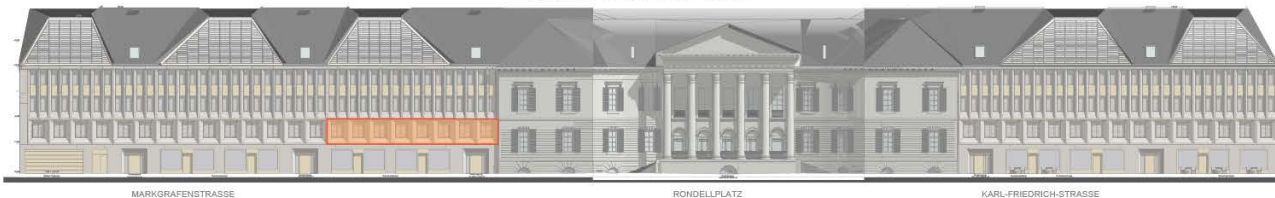
*WC H optional barrierefrei gegen Kostenerstattung
Hinweis! Möblierung & Aufteilung ist nicht enthalten unverb. Gestaltungsbeispiel



ANSICHTEN GARTENSEITE



ANSICHTEN STRASSE



Büro · B.1.3.1

1. Obergeschoss 442,16 m² MIETFLÄCHE



3-D Einrichtungssimulation

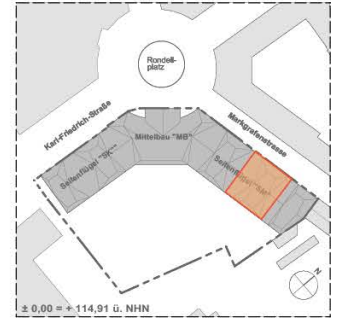
Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

18 € / m²

Miete 7.958,88 €

Büro · B.1.4.1

1. Obergeschoss 448,17 m² MIETFLÄCHE



1m 5m
M 1:100

LEGENDE:

LEGENDE:

	BODENBELAG NACH MIETERWUNSCH / HOHLRAUMBODEN
	FLIESEBELAG / HOHLRAUMBODEN
	LINOLEUM-BELAG / DOPPELBODEN
	Bodenkonvektoren
	mögliche Wände/Türen (Mieterausbau)
	Revisionsöffnung 60x60
	Bodentank

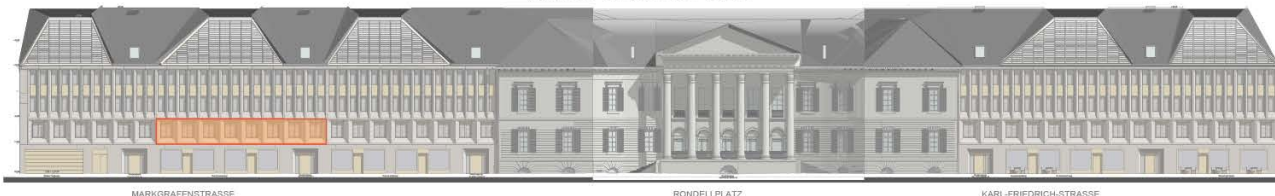
*WC H optional barrierefrei gegen Kostenerstattung
Hinweis! Möblierung & Aufteilung ist nicht enthalten
unverb. Gestaltungsbeispiel



ANSICHTEN GARTENSEITE



ANSICHTEN STRASSE



Büro · B.1.4.1

1. Obergeschoss 448,17 m² MIETFLÄCHE



3-D Einrichtungssimulation

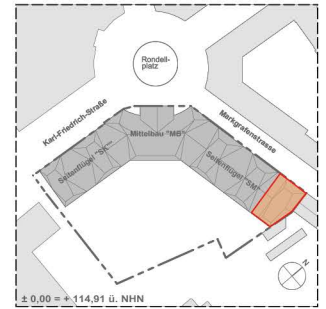
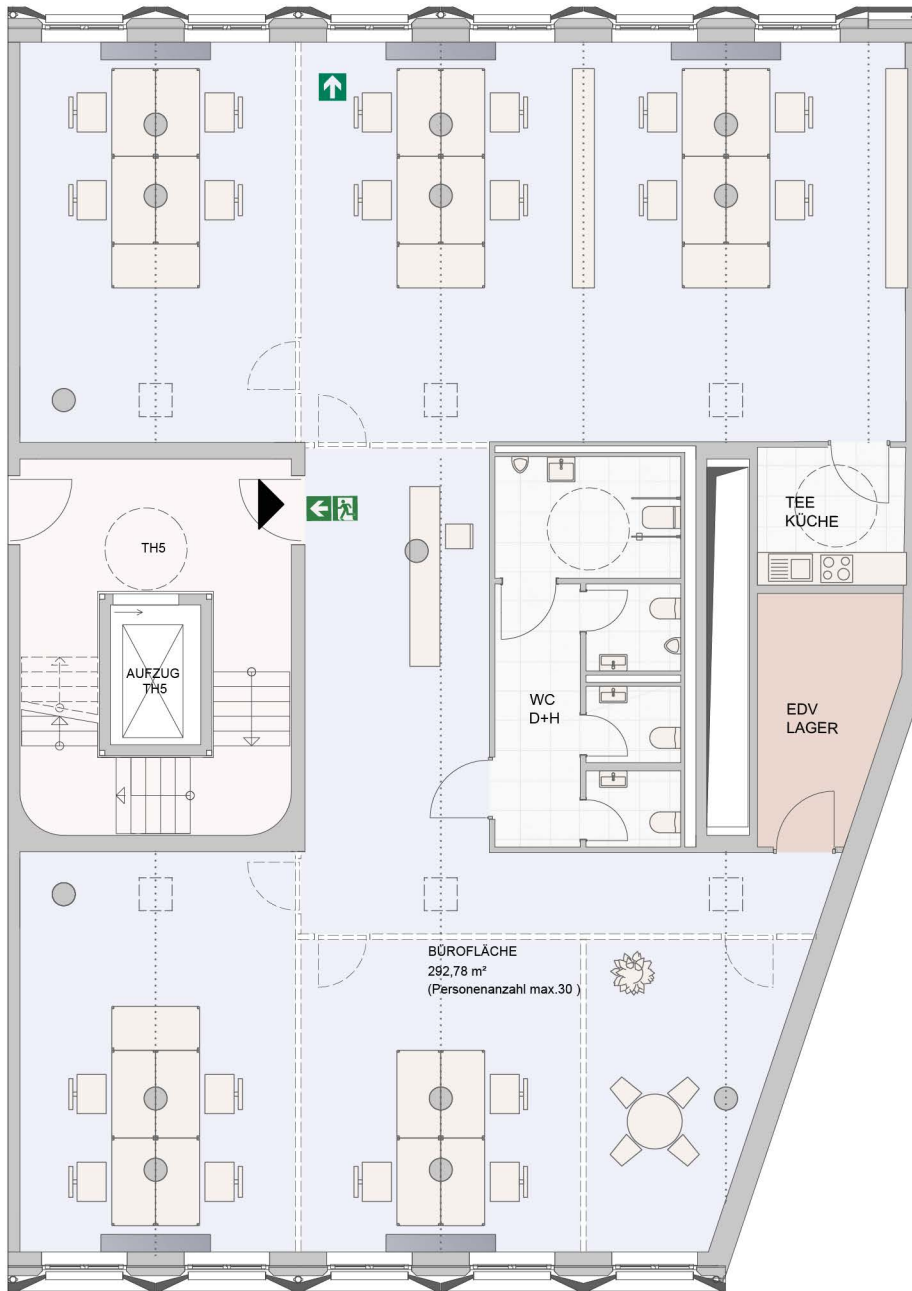
Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

18 € / m²

Miete 8.067,06 €

Büro · B.1.5.1

1. Obergeschoss 326,28 m² MIETFLÄCHE



1m 5m
M 1:100

LEGENDE:

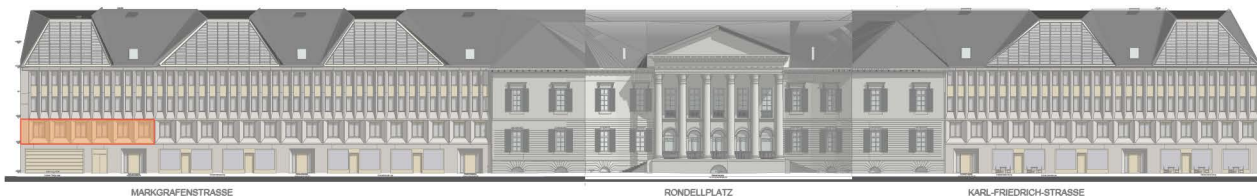
	BODENBELAG NACH MIETERWUNSCH / HOHLRAUMBODEN
	FLIESENBELAG / HOHLRAUMBODEN
	LINOLEUM-BELAG / DOPPELBODEN
	Bodenkonvektoren
	mögliche Wände/Türen (Mieterausbau)
	Revisionsöffnung 60x60
	Bodenlank

*WC H optional barrierefrei gegen Kostenerstattung
Hinweis! Möblierung & Aufteilung ist nicht enthalten
unverb. Gestaltungsbeispiel

ANSICHTEN GARTENSEITE



ANSICHTEN STRASSE



Büro · B.1.5.1

1. Obergeschoss 326,28 m² MIETFLÄCHE



3-D Einrichtungssimulation

Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

18 € / m²

Miete 5.873,04 €

Übersicht

Unsere Objekte im Überblick:

Einheit	Nutzung	Geschoss	Adresse	Mietfläche	€/m ²	Kaltmiete	Nebenkosten- Vorauszahlung	Gesamtmiete zzgl. Ust.
B.1.1.1	Büro	1. OG	KF 27	342,20 m ²	18,00 €	6.159,60 €	1.300,00 €	7.459,60 €
B.1.2.1	Büro	1. OG	KF 27	401,50 m ²	18,00 €	7.227,00 €	1.500,00 €	8.727,00 €
B.1.3.1	Büro	1. OG	MG 53	442,16 m ²	18,00 €	7.958,88 €	1.600,00 €	9.558,88 €
B.1.4.1	Büro	1. OG	MG 51	448,17 m ²	18,00 €	8.067,06 €	1.700,00 €	9.767,06 €
B.1.5.1	Büro	1. OG	MG 49	326,28 m ²	18,00 €	5.873,04 €	1.200,00 €	7.073,04 €
B.2.1.1	Büro	2. OG	KF 27	344,20 m ²	18,00 €	6.195,60 €	1.300,00 €	7.495,60 €
B.2.2.1	Büro	2. OG	KF 27	408,30 m ²	18,00 €	7.349,40 €	1.500,00 €	8.849,40 €
B.2.3.1	Büro	2. OG	MG 53	450,74 m ²	18,00 €	8.113,32 €	1.700,00 €	9.813,32 €
B.2.4.1	Büro	2. OG	MG 51	449,76 m ²	18,00 €	8.095,68 €	1.700,00 €	9.795,68 €
B.2.5.1	Büro	2. OG	MG 49	327,53 m ²	18,00 €	5.895,54 €	1.200,00 €	7.095,54 €
B.3.1.1	Büro	3. OG	KF 27	344,20 m ²	18,00 €	6.195,60 €	1.300,00 €	7.495,60 €
B.3.2.1	Büro	3. OG	KF 27	409,12 m ²	18,00 €	7.364,16 €	1.500,00 €	8.864,16 €
B.3.3.1	Büro	3. OG	MG 53	451,54 m ²	18,00 €	8.127,72 €	1.700,00 €	9.827,72 €
B.3.4.1	Büro	3. OG	MG 51	449,76 m ²	18,00 €	8.095,68 €	1.700,00 €	9.795,68 €
B.3.5.1	Büro	3. OG	MG 49	327,53 m ²	18,00 €	5.895,54 €	1.200,00 €	7.095,54 €
G.0.1.1	Gastro	EG	KF 27	412,78 m ²	32,00 €	13.208,96 €	1.500,00 €	14.708,96 €
G.0.2.1	Gastro	EG	KF 27	436,33 m ²	32,00 €	13.962,56 €	1.600,00 €	15.562,56 €
G.0.3.1	Handel	EG	MG 53	517,90 m ²	30,00 €	15.537,00 €	1.900,00 €	17.437,00 €
G.0.4.1	Handel	EG	MG 51	489,92 m ²	30,00 €	14.697,60 €	1.800,00 €	16.497,60 €