

## EXPOSÉ

### Markgräfliches Palais

Karl-Friedrich-Str. 25 – 27

Markgrafenstraße 49 – 53

76133 Karlsruhe

Flurstück-Nr. 1398/1400

mark  
gräf  
liches  
palais



- **Büros**
- **Einzelhandel**
- **Gastronomie**

# 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 m<sup>2</sup>)
- Einzelhandel (375 bis 445 m<sup>2</sup>)
- Gastronomie (375 bis 445 m<sup>2</sup>)
- Wohnungen (90 bis 260 m<sup>2</sup> – 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.

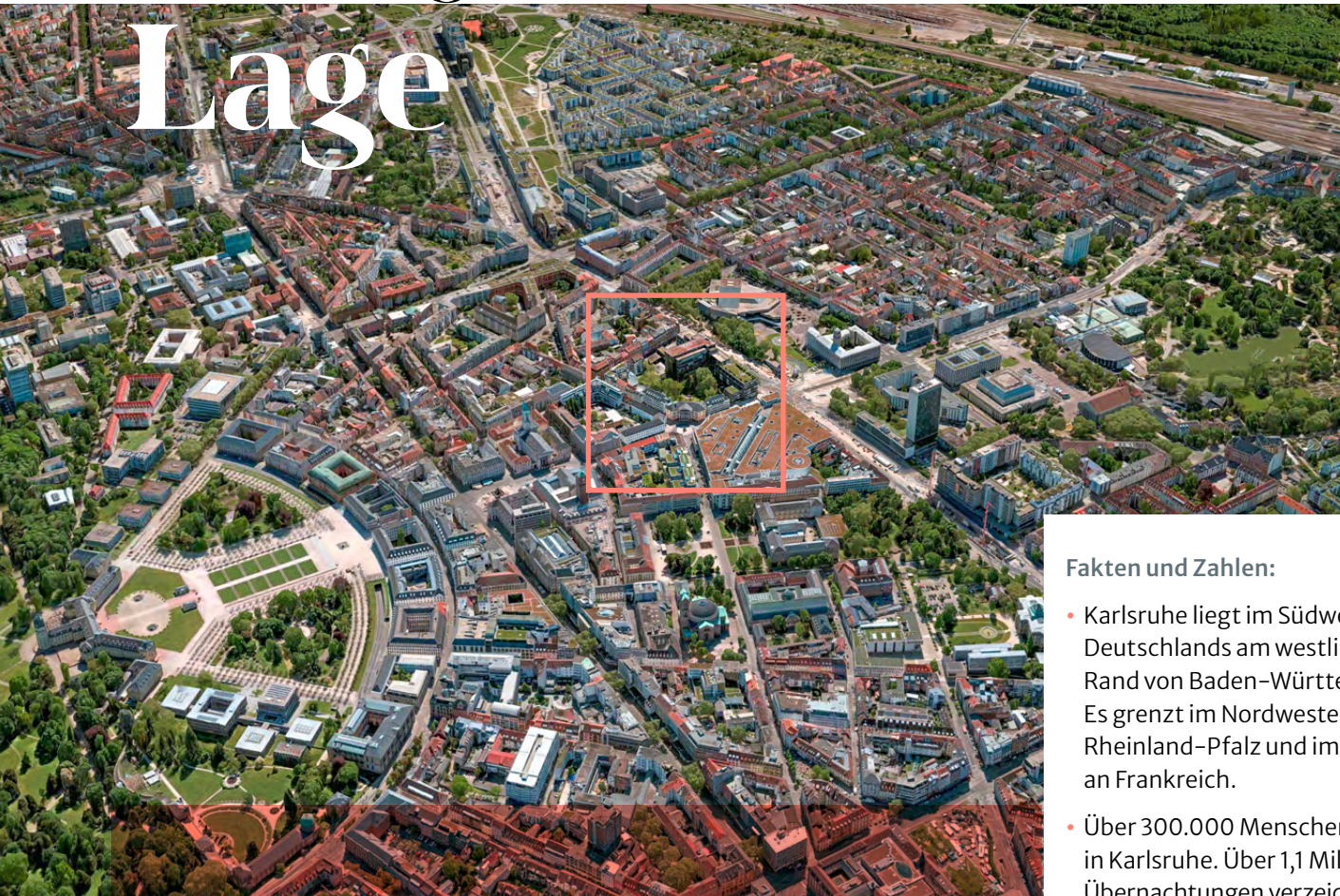
Ein weiterer Pluspunkt: Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage\* mit Parkflächen für die Mieterinnen und Mieter.



\* 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.

Einzelhandel

# Attraktive Lage für Ihr Business

**Der perfekte Ort zum Flanieren  
und Einkaufen!**

Wir bieten Ihnen moderne Einzelhandels-  
flächen in historischem Ambiente – eine  
gesuchte Innenstadtlage mit regem  
Publikumsverkehr.



# Vermietung: Exklusive Einzelhandelflächen

Der perfekte Ort zum Flanieren und Einkaufen!



Visualisierung: renderbar.de – Unverbindliche Darstellung

## HIGHLIGHTS

- Historisches Ambiente mit modernem Komfort
- Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Erstklassige Lage in der Innenstadt
- Schnelles Internet
- Fertigstellung 2026
- Beeindruckende Grünanlage mit Terrasse
- Neubau – Erstbezug
- Verkehrsberuhigter Bereich (Anlieferung über Fahrradstraße)
- Große, einladende Fensterflächen

# Vermietung: Exklusive Einzelhandelflächen

Der perfekte Ort zum Flanieren und Einkaufen!



## MEHR DETAILS

### Übergabe

- Veredelter Rohbau

### Fassade:

- Beschriftung der Handelseinheiten über den jeweiligen Eingängen
- Fassade und Eingänge besitzen in den Seitenflügeln eine Pfostenriegelkonstruktion in Aluminium.
- Gartenseitig: Schiebetürelemente aus Aluminium mit Sonnenschutzglas und Sitzmöglichkeit im Fensterbereich

### Boden:

- Zementestrich als Fußboden-Aufbau
- Oberbelag erfolgt durch Mieter/-in

### Decken

- Stahlbetondecke

### Technische Anlagen:

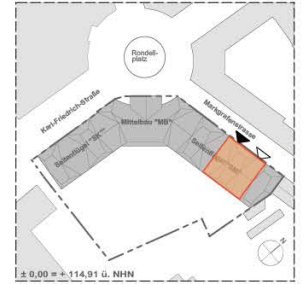
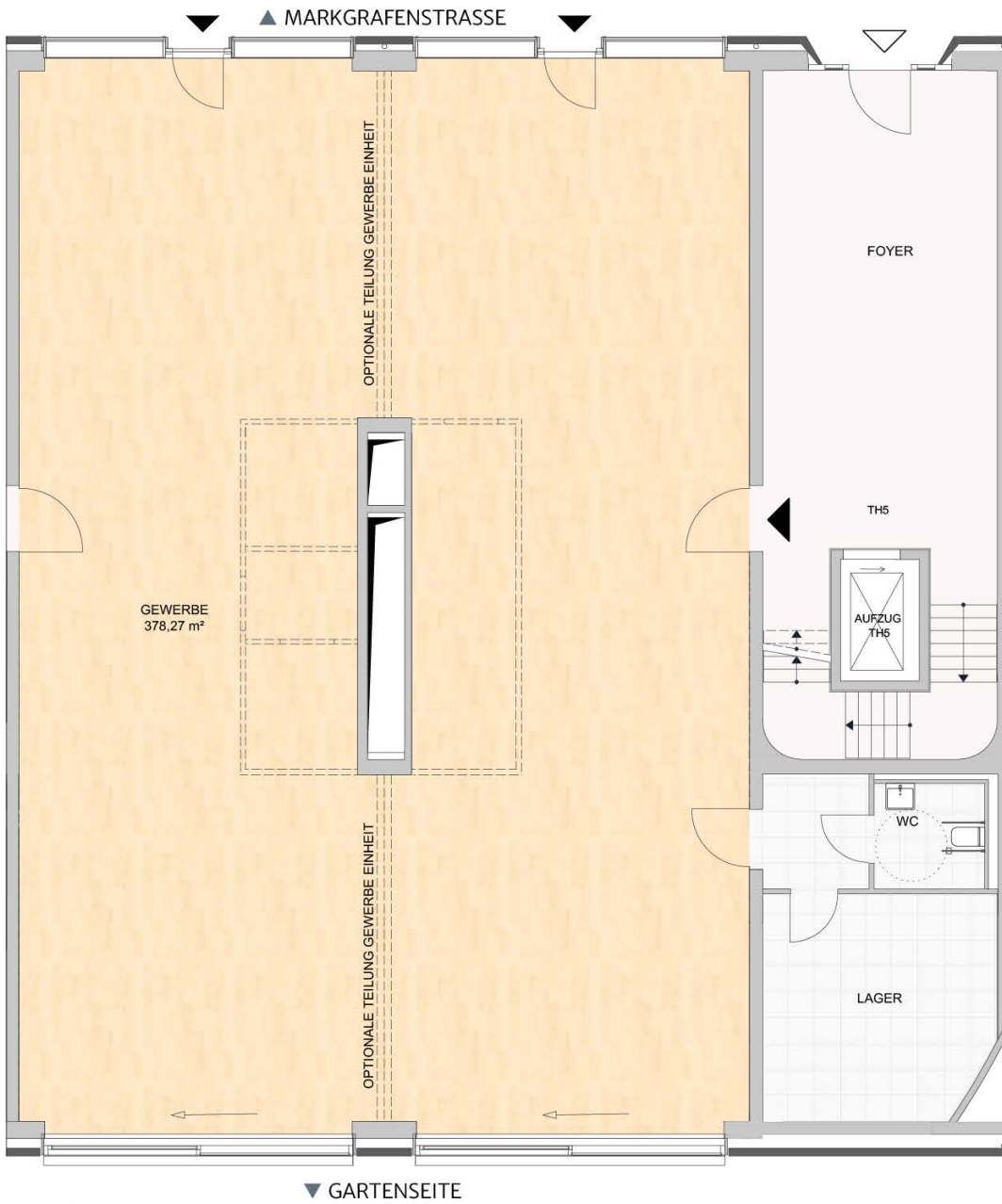
- Energieträger: Fernwärme und Geothermie zum Heizen und Kühlen
- Kompressionskältemaschinen für Spitzenlasten
- Warmwasseraufbereitung über dezentrale Durchlauferhitzer
- Technischer Ausbau der Sanitäranlagen im Erd- und Untergeschoss (Personal-WC) durch Vermieter
- Enthärtungsanlage
- Lüftung: Raumlufttechnische Anlagen, die von der zentralen Anlage versorgt werden, Grundversorgung Kompaktgerät mit 3.000 m<sup>3</sup>/h
- Heizung/Kühlung: Umluftkühlgeräte – die Lieferung und Montage erfolgen durch Mieter/-in

### Tiefgarage

- KFZ- und Fahrradstellplätze
- E-Ladestationen möglich

# Einzelhandel · G.0.4.1

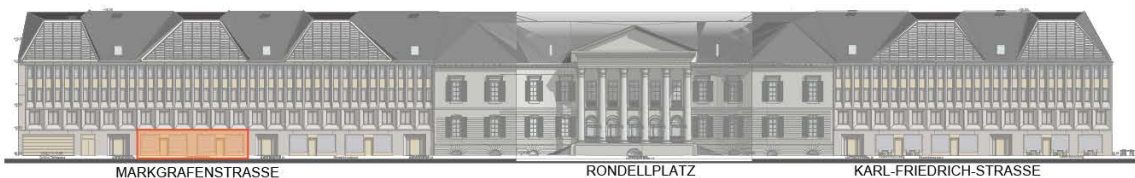
Erdgeschoss 489,92 m<sup>2</sup> MIETFLÄCHE



ANSICHTEN GARTENSEITE



ANSICHTEN STRASSESEITE



# Einzelhandel · G.0.4.1

Erdgeschoss

489,92 m<sup>2</sup> MIETFLÄCHE

## 3-D Einrichtungssimulation

Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

30 € / m<sup>2</sup>

**Miete 14.697,60 €**

# Übersicht

Unsere Objekte im Überblick:

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