

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 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.

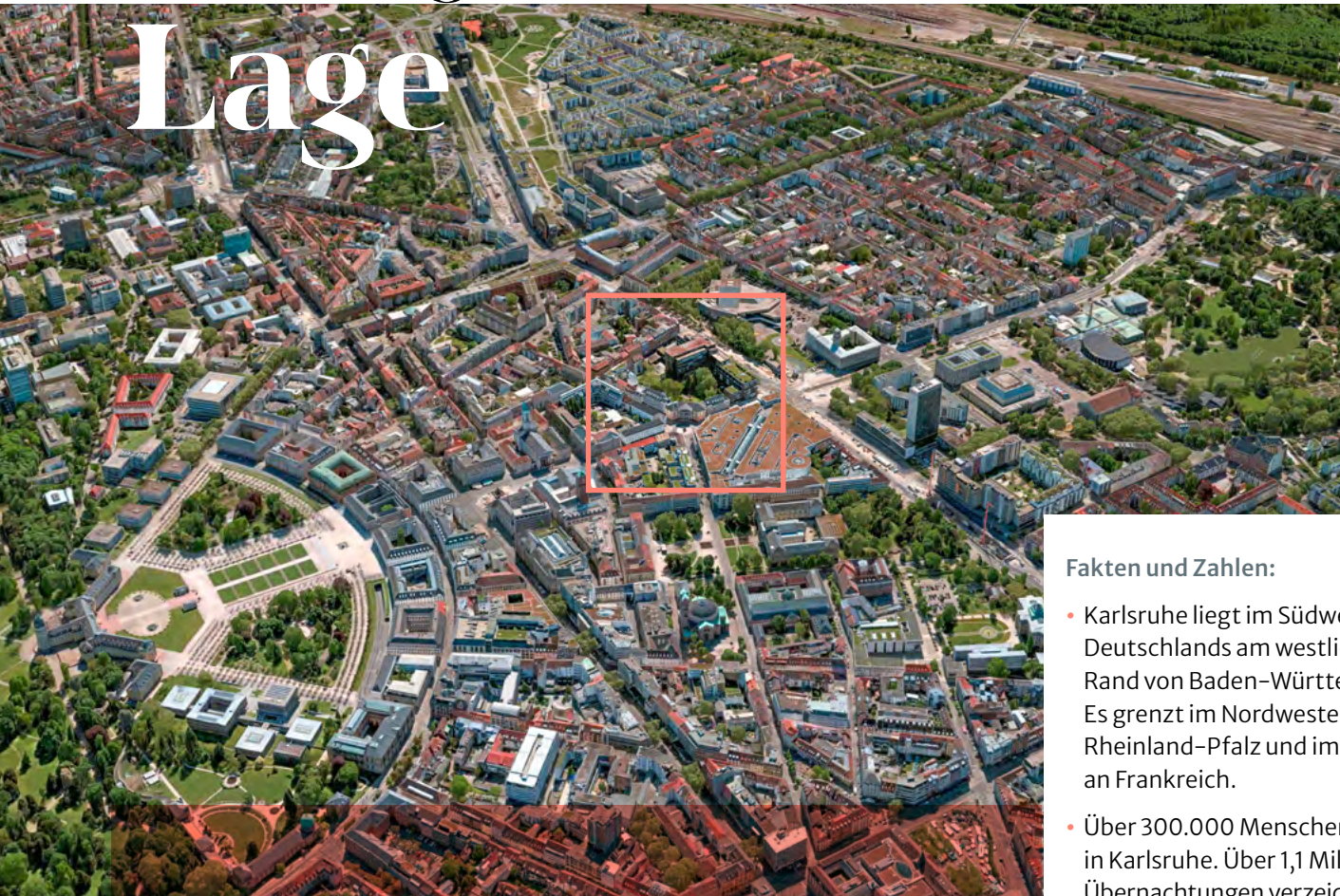
Ein weiterer Pluspunkt: Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage* mit Parkflächen für die Mieterinnen und Mieter.



* 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.

Gastronomie

Geschmackvolles Ambiente für Ihre Gastro



Einzigartig und vielbesucht – der perfekte Standort für Ihr kulinarisches Angebot!

Wir bieten Ihnen historischen Charme, modernen Komfort und eine beeindruckende Gartenanlage für Ihre Gäste.

Vermietung: Exklusive Gastronomieflächen

Einzigartig und vielbesucht – der perfekte Standort für Ihr kulinarisches Angebot!



Visualisierung: renderbar.de – Unverbindliche Darstellung

HIGHLIGHTS

- Historisches Ambiente mit modernem Komfort
- Erstklassige Lage zwischen Schloss und Ettlinger Tor
- Fertigstellung 2026
- Neubau – Erstbezug
- Große, einladende Fensterflächen
- Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur (z. B. schnelles Internet)
- Eigener Lagerbereich im Untergeschoss
- Beeindruckende Grünanlage
- Terrasse plus Außenbestuhlung
- Verkehrsberuhigter Bereich (Anlieferung über Fahrradstraße)

Vermietung: Exklusive Gastronomieflächen

Einzigartig und vielbesucht – der perfekte Standort für Ihr kulinarisches Angebot!



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

Sonstiges

- Eigener Lagerbereich, möglich ist Personal- und Sanitärbereich im Untergeschoss

Tiefgarage

- KFZ- und Fahrradstellplätze
- E-Ladestationen möglich

Technische Anlagen

- Energieträger: Fernwärme und Geothermie zum Heizen und Kühlen
- Kompressionskältemaschinen für Spitzenlasten
- Warmwasseraufbereitung über dezentrale Durchlauferhitzer
- Technischer Ausbau der Sanitäreinrichtungen im Erd- und Untergeschoss (Personal-WC)
- Zentraler, gemeinschaftlicher Fettabscheider (Größe mit NG10) im Bereich der Heiz- und Kältezentrale im UG
- Warmwasseraufbereitung über dezentrale Durchlauferhitzer
- Enthärtungsanlage

Lüftung

- Raumlufttechnische Anlagen, die von der zentralen Anlage versorgt werden, Grundversorgung Kompaktgerät mit 3.000 m³/h
- Zusätzlich für jede Küche ein RLT-Gerät mit 3.300 m³/h

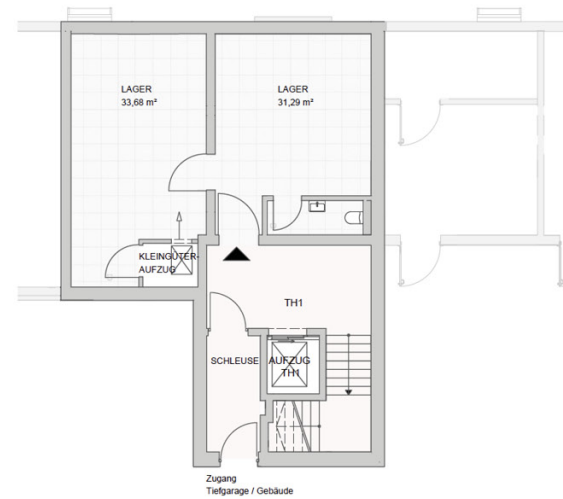
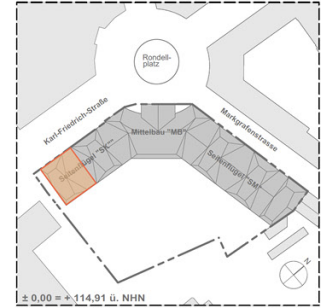
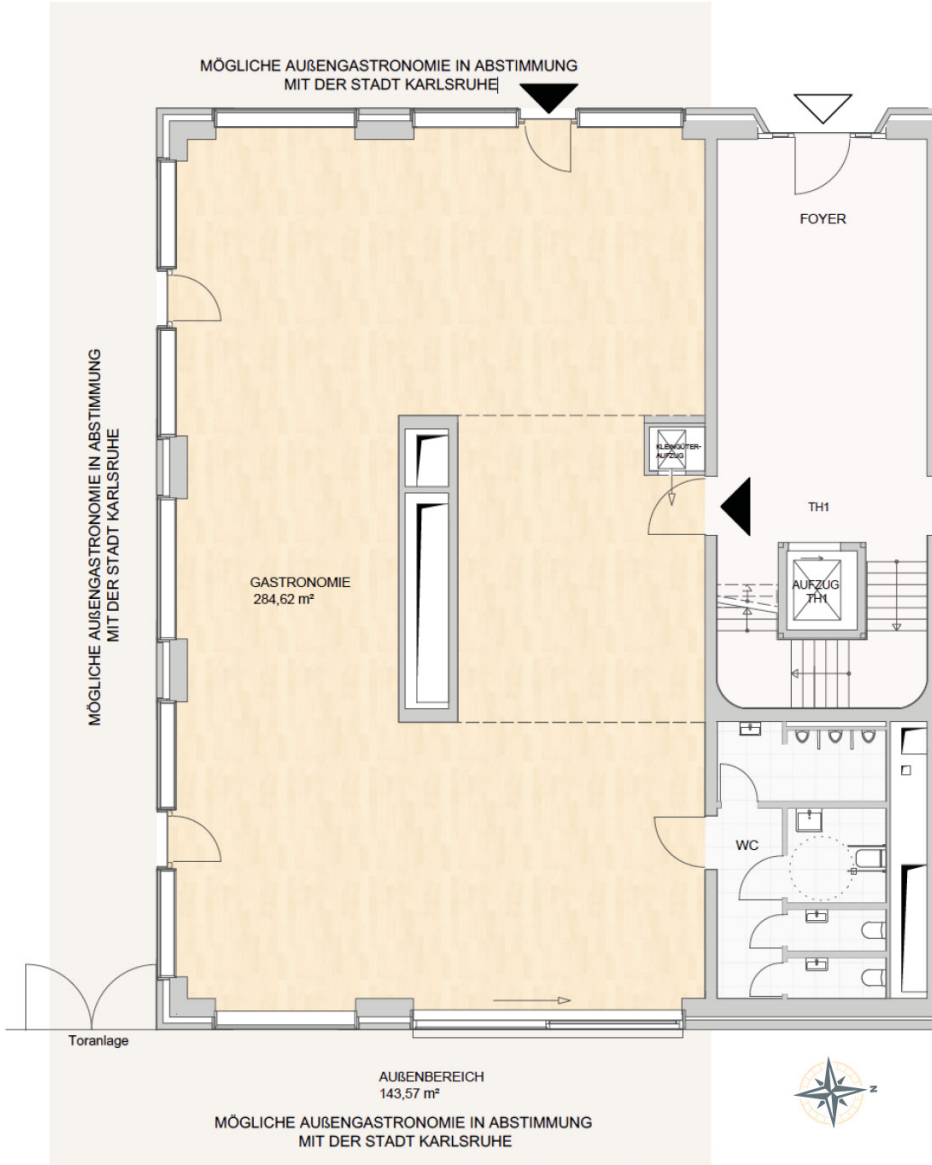
Heizung/Kühlung

- Grundbeheizung: In den Brüstungsbereichen der Fassade integrierte Heiz- und Kühlkonvektoren/Umluftkühlgeräte an den Straßenseiten
- Umluftkühlgeräte – Lieferung und Montage durch die Mieter/-in

Gastro · G.O.1.1

Erdgeschoss, inkl. UG 412,63 m² MIETFLÄCHE

▲ KARL-FRIEDRICH-STRASSE

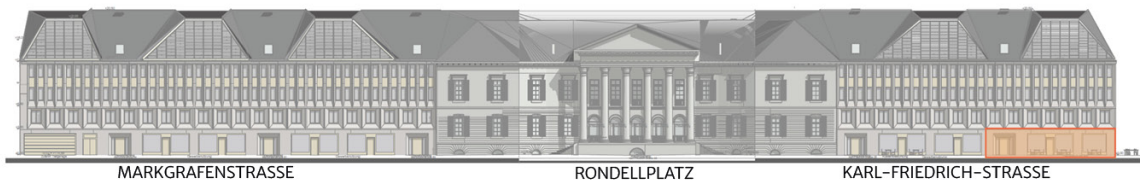


▼ GARTENSEITE

ANSICHTEN GARTENSEITE

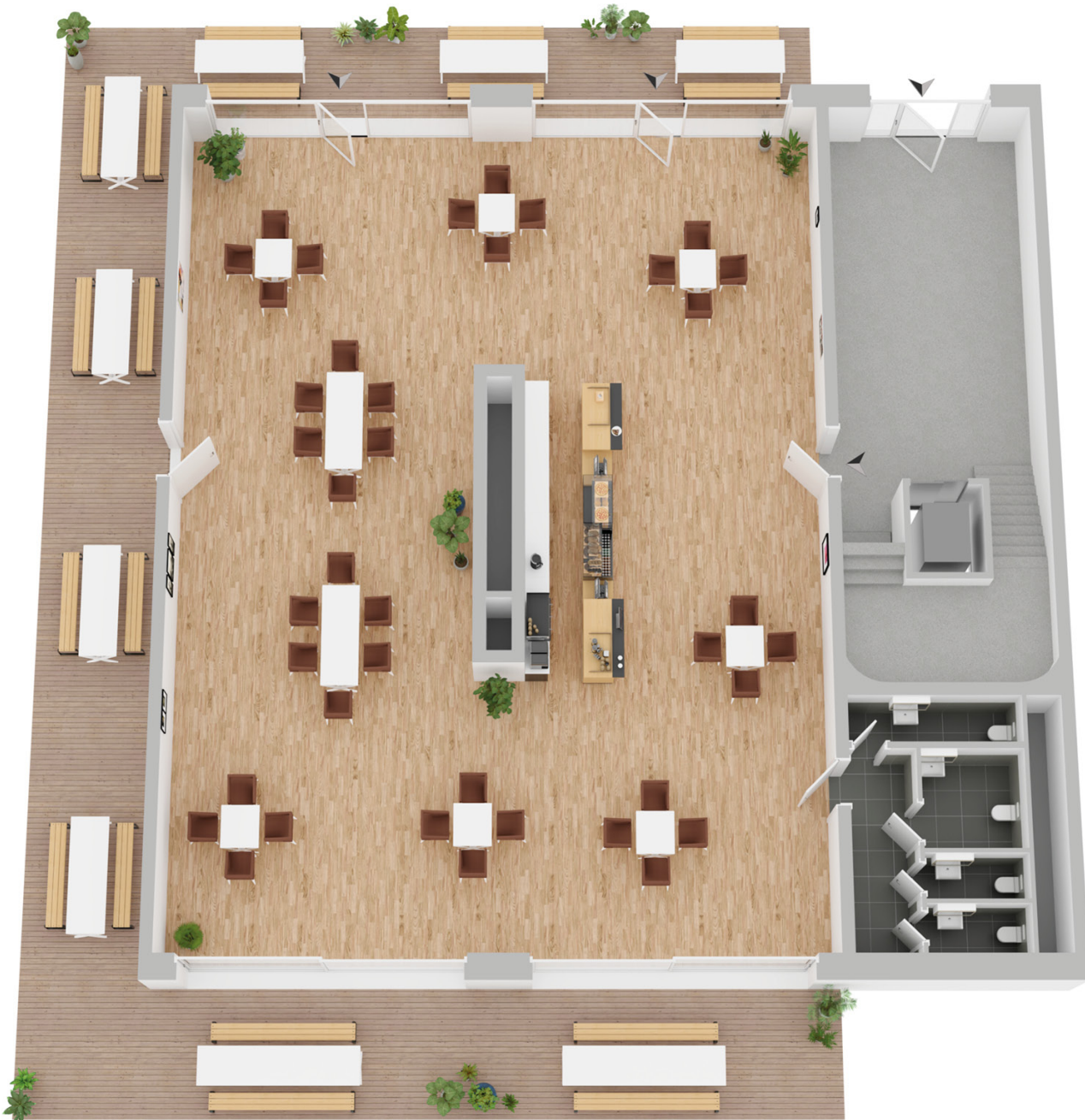


ANSICHTEN STRASSESEITE



Gastro · G.0.1.1

Erdgeschoss, inkl. UG 412,63 m² MIETFLÄCHE



3-D Einrichtungssimulation

Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

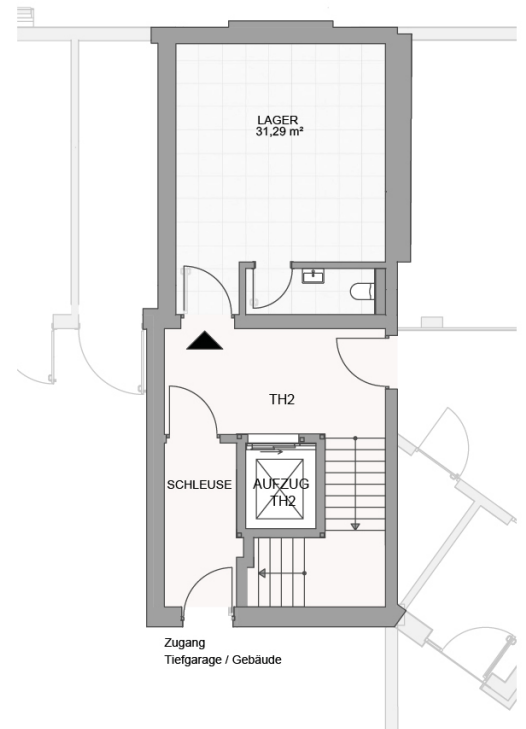
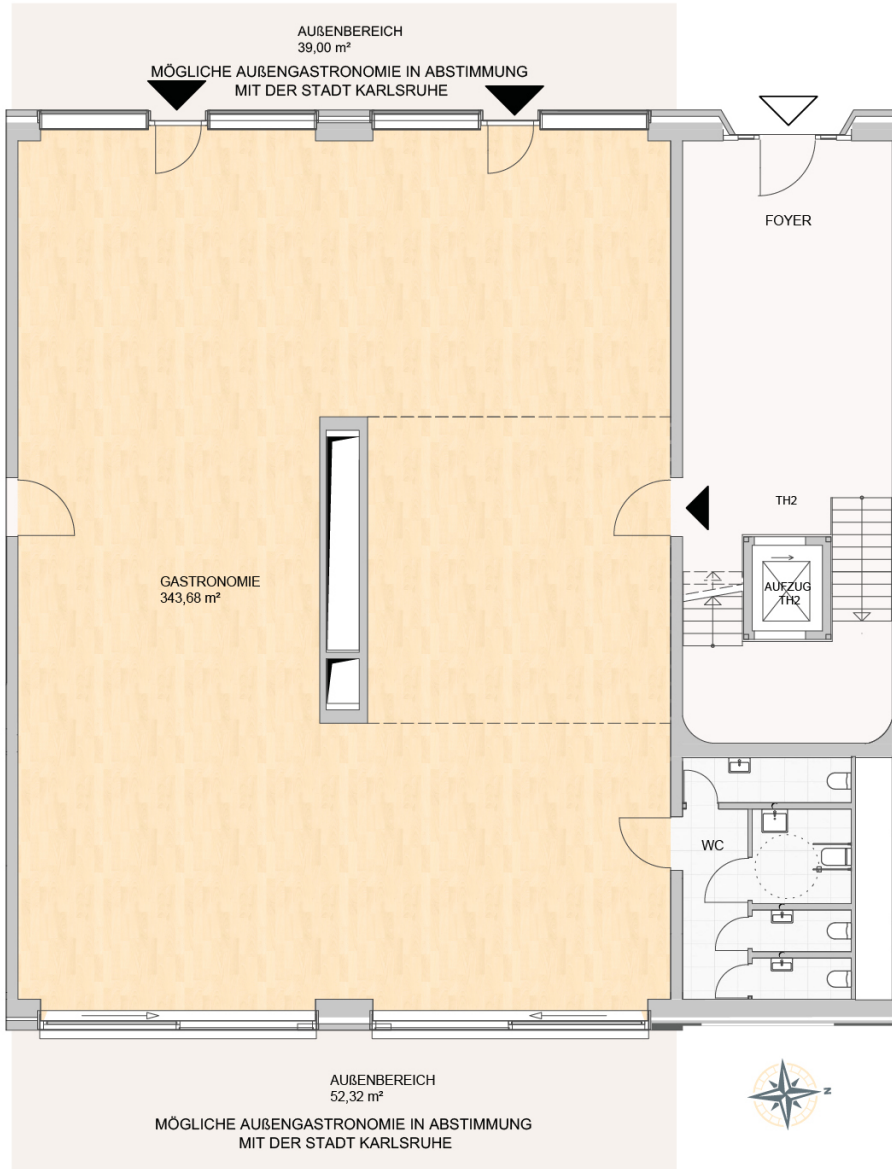
32 € / m²

Miete 13.204,16 €

Gastro · G.O.2.1

Erdgeschoss, inkl. UG **436,33 m² MIETFLÄCHE**

▲ KARL-FRIEDRICH-STRASSE



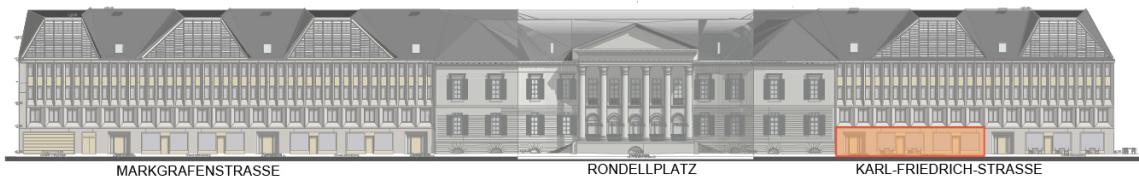
▼ GARTENSEITE



ANSICHTEN GARTENSEITE



ANSICHTEN STRASSESEITE



Gastro · G.O.2.1

Erdgeschoss, inkl. UG 436,33 m² MIETFLÄCHE



3-D Einrichtungssimulation

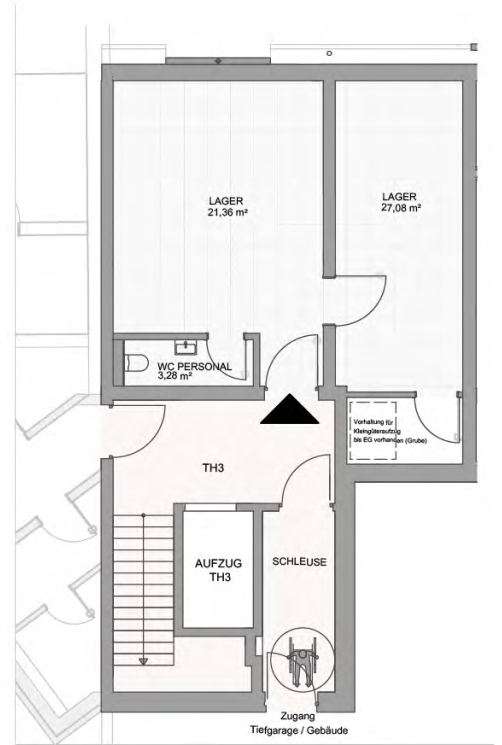
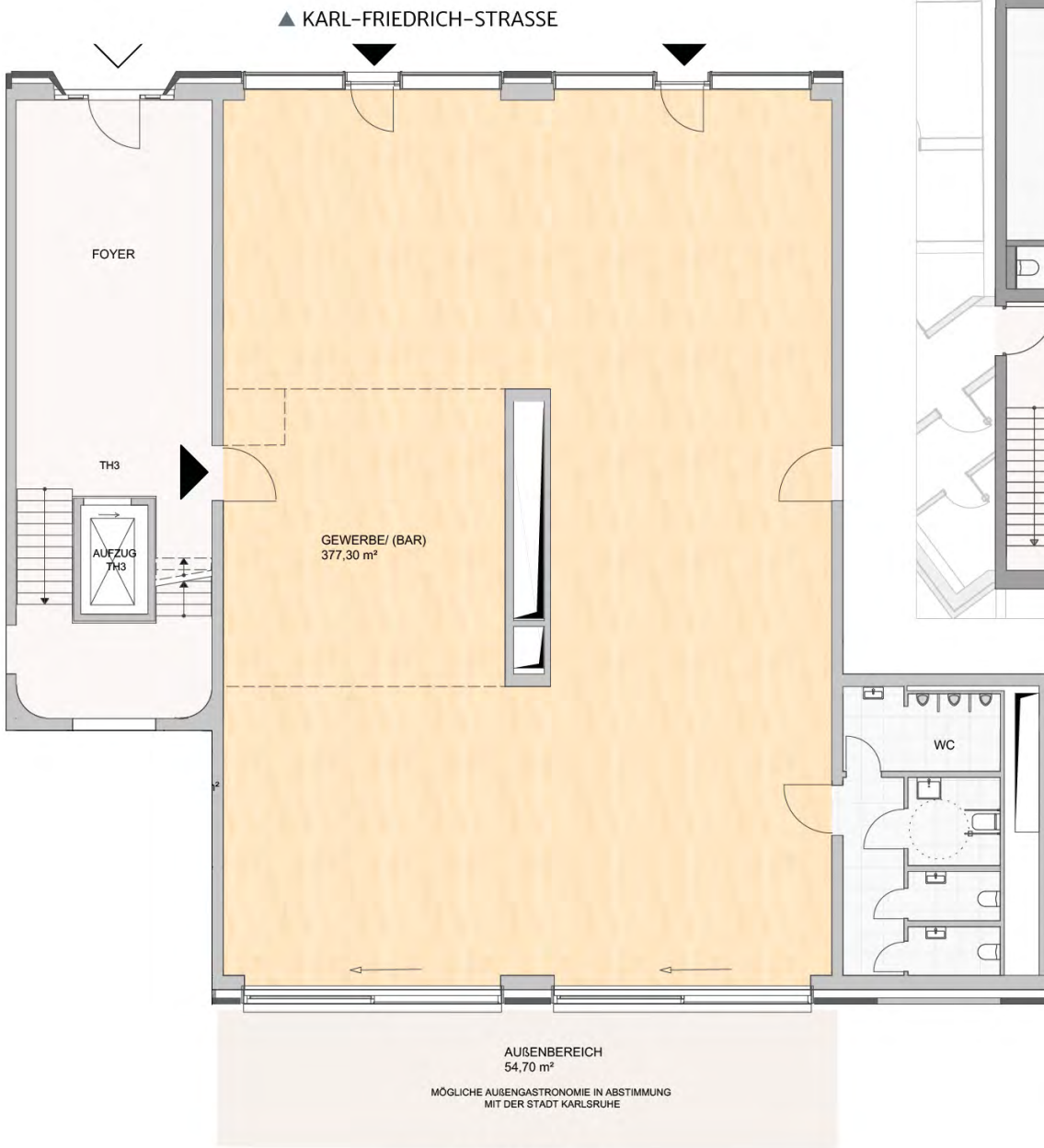
Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

32 € / m²

Miete 13.962,56 €

Gastro · G.0.3.1

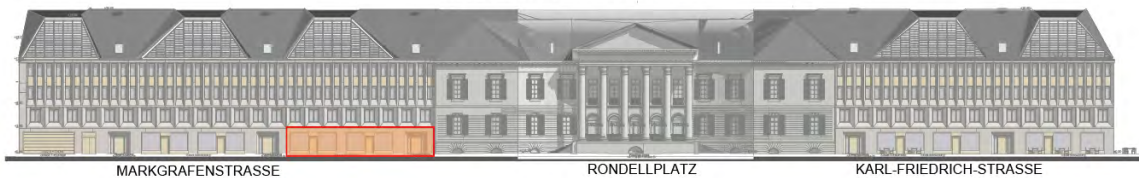
Erdgeschoss, inkl. UG 517,90 m² MIETFLÄCHE



ANSICHTEN GARTENSEITE



ANSICHTEN STRASSESEITE



Gastro · G.0.3.1

Erdgeschoss, inkl. UG 517,90 m² MIETFLÄCHE



3-D Einrichtungssimulation

Bei den dargestellten Innenausstattungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele.

32 € / m²

Miete 15.537 €