



**TWO.ONE**

EXKLUSIVE BÜROS IM HERZEN STUTTGARTS.



# ZWEIFACH. EINZIGARTIG

Das Gebäude zeichnet sich durch zwei architektonisch anspruchsvolle Fassadendesigns aus, die sich auch im Projektnamen TWO.ONE widerspiegeln.

## DER STANDORT MACHT DAS OBJEKT EINZIGARTIG.

Er bietet sowohl Beschäftigten als auch Bewohnern zwei Facetten:

- Die ruhige Fußgängerzone der Calwer Straße mit ihrer attraktiven Mischung aus Gastronomie und Einzelhandel
- Der exzellente Bürostandort Theodor-Heuss-Straße in repräsentativer Cityring-Lage

Informationen zu verfügbaren Flächen und Mietbeginn auf Anfrage.







**DIE LAGE.**

GENIAL. ZENTRAL



# DIE VERKEHRSANBINDUNG. RUNDUM. PERFEKT



AUTOBAHN A 81

15 min



FLUGHAFEN STUTTGART

25 min S-Bahn / 20 min Pkw

10,1 km



S-BAHN/BUS

2 Min. zu Fuß / 180 m





# DAS GEBÄUDE. BESONDERS. VIELSEITIG

## NUTZUNG DER GESCHOSSE

- ERDGESCHOSS:  
Handel und Gastronomie
- 1. – 4. OBERGESCHOSS: Büros
- 5. OBERGESCHOSS:  
Büros sowie vier Wohnungen  
mit Blick zur Calwer Straße

## TIEFGARAGE

- Ca. 46 verfügbare Stellplätze
- E-Lademöglichkeit
- Fahrradstellplätze inkl. Dusch-  
und Umkleidemöglichkeiten

## ZUGÄNGE & ZUFAHRTEN

- Zugänge Büroeinheiten:  
Theodor-Heuss-Straße und Calwer Straße
- Wohnungszugang: Calwer Straße
- Zufahrt Tiefgarage: Lange Straße

## DIE HIGHLIGHTS



**ZENTRALE LAGE**  
mit firstclass Unternehmen  
im direkten Umfeld



**LICHTDURCHFLUTETE  
BÜORÄUME**  
durch bodentiefe Fenster



**FAHRRADSTELLPLÄTZE**  
mit Umkleide & Dusche



**TIEFGARAGE & HAUSEIGENE  
E-LADEMÖGLICHKEIT**



**ANSPRECHENDE  
ARCHITEKTUR**  
dank zwei verschiedenen  
Fassadendesigns



**HANDEL & GASTRONOMIE**  
direkt im Erdgeschoss



**GRÜNE OASE**  
im Innenhof mit hoher  
Aufenthaltsqualität



**HOCHWERTIGE  
AUSSTATTUNG**  
im gesamten Gebäude



# DIE FLÄCHEN. INDIVIDUELL. FLEXIBEL

GESCHOSS	NUTZUNG	MIETFLÄCHE*
5. OG	Wohnen inkl. Balkone	226 m <sup>2</sup>
5. OG	Büro	666 m <sup>2</sup>
4. OG	Büro	940 m <sup>2</sup>
3. OG	Büro	939 m <sup>2</sup>
2. OG	Büro	937 m <sup>2</sup>
1. OG	Büro	934 m <sup>2</sup>
1. OG (Innenhof)	Büroterrasse	139 m <sup>2</sup>
EG	Handel, Gastronomie	942 m <sup>2</sup>
UG 1	Lager	116 m <sup>2</sup>
UG 1-3	TG-Stellplätze**	46 Stück
<b>GESAMT</b>		<b>5.839 m<sup>2</sup></b>

\* Mietflächenermittlung nach GIF bzw. Wohnflächenverordnung

\*\*Je ca. 150 m<sup>2</sup> Bürofläche kann ein Stellplatz angemietet werden



## TWO.ONE

EXKLUSIVE BÜROS, GEWERBEFLÄCHEN UND  
WOHNUNGEN IM HERZEN STUTTGARTS.

1

2

3

4

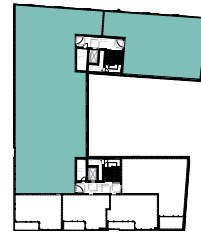
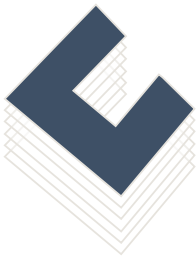
NUTZUNGSEINHEITEN  
Büro-/ Gewerbeflächen

NUTZUNGSEINHEITEN  
Büro-/ Gewerbeflächen

NUTZUNGSEINHEITEN  
Büro-/ Gewerbeflächen

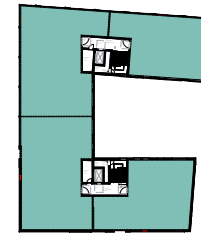
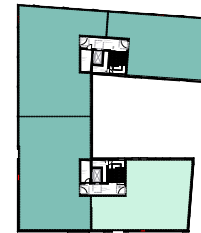
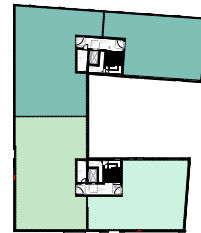
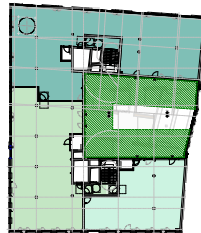
NUTZUNGSEINHEITEN  
Büro-/ Gewerbeflächen

5



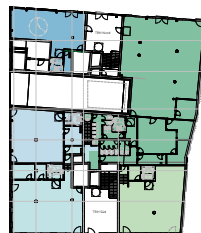
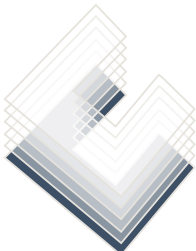
666 m<sup>2</sup>

1-4



3.750 m<sup>2</sup>

EG



942 m<sup>2</sup>

**GESAMT 5.358 m<sup>2</sup>**



# DIE BÜROFLÄCHEN. IDEEN. RAUM

DIE AUSSTATTUNG – hochwertige Qualität

- Raumhöhe: 2,87 m
- Außenliegender Sonnenschutz
- Heizung / Kühlung über Deckensegel
- Lüftung: Teilklimatisierung
- Bodenbelag: Veloursteppich, Fliesen bzw. Industrieparkett je nach Raumnutzung
- EDV: Glasfaseranschluss, Telefon
- Kabelführung: Hohlraumboden inkl. Bodentanks
- Teeküche inklusive
- Öffnbare Fenster vorhanden
- Wände: zum Flur Systemtrennwand, doppelverglast, raumhoch
- Innenhof im 1. OG exklusiv nutzbar für Mieter im 1. OG







**EIN BESONDERES  
HIGHLIGHT IST DIE  
GRÜNE OASE IM  
ERSTEN OG DES  
TWO.ONE.**



- Durchdachte Grundrisse mit Besprechungsräumen, Empfang, Teeküchen etc.
- Ebenen sind durch mehrere eigenständige Zugänge teilbar
- Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell dargestellt werden



## DIE BÜROFLÄCHEN

Beispielhafter Grundriss des zweiten bis vierten Obergeschosses



- Durchdachte Grundrisse mit Besprechungsräumen, Empfang, Teeküchen etc.
- Ebenen sind durch mehrere eigenständige Zugänge teilbar
- Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell dargestellt werden



## DIE BÜROFLÄCHEN

Beispielhafter Grundriss des zweiten bis vierten Obergeschosses

**BÜROFLÄCHE 1**  
422 m<sup>2</sup>

**1**

- Durchdachte Grundrisse mit Besprechungsräumen, Empfang, Teeküchen etc.
- Ebenen sind durch mehrere eigenständige Zugänge teilbar
- Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell dargestellt werden

**BÜROFLÄCHE 2**  
320 m<sup>2</sup>

**2**

**BÜROFLÄCHE 3**  
193 m<sup>2</sup>

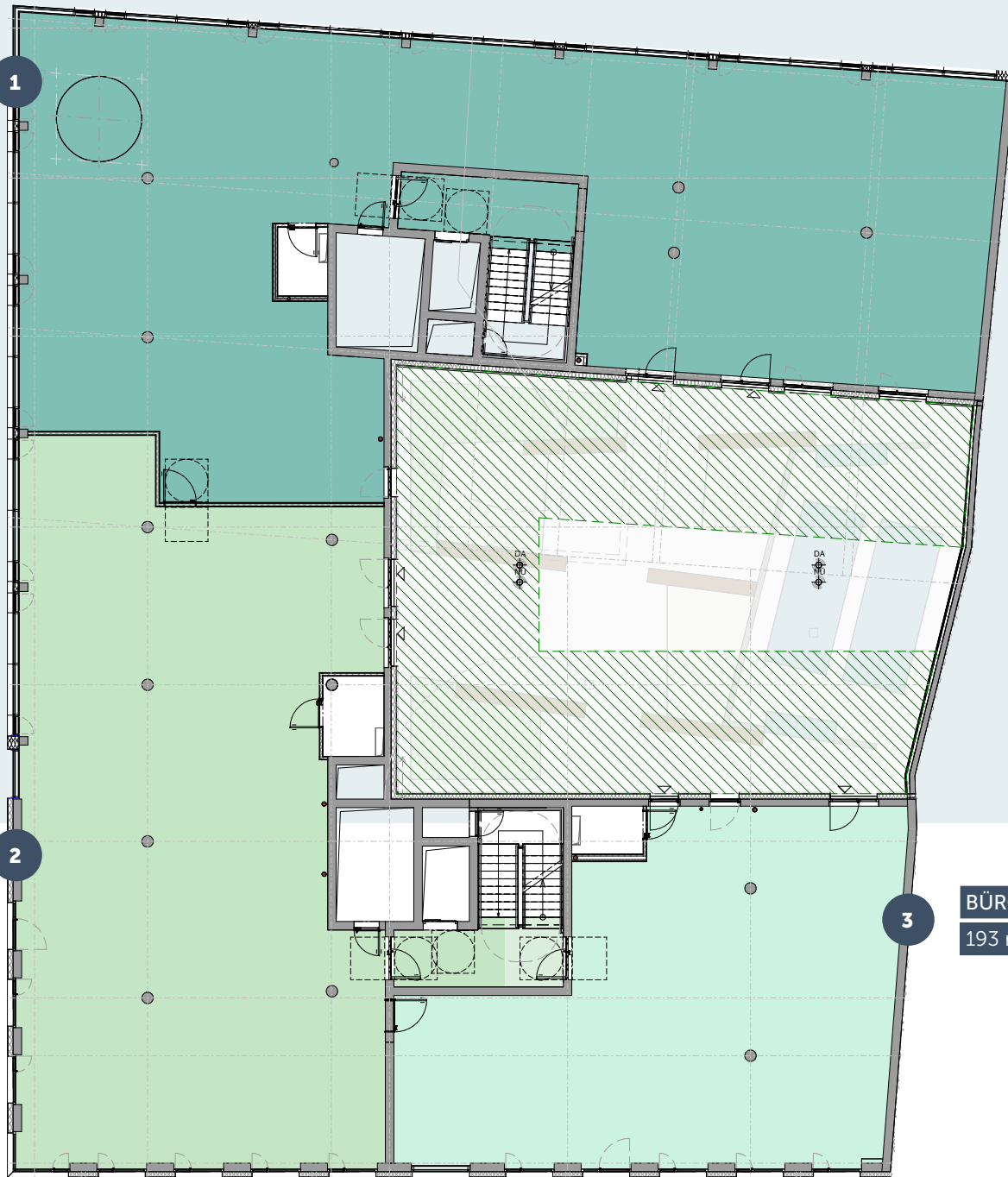
**3**

↑  
Norden



## DIE BÜROFLÄCHEN

Beispielhafte Aufteilung des zweiten bis vierten Obergeschosses





Theodor-Heuss-Straße

**BÜROFLÄCHE 2**

ca. 459,6 m<sup>2</sup>

ca. 2,90 m

2

**BÜROFLÄCHE 1**

ca. 174,3 m<sup>2</sup>

ca. 2,90 m

1

- Durchdachte Grundrisse mit Besprechungsräumen, Empfang, Teeküchen etc.
- Ebenen sind durch mehrere eigenständige Zugänge teilbar
- Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell dargestellt werden



Calwer Straße

↑  
Norden



## DAS 5. OBERGESCHOSS

Die Büroflächen und Wohnungen.  
Beispielhafte Aufteilung des fünften  
Obergeschosses

# IHRE ANSPRECHPARTNER **GUT. BERATEN**



**Sven Gruber**  
Immoraum GmbH

Tel. 0711 25 28 99 12  
sven.gruber@immoraum.de

Uhlandstraße 14  
70182 Stuttgart

**Immoraum**  
real estate advisors



**Helga Schöner**  
E&G RealEstate GmbH

Tel. 0711 20702 714  
helga.schoener@eug-re.de

Börsenplatz 1,  
70174 Stuttgart

**E&G** REAL ESTATE



# HAFTUNGS- AUSSCHLUSS

Alle Informationen, Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt auf Grundlage des Wissens- und Planungsstandes zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Broschüre zusammengestellt, es kann jedoch keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Genauigkeit und Richtigkeit übernommen werden.

Änderungen vorbehalten.

Angabenvorbehalt: Diese Broschüre enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Herausgeber nicht. Änderungen der Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind allein die geschlossenen Verträge nebst Anlagen ausschlaggebend (Lageplan, Baubeschreibung etc.). Maßgebend ist vor allem der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Plänen. Insbesondere bei den Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische Darstellungen, die nicht zwingend die zukünftige Realität wiedergeben müssen. Haftungsansprüche aus dieser Broschüre für alle eventuell auftretenden Änderungen und Abweichungen sind somit ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Änderungen, die durch mögliche Behördenauflagen notwendig werden sollten. Mündliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Herausgeber. Dritte Personen, welche diese Immobilien/Flächen anbieten, sind nicht berechtigt, irgendwelche, über den Inhalt dieser Broschüre hinausgehende, Aussagen oder Zusicherungen zu machen.