



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 ²
5. OG	Büro	666 m ²
4. OG	Büro	940 m ²
3. OG	Büro	939 m ²
2. OG	Büro	937 m ²
1. OG	Büro	934 m ²
1. OG (Innenhof)	Büroterrasse	139 m ²
EG	Handel, Gastronomie	942 m ²
UG 1	Lager	116 m ²
UG 1-3	TG-Stellplätze**	46 Stück
GESAMT		5.839 m²

* Mietflächenermittlung nach GIF bzw. Wohnflächenverordnung

**Je ca. 150 m² Bürofläche kann ein Stellplatz angemietet werden



TWO.ONE

EXKLUSIVE BÜROS, GEWERBEFLÄCHEN UND
WOHNUNGEN IM HERZEN STUTTGARTS.

1

2

3

4

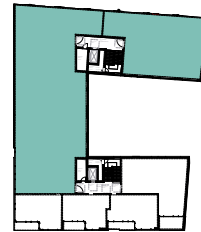
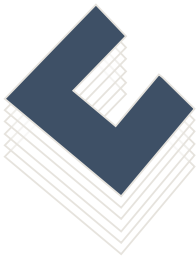
NUTZUNGSEINHEITEN
Büro-/ Gewerbeflächen

NUTZUNGSEINHEITEN
Büro-/ Gewerbeflächen

NUTZUNGSEINHEITEN
Büro-/ Gewerbeflächen

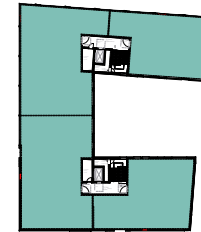
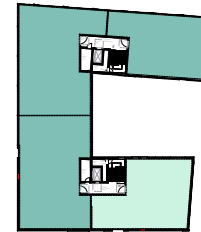
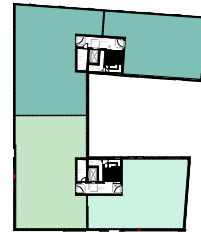
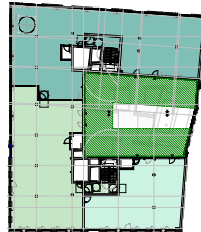
NUTZUNGSEINHEITEN
Büro-/ Gewerbeflächen

5



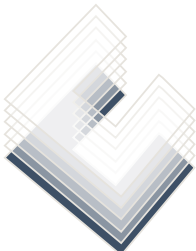
666 m²

1-4



3.750 m²

EG

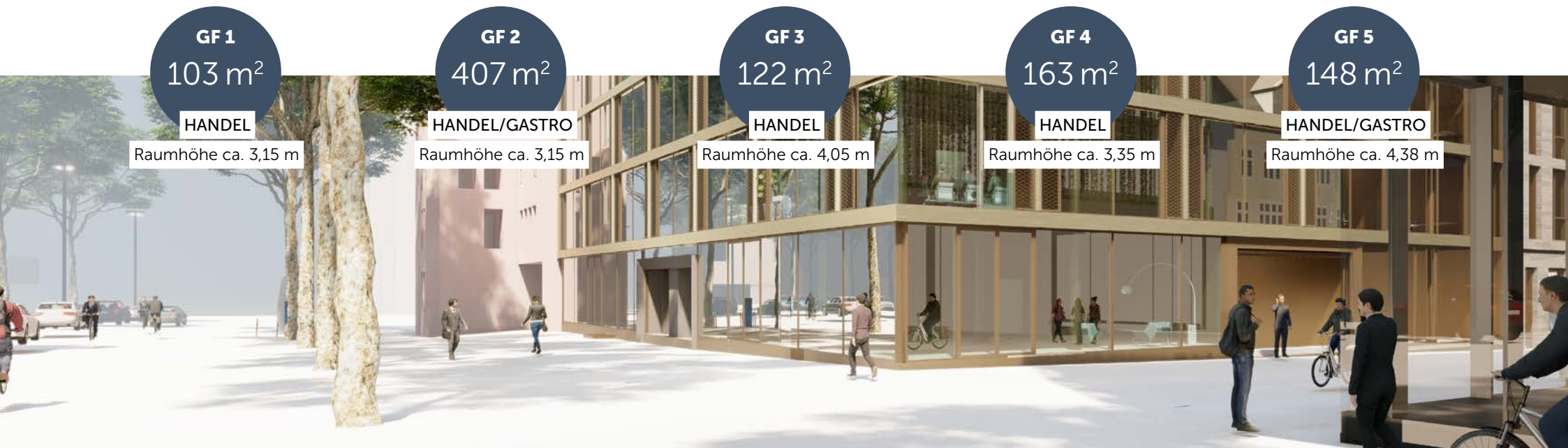


942 m²

GESAMT 5.358 m²

DIE GEWERBEFLÄCHEN IM EG. **STARK. FREQUENTIERT**

- Veredelter Rohbau
- Oberflächen, Beläge und Sanitär mieterseitig zu erbringen
- Interne Verbindungstreppe von den Gastroräumen in das UG
- EDV: Glasfaseranschluss, Telefon



Theodor-Heuss-Straße

1
HANDEL
103 m²

2
HANDEL/GASTRO
407 m²

3
HANDEL
122 m²

4
HANDEL
163 m²

5
HANDEL/GASTRO
148 m²

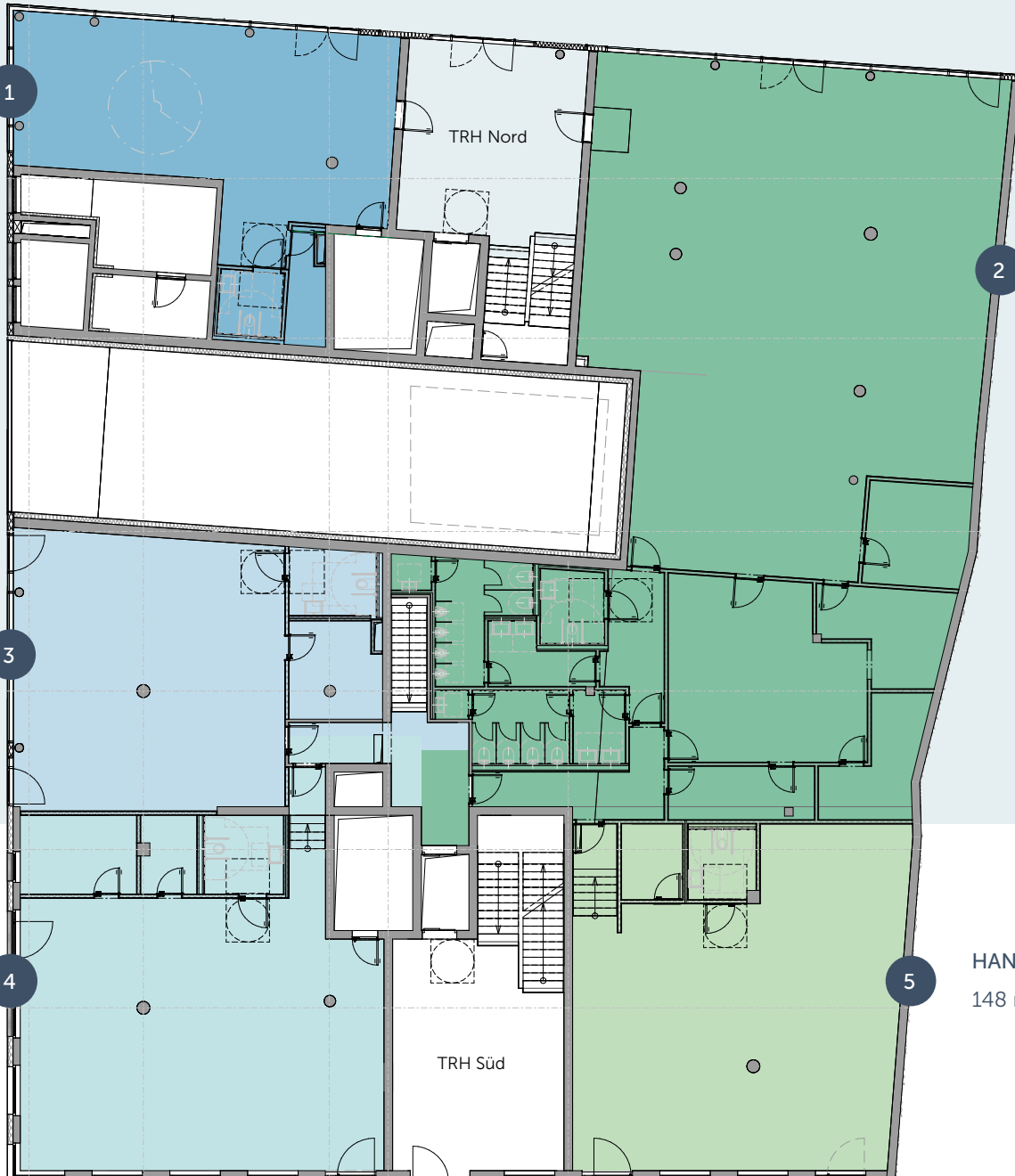
↑
Norden



DAS ERDGESCHOSS

Die Gewerbeflächen

Calwer Straße



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.