



PIRO
HEILBRONN

Ein Standort –
unendliche
Möglichkeiten.

Auf rund 22.000 m² Mietraum finden Sie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre Büro-, Produktions-, Forschungs-, Lager- und Serviceflächen. Entdecken Sie unseren Gewerbecampus mit 360°-Perspektive!

BEOS

Member of Swiss Life Asset Managers

EINE NEUE PERSPEKTIVE FÜR INNOVATION IN HEILBRONN

In unserem einzigartigen Projekt **PIRO** in Heilbronn verschmelzen **Perspektiven, Innovation, Revitalisierung** sowie **Ortsverbundenheit** zu einer neuen **Vision**. Hier beleben wir die Geschichte dieses bewährten Ortes neu, schaffen Raum für modernes, innovatives Arbeiten in den Bereichen **Produktion, Forschung, Büro** und **Service** und entwickeln dadurch einen lebendigen **Gewerbepark** mit der Revitalisierung im Zentrum. So schaffen wir ein **Fundament** mit **Perspektive** für eine fortschrittliche Zukunft.

01 | UNSERE WERTE SEITE 04

02 | Ortsverbundenheit

LAGE

SEITE 06



03 | Revitalisierung

OBJEKT

SEITE 10



04 | Innovation

NUTZUNGSARTEN

SEITE 13



05 | Perspektive

GRUNDRISSE

SEITE 16



06 | KONTAKT SEITE 33

U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E

01

P

Perspektive

Forschung, Produktion, Service oder Büros – dank funktionaler Grundrisse und überdurchschnittlicher Bodentraglast schafft das PIRO Räume für jedes Unternehmen und ermöglicht eine flexible Nutzbarkeit.

Innovation

KI, Forschung und Entwicklung – Heilbronn bildet mit der Landeshauptstadt Stuttgart Synergien im Bereich der Innovation. Die Innovatoren der Zukunft formt die Hochschule Heilbronn, spezialisiert auf Technik, Wirtschaft und Informatik, in direkter Nachbarschaft.

Revitalisierung

Der nachhaltige Gedanke, das historisch geprägte Gebäude mit neuem Leben zu füllen, schützt sowohl wertvolle Ressourcen als auch ein Wahrzeichen Heilbronn.

Ortsverbundenheit

Perfekt angebunden an die Heilbronner Innenstadt und inmitten eines gemischt genutzten Gewerbegebiets liegt das PIRO für Mieter aus dem Bereich Produktion, Büro, Service oder auch Forschung optimal. Dank des historisch geprägten Gebäudes ist die Sichtbarkeit vorprogrammiert.

ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT

02

P



← MANNHEIM
ca. 80 km

NÜRNBERG →
ca. 180 km

HEILBRONN



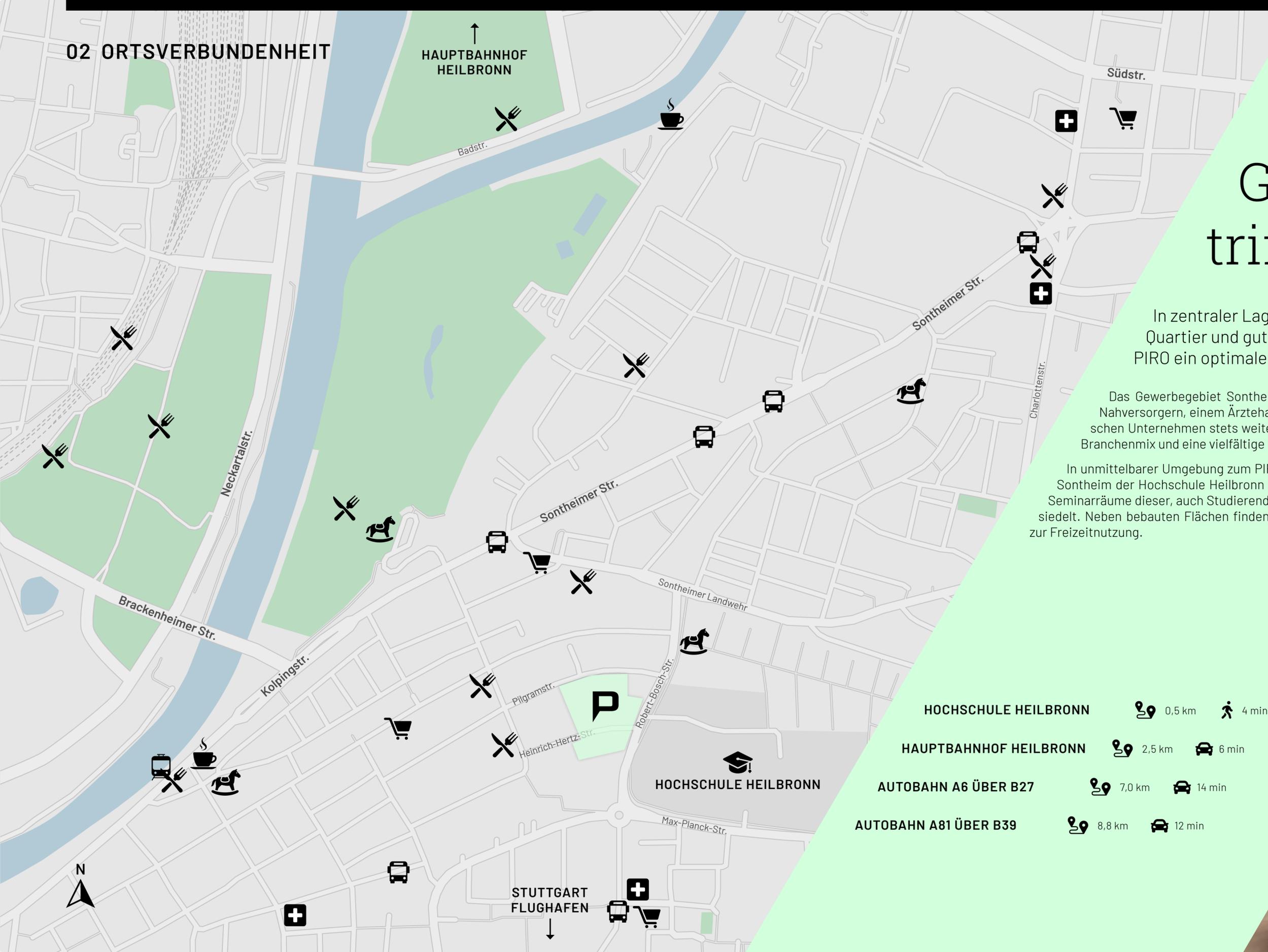
STUTTGART
ca. 50 km
↓

Wirtschaftsgröße Heilbronn

50 km von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt liegt Heilbronn.

Durch die Lage am Knotenpunkt A 6 und A 81, die Lokalisierung zwischen den Ballungsräumen Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen und Stuttgart sowie das hohe Innovationspotenzial ist die Großstadt einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Baden-Württembergs. Die starke Wirtschaftskraft Heilbronn zeigt sich unter anderem durch lokal ansässige und international renommierte Unternehmen wie Audi, Unilever und der Schwarz-Gruppe. Ansässige Hochschulen, wie die Hochschule Heilbronn, fördern mit ihren Schwerpunkten auf Technik, Wirtschaft und Informatik darüber hinaus die Vernetzung zwischen Forschung und Wirtschaft in der Region.





Gewerbe trifft Campus

In zentraler Lage, einem urbanen, gemischt genutzten Quartier und gut an die Innenstadt angebunden, ist das PIRO ein optimaler Standort für verschiedenste Mieter.

Das Gewerbegebiet Sontheim entwickelt sich durch die Ansiedlung von Nahversorgern, einem Ärztehaus und diversen hauptsächlich mittelständischen Unternehmen stets weiter und zeichnet sich durch einen gesunden Branchenmix und eine vielfältige Nutzerstruktur aus.

In unmittelbarer Umgebung zum PIRO befindet sich nicht nur der Campus Sontheim der Hochschule Heilbronn sowie verschiedene Vorlesungs- und Seminarräume dieser, auch Studierendenwohnheime sind im Gebiet angesiedelt. Neben bebauten Flächen finden sich hier außerdem Grünflächen zur Freizeitnutzung.

HOCHSCHULE HEILBRONN  0,5 km  4 min

HAUPTBAHNHOF HEILBRONN  2,5 km  6 min

AUTOBAHN A6 ÜBER B27  7,0 km  14 min

AUTOBAHN A81 ÜBER B39  8,8 km  12 min



NEUE IDEEN FÜR EINEN GEWACHSENEN STANDORT

Die beiden siebengeschossigen zu Produktionszwecken errichteten Gebäude prägen das Gewerbegebiet bereits seit Jahrzehnten. Die überdurchschnittliche Deckentraglast, die Lastenaufzüge sowie die hohen Decken sind Zeugen seiner Vergangenheit. Von der funktionalen und flexiblen Gebäudestruktur des PIRO können nun auch künftige Nutzer verschiedenster Branchen profitieren.



REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG

03

P

Erhaltung eines vielfältigen Gebäudes

Umlaufende Fensterfronten, überdurchschnittliche Deckenhöhen und die ebenso hohe Deckentraglasten sprachen für Revitalisierung statt Neubau.

Durch die funktionale Bauweise bietet das PIRO äußerst flexible Nutzungsmöglichkeiten. So wird nach der umfassenden Sanierung sogar eine vertikale Kombinierbarkeit von Flächeneinheiten möglich. Denkbar ist beispielsweise eine Manufaktur im Erdgeschoss mit Büro- und Lagerflächen im 1. Obergeschoss, verbunden durch Lastenaufzüge und Treppenhäuser.

GESAMTFLÄCHE CA.

22.000 m²

MIETEINHEITEN AB CA.

400 m²



TRANSFORMATION IM BLICK

In Zusammenarbeit mit den Architekten von MPS Archonic entsteht ein innovativer Gewerbecampus, in welchem unterschiedliche Branchen und Nutzer eine neue Heimat finden. Durch die hervorragende Bausubstanz kann das Gebäude mit modernen Ansätzen repositioniert werden. Im hochwertigen Gewerbepark PIRO erfolgt die Energieversorgung weitgehend regenerativ.

Durch den Einsatz einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung sowie einer Luftwärmepumpe und Power-to-Heat-Anlage zur Wärmeerzeugung wird ein Energiekonzept umgesetzt, welches durch den hohen Anteil erneuerbarer Energien Unabhängigkeit schafft und die CO₂-Emissionen im Betrieb deutlich reduziert. An besonders kalten Wintertagen kann darüber hinaus ein Blockheizkraftwerk für noch mehr Flexibilität und einen besonders attraktiven Wärmepreis sorgen.



I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N

04

P

Flexible Nutzung auf allen Etagen

MANUFAKTUR/PRODUKTION

Ursprünglich als Produktionsgebäude ausgebaut, ermöglicht das PIRO auch nach der Revitalisierung die Anmietung als Produktionsfläche. Dank der überdurchschnittlichen Deckenhöhen und dem rechteckigen, funktionalen Grundriss kann das Lager im gleichen Gebäude eingerichtet werden.

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

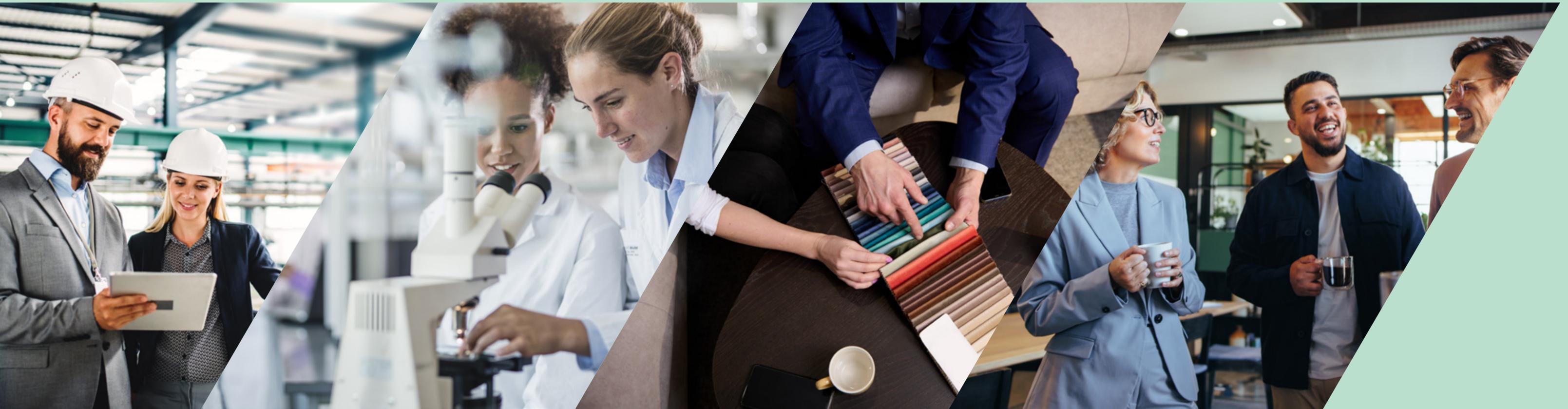
Die verfügbaren Schwerlastenaufzüge in Kombination mit der besonders hohen Bodentraglast ermöglichen schwere Maschinen, etwa für den Laborgebrauch, sogar in den fünf oberirdischen Etagen.

SERVICE

Mit dem umlaufenden Fensterband und der offenen und hellen Struktur eröffnen sich viele weitere Mietnutzungen im Servicebereich: Vom Atelier und Showroom über die Anwaltskanzlei bis zum Fitnessstudio stehen alle Möglichkeiten offen.

BÜRO

Offene Strukturen und ein rechteckiger Grundriss ermöglichen besonders flexible Einteilungen der Flächen. Der New Work-Gedanke mit einer Mischung aus offenen Büros und Einzelbüros als Rückzugsmöglichkeit kann hier gelebt werden.



Mietflächen Übersicht

1. - 4. OBERGESCHOSS PRODUKTION / FORSCHUNG & ENTWICKLUNG / SERVICE / BÜRO

Verfügbar ab: Q4/2025
Flächen von ca. 400 m² bis ca. 1.380 m² je Geschoss

ERDGESCHOSS PRODUKTION / FORSCHUNG & ENTWICKLUNG / SERVICE

Verfügbar ab: Q4/2025
Flächen von ca. 800 m² bis ca. 1.688 m²

1. UNTERGESCHOSS PRODUKTION / FORSCHUNG & ENTWICKLUNG / SERVICE

Verfügbar ab: Q4/2025
Flächen von ca. 800 m² bis ca. 1.688 m²
(ebenerdige Andienung)

2. UNTERGESCHOSS LAGER / ARCHIVFLÄCHEN

Verfügbar ab: Q4/2025
Flächen von ca. 400 m² bis ca. 2.416 m²

GEBÄUDE 25

GEBÄUDE 20

GEBÄUDE 21

4. OBERGESCHOSS LAGER / ARCHIVFLÄCHEN

Verfügbar ab: Q4/2025
Fläche ca. 870 m²

EG - 3. OBERGESCHOSS PRODUKTION / FORSCHUNG & ENTWICKLUNG / SERVICE / BÜRO

Verfügbar ab: Q4/2025
Flächen von ca. 870 m² je Geschoss

UNTERGESCHOSS PRODUKTION / FORSCHUNG & ENTWICKLUNG / SERVICE

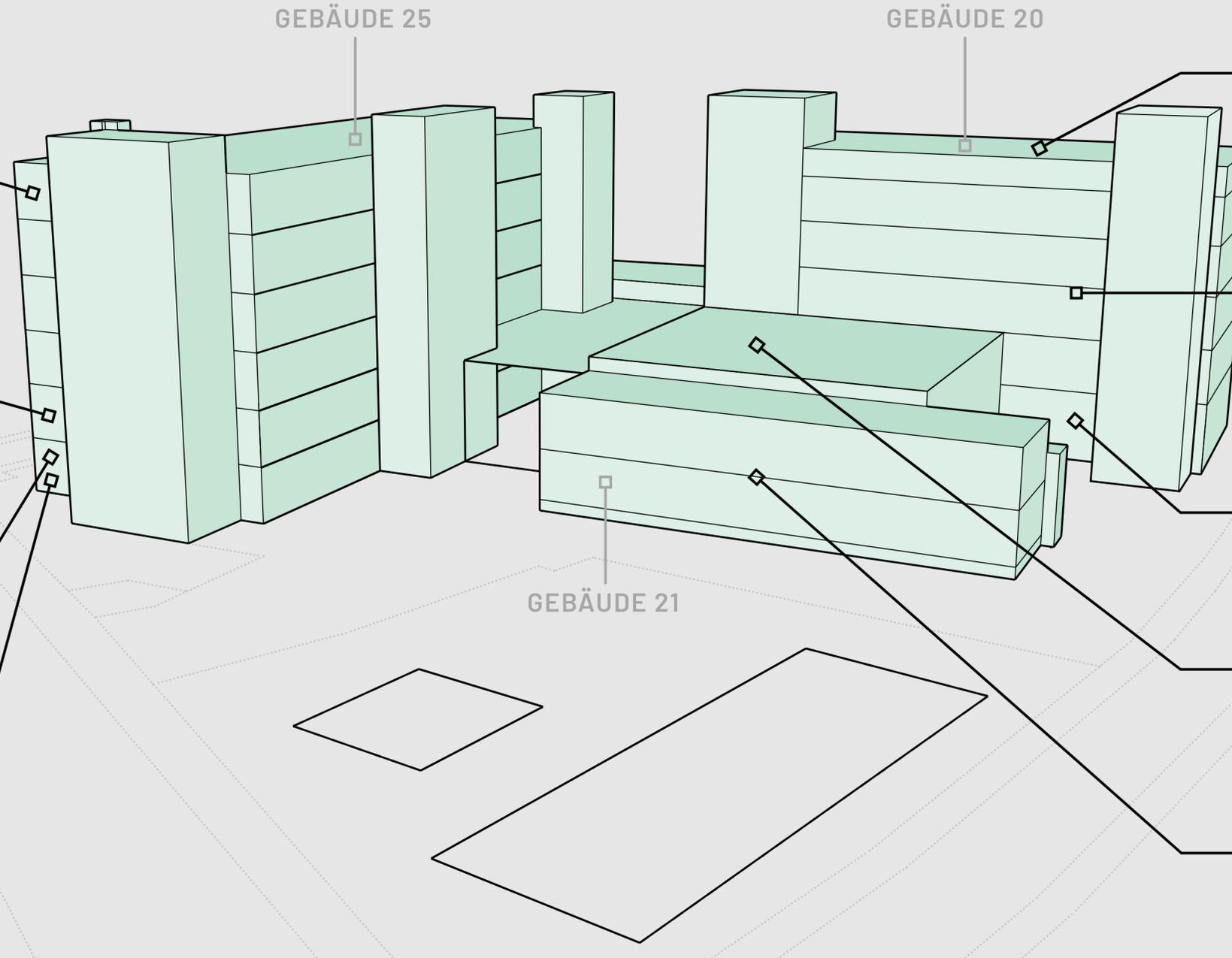
Verfügbar ab: Q4/2025
Fläche ca. 1.365 m²

LAGER / PRODUKTION

Ab sofort verfügbar
UG (Lager): Fläche ca. 1.163 m²
EG (Lager/Produktion/Werkstatt): Fläche ca. 917 m²

BÜRO

Ab sofort verfügbar
EG: Fläche ca. 298 m²
1. OG: Fläche ca. 378 m²



PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN

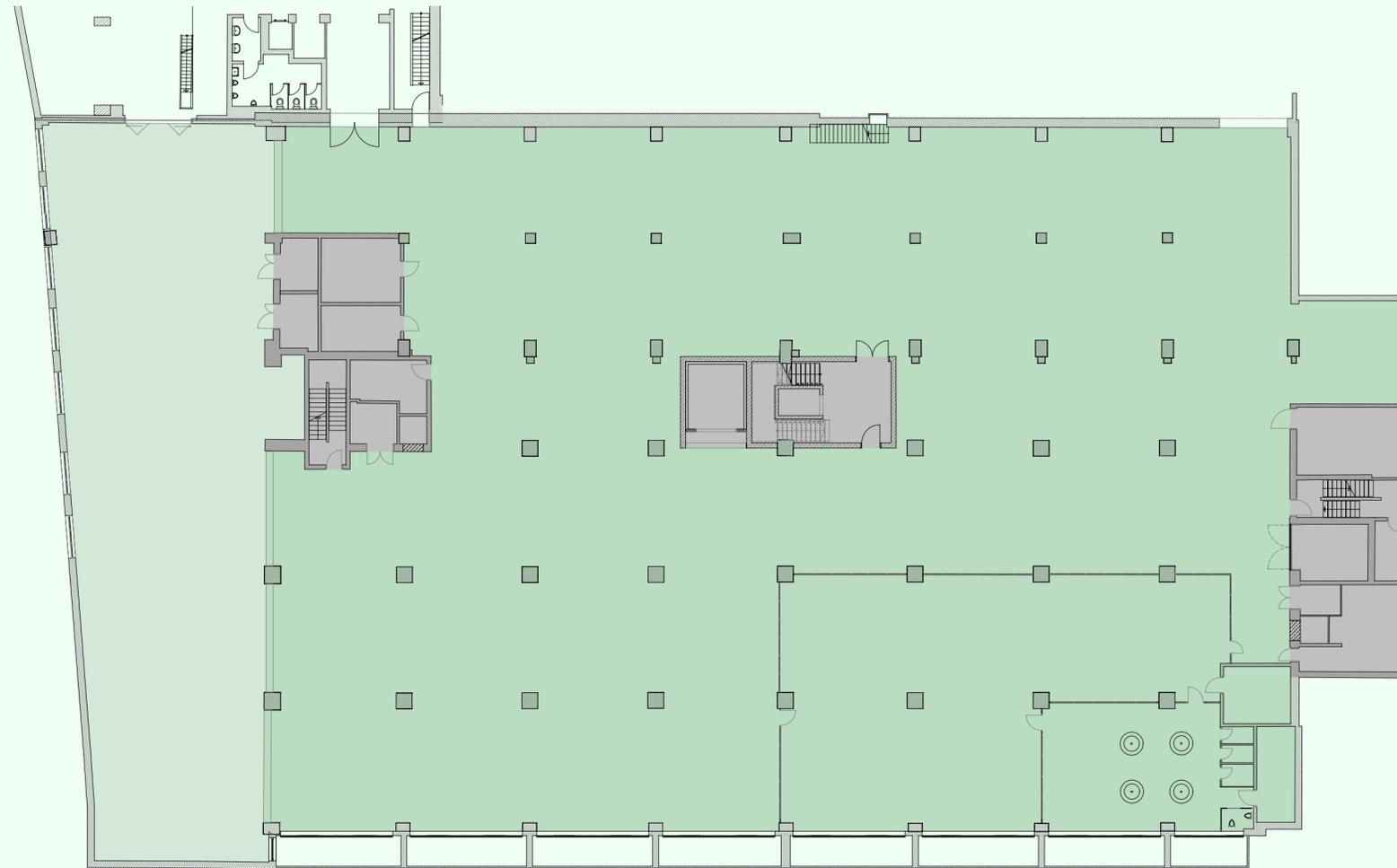
05

P

2. Untergeschoss

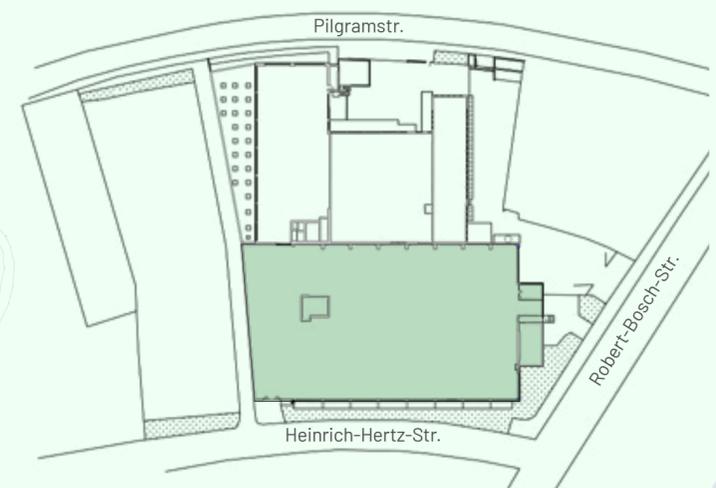
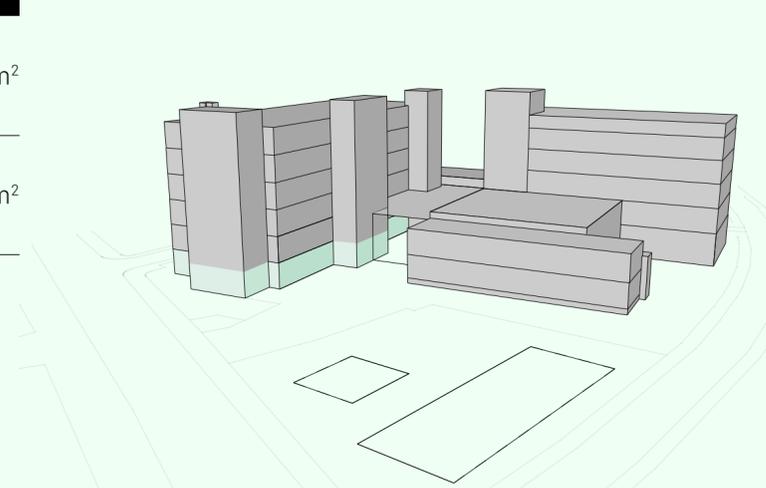
Mit Andienungsmöglichkeiten über den Personen- und Lastenaufzug sowie mehreren Treppenhäusern bietet das 2. Untergeschoss eine ideale Nutzung für Produktions-, Lager- und Archivflächen.

Auf insgesamt 2.400 m² können sich hier Unternehmen flexibel einmieten, wobei eine Teilung ab 400 m² möglich ist. Mit einer Deckentraglast von 1.250 kg/m² und einer Raumhöhe von ca. 3,22 m ist das Geschoss für schwere Lasten und voluminöse Lagerbedarfe ausgelegt. Auf der helleren Lager- und Produktionsfläche (hellgrün hervorgehoben) reicht die Deckenhöhe bis 6,25 m. Teilbereiche des Untergeschosses sind zusätzlich bekrant, was eine noch vielseitigere Nutzung ermöglicht.



FLÄCHENAUFTEILUNG

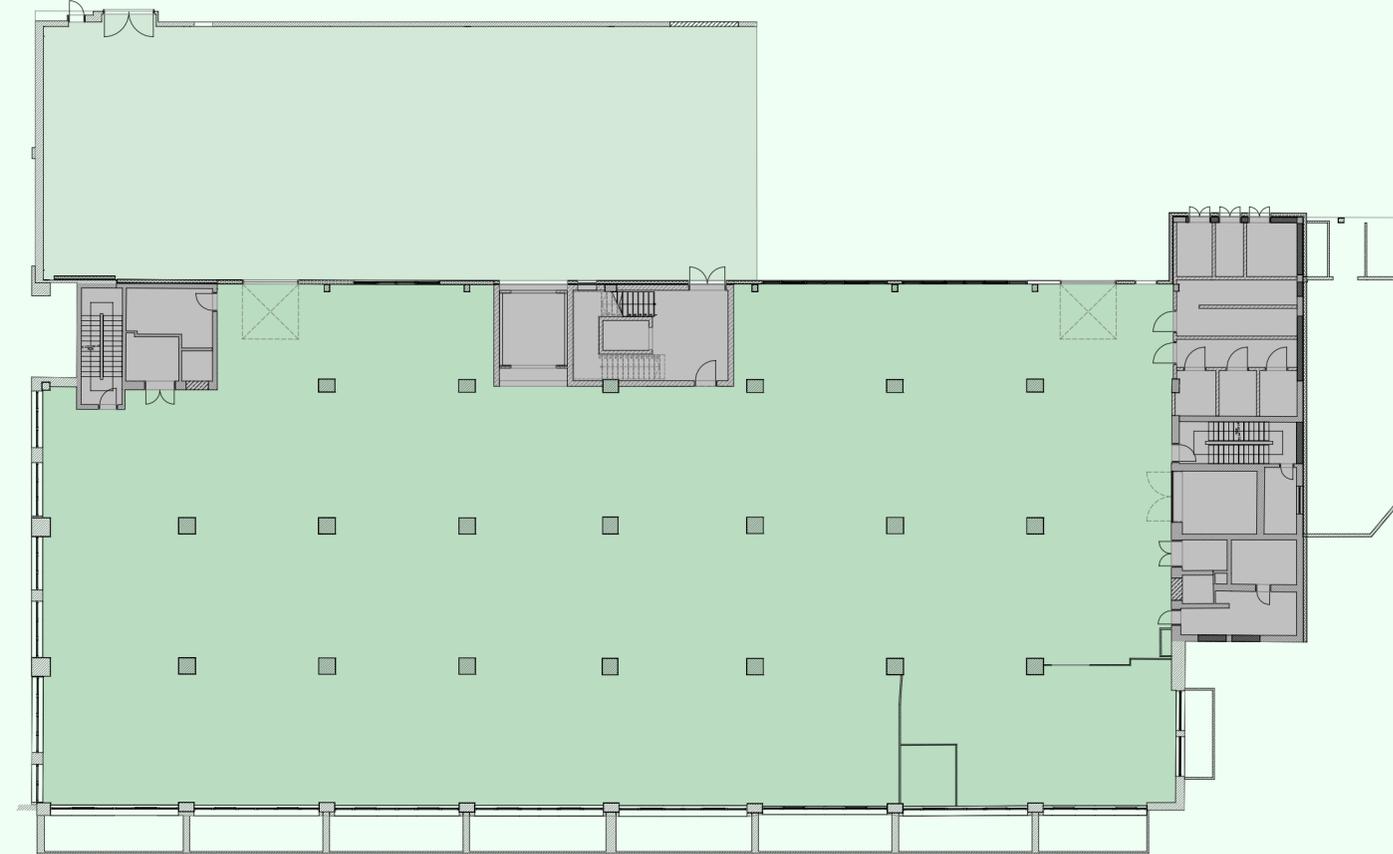
	Lagerfläche	2.416 m ²
	Lager-/Produktionsfläche	525 m ²



1. Untergeschoss

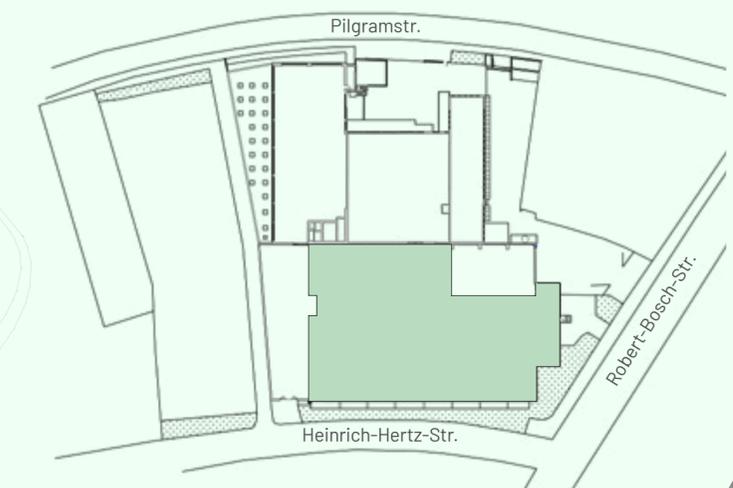
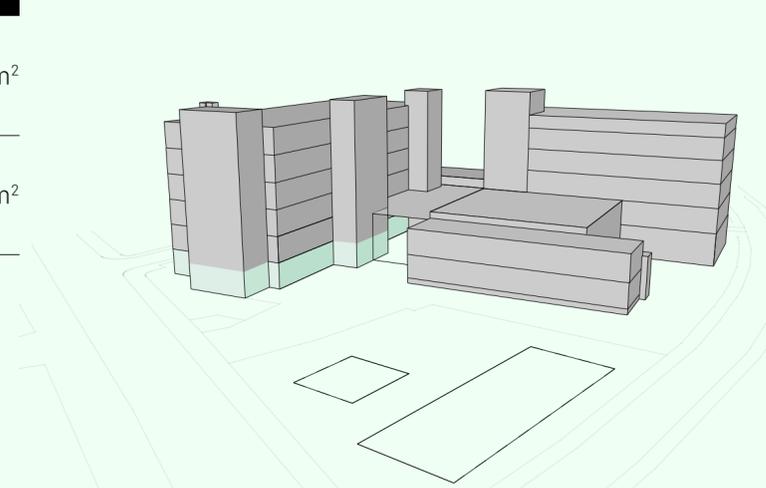
Mit einer Gesamtfläche von 1.688 m², teilbar ab 800 m², eignet sich das Geschoss ideal für hochwertige Produktionsnutzungen. Aufgrund der Topografie verfügt dieses Geschoss über eine ebenerdige Andienung, was das 1. Untergeschoss besonders gut zugänglich macht.

Die Raumhöhe von ca. 3,95 m und eine Deckentraglast von 750 kg/m² bieten eine solide Grundlage für verschiedenste Nutzungen. Das Geschoss profitiert zudem von viel Tageslicht und natürlicher Belüftung durch einen hohen Fensteranteil, was es besonders attraktiv für Unternehmen macht, die auf eine helle Arbeitsumgebung angewiesen sind. Kombinierbar mit Büros sowie Forschung & Entwicklung in den Obergeschossen, ist hier eine vielseitige Nutzung möglich. Die Kernsanierung sorgt für einen hohen energetischen Standard und wird durch die weitgehend regenerative Wärmeversorgung über Photovoltaik und Wärmepumpen ergänzt.



FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	1.688 m ²
	Andienung	414 m ²

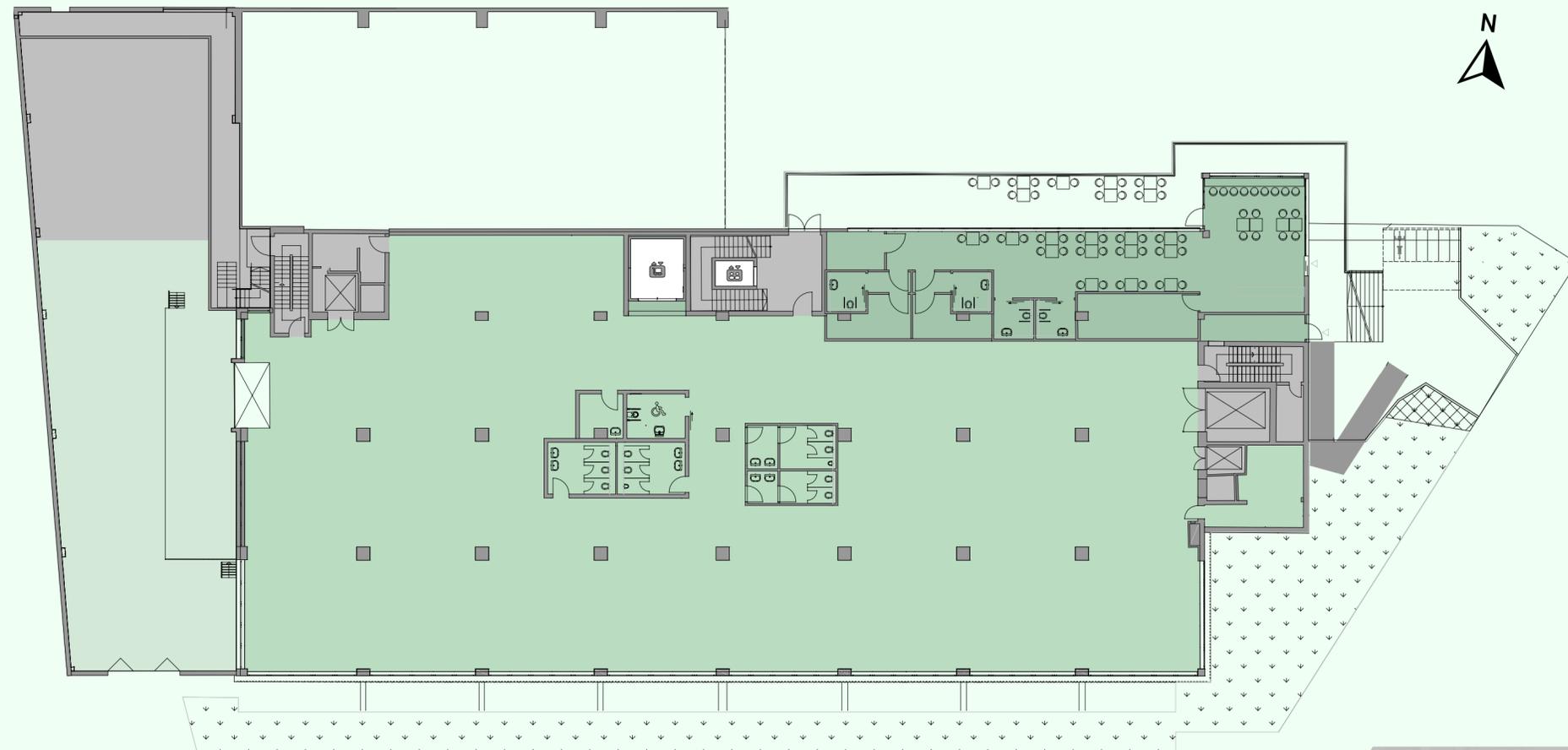


Beispielhafte Darstellung

Erdgeschoss

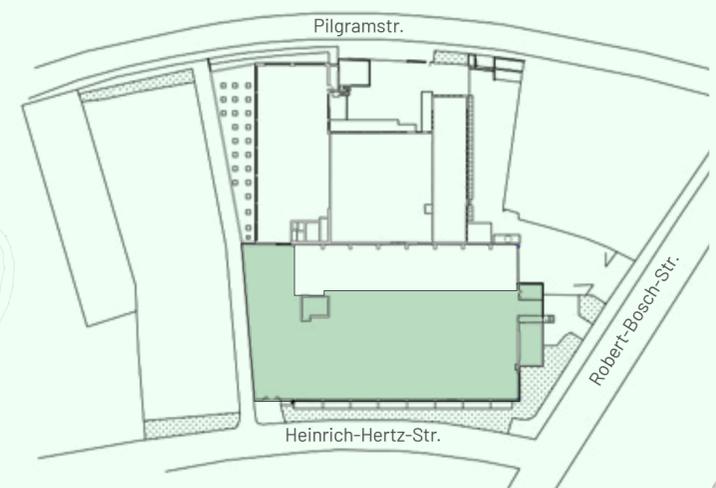
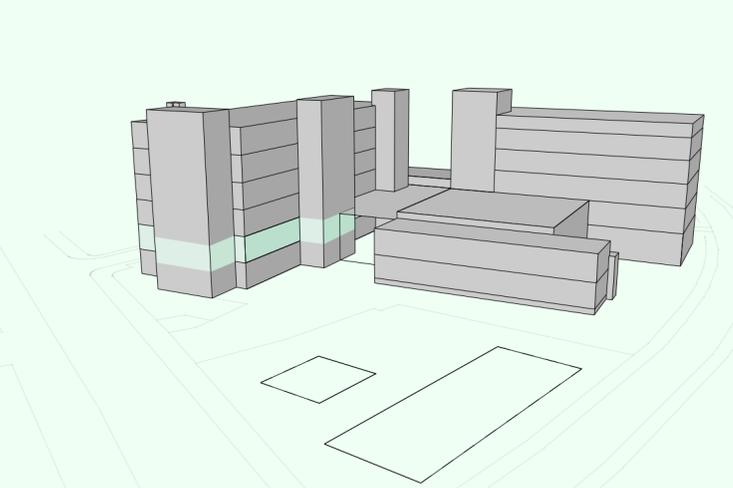
Dank zusätzlicher exklusiver Andienungs- und Kommissionierungsflächen inklusive Portalkran bietet das Erdgeschoss eine besonders großflächige Nutzung.

Durch den praktischen, rechteckigen Grundriss ermöglicht das Erdgeschoss eine vielseitige Mietnutzung. Auf insgesamt 1.688 m² können sich hier Unternehmen aus Produktion, Forschung & Entwicklung, Logistik & Lager oder auch aus dem Servicebereich einmieten - ab 800 m² Mietfläche ist auch eine Teilung auf mehrere Mieter möglich. Mit einer Deckentraglast von 750 kg/m² und einer Raumhöhe von ca. 4,20 m bietet das Erdgeschoss flexible Möglichkeiten für vielfältige Nutzungen. Flächen für eine gastronomische Nutzung (Café, Bäckerei, Eventflächen) stehen optional im nordwestlichen Bereich zur Verfügung, wobei sowohl Eigenbetrieb als auch Verpachtung an externe Betreiber möglich ist.



FLÄCHENAUFTEILUNG

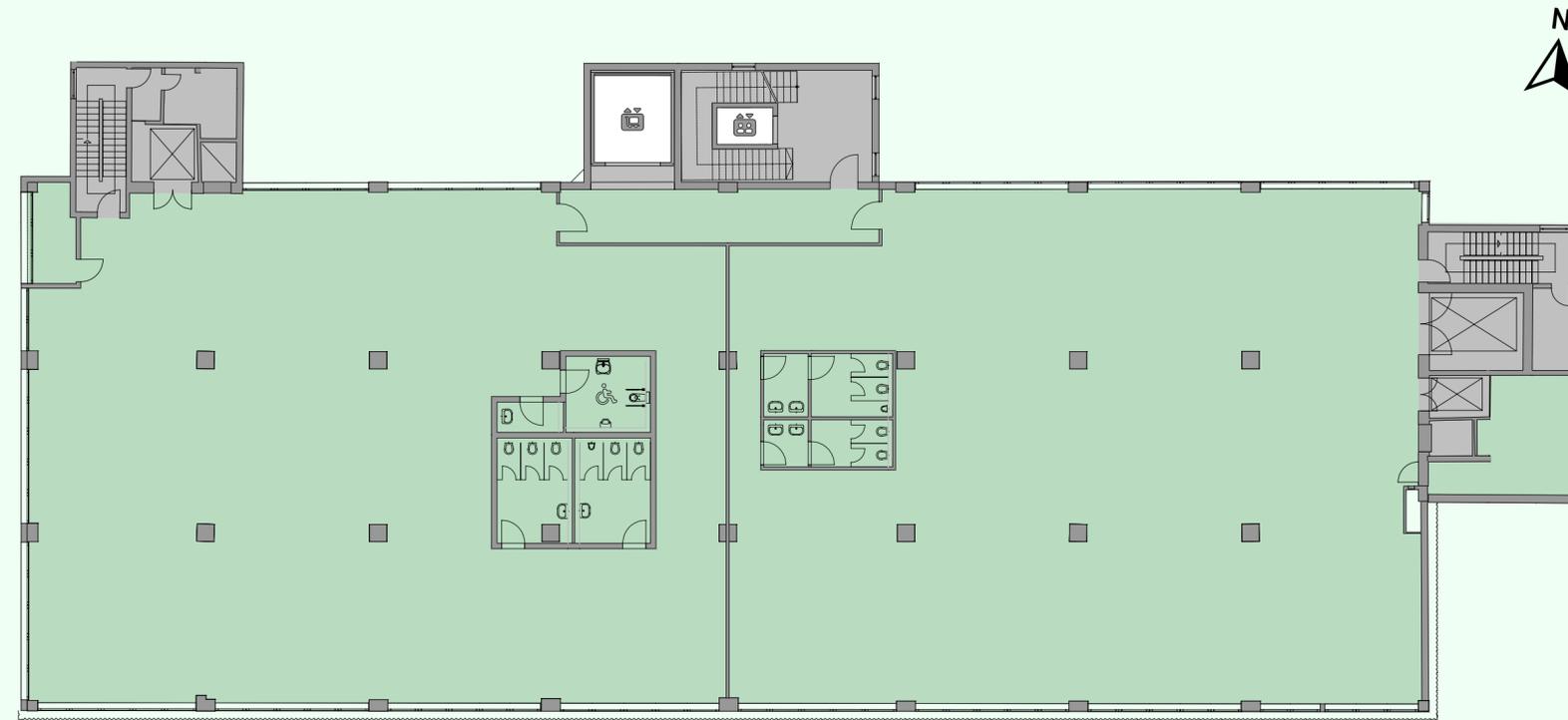
	Flexspace	1.688 m ²
	Andienung mit Rampe und Bekranung	453 m ²
	Café o.ä.	



1. Obergeschoss

Die 360 Grad-Fensterfassade sorgt für hohe natürliche Belichtung und Belüftung.

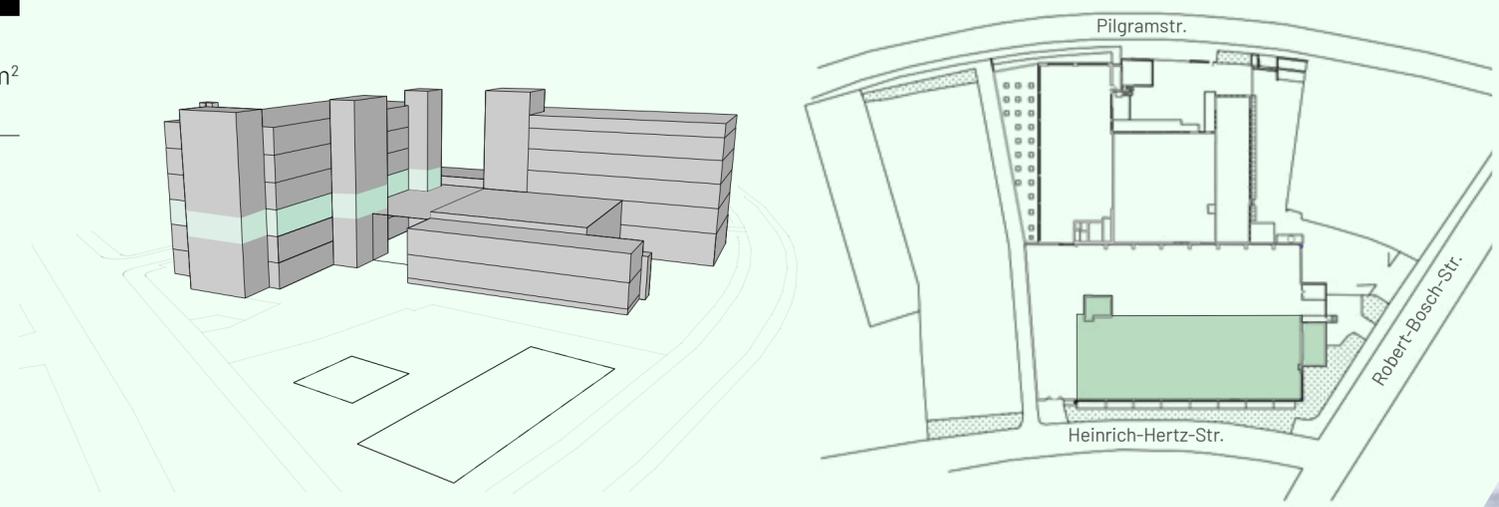
Das erste Obergeschoss des PIRO ist über das neue, repräsentative Treppenhaus zugänglich. Hier finden Gerätschaften aus den Bereichen Produktion sowie Forschung & Entwicklung genügend Platz. Die hohe Deckentraglast von 750 kg/m^2 und die Raumhöhe von ca. $4,20 \text{ m}$ ermöglichen auch hier die flexible Nutzung, etwa für Lager & Logistik. Dank der großzügigen Fensterfront eignen sich die Flächen auch für lichtintensive Tätigkeiten, etwa aus dem Servicebereich. Eine Teilung der Flächen ab 600 m^2 ist möglich.



Beispielhafte Trennung der Fläche in zwei Mieteinheiten

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	1.380 m ²
--	-----------	----------------------

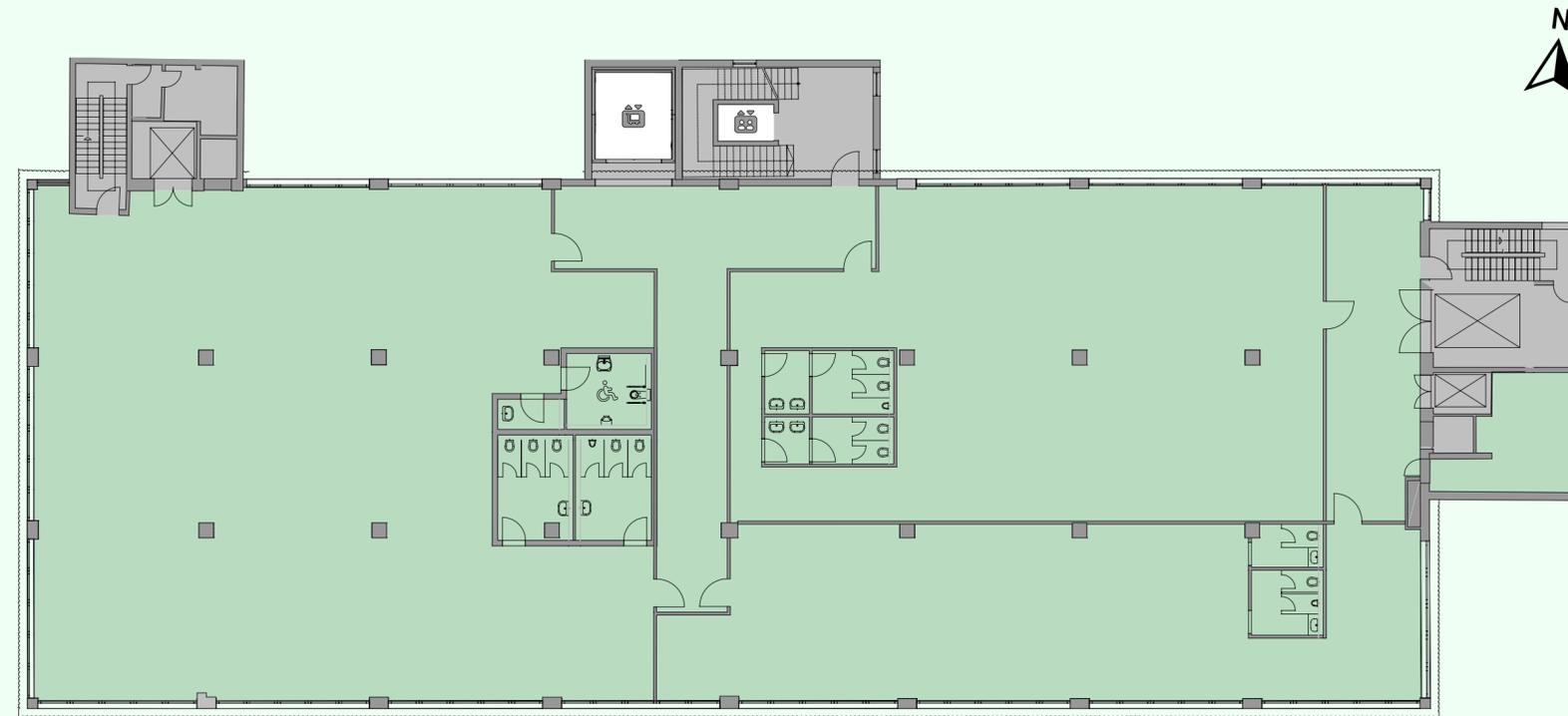


Beispielhafte Darstellung

2. Obergeschoss

Durch die hohe Deckentraglast von 750 kg/m² und die Lastenaufzüge kann das zweite Obergeschoss ganz individuell nach Mieterwunsch ausgebaut werden.

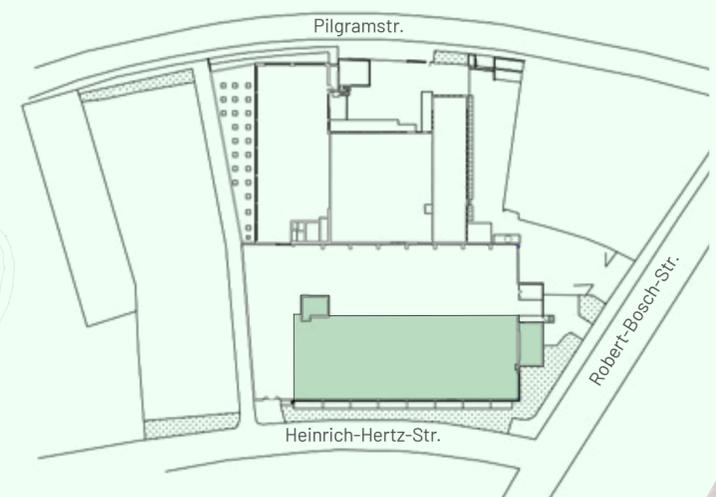
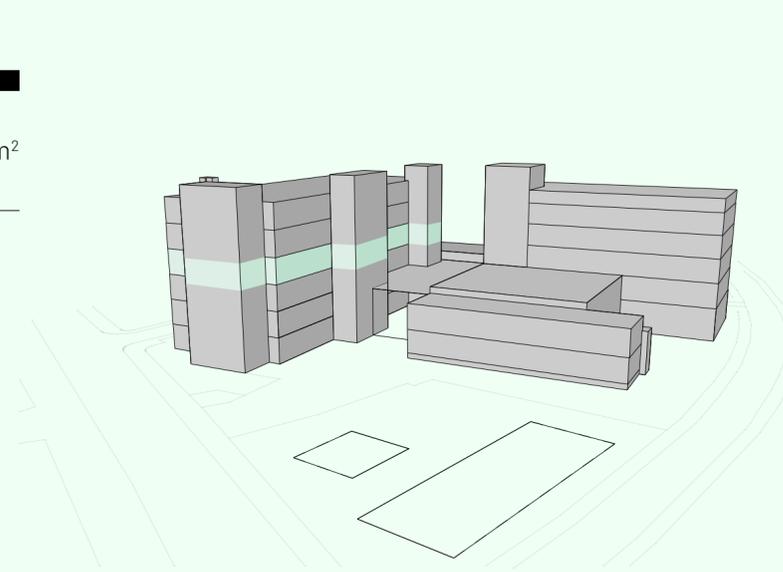
Die Raumhöhe von ca. 4,20 m bietet auch im zweiten Obergeschoss zusätzlichen Spielraum für anspruchsvolle Nutzungen. Eine Kombination aus Forschung im Erdgeschoss, Produktion im ersten Obergeschoss und Lager im zweiten Obergeschoss ist nur eine der möglichen Szenarien, die im PIRO denkbar wären. Die drei Treppenhäuser, inklusive Lasten- und Personenaufzügen, garantieren einen unkomplizierten Transport innerhalb der Geschosse.



Beispielhafte Trennung der Fläche in drei Mieteinheiten

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	1.380 m ²
--	-----------	----------------------

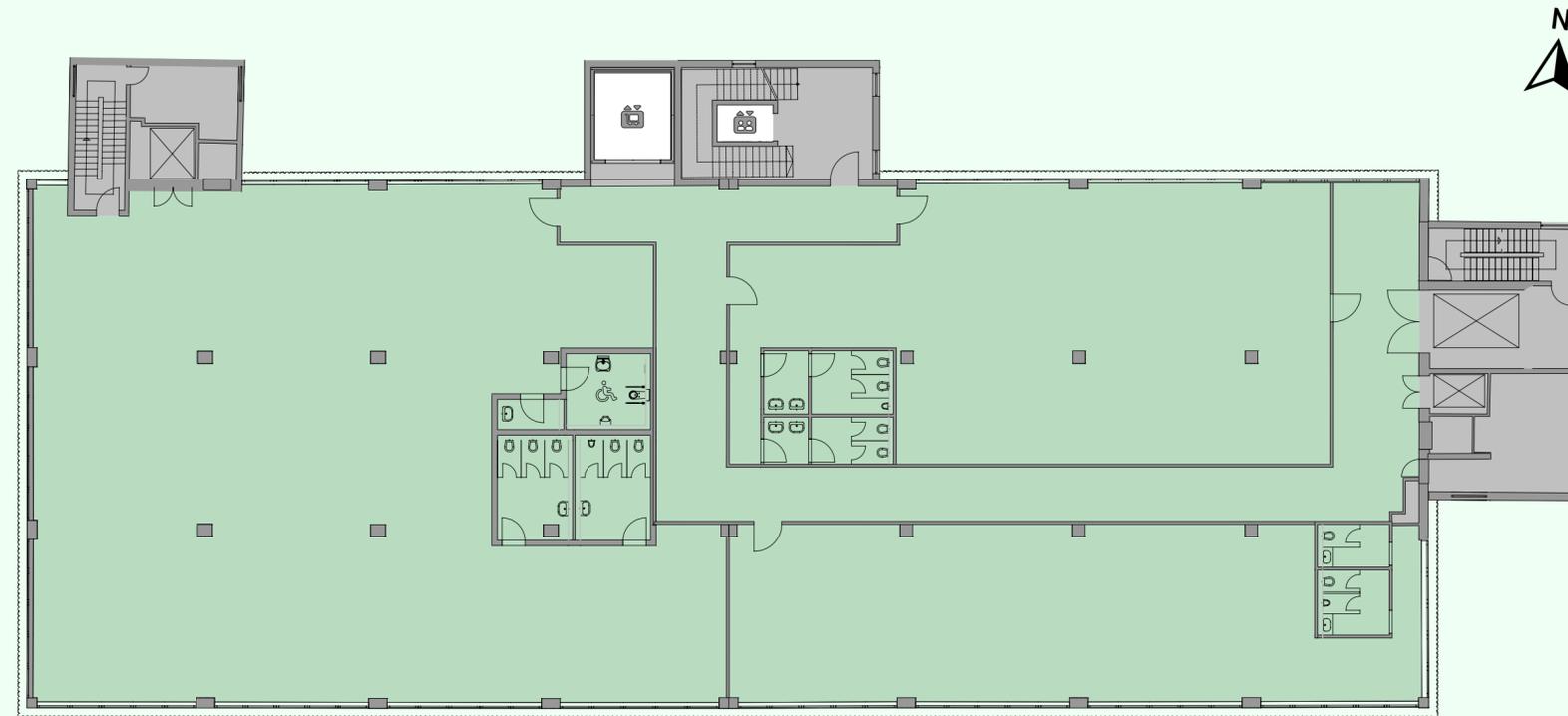


Beispielhafte Darstellung

3. Obergeschoss

Das großzügige Stützenraster von 7,50 m x 7,50 m ermöglicht sowohl kleinere Einzelräume als auch eine großflächige Nutzung.

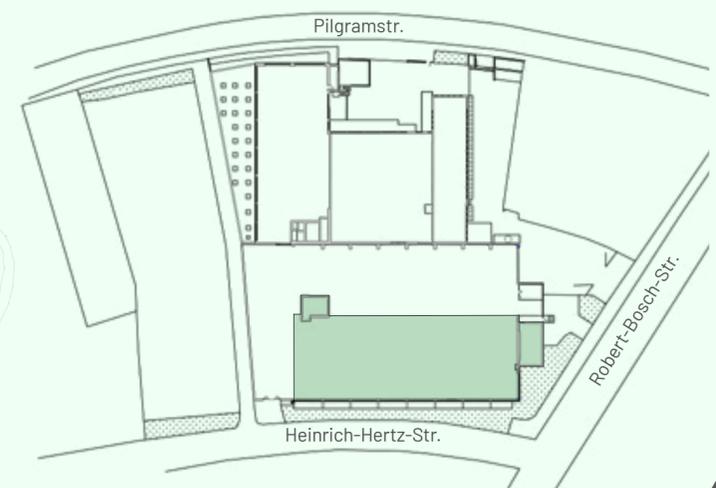
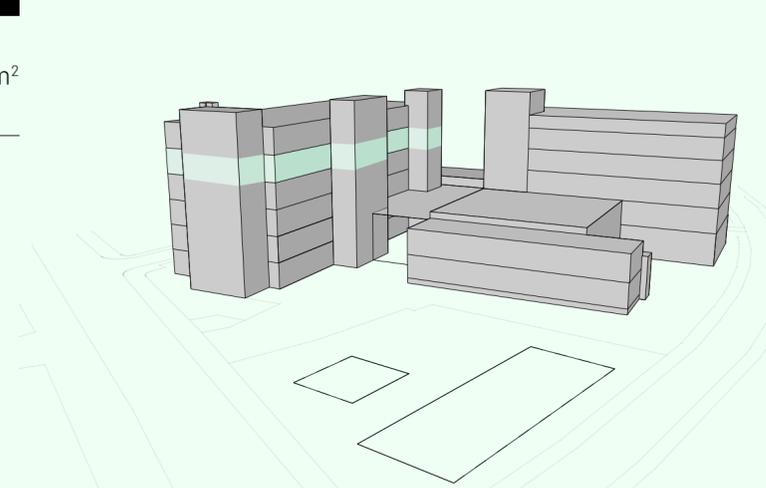
Mit einer Deckentraglast von 750 kg/m² und einer Raumhöhe von ca. 4,20 m UKB lassen sich die Flächen flexibel für sämtliche Anforderungen der Mieter anpassen und sind ab 400 m² teilbar. Ob als Produktionsfläche, Servicebereich oder Büros - bei einem 360° Panoramablick über Heilbronn sind alle Optionen offen.



Beispielhafte Trennung der Fläche in drei Mieteinheiten

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	1.380 m ²
--	-----------	----------------------



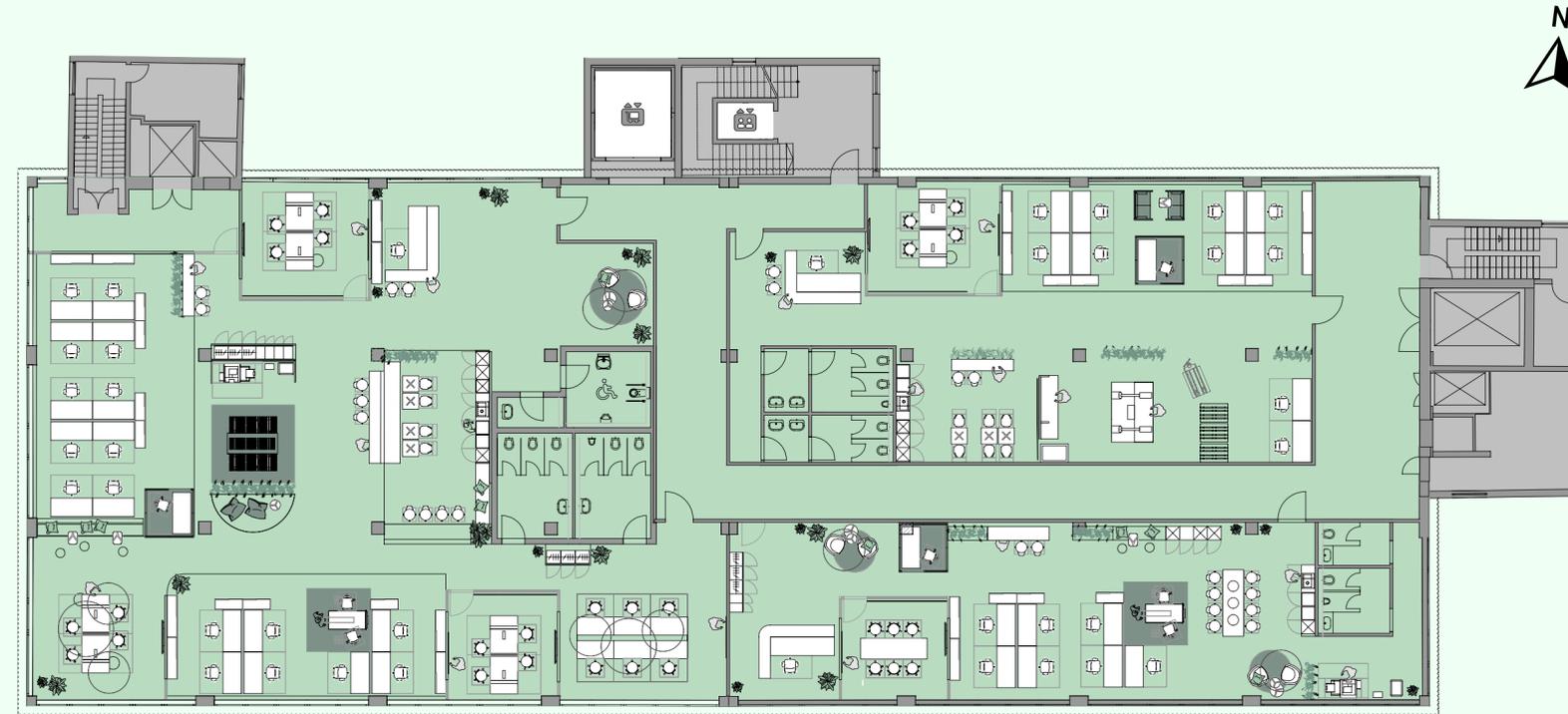
Beispielhafte Darstellung

4. Obergeschoss

Über das neue repräsentative Treppenhaus mit Personenaufzug in das eigene Büro mit Blick über Heilbronn.

Das oberste Geschoss des PIRO bietet mit 1.380 m² die ideale Umgebung für Büros oder Geschäftsräume mit einem 360° Panoramablick über Heilbronn. Eine hohe Deckentraglast von 750 kg/m² und die Raumhöhe von bis zu 4,20 m UKB ermöglichen selbst in diesem Stockwerk die Nutzung mit schwerem Gerät. Die Flächen sind teilbar ab 400 m².

Das architektonische Highlight sind die innovativen Heiz-Kühldecken für Frische im Sommer und Wärme im Winter.



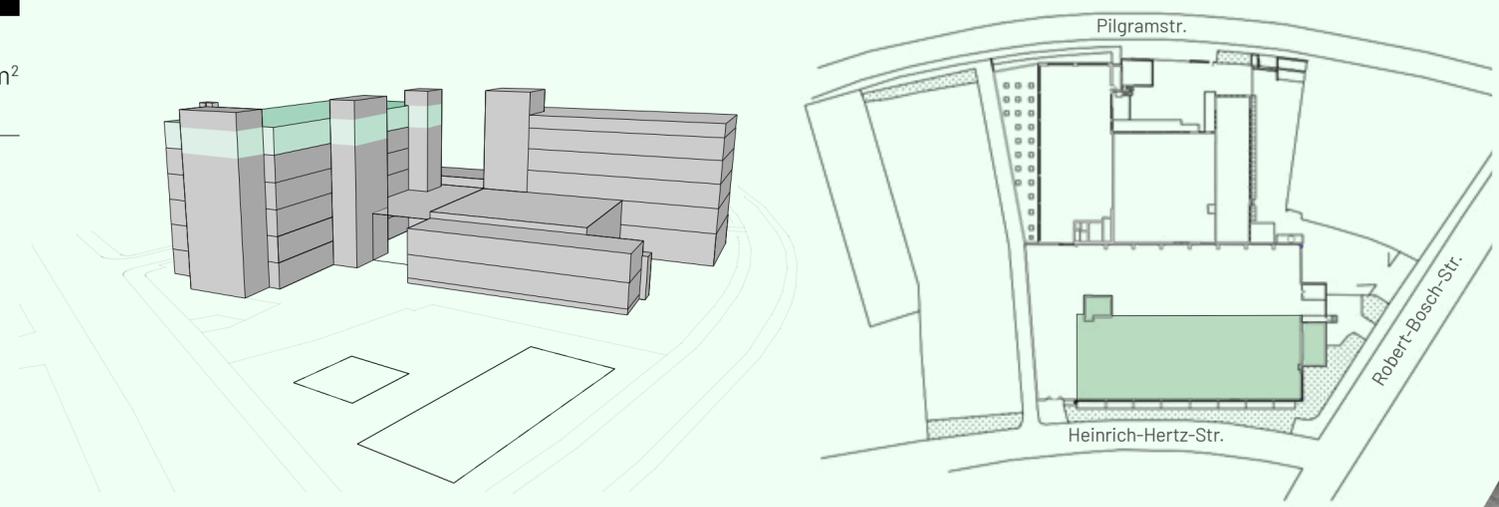
Beispielhafte Möblierung

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Büro/Flexspace	1.380 m ²
--	----------------	----------------------



Jetzt QR-Code scannen & 3D-Rundgang starten!



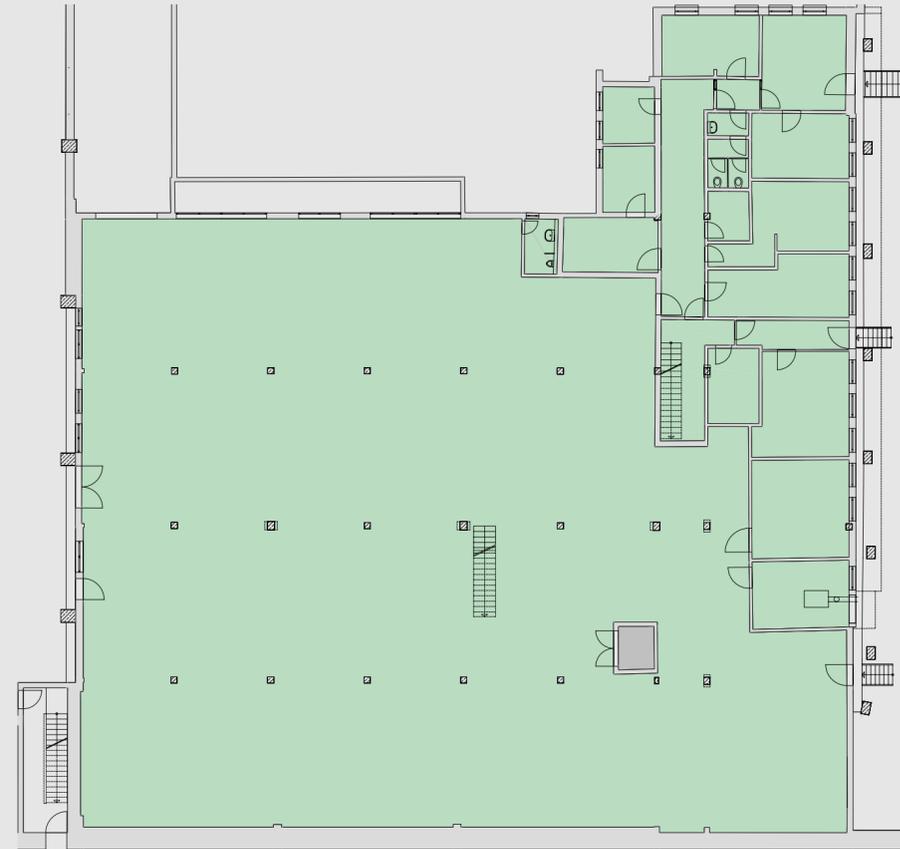
Beispielhafte Darstellung



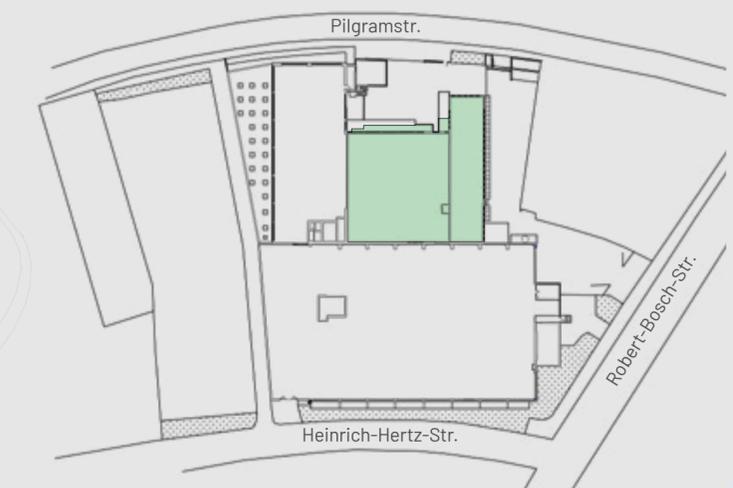
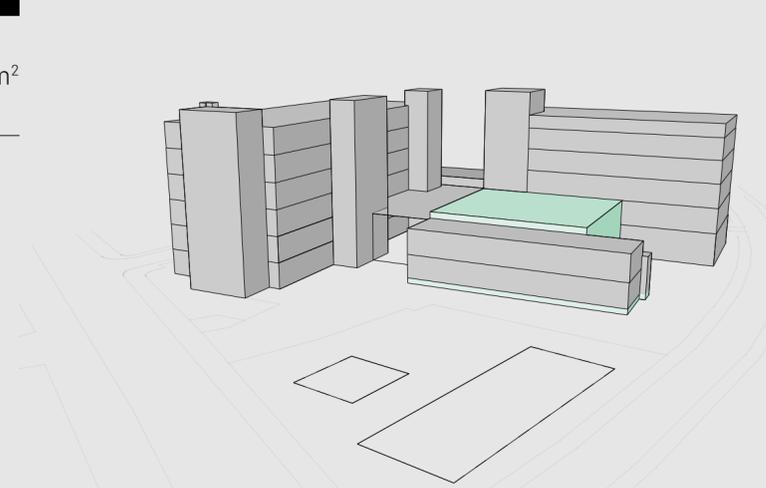
1. Untergeschoss

Das 1. Untergeschoss bietet auf ca. 1.132 m² optimale Lager- und Archivflächen.

Durch den direkten Zugang zur darüberliegenden Hallenfläche eignet sich dieser Bereich besonders gut als Kleinteilelager oder großzügiges Archiv mit angrenzenden Sanitärflächen sowie weiteren Archiv-Räumlichkeiten. Mit einer Raumhöhe von ca. 3,28 m bzw. 2,79 m UKB wird ausreichend Platz für unterschiedlichste Lagerbedarfe geboten. Die vollflächige LED-Beleuchtung sorgt für eine gleichmäßige Ausleuchtung und schafft dadurch ideale Arbeitsbedingungen in diesem Bereich.



FLÄCHENAUFTEILUNG

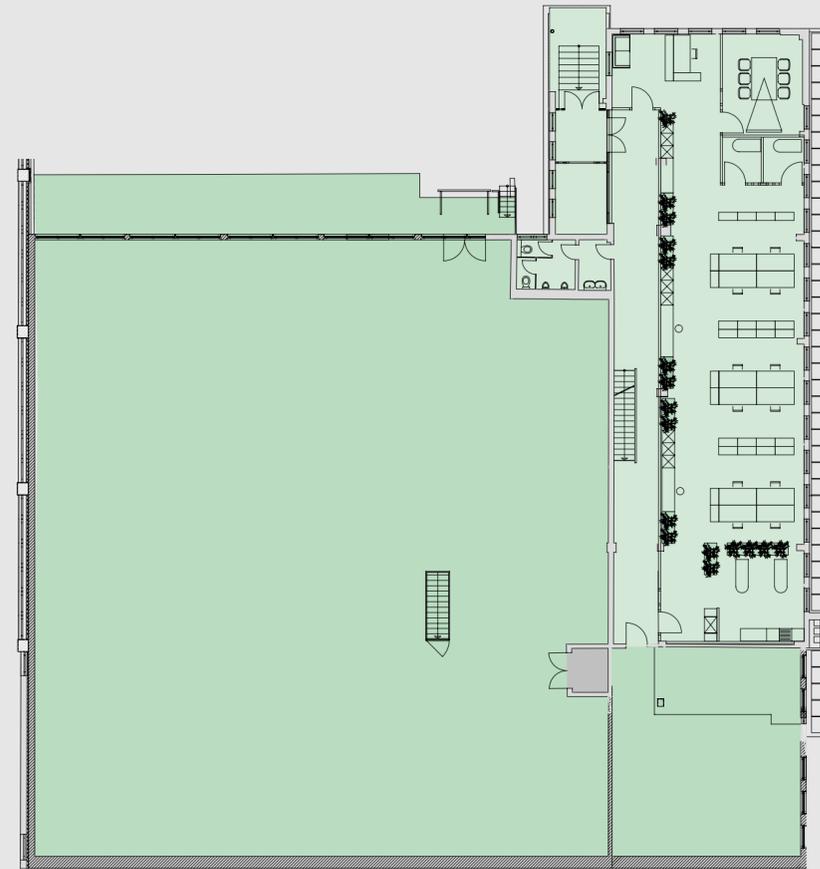


Erdgeschoss

Besonders hohe Decken und viel Platz für Produktion, Büro oder Service.

Durch die Höhe von 5,20 m Unterkante Binder (UKB) eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss. Zu 917 m² Hallenfläche und 298 m² Bürofläche kann außerdem der exklusive Andienungsbereich mit Rampe angemietet werden.

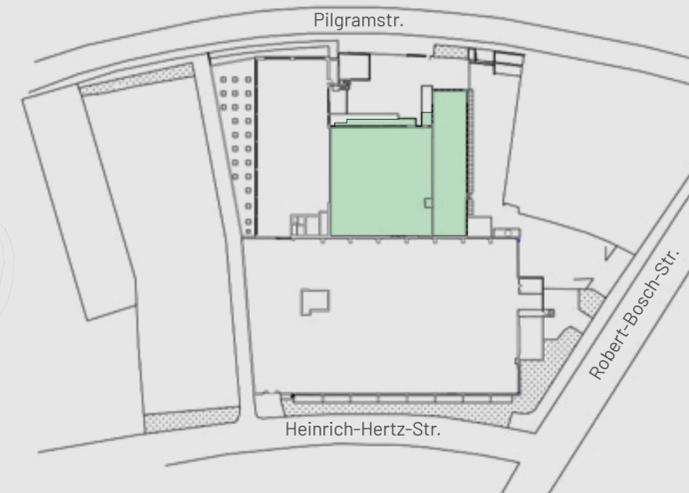
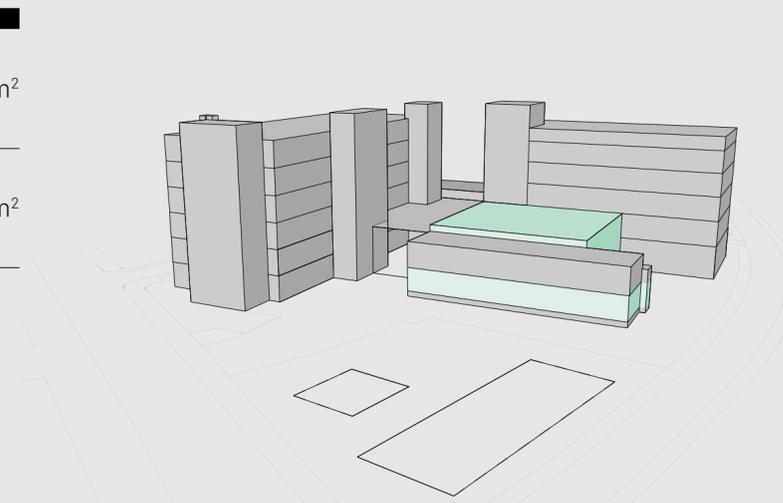
Das Highlight im Erdgeschoss sind die Hallenflächen mit direktem Zugang in den Bürotrakt. In Kombination mit den Lager- und Archivflächen im Untergeschoss lassen sich sämtliche Unternehmensbereiche zentral bündeln.



Beispielhafte Möblierung

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Halle	917 m ²
	Büro	298 m ²

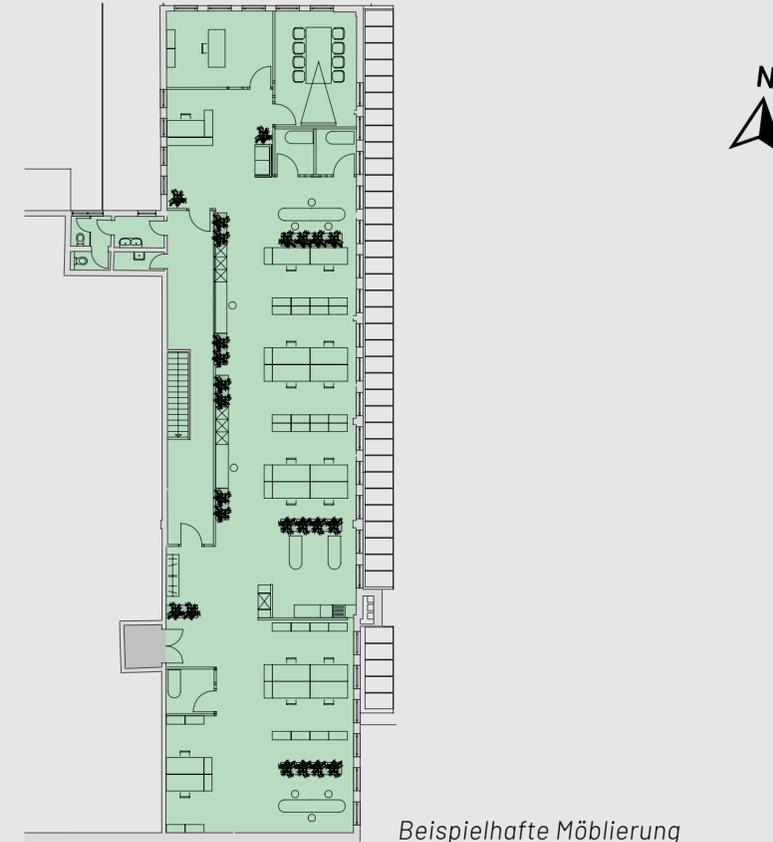


Beispielhafte Darstellung

1. Obergeschoss

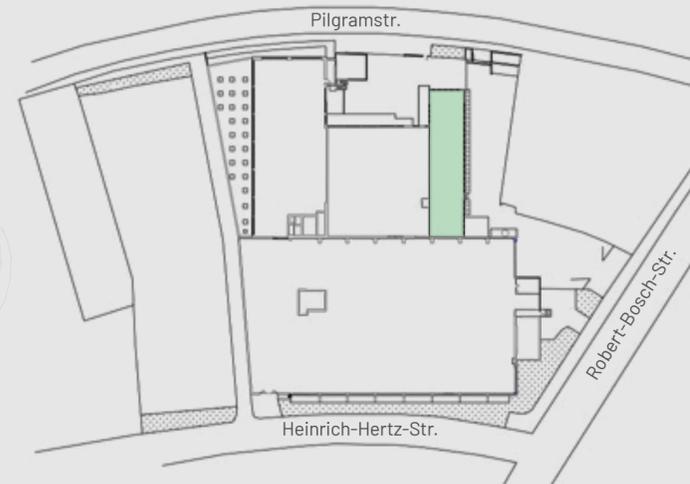
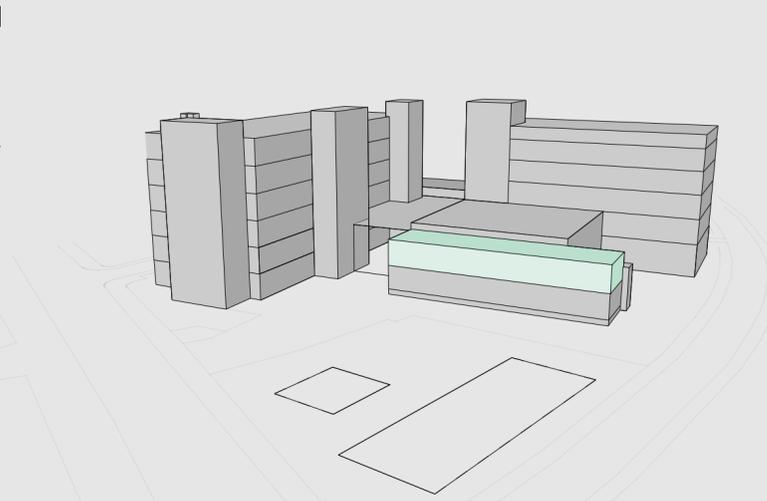
Flexibel aufteilbare Büroflächen als Erweiterung des Büros im Erdgeschoss.

Mit 378 m² Fläche bietet das erste Obergeschoss viel Platz für individuelle Bürokonzepte. Der flexible Ausbau von Open Space nach spezifischen Mieterbedürfnissen ist hier ebenso wie die Einrichtung von Zellenbüros problemlos möglich.



Beispielhafte Möblierung

FLÄCHENAUFTEILUNG



Beispielhafte Darstellung

Untergeschoss

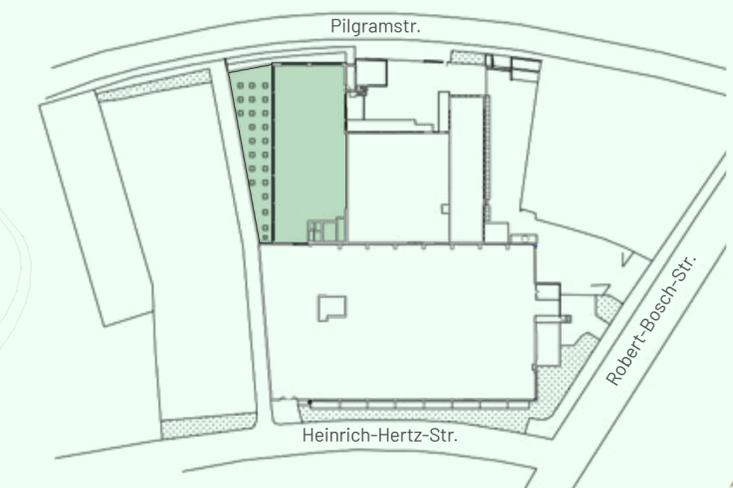
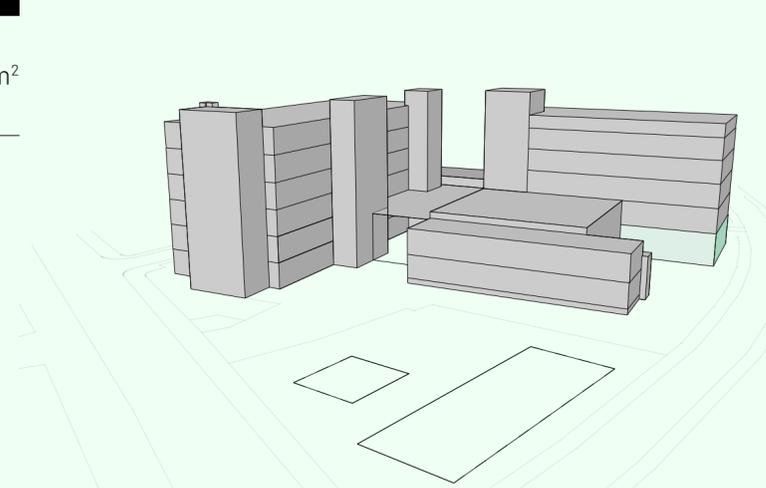
Außergewöhnliche Deckenhöhe für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf ca. 1.365 m² bietet das Untergeschoss ideale Flächen für eine Vielzahl an Unternehmen: Produktion, Forschung & Entwicklung oder auch Serviceunternehmen, wie ein Fitnessstudio, können sich hier einmieten. Mit einer Raumhöhe von ca. 6,25 m und einer Deckentraglast von 1.250 kg/m² ermöglicht das Untergeschoss außerdem den Einsatz schwerer Geräte und Maschinen. Die Andienung erfolgt über Personen- und Lastenaufzüge sowie Treppenhäuser, die nur wenige Stufen vom Erdgeschoss-Niveau entfernt sind. Große Fenster und Oberlichter sorgen für viel Tageslicht und natürliche Belüftung, während optional verfügbare Krananlagen mit einer Tragkraft von 1,25 bis 10 Tonnen eine flexible Nutzung erlauben.



FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	1.365 m ²
--	-----------	----------------------

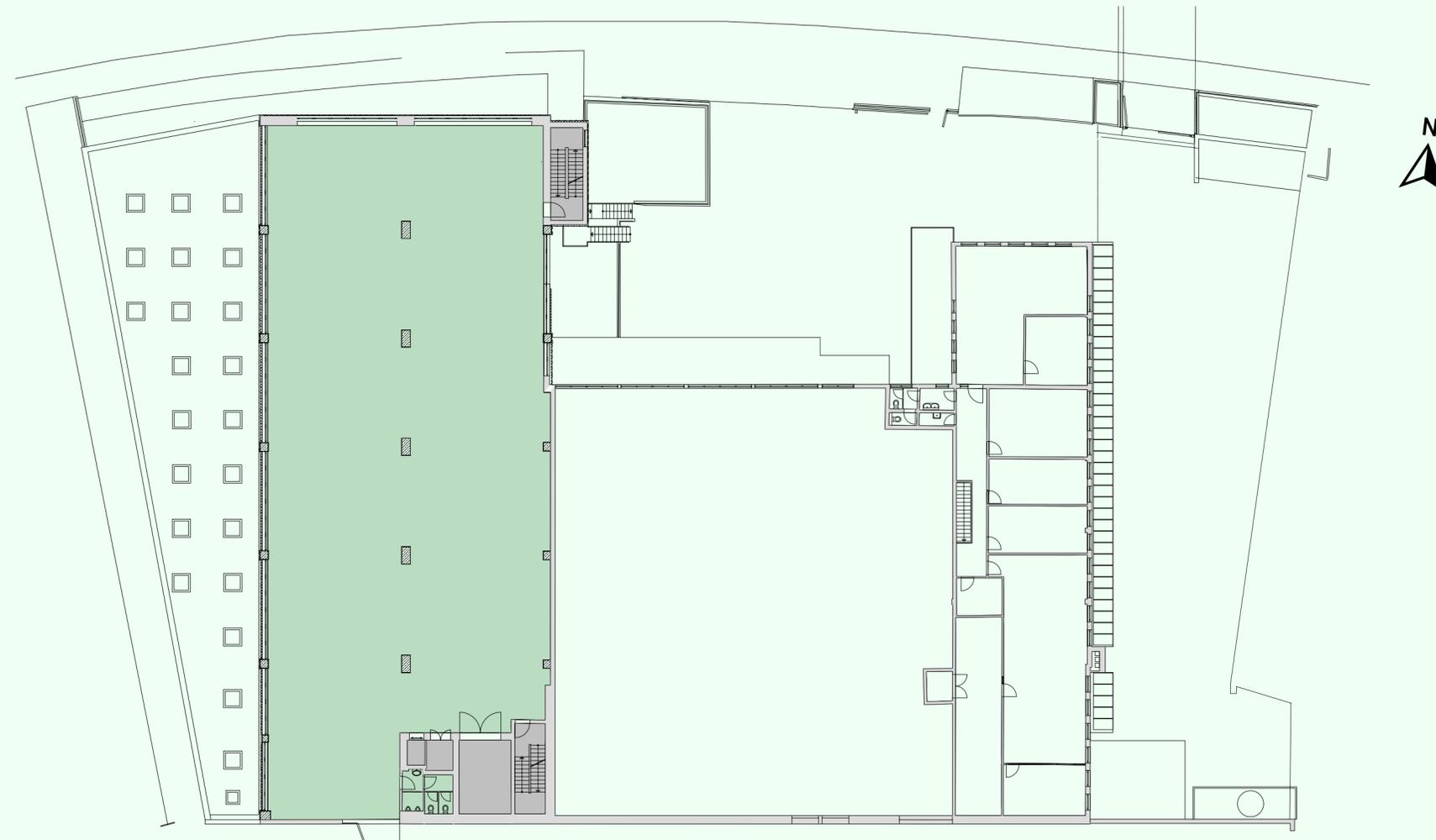


Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet mit seiner durchdachten Architektur und modernen Ausstattung ideale Bedingungen für Produktion, Forschung & Entwicklung sowie Büro- und Serviceflächen.

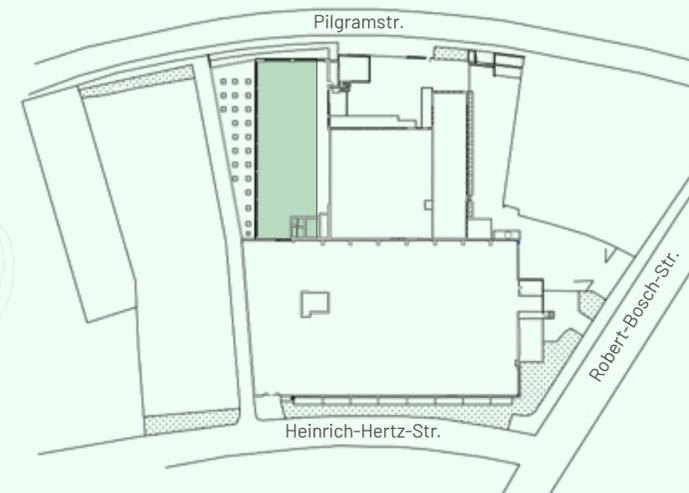
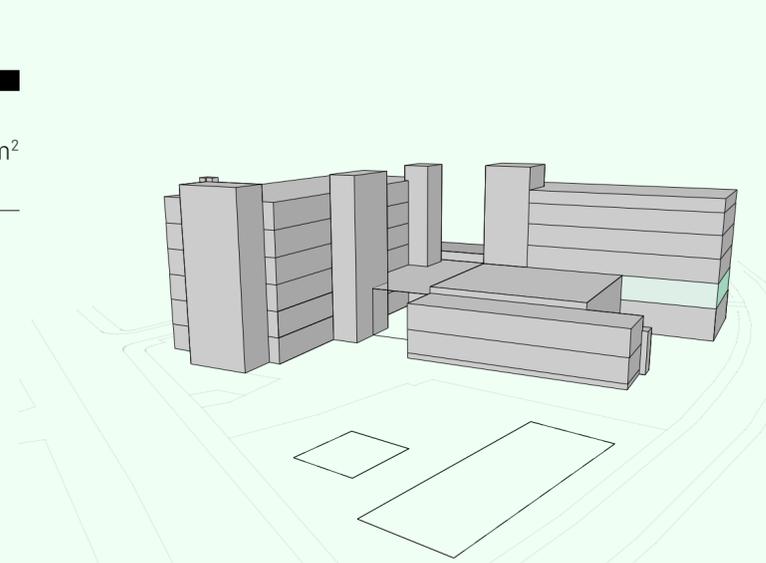
Auf ca. 870 m² überzeugt das Erdgeschoss durch umlaufende Fensterbänder, die für reichlich Tageslicht und eine natürliche Belüftung sorgen. Mit einer Deckentraglast von 1.250 kg/m² und einer Raumhöhe von ca. 4,20 m UKB eröffnet das ebenerdige Stockwerk zahlreiche Möglichkeiten für den Einsatz von Produktionsanlagen oder Bürolösungen. Auch Kranbahnen, die optional mit einer Tragkraft von 1,25 bis 1,6 Tonnen verfügbar sind, erweitern die Flexibilität des Geschosses.

Die Raumwärme wird durch den weitgehend regenerativen Einsatz erneuerbarer Energien über Luft-Wärmepumpen erzeugt. Die Vorteile sind ein sauberer ökologischer Fußabdruck und geringe Betriebskosten, unabhängig von der Gaspreisentwicklung und -verfügbarkeit.



FLÄCHENAUFTEILUNG

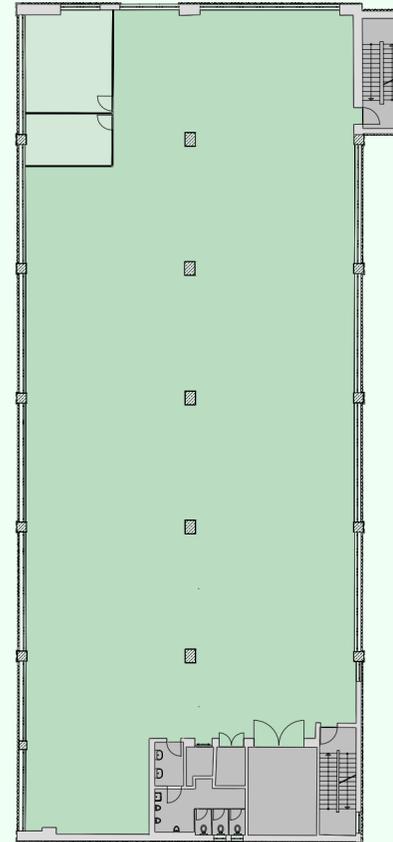
	Flexspace	870 m ²
--	-----------	--------------------



1. Obergeschoss

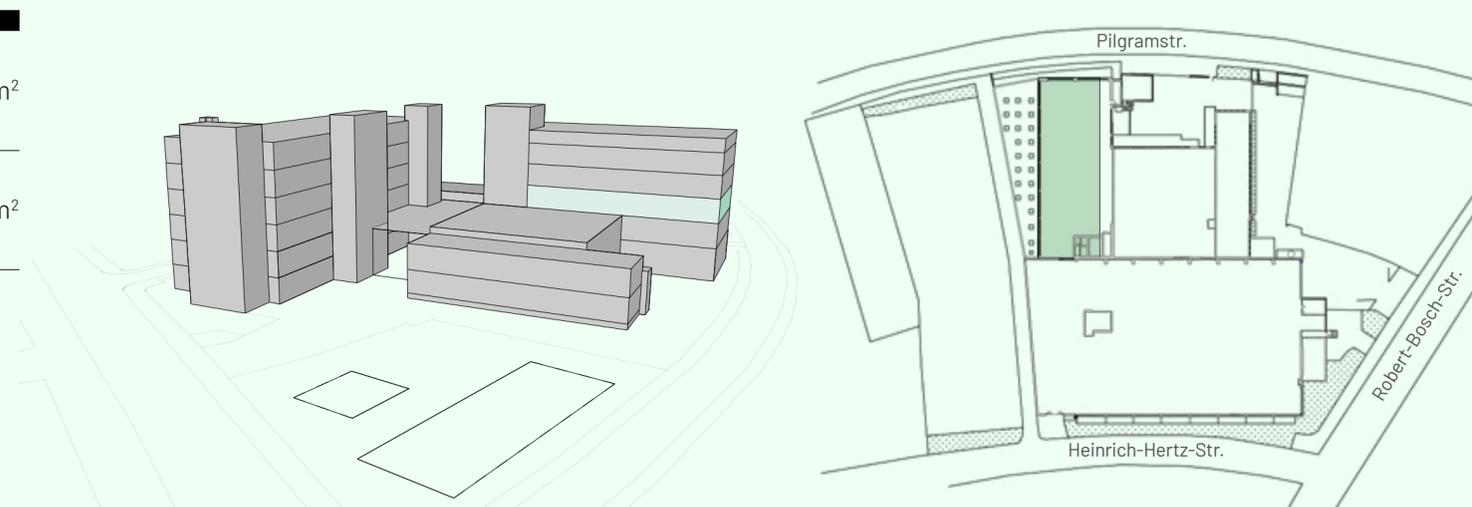
Für Unternehmen, die helle und flexible Büro- oder Produktionsflächen benötigen.

Die ca. 870 m² große Fläche bietet dank umlaufender Fensterbänder eine ausgezeichnete natürliche Belichtung und Belüftung. Flexible Büroeinbauten sind bereits vorhanden und können nach Bedarf angepasst werden, wodurch sich individuelle Raumkonzepte leicht realisieren lassen. Auch für Forschung & Entwicklung bietet dieses Geschoss ideale Bedingungen, wobei die Decktraglast von 1.250 kg/m² den Einsatz schwerer Maschinen und Anlagen problemlos ermöglicht. Die Anbindung erfolgt wie im Erdgeschoss über moderne Personen- und Lastenaufzüge sowie Treppenhäuser.



FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	870 m ²
	davon Büro (optional)	45 m ²



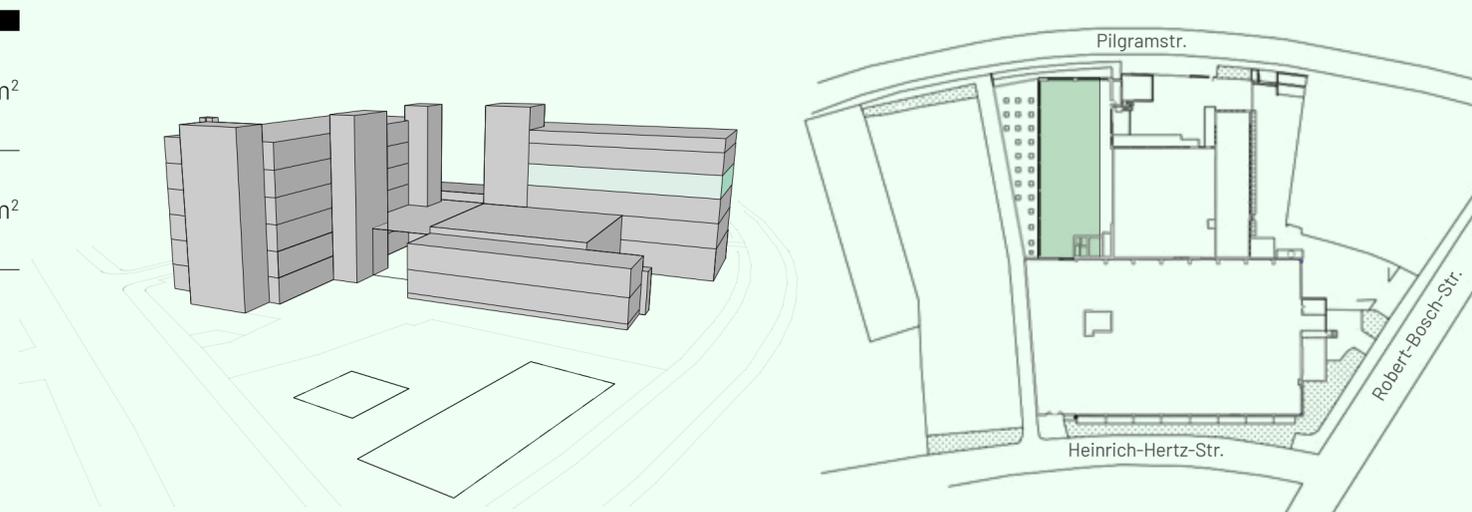
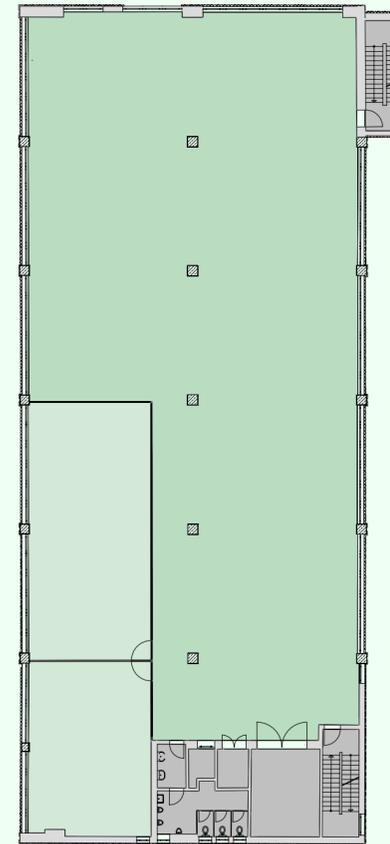
2. Obergeschoss

Das 2. Obergeschoss bietet wie die unteren Etagen eine hohe Flexibilität in der Nutzung.

Mit einer Fläche von ca. 870 m² eignet es sich perfekt für die Produktion, Forschung & Entwicklung oder Büronutzung. Hier profitieren Unternehmen ebenfalls von den umlaufenden Fensterbändern, die für reichlich Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen. Die Andienung erfolgt auch hier über Personen- und Lastenaufzüge sowie Treppenhäuser, die den Transport von Waren und Materialien erleichtern. Kranbahnen mit Traglasten von 1,25 bis 1,6 Tonnen stehen optional zur Verfügung, was insbesondere für Produktionsunternehmen von großem Vorteil ist.

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	870 m ²
	davon Büro (optional)	178 m ²



3. Obergeschoss

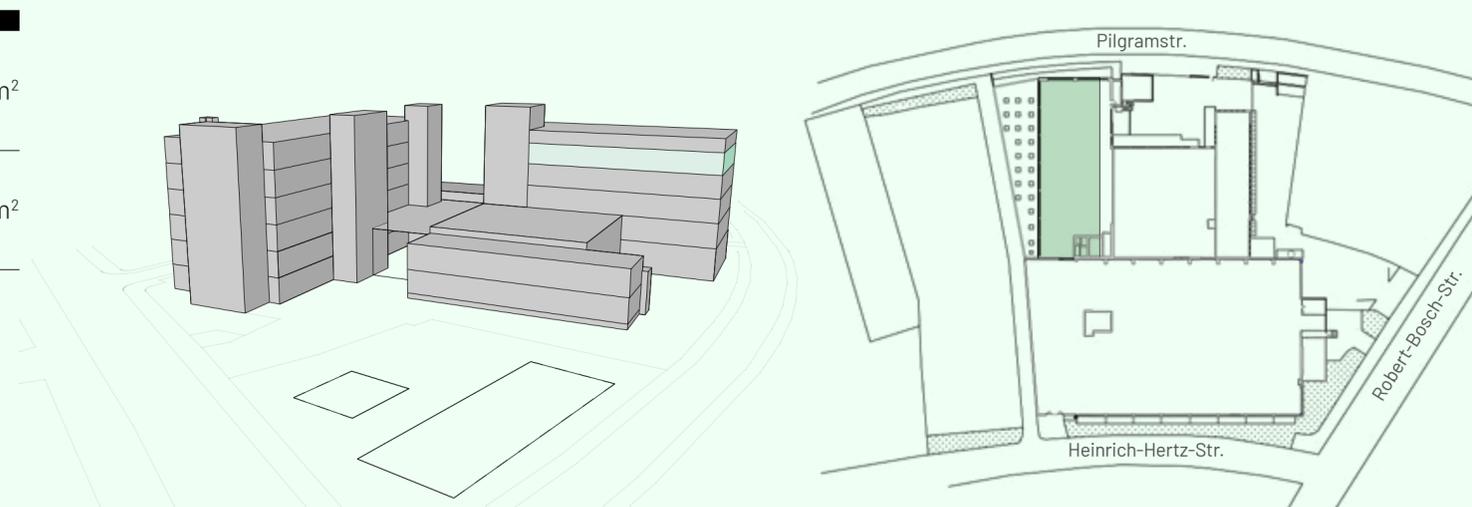
Die ca. 870 m² große Fläche ist ideal für Forschung & Entwicklung sowie für hochwertige Servicebereiche oder die Büronutzung geeignet.

Die Deckentraglast von 1.250 kg/m² ermöglicht auch im dritten Obergeschoss den Einsatz schwerer Geräte. Das Geschoss zeichnet sich durch viel Tageslicht aus, das über die umlaufenden Fensterbänder in den Raum gelangt.

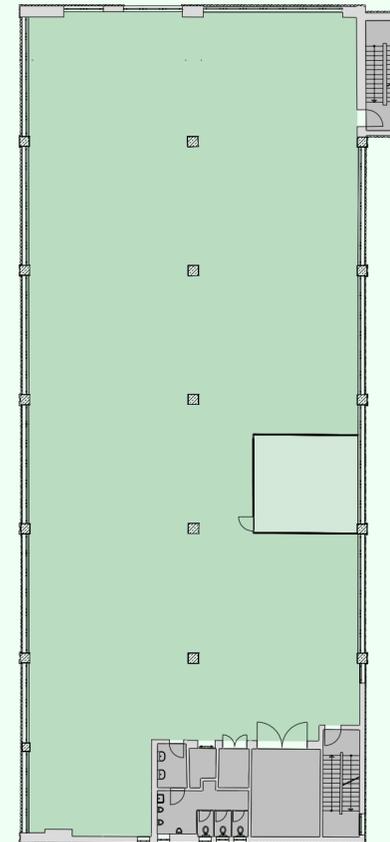
In Gegenrichtung erstreckt sich der Blick mit 360° Panorama über Heilbronn. Für zusätzliche Flexibilität können optional Kranbahnen mit einer Tragkraft zwischen 1,25 und 1,6 Tonnen eingebaut werden. Der Zugang erfolgt über die komfortable Andienung mit Personen- und Lastenaufzügen sowie Treppenhäusern.

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	870 m ²
	davon Büro (optional)	35 m ²



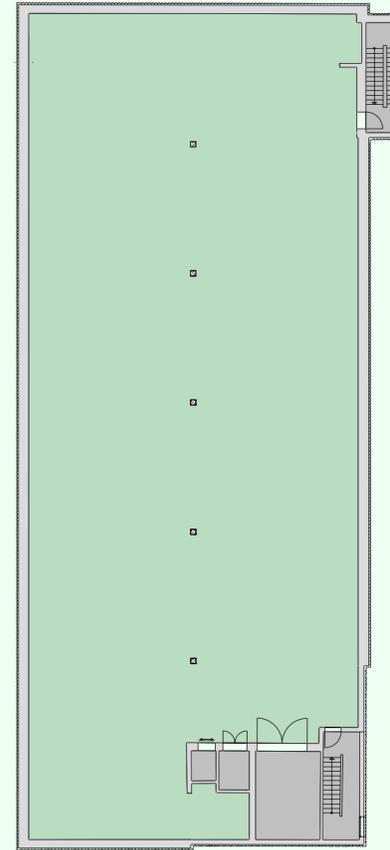
Beispielhafte Darstellung



4. Obergeschoss

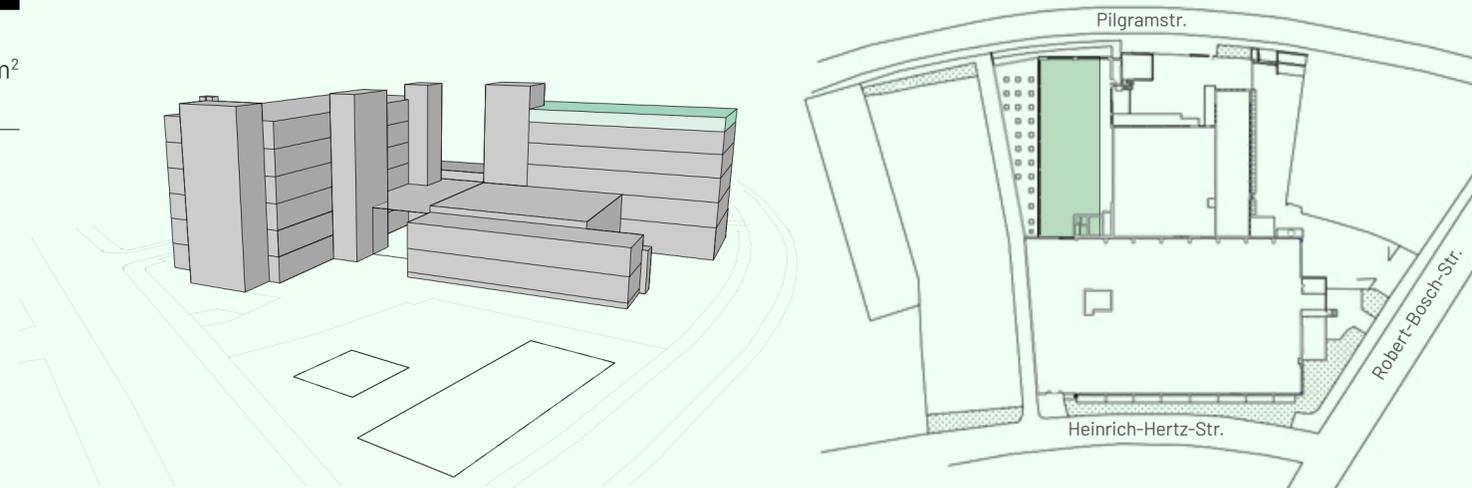
Das 4. Obergeschoss ist auf ca. 870 m² eine optimale Lösung für Lager- und Archivflächen oder Kleinteilelager.

Mit der direkten Andienung über den Personen- und Lastenaufzug lässt sich das Geschoss unkompliziert erreichen. Die gut zugängliche Fläche eignet sich mit der leicht niedrigen Raumhöhe optimal für eine preiswerte Archiv- und Lagernutzung.



FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	870 m ²
--	-----------	--------------------



KONTAKT
PROJEKTENTWICKLER
ANSPRECHPARTNER
PROJEKTENTWICKLER
ANSPRECHPARTNER
KONTAKT

P

Die BEOS-DNA

- Pionier und Marktführer für die Assetklasse Unternehmensimmobilien
- Jahrzehntelange Erfahrung in einer managementintensiven Assetklasse
- Ein Vorstand, der Unternehmen seit Jahrzehnten begleitet
- Integrierte Wertschöpfungskette als Bestandteil einer agilen und selbstreflektierenden Unternehmenskultur
- Konsequente Orientierung an den Wünschen unserer Kunden – wir bieten Mietern ein Zuhause

6**STANDORTE**

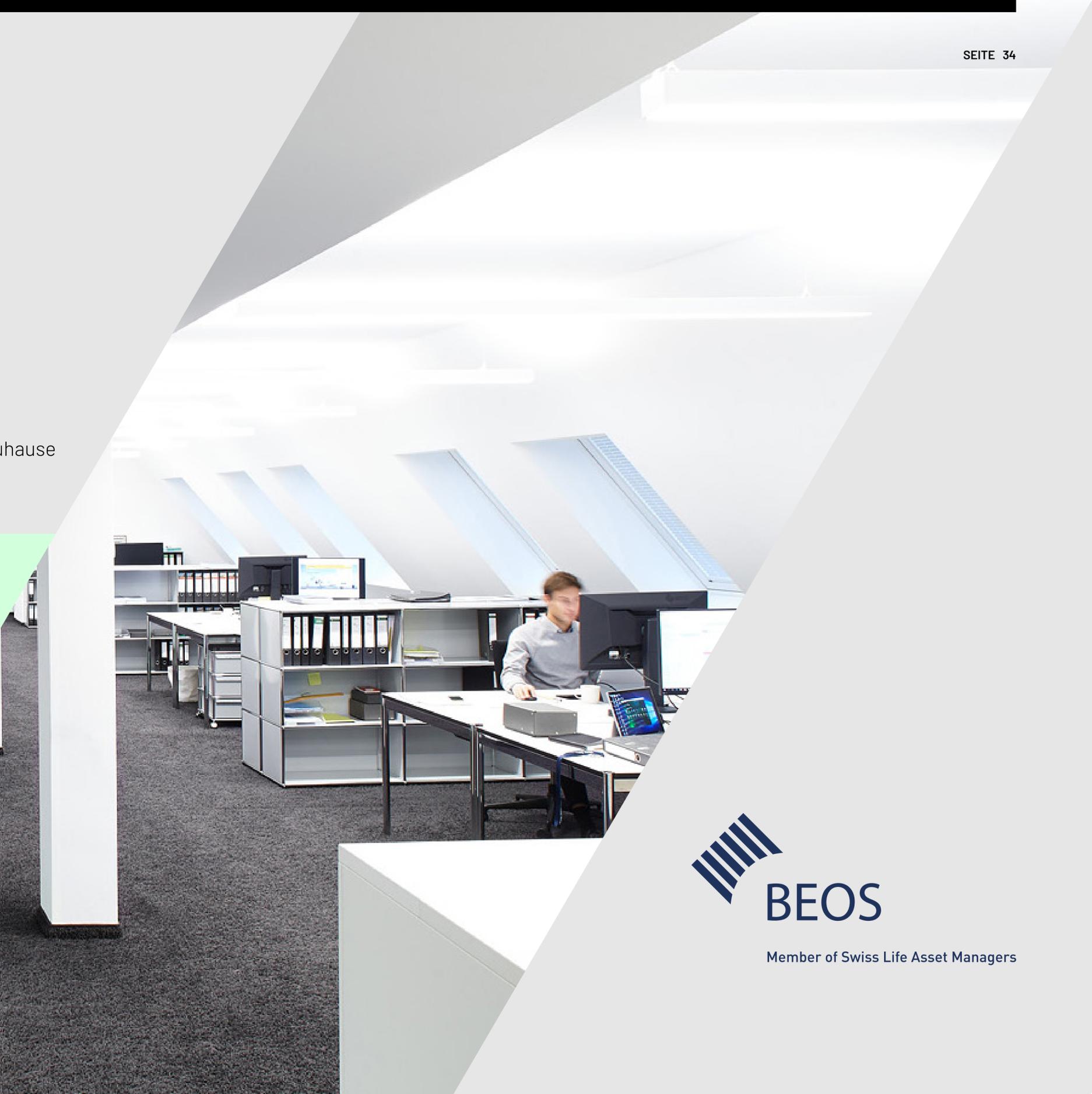
Berlin | Hamburg | Köln | Frankfurt a. M. | Stuttgart | München

7,1**MRD. € GESAMTVOLUMEN**

Assets under Management

250**MITARBEITENDE**

mit 50 % Frauenanteil (BEOS & BEREM)

169**VERWALTETE OBJEKTE****BEOS**

Member of Swiss Life Asset Managers

Ihr Ansprechpartner

HANNES DALHOF
Senior Projektmanager

T +49 (0) 172 860 51 33
hannes.dalhof@beos.net



MICHAEL FISCHER
Associate Director

T +49 (0) 175 505 21 21
michael.fischer@swisslife-am.com



Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument wurde von der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH einer Gesellschaft der Swiss Life Asset Managers Division (nachfolgend „BEOS AG / BEREM Property Management GmbH“) erstellt.

Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von BEOS AG / BEREM Property Management GmbH. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

BEOS / BEREM hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Personen (einschließlich eines der Geschäftsleitungsmitglieder der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfänger dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann „zukunftsgerichtete Aussagen“ enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einen bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei der weiter unten aufgeführten Kontaktstelle weitere Informationen anfordern.

www.beos.net oder **www.berem.net**

Die Vermietung richtet sich an Mietinteressenten, welche ausschließlich Umsätze erbringen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

