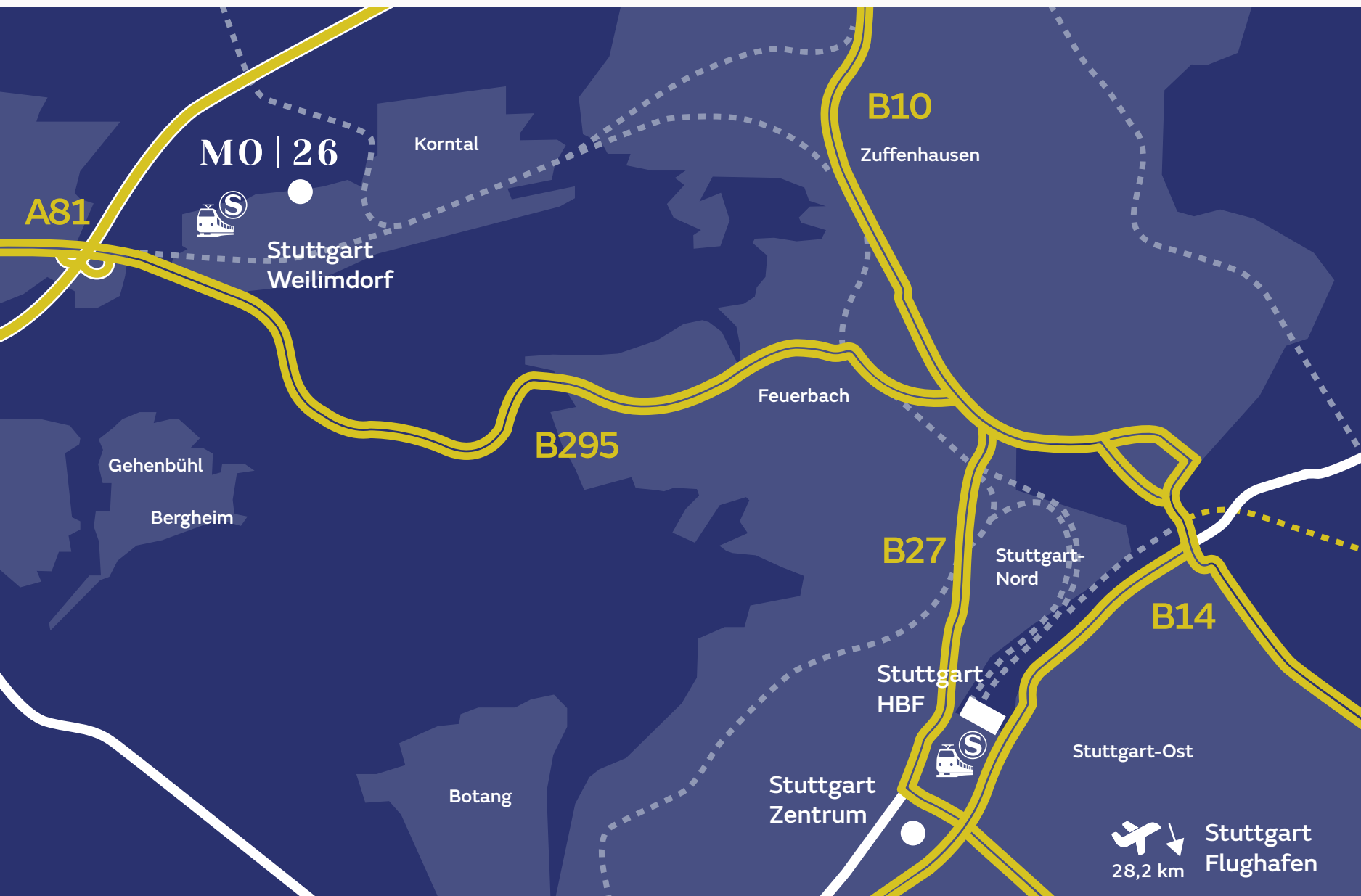


MO | 26

DAS BÜROQUARTIER IN STUTTGART-WEILIMDORF
MOTORSTRASSE 26 — 70499 STUTTGART

EXPOSÉ



EIN STÜCK STUTTGART
DEFINIERT SICH NEU

Technik, Atmosphäre und Flexibilität

Mit dem MO 26 hat die Alfons & alfreda ein innovatives und repräsentatives Büroquartier geschaffen in dessen Fokus ein Höchstmaß an Flexibilität der Mietflächen steht. Das Quartier erfüllt die Anforderungen an modernes Arbeiten in optimalem Maße und verbindet diese mit nachhaltigen Strukturen.

Die über 15.500 m² Büro-, Terrassen und Lagerflächen verteilen sich im Gebäude auf 5 Etagen. Die räumliche Infrastruktur des Gebäudes verbindet sich mit einem äußerst flexiblen Flächenkonzept, was Anpassungen nach individuellem Bedarf ermöglicht. Neben modernen Arbeitsflächen bietet das MO 26 großzügige Terrassen und begrünte Innenhöfe, die zu Austausch und Entspannung in angenehmer Atmosphäre einladen.

Ebenfalls überzeugt das Quartier durch 181 PKW-Stellplätze, von denen 55 mit E-Ladestationen ausgestattet sind. Eine DB Regio Rad Station auf dem Gelände und die fußläufige Erreichbarkeit der S Bahnstation „Stuttgart Weilimdorf“ runden das Konzept ab.

Hervorragende Erreichbarkeit durch beste Verkehrsanbindung

Das Büroquartier befindet sich in fußläufiger Nähe zum S-Bahnhof Weilimdorf. Von hier aus ist eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Stuttgart und die nähere Umgebung gegeben. Den Standort Weilimdorf zeichnet zudem eine exzellente Verkehrsanbindung an die Autobahn A81 aus. Die Innenstadt ist dadurch unkompliziert in weniger als 20 Fahrminuten zu erreichen.

26



Technologie und Nachhaltigkeit

Hoher Qualitätsstandard durch moderne, smarte Gebäudetechnik. Effiziente, flexible und hochfunktionelle Gestaltung der Büroflächen für modernes Arbeiten. Die Wired Score Silver Zertifizierung unterstreicht die hochwertige IT-Infrastruktur.

Nachhaltigkeit mit eingebaut und bereits vorzertifiziert: Zertifizierungen DGNB Gold angestrebt (NBV 18).



Selbstbewusst und prägnant: Wandelbare Bürostrukturen, die individuellen Bedürfnissen angepasst werden können.



Im MO 26 wird die Terrasse zum inspirierenden Outdoor Workspace.
Ein grüner Arbeitsplatz in der Stadt mit großzügigen Terrassenflächen.



Im MO 26 entstehen markante Innenräume mit urbanem Charakter.
Ein modernes Workspace-Ambiente, geprägt von Sichtbeton, klaren Linien
und einer leuchtenden Inszenierung aus Pflanzen und Licht.

(Beispiel Mieterausbau)

15.536 m² Fläche

Nachgefragter, sehr gut angeschlossener Bürostandort in einem mittelständischen Umfeld mit guter Verkehrsanbindung aus allen Richtungen. Das innovative und repräsentative Büroquartier im Atrium Stil bietet eine exzellente Konnektivität über alle Flächen hinweg.

Untergeschoss	758 m ² - Lager
Erdgeschoss	4.106 m ² - Mietfläche
1. Obergeschoss	4.448 m ² - Mietfläche
2. Obergeschoss	4.525 m ² - Mietfläche
3. Obergeschoss /Staffelgeschoss	1.699 m ² - Mietfläche
TOTAL	15.536 m²
Tiefgarage	132 STP
Außenstellplätze	49 STP



*m²-Angaben sind ca.-Werte.
Flächen nach GIF.



Attraktives Entrée mit hoher Aufenthaltsqualität



Intelligent auf modernes Arbeiten zugeschnitten

- Ideales Raumklima durch Heizung und Kühlung über ein 4-Leiter-Luftsystem.
- Natürliche Lichtverhältnisse durch hohe Decken und bodentiefe Fenster.
- Barrierefreie Zugänge zu allen Bereichen im gesamten Objekt.
- Smart Tech: Intelligentes Beleuchtungssystem ermöglicht optimale Arbeitssituationen.
- Intelligentes Zugangskontroll-System in allen Mieteinheiten.
- Elektrischer Sonnenschutz (außenliegend), raumweise steuerbar.
- Besondere Wohlfühlumgebung durch hochwertige Bodenbeläge.
- Moderne Verkabelungstechnik im Hohlraumboden mit integrierten Bodentanks.
- Hoher Sicherheitsstandard durch Videoüberwachung im Außenbereich.
- Zahlreiche Fahrradstellplätze, davon mind. 50 % mit E-Ladestationen sowie mind. 55 elektrifizierte PKW-Stellplätze.

Biodiversität auf dem extensiven Gründach

Dort, wo Natur durch Baumaßnahmen weichen und Boden versiegelt werden musste, schaffen unsere extensiven Dachbegrünungen neue Ersatzlebensräume für Flora und Fauna.



Die naturbelassene, pflegearme Extensiv Begrünung soll als Rückzugsraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, wie Wildbienen, Schmetterlinge und Laufkäfer dienen. Ebenfalls werden die Pflanzenarten für die Dachbegrünung so gewählt, dass diese als Futterpflanzen für Insekten und Vögel fungieren können. Da der Lebensraum auf dem Dach den Standortbedingungen der natürlichen Trockenrasen-Vegetation vor Ort ähnelt, werden zusätzlich Arten aus dieser Flora berücksichtigt.

Eine extensive Dachbegrünung ist eine ökologische Alternative zum konventionellen Oberflächenschutz. Sie sind leicht und haben eine geringe Aufbauhöhe. Es werden bewährte Pflanzengemeinschaften genutzt, die natürlicherweise mit den Standortbedingungen eines Daches, wie Sonne, Wind und Trockenheit, zurechtkommen.



Wertvolle Beiträge im städtischen Ökosystem – dazu zählt unser Engagement für die Förderung der lokalen Bestäubervielfalt, etwa durch die Haltung von Honigbienen und ein Trockenmauer-Karree, das mit speziellem Wildbienenestsand gefüllt ist. So schaffen wir dauerhafte Lebensräume für verschiedene Bienenarten und stärken die ökologische Vielfalt im urbanen Raum.



Ein **innovatives und repräsentatives Büroquartier im Atrium Stil** - das MO 26. Hoher Qualitätsstandard durch moderne, smarte Gebäudetechnik. Effiziente, flexible und hochfunktionelle Gestaltung der Büroflächen für modernes Arbeiten. Große Dachterrassen und begrünte Innenhöfe, die zum Verweilen und Entspannen einladen.

Mietflächen

Um unternehmerisches Potential optimal auszuschöpfen, können Flächenaufteilung und Flächengröße intelligent auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten werden. Im Folgenden finden Sie einige Beispiele für mögliche Aufteilungen der Flächen.

www.mo-26.com

Untergeschoss

Größe: MF 758 m²

Nutzung: Lager, Nutzflächen, Tiefgarage

Stellplätze: Tiefgarage 132



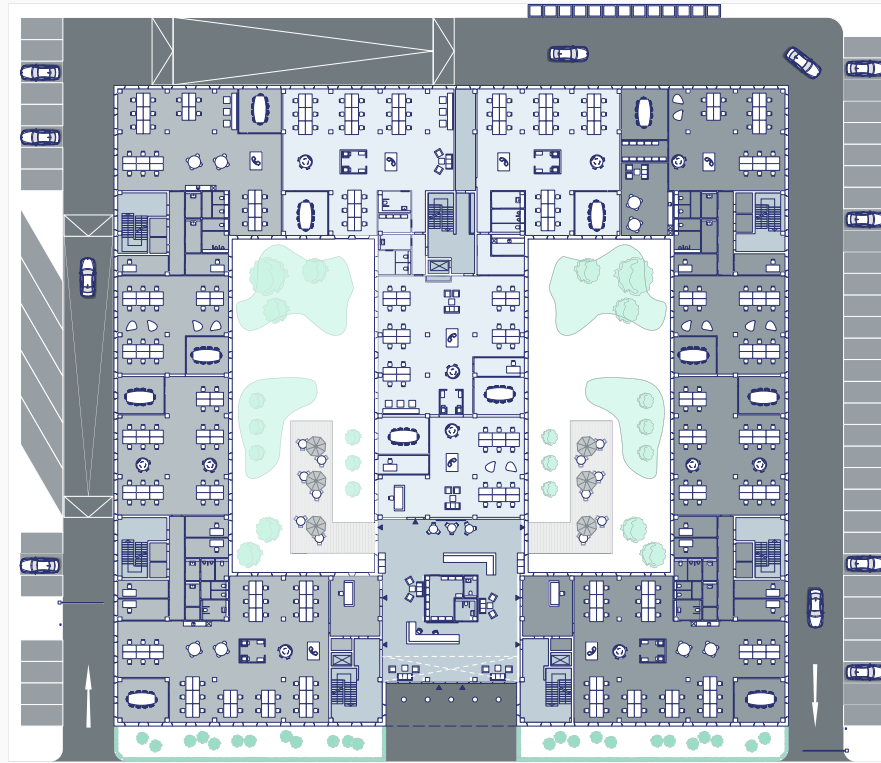
*m²-Angaben sind ca.-Werte. Flächen nach GIF.

Erdgeschoss [als Open Space Beispiel]

Größe: MF 4.106 m²

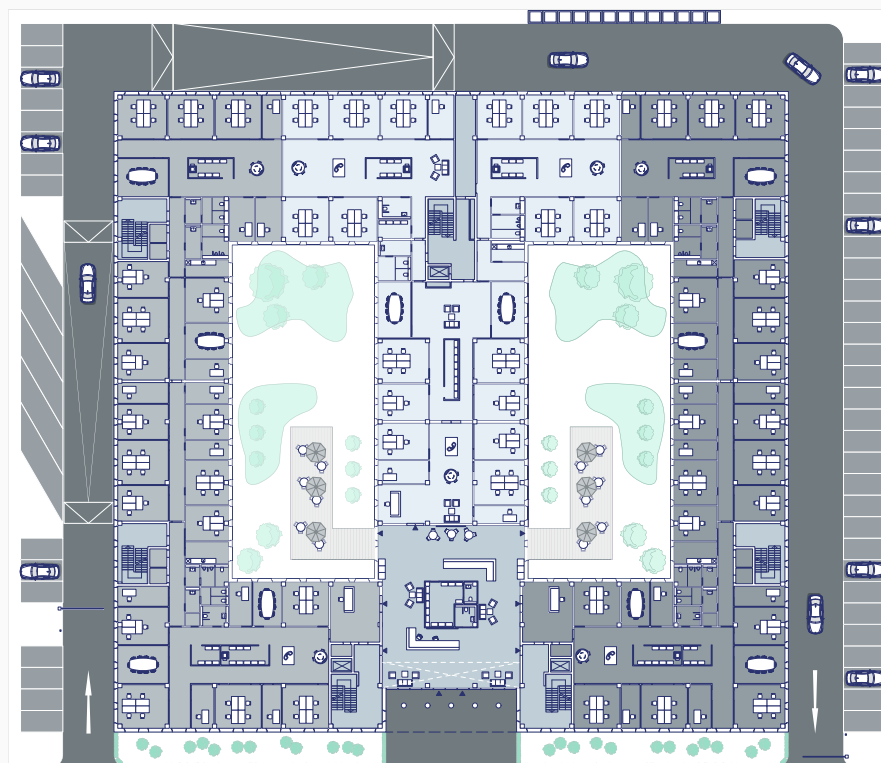
Nutzung: Eingangsbereich, Büros, Innenhöfe und Terrassen

Stellplätze: Außen 49



*m²-Angaben sind ca.-Werte. Flächen nach GIF.

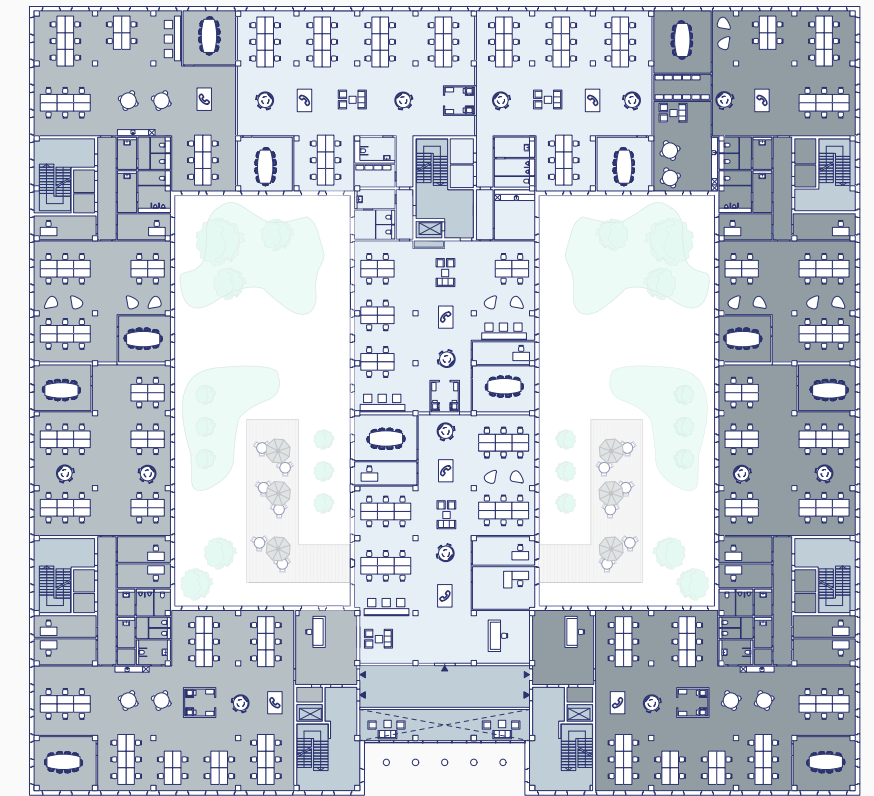
Erdgeschoss [als Cellular Office Beispiel]



1. Obergeschoss [als Open Space Beispiel]

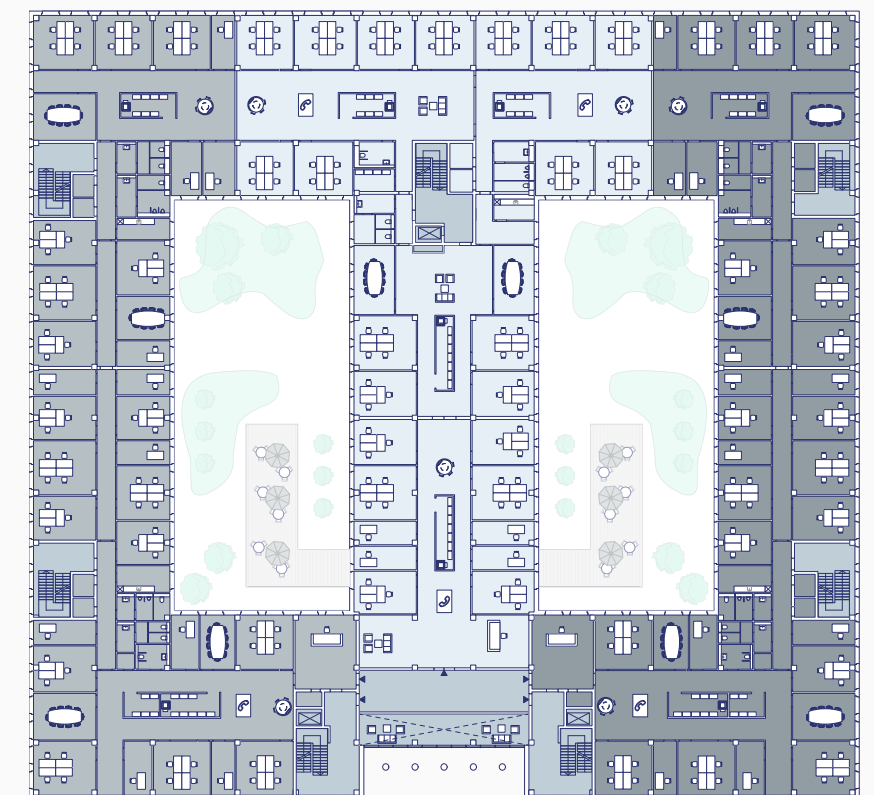
Größe: MF 4.448 m²

Nutzung: Büros, allgemeine Nutzflächen



*m²-Angaben sind ca.-Werte. Flächen nach GIF.

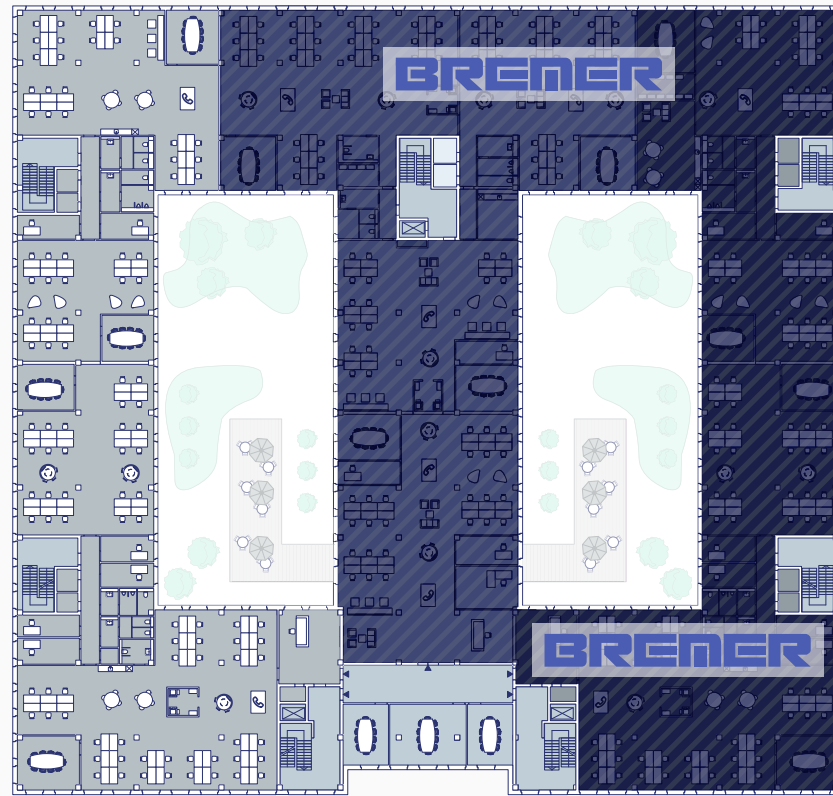
1. Obergeschoss [als Cellular Office Beispiel]



2. Obergeschoss [als Open Space Beispiel]

Größe: MF 4.525 m²

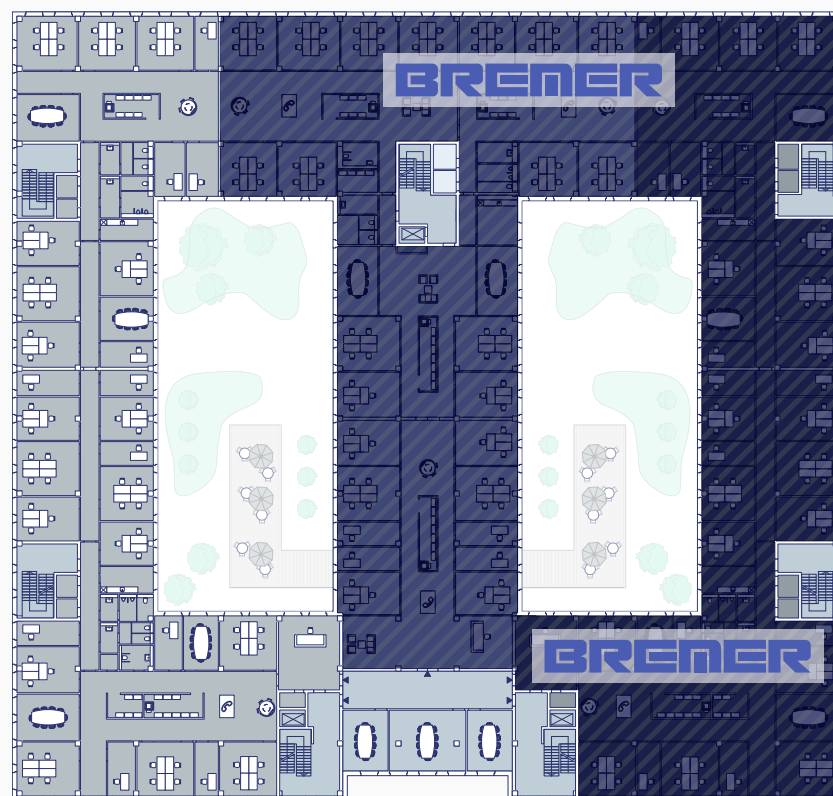
Nutzung: Büros, allgemeine Nutzflächen



*m²-Angaben sind ca.-Werte. Flächen nach GIF.

■ Bereits reservierte Fläche.

2. Obergeschoss [als Celluar Office Beispiel]



3. Obergeschoss [als Open Space Beispiel]

Größe: MF 1.699 m²

Nutzung: Büros, allgemeine Nutzflächen,
exklusive Dachterrassen, Gemeinschaftsterrasse



*m²-Angaben sind ca.-Werte. Flächen nach GIF.

■ Bereits reservierte Fläche.

3. Obergeschoss [als Celluar Office Beispiel]





MO | 26

177. Objektgesellschaft
Erkrather Straße GmbH
Erkrather Straße 230
40233 Düsseldorf

17. Objektgesellschaft
Erkrather Straße 230,
40233 Düsseldorf

Für Anfragen kontaktieren Sie uns
unter +49 211 97 63 41 90
oder per E-Mail
mo26@Alfons-alfreda.com

www.mo-26.com

Vermietung durch

Immoraum
real estate advisors

Immoraum GmbH
Uhlandstraße 14
70182 Stuttgart

Sven Gruber
+49 (0) 711 25 28 99 10
sven.gruber@immoraum.de

www.immoraum.de