



AURELIS

WIR ENTWICKELN

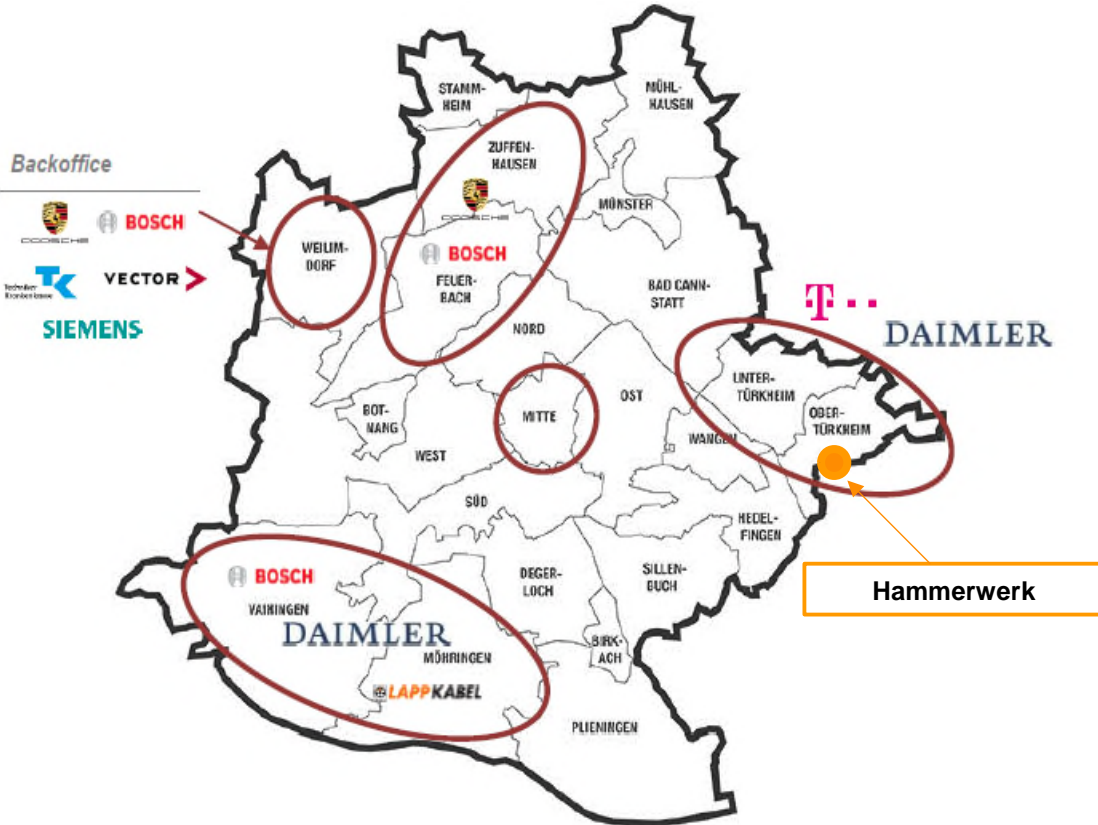
POTENZIALE.

Willkommen im HAMMERWERK

Augsburger Straße 744 – 750, 70329 Stuttgart



Standort | Makro- und Mikrolage



Verkehrstechnische Infrastruktur			
Stuttgart Innenstadt	12,2 km	30 Min.	26 Min.
Stuttgart Hbf. (S1)	0,9 km		13 Min.
Stuttgart Flughafen	14,9 km	25 Min.	53 Min.
A 8	13,2 km	17 Min.	
B 10	0,45 km	3 Min.	
S-Bahn-Haltestelle	0,45 km		6 Min.
Obertürkheim (Ort)	1,0 km	4 Min.	

Das Hammerwerk befindet sich im Osten Stuttgarts, welcher durch drei Stadtteile definiert wird: Wangen, Untertürkheim und Obertürkheim.

Gebäudegliederung | Übersicht

Eine stillgelegte Werkzeugfabrik wurde zeitgemäß zu Gewerbeflächen im Loft-Style wiederbelebt.



Das Objekt besteht aus vier Gebäudeteilen mit einer Gesamtfläche von ca. 11.000 m²:

- Hauptgebäude mit Mittelbau und Nordflügel, sowie Südflügel/Annex mit angebundenem Parkdeck
- Denkmalgeschützte Gründerzeitvilla aus den 1920er Jahren
- Zentraler begrünter Innenhof

Kurzbeschreibung | Technische Details

Gesamtmietfläche	ca. 11.000 m ²
Ausbauraster	ca. 5,00 m
Lichte Raumhöhe EG - 2. OG	Mittelflügel: ca. 3,27-3,31 m Nordflügel: ca. 3,01-3,09 m
Lichte Raumhöhe UG	Mittelflügel: ca. 2,90 m Nordflügel: ca. 2,82 m
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Erschließung Telekommunikation	Glasfaser-Anschluss mit 1.000 M/Bits CAT 7-Verkabelung

Lastenaufzug	im mittleren Gebäudebereich für Lager- und Archivflächen im UG und EG
3 Personenaufzüge	2er-Aufzugsgruppe im rechten sowie Einzelaufzug im linken Gebäudeeingang mit Anschluss an das Parkdeck
Sonnenschutz	außenliegender Sonnenschutz Raffstores aus Aluminiumlamellen
Parkdeck Stellplätze im Freien	106 Stellplätze 6 Stellplätze



Mietkonditionen

<u>Mietkonditionen</u>	
Mietpreis Büro Villa	ab 13,00 €/m ² /mtl./netto
Mietpreis Archiv	ab 5,00 €/m ² /mtl./netto
Nebenkostenvorauszahlung	3,00 €/m ² /mtl./netto
Stellplatz Parkhaus	90,00 €/St./mtl./netto

<u>Verfügbare Flächen</u>	
Büro Villa EG	191 m ²
Büro Villa OG	234 m ²
Lager UG	ab 80 m ²
Archiv Villa OG	26 m ²
Archiv Villa UG	12 m ²



Einfahrt Parkhaus



Villa EG

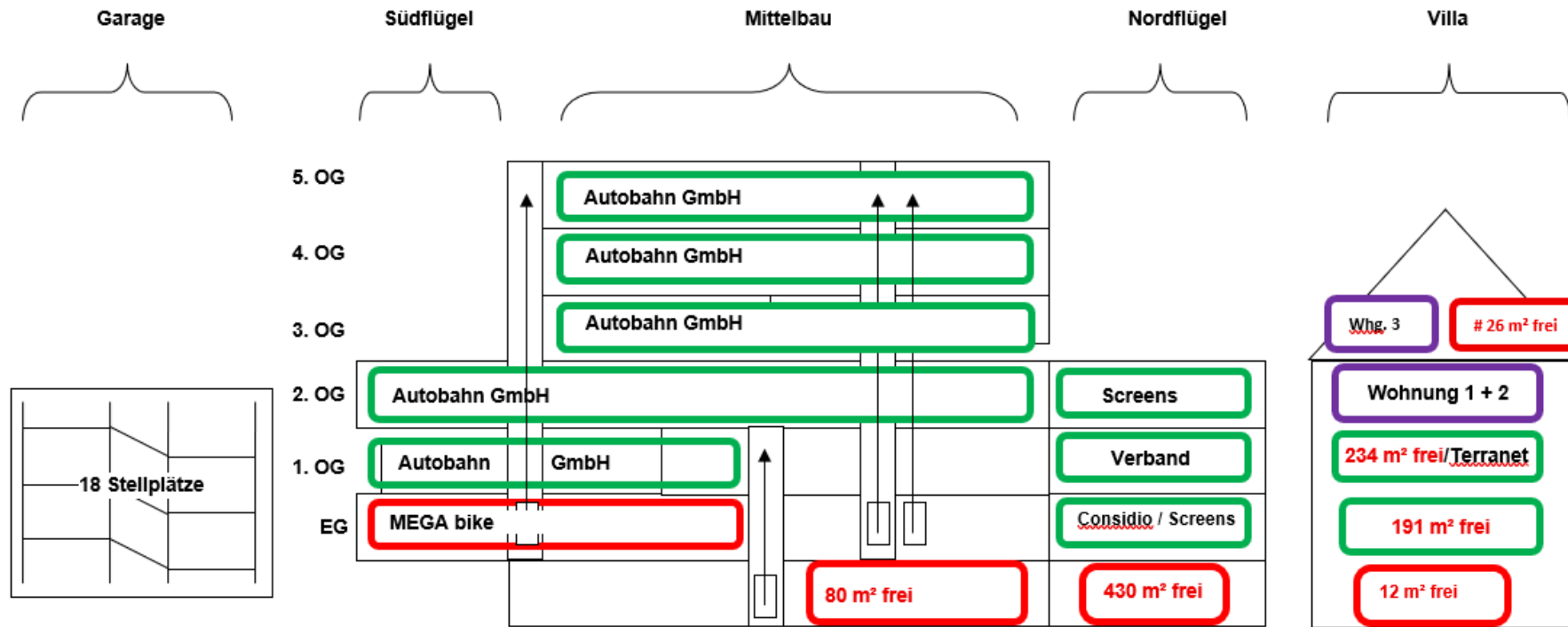


Villa EG



Mittelbau

Übersicht verfügbare und vermietete Flächen, Stand: 04/2026



Kontakt



Kerstin Zellmer

Asset & Property-Management

Aurelis Real Estate Service GmbH
Mergenthalerallee 15-21 | 65760 Eschborn
Telefon +49 160 97427037
E-Mail kerstin.zellmer@aurelis.de

Diese Präsentation wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt. Sämtliche Inhalte der Präsentation sind unverbindlich und stellen insbesondere keine fachliche oder inhaltliche Beratung und kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages dar. Obwohl diese Inhalte mit Sorgfalt erstellt wurden, ist es nicht auszuschließen, dass sie unvollständig sind oder Fehler enthalten. Die Aurelis Real Estate GmbH und die mit ihr verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 Aktiengesetz sowie deren jeweilige Geschäftsführer, leitende Angestellte oder Mitarbeiter geben keine Garantie oder Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument. Die Inhalte dieser Präsentation werden nicht automatisch von uns aktualisiert, können aber jederzeit (auch ohne Benachrichtigung der Empfänger) geändert werden.

Diese Präsentation und die darin enthaltenen Angaben, Bilder, etc. können urheber-, marken- und wettbewerbsrechtlichen Schutzrechten unterliegen. Jegliche Veränderung oder sonstige Bearbeitung der Präsentation sowie die Vervielfältigung oder Verbreitung dieser Präsentation oder einzelner Teile daraus ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Aurelis Real Estate GmbH gestattet.