



FRIO³

Weilimdorf Stuttgart

Ihr neues Büro – maßgeschneidert



Architekturdetail Hauptfassade



01	02	03	04
VORWORT	DER STANDORT	DAS GEBÄUDE	DAS ENERGIE-KONZEPT
05	06	07	
DIE GRUNDRISSE	DIE AUSSTATTUNG	IMPRESSUM /KONTAKT	

Dies ist eine interaktive Broschüre. Mit Klicken auf die Abschnitte oder das FRIO Logo gelangen Sie zurück auf diese Inhaltsseite.

Willkommen im Frio³

Das repräsentative Bürogebäude FRIO³ bietet flexible und für die Ansprüche heutiger Büro- und Arbeitskultur konzipierte Flächen, die individuell auf die Wünsche des Mieters angepasst werden können. Die Flächenstruktur der Mieteinheiten eignet sich hervorragend, um sowohl Einzel- oder Mehrpersonnbüros, als auch Open Space oder eine Mischstruktur zu realisieren.

Ideal gelegen und ausgestattet ist es mit der regionalen Infrastruktur ausgezeichnet vernetzt. Seit 2021 wurde das FRIO³ durch umfassende technische und optische Maßnahmen gezielt aufgewertet, um den Mietern ein effizienteres, nachhaltigeres und angenehmeres Arbeiten zu ermöglichen.

Hier bietet sich Ihnen die Chance, maßgeschneiderte, neue Büros in einem etablierten und dynamischen Businesspark beziehen zu können.

Zugangsbereich zum Entrée





Standort

mit ausgezeichneter Lage in etabliertem Business-Park nur 4 Gehminuten von der S-Bahn Station Weilimdorf und in direkter Anbindung zur Bundesstraße B295 und Autobahn A81



8.348 m²

Gesamtmietfläche im Objekt sind derzeit zu ca. 85 % vermietet. Verfügbare Flächen befinden sich im Erdgeschoss mit ca. 800 m² (teilbar ab ca. 370 m²), sowie im 2. OG mit ca. 510 m². Ab 01.01.2024 stehen weitere 2.200 m² zur Verfügung. (teilbar ab ca. 450 m²)



Tiefgarage

auf zwei Ebenen mit 112 Stellplätzen und Fahrradstellplätzen. E-Ladestationen sind vorhanden. Zusätzlich befinden 9 Außenstellplätze im Innenhof der Anlage



Repräsentatives Entrée

mit neu gestalteter Empfangs-Lobby, Warte- und Besprechungslounge, sowie Verpflegungsmöglichkeit



Grünflächen

laden zum Verweilen und zu kleinen "Frischluffpausen"



Büroflächen

anmietbar und individuell skalierbar ab ca. 370 m²

Die Fakten im Überblick

Nach technischer Sanierung und grundlegender Renovierung präsentiert sich das Bürogebäude FRIO³ als attraktiver, nachhaltiger und zukunftsorientierter Firmenstandort.

Zweiter Eingang (Frio 3A)



Die Metropolregion Stuttgart zeichnet sich durch eine bemerkenswerte Wirtschaftskraft aus. Diese Region ist geprägt von einer hohen Dichte langjährig etablierter Unternehmen und Start-ups. Dabei nimmt sie eine Spitzenposition als Innovationsmotor und als Standort für führende Unternehmen im Dienstleistungssektor ein.

Mit Nachbarn wie Bosch, Vector Informatik und dem Wissenscampus befindet sich das FRIO³ in einem dynamischen Dienstleistungs-Umfeld mit hoher Innovationskraft.



FRIO³

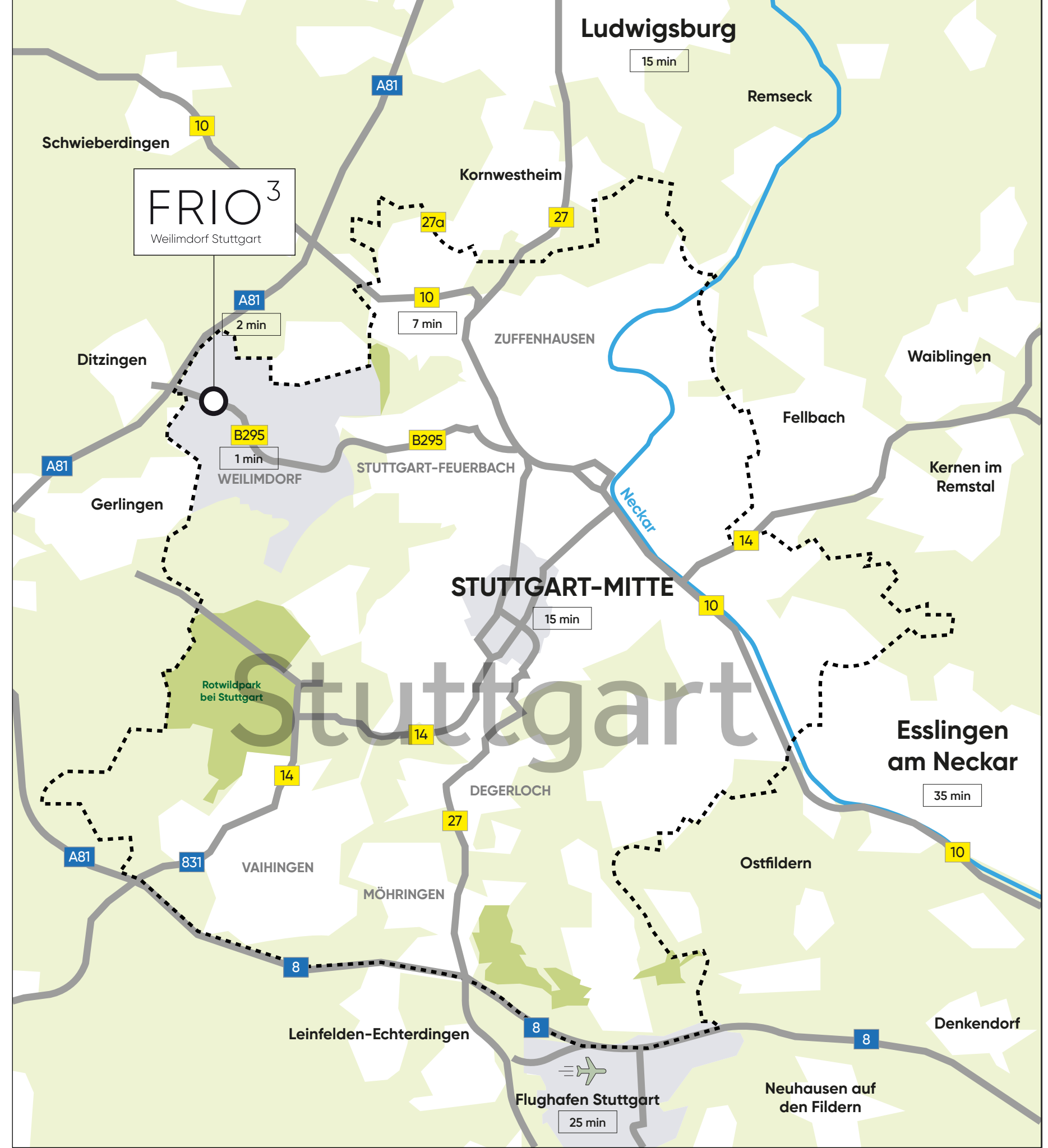
Mitten in der High-Tech-Region Deutschlands

Der Business-Park Weilimdorf und somit das FRIO³ ist verkehrsgünstig gelegen und sowohl aus dem Umland als auch aus der Stuttgarter Innenstadt schnell erreichbar.

- Fiolzheimer Straße 3/3a 70499 Stuttgart Weilimdorf



Luftaufnahme Standort



Unternehmen

- 0 Wissenscampus
- 1 Alliance Healthcare Deutschland GmbH
- 2 VECTOR Informatik
- 3 UPS Center Stuttgart
- 4 T&S-Technology and Strategy Stuttgart
- 5 Siemens Digital Industries Software
- 6 Vodafone D2 GmbH
- 7 Konica Minolta IT Solutions
- 8 ROM Technik
- 9 Tesla
- 10 Bosch Sicherheitssysteme GmbH
- 11 nicko cruises Schiffsreisen GmbH
- 12 VPV Versicherungen
- 13 Heiko Wieland Allianz Generalvertretung
- 14 PM DSC Stuttgart
- 15 EnDes Engineering und Design GmbH
- 16 Orange Business Germany GmbH
- 17 Handwerkskammer Region Stuttgart

Restaurants

- 18 Ristorante Italiani
- 19 Ristorante San Felice
- 20 Chicco Di Cafe
- 21 Dolce Vita
- 22 Bäckerei Sauter Inh. Dursun

Transport

- Weilmendorf (5 min)
- Bus (4 min)

Einzelhandelsgeschäfte

- 23 Isoloc Schwingungstechnik GmbH
- 24 SCHARR Büro GmbH
- 25 Rögelein GmbH
- 26 Driver Center Stuttgart-Weilmendorf
- 27 Fritz Berger Stuttgart-Weilmendorf
- 28 Schröder GmbH
- 29 Küchen Raab
- 30 Bembé Parkett

Hotel

- 31 Holiday Inn Stuttgart, an IHG Hotel
- 32 DoblerGreen Apartment

Geldautomat

- 33 Geldautomat

Tankstelle / Ladestation

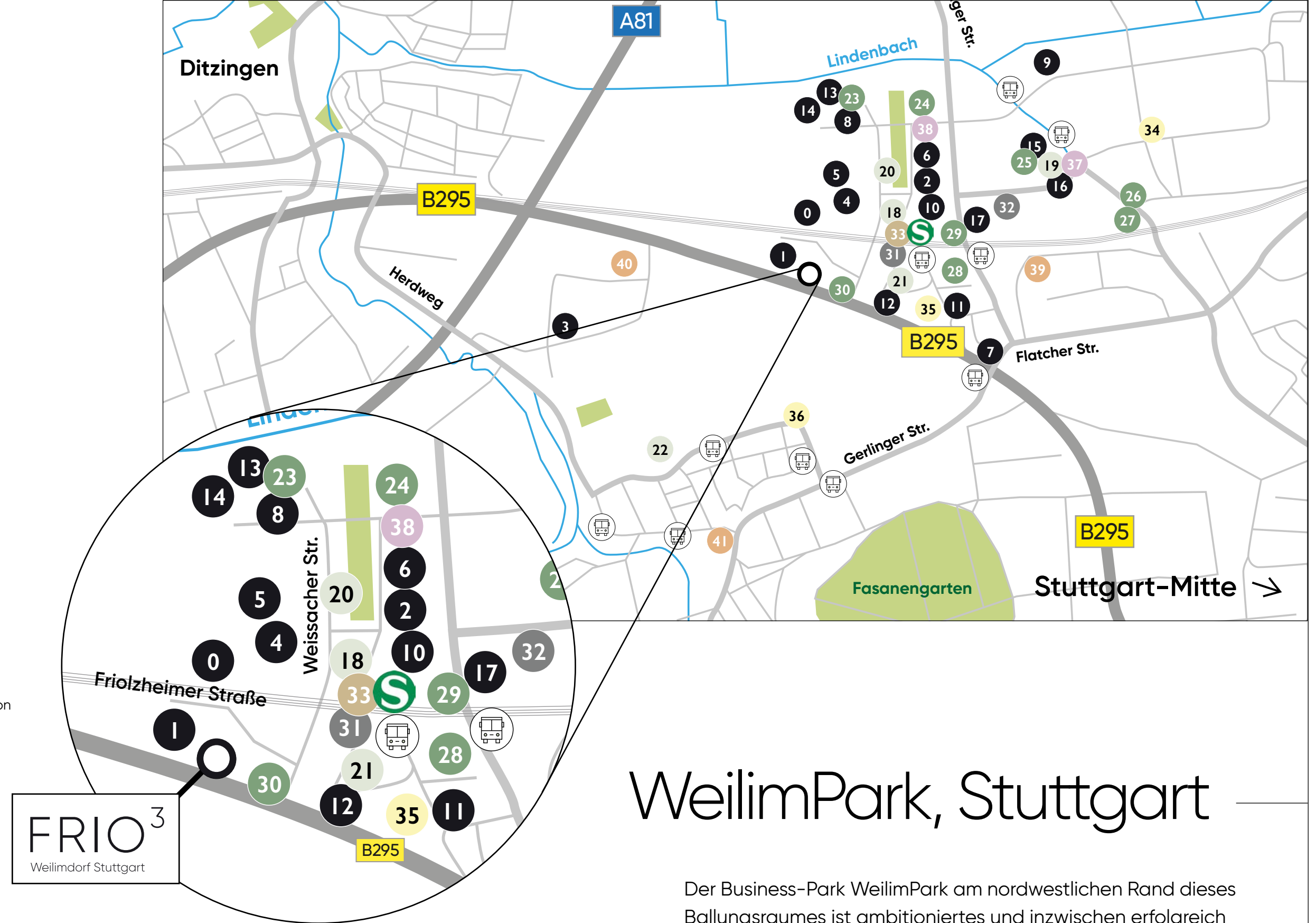
- 34 EnBW Charging Station
- 35 Innogy Charging Station
- 36 Stadtwerke Stuttgart Charging Station

Fitnessstudio

- 37 Studio Fitness
- 38 Vector Gym vMove

Supermarkt

- 39 ALDI Süd
- 40 ALDI Süd
- 41 Lidl



WeilmPark, Stuttgart

Der Business-Park WeilmPark am nordwestlichen Rand dieses Ballungsraumes ist ambitioniertes und inzwischen erfolgreich etabliertes Ansiedlungsprojekt für Großunternehmen, innovative Industrien und Forschungs-Institutionen.



Repräsentation und Effizienz

Im Jahr 1995 in hervorragender baulicher Qualität errichtet und laufend modernisiert, zuletzt 2023, hat das Gebäude eine zukunftsorientierte Transformation durchlaufen, um den aktuellen Standards für erstklassige Geschäftsräume gerecht zu werden.

Baujahr

1995

Renovierung

2021–2023

Stockwerke

6 + 2 Untergeschosse

Parkplätze

121

Gesamtfläche

8.348 m²



Willkommenskultur

Eine repräsentative Eingangslobby in Hausnummer 3 bildet mit Lounge, Besprechungsgelegenheiten und Verpflegungsmöglichkeiten ein zeitgemäßes Entrée mit Wohlgefühlcharakter.

Im Gebäudeteil 3a befindet sich ein zweiter Erschließungskern mit ebenfalls neugestalteter Lobby.

Über beide Eingänge gelangen Sie entweder barrierefrei mit dem Aufzug, oder durch das Treppenhaus in die Mieteinheiten des Gebäudes.

Alle Mieteinheiten sind durch jeweils zwei Eingänge pro Tiefgaragenebene per Aufzug und Treppenhaus erschlossen.

Simulation des neuen Entrées



DAS GEBÄUDE

Funktionalität und Hochwertigkeit bis ins Detail



Hell und sauber –
die neu renovierten
Tiefgaragen-Flächen



Neue, optimierte
Fassadengestaltung



Neu gestaltete Grünzonen mit
Sitzgelegenheiten laden ein zur
kleinen Pause



FRIO³

03



Haupteingang

DAS GEBÄUDE



komplett sanierte Fassaden



Hochwertige Ausstattung und flexible Raumgestaltung für die individuellen Ansprüche Ihres Unternehmens (Simulation)



Großzügige, helle und wahlweise klimatisierte Büroeinheiten (Simulation)

Energie-Management und Nachhaltigkeit

Unsere Nachhaltigkeitsinitiativen erstrecken sich über verschiedene Bereiche des Gebäudes.

Im Rahmen der Fassadensanierung wurden die bestehenden Fenster aufwendig gereinigt und mit einer neuen Schutzschicht versehen, wodurch technisch einwandfreie Bauteile erhalten blieben und in Verbindung mit dem neuen Fassadenanstrich ein modernes Gesamtbild entstand. Holz- und Glastrennwandsysteme aus dem Ursprungsbaujahr werden wenn möglich erhalten und mit einem neuen Farbanstrich versehen, um unnötige Materialabfälle zu vermeiden und die CO₂-Bilanz des Gebäudes niedrig zu halten.

Durch eine sorgfältige Gestaltung und Erhaltung der bestehenden Strukturen tragen wir zur Ressourcenschonung bei und fördern ein ökologisch bewusstes Arbeitsumfeld. Ziel ist es, eine nachhaltige Arbeitsumgebung zu schaffen, die den Bedürfnissen der Nutzer gerecht wird und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Umwelt leistet.



Environmental, Social und Governance Kriterien:

Stromgewinnung

Vom Dach der Liegenschaft versorgt eine Photovoltaikanlage das gesamte Gebäude mit nachhaltiger Energie.

E-Ladestationen

In der Tiefgarage befinden sich E-Ladestationen für PKW. Die Infrastruktur für 20 weitere wurde bereits installiert. Weitere Ladestationen können nach Bedarf der Mieter kurzfristig in Betrieb genommen werden.

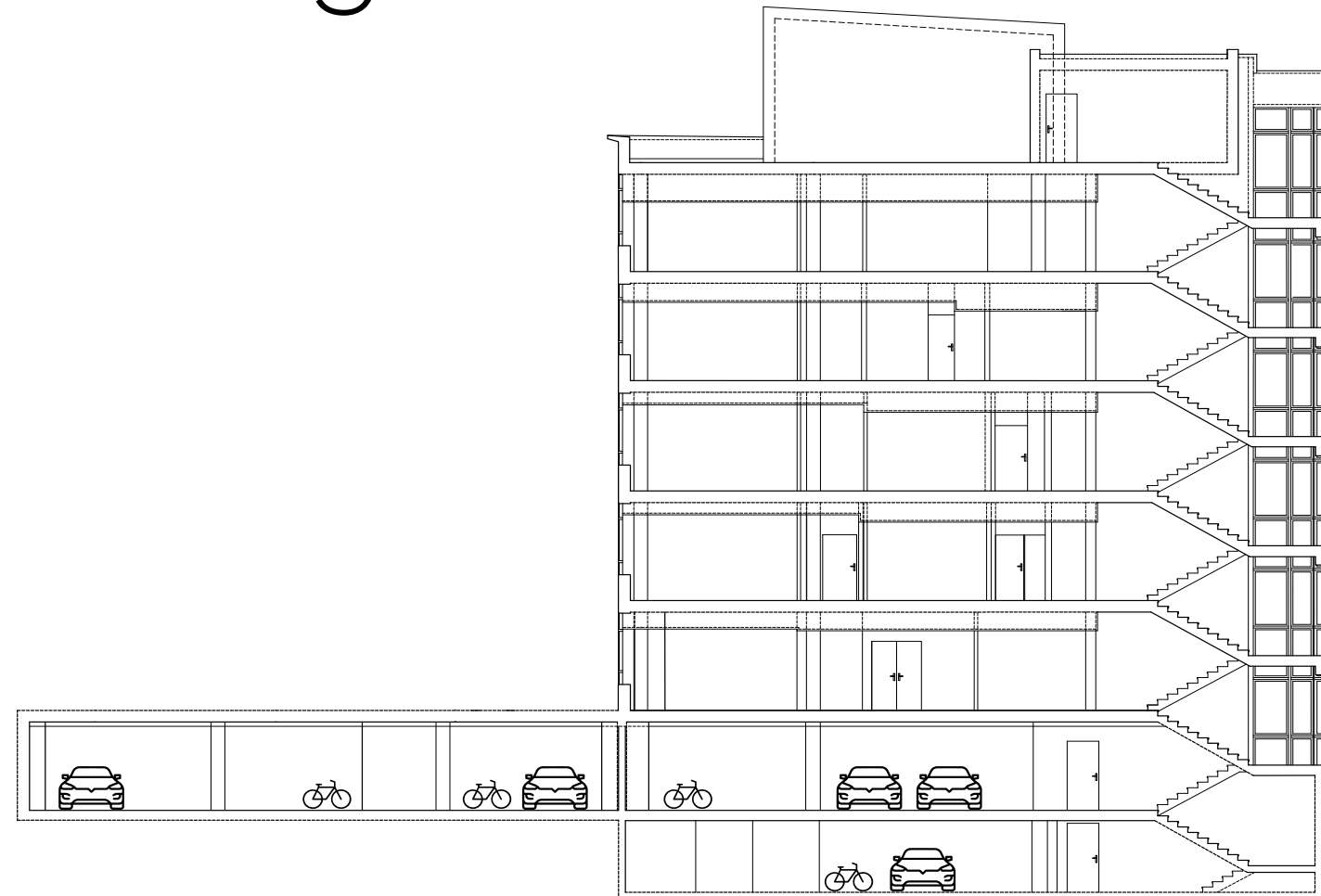
Wärmeversorgung

Erfolgt durch eine Brennwertzentralheizung betrieben mit CO₂ neutralem Bio Gas. Beide Heizkessel wurden im Jahr 2021 erneuert und durch umweltfreundlichere und effizientere Modelle ersetzt, um den Energieverbrauch zu optimieren.

Beleuchtung

Alle Gemeinschaftsbereiche wurden auf LED-Leuchtmitteltechnik umgerüstet, um Nebenkosten zu senken und gleichzeitig eine angenehmere Beleuchtung zu gewährleisten.

Flexibilität und Individualität auf 6 Etagen



	Gesamt (m ²)	Jetzt verfügbar (m ²)	Verfügbar ab Jan 24 (m ²)	Parkplätze
OG 5	533,17			
OG 4	1.600,10		1.600,10**	
OG 3	1.599,83			
OG 2	1.569,59	510,40	610,93	
OG 1	1.554,72			
EG	1.014,44	804,42*	210,02	9
Lager -1	140,30	84,00		67
Lager -2	335,47	27,41	267,55	45

*Teilbar ab ca. 370 m²

**Teilbar ab ca. 450 m²

Bürofläche Gesamt: 7.661,83 m²
Lagerfläche Gesamt: 685,79 m²

Die Tiefgarage verfügt über 112 Stellplätze. KFZ E-Ladesäulen, sowie Fahrradstellplätze sind vorhanden. Im Außenbereich stehen zusätzlich 9 Parkplätze zur Verfügung.

Erdgeschoss

804 m²



Friolzheimer Str.



Weissacher Str.

- 1** ca. 370 m² Sofort verfügbar; entkernt.*
- 2** ca. 434 m² Sofort verfügbar; entkernt.*
- Gemeinschaftszone
- Treppe
- Aufzug
- WC

B295

* Die Raumaufteilung kann entsprechend den Mieterwünschen gestaltet werden.



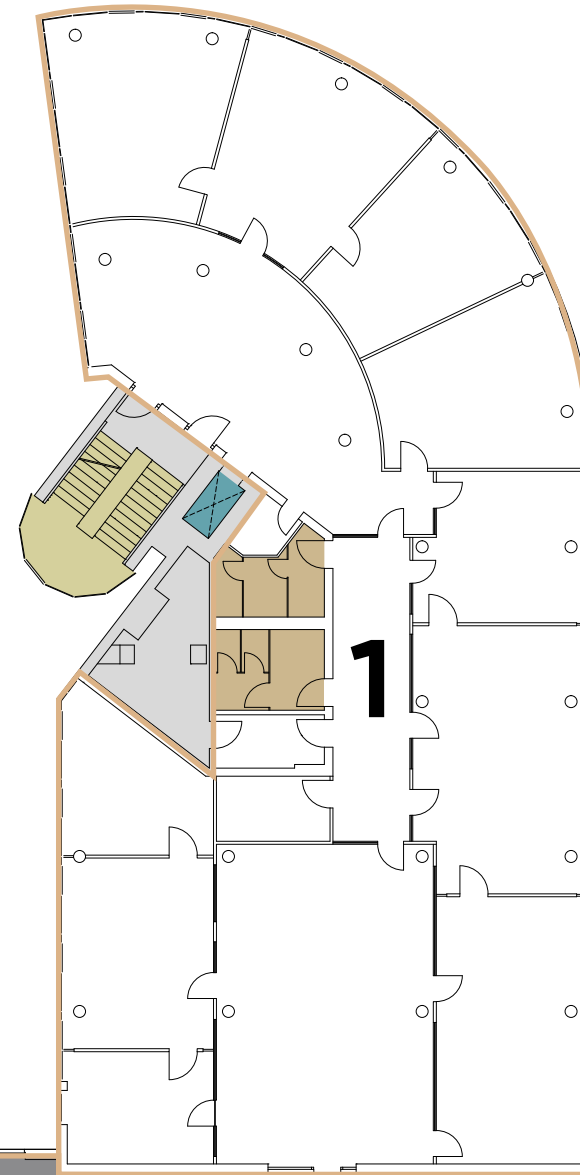
Erdgeschoss Fläche 2, aktuelle Ansicht

Friolzheimer Str.



Obergeschoss 2

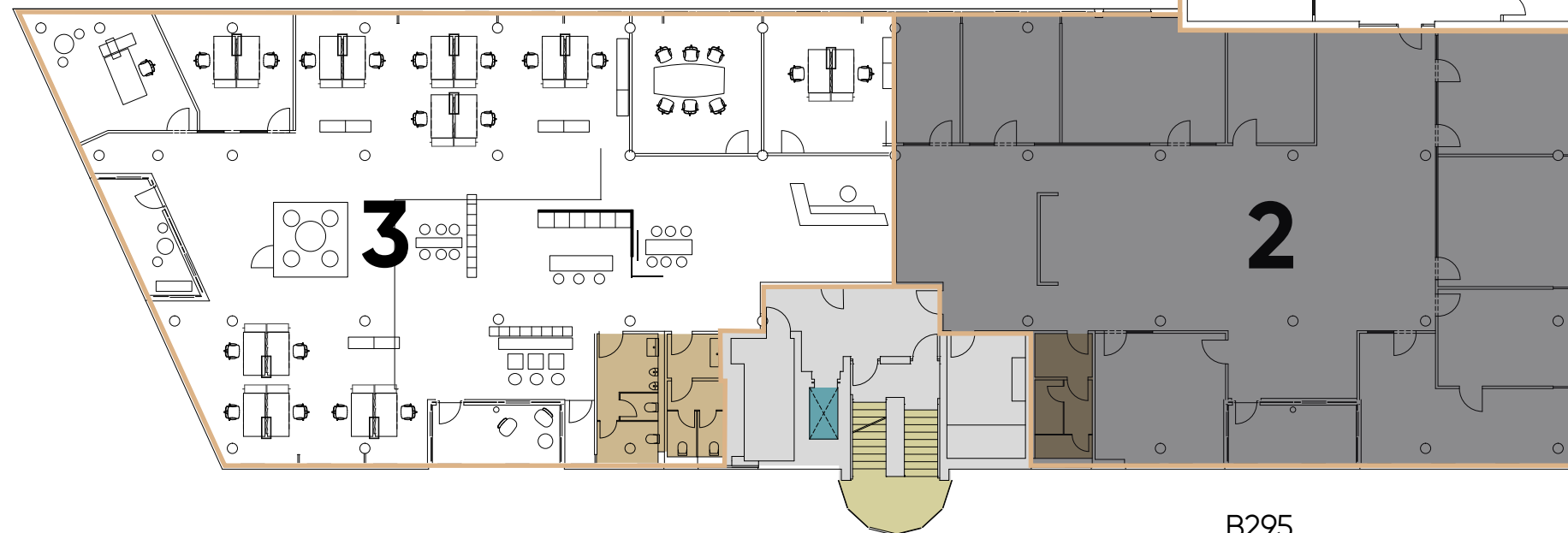
1.569,59 m²



Weissacher Str.

- 1** 610 m² Verfügbar ab dem 01.01.2024.
- 2** 448 m² Vermietet.
- 3** 510 m² Sofort verfügbar; entkernt.*

- Gemeinschaftszone
- Treppe
- Aufzug
- WC



B295

* Die Raumaufteilung kann entsprechend den Mieterwünschen gestaltet werden.

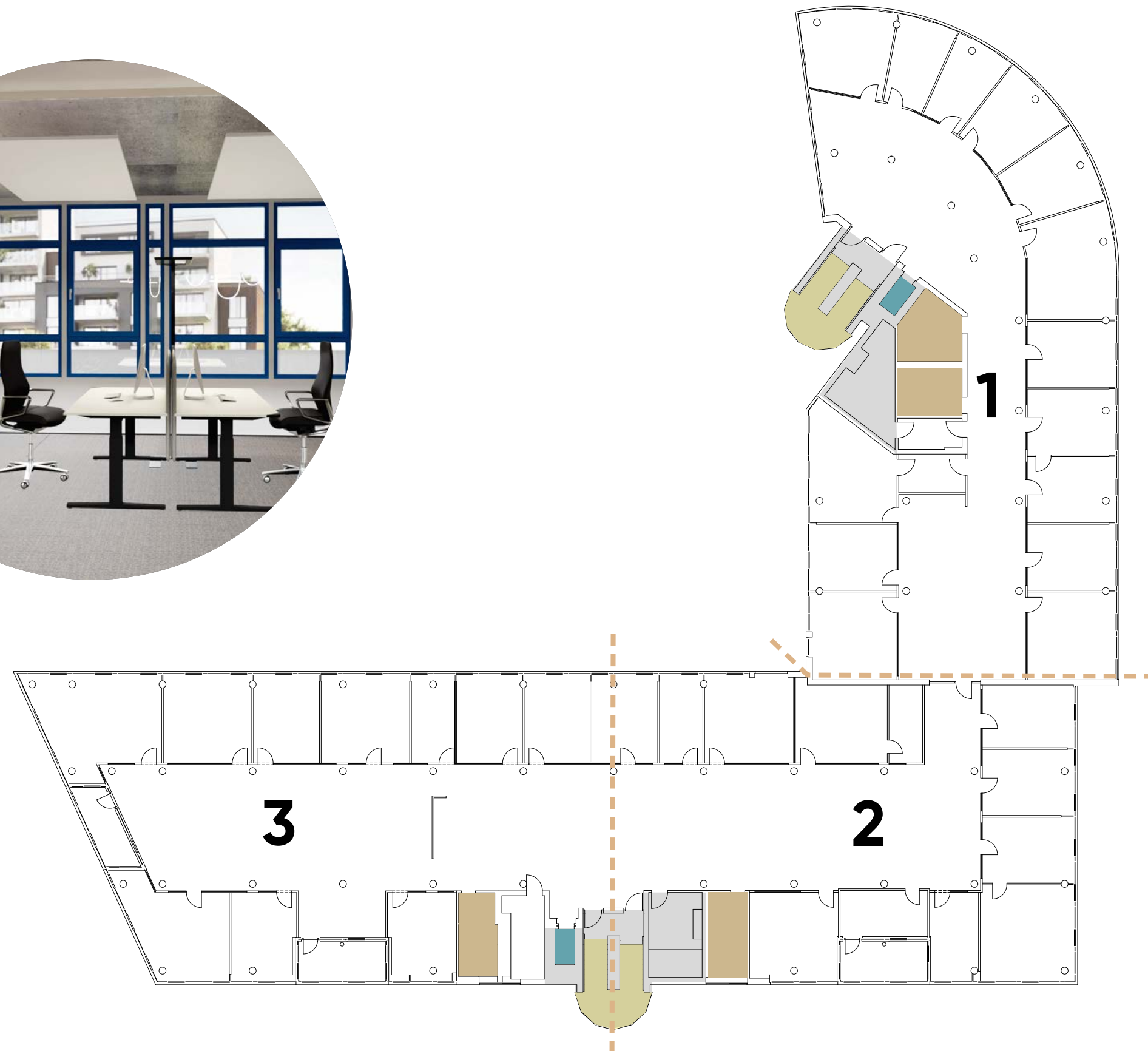


Obergeschoss 2 Fläche 3, aktuelle Ansicht



Obergeschoss 4

1.600,10 m²



- 1** 630 m² Vollständig verfügbar ab dem 01.01.2024
- 2** 470 m² Vollständig verfügbar ab dem 01.01.2024
- 3** 500 m² Vollständig verfügbar ab dem 01.01.2024

■ Gemeinschaftszone

■ Treppe

■ Aufzug

■ WC

Diese Etage kann gesamt als eine Einheit oder wie abgebildet unterteilt in 3 separate Büros vermietet werden.

Standard-Ausstattung

Allgemein:

- Bürogebäude mit 4/5 Obergeschossen als Stahlbetonkonstruktion mit Glas-/ Aluminium-Fassade über zweigeschossiger Tiefgarage



Erschließung:

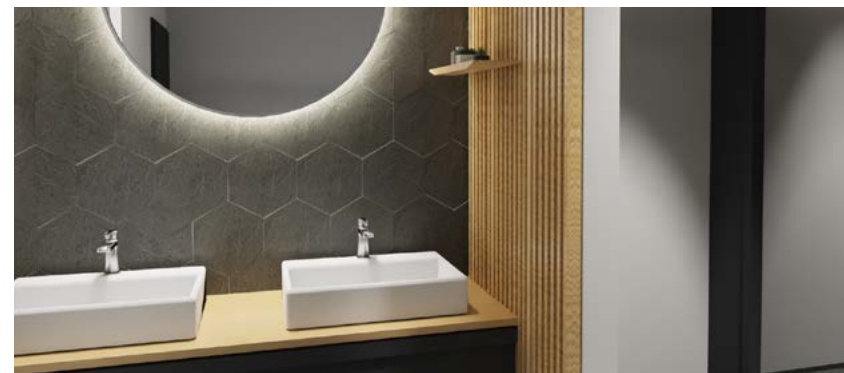
- Zugang über 2 Eingänge (Nr. 3 und 3a)
- Zwei Zugänge pro Tiefgaragen-Ebene
- 2 Personenaufzüge
- Barrierefreie Zugänge
- 2 Treppenhäuser

Nutzungseinheiten:

- Flexible Grundrisse (ca. 370 - 1.600 m² Bürofläche)
- Ausbau nach Mieterwunsch in freier Einteilung als Einzel-, Gruppen- und Kombi-Büro oder Großraumfläche

Ausstattung je Nutzungs-Einheit:

- Einbauküchen
- Sanitärräume
- Teppich- oder Vinylboden
- Anschluss an zentrale Klingel- und Gegensprechanlage



Klimatisierung:

- Beheizung über Heizkörper, raumweise steuerbar
- Belüftung und Kühlung über zentrale, mechanisch betriebene Lüftungsanlage
- Natürliche Lüftung über offenbare Fenster
- Zusätzliche Umluftkühlung nachrüstbar

Elektro-/IT-Verkabelung:

- Hohlraumboden mit Bodentanks in jeder zweiten Fensterachse
- EDV-Verkabelung CAT-6 / CAT-7
- Glasfaseranschluss

Sonnenschutz:

- Außenliegender Sonnenschutz, raumweise steuerbar



2-geschossige Tiefgarage:

- 112 Tiefgaragenstellplätze
- 15 KFZ E-Ladesäulen (erweiterbar um 20)
- ca. 40 Fahrrad-Stellplätze



Außerhalb / Versorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- Gastronomie fußläufig

Individuelle Ausbauwünsche – Beispiel

Wände:

- Trennwandsystem mit Glastrennwänden
- Frei eingestellte Räume
- Wandverkleidungen in Holz

**Türen:**

- Türen mit erhöhten Schallschutzanforderungen

**Decke:**

- Gipskartondecke oder höherliegendes Deckenfeld mit GK-Akustikdecke oder Deckensegel

**Sonnenschutz:**

- Zusätzlich: Büroräume mit innenliegendem Blendschutz als manuelle Vertikallamellen-Anlagen



FRIO³

Für weitere
Informationen
wenden Sie sich
bitte an:

Stefan Wittl

(+49) 89 710 40 96 19

(+49) 152 28 567 420

stefan.wittl@kriton.eu

Ein Projekt von:  **KRITON**



FRIO³