



# Willkommen im neuen Hospitalviertel

Vermietungsexposé

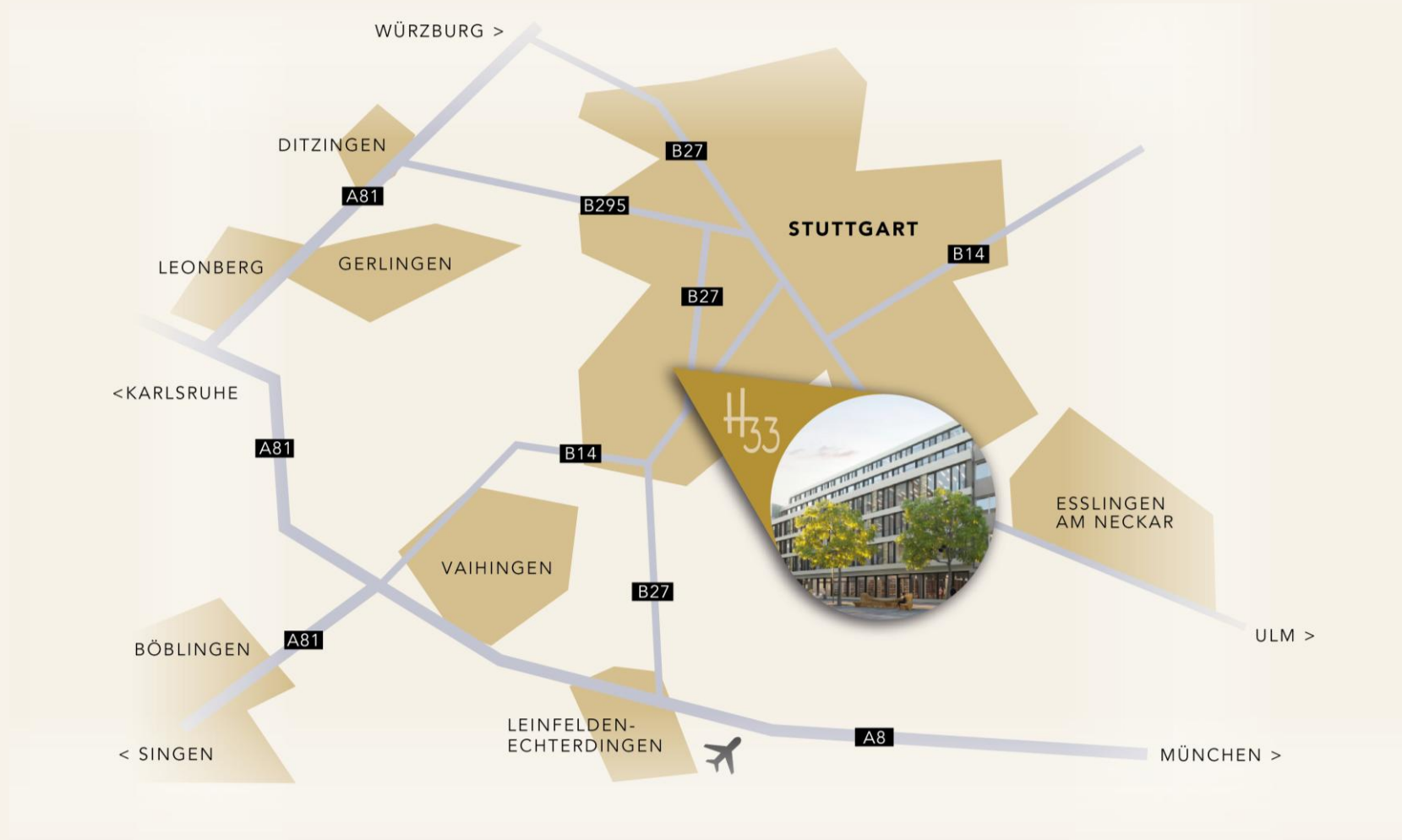






# Die Lage

Zentrale City-Lage im Herzen von Stuttgart





# Die Lage

Hervorragende Lage im Hospitalviertel mit ausgezeichnete Anbindung



## Optimale Anbindung:

		
Flughafen	44 min	20 min
Hauptbahnhof	10 min	5 min
Zentrum	9 min	4 min

## Ein Viertel voller Möglichkeiten:

	Schlossplatz Rathaus / Marktplatz Stadtpalais Oper Staatstheater	11 min 8 min 15 min 15 min 15 min
	Calwer Passage Wochenmarkt	3 min 8 min
	Jigger & Spoon La Commedia Elena's Coffe & Kitchen	1 min 2 min 2 min
	EmiLu Design Hotel Maritim Hotel Motel One S-Mitte Hotel Ruby Hanna	8 min 10 min 11 min 8 min



# Das Hospitalviertel

Der Hospitalplatz lockt auch jetzt schon zum Lunch im Grünen






# Willkommen im neuen Hospitalviertel

Zentral, beliebt und künftig noch schöner

- ▶ In hochwertiger City-Lage entsteht die Basis für repräsentative Offices.
- ▶ Die Hospitalstraße 33 schafft Flair und Mehrwert – sowohl für Beschäftigte, Besucher als auch für Bewohner.
- ▶ Die ruhige Fußgängerzone wird durch ein architektonisch anspruchsvolles Fassadendesign aufgewertet und lädt zum Verweilen ein.
- ▶ Der Synagogenvorplatz wurde neu und attraktiv gestaltet.





An aerial photograph of a city street, likely in Zurich, showing a mix of modern and older buildings, a wide road with a green-painted bike lane, and a dense urban environment. A yellow callout bubble is overlaid on the image, containing text in German.

**Optimale  
Anbindung -**  
in unmittelbarer  
Nähe: S- und U-Bahn  
zur Stadtmitte





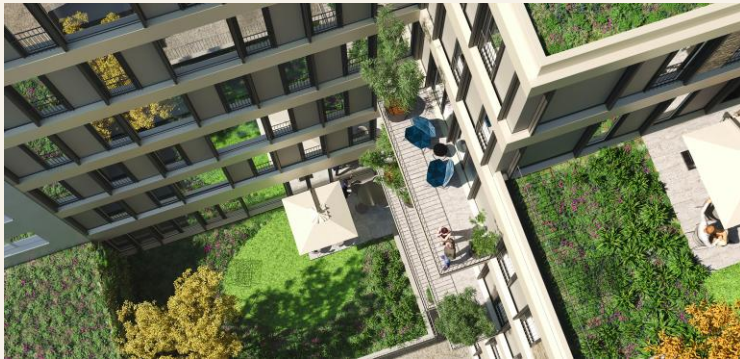
# Nachhaltige Revitalisierung mit Neubauqualität

Das Gebäude



# Das Gebäude

## Wichtige Eckdaten



### Highlights

- ▶ Zentrale City-Lage mit Flair und vielen Annehmlichkeiten
- ▶ Ansprechende Architektur und hochwertige Ausstattung
- ▶ Lichtdurchflutete Büros mit großen Terrassen und Balkonen
- ▶ Laden- und Dienstleistungsflächen in qualitätsvoller Lage

### Vermietbare Flächen & Nutzungsarten

- ▶ Erdgeschoss: Büro, Handel, Dienstleistung
- ▶ 1.-5. Obergeschoss: Büro, Kanzlei, Praxis
- ▶ 1.-2. Untergeschoss: Parken, Lager, Archiv

### Hauseigene Tiefgaragen- & Fahrradstellplätze

- ▶ Direkter Zugang zu Handel, Büro sowie zur Tiefgarage über Hospitalstraße 33
- ▶ 26 Pkw-Stellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten
- ▶ 15 Fahrrad-Stellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten



Hospitalstraße 33,  
70174 Stuttgart



Fertigstellung:  
2025



Mietfläche:  
ca. 4.350 qm



Stellplätze:  
26

# Das Gebäude

## Nachhaltige Revitalisierung mit ästhetischer Architektur und Neubauqualität

Durch die Kernsanierung des bestehenden Gebäudes, eine Erweiterung sowie Holzaufstockung entstehen rund 4.350 qm moderne Laden-, Büro-, Kanzlei- und Praxisflächen.

Das Objekt ist mit seiner qualitätsvollen transparenten, sich öffnenden Fassade Teil einer Stadtreparatur und integriert sich somit perfekt in die Umgebung der zentralen Altstadt. Fußgänger sowie Nutzer der Immobilie profitieren von dem autofreien Quartiersplatz direkt vor dem Eingangsportal des Gebäudes in der Hospitalstraße.



### Nachhaltigkeit

- ▶ Energieträger: Fernwärme
- ▶ Primärenergiebedarf: 75 kWh/qm/a
- ▶ CO<sub>2</sub>- Emission: 30 kgCO<sub>2</sub>/qm/a
- ▶ Prüfung EU-Taxonomie-Konformität nach DGNB
- ▶ Zertifizierung: LEED „Gold“ angestrebt



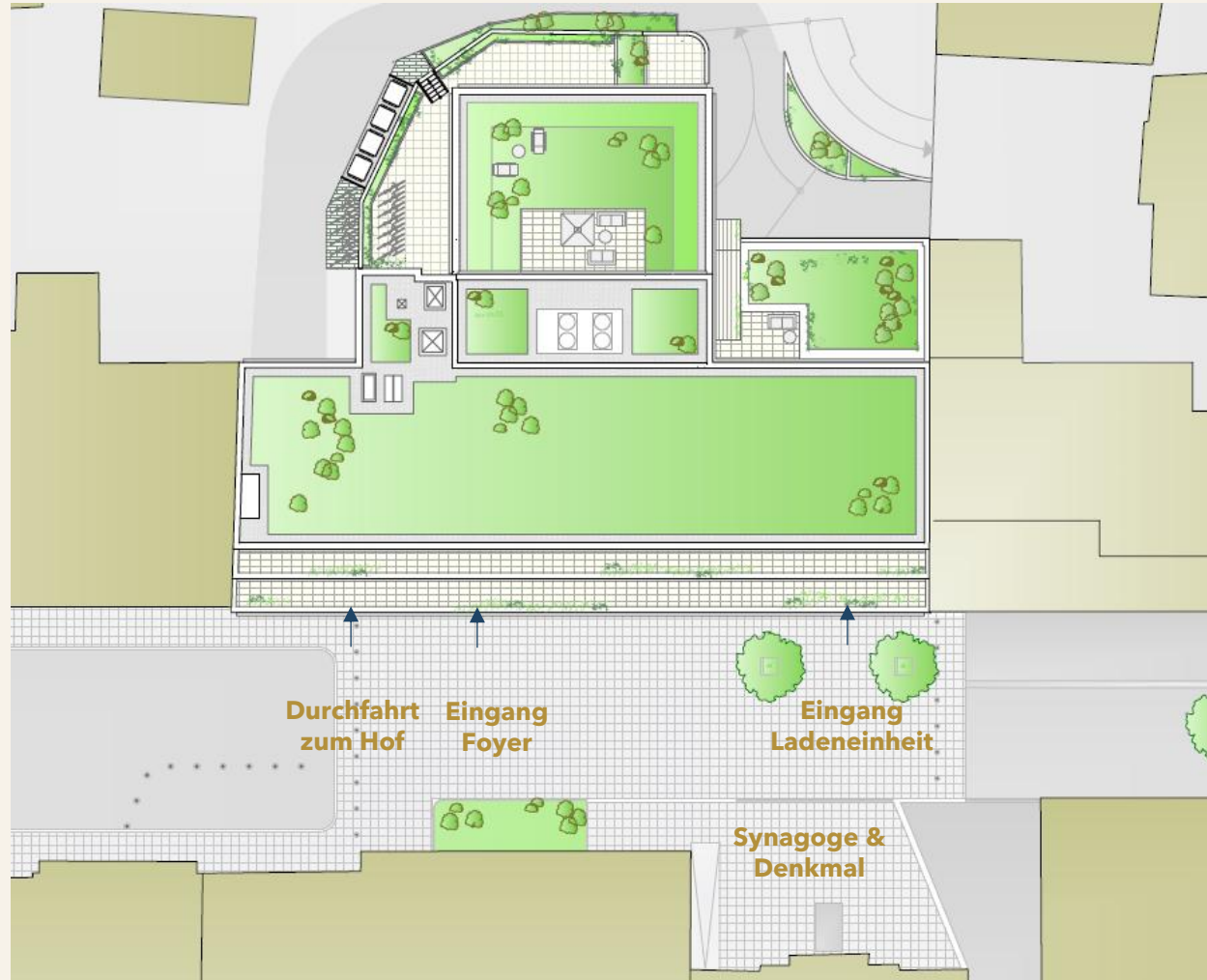


# Das Gebäude

## Lageplan

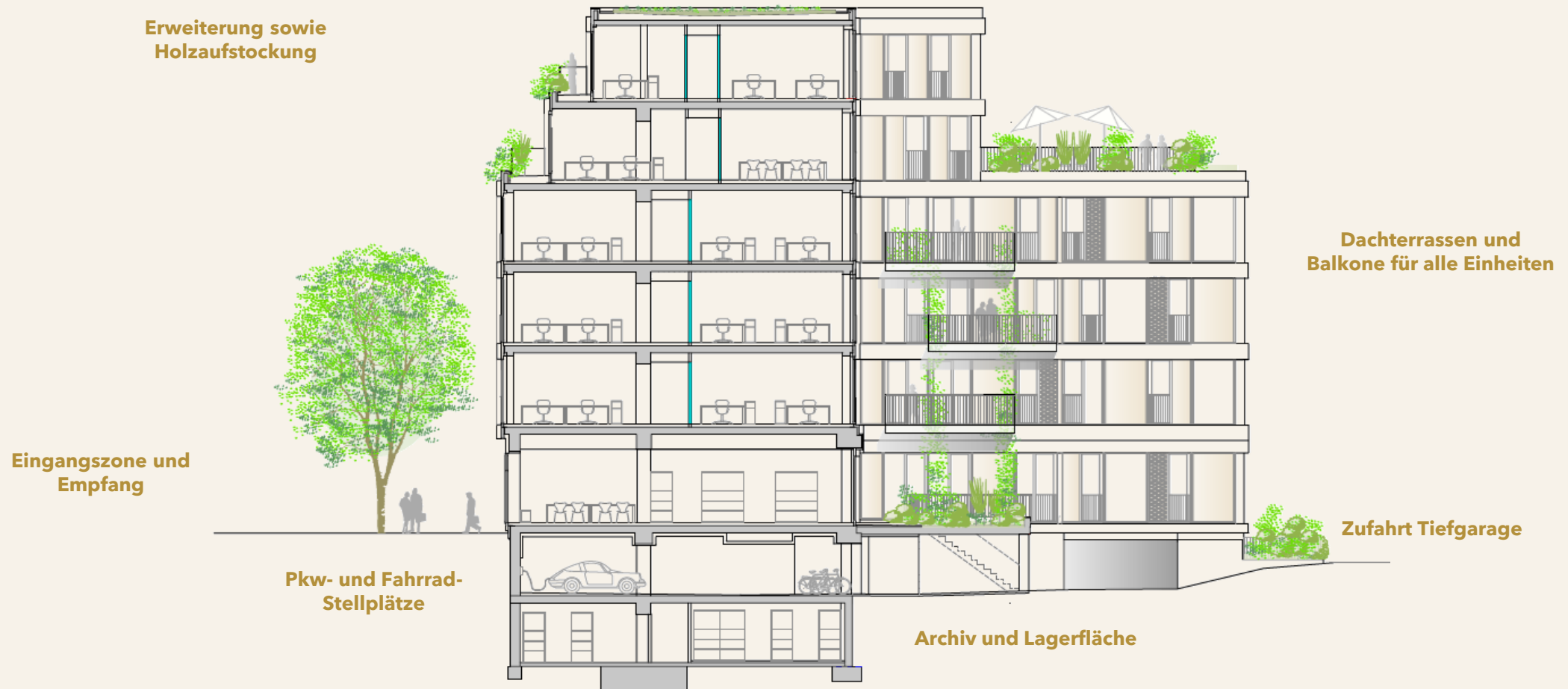
Innenhof  
Parkmöglichkeiten für  
Pkw (überdacht) und  
Fahrräder

Hospitalstraße



# Das Gebäude

Funktionale Gebäudeaufteilung







## With a view

Die Büro- und Praxisflächen



# Die Büroflächen

Moderne, ansprechende Architektur und repräsentatives Entrée

- ▶ Außenliegender Sonnenschutz, öffentbare Fenster
- ▶ Hochwertige Elementfassade (Metall/Glas)
- ▶ Großzügiges Foyer, Flurwände zum Teil als Systemglaswände
- ▶ Barrierefreier Zugang
- ▶ Großzügige Terrassen und Balkone
- ▶ Ebenen können durch einen exklusiven Treppenaufgang verbunden werden



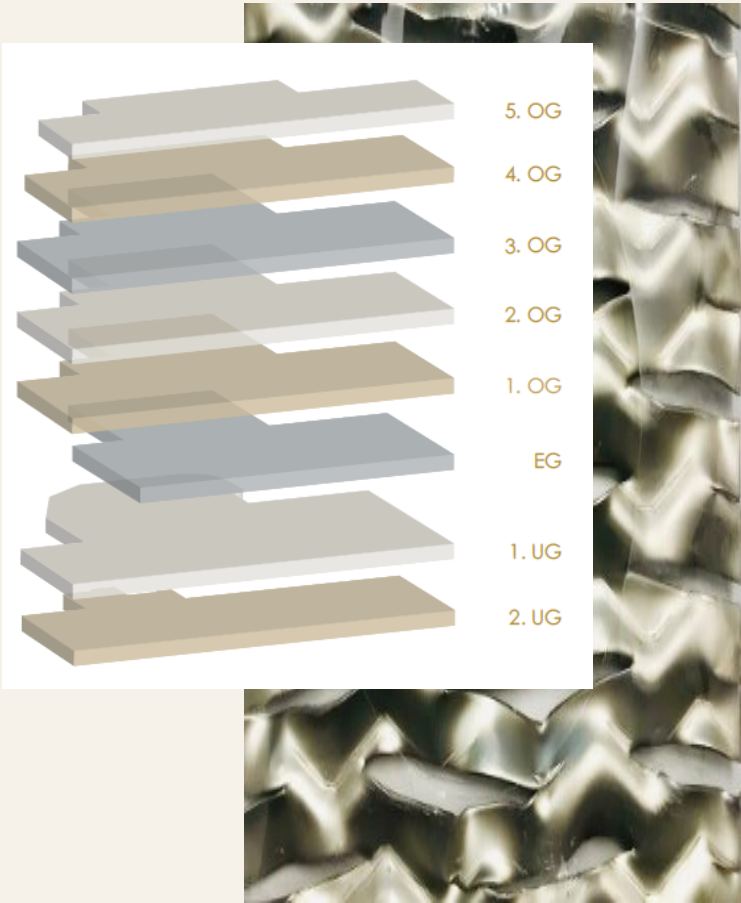


# Die Flächen

Flächen für jeden Bedarf

Ebene	Mietfläche [qm]	Nutzung
E5	ca. 505	Büro
E4	ca. 600	Büro
E3	ca. 785	Büro, Kanzlei, Praxis
E2	ca. 785	Büro, Kanzlei, Praxis
E1	ca. 785	Büro, Kanzlei, Praxis
E0	ca. 357 + 250	Büro, Handel, Dienstleistung
E -1	ca. 12	Lager
E -2	ca. 235	Archiv, Lager

E2 und E3 sowie E4 und E5 können über eine exklusive Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden



# Die Büroflächen

## Hochwertige Büroausstattung zum Wohlfühlen

- ▶ Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büros, Besprechungsräumen und Teeküchen
- ▶ Qualitätsvolle Bodenbeläge: hochwertiger Teppich, Fliesen, Designbeläge je nach Raumnutzung
- ▶ Hochwertiges Lichtkonzept mit Steh- bzw. Pendelleuchten (LED)
- ▶ Hohlraumboden inkl. Bodentanks
- ▶ Heiz-/Kühlsegel, raumweise steuerbar
- ▶ Glasfaseranschluss







# Die neue Lage zum Verweilen und Genießen

Die Ladenflächen



# Die Ladenflächen

Verweilen und Genießen mit Freisitz

Ebene	Mietfläche [qm]	Nutzung
E0	ca. 357 + 250	Büro, Handel, Dienstleistung
Lagermöglichkeiten		
E-1	ca. 12	Lager
E-2	ca. 235	Archiv, Lager





# Die Ladenflächen

## Hochwertige Ausstattung mit Flair

- ▶ Großzügige Raumhöhen von 3,56 m
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse können an Ihren Bedarf angepasst werden
- ▶ Qualitätsvolle Bodenbeläge
- ▶ Hochwertiges Lichtkonzept (LED)
- ▶ Hohlraumboden inkl. Bodentanks
- ▶ Heiz-/Kühlsegel, raumweise steuerbar
- ▶ Glasfaseranschluss
- ▶ Zwei großzügige Freisitze – zur Straßenseite bzw. zum ruhigen Innenhof







# Möglichkeiten über Möglichkeiten

Die Grundrisse



# Die Grundrisse

## EG – Büro- und Ladenflächen

- ▶ Ca. 357 + 250 qm Büro- und Ladeneinheit
- ▶ Großzügige Terrasse
- ▶ Repräsentatives Foyer
- ▶ Barrierefreier Zugang
- ▶ Raumhöhe von 3,56 m
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro- und Besprechungsräumen sowie Teeküchen





# Die Grundrisse

## E1 – Büro-, Kanzlei- oder Praxisflächen

- Ca. 785 qm  
Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- Attraktive Balkonfläche
- Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros  
können individuell umgesetzt werden
- Flexible, durchdachte Grundrisse  
und Größen mit Büro- und  
Besprechungsräumen sowie Teeküchen





# Die Grundrisse

## E2 – Büro-, Kanzlei oder Praxisflächen

- Ca. 785 qm  
Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- Attraktive Balkonfläche
- Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro- und Besprechungsräumen sowie Teeküchen



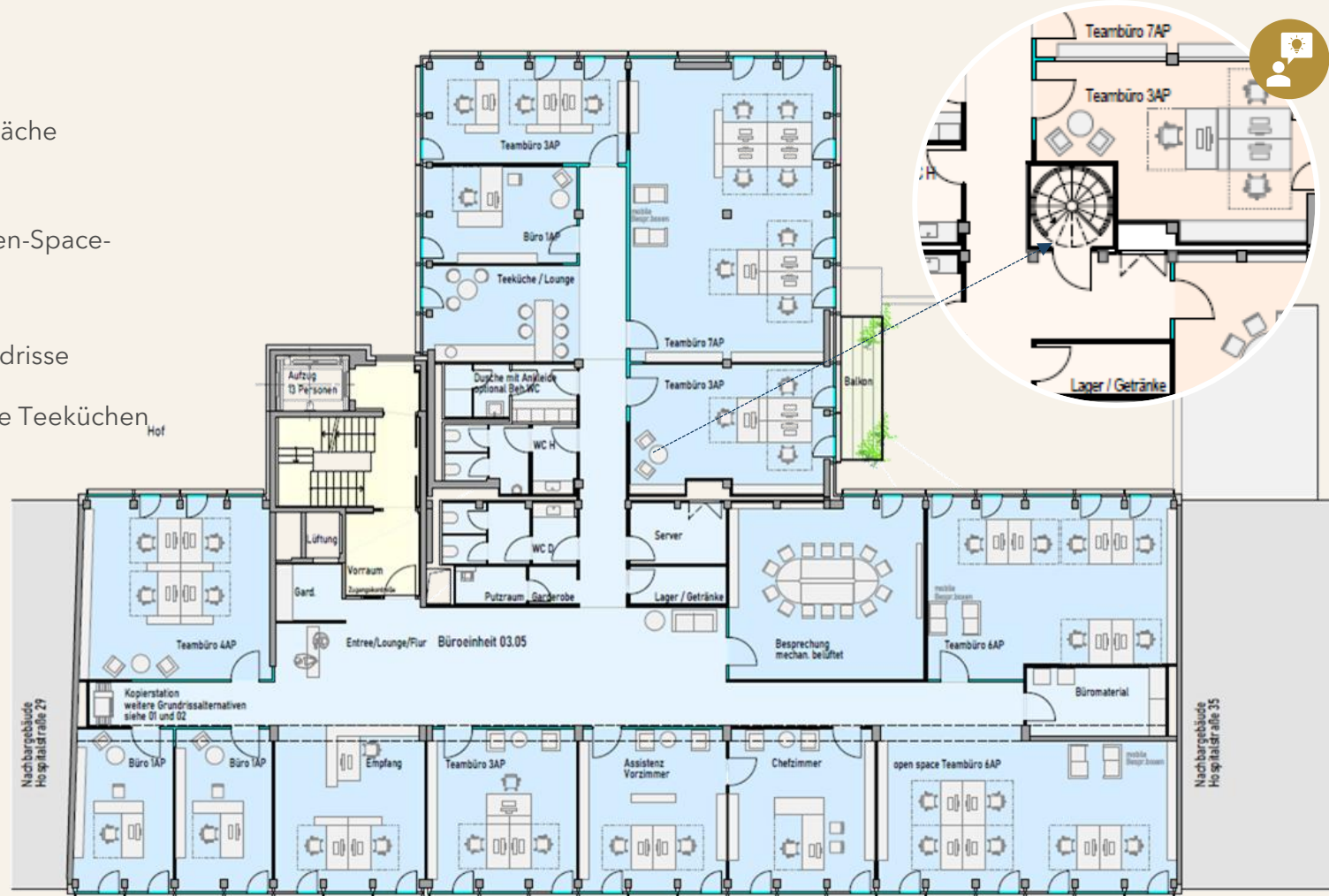
E2 und E3 können über eine-exklusive Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden



# Die Grundrisse

## E3 – Büro-, Kanzlei- oder Praxisflächen

- ▶ Ca. 785 qm  
Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- ▶ Attraktive Balkonfläche
- ▶ Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro- und Besprechungsräumen sowie Teeküchen



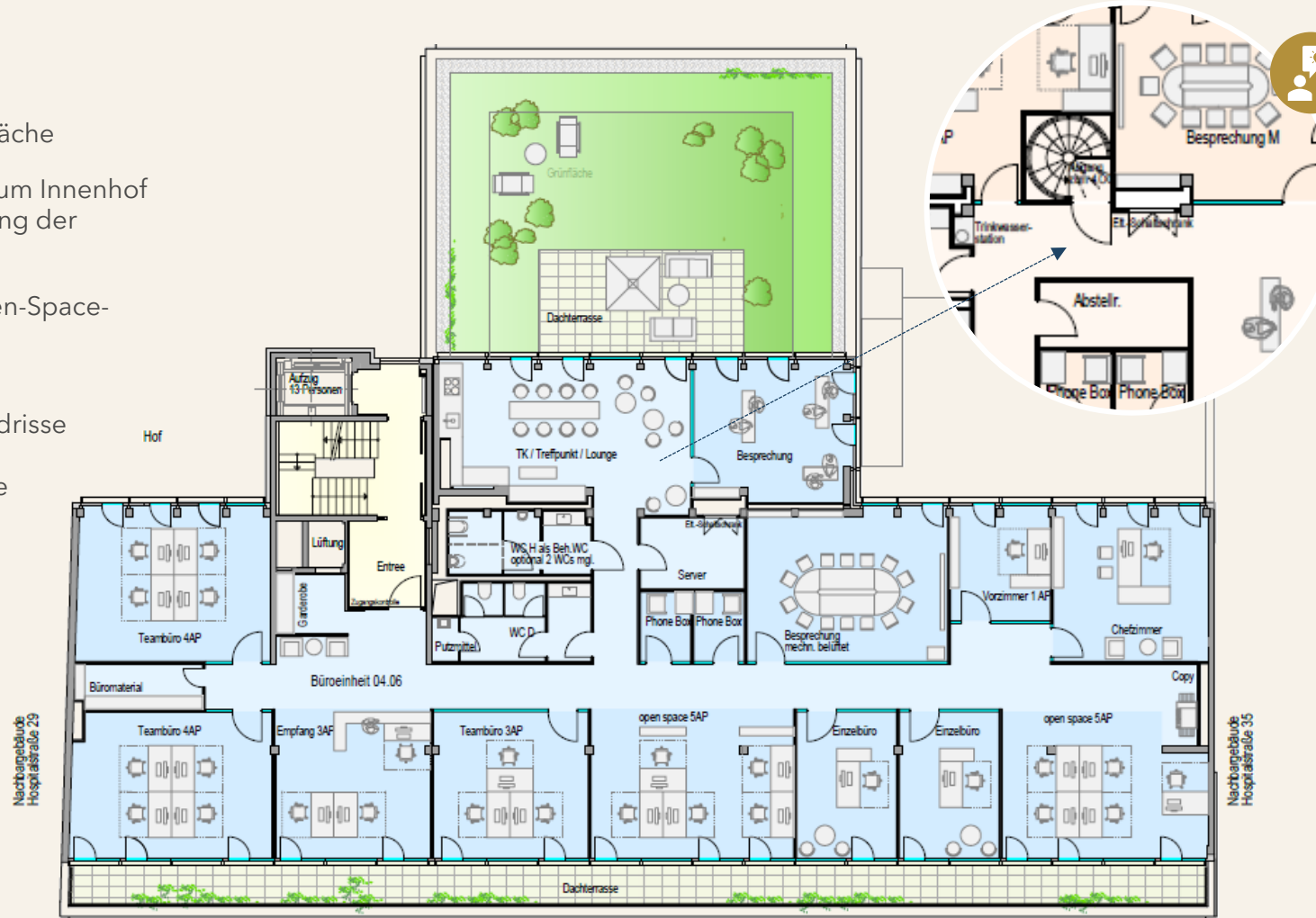
E2 und E3 können über eine-exklusive Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden



# Die Grundrisse

## E4 – Büro-, Kanzlei- oder Praxisflächen

- Ca. 600 qm  
Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- Großzügige Dachterrasse zum Innenhof und attraktiver Balkon entlang der gesamten Etage
- Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro- und Besprechungsräumen sowie Teeküchen

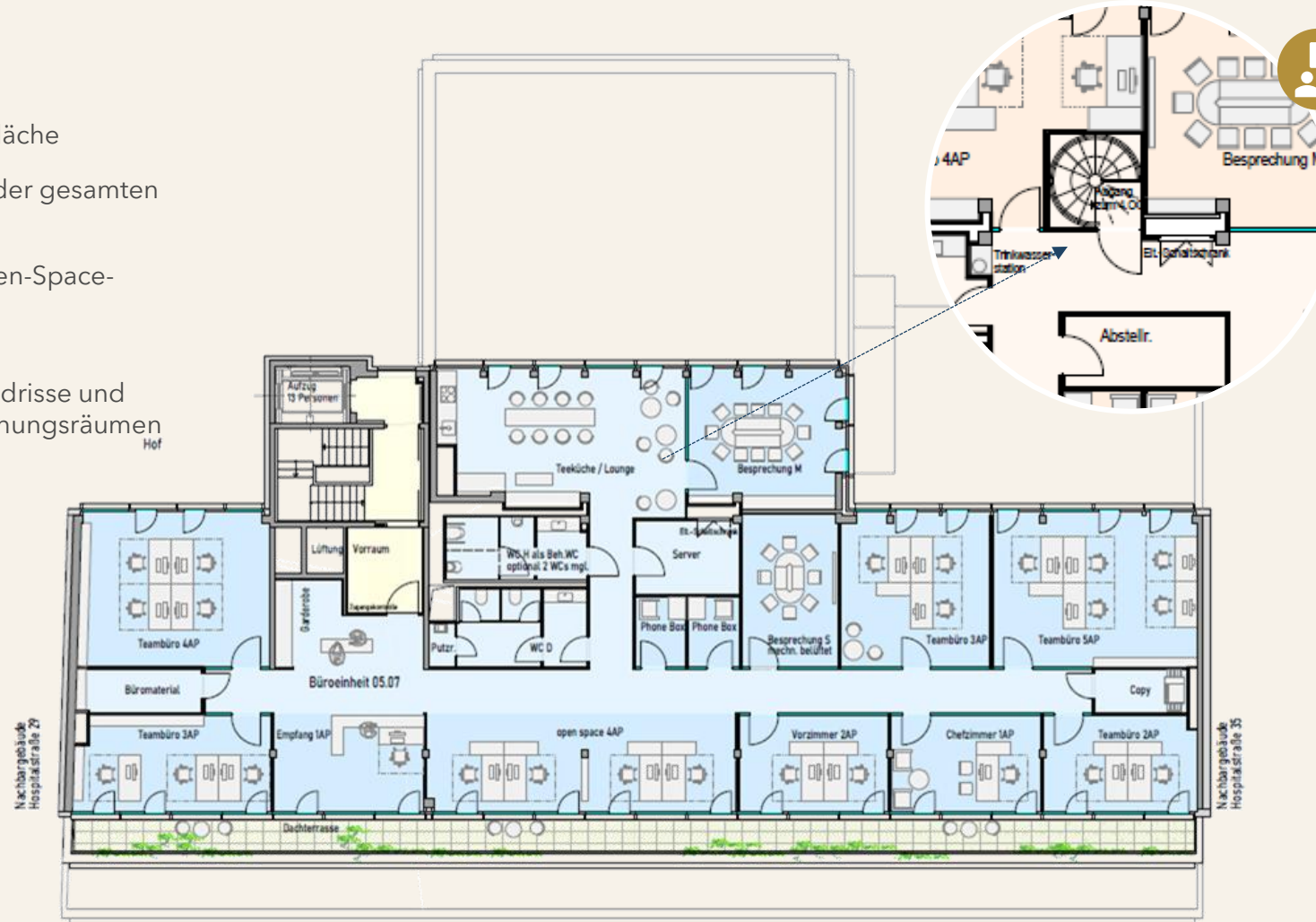


E4 und E5 können über eine exklusive Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden

# Die Grundrisse

## E5 – Büro-, Kanzlei- oder Praxisflächen

- ▶ Ca. 505 qm  
Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- ▶ Attraktiver Balkon entlang der gesamten Etage
- ▶ Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro-, Besprechungsräumen und Teeküchen



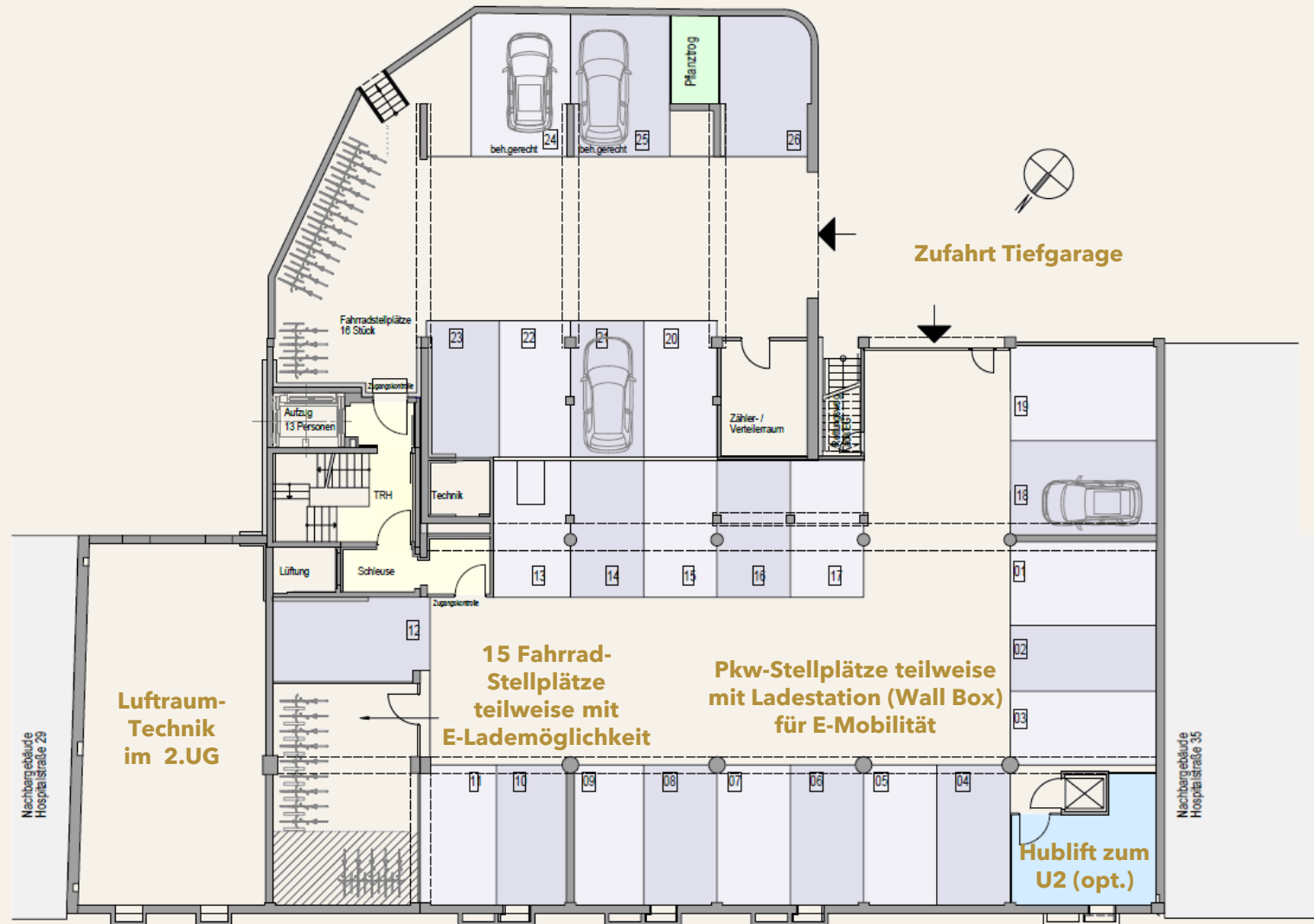
E4 und E5 können über eine exklusive Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden



# Die Grundrisse

## E-1 - Stellplätze

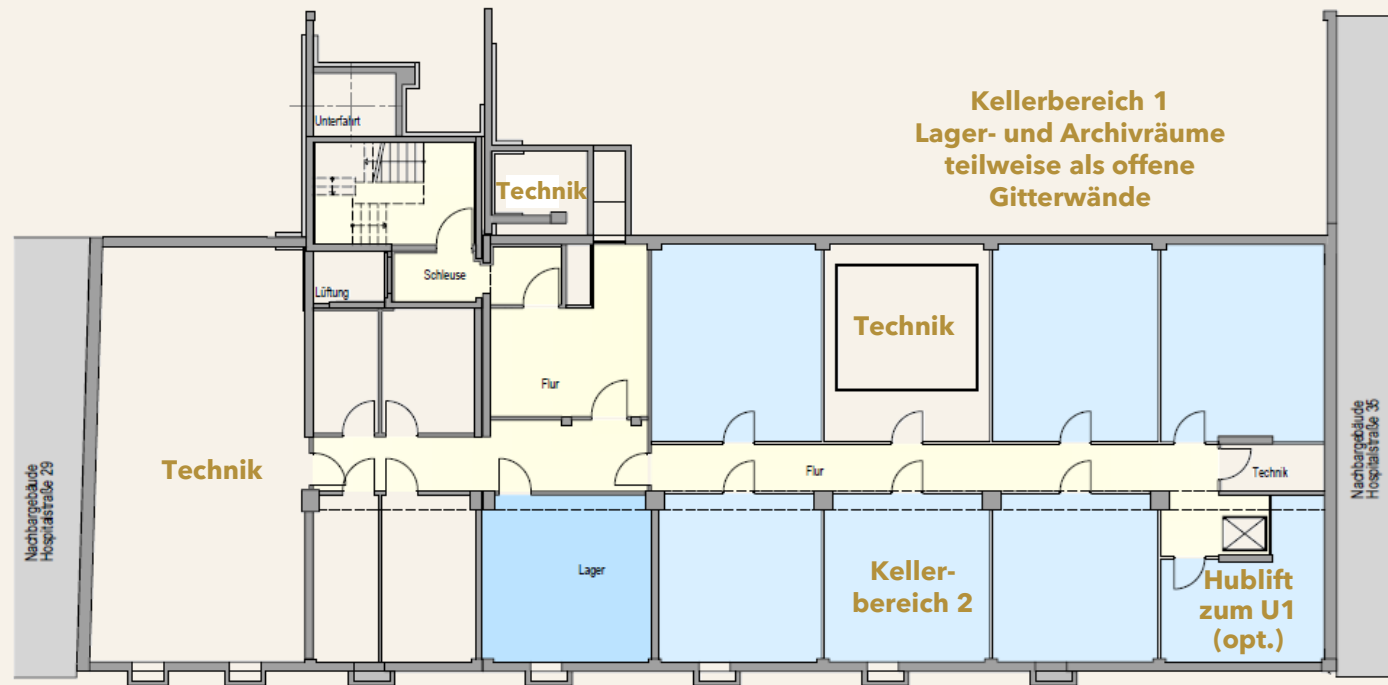
- ▶ 26 Pkw-Stellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten
- ▶ 15 Fahrrad-Stellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten





# Die Grundrisse

E-2 - Lager, Archiv







**„Ich bin froh, dass es jetzt endlich losgehen soll und dass WÖHR + BAUER dort baut. Denn auch die Münchner Gemeinde hat gute Erfahrungen mit dem Unternehmen gemacht.“**

Susanna Jakubowski, IRGW-Vorstand



# Die wesentlichen Highlights

## Überblick



### LAGE IM TRENDIGEN HOSPITALVIERTEL

Die hochwertige Innenstadtlage des H33 gewährleistet eine optimale Anbindung für Mitarbeitende und Kunden.



### UMFELD MIT FLAIR UND VIELEN MÖGLICHKEITEN

Das Hospitalviertel ist beliebt und bietet Restaurants, Geschäfte aller Art sowie viel Grün zum Verweilen und Entspannen.



### FLEXIBLE GRUNDRISSSE

Lichtdurchflutete Einzelbüros, Team-Offices, Gemeinschafts- und Gästebereiche für unterschiedliche Bedürfnisse umsetzbar.



### ERSTKLASSIGES RAUMKLIMA

Moderne Heiz-/Kühlsegel, raumweise steuerbar.



### OPTIMALE ANBINDUNG

Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Kurze Distanzen zum Bahnhof und Flughafen.



### ZERTIFIZIERTE NACHHALTIGKEIT

Zertifizierung in LEED „Gold“ angestrebt sowie Prüfung der EU-Taxonomie-Konformität nach DGNB.



### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG & SERVICES

Hochwertige Ausstattung nach Mieterwünschen realisierbar. Alle Mieteinheiten besitzen einen Balkon oder Terrasse.



### STELLPLÄTZE & E-MOBILITÄT

Moderne Tiefgarage mit E-Ladestationen im Gebäude.

# Bauherr WÖHR + BAUER

GEMEINSAM. LEBENSRAUM. GESTALTEN.

**Städte sind Lebensräume. Und Lebensräume brauchen Gestalter.**

WÖHR + BAUER ist ein renommiertes, familiengeführtes Immobilienunternehmen und entwickelt und revitalisiert seit über 33 Jahren urbane Immobilienprojekte in München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin.

Mit innovativen Immobilienprojekten gestaltet WÖHR + BAUER das Leben, das Arbeiten und die Mobilität für die Menschen in unseren Städten intuitiver, komfortabler und damit auch nachhaltig lebenswerter. Dafür arbeiten die über 35 Mitarbeitenden in interdisziplinären unternehmensübergreifenden Teams – mit viel Leidenschaft für das Besondere.





# Über 33 Jahre Office-Expertise

Spezialist für Headquarters



## OPTINEO

Fertigstellung 2023  
32.000 qm Geschossfläche

„Die einladende Architektur und das lebendige und kreative Umfeld unseres neuen Standorts im Herzen des Werkviertels passen perfekt zu unserem Unternehmen, denn sie stärken die Innovationskraft von KPMG.“

**Angelika Huber-Straßer,**  
Regionalvorständin Süd der KPMG  
AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



## Wissenscampus - W9

Fertigstellung 2021  
28.750 qm Geschossfläche

„Uns gefällt der Ansatz, dass das Team bei WÖHR + BAUER ebenso wie wir traditionelle Werte in den Mittelpunkt seines Schaffens stellt. Fairness, Ehrlichkeit und Loyalität sind auch im digitalen Zeitalter die unverzichtbare Grundlage nachhaltiger Erfolge.“

**Dr. Thomas Beck, Geschäftsführer**  
Vector Informatik GmbH Stuttgart



## TOWER RIEM

Fertigstellung 2016  
24.500 qm Geschossfläche

„Vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe fanden wir in WÖHR + BAUER einen kompetenten Partner mit einem tiefen Verständnis für unsere Bedürfnisse. Das Resultat: eine maßgeschneiderte Immobilie für unser Unternehmen.“

**Stefan Vilsmeier,**  
Vorstandsvorsitzender Brainlab AG



## DER ANGERHOF

Fertigstellung 2010  
22.500 qm Geschossfläche

„Unsere neue Unternehmenszentrale muss in allen Aspekten höchste Ansprüche erfüllen – an Architektur und räumliche Flexibilität. Mit WÖHR + BAUER als Projektentwickler haben wir einen Partner gefunden, der bereits bewiesen hat, komplexe und technisch anspruchsvolle Projekte erfolgreich umsetzen zu können. Diese Kompetenz, großes Engagement sowie hohes Tempo zeichnen WÖHR + BAUER aus – das schätzen wir besonders.“

**Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Reitzle, ehem.**  
Vorsitzender des Vorstands Linde AG

# Anmietung - bedarfsorientiert und effizient

Ansprechpartner & Vorgehensweise



## Persönliche Besichtigung

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir beantworten gerne Ihre Fragen.



## Maßgeschneiderte Beratung

Mit Hilfe unseres Architekten-Teams kreieren Sie Ihre maßgeschneiderten Arbeitswelten.



## Individuelles Angebot

Basierend auf einer Vorplanung und Baubeschreibung unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Mietangebot.



## Effizienter Abschluss

Als Eigentümerin der Immobilie besprechen wir Ihre Wünsche direkt mit Ihnen.

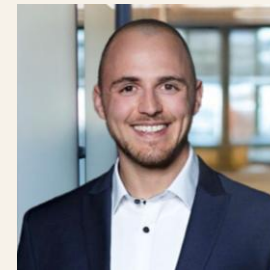


**Sven Kübler**

Niederlassungsleiter Stuttgart

Telefon: +49 151 17453991

E-Mail: [kuebler@woehrbauer.de](mailto:kuebler@woehrbauer.de)



**Luca Tetzlaff**

Asset Manager

Telefon: +49 151 4148483

E-Mail: [tetzlaff@woehrbauer.de](mailto:tetzlaff@woehrbauer.de)

**Bildnachweise:** nuur ' images of architecture, Bernd Ducke, WÖHR + BAUER, iStock

**Haftungsausschluss:** Das vorliegende Exposé dient der Information und visuellen Darstellung. Alle Zahlen, Informationen, Darstellungen und Visualisierungen spiegeln ausschließlich den Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés bzw. die Interpretation durch die Visualisierer wider. Wir übernehmen damit keine Zusicherung und/oder Garantie oder sonstige Haftung für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte. Änderungen der auf den Visualisierungen gezeigten und in den Texten beschriebenen Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. In Bezug auf das Projekt ist alleine der zu schließende Mietvertrag maßgeblich. Stand: September 2025

**Datenschutzhinweis:** [woehrbauer.de/datenschutz](https://woehrbauer.de/datenschutz)





**WÖHR + BAUER Parking GmbH**  
**Seitzstraße 8a | 80538 München | Telefon +49 89 922090-0 | [woehrbauer.de](http://woehrbauer.de)**