

citygate

Individualbüros



Ihr Tor zur Stadt

Urbanes Büro & Geschäftshaus in Regensburg

EXPEC



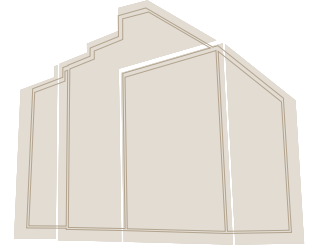
Regensburg

Hauptstadt der Oberpfalz (BL Bayern)
Viertgrößte Stadt Bayerns
Einzugsgebiet bis 550.000 Einwohner
Kaufkraftkennziffer 111,0
Platz 3 bei ökonomischer Performance¹
Platz 5 im Zukunftsatlas 2007

nach Leipzig

3 h

citygate Individualbüros



nach Nürnberg

50 min



nach München

65 min



nach Passau

55 min

Einkaufszentrum

Quellen Wirtschaftsdaten:
COMFORT Städteport Regensburg / Stadt Regensburg Feb 2010 sowie Ranking Regensburg, Amt für Wirtschaftsförderung. 1= kreisfreie Städte Westdeutschland



Ihr Tor zur Stadt

Individualbüros in Best-Lage

Die Individualbüros sind Zentrum des neuen Regensburger Quartiers citygate. In zentraler Lage, bestens erreichbar und fußnah zur Altstadt, findet modernes Arbeiten hier äquivalenten Raum.

Die Individualbüros schmücken sich mit einer bekannt guten Geschäftsadresse, der Weißenburgstraße. Diese Zentral-Achse ist zugleich Garant für **Frequenz und Erreichbarkeit** und offeriert schnelle, einfache Anbindungen.

Wem die Altstadt zu schlecht erreichbar und die Industriegebiete zu unpersönlich sind, der findet mit Mietraum in citygate die **ideale Positionierung**.

Die Stadt öffnet ihre Tore, die citygate Individualbüros öffnen hiermit ihre Türen: Seien Sie willkommen!

Zentrale Lage in Regensburg:

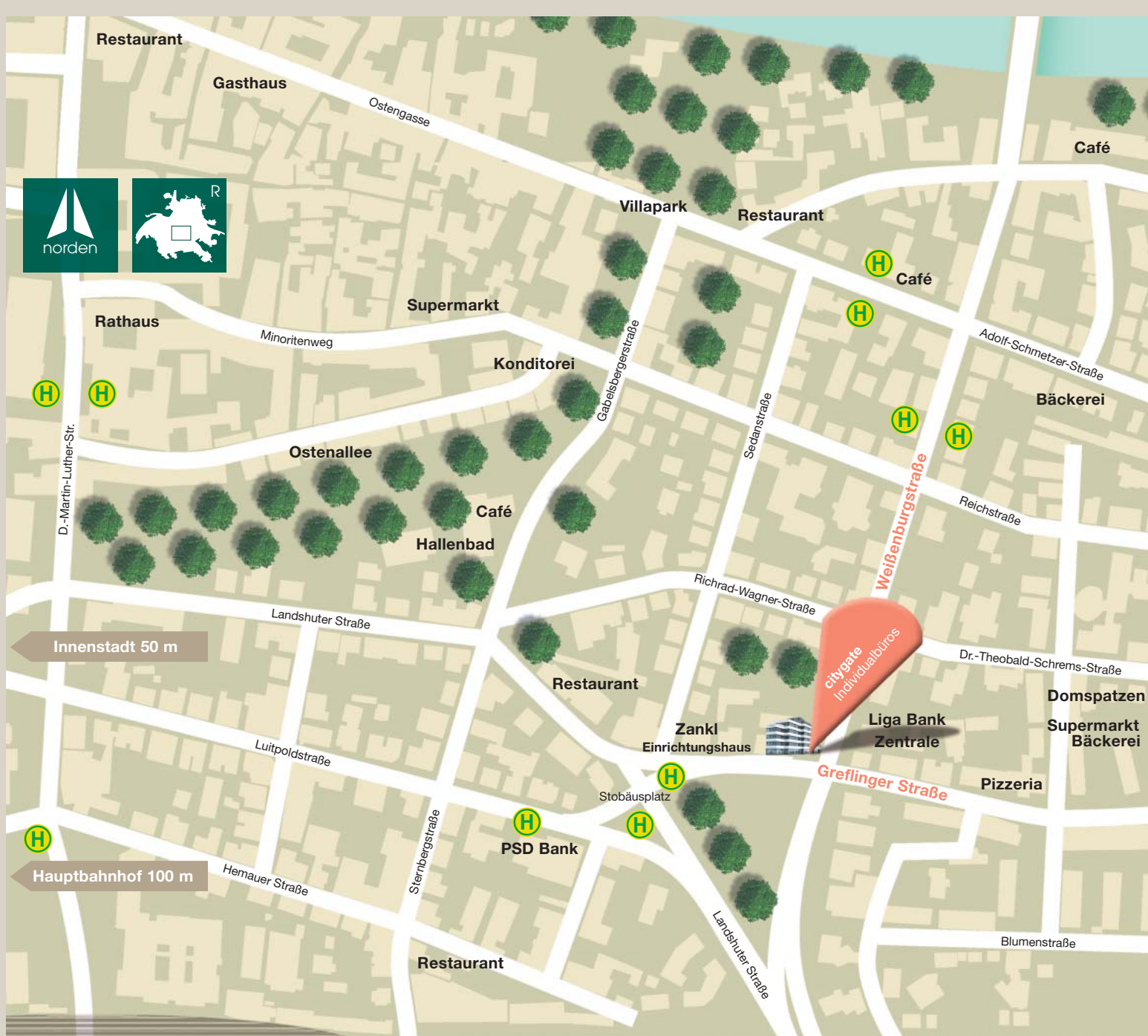
- Von allen Richtungen gleich gut erreichbar durch "Achsen"-Lage

Repräsentativ und In-Sight:

- Weithin sichtbares Büro- und Geschäftshaus mit individueller Prägung

Individualverkehr:

- Optimale Anbindung an das regionale Straßensystem sowie die A3 und A93



„Weiche“ Mikrostandortfaktoren glänzen in Sachen Umfeld...



... und Naturraum sorgt für mittägliches Ausspannen

Business braucht Lage

Eine gute Lage, wie citygate sie Ihnen bietet, birgt nicht nur Vorteile für Ihre Kunden und Ihr Business: **Auch Sie als Mieter** und Ihre Mitarbeiter kommen in den Genuss bester Erreichbarkeit von allem, was den Arbeitsalltag erleichtert, für kreative Pausen sorgt oder wertvolle Zeit spart.

Rund um die citygate Individualbüros stehen binnen Minuten Geschäfte für den täglichen Bedarf, grüne Oasen und die Regensburger Altstadt zur Verfügung. Gehobene Gastronomie für z.B. Geschäftsessen ist einfach erreichbar.

Der citygate Mietmehrwert: kurze Wege!

Umgebung – Features:

- hoch angesehene Mikrolage am grünen Stadtgürtel, viele Gründerzeitvillen
- Ensemble Schutzgebiet
- allgegenwärtiger Domblick
- alter Baumbestand, Donau
- breite "Mittags-"/Einkaufs-Möglichkeiten

ÖPNV:

- Die Buslinien 1, 2a, 2b, 5, , 9, 10, 30 und 31 halten in Sichtweite (Weißenburgstraße und Stobäusplatz)

zu Fuß:

- Hauptbahnhof, Alleengürtel und Altstadt in wenigen Minuten erreichbar



1



2



3



- 1 Besprechungszimmer mit Anschlüssen für Arbeit und Präsentation
- 2 Großzügige Flächen für Repräsentation und Rückzug
- 3 Hygienebereiche und Teeküche im italienischen Stil

Die Ästhetik der Freiheit: Moderne Flächen nach individuellem Bedarf

Geschäftsmodell mit Zukunft

Beste Basis – optimale Perspektiven

Das Büro- und Geschäftshaus citygate ist im Jahr 2010 umfassend und zukunftsfähig modernisiert worden. Das ursprüngliche Gebäude ist dank seiner vorausschauenden Bauweise auch heute noch **ein Muster an Flexibilität**

und Anpassungsfähigkeit. Mit der Modernisierung wird die Energie-Effizienz auf das Niveau der EnEV 2009 gehoben und das Konzept aktiver, flexibler Office-Spaces weiter ausgebaut.

Highlights, die Sie interessieren werden:

- Modernisierung 2010
- Stahlbeton-Skelettbauweise: individuelle Flächeneinteilung
- großzügiges, repräsentatives Treppenhaus
- durchgehende Fensterflächen, Ost, Süd, West
- lichtdurchflutete Räume
- Terrassen- und Balkonflächen im 2. bis 5. OG bzw. im 1. OG nach Westen optional möglich
- attraktives neues Eingangsportal
- neue Fensterelemente mit erhöhtem Schall- und Wärmeschutz
- neuer aktiver, außenliegender und elektrisch gesteuerter Sonnenschutz
- neue Wärmedämmung der Fassade
- neue Heizungsanlage
- neue Elektro-Installation
- optional kontrolliertes Büroraum-Be- und Entlüftungssystem oder Teilklimatisierung
- komplett neuer Innenausbau

Top-Vorteile des Konzepts „flex-office“ für Kleinbüros:

- Kleine, separate Büroeinheiten von ca. 30 bis 100 m²
- Automatisches Lüftungskonzept mit Wärmerückgewinnung
- Gemeinsam nutzbare Konferenzräume
- Kommunikative Meeting Points

Freundlich, kompetent und im Kommunikationsstil Ihres Unternehmens: Telefonpräsenz, z.B. in Ihrer Abwesenheit



Repräsentatives Unternehmensbild in jeder Mietgröße: überzeugt Kunden und motiviert Mitarbeiter

Small Office Big Business

Eine Ebene nur für kleine Büros.

flex-office: Der Name ist Konzept. Das Büro- und Geschäftshaus bietet Office-Spaces zur Miete, deren Möglichkeit zur Individualisierung weit über die Entscheidung für eine bestimmte Flächengröße hinausgeht. flex-office ist wandelbar und ausbaufähig – und ist Ihre räumliche Definition eines Arbeitsplatzes.

Mikroklimatisierung, technische Infrastruktur nach Maß:

Was möglich ist, bestimmen Sie.

Im 2. Obergeschoss räumt flex-office Individualisten den Raum ein, den sie sich wünschen: Die Geschossfläche wird bedarfsgerecht eingeteilt, um mehreren Unternehmen ein **Full Service-Package** mit allen Office-Leistungen anbieten zu können. Dazu gehören unter anderem **Sekretariatsservice, Konferenzraumnutzung und Gemeinschaftsräumlichkeiten**. flex-office ist Ihre Repräsentanz, für die Sie nicht vor Ort sein müssen.



Gemeinsame, nach Wunsch belegbare Besprechungsräume



Gestalten Sie Ihre Office-Umgebung und Ausstattung nach Maß



Business ohne Kompromisse - multifunktional und persönlich



Erholbare Aussicht in die grüne Nachbarschaft

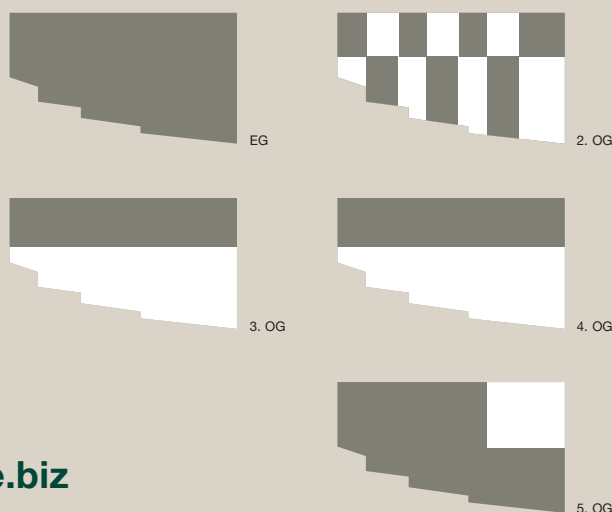
Die Steigerung der Flexibilität

Schulungszentrum, repräsentativer Unternehmenssitz, Niederlassung mit modernem Office-Management oder Einzelhandel mit Maximalfrequenzierung:

Gänzlich frei in Größe und Gestaltung, hat citygate für jedes Erfolgsmodell die passenden Miet-Räumlichkeiten. Und das Potential, Sie auch bei einer Expansion zu unterstützen.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage:

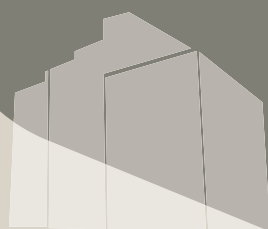
 **0941/297 460 o. info@city-gate.biz**



Übersicht Büroflächen citygate

Gesamt ca. 2.065 m²

Geschoss	Brutto-Fläche (ca.)	Bemerkung
Erdgeschoss	280 m ²	1 Einheit
1. Obergeschoss	415 m ²	2 Einheiten
2. Obergeschoss	450 m ²	flex-office: von ca. 30 bis 100 m ²
3. Obergeschoss	450 m ²	2 Einheiten
4. Obergeschoss	385 m ²	2 Einheiten
5. Obergeschoss	85 m ²	1 Einheit
Pkw-Stellplätze Tiefgarage 29		
Pkw-Stellplätze oberirdisch 8		

citygate**Individualbüros**

Mietflächen nach Wunsch von ca. 30 m² bis 450 m²

Mit diesem Exposé geben wir Ihnen einen ersten Eindruck von unseren Leistungen für Ihren Geschäftserfolg. Die genauen Details, wie Mietpreis und Vertragsinhalte, aber auch Individualisierungsmaßnahmen Ihrer Mieteinheit, sind Inhalt weiterer Absprachen.

Ob weiterführende Gespräche, konkrete Vertragsverhandlungen oder eine ausführliche Besichtigung: Wir stehen gerne für einen Termin zur Verfügung. Nutzen Sie einfach und unverbindlich die unten stehenden Kontaktdaten.

citygate Individualbüros Regensburg
Weißenburgstraße 22

Kontakt

T 0941/297 460

E info@city-gate.biz

www.city-gate.biz

Schriftliche Anfragen bitte an
EXPEC Grundbesitz GmbH & Co. KG
Weißenburgstraße 22
93055 Regensburg