



## Modern ausgebaute Büro- sowie Lagerflächen

Hervorragende Makro- und Mikrolage

## Eckdaten des Monza Parks

Objektdaten	
Gebäudetyp:	Büro- und Lagergebäude
Baujahr:	1990 + 1993
Letzte Sanierung:	2009
Geschosse	UG, EG, 1.OG – 3.OG

Energieausweis	
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiebedarf:	272,3 kWh/(m <sup>2</sup> a) + 292,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger:	Gas



## Flächenübersicht des Monza Parks

Mietflächen	
Gesamtmietfläche:	39.112 m <sup>2</sup>
hiervon Bürofläche:	25.641 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	618 Stück
Stellplatzschlüssel:	1 St. / 63 m <sup>2</sup>

Mietkonditionen	
Büroflächen Monzastr. 2:	ab 9,70 €/m <sup>2</sup> /mtl. zzgl. USt.
Büroflächen Monzastr. 4:	ab 9,70 €/m <sup>2</sup> /mtl. zzgl. USt.
Lagerflächen Monzastr. 4:	6,50 €/m <sup>2</sup> /mtl. zzgl. USt.
Nebenkosten:	3,50 €/m <sup>2</sup> /mtl. zzgl. USt.
Stellplätze:	60,00 €/Stk./mtl. zzgl. USt.



## Verfügbare Mietflächen des Monza Parks

Haus 2				
Bürofläche Total			1.698,70 m <sup>2</sup>	
Lagerfläche Total			- m <sup>2</sup>	
Haus 2	Büro- / Servicefläche	EG	623,79 m <sup>2</sup>	kurzfristig
Haus 2b	Bürofläche	1.OG	563,01 m <sup>2</sup>	kurzfristig
Haus 2b		3.OG	511,90 m <sup>2</sup>	kurzfristig

Haus 4				
Bürofläche Total			2.670,34 m <sup>2</sup>	
Lagerfläche Total			819,18 m <sup>2</sup>	
Haus 4e	Lagerfläche*	EG	310,09 m <sup>2</sup>	Q4/2024
Haus 4d	Lagerfläche	EG	509,09 m <sup>2</sup>	Q4/2024
Haus 4	Bürofläche	EG	94,22 m <sup>2</sup>	Q4/2024
Haus 4		EG	394,18 m <sup>2</sup>	Q4/2024
Haus 4e		2.OG	194,70 m <sup>2</sup>	nach Vereinbarung
Haus 4		3.OG	523,38 m <sup>2</sup>	kurzfristig
Haus 4		3.OG	549,60 m <sup>2</sup>	kurzfristig
Haus 4c		3.OG	914,26 m <sup>2</sup> **	nach Vereinbarung

\*= Die Lagerfläche wird nur in Verbindung mit der Bürofläche im EG (94,22 m<sup>2</sup>) vermietet.

\*\*= Teilbar in 457,19 m<sup>2</sup> und 457,07 m<sup>2</sup>

## Makrolage

### Makrolage

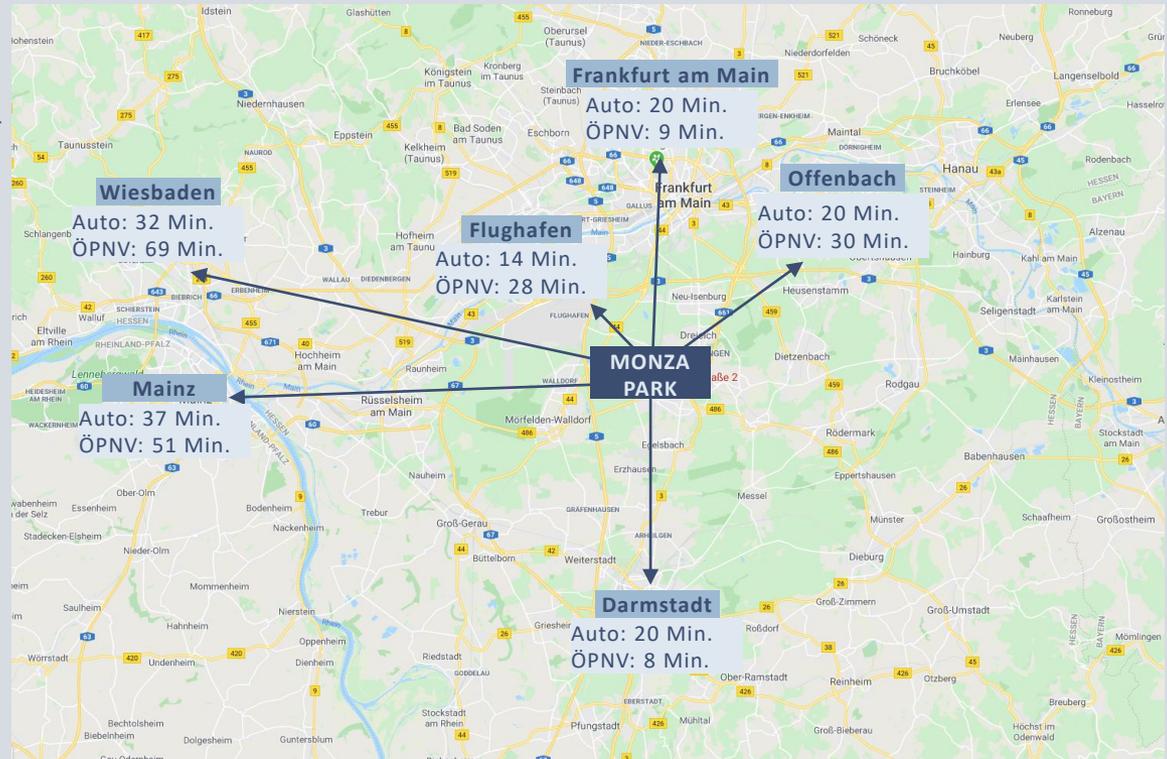
Langen ist genau zwischen Darmstadt und Frankfurt am Main gelegen und sowohl über den öffentlichen Nahverkehr als auch über den Privatverkehr perfekt gebunden.

Durch die unmittelbare Nähe zu den Autobahnen A5 sowie A661 ist eine staufreie Fahrt in Richtung Norden gesichert. In **20 minütiger Entfernung** per PKW liegen: **Frankfurt am Main, Frankfurter Flughafen, Offenbach** sowie **Darmstadt**.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist Langen ebenso hervorragend angebunden. Neben **zwei S-Bahn Stationen** wird der Bahnhof auch von der **Regionalbahn** bzw. dem **Regionalexpress** bedient. Die **hohe Taktung** der Bahnen begünstigt die Attraktivität nochmals.

Die geplante **Regionaltangente West** wird Langen in der Zukunft direkt mit dem Frankfurter Flughafen bis nach Bad Homburg verbunden sein.

Auch der **niedrige Gewerbesteuerhebesatz** von 370 % ist als Standortvorteil anzusehen.



Quelle: maps.google.com

## Mikrolage

### Mikrolage

Der Monza Park ist nur wenige Gehminuten vom Langener Bahnhof entfernt und in wenigen hundert Metern erreicht man die Auffahrt der B486, über welche die A5 sowie A661 erreichbar sind.

Gegenüber der Monzastraße 2 ein asiatisches Restaurant sowie zwei Supermärkte mit Bäckerei. Weiterhin sind ein weiterer Supermarkt, ein Schnellrestaurant sowie ein italienisches Restaurant sehr schnell erreichbar. Diverse weitere Restaurants, Schnellrestaurants sowie Supermärkte befinden sich im Umfeld des Bahnhofs. In 2020 wurde hier noch ein Fachmarktzentrum mit weiteren Geschäften eröffnet werden.

Die direkte Nachbarschaft des Monza Parks wurde in den letzten Jahren mit modernen und hochwertigen Büro- sowie Lagerneubauten aufgewertet.

Neben einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV sowie Privatverkehr bietet der Monza Park auch eine gute Nahversorgung sowie eine ansprechende Nachbarschaft.



Quelle: maps.google.com

## Objektbeschreibung & Ausstattung

### Objektbeschreibung:

Der Monza Park ist ein Gebäudekomplex mit charakteristischer Klinkerfassade und bietet neben Büroflächen auch große Lagerflächen mit diversen Rolltoren (ebenerdige Andienung).

Er teilt sich in die Monzastraße 2 (Ecke Pittlerstraße) und die Monzastraße 4 auf.

Neben einer ausreichenden Anzahl von Tiefgaragen- und Außenstellplätzen sind ebenso Abstellmöglichkeiten für Fahrräder direkt am Gebäude.

Die Mietflächen lassen sich sowohl als Großraumbüros, Verzimmerte Büros oder auch als Kombilösung nutzen. Das Objekt ist barrierefrei zugänglich und verfügt im Erdgeschoss im Foyer des jeweiligen Hauseingangs über ein behindertengerechtes WC.

Das Bürogebäude ist an eine leistungsstarke, redundante Glasfaseranbindung angebunden.

### Ausstattung:

- textiler Fußbodenbelag (nach Mieterwunsch)
- abgehängtes Bandrasterdeckensystem mit strukturierten Mineralfaser
- Akustikdeckenplatten mit integrierter Beleuchtung
- Gipskartonwände bzw. Glastrennwandsystem
- Fensterbankkabelkanal
- außenliegender Sonnenschutz
- teilweise innenliegender Blendschutz

## Objektaufnahmen



Außenansicht – Monzastraße 2

## Objektaufnahmen



Außenansicht – Monzastraße 2 (links) und Monzastraße 4 (rechts)

## Objektaufnahmen



Blick vom Bahnhof auf den Monza Park



Blick aus dem Monza Park zum Bahnhof

## Objektaufnahmen – M2b 1.OG



Aktueller Mieterausbau



Aktueller Mieterausbau

## Objektaufnahmen – M4 3.OG



Aktueller Mieterausbau



Aktueller Mieterausbau



Aktueller Mieterausbau

## Objektaufnahmen – M4e 2.OG

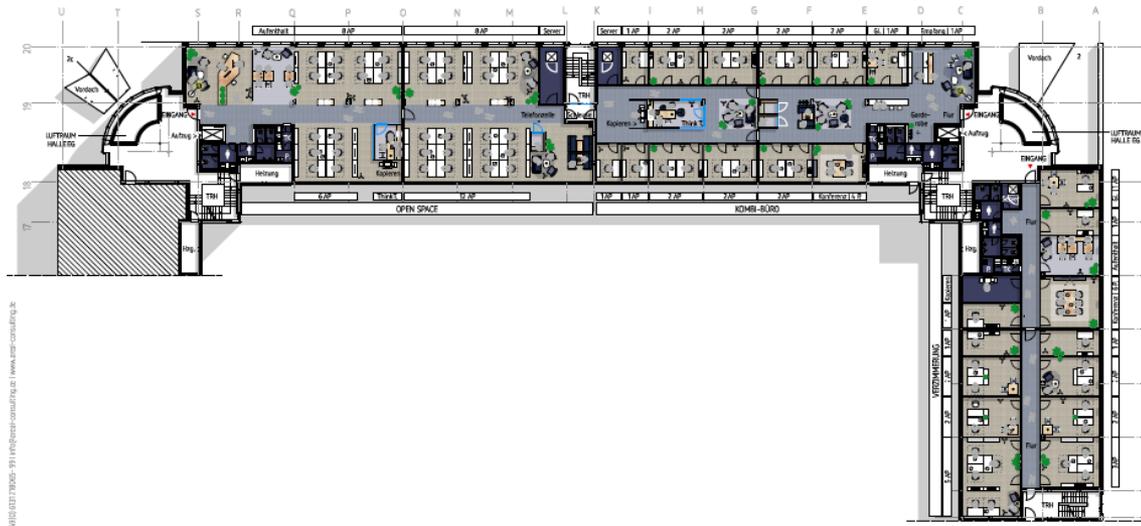


Aktueller Mieterausbau

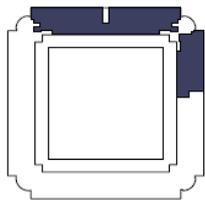
Aktueller Mieterausbau

# Musterplanung Monzastraße 2

## MUSTERPLANUNG



Areal Consulting GmbH | Im Bienen-Schuld 63 | 50327 Nierl | Tel.: +49 (0) 2127 78005-0 | Fax: +49 (0) 2127 78005-1 | E-Mail: info@areal-consulting.de | www.aresp-consulting.de



Index	Datum	ggr.	Bestimmung
001	2023/02/06	af	Freigegeben

**1** obergeschoss

Projekt: Musterplanung Monzastraße 02-04 63225 Langen

Plan: Grundriss 1 OG 01

Maßstab: 1:375 I A3

- Legende:**
- Bestandswände
  - Trennwände
  - Glaswände
  - Erschließung
  - Bürofläche
  - Nebenräume

Alle Maße und Angaben wurden aus den zu Verfügung stehenden Bestandsunterlagen übernommen. Sämtliche Maße und Angaben sind vor Ort zu prüfen.  
Bei Unstimmigkeiten hat sofortige Rückfrage mit Areal Consulting zu erfolgen.  
Die Weitergabe, Vervielfältigung und Verbreitung ist nur mit schriftlicher Genehmigung zulässig.  
Auf Grund der behördlichen Auflagen Vorgehen in denfalls technischer und technischer Einbindungskontext zu Abweichungen gegenüber der Darstellung Plan kommen.  
Die Besichtigung kann ggf. vom Arbeitsschutzgesetz und den Auflagen der Berufsgenossenschaften abweichen.













## Ansprechpartner

### **CONREN Land Management GmbH**

Bockenheimer Anlage 2

D-60322 Frankfurt

#### **Christoph Blasche**

Director | Letting

Tel +49 (0)69 697 664 30-57

Fax +49 (0)69 697 664 30-90

Mobil +49 (0)174 567 8016

[christoph.blasche@conrenland.com](mailto:christoph.blasche@conrenland.com)