



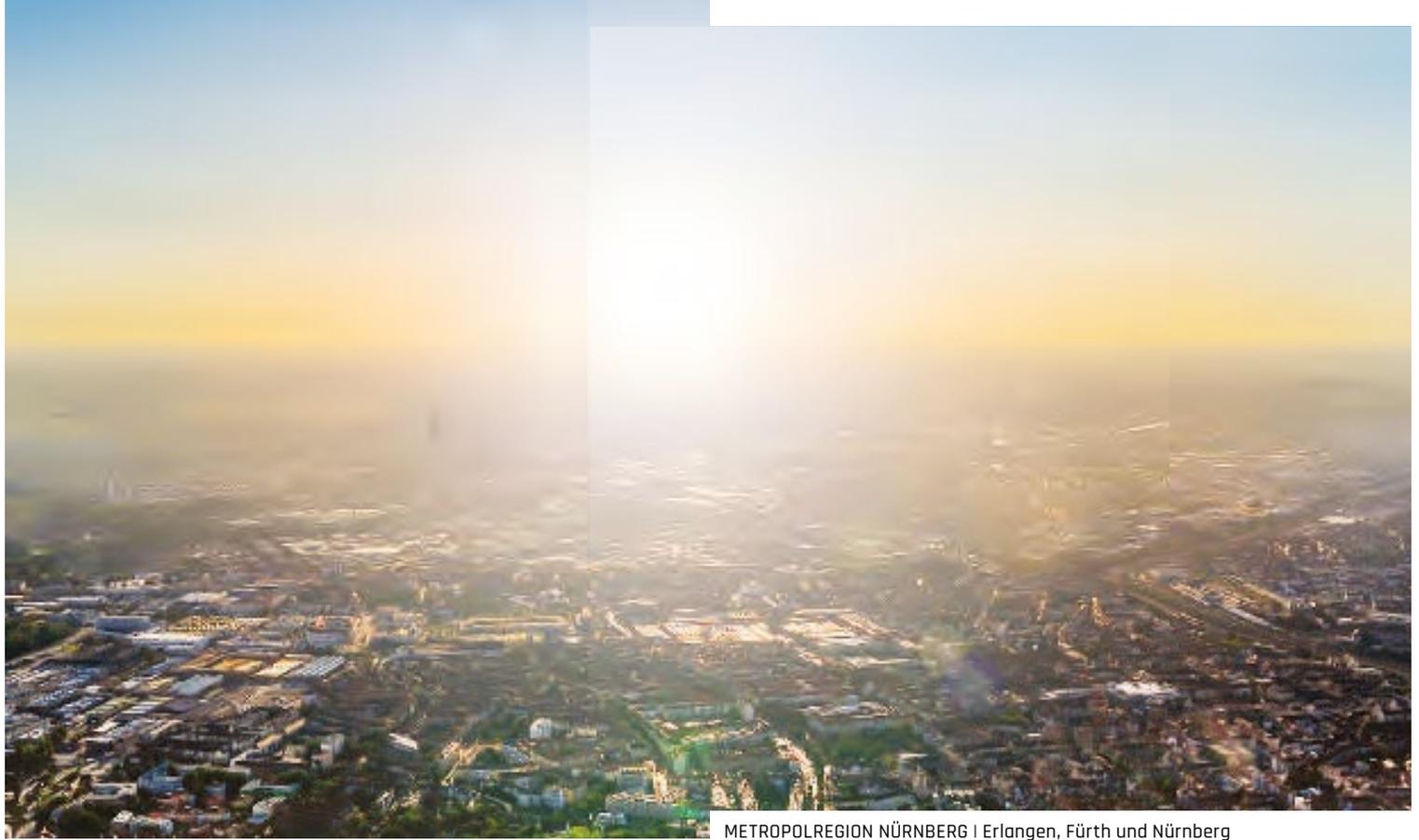
# WESTPARK

AN DER AUSFAHRT ERLANGEN-WEST

Zentral in der Metropolregion Nürnberg



WEST  
PARK  
A3



METROPOLREGION NÜRNBERG | Erlangen, Fürth und Nürnberg

# Zukunftsweisende Entwicklungen und wirtschaftliche Impulse

## KONZERNE IN NÄCHSTER NÄHE

BOSCH

DATEV

SIEMENS

SEMIKRON

CONTINENTAL

NÜRNBERGER VERSICHERUNGEN

NOVARTIS

MAN

DIEHL

STAEDTLER

BAUMÜLLER



## METROPOLREGION NÜRNBERG

Die Metropolregion Nürnberg umfasst 23 Landkreise und 11 kreisfreie Städte in Mittelfranken, Oberfranken sowie in Teilregionen Unterfrankens, der Oberpfalz und Thüringens. Insgesamt leben in der Metropolregion rund 3,5 Mio. Menschen.

Die Metropolregion Nürnberg verfügt über ein breites Spektrum an Kompetenzen in Industrie und Dienstleistung. Das stark mittelständisch geprägte Unternehmerfeld mit seiner Vielzahl an Hidden Champions bildet ein wichtiges Standbein für den regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarkt.

Weltberühmte Altstädte wie Nürnberg, Dinkelsbühl, Rothenburg ob der Tauber oder die Weltkulturerbe-Stadt Bamberg, die Richard-Wagner-Festspiele oder das Nürnberger Bardentreffen – die Metropolregion Nürnberg verzeichnet jährlich rund 6,5 Millionen Gäste, jeder fünfte Besucher kommt aus dem Ausland.

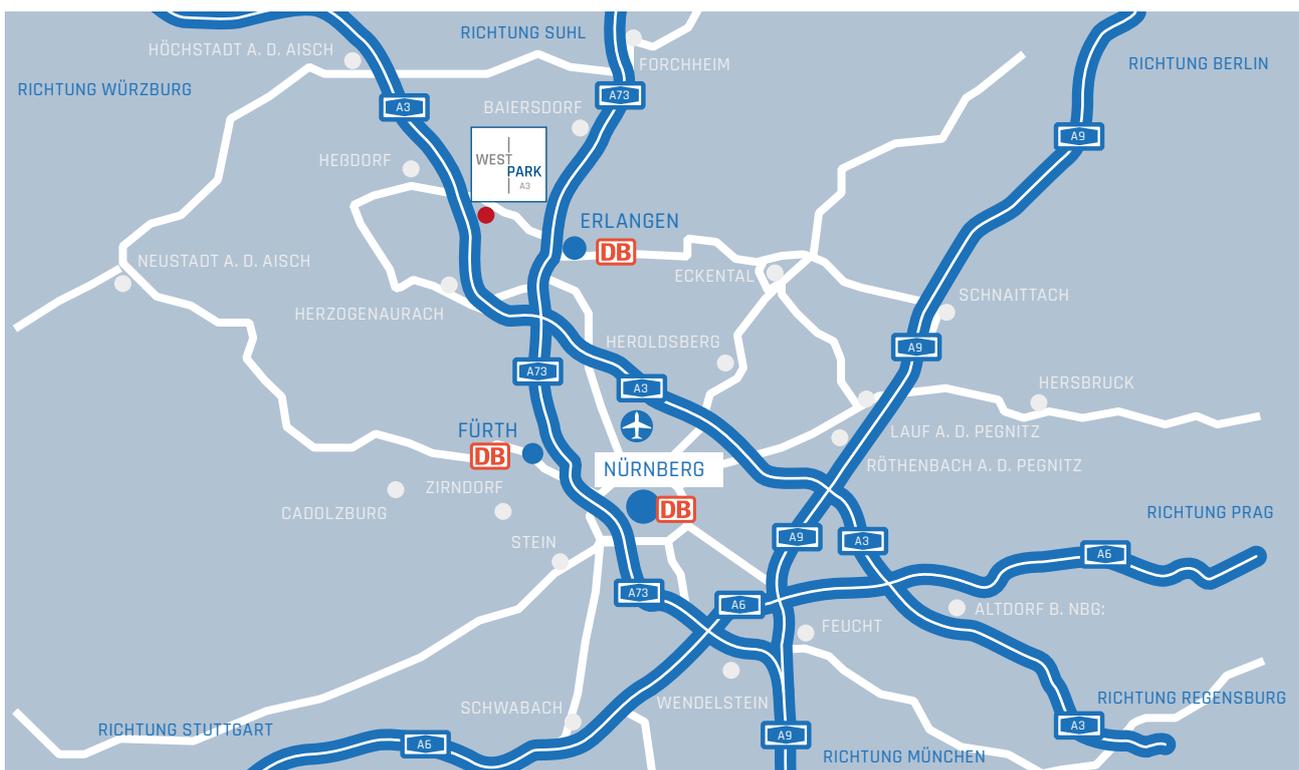
Hinzu kommt der Binnentourismus. Über die Hälfte der touristisch erzielten Umsätze werden durch Tagesgäste generiert. Einen Anziehungspunkt bilden zehn Naturparke. Jeder zweite Quadratmeter liegt in einem Naturpark.

## ERLANGEN

Als begehrter Lebens- und Arbeitsstandort liegt die Medizin-stadt Erlangen nur etwa 10 Minuten von Nürnberg entfernt. Die Nähe zu den Absatzmärkten Europas und die Ansiedlung zahlreicher Konzernzentralen machen Erlangen zu einem bedeutenden Wirtschaftszentrum und damit zu einem optimalen Standort für unternehmerisches Engagement. Nicht umsonst nennt man Erlangen auch „Klein-München“.

## WESTPARK A3-VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Unmittelbare Anbindung an das engmaschige Verkehrsnetz der Metropolregion Nürnberg
- Flughafen Nürnberg in 20 Min. erreichbar
- Wichtige Autobahnanschlüsse A3, A6, A9 und A73 nur wenige Minuten entfernt
- Reiches kulturelles Angebot z.B. Richard-Wagner-Festspiele, Klassik-Open-Airs wie Klassik am See
- Attraktive und grüne landschaftliche Umgebung
- Ausgesprochen vielfältiges Erlebnisangebot wie Klettern in Pottenstein
- Universitäts- und Wissenschaftsstandort





WESTPARK A3 | INNENHOF

# INDIVIDUELLE WÜNSCHE INKLUSIVE!

## DIE PROJEKTDATEN

Adresse	Heßdorf - Gewerbegebiet Ost
Gesamtfläche	ca. 5.400 m <sup>2</sup> (BGF)
Mietfläche	5000 m <sup>2</sup>
Fertigstellung	9 Monate nach 60% Vermietung
Geschosse	TG, EG, 0G1, 0G2, 0G3
Vermietbare Fläche	ab ca. 160 m <sup>2</sup> bis 5000 m <sup>2</sup>
Verfügbare Stellplätze	115 in hauseigener Tiefgarage und 30 Außenstellplätze
Tiefgarage	1-geschossig, natürlich belüftet
Hauseingänge	Bis zu 3 Eingänge möglich



## ATTRAKTIVE GEBÄUDESTRUKTUR UND AUSSENANLAGEN

In erstklassiger Verkehrslage besticht der WESTPARK A3 im Gewerbegebiet Heßdorf mit seiner terrassierten Gebäudestruktur. Hohe Außenraumqualität erhält der U-förmige Baukörper durch den attraktiven Hof, die modernen Außenanlagen, Dachterrassen und die auf den Außenterrassen geplanten Aufenthaltsbereiche.

## INNOVATIVE TECHNIK

Ein angenehmes, gleichmäßiges Raumklima im gesamten Gebäude entsteht durch ein effizientes Heizsystem mit gekoppelter Be- und Entlüftung. Für alle Kommunikationssysteme werden durch Hohlräumböden in den Büroräumen.

## ÖKOLOGIE

Das Gebäude zeichnet sich durch besondere Benutzerfreundlichkeit, äußerst flexible Ausbaumöglichkeiten, sehr hohe Flächeneffizienz, hohe Dämmstandards, intelligente Gebäudetechnik und einen niedrigen Ressourcenverbrauch aus.

## VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Unverbaubare Lage
- Niedrige Nebenkostenpauschale
- Kühlung optional möglich
- Repräsentativ
- Eigener Eingang für Großmieter ist möglich
- Attraktive Vorfahrt und ansprechende Außenanlagen
- mehr als 115 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Verkehrsgünstige Lage an der A3
- Hotel in direkter Nachbarschaft
- Werbewirksamkeit zu Autobahn A3
- Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen im direkten Umfeld

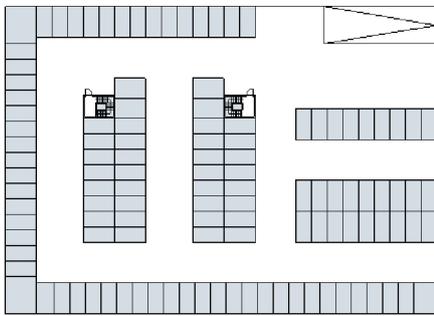


## ATTRAKTIVE GEBÄUDESTRUKTUR GRUNDRISSE

In erstklassiger Verkehrslage besticht der WESTPARK A3 durch seine funktionale Architektur mit höchster Benutzerfreundlichkeit.

Mitarbeiter und Besucher werden sich im Ambiente mit attraktiver Anbindung an die unverbaubare Natur-Szenerie und optimale Infrastruktur wohlfühlen.

### TIEFGARAGE



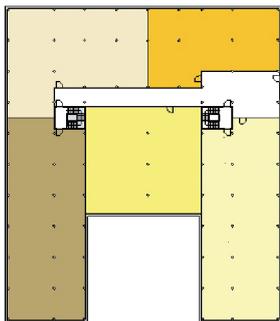
GRUNDFLÄCHE: 3.595 qm

STELLPLÄTZE KFZ: 115

FREIE STELLPLÄTZE: 30

2 AUFZÜGE MIT TREPPENTURM

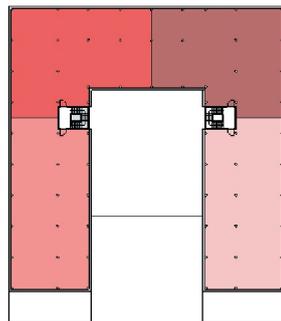
EG



MIETFLÄCHE  
1.583 qm

TERRASSE  
200 qm

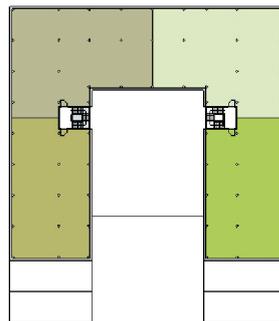
OG 1



MIETFLÄCHE  
1.324 qm

TERRASSE  
400 qm

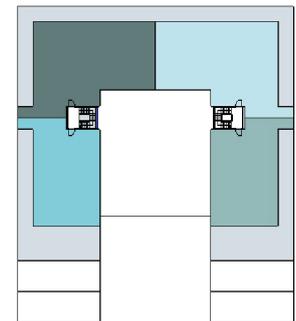
OG 2



MIETFLÄCHE  
1.208 qm

TERRASSE  
120 qm

OG 3



MIETFLÄCHE  
881 qm

TERRASSE  
200 qm



Westpark A3 Immobilien KG  
Faust-von-Stromberg-Str. 52  
91052 Erlangen

Ansprechpartner: Sebastian Müller  
Service-Nummer: 09135 / 2118118  
info@westpark-a3.de  
www.westpark-a3.de



WEST  
PARK  
A3