

# OFFICEFIRST

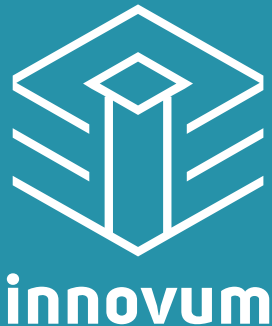


**Tradition trifft Innovation.**  
**Ihr neues Büro im INNOVUM:**  
**Flexibel, modern und**  
**individuell.**

Kontakt: Tom Wittig  
+49 89 41608 24  
[tom.wittig@officefirst.com](mailto:tom.wittig@officefirst.com)



# Von Innovation zu Inspiration



Willkommen an einem Ort mit Geschichte – und Zukunft! Auf dem Gelände, wo einst Triumph-Adler wegweisende Technologien entwickelte, entstehen heute neue Arbeitswelten für Unternehmen, die weiterdenken.

Wo einst Innovation und Fortschritt das Fundament bildeten, stehen für Sie hochwertige Büroflächen bereit – perfekt für mittelständische Unternehmen, die einen Standort mit Charakter und bester Infrastruktur suchen.

Profitieren Sie von:

- Modern ausgestatteten Büros in einem inspirierenden Umfeld
- Hervorragender Anbindung für Mitarbeiter und Kunden
- Flexiblen Flächenlösungen, die mit Ihrem Unternehmen wachsen
- Einem Standort mit Geschichte, der Ihr Business repräsentiert

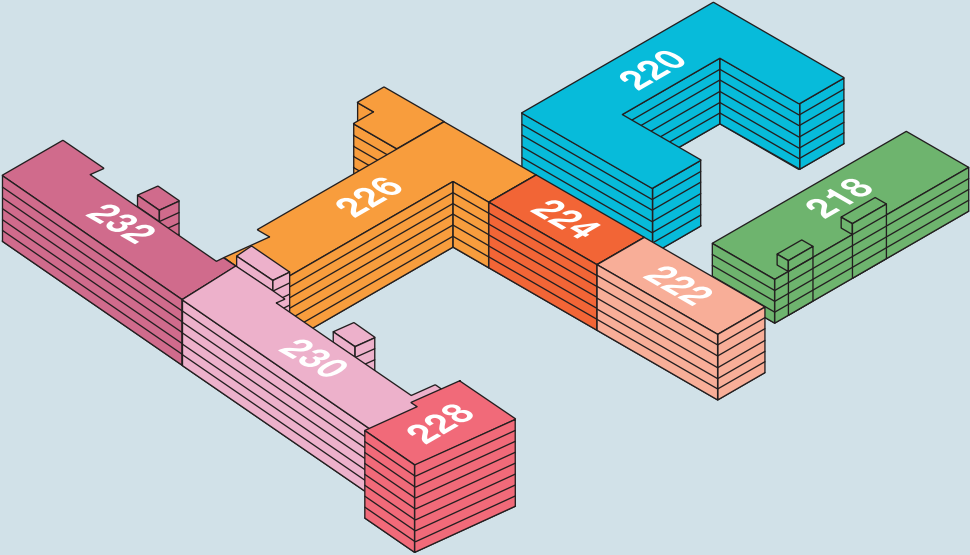
Setzen Sie Ihr Unternehmen an einen Ort, der schon immer für Erfolg stand.

**Schön, Sie kennenzulernen.**

# Ideal gelegen und direkt angebunden

Das INNOVUM befindet sich im aufstrebenden Nürnberger Westen und bietet optimale Anbindung an den ÖPNV sowie den Individualverkehr. Direkt gegenüber liegt die U-Bahn-Station Eberhardshof (Linie U1) mit schneller Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Mit dem gegenüberliegenden THE Q entsteht auf dem ehemaligen Quelle-Areal ein modernes Stadtquartier mit zahlreichen Nahversorgern wie Rewe, Müller Drogerie oder Lidl. Über die Bundesstraße B8 sind die Autobahnen in Fürth und Nürnberg sowie der Flughafen Nürnberg bequem zu erreichen. Ideal für Unternehmen, die eine optimale Erreichbarkeit sowie ein lebendiges Umfeld schätzen.





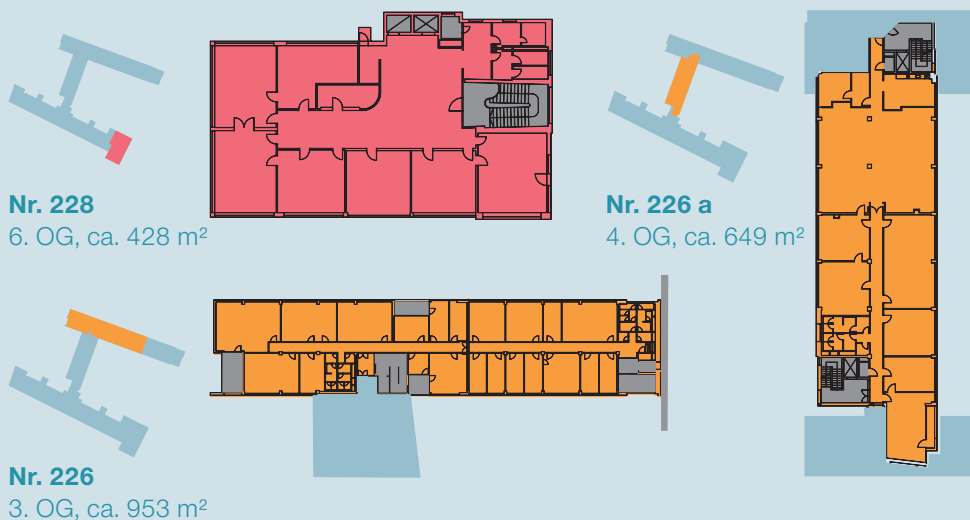
Tiefgaragen- und Außenstellplätze sowie Lagerflächen sind vorhanden!





| Objekt         | Freie Flächen               | Miete/Monat                     |
|----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>INNOVUM</b> | <b>ab 428 m<sup>2</sup></b> | <b>ab 12,50 €/m<sup>2</sup></b> |

Beispielgrundrisse:



## Gebäudesteckbrief

|                     |                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:            | 1950er (vollst. renoviert 2011/2012), 2000, 2002                                                     |
| Gesamtfläche:       | ca. 33.000 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche                                                         |
| Lagerfläche:        | zusätzlich ca. 2.500 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Anzahl Stellplätze: | 353 (davon 206 TG),<br>E-Lademöglichkeiten vorhanden                                                 |
| Anzahl Aufzüge:     | Aufzüge in jedem Treppenaufgang                                                                      |
| Gebäudestruktur:    | bis zu 5 Geschosse, 8 Eingänge mit separaten Aufzugsanlagen.<br>Barrierefreiheit teilweise vorhanden |

# Tradition bewahren, Zukunft gestalten

Das INNOVUM blickt auf eine imposante industrielle Geschichte zurück: Ursprünglich diente das Gelände als Produktionsstätte der Triumph-Adler Werke, dem führenden deutschen Hersteller von Schreibmaschinen und Bürotechnik. Mit Innovationskraft und Unternehmergeist prägte das Unternehmen die wirtschaftliche Entwicklung Nürnbergs maßgeblich.

Heute wird diese Tradition im INNOVUM neu interpretiert. Die revitalisierten Gebäude bieten moderne, flexibel gestaltbare Büroflächen, die historische Substanz mit zeitgemäßer Architektur und technischer Ausstattung verbinden. Unternehmen finden hier ein inspirierendes Arbeitsumfeld mit effizienter Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität.

Das INNOVUM vereint Vergangenheit und Zukunft – ein Standort, an dem Innovation wächst und neue Erfolgsgeschichten geschrieben werden.

# Bestens ausgestattet für das Arbeiten von heute und morgen

Alle Gebäude bieten eine technische Ausstattung, die den Arbeitsanforderungen von morgen mehr als entspricht.



## Klimatisierung

Kühlung über Splitgeräte ist in den Räumen teilweise vorhanden und kann bei Bedarf nachgerüstet werden. Die Beheizung wird über Fernwärme sichergestellt. Natürliche Belüftung ist durch öffentbare Fenster gegeben, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Zusätzlich bietet der elektrische, außenliegende Sonnenschutz ein effektives Tageslichtmanagement und schützt vor Überhitzung.



## IT-Infrastruktur

Die IT-Verkabelung kann vom Mieter individuell angepasst werden. Fensterbankkanäle oder Hohlraumboden ermöglichen flexible Kabelführung. Zudem stehen drei Glasfaseranbieter im Gebäude zur Verfügung, die eine leistungsstarke Internetanbindung garantieren.



## Ausstattung

Für eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen moderne Pendel- und Einbauleuchten. Der Bodenbelag kann nach individuellen Wünschen gestaltet werden. Teeküchen sind teilweise vorhanden und können nach Wahl nachgerüstet werden. In der Tiefgarage stehen zwei E-Ladepunkte zur Verfügung, zudem besteht die Möglichkeit zur Installation exklusiver Ladepunkte.



## Zertifizierung

Das INNOVUM erfüllt höchste Nachhaltigkeitsstandards und ist mit BREEAM Excellence und DGNB Gold ausgezeichnet. Damit setzt das Gebäude Maßstäbe in Sachen Umweltfreundlichkeit, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit.

Ansprechpartner

# Für Besichtigungen sind wir gerne für Sie da



Tom Wittig  
Asset Manager  
OFFICEFIRST Real Estate GmbH

Sendlinger Straße 10 | 80331 München  
T: +49 89 41 608 24  
M: +49 151 6784 3609

tom.wittig@officefirst.com  
www.officefirst.com

Objekt:  
**INNOVUM**  
**Fürther Straße 218 - 232**  
**90429 Nürnberg**

OFFICEFIRST Real Estate GmbH agiert für die Eigentümerin der Liegenschaft, die Loonie Propco Innovum 212 Cooperative U.A., als Asset Manager. Einige Angaben dieses Flyers basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Im fortlaufenden Entwicklungs- und Umsetzungsprozess können Abweichungen von der Planung entstehen. Die Eigentümerin behält sich Änderungen an den beschriebenen Ausstattungsmerkmalen, der Gebäutechnik sowie Konnektivität vor. Dieses Dokument dient ausschließlich zum Zweck, dem Interessenten erste unverbindliche Informationen zur Verfügung zu stellen und stellt kein Angebot zum Vertragsschluss dar. Weder OFFICEFIRST noch die Eigentümerin übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen. Dies gilt nicht für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden sowie bei Schäden, die in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit einer Person bestehen. Der Energieausweis wird bei Besichtigung zur Verfügung gestellt.