

*UND JETZT?  
BESICHTIGEN SIE  
DAS 22/24  
KREATIVGELÄNDE.*

Nachmieter gesucht  
für ein Büroloft!

Kontaktieren Sie uns einfach für eine  
Besichtigung. Gemeinsam mit Ihnen entwickeln  
wir ein passendes Angebot.

Ihr Ansprechpartner:  
HOLGER BODENSTEIN IMMOBILIENMANAGEMENT  
Herr Holger Bodenstein  
E-Mail: [22-24@holger-bodenstein.de](mailto:22-24@holger-bodenstein.de)  
Telefon: +49 6123 620 826

Mehr zum 22/24 finden Sie auch online unter [www.22-24.de](http://www.22-24.de).

22  
-  
24  
KREATIVGELÄNDE

WILLKOMMEN IM  
KREATIVGELÄNDE WIESBADEN



# *DA IST ES JA ENDLICH. IHR NEUES BÜRO.*

Ankommen, wohlfühlen, loslegen: Das 22/24 Kreativgelände bietet neue Arbeitswelten für Sie und Ihr Team – rund um die Uhr. Sie arbeiten in zurückhaltenden, puristischen Büros mit viel Raum und Licht, Tür an Tür mit anderen Kreativen, können sich in der Lobby austauschen und auf der Dachterrasse nicht nur frische Luft, sondern auch frische Ideen schnappen.

Nach einer aufwendigen Renovierung der insgesamt rund 2.000 m<sup>2</sup> großen Erdgeschossflächen zeigt sich das Bürogebäude in der Kasteler Straße 22 in Wiesbaden in einem aufregenden Design. Mit einem Mix aus original aufgearbeiteten Industrie-Stilelementen, modernen Eyecatchern wie der vertikalen Begrünung an der Fassade und einem minimalistischen Interieur.

In der weitläufigen Lobby im Eingangsbereich können Sie Ihre Kunden empfangen, sich in verschiedenen Lounges zurückziehen und Synergien zu den anderen kreativen Einheiten nutzen. Auf der großzügig angelegten Dachterrasse mit grüner Wiese, bunten Sonnenschirmen, Holzstegen und Wasserflächen kann sich Ihr Team inspirieren lassen. Rundum ein einmaliges Gelände für die Kreativwirtschaft im Rhein-Main-Gebiet.

↑ Über den Steg lassen sich die Büroräume bequem erreichen.

← Die Gestaltung der Dachterrasse überzeugt durch einen spannenden Materialmix.

**22  
24**  
KREATIVGELÄNDE

# *EIN BLICK ZURÜCK. ZWEI SCHRITTE VORAUS.*

Ein altes Warenlager, direkt an den Bahnschienen? Für uns alles andere als ein hoffnungsloser Fall. Wir haben uns schon früh dazu entschieden, mutig zu sein und nichts zu verstecken. Alte Elemente haben wir wieder freigelegt und mit neuen Ideen verbunden. Nach der erstmaligen Umwandlung in ein Bürohaus in den Neunziger Jahren haben sich in den oberen Etagen bereits treue Mieter wie eine große Werbeagentur und eine radiologische Praxis niedergelassen.

Mit der letzten Modernisierung sind wir aber noch einen Schritt weiter gegangen: Wir haben den freien Flächen im Erdgeschoss ihren ursprünglichen Industrie-Loft-Charakter zurückgegeben. Die alte Bausubstanz blitzt jetzt markant hervor. Und das ist auch gut so! Denn die freigelegte Backsteinwand und die restaurierten massiven Betonpfeiler lassen das Flair des Warenlagers aus den Zwanziger Jahren neu erleben. Verbunden mit außergewöhnlichen Ideen wie bunten Sanitär- und Küchenboxen und filzbezogenen Sitznischen ist das Ergebnis ein gelungener Mix aus alt und neu.

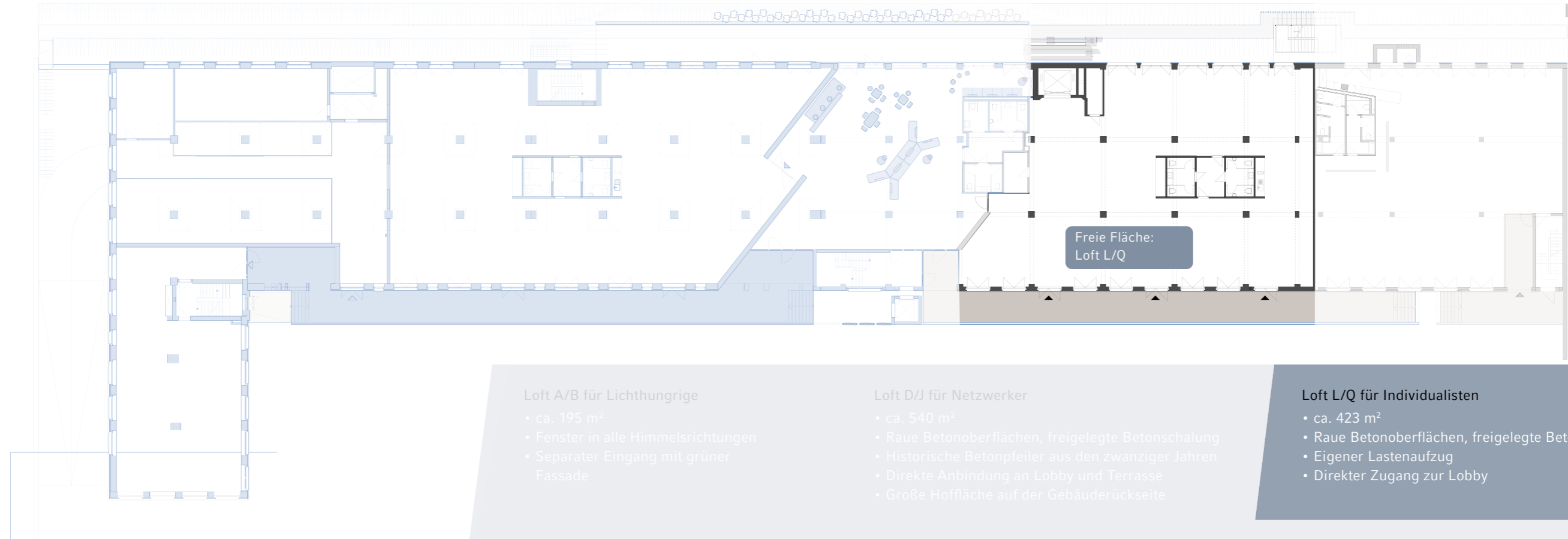


- ↑ Aus dem alten Warenlager sind helle, moderne Büro-Lofts geworden.
- Gedeckte Farben, indirektes Licht – gutes Design macht auch vor Sanitärräumen nicht Halt.



# SO VIEL RAUM WIE SIE WOLLEN. NACH DEN PLÄNEN IHRES UNTERNEHMENS.

Entdecken Sie unsere freie Fläche:



Freie Fläche:  
Loft L/Q

Eine Etage, fünf Flächen, viele Möglichkeiten: Im Erdgeschoss des 22/24 entstehen offene und helle Lofts, jedes mit seinem ganz eigenen Charme, die genau zu den Anforderungen und dem finanziellen Budget Ihres Unternehmens passen.

#### Loft A/B für Lichthungrige

- ca. 195 m<sup>2</sup>
- Fenster in alle Himmelsrichtungen
- Separater Eingang mit grüner Fassade

#### Loft D/J für Netzwerker

- ca. 540 m<sup>2</sup>
- Raue Betonoberflächen, freigelegte Betonschalung
- Historische Betonpfeiler aus den zwanziger Jahren
- Direkte Anbindung an Lobby und Terrasse
- Große Hoffläche auf der Gebäuderückseite

#### Loft L/Q für Individualisten

- ca. 423 m<sup>2</sup>
- Raue Betonoberflächen, freigelegte Betonschalung
- Eigener Lastenaufzug
- Direkter Zugang zur Lobby

#### Loft A/D für Ordnungsfanatiker

- ca. 320 m<sup>2</sup>
- Große Lagerfläche
- Direkte Anlieferungsmöglichkeit

#### Lobby J/M für alle Mitarbeiter

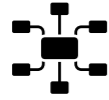
- ca. 270 m<sup>2</sup>
- Repräsentativer Empfang für Ihre Kunden
- Gemütliche Sitzmöbel, Internet-Tresen, Besprechungsecken und Kaffeebar (in Planung)
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Gästetoiletten

#### Loft Q/S für Ruhestifter

- ca. 320 m<sup>2</sup>
- Helles Büroloft in ruhiger Lage
- Separater Eingang
- Anbindung an die Lobby über einen Steg im Außenbereich
- Freigelegtes Mauerwerk an einer Wand als Eyecatcher



Schnellstes Internet mit Glasfaseranschluss



Komplett neue Elektro- und Dateninstallationen – flexibel erweiterbar



Nutzung der Infrastruktur der Lobby



Dachterrasse und Terrassen im Erdgeschoss



Außenstellplätze und Tiefgaragenstellplätze anmietbar



Pfiffige Grundbeleuchtung



## *VIEL LOFT UND LIEBE: DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK.*

Alle freien Flächen, die wir derzeit im Mietangebot haben, sind grundsaniert und mit viel Liebe zum Detail aufgearbeitet worden: mit zurückhaltenden Betonböden, bodentiefen Aluminium-Fenstern, buntem Linoleum, vertikaler Begrünung, schallabsorbierendem Filz, industrieller Grundbeleuchtung und vielem mehr. Die Lofts sind offen für Ihren individuellen Stil und können nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Darüber hinaus steht allen Mietern die Infrastruktur der Lobby zur Verfügung.

- ↑ Gestalten Sie Ihre Büros nach Ihren eigenen Vorstellungen.
- Von der Lounge bis zur Dachterrasse – hier stimmt einfach jedes Detail.



# EINE INSEL IM INDUSTRIEGEBIET. MIT AUTOBAHNANSCHLUSS.

Für Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden ist das 22/24 gut erreichbar. Das Gebäude verfügt über eine perfekte Verkehrsanbindung per S-Bahn, Bus und naheliegendem Autobahnkreuz, sodass auch der Flughafen Frankfurt nicht weit ist. Der Stadtteil Wiesbaden Biebrich befindet sich in unmittelbarer Umgebung – eine gute Adresse für einen schnellen Lunch oder um einzukaufen.

## VORTEILE

- ✓ Bahnhof Wiesbaden Ost nur 50 Meter entfernt
- ✓ Bushaltestelle „Kasteler Straße“ direkt vor dem Bürogebäude
- ✓ Regionale und überregionale Anbindung über A671 und A66
- ✓ In 20 Minuten zum Flughafen Frankfurt

Bye-bye Parkplatzsuche: Jeder Büroeinheit stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die nach Bedarf angemietet werden können. Insgesamt 79 PKW-Stellplätze befinden sich auf dem begrünten Vorplatz und weitere 49 Parkplätze in der Tiefgarage.



- ↑ Helle Konferenzräume: Da geht bei jedem Meeting schnell ein Licht auf.
- Bunte Stühle oder doch lieber unifarben? Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf.

