

Wiesenstrasse

21



Ihr Kontakt im Team. Tanja Puls

Wiesenstrasse 21 • 40549 Düsseldorf

Mobil +49 1590 437 89 50 • tp@schenavsky.de

05/26

Wiesenstrasse

21

Komplex mit Charme

Objektbeschreibung

Die Wiesenstraße 21 präsentiert sich als moderner und repräsentativer Unternehmensstandort mit besonderer Atmosphäre. Architektur, Gestaltung und Funktionalität verbinden sich hier zu einem Umfeld, das professionelles Arbeiten ebenso ermöglicht wie eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Auf vier Etagen stehen flexibel gestaltbare Büro, Service- und Hallenflächen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Eine großzügige Dachterrasse und ein kleiner Rosengarten bieten zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und Besucher.



Lage

Das Objekt befindet sich im linksrheinischen Gewerbegebiet Düsseldorf-Heerdthausen und bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an Autobahn, ÖPNV und die Düsseldorfer Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar und sorgen für eine attraktive Infrastruktur im direkten Umfeld.

Flexibilität und Komfort

Im Außenbereich, sowie in zwei Tiefgaragen stehen insgesamt 368 PKW-Stellplätze zur Verfügung, inklusive moderner E-Ladestationen.

Auch bei den Büroflächen bleibt maximale Flexibilität: Auf einer Etage lassen sich Flächen von ca. 30 m² bis 1.000 m² individuell kombinieren und optimal an Ihre Anforderungen anpassen.



Wiesenstrasse

21

Verfügbare Flächen

	Fläche in m ²	Preis/m ²	Nebenkosten/m ²	Strompauschale/m ²	verfügbar
Haus 21					
1. OG rechts	ca. 507	ab 8,88 €*	3,60 €*		ab sofort
1. OG links	ca. 419	ab 8,88 €*	3,60 €*		ab sofort
4. OG	ab ca. 30	13,50 €*	3,60 €*	1,50 €*	ab 08/26
Haus 21 W					
2. OG rechts	ca. 418	10,00 €*	3,60 €*		ab sofort
Haus 21 a2					
2. OG rechts	ca. 427	ab 8,88 €*	3,60 €*		ab sofort
2. OG links	ca. 398	ab 8,88 €*	3,60 €*		ab sofort
Haus 21 a1					
1. OG rechts	ca. 281	10,00 €*	3,60 €*		ab sofort
Ladenfläche	ca. 284	ab 10,00 €*	3,60 €*		ab sofort

* Sämtliche Preisangaben in diesem Exposé sind Nettopreise und gelten zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Alle Flächenangaben beziehen sich auf Bruttomietflächen.

Wiesenstrasse

21

.... *coming soon*

Space to grow

Insgesamt stehen 24 Büroeinheiten in unterschiedlichen Größen ab ca. 30 m² zur Verfügung, die einzeln oder kombiniert angemietet werden können.

Ob Open Space oder Einzelbüro, die Fläche lässt sich individuell an Ihre Anforderungen anpassen und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Arbeiten.

Ausstattung

Die hochwertig ausgestattete Fläche erfüllt höchste Ansprüche an ein modernes und repräsentatives Arbeitsumfeld. Abgehängte Akustikdecken mit einer Raumhöhe von ca. 2,80 m gewährleisten eine angenehme Raumakustik, während eine arbeitsplatzgerechte Beleuchtung optimale Lichtverhältnisse schafft.

Fensterkanäle ermöglichen eine flexible und effiziente Verkabelung. Innenliegende Plissees sorgen für einen effektiven Sonnenschutz und zusätzlichen Komfort.

Ein exklusiver Amtico-Büroboden, sowie eine Klimatisierung unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Gemeinschaftsküche, moderne sanitäre Anlagen, einem flexibel buchbaren Meetingraum, sowie zwei einladende Gemeinschaftsbereiche, die Raum für Pausen, informellen Austausch oder einen entspannten Kaffee bieten.

Eckdaten

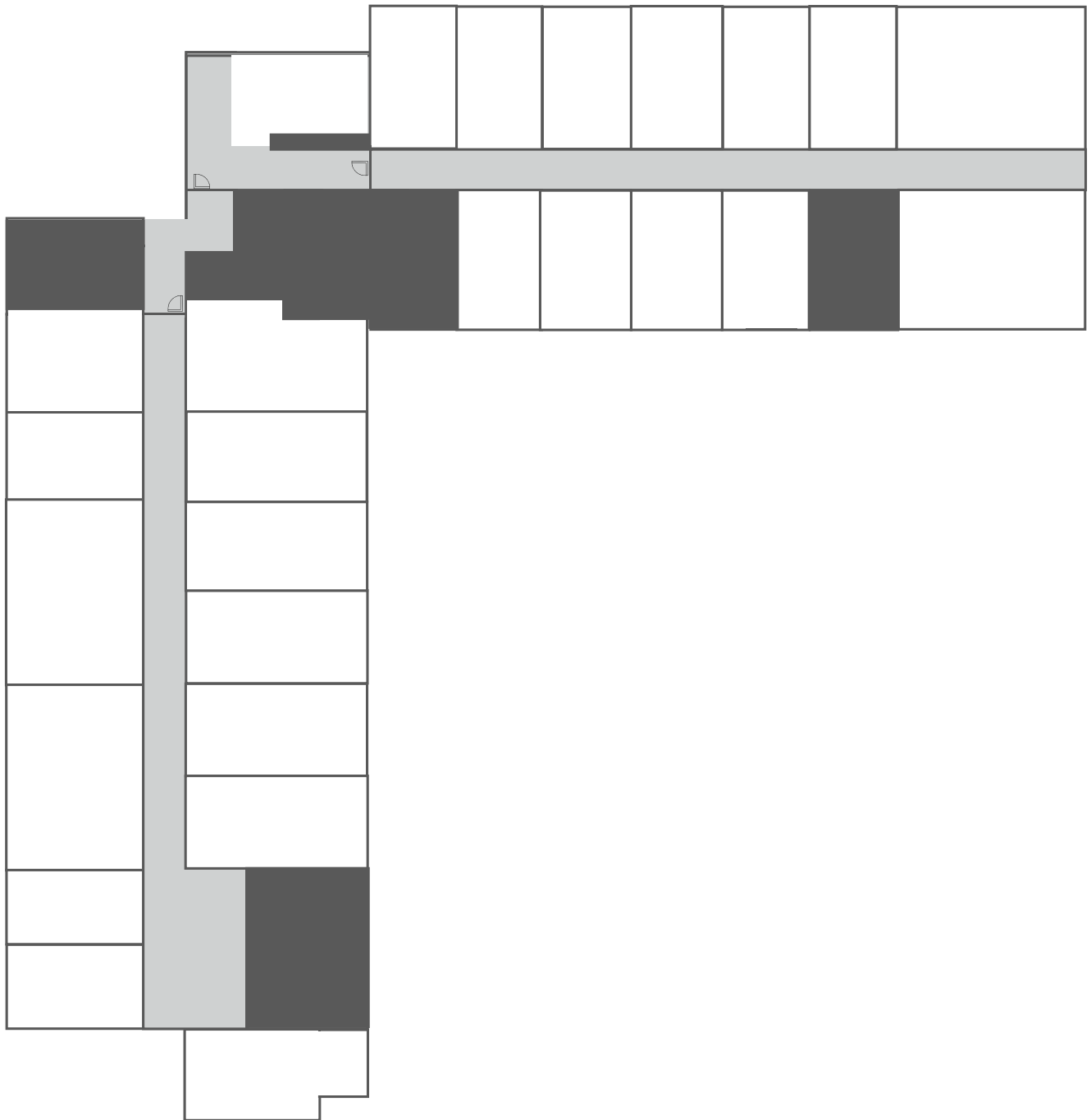
Mietpreis pro m ²	13,50 €* 3,60 €* 1,50 €* 13,50 €* 3,60 €* 1,50 €*
Nebenkosten pro m ²	
Strompauschale pro m ²	

ab August 2026

Wiesenstrasse

21

W21 . 4. OG



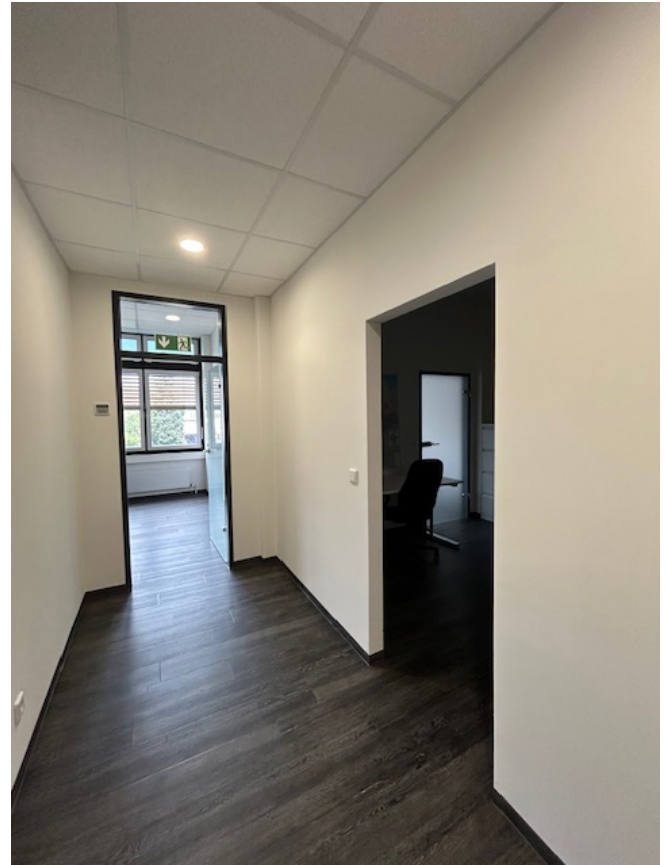
Wiesenstrasse

21

Gut kombiniert

Büro trifft Lager

Zur Vermietung steht eine gut ausgebaute Bürofläche mit ca. 281 m² inklusive Einbauküche und Sanitäranlagen zur alleinigen Nutzung. Ergänzend kann eine Lagerfläche im Erdgeschoss des Altbaus mit bis zu ca. 600 m² angemietet werden.

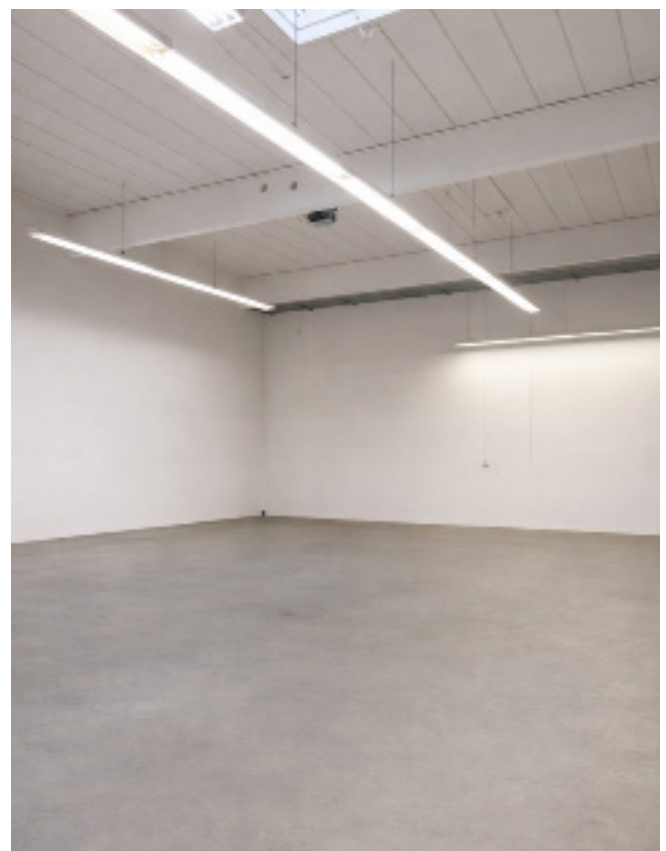


Ausstattung

Die Bürofläche überzeugt durch eine funktionale und moderne Ausstattung. Abgehängte Akustikdecken sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und gute Raumakustik. Eine arbeitsplatzgerechte LED-Beleuchtung gewährleistet optimale Lichtverhältnisse. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen vorhandenen Sonnenschutz sowie einen strapazierfähigen Amtico-Bodenbelag. Auf Wunsch kann die Fläche zudem klimatisiert werden und bietet somit auch an wärmeren Tagen ein angenehmes Raumklima.

Eckdaten

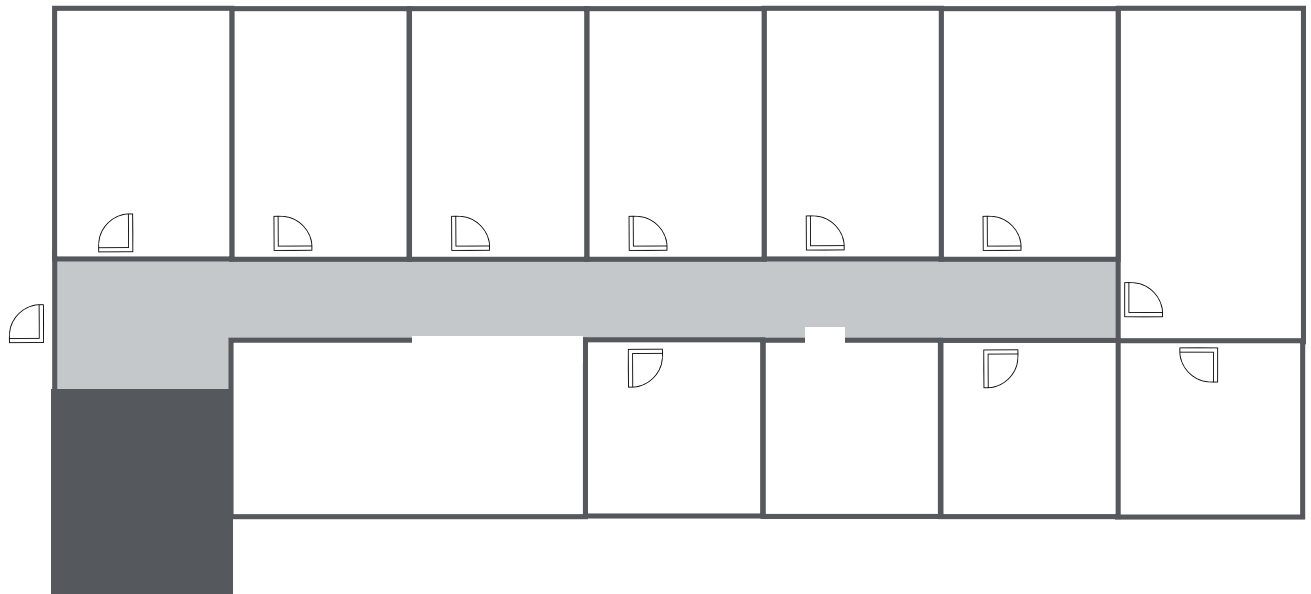
Büro Gesamtfläche	ca. 281m ²
Mietpreis pro m ²	10,00 €*
Nebenkosten pro m ²	3,60 €*
Lager Miete pro m ²	auf Anfrage



Wiesenstrasse

21

W21 al . 1. OG



Wiesenstrasse

21

Frischer Workspace

Das ist kein Büro

418 m² für Unternehmen die mehr vorhaben!

Es ist Raum für Ideen, Fokus und Zusammenarbeit. Lichtdurchflutet und modern im 2. Obergeschoss.

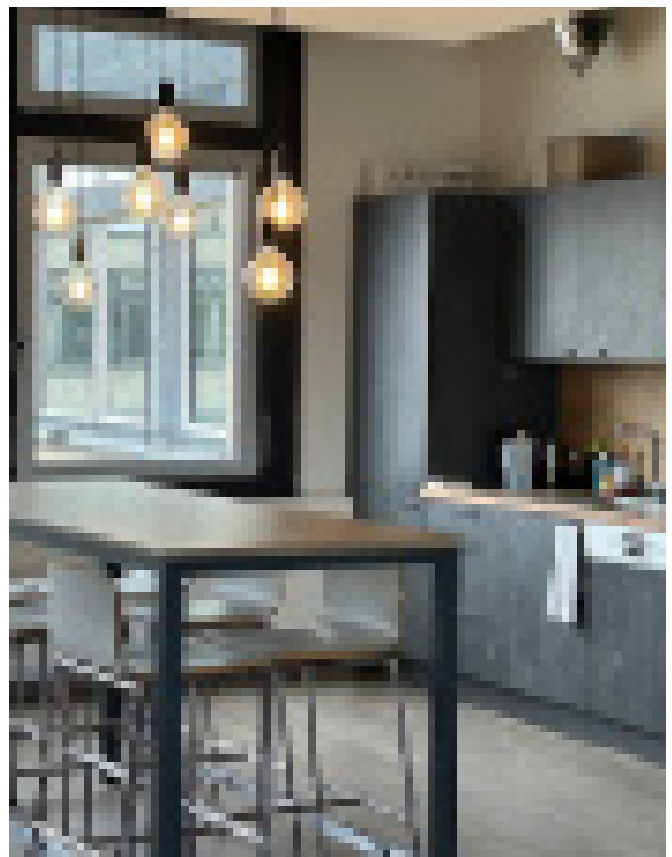


Ausstattung

Hochwertig ausgestattete Bürofläche mit viel Tageslicht, offenen Arbeitsbereichen und Glasbüros für die ideale Balance aus Kommunikation und Rückzug. Ein zentraler Meetingbereich und eine moderne Einbauküche schaffen Raum für Austausch. Offene Betondecken und stilvolle Akustik- und Lichtsegel verleihen der Fläche einen modernen Loft-Charakter.

Eckdaten

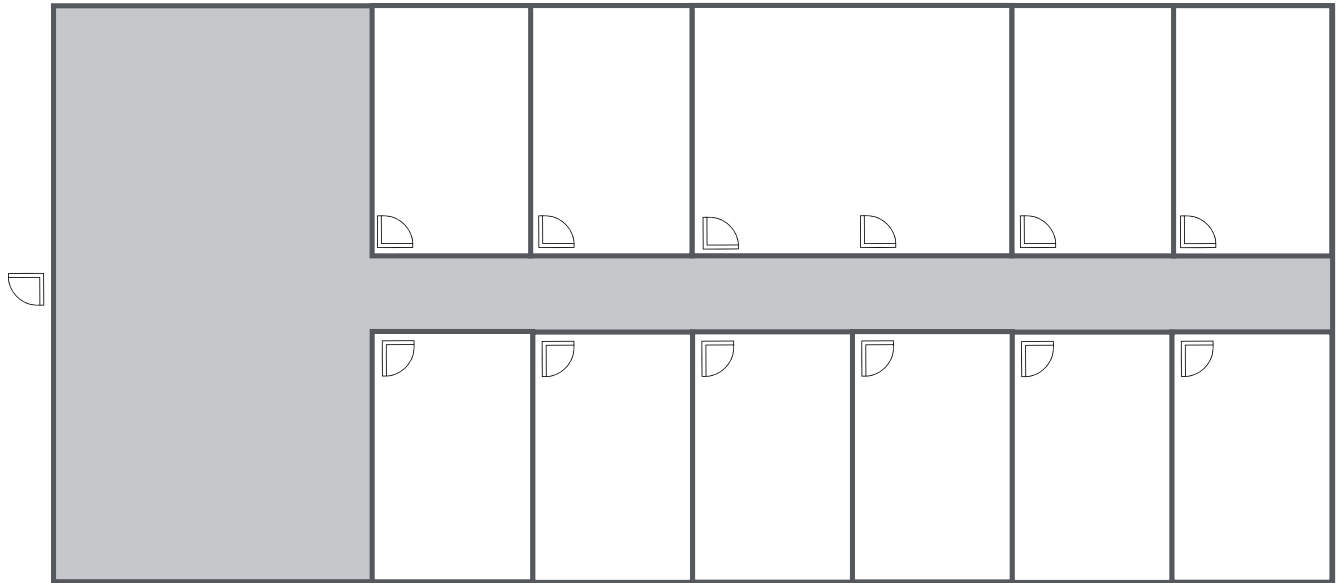
Büro Gesamtfläche	ca. 418 m ²
Mietpreis pro m ²	10,00 €*
Nebenkosten pro m ²	3,60 €*



Wiesenstrasse

21

W21 w . 2. OG



Wiesenstrasse

21

Open Space

Funktional & modern

Diese attraktive Bürofläche überzeugt durch eine moderne, helle Gestaltung und eine flexible Raumstruktur, die sowohl Großraumnutzung als auch klassische Büraufteilung ermöglicht. Die Kombination aus offenen Flächen und separaten Büroräumen bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.



Ausstattung

Der offene Bereich bietet viel Platz für flexible Arbeitsplatzgestaltung.

Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre. Mehrere abgetrennte Räume mit Glaselementen bieten Rückzugsmöglichkeiten für Besprechungen oder Einzelbüros, bei gleichzeitig offener und transparenter Wirkung. Eine integrierte Teeküche, sowie exklusive Sanitäreinrichtungen mit moderner Ausstattung bieten Komfort für Mitarbeiter und Kunden.



Eckdaten

Büro Gesamtfläche
Mietpreis pro m²
Nebenkosten pro m²

ca. 507 m²
ab 8,88 €*
3,60 €*
3,60 €*

Wiesenstrasse

21

W21 . 1. OG rechts



Wiesenstrasse

21

Ladenfläche

vielseitig & präsent

Zur Vermietung steht eine attraktive Gewerbefläche mit ca. 284 m², die vielseitig nutzbar ist und sich ideal als Ladenlokal, Showroom, Studio oder moderne Bürofläche eignet.

Die offen geschnittene Fläche überzeugt durch ihre repräsentative Gestaltung und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Geschäftskonzepte. Besonders durch die direkte Sichtbarkeit von der Straße eignet sich das Objekt hervorragend für Unternehmen, die Wert auf Präsenz und Außenwirkung legen.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die großzügige, durchgehende Fensterfront, die für eine helle, freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre sorgt. Die Fläche ist von außen gut einsehbar und bietet dadurch ideale Präsentationsmöglichkeiten.

Durch den offenen Grundriss kann die Fläche individuell gestaltet und an verschiedene Nutzungskonzepte angepasst werden. Eine bereits vorhandener Raum für Umkleidemöglichkeiten macht das Objekt insbesondere für Retail-, Mode- oder Showroom-Nutzungen besonders interessant.

Ausstattung

- ca. 284 m² Gewerbefläche
- großzügige Fensterfront
- helle und lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- direkte Sichtbarkeit von der Straße
- Raum für mögliche Umkleidekabine
- kleine Küche
- separate WC-Einheiten
- flexible Nutzungsmöglichkeiten

Eckdaten

Gesamtfläche	ca. 284 m ²
Mietpreis pro m ²	ab 10,00 €*
Nebenkosten pro m ²	3,60 €*

