



**Lassen Sie Ihre Träume Realität werden.**



 **Lassen Sie Ihre Träume Realität werden.  
Bringen Sie mit Ihrer Realität andere zum Träumen.**



# Herrensitz im Gründerzeitstil als Mietobjekt für Ihre Unternehmensrepräsentanz

Das sollten Sie von Ihrer beruflichen und  
unternehmerischen Existenz erwarten können:

- ◆ sichtbaren Erfolg
- ◆ breite Anerkennung
- ◆ gewinnbringende Ausstrahlung
- ◆ großartiges Arbeits- und Lebensgefühl
- ◆ harmonischen Einklang  
von Modernität und Zeitlosigkeit

IHR FIRMENSITZ IST NICHT NUR EINE FASSADE,  
SONDERN DIE VISITENKARTE  
FÜR IHR SELBSTVERSTÄNDNIS.



**Ob Firmenzentrale,  
regionale Niederlassung  
oder kompakte Verwaltungseinheit:  
Entscheiden Sie sich  
für Oberklasse mit Stil.**



**Damit können Sie Ihren  
unternehmerischen Erfolg stärken:**

- ◆ repräsentativer Firmensitz
- ◆ attraktive Lage in Offenbach
- ◆ privilegierte Stellung im „Westend-Carrée“
- ◆ generöse und moderne Büro- und Arbeitswelt
- ◆ vielseitiger Komfort nach Ihren Wünschen



IM »WESTEND-CARRÉE«  
GEWINNT IHR  
BERUFSALLTAG  
EINE FASZINIERENDE UND  
INDIVIDUELLE NOTE.

ERÖFFNEN SIE SICH  
UND ANDEREN  
NEUE PERSPEKTIVEN.

FAKTEN ZUR GEBÄUDESPEZIFIK DER VILLA GEORG

# Glanzvolle Fassade und viel dahinter:

außen Gründerzeit, innen modernes Büroequipment

- 1.** konventionelle Massivbauweise: Mauerwerk in Kalksandstein, Geschossdecken in Stahlbeton
- 2.** Steildach als Sparrendach mit Ziegeleindeckung
- 3.** Fenster mit Zwei-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung
- 4.** im Souterrain elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden, sonst handbetriebene Außen-Markisoletten
- 5.** Doppelboden mit Bodentanks in allen Geschossen außer Souterrain, hier Brüstungskanäle
- 6.** Heizung: Fernwärme, Plattenheizkörper, dezentrale Warmwasserbereitung
- 7.** Personenaufzug, teilweise Türen zu zwei Seiten mit Stopp auf jeder Halbetage
- 8.** Terrassen im 1. und 2. Obergeschoss
- 9.** Breitbandkabel- und Telefonanschluss, CAT-5e-Verkabelung
- 10.** Briefkastenanlage im Haupteingangsbereich

MIETFLÄCHEN  
PKW-STELLPLÄTZE

Gebäude insgesamt: ca. 1.375 m<sup>2</sup>  
bis zu 19 Stück

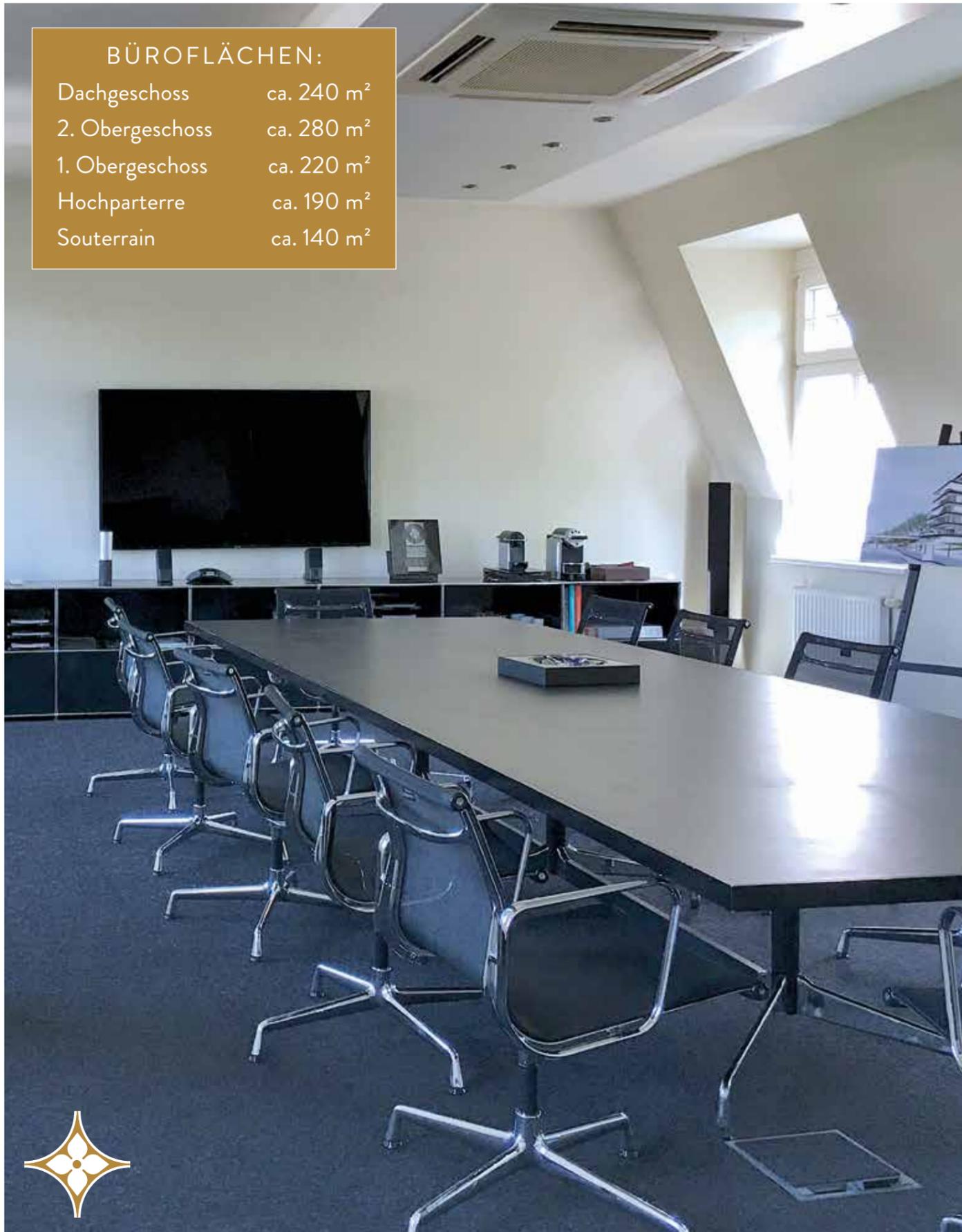


## Von Souterrain bis Dachgeschoss:

### Gestalten Sie die Arbeitsabläufe nach Ihrem Bedarf

#### BÜROFLÄCHEN:

Dachgeschoss	ca. 240 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	ca. 280 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	ca. 220 m <sup>2</sup>
Hochparterre	ca. 190 m <sup>2</sup>
Souterrain	ca. 140 m <sup>2</sup>



1. Haupteingang von der Frankfurter Straße und Nebeneingang vom Parkplatz
2. großzügige Eingangshalle mit Treppenhaus und Personenaufzug
3. Fußboden, Treppenstufen und Podeste sind mit Granit belegt.
4. Zugang zu den Büroflächen über Treppenhaus oder Personenaufzug
5. repräsentativer Empfangsbereich im Hochparterre: ca. 40 m<sup>2</sup>
6. WC-Anlagen für Damen und Herren auf jeder Etage, im Souterrain zusätzlich eine Dusche
7. Anschlüsse für Teeküche auf jeder Etage
8. Verkabelung im Souterrain über Fensterbankkanäle, in den anderen Geschossen über Bodentanks
9. Lager-/Archivflächen/Serverraum im Souterrain
10. helle, großzügige und variabel gestaltbare Büroflächen
11. Bürotüren aus Glas



# Offenbach am Main:

FÜNFTGRÖSSTE HESSISCHE STADT  
DIREKT BEI FRANKFURT

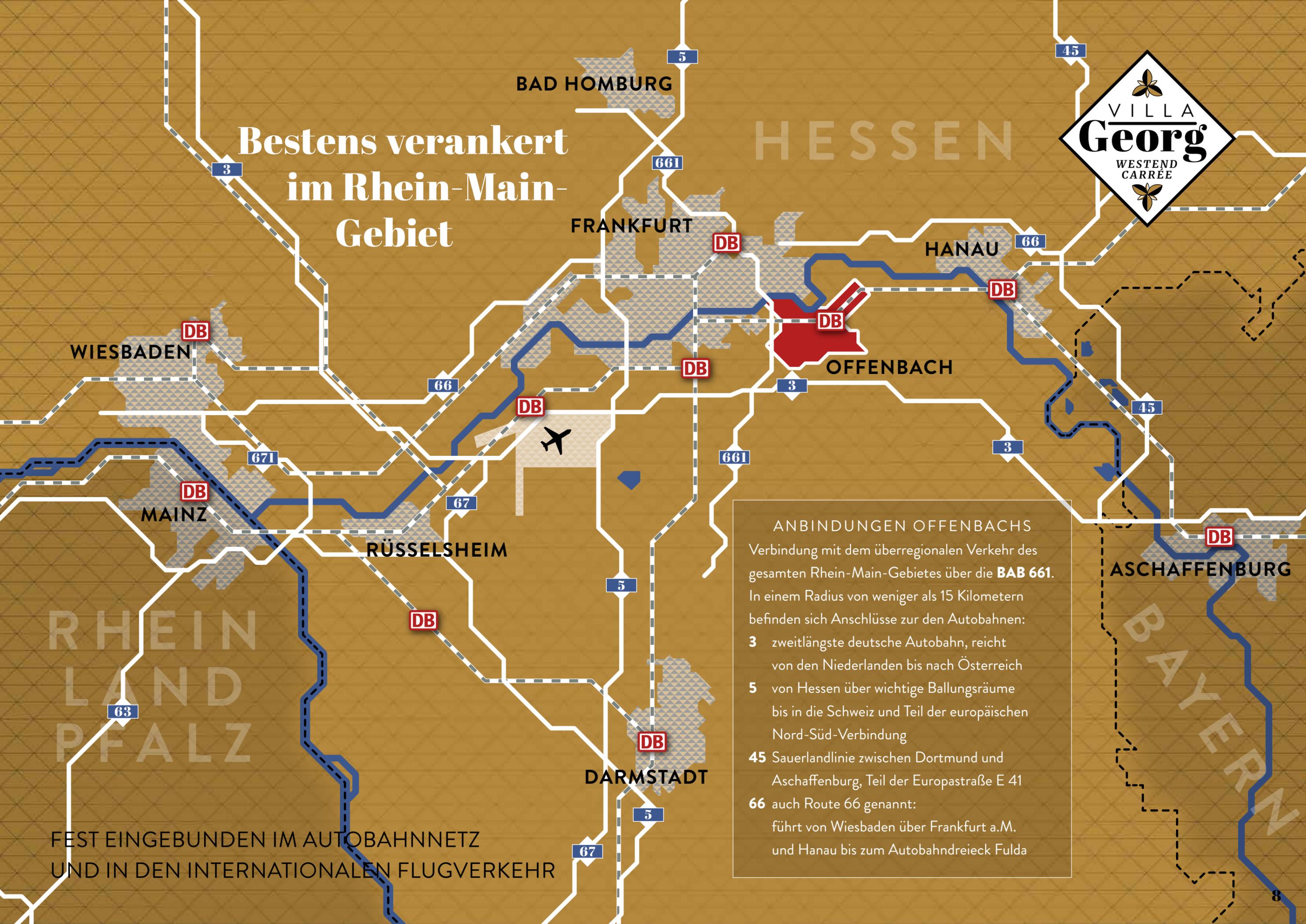
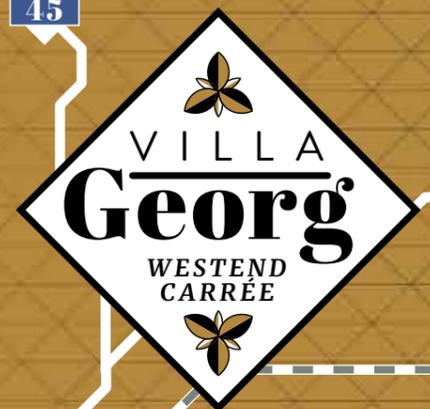


## Offenbach hat kulturell und wirtschaftlich eine reiche Tradition und ist bis heute ökonomisch gut aufgestellt:

1. mit vielen Finanzdienstleistern und Firmen aus dem Automobilsektor
2. mit einer hohen Dichte von Verwaltungssitzen.
3. mit einer hohen Dichte an Designerbüros für Grafik und Industriedesign: gilt mit ca. 3.000 Unternehmen als eines der wichtigsten Design-Cluster in Deutschland
4. als auch heute noch wichtiger Fertigungsstandort mit städtischer Förderung und einer Hochschule für Gestaltung.
5. mit großartigen Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich.
6. mit zwei wichtigen Kliniken: dem Sana Klinikum Offenbach, das als Akademisches Lehrkrankenhaus der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt fungiert, und dem homöopathischen Krankenhaus Klinik Frühauf.
7. mit der Zentrale des Deutschen Wetterdienstes, die einen wichtigen Beitrag zur Wettervorhersage sowie zur Überwachung und Erforschung des Klimawandels leistet.
8. mit ca. 136.000 Einwohnern ist Offenbach die fünftgrößte Stadt in Hessen.

# Bestens verankert im Rhein-Main- Gebiet

# HESSEN



**ANBINDUNGEN OFFENBACHS**  
Verbindung mit dem überregionalen Verkehr des gesamten Rhein-Main-Gebietes über die **BAB 661**.  
In einem Radius von weniger als 15 Kilometern befinden sich Anschlüsse zur den Autobahnen:

- 3** zweitlängste deutsche Autobahn, reicht von den Niederlanden bis nach Österreich
- 5** von Hessen über wichtige Ballungsräume bis in die Schweiz und Teil der europäischen Nord-Süd-Verbindung
- 45** Sauerlandlinie zwischen Dortmund und Aschaffenburg, Teil der Europastraße E 41
- 66** auch Route 66 genannt: führt von Wiesbaden über Frankfurt a.M. und Hanau bis zum Autobahndreieck Fulda

FEST EINGEBUNDEN IM AUTOBAHNNETZ  
UND IN DEN INTERNATIONALEN FLUGVERKEHR

# RHEIN LAND PFALZ

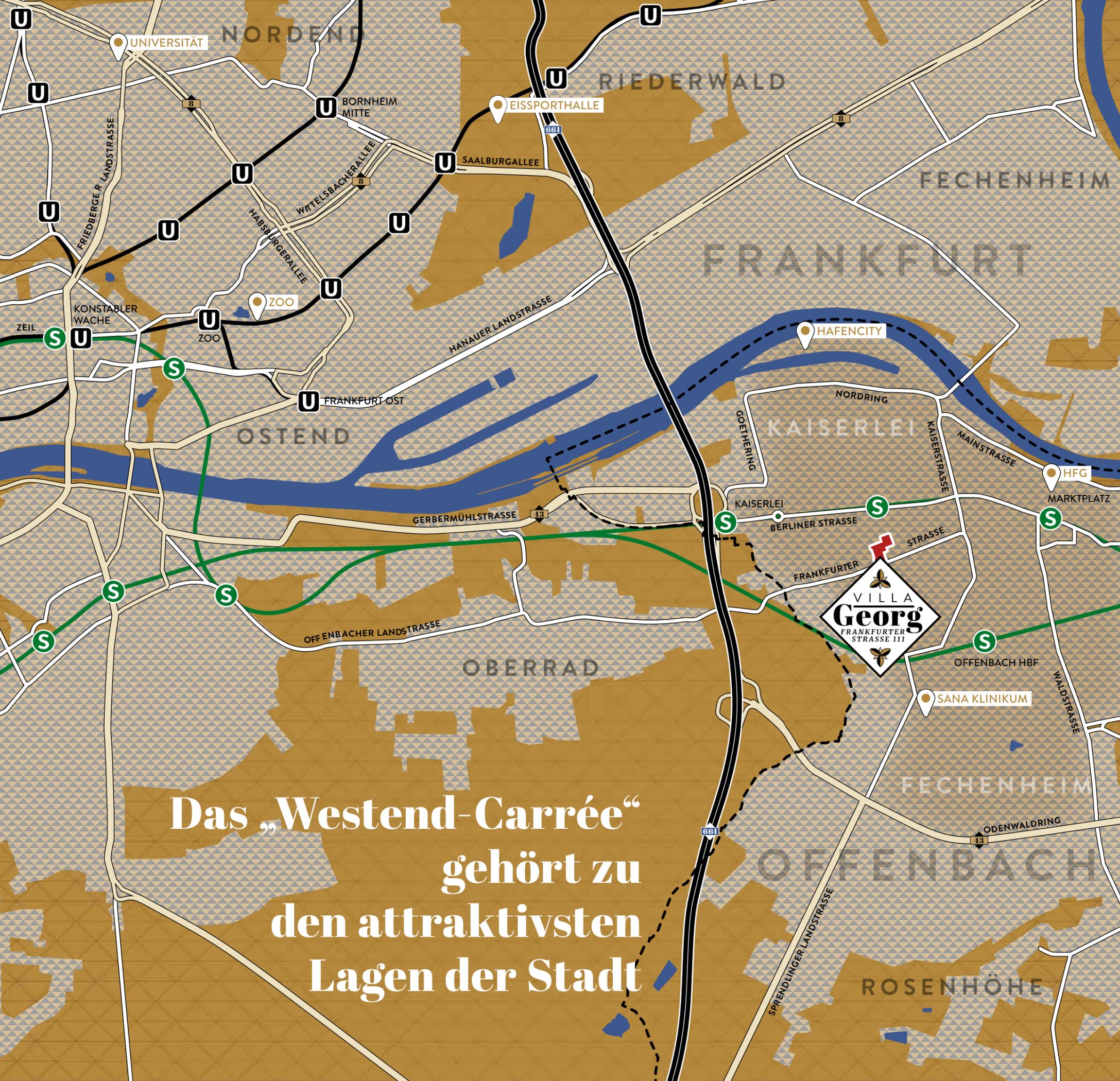
# BAYERN



## Offenbacher Location mit nobler Gründerzeitarchitektur

- ◆ nur wenige Gehminuten von der Villa Georg bis ins Zentrum der Stadt
- ◆ ebenso schnelle Erreichbarkeit des Mainufers und der Parkanlagen in der Umgebung
- ◆ gute Infrastruktur zur Nahversorgung
- ◆ schnelle Erreichbarkeit des S-Bahn-Hofs: S-Bahn-Verkehr auf 4 regionalen Linien im 30-Minuten-Takt und zu den Hauptverkehrszeiten im 15-Minuten-Takt
- ◆ Über den S-Bahn-Hof sind auch diverse städtische Buslinien erreichbar, u.a. auch die Frankfurter Nachtbuslinie n61. Die Buslinien werden von den Offenbacher Verkehrsbetrieben betrieben.
- ◆ ideale Erreichbarkeit der Stadt Frankfurt a.M. auch über gut erreichbare Autobahnen
- ◆ Der Flughafen Rhein-Main ist mit der S-Bahn in 25 Minuten zu erreichen.

Das „Westend-Carrée“  
gehört zu  
den attraktivsten  
Lagen der Stadt



# Villa Georg – Glanzstück und Portal des „Westend-Carrées“



DAS BÜRO-ENSEMBLE  
„WESTEND-CARRÉE“ BIETET  
ÜBERZEUGENDE VORTEILE:

- repräsentative Architektur
- attraktives Erscheinungsbild des Gesamtobjektes
- großzügig gestaltete Parkplatzanlage im Hof
- attraktives Umfeld
- gute Infrastruktur hinsichtlich Nahversorger und Gastronomie
- sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz über die BAB 661
- direkte Nähe zum internationalen Verkehrsflughafen Frankfurt am Main
- hervorragende Anbindung an das Offenbacher Verkehrsnetz

## Die Pracht der Gründerzeit krönt das moderne Büro-Ensemble

Das „Westend-Carrée“ besteht aus drei freistehenden modernen Bürogebäuden mit hochwertiger Ausstattung. Die drei Gebäude sind in fünf Objektbereiche unterteilt: A bis E. Objektbereich A ist die Villa Georg. Sie stellt das Prunkstück des Gebäudekomplexes und befindet sich direkt an der Frankfurter Straße. Von hier kann man den großzügig angelegten Hof des Gesamtobjektes betreten und befahren. Der Hof bietet Platz für 85 Pkw-Stellplätze.



Frankfurter Straße

# Gründerzeit-Villa mit Entree ins „Westend-Carrée“



**Ihr künftiger Verwaltungs- und Firmensitz mit Glamour-Faktor**

Mit der Villa Georg ist Ihr zukünftiger Firmensitz zugleich die Visitenkarte für Ihre Unternehmenskultur und Ihren Lebensanspruch.

Bei einem langfristigen Mietvertrag kommt Ihnen die SABIV bei der Ausgestaltung der Vil-

la Georg konstruktiv entgegen. So werden Ihr Unternehmensdesign und Ihr Firmensitz zu einem harmonischen Ganzen.

# Blick von der Hofseite auf die Rückfassade der Villa Georg



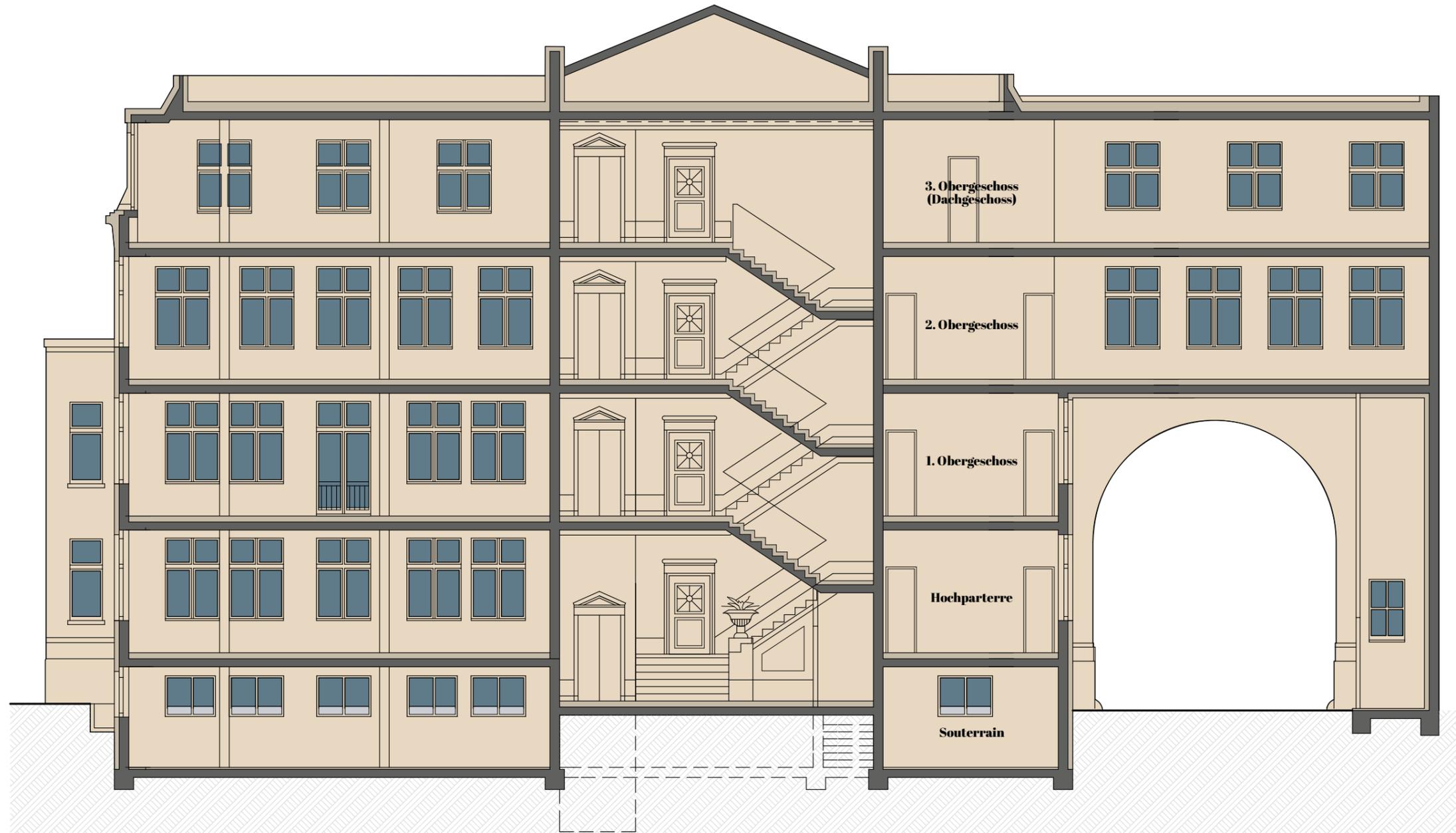
**Im Hof stehen Ihrem Unternehmen  
Parkplätze zur Verfügung**

Die für Ihr Unternehmen garantierten Parkplätze befinden sich im geschützten Bereich der Hofanlage. Die übliche Suche nach freien Parkplätzen entfällt.

Ihre Firmen- und Mitarbeiterwagen parken also nicht im frequentierten Straßenbereich, sondern inmitten einer umsichtigen Büromietergemeinschaft.

# Viel Platz für Ihre Verwaltungsaufgaben:

vom Souterrain bis zum Dachgeschoss



Auch das großzügige Treppenhaus ist vom anspruchsvollen Geist der Villa Georg inspiriert. Die gute Balance zwischen Gründerzeit-Pathos und moderner Funktionalität ist gewahrt. Dazu trägt nicht zuletzt der komfortable Personenaufzug bei.



## Großzügiger Empfangsbereich

und beachtlicher Freiraum  
für repräsentative Aufgaben

Die prächtige Fassade der Villa Georg verlangt ein entsprechendes Entree. So erfüllt sich im Inneren, was nach außen verkündet wird: Noblesse und edle Formgebung. Der Emp-

fangsbereich der Villa Georg lässt Ihrem Unternehmen jede Menge Gestaltungsspielraum: für Komfort, Repräsentanz, Individualität im Dekor.



## Flächenaufteilung der Etagen ist flexibel:

**anpassbar an Ihre Wünsche  
und Notwendigkeiten**

Der Gesamtaufriß der Etage ist nicht veränderbar, wohl aber die Aufteilung innerhalb der Etage. Hier ist vieles denkbar, was Ihren besonderen Vorstellungen und Wünschen entspricht. Wir sollten darüber sprechen.



## Ob viele kleine Büros oder Open Work Space:

## eine klassische Villa öffnet sich Ihren Ansprüchen

Auf dem 2. Obergeschoss könnte sich beispielsweise eine Open-Work-Space-Einheit befinden – eine kreative und inspirierende offene Bürolandschaft für

besondere Aufgaben. In so einer Atmosphäre geben sich die Mitarbeiter gegenseitig Impulse, wird ein konstruktives Co-Working erleichtert.

### 3. OBERGESCHOSS (DACHGESCHOSS)



**Hier könnte  
Ihre Schulungs-Etage sein.**

**Oder welche Prioritäten setzen Sie?**

Selbstverständlich kann jede Etage auf vollkommen gleiche Art gestaltet werden. Andererseits besteht die Möglichkeit, jede Etage einem besonderen Unternehmensbereich zu widmen. Wie wäre es, auf dem dritten Obergeschoss eine Schulungsetage einzurichten?

Sei es für die eigenen Mitarbeiter oder für Kunden und Partner. Ständiges Lernen und aktuelle Wissensanpassung an die schnelllebigen Veränderungen in jeder Branche gehören zu unserem Berufsalltag.

# Willkommen im Club!

## Bedeutende Firmen haben in Offenbach ihren Verwaltungssitz

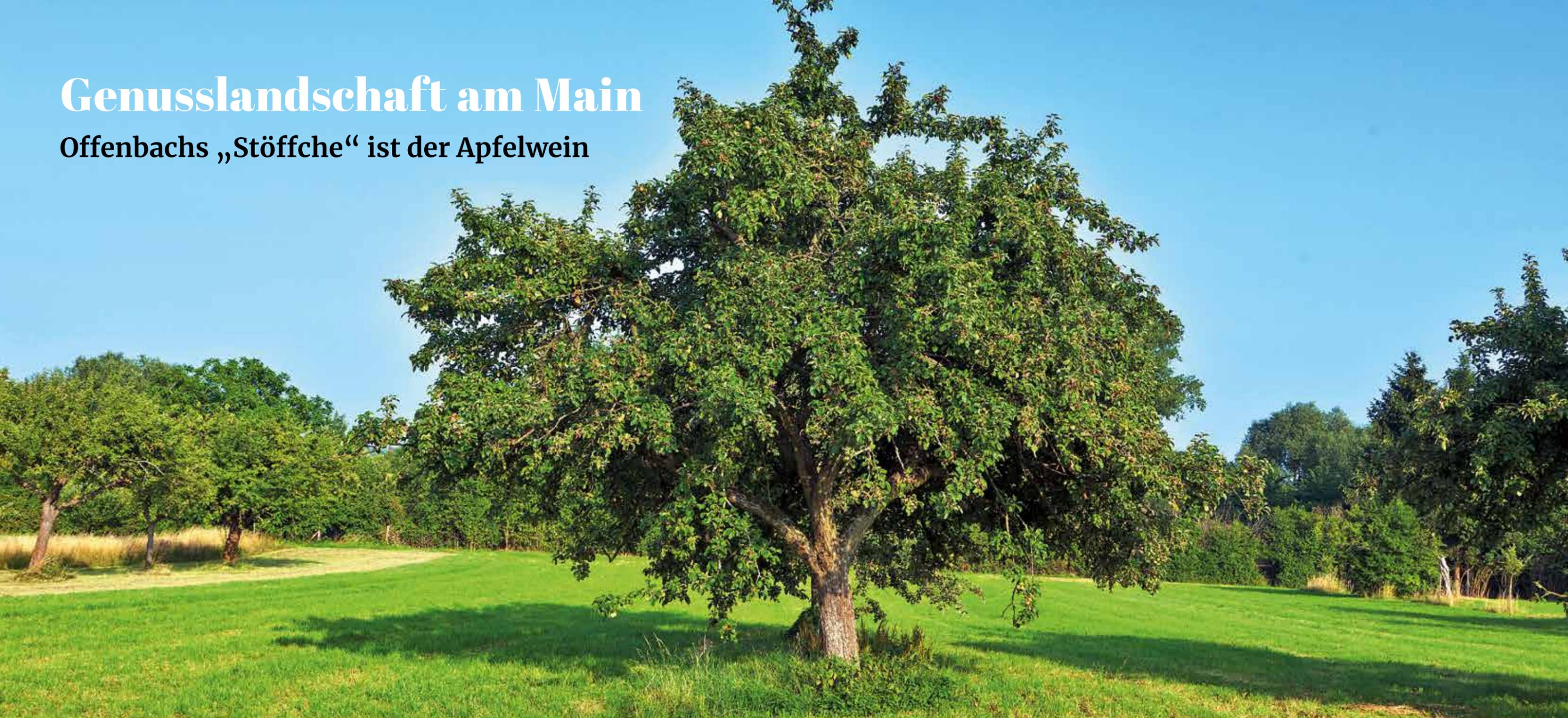
**W**as als kleines Fischerdorf am Mainufer einst begann, hat sich in mehreren Jahrhunderten zur fünftgrößten hessischen Stadt entwickelt. Von der alten Wasserburg ist zwar nichts mehr zu sehen, aber noch immer schlägt der Main seinen Bogen um ihren Standort. Weithin sichtbar hingegen ist das Isenburger Renaissance-Schloss, das heute zum Campus der Offenbacher Hochschule für Gestaltung gehört. Was für ein phantastischer Wandel! Wer heute seinen Firmensitz in Offenbach am Main bezieht, ist Teil einer breit aufgestellten städtischen Wirtschaftsstruktur. Auch die befindet sich in einem ständigen Veränderungsprozess. Die einst hier so bedeutende Lederwarenindustrie hat ihre führende Rolle an andere Branchen abgegeben: Druckmaschinen-Herstellung, Seifenfabrikation, Automobilzuliefer-Industrie und manches mehr. Bedeutende Unternehmen haben in Offenbach ihren Verwaltungssitz: u.a. der Mischkonzern Honeywell Inc., Siemens sowie der Elektrogeräte-Hersteller SEB S.A. (Rowenta Werke).

WILLKOMMEN IM CLUB!  
WILLKOMMEN IN DER VILLA GEORG!



# Genusslandschaft am Main

Offenbachs „Stöffche“ ist der Apfelwein



**M**it Ihrem zukünftigen Firmensitz befinden Sie sich inmitten einer Genusslandschaft. Bereits bei den Kelten und Germanen – 500 Jahre vor Christi Geburt – gehörten Apfel- und Birnenmost, Offenbachs „Stöffche“, hier zum Genussritual. Das ist auf vielfach verfeinerte Art bis heute so geblieben. Kein Zufall also, dass 30 Kilometer der Hessischen Apfel- und Obstwiesenroute durch das Stadtgebiet von Offenbach führen: Was für ein kultureller und kulinarischer Entdeckerpfad für Sie, Ihre Mitarbeiter und deren Familien!

Wenn Sie lieber auf der Schlösserroute wandeln wollen, werden Sie auch im Umkreis von Offenbach auf Ihre Kosten kommen: Die Burgen, Schlösser und historischen Ruinen werden Ihnen und Ihrem Team viel Abwechslung und Erholung bieten.

Doch so romantisch die Offenbacher auch sein mögen, – in ihrer lebensstüchtigen Art richten sie ihren Blick immer auf die Zukunft: So werden im Stadtgebiet neue Wohnareale erschlossen. Ob in der City oder am Stadtrand – in Offenbach wird jeder entsprechend seiner Möglichkeiten und Vorstellungen ein gutes und lebenswertes Zuhause finden.

FÜR DIE VILLA GEORG BEGINNT EINE NEUE ZEIT

# Gründermythos und lebendige Moderne

## Jetzt schreiben Sie das neue Kapitel



**W**er war Paul Georg? Soviel steht fest: Der Name der Villa ist historisch verbürgt. Ganz sicher trägt sie den Namen ihres Erbauers. Aber wer war Paul Georg? War er ein Bankier oder ein Transportunternehmer? Oder ein Arzt, ein Architekt, ein Ingenieur aus dem Energiewesen? Seit 1888 sprudelte in Offenbach auch eine Heilquelle, die den Namen des amtierenden Kaisers Friedrich III. trug. Die Heilwasser sind versiegt. Leider auch die Fakten um Paul Georg. Selbst das Archiv des Stadtmuseums Offenbach erwies sich nicht als Quelle bei der Suche nach dem Ursprung.

Trotz aller Fragezeichen: Die Villa Georg ist eine Gewissheit in Stein. Sie haben die Chance, den Geist der Villa mit Ihrem Namen zu verbinden. Und diesmal historisch verbürgt.



MIT CMG KÖNNEN SIE LANGFRISTIG PLANEN:

# CMG spielt mit offenen Karten:

## Aktuelle Mietkonditionen im Überblick

Mietvertragslaufzeit ab 5 Jahre

Mietbeginn Ab 1. April 2020

Übergabezustand der Mieterfläche wie Bestand

individuelle Umbauwünsche können vorgenommen werden  
Kostenbeteiligung des Mieters über Baukostenzuschuss  
oder Investitionsmiete.

Nutzung Umsatzsteuerpflichtige Leistungen

	KOSTEN
<b>Nettokaltmiete</b>	monatlich 26.175,- €
1.375 m <sup>2</sup> Mietfläche x 18,- €/m <sup>2</sup> =	24.750,- €
19 PKW-Stellplätze x 75,- € =	1.425,- €
<b>Betriebskosten</b>	
1.375 m <sup>2</sup> Mietfläche x 2,30 €/m <sup>2</sup>	monatlich 3.168,- €
<b>Mietkaution</b>	78.525,- €

Alle Beträge verstehen sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer (derzeit 19%)  
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.  
Dem Mieter gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vor-  
information, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen zur Besprechung der Details  
und Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.

Wir sind Ihre Ansprechpartner:

◆ GABRIELA KIRCHNER

Assetmanagerin

[g.kirchner@sabiv.de](mailto:g.kirchner@sabiv.de)

◆ KERSTIN EHRHARDT

Immobilienverwalterin

[k.ehrhardt@cmg-jena.com](mailto:k.ehrhardt@cmg-jena.com)

CMG Immobilienmanagement GmbH · Holzmark 1 · 07743 Jena · Telefon 03641.53 73-0





# Haben Sie Lust auf einen Standortwechsel oder einen weiteren Standort Ihres Unternehmens?

**Villa Georg ist für Sie offen  
und erwartet Ihren Besuch.  
Geben Sie uns Bescheid.**

Gerne ist CMG Ihr Partner bei der zukünftigen Entwicklung Ihres Unternehmens.

Wir freuen uns auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit.



## CMG

Immobilienmanagement GmbH

Holzmarkt 1 · 07743 Jena

Telefon 03641 - 5373-0

Fax 03641 - 5373-13

info@cmg-jena.com

www.cmg-jena.com