

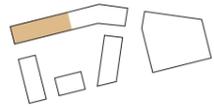


# PHOENIXWERK®

Neuer Raum  
für Ihr Business



BT II



<b>BT I</b>	2.500 m <sup>2</sup>	Büroflächen	vermietet
<b>BT II</b>		Objektzustand	<b>Erstbezug</b>
		Frei ab	<b>August 2019</b>
	2.000 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	
	800 m <sup>2</sup>	Büroflächen	vermietet
	710 m <sup>2</sup>	Büroflächen	<b>zu vermieten</b>
	470 m <sup>2</sup>	Gastronomie	<b>zu vermieten</b>
<b>BT III</b>	860 m <sup>2</sup>	Grundstück	<b>zu verkaufen</b>
	1.900 m <sup>2</sup>	Büroflächen	geplant
<b>BT IV</b>	580 m <sup>2</sup>	Grundstück	<b>zu verkaufen</b>
	1.200 m <sup>2</sup>	Büroflächen	geplant
<b>Parkhaus</b>	154	Stellplätze	<b>zu vermieten</b>
	207	Stellplätze	geplant



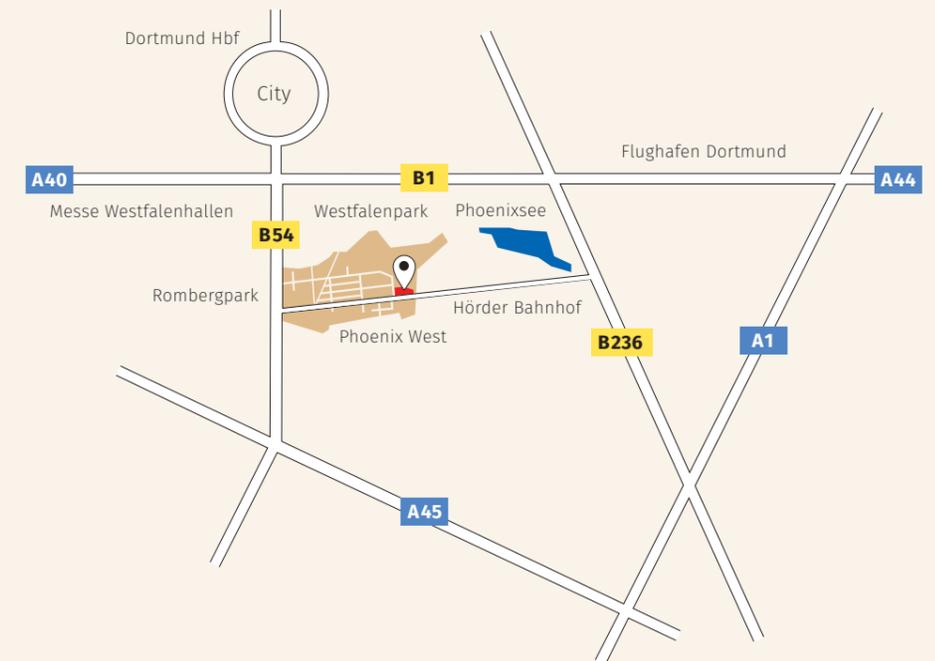
## Innovativer Arbeitsraum zwischen grüner Oase und historischer Industriekultur

Inmitten des historischen Areals auf Phoenix West, auf dem noch vor wenigen Jahren Stahl produziert wurde, entsteht unmittelbar zwischen Phoenixhalle und Hochofen ein zukunftsweisendes Büroensemble. Das PHOENIXWERK® fügt sich selbstverständlich in die historische Umgebung ein und schafft zugleich ein repräsentatives Arbeitsumfeld für seine Nutzer. Eine nachhaltige Bauweise, modernste Technik und hochwertige Materialien sind dabei wesentliche Bestandteile des Konzepts, welches auch auf die individuellen Wünsche und Anforderungen der Mieter und Investoren eingeht. Das Angebot wird dadurch ganzheitlich komplettiert. Gastronomieeinheiten im Erdgeschoss, der begrünte Innenhof, Dachterrassen sowie eine große Anzahl an Stellplätzen sind zusätzliche Pluspunkte.



Zu Fuß	
Phoenixhalle	1 Min
historischer Hochofen	1 Min
Bus445 Phoenixhalle	1 Min
Bus441 Hochofenstraße	4 Min
Bike-Sharing	5 Min
Hörder Bahnhof	10 Min
Hörder Innenstadt	10 Min
U49 Rombergpark	15 Min

PKW	
Messe Westfalenhallen	7 Min
Dortmund Hbf	10 Min
Flughafen Dortmund	20 Min
Flughafen Düsseldorf	50 Min





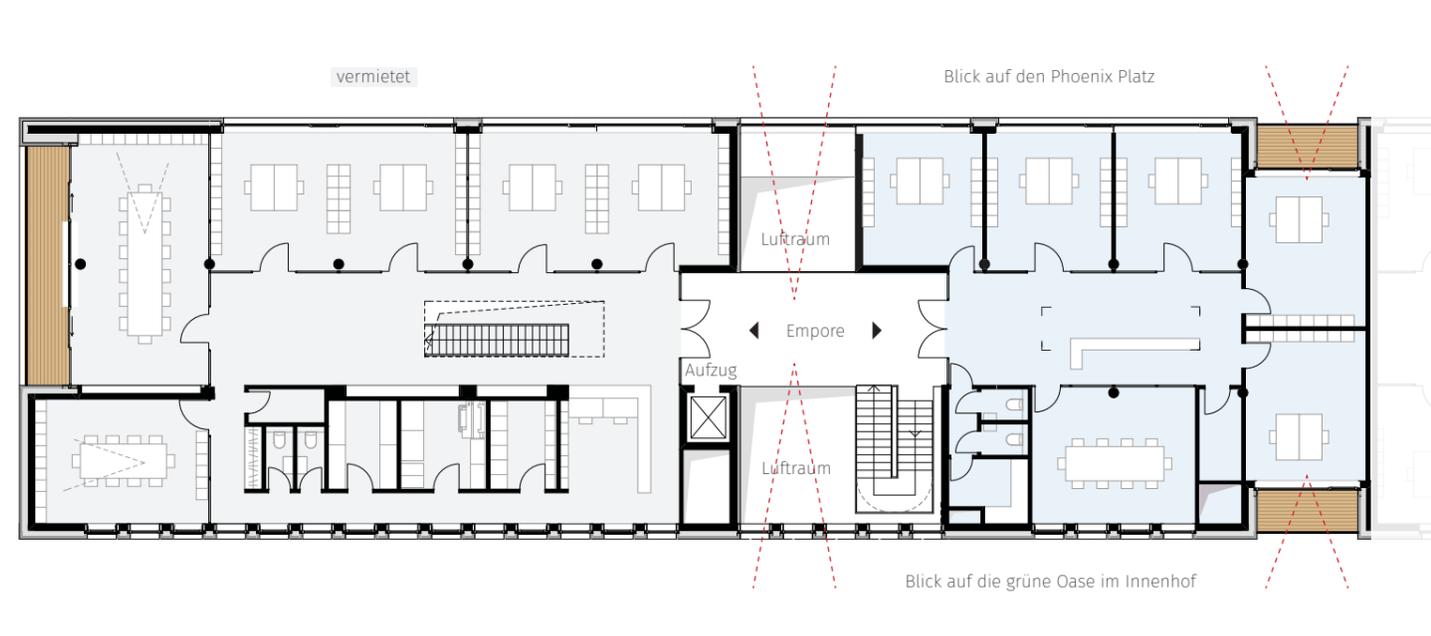
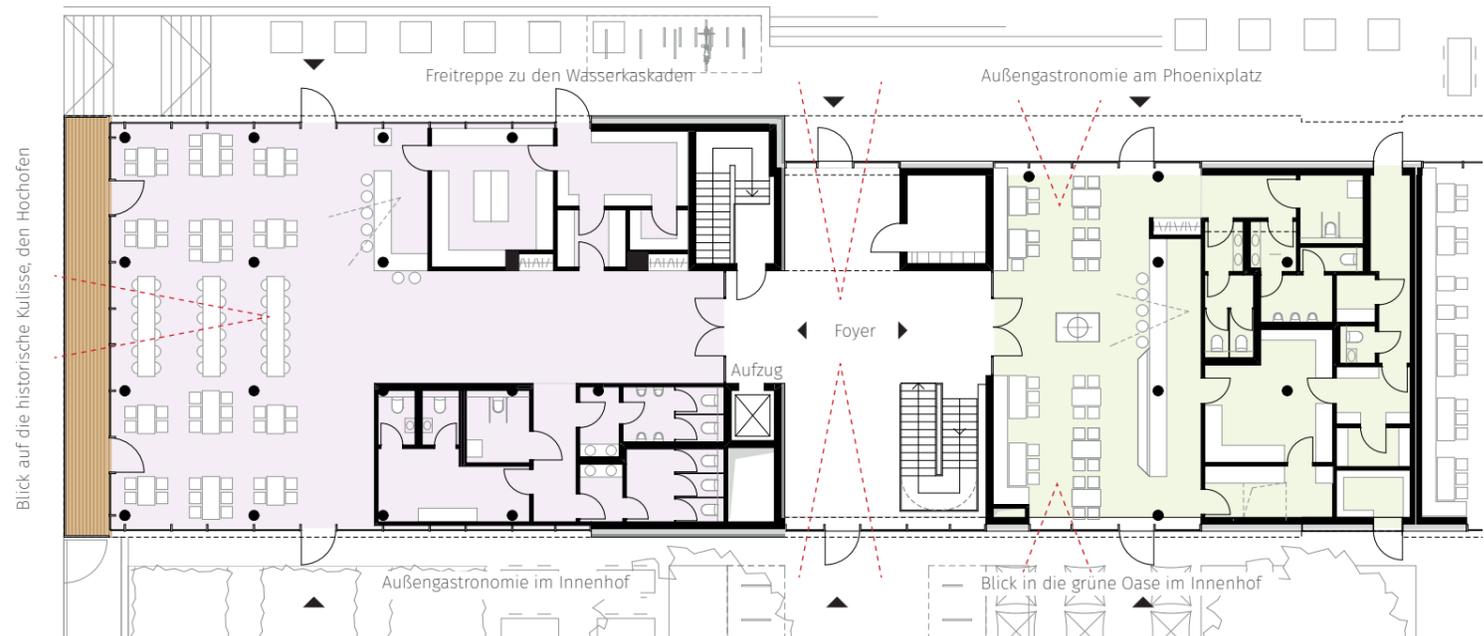
EG

PHOENIXRESTAURANT 300 m<sup>2</sup>

PHOENIXBISTRO 170 m<sup>2</sup>

1. OG

PHOENIXKONTOR 200 m<sup>2</sup>



Werden Sie Teil eines kreativen Teams und starten Sie mit uns in eine erfolgreiche Zukunft!

Wir genießen das Leben und Arbeiten im Ruhrgebiet mit seiner Natur, Kultur und Bodenständigkeit. Mieten auch Sie Ihren neuen, auf Sie maßgeschneiderten Arbeitsplatz. Ob ein gemütliches Café am Phoenixplatz oder ein elegantes Restaurant mit Blick auf den historischen Hochofen – das Erdgeschoss bietet Ihren Gästen viel Raum, sich im stylischen Ambiente in lockerer Atmosphäre zu treffen. Die verfügbaren Büroeinheiten befinden sich in den Obergeschossen. Das Gebäude ist so vorgerüstet, dass die Flächen nach Bedarf miteinander verbunden werden können. Das PHOENIXKONTOR kann über eine offene, interne Treppe mit dem PHOENIXATELIER zu einer Einheit werden. PHOENIXSTUDIO und PHOENIXLOFT können ebenfalls gemeinsam gemietet werden.

Bestens ausgestattet

**Fassade**

Eine charakteristische, hochwertige Klinkerfassade in Anlehnung an den historischen Bestand der Phoenixhalle. Lichtdurchflutete, flexible Raumaufteilung durch die großzügige Fensterfront.

**Nachhaltigkeit**

Neben einer ressourcenschonenden Bauweise nimmt die ökonomische und ökologische Betriebsweise einen besonders hohen Stellenwert ein. Mit Unterschreitung der aktuellen Energieeinsparverordnung wird daher ein KfW 55-Standard angestrebt.

**Eingang**

Der Eingang wird repräsentativ und barrierefrei ausgebildet, mit einem direkten Durchgang zum gemeinsamen Innenhof.

**Schließ- und Einbruchmeldeanlage**

Elektromechanisch gesteuertes Schließsystem. Für die Hauptzugänge des Gebäudes mit Zutrittskontrollsystem über Karte/Chip. Die Mieteinheiten werden für ein Zutrittskontrollsystem vorgerüstet.



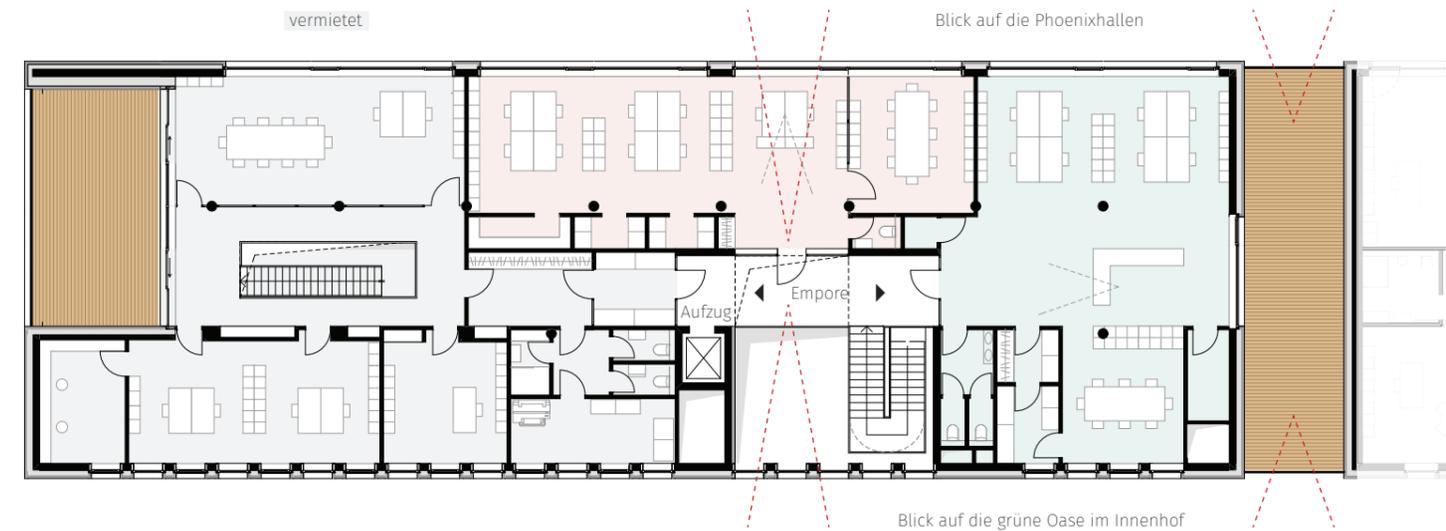
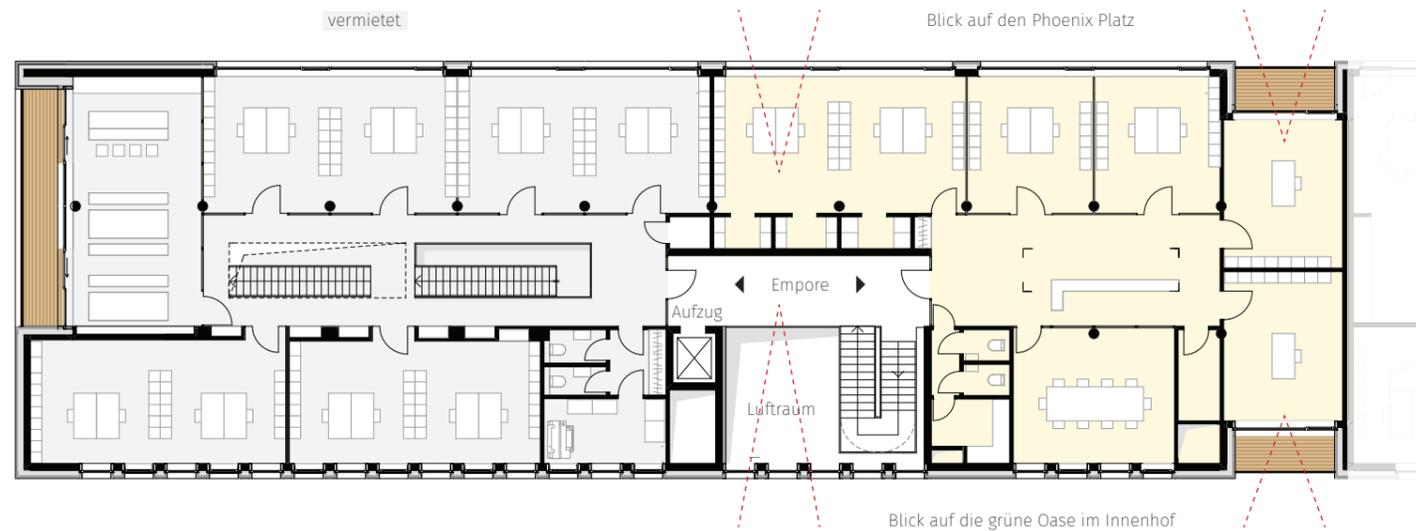
## 2. OG

PHOENIX**A**TELIER 230 m<sup>2</sup>

## 3. OG

PHOENIX**S**TUDIO 100 m<sup>2</sup>

PHOENIX**L**OFT 180 m<sup>2</sup>



### Aufzug

Ein rollstuhlgerechter Acht-Personen-Aufzug über alle Etagen.

### räumliche Qualität

Die Gebäudetiefe beträgt 14,75 m. Die Büroräume verfügen über eine lichte Höhe von großzügigen 3,00 m. Die Nutzlast liegt bei 500 kg/m<sup>2</sup>.

### Achsraster

Das Rastermaß von 1,50 m erlaubt eine wirtschaftliche und vielfältige Unterteilung der Bürogeschosse an Ihre individuellen Bedürfnisse. Sie entscheiden, ob Sie Zellen-, Kombi-, oder Großraumbüros wünschen.

### Raumtrennwände

Die Trennwände werden doppelt beplankt für optimalen Schallschutz der Büroräume.

### Natürliche Be- und Entlüftung

Das Gebäude wird über zu öffnende Fenster natürlich belüftet. Zusätzlich verfügt es über eine mechanische Belüftung in Konferenz- und Besprechungsbereichen.

### Sonnenschutz

Außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz. Individuell steuerbar.

### Elektronik

Elektrische Versorgung der Arbeitsplätze über Bodentanks. Arbeitsplatzbeleuchtung mit abgependelten Deckenleuchten oder Stehleuchten. Treppenhaus- und WC-Beleuchtung wird über Präsenzmelder gesteuert. EDV- und Telefonverkabelung nach mieterseitiger Anforderung.

### Kühlung

Kühlung über VFR-Anlagen (Split-Klimageräte) auf Mieterwunsch möglich. Die Installation wird zentral vorgerüstet.

### Heizung

Die Bürogeschosse verfügen über Fußbodenheizung. Raumweise steuerbar.

### Bodenbelag

Der Bodenbelag ist in Rücksprache mit dem Mieter frei wählbar. Im Mietpreis inbegriffen wird ein strapazierfähiger, hochwertiger Teppichboden aus Nadelvlies.

### Decken

In den Bürogeschossen akustisch wirksame abgehängte Gipskartonlochdecken.

### Sanitäranlagen

Die WC-Ausstattung besteht aus optisch ansprechenden, hochwertigen Markenfabrikaten. Wandhängende WCs und Urinale mit Unterputz-Wandarmatur sowie wandhängende Handwaschbecken mit Einhand-Mischbatterie. Sämtliche Accessoires in hochwertiger Edelstahl- oder Chromausführung.

### Teeküche

Die Teeküchen sind mit allen notwendigen Anschlüssen vorgerüstet sowie einem Fliesenspiegel ausgestattet. Möblierung auf Mieterwunsch möglich.

### Werbung

Vorgesehen sind individuelle Werbemöglichkeiten im Rahmen der Gestaltungssatzung der Stadt Dortmund und die Berücksichtigung eines einheitlichen Werbekonzepts für das Gebäude.

### Parken

In der ersten Bauphase werden 154 Stellplätze im zum Ensemble gehörenden Parkhaus zur Verfügung gestellt. Diese können von den Nutzern individuell angemietet werden. 207 weitere Stellplätze werden im Parkhaus geplant.

### weitere Ausstattungswünsche

Haben Sie weitere Wünsche? Diese setzen wir nach Rücksprache und Möglichkeit gerne für Sie um.



Wir bauen Ihre Zukunft!  
Mieten oder investieren  
Sie im **PHOENIXWERK®**.

Ihr Ansprechpartner  
**Christoph Helbich**  
Telefon 0231 44 20 20 0  
phoenixwerk@sha.de  
www.phoenixwerk.de

Eigentümergeinschaft  
Birgit & Christoph Helbich

© **SHA** Scheffler Helbich  
Architekten GmbH  
Schwerter Straße 264  
44287 Dortmund  
www.sha.de

