



IMMO A+++

Nürnberg Frauentorgraben 33-35 — bis 268 Serviced Apartments Innenstadt

SA-PROJEKT INNENSTADT · BESTLAGE · U-BAHN OPERNHAUS
VOR DER HAUSTÜR · 7 GESCHOSSE NEUBAU

VERTRAULICH — NUR FÜR QUALIFIZIERTE
INVESTOREN

REFERENZ: DLT-NUERNBERG-
FRAUENTORG-DE

Auf einen Blick

268 max

APARTMENTS
(GEPLANT)

8.670 m²

BGF OBERIRDISCH

11.400 m²

BGF GESAMT

2.600 m²

GRUNDSTÜCK

ECKDATEN

APARTMENTS (GEPLANT)	268 max
BGF OBERIRDISCH	8.670 m ²
BGF GESAMT	11.400 m ²
GRUNDSTÜCK	2.600 m ²
TIEFGARAGE	49 Stellpl.
GESCHOSSE	7 Neubau

Beschreibung

Serviced Apartment Forward-Projekt in Nürnberg, Frauentorgraben 33-35 — eine der prominentesten Bestlagen der Nürnberger Innenstadt. Das Grundstück (ca. 2.600 m²) liegt direkt an der U-Bahn-Station Opernhaus und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Staatstheater Nürnberg, zum Hauptbahnhof, zur Altstadt sowie zu zahlreichen Museen.

Projektkonzept: Abriss des bestehenden, leerstehenden Bürohauses und Neubau eines siebengeschossigen Gebäudes zur gewerblichen Nutzung als Serviced Apartments. Die maximale Zimmeranzahl wird auf 268 Apartments dimensioniert. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen, Gastronomie und ggf. Einzelhandel vorgesehen — diese Mischung erhöht die operative Resilienz des Cashflows.

Flächenstruktur: ca. 8.670 m² BGF oberirdisch, ca. 11.400 m² BGF gesamt (inkl. Untergeschoss für Parken, Lager und Technik). In der Tiefgarage stehen ca. 49 Stellplätze zur Verfügung. Der städtebauliche Entwurf positioniert das Gebäude als Bindeglied zwischen Altstadt, Bahnhofsachse und dem Frauentor-Areal.

Planungsstand: Die Entwurfsplanung als Grundlage eines Bauvorbescheids liegt vor. Eine konkrete Pachtindikation wird mit dem fortgeschrittenen Bauantrags-Stand kommuniziert. Die Lagequalität (U-Bahn direkt, Bahnhof in 5 Minuten Fußweg, Altstadt fußläufig) macht dieses Projekt zu einer der attraktivsten SA-Mikrolagen Süddeutschlands.

HIGHLIGHTS

Innenstadt Nürnberg · Bestlage · U-Bahn-Station Opernhaus direkt vor der Haustür

Altstadt, Hauptbahnhof, Staatstheater, DB-Museum, Museum für Kommunikation in unmittelbarer Nachbarschaft

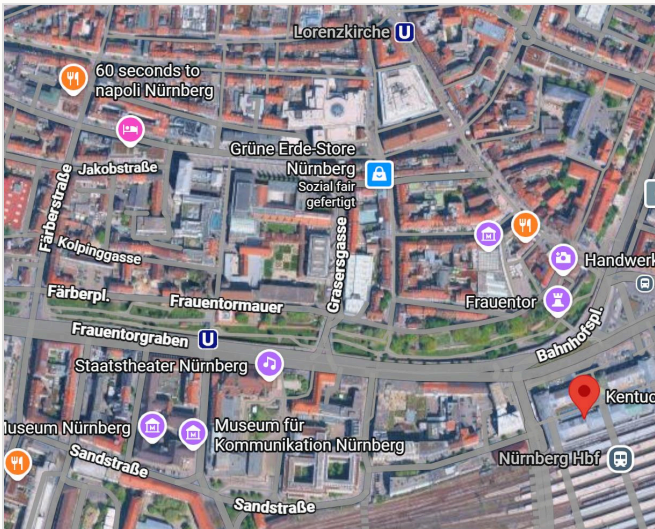
Abriss des Bestands (leerstehendes Bürohaus) + Neubau 7-geschossig

Geplante max. Zimmeranzahl: 268 Serviced Apartments — gewerbliche Nutzung

8.670 m² BGF oberirdisch + 11.400 m² BGF gesamt · 1 Untergeschoss mit ca. 49 Stellplätzen

EG: gewerbliche Nutzungen · Gastronomie · Einzelhandel möglich — Mietmix-Vielfalt

Standort & Lage



EXKLUSIV VERMARKTET DURCH

Ignas Ambrazevicius

IMMO A+++ | DELT GMBH

+49 6104 7751 7720

mail@immo-a.de

immo-a.ai

