

# FOUR PARX | AIRPORT I

EXPOSÉ



In der Luxhohl 2, 63303 Dreieich



# FOUR PARX AIRPORT I

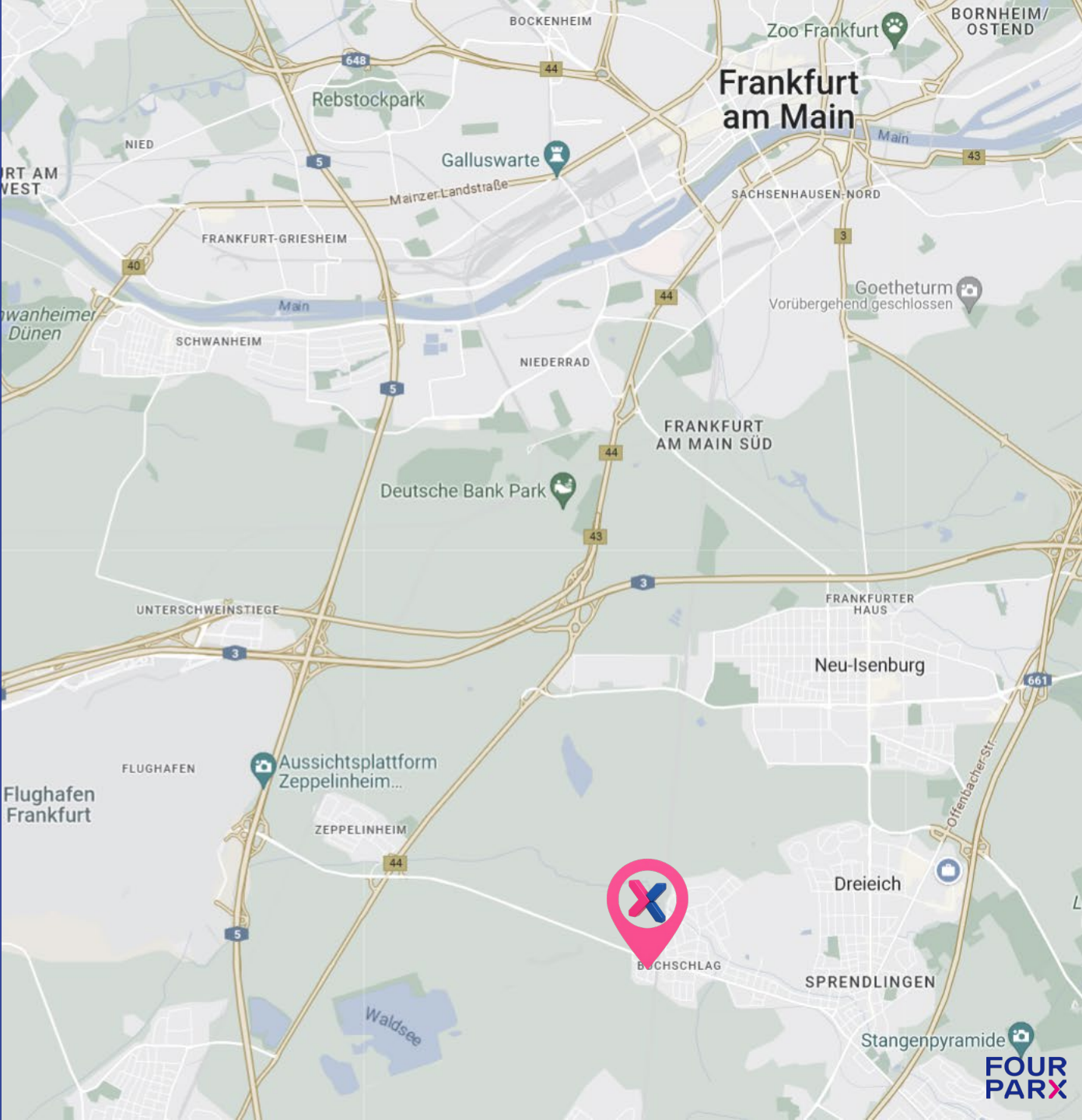
## MAKROLAGE

In der Luxhohl 2, 63303 Dreieich

Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Teil von Dreieich im Gewerbegebiet Buchschlag in 5 km Entfernung zur Autobahn A5 und ca. 8 km bis zur Autobahn A3. Durch diese sowie die nahegelegene B44, ist das gesamte Gebiet, um Frankfurt in kürzester Zeit zu erreichen. Die am Grundstück angrenzende Bahnstation ist die direkte Anbindung an die Ballungszentren Frankfurt und Darmstadt.

STÄDTE	FAHRZEIT	KM
Innenstadt Dreieich	6 Min.	3,4
Flughafen Frankfurt / T3	9 Min.	6,5
Frankfurt am Main	22 Min.	20
Darmstadt	25 Min.	21
Wiesbaden	40 Min.	47

ANBINDUNG	FAHRZEIT	KM
B44	3 Min	3
A5	5 Min	5
ÖPNV	5 Min	0,6
Frankfurt Flughafen T3	7 Min	6,5





# FOUR PARX AIRPORT I

## MIKROLAGE

In der Luxhohl 2, 63303 Dreieich

### Starke lokale Wirtschaftsstruktur

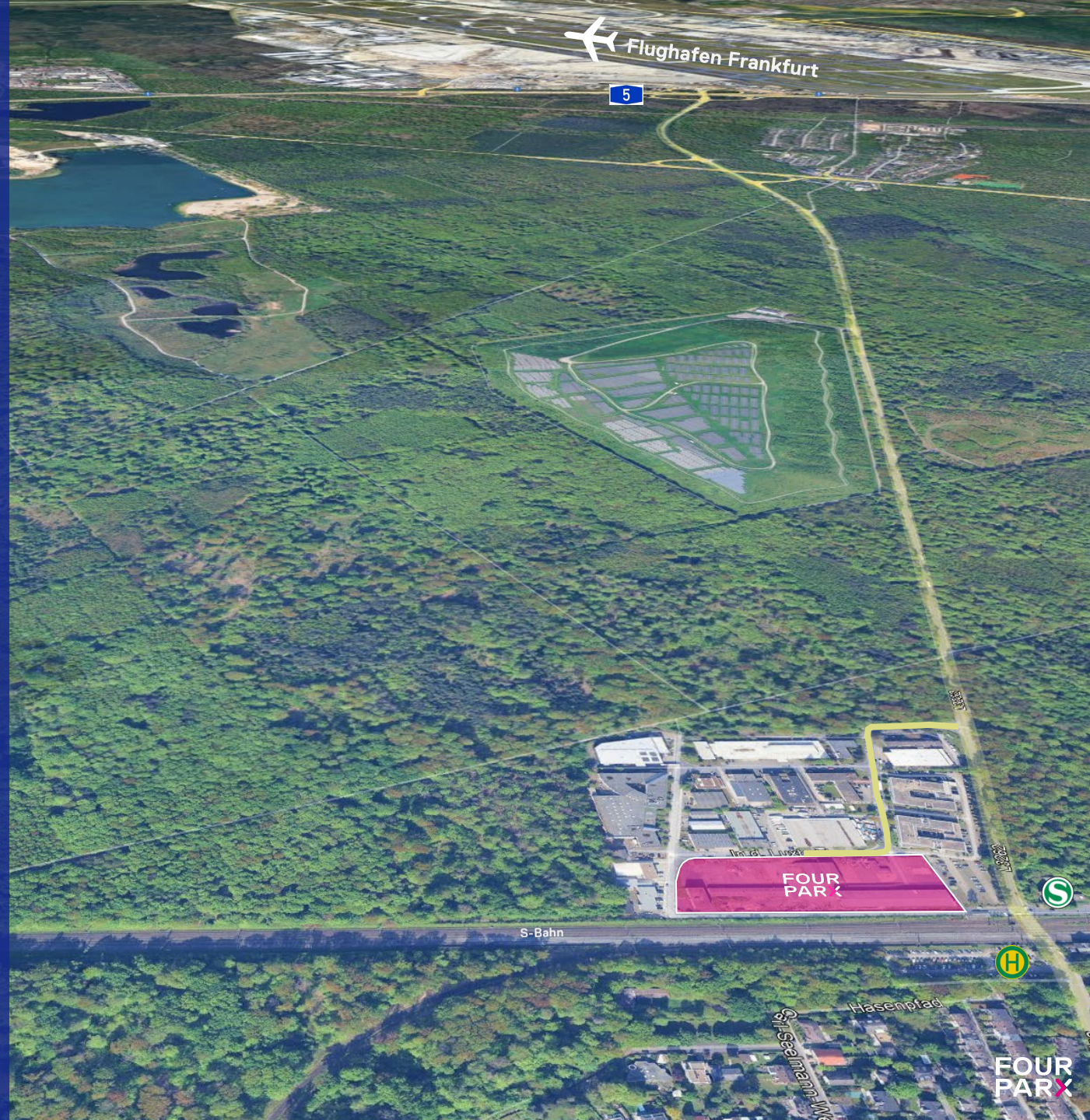
In Dreieich haben sich u. a. über 150 High-Tech-Unternehmen etabliert (ICT, Biotechnologie), dazu große Handelshäuser, Logistiker und Dienstleister. Die Nähe zu internationalen Konzernen (Oracle, Hitachi, VW-Zubehör, Biotest, Hasbro etc.) sichert ein gutes Wirtschaftsumfeld.

### Anbindung zur BAB 5 und dem internationalen Flughafen Frankfurt a.M.

In nur 5 km erreicht man die BAB 5 und in ca. 6,5 km (9 Min. Autofahrt) den Terminal 3 des Flughafens Frankfurt am Main.

### Direkte Anbindung an den Schienenpersonen- und -Güterverkehr

Eine Bahnhaltestelle (Dreieich-Buchschlag) grenzt unmittelbar an das Grundstück und erschließt mit S-Bahn und Regionalbahn Frankfurt, Darmstadt und das Umland im Stundentakt (teilweise Halbstundentakt)





### AUSSTATTUNG

Objektart	Light Industrial / Logistik
Andienung	8 Rampentore 4 ebenerdige Zufahrtstore
Deckenhöhe	9,50m lichte Höhe
Bodentraglast	7,5t/m <sup>2</sup> Stiellast 5t/m <sup>2</sup> Flächenlast 500kg/m <sup>2</sup> Mezzanine
Heizung	Wärmepumpe
Energie	Photovoltaik-Anlage

### BESCHREIBUNG

Abbruch:	Juli 2024
Baubeginn:	Nov 2024
Fertigstellung:	Oktober/November 2025

Das Projekt „Four Parx I. Airport“ ist ein nachhaltiges und innovatives Light Industrial Development, das alle Anforderungen an moderne Gewerbeimmobilien abbildet. Die Immobilie ist in einer Hybrid-Bauweise geplant und soll nach DGNB-Gold zertifiziert werden. Es handelt sich hierbei um eine gasfreie Immobilie, die über Wärmepumpen beheizt wird. Die Light Industrial Halle wird mit einer PV-Anlage errichtet.

### FLÄCHEN

<b>Gesamtmietfläche</b>	<b>10.130 m<sup>2</sup></b>
<u>BT01</u>	
Hallenfläche	4.192 m <sup>2</sup>
Bürofläche	418 m <sup>2</sup>
Servicefläche MEZ	340 m <sup>2</sup>
Bürofläche MEZ	387 m <sup>2</sup>
<u>BT02</u>	
Hallenfläche	3.648 m <sup>2</sup>
Bürofläche	418 m <sup>2</sup>
Servicefläche MEZ	340 m <sup>2</sup>
Bürofläche MEZ	387 m <sup>2</sup>
<u>Gesamtmietflächen BT01 + BT02</u>	
Hallenfläche	7.840 m <sup>2</sup>
Bürofläche	836 m <sup>2</sup>
Servicefläche MEZ	680 m <sup>2</sup>
Bürofläche MEZ	774 m <sup>2</sup>





FOUR PARX AIRPORT I

FOTO





FOUR PARX AIRPORT I

FOTO





FOUR PARX AIRPORT I

FOTO





**FOUR PARX AIRPORT I**

**FOTO**





FOUR PARX AIRPORT I

FOTO









FOUR PARX AIRPORT I

FOTO





FOUR PARX AIRPORT I

FOTO





# FOUR PARX AIRPORT I

VISUALISIERUNG





FOUR **PARX** AIRPORT I

VISUALISIERUNG





FOUR **PARX** AIRPORT I

VISUALISIERUNG





**FOUR PARX AIRPORT I**  
VISUALISIERUNG



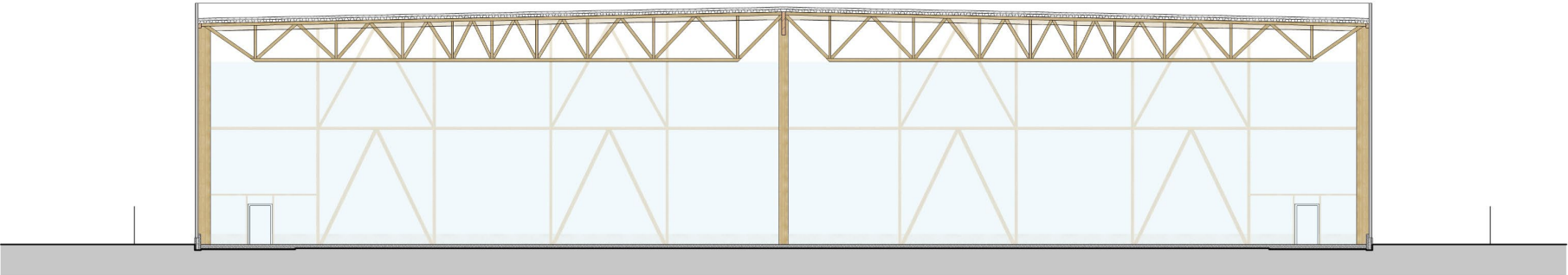


**FOUR PARX AIRPORT I**  
**PLAN**





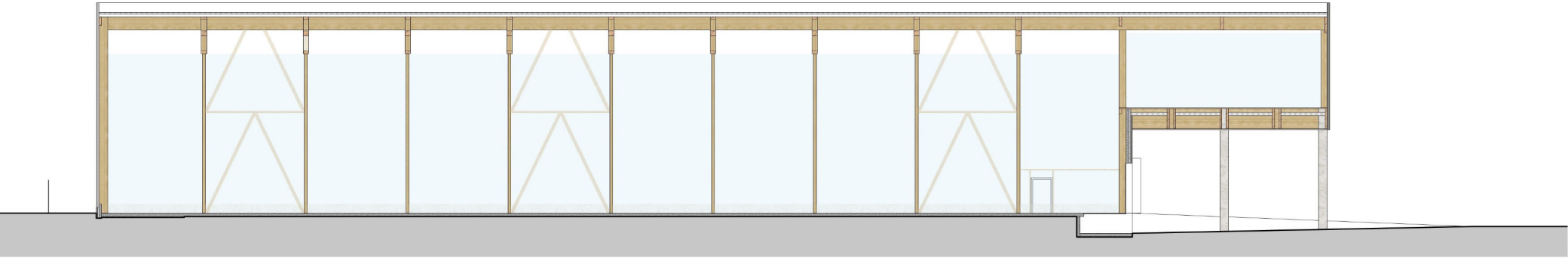
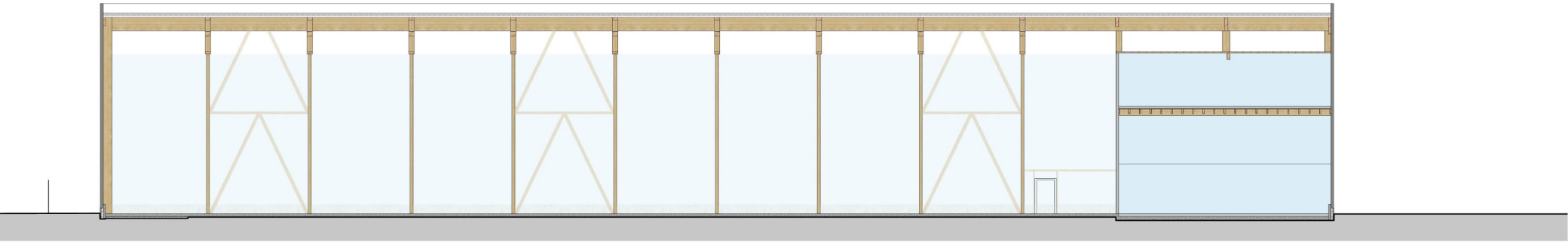
**FOUR PARX AIRPORT**  
**SCHNITTE**





FOUR PARX AIRPORT

SCHNITTE







## **Erneuerbare Energie und CO<sub>2</sub>-Reduzierung**

Bei der Entwicklung des Projektes fokussieren wir uns besonders auf einen energieeffizienten und kostengünstigen Betrieb, sowie einen ressourcenschonenden Herstellungsprozess. Damit garantieren wir ein Höchstmaß an Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit.

- ✗ Effiziente Gebäudehülle im GEG 40 Standard
- ✗ Energieeffiziente und fossilfreie technische Anlagen (z.B. Wärmepumpen & LED-Beleuchtung) mit Smart-Metering zur Verbrauchsüberwachung
- ✗ Vorrüstungen von Photovoltaikanlagen für einen klimaschonenden Gebäudebetrieb mit grünem Solarstrom für Mieter und dessen Nutzbarkeit für E-Ladeinfrastruktur für Fahrzeuge
- ✗ Eine Zertifizierung nach DGNB GOLD ist angestrebt
- ✗ Mobilitätskonzept für PKW & Fahrräder
- ✗ ESG-Konforme, nachhaltige Bauweise



In dem kompletten Projektentwicklungsprozess wird insbesondere auf die ESG-Konformität geachtet. Hier steht das verantwortungsvolle Handeln gegenüber unserer Umwelt, Mietern, und Projektpartnern im Vordergrund.

### ESG KRITERIEN

#### ENVIRONMENT (Umwelt)



- Klimastrategie: Reduktion von Treibhaus-Emissionen
- Umweltmanagement
- Öko-Effizient: CO<sub>2</sub>, Wasser, Materialien, Energie
- Artenvielfalt

#### SOCIAL (Soziales)



- Einhaltung von Arbeitnehmerrechten
- Sicherheit und Gesundheit
- Menschenrechte
- Lieferkettenmanagement
- Sozial und moderne Arbeitswelten

#### GOVERNANCE (Aufsichtsstruktur)



- Risiko- und Reputations-Management
- Unternehmensethik
- Unabhängigkeit
- Aufsichtsstruktur
- Compliance
- Korruptionskontrolle



# FOUR PARX

ist Pionier und  
spezialisierte  
Immobilienentwickler  
für maßgeschneiderte  
und zukunftsweisende  
Gewerbestandorte.

**30**  
Jahre Erfolgsgeschichte

**30**  
Mitarbeiter

**1.2**  
Mio. m<sup>2</sup> entwickelt

**> 1.0**  
Mrd. Euro  
Projektentwicklungen



**INDUSTRIE-IMMOBILIEN 350.000 m<sup>2</sup>**



**LOGISTIK-IMMOBILIEN 550.000 m<sup>2</sup>**



**GEWERBE- UND PRODUKTIONS-  
IMMOBILIEN 120.000 m<sup>2</sup>**



**MEHRGESCHOSSIGE- IMMOBILIEN  
123.000 m<sup>2</sup>**





**Luca Müller-Mateen**

Senior Director Sales



+49 6103 8000 - 638



[mueller-mateen@four-parx.com](mailto:mueller-mateen@four-parx.com)



[www.four-parx.com](http://www.four-parx.com)



**Marcus Jungheim**

Managing Partner



+49 6103 8000 - 642



[jungheim@four-parx.com](mailto:jungheim@four-parx.com)



[www.four-parx.com](http://www.four-parx.com)