

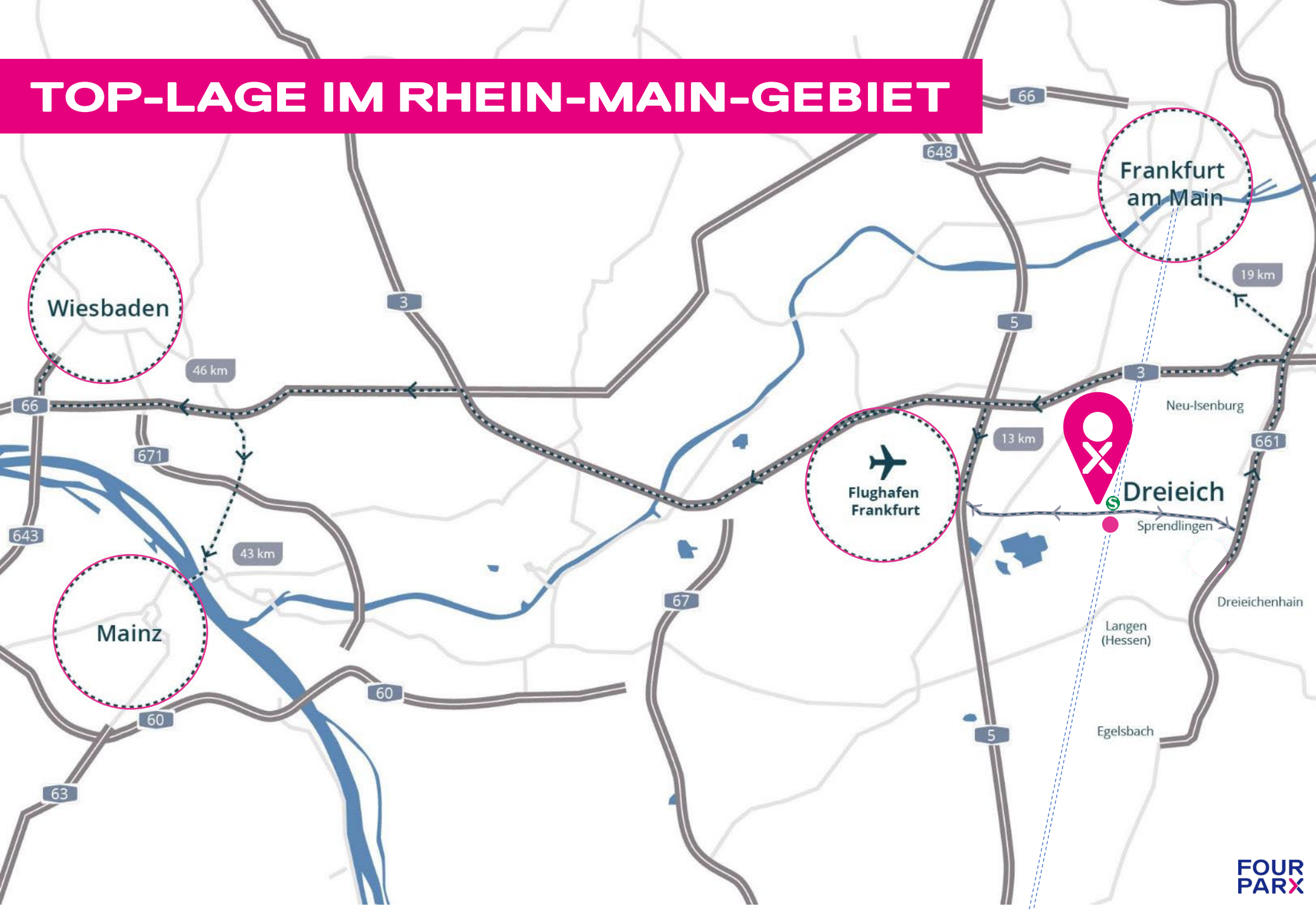
# FOUR PARX | I. AIRPORT

EXPOSÉ



In der Luxhohl 2, 63303 Dreieich

# TOP-LAGE IM RHEIN-MAIN-GEBIET





# FOUR PARX plant den Bau einer der modernsten Gewerbe- und Logistikimmobilien im Rhein-Main-Gebiet

- ✓ Nachhaltige Bauweise
- ✓ ESG-Konform
- ✓ Mobilitätskonzept für PKW & Fahrräder
- ✓ Einsatz und Produktion erneuerbarer Energien



**NACHHALTIGKEITSKONZEPT**



**ENERGIEKONZEPT**



**MOBILITÄTSKONZEPT**



# MIKROLAGE

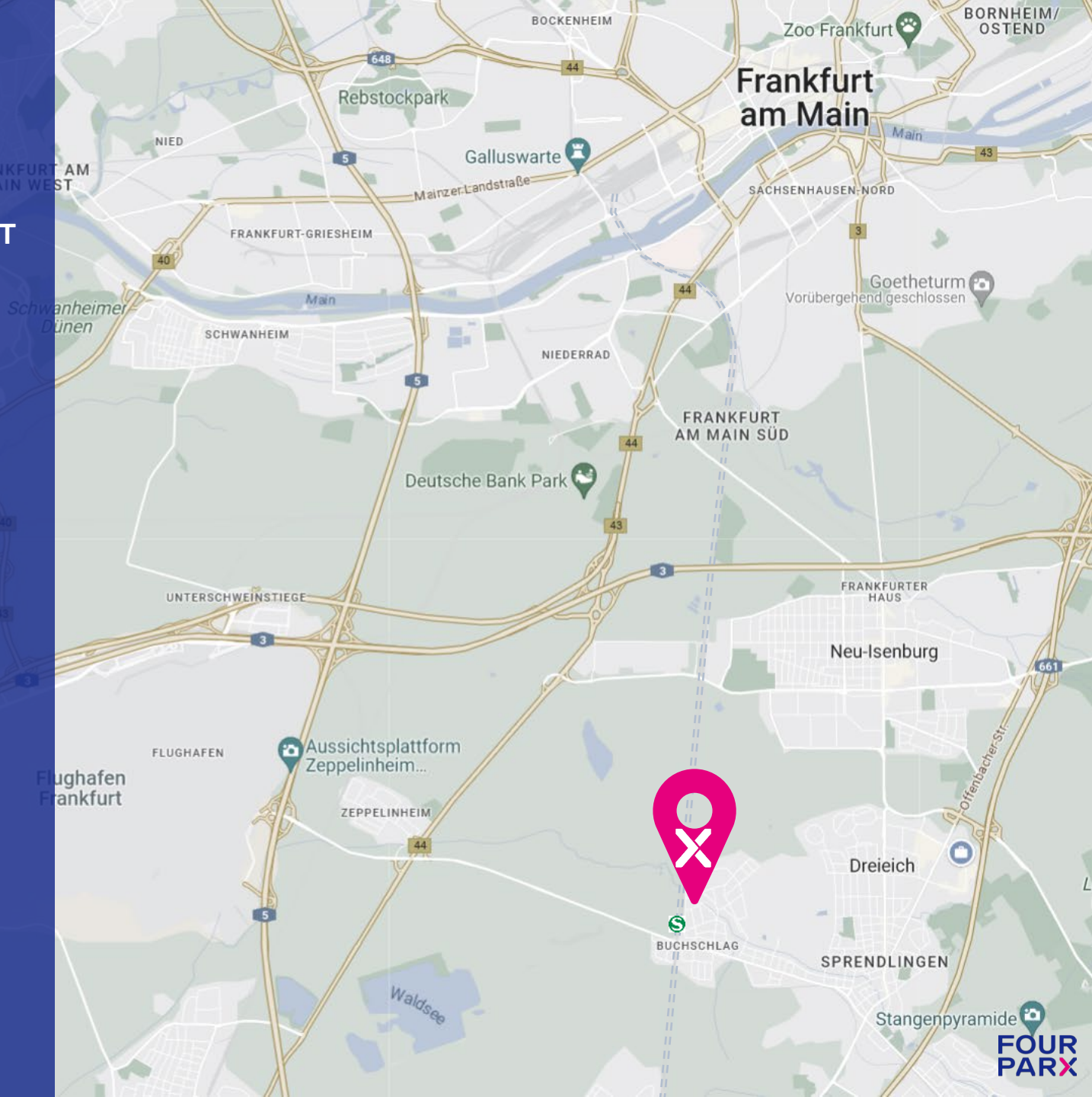
## FOUR PARX DREIEICH I. AIRPORT

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	17 Min	9



# OBJEKTDDETAILS

## AUSSTATTUNG

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

## SPEKULATIVE ENTWICKLUNG

Abbruch:	Juli 2024
Baubeginn:	Nov 2024
Fertigstellung:	Oktober 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 PV Ready errichtet. Eine PV-Anlage kann auf Wunsch direkt über Four Parx errichtet und betrieben werden.

## MIETFLÄCHEN

Mietfläche Halle	8.318 m <sup>2</sup>
Mietfläche Büro	1.192 m <sup>2</sup>
Mietfläche Galerie	704 m <sup>2</sup>

---

Gesamtmietflächen	10.214 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

PKW	54 Stk.
-----	---------

---

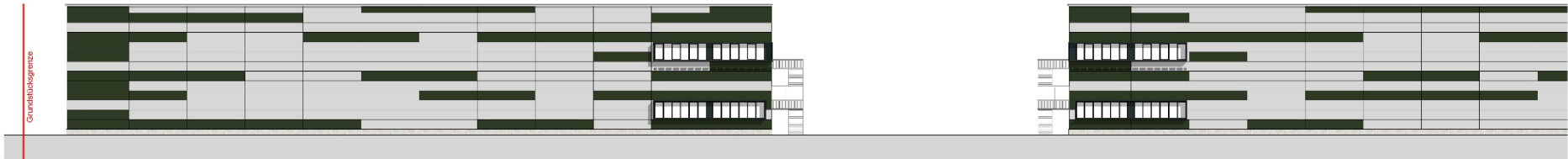
Grundstücksfläche gesamt	13.931 m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------

GRZ I	0,64
-------	------

GRZ II	0,83
--------	------

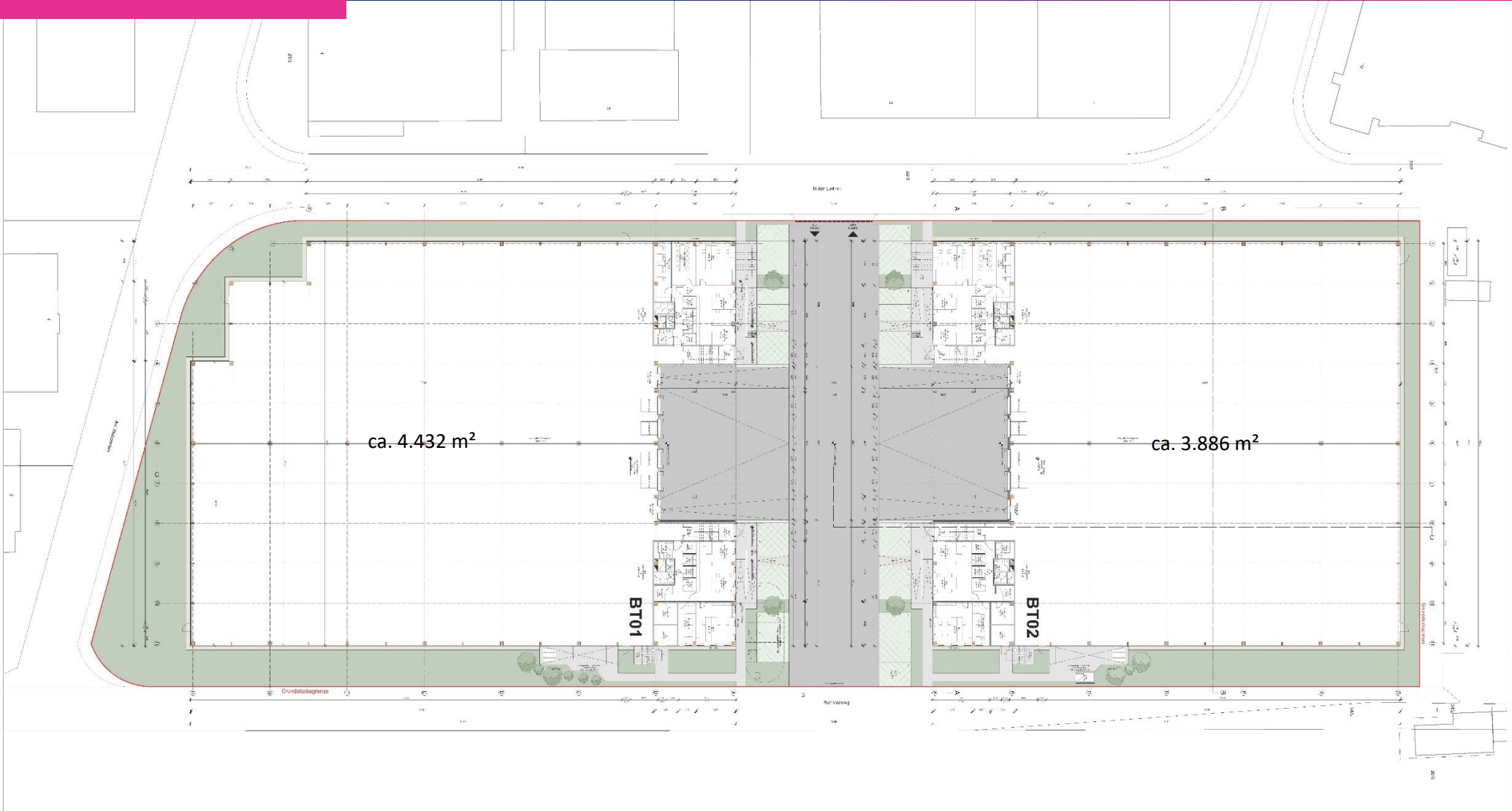


# SCHNITT





# PLÄNE EG







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

Bei der Entwicklung des Projektes fokussieren wir uns besonders auf die Reduktion des Energieverbrauchs und auf die Produktion erneuerbarer Energie

Eine DGNB GOLD Zertifizierung ist angestrebt.

- Smart-Metering zur zeitgenauen Überwachung des energieschonenden Gebäudebetriebs
- Energieeffiziente technische Anlagen (z.B. LED-Beleuchtung)
- Vorrüstung für Photovoltaikanlage (PV-Ready)
- GEG-40-Standard und Energieeffizienzklasse (EPC) A = Höchstmaß an Energieeffizienz
- Verifizierte EU-Taxonomie-Konformität

# ESG KONFORMITÄT

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

# DER PROJEKTENTWICKLER

**FOUR PARX** versteht sich als „Boutique“ in der Projektentwicklung von innovativen Gewerbeflächen. Unser USP liegt vor allem in der Realisation besonders anspruchsvoller Bauprojekte mit dem Fokus auf einem breiten Mietermix, Nachhaltigkeit sowie hohen Qualitätsanforderungen.

**FOUR PARX** ist der spezialisierte Immobilienentwickler für innovative und zeitgemäße Gebäude- und Flächenkonzepte.

- Umwelt schonen!
- Treibhausgasemissionen reduzieren!
- Energieeffizienz steigern!

FOUR PARX ist Klimapositiv!



Francisco-J. Bähr

Oliver Schmitt

Jochen Gerber

Marcus Jungheim



# DER PROJEKTENTWICKLER

**FOUR PARX** – DIE VERPFLICHTUNG ZU NACHHALTIGEM HANDELN IST EIN WESENTLICHER BESTANDTEIL DER FOUR PARX-DNA

**FOUR PARX** entwirft und entwickelt innovative sowie nachhaltige Gebäude- und Raumkonzepte mit einem visionären Fokus auf Nachhaltigkeit, Ökologie, neue Mobilität, alternative Energieversorgung, Digitalisierung und kompakter Raumplanung mit hoher Flexibilität.

Das Entwicklungsportfolio reicht von mehrgeschossigen innerstädtischen Gewerbeimmobilien bis hin zu großen Gewerbeparks an strategischen Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, Groß- und Einzelhandel, E-Commerce, Light Industrial, City- und Mehrwertlogistik.

# KONTAKTE

André Otto

Senior Director Letting

Tel: 06103 8000 6 49

Mobil: 0152 04 98 35 23

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

Marcus Jungheim

Managing Partner

Tel: 06103 8000 60

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

**FOUR  
PARX**

FOUR PARX GmbH

Philipp-Reis-Straße 14

63303 Dreieich-Sprendlingen