

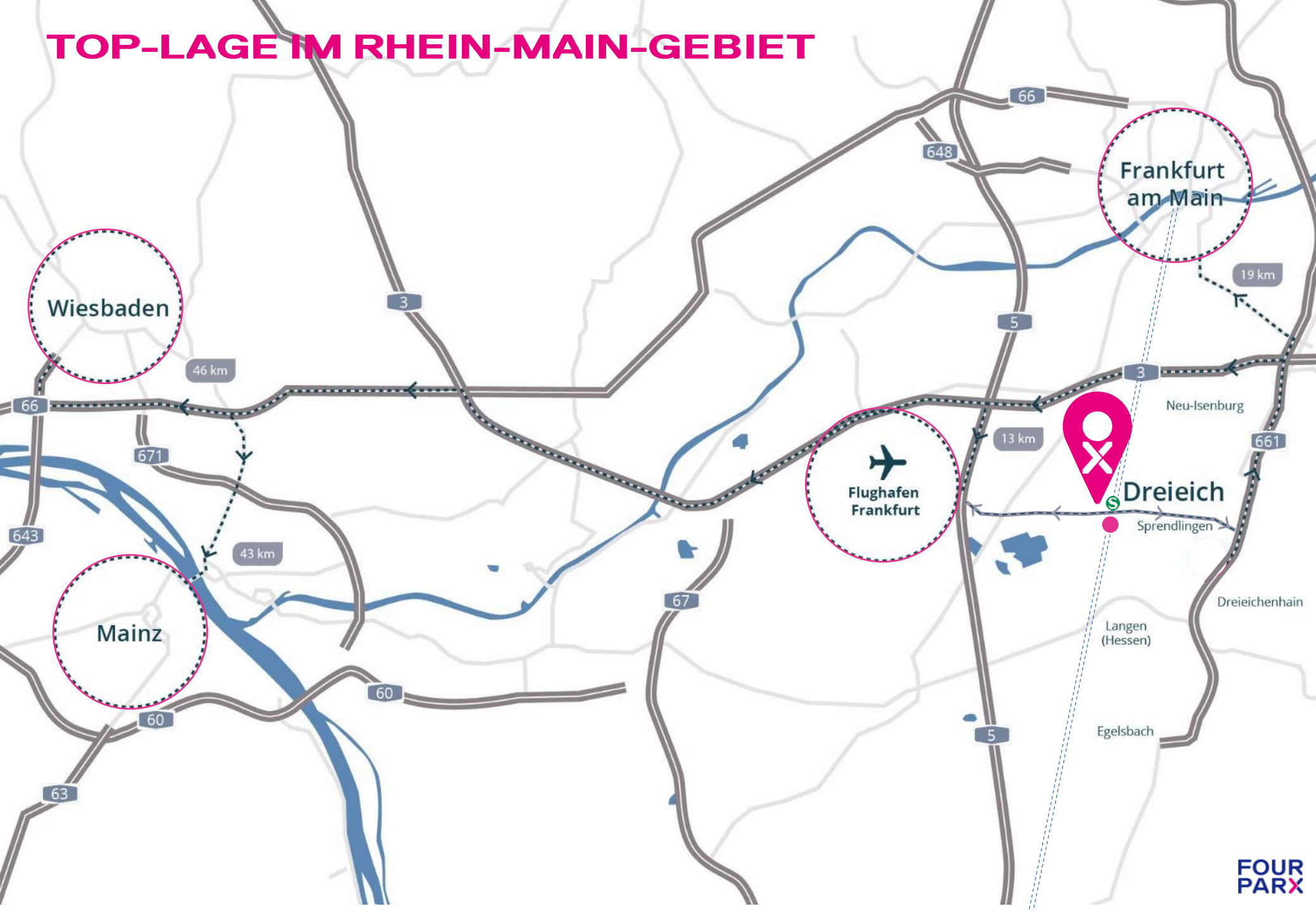
FOUR PARX | I. AIRPORT

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



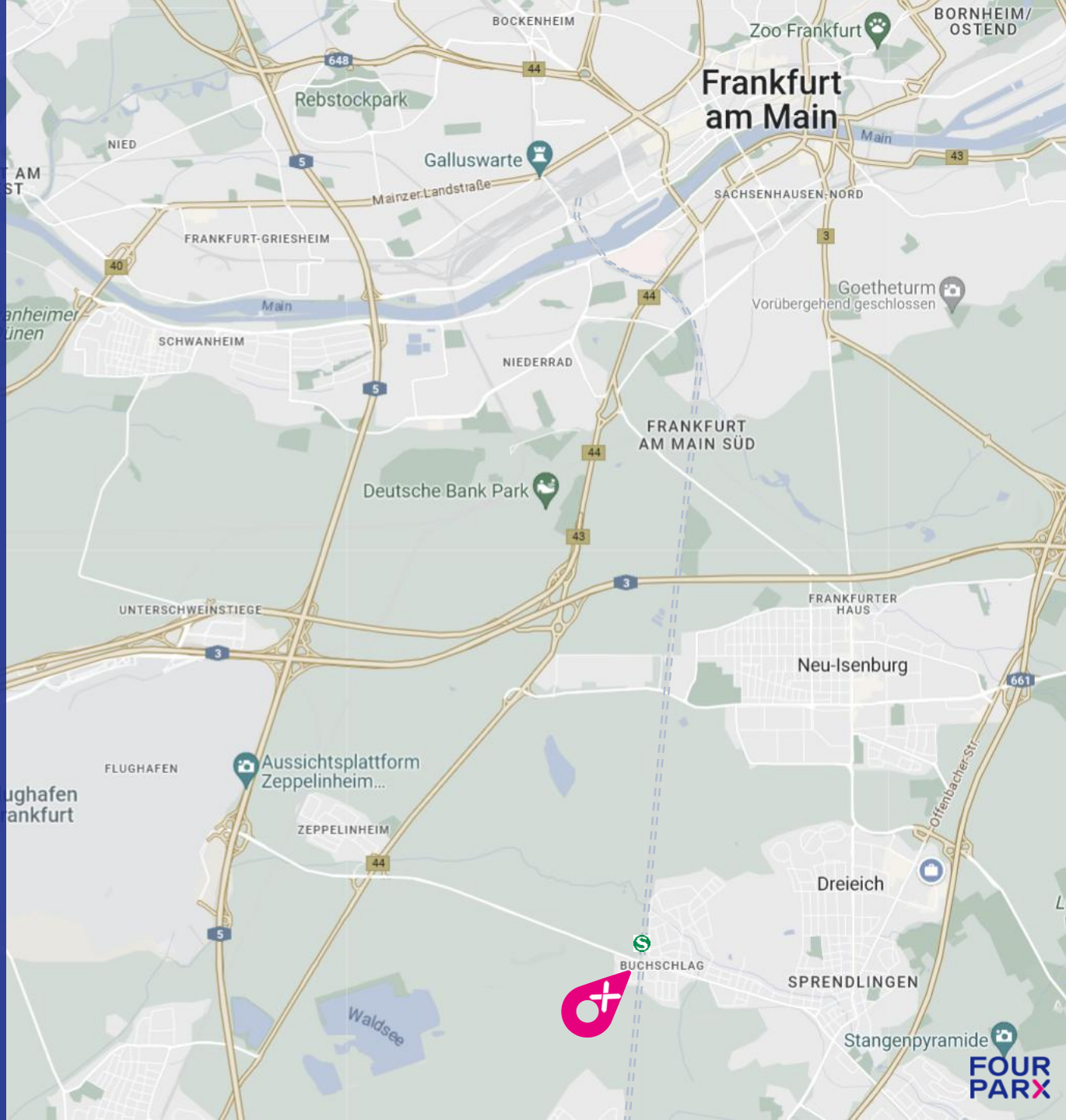
MAKROLAGE

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



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)



OBJEKTDDETAILS

AUSSTATTUNG

Objektart	Light Industrial/ Logistik
Andienung	- 8 Rampentore - 4 ebenerdige Zufahrtstore
Deckenhöhe	- 9,50 m lichte Höhe
Bodentraglast	- ca. 5 t/m² Halle
Stiellast	- ca. 7,5 t
Mezzanine	- ca. 500 kg/m²
Heizung	Wärmepumpe
Energie	Photovoltaik-Anlage

SPEKULATIVE ENTWICKLUNG

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.

MIETFLÄCHEN

Mietfläche Halle	7.840 m²
Mietfläche Büro	1.610 m²
Mietfläche Galerie	680 m²
Gesamtmietflächen	10.130 m²
PKW	29 Stk.
Grundstücksfläche gesamt	13.931 m²
GRZ I	0,64
GRZ II	0,83

PLÄNE EG



SCHNITT



Erneuerbare Energie und CO₂-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
- ✗ Errichtung einer 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

Aktuelle Bilder & Baustand Mai 2025





Aktuelle Bilder & Baustand Juni 2025



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: CO₂, 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
spezialisierter
Immobilienentwickler
für maßgeschneiderte
und zukunftsweisende
Gewerbestandorte.

30

Jahre Erfolgsgeschichte

30

Mitarbeiter

1.2

Mio. m² entwickelt

> 1.0

Mrd. Euro

Projektentwicklungen



INDUSTRIE-IMMOBILIEN 350.000 m²



LOGISTIK-IMMOBILIEN 550.000 m²



GEWERBE- UND PRODUKTIONS-
IMMOBILIEN 120.000 m²



MEHRGESCHOSSIGE- IMMOBILIEN
123.000 m²

FOUR PARX erbringt sämtliche Leistungen entlang der Wertschöpfungskette

Grundlagen- ermittlung

- Grundstücksbedarf
- Standortanalyse
- Nutzeranforderung

Grundstücksankäufe

- Due Diligence
- Wirtschaftlichkeitsbewertung
- Vertragsmanagement

ESG-Management

- ESG-konformität
- Mobilitätskonzepte
- Energiekonzept

Vermietung

- Mieterakquise
- Vertragsmanagement

Bedarfsanalyse

Grundstück

Planung

Genehmigung

Entwicklung

Vermarktung

Betrieb

Architektur

- Konzeptplanung
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung

Vermarktung

- Ganzheitliche Marketing-Strategie
- Vertragsmanagement

Projektentwicklung

- Konzeption und Idee
- Bebauungskonzept
- Baurechtschaffung
- Nutzungskonzepte

Finanzierung

- Gemeinsam mit einem hoch spezialisierten Investor
- Für Gewerbeimmobilien

Baumanagement

- Vergabe und Steuerung - GU/GÜ
- Baustellenmanagement
- Baubegleitung
- Qualitätssicherung

Property Management

- Kaufmännische und technische Objektverwaltung – ESG Konform

The one Idea ahead



Luca Müller-Mateen

Senior Director Sales



+49 6103 8000 - 638



mueller-mateen@four-parx.com



www.four-parx.com



Marcus Jungheim

Managing Partner



+49 6103 8000 - 60



jungheim@four-parx.com



www.four-parx.com

FOUR PARX GmbH
Philipp-Reis-Straße 14
63303 Dreieich-Sprendlingen