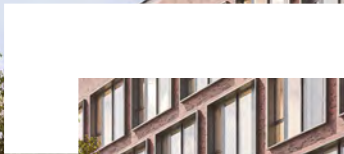
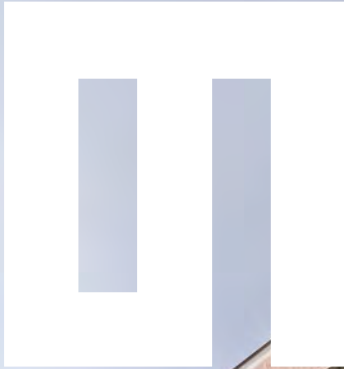


SQUARE
319
VAHRENWALDER



DELTA  BAU



VORWORT



Dirk Streicher, Vorstand

Die Anforderungen an moderne Arbeitswelten wandeln sich stetig. Mit dem **Square 319** realisieren wir ein modernes Bürogebäude, das den hohen Ansprüchen heutiger Unternehmen an Standort, Funktionalität und Nachhaltigkeit gerecht wird. Unser Anspruch war es von Beginn an, nicht nur ein weiteres Bürohaus zu entwickeln, sondern einen Ort mit Qualität und Zukunft zu schaffen. Dafür vereinen wir architektonische Klarheit mit flexiblen Flächenkonzepten und einer energetisch durchdachten Gesamtlösung.



Daniel Süßenbach, Projektentwickler

Mit dem **Square 319** bieten wir Unternehmen eine hochwertige, variable Flächenstruktur – vom Open Space bis zum klassischen Zellenbüro. Technisch setzen wir auf eine zeitgemäße Ausstattung mit Kühlung, Lüftung, CAT-7-Verkabelung und Ladeinfrastruktur. Durch die elementierte Bauweise, eine effiziente Gebäudehülle, Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung sowie smarte Gebäudetechnik reduzieren wir CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus. **Square 319** erfüllt die Anforderungen der EU-Taxonomie und strebt eine DGNB-Gold-Zertifizierung an – ein sichtbares Zeichen für Zukunftsfähigkeit und Qualität.

Dipl.-Kfm. Dirk Streicher

Daniel Süßenbach



Vorwort	S.	02
Makrolage – Wirtschaftsstandort Hannover	S.	04 – 05
Mikrolage – urban, vernetzt, gut erreichbar	S.	06 – 07
Lageplan	S.	08 – 09
Das Gebäude / Eckdaten	S.	10 – 11
Das Gebäude im Detail	S.	12 – 13
Raum für Ihre Ideen – das 4. OG steht bereit	S.	16 – 17
Bereits vermietete Flächen – Raum für starke Mieter	S.	18 – 19
Mehr als Arbeit – Der Innenhof als Rückzugsraum	S.	20 – 21
Kontakt	S.	23

MIKROLAGE – URBAN, VERNETZT, GUT ERREICHBAR

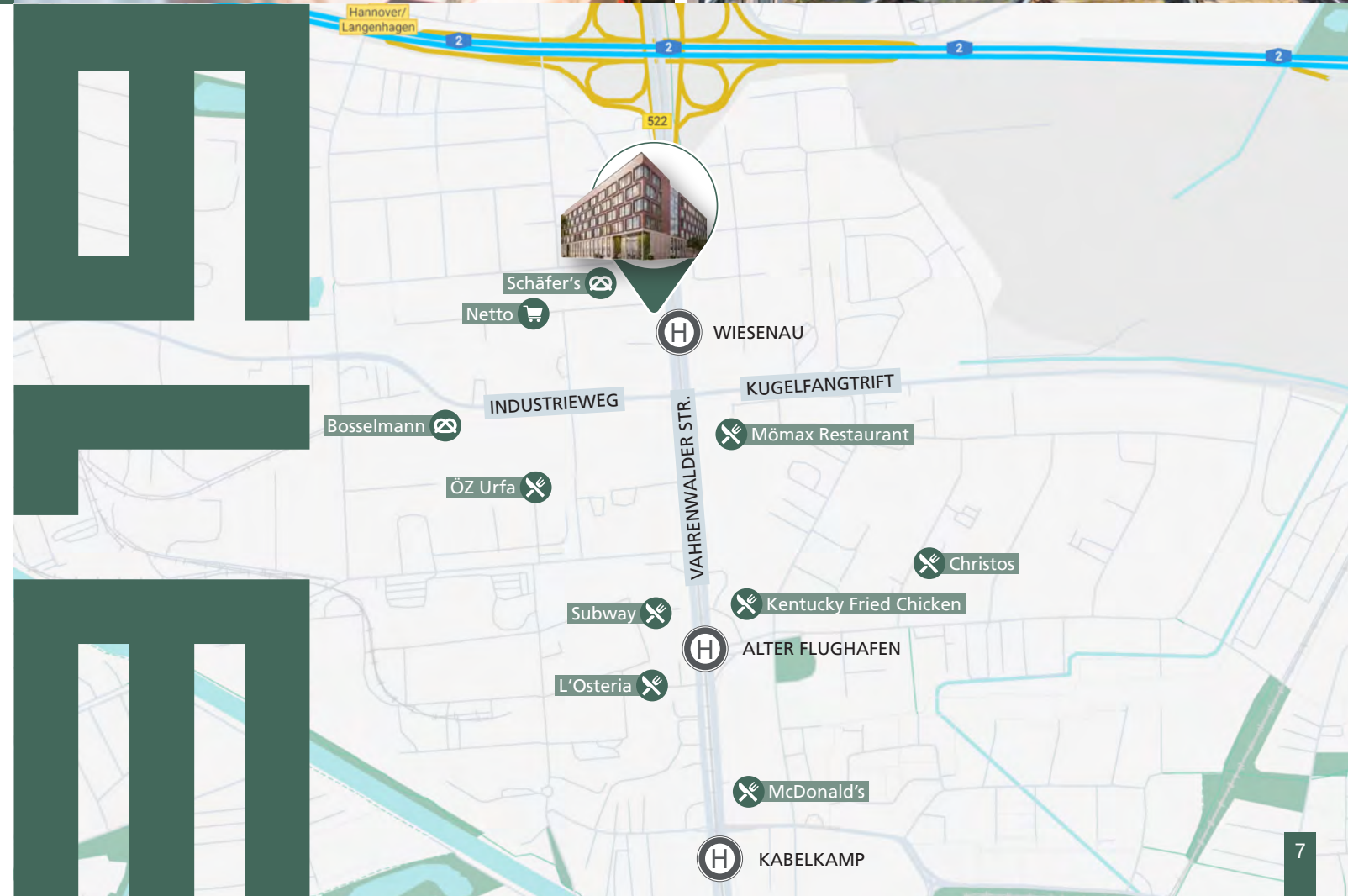


Das **Square 319** liegt im etablierten Bürostandort an der Vahrenwalder Straße im Norden Hannovers. Die Lage überzeugt durch kurze Wege, eine direkte Anbindung an den ÖPNV und eine hervorragende Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Hotels befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

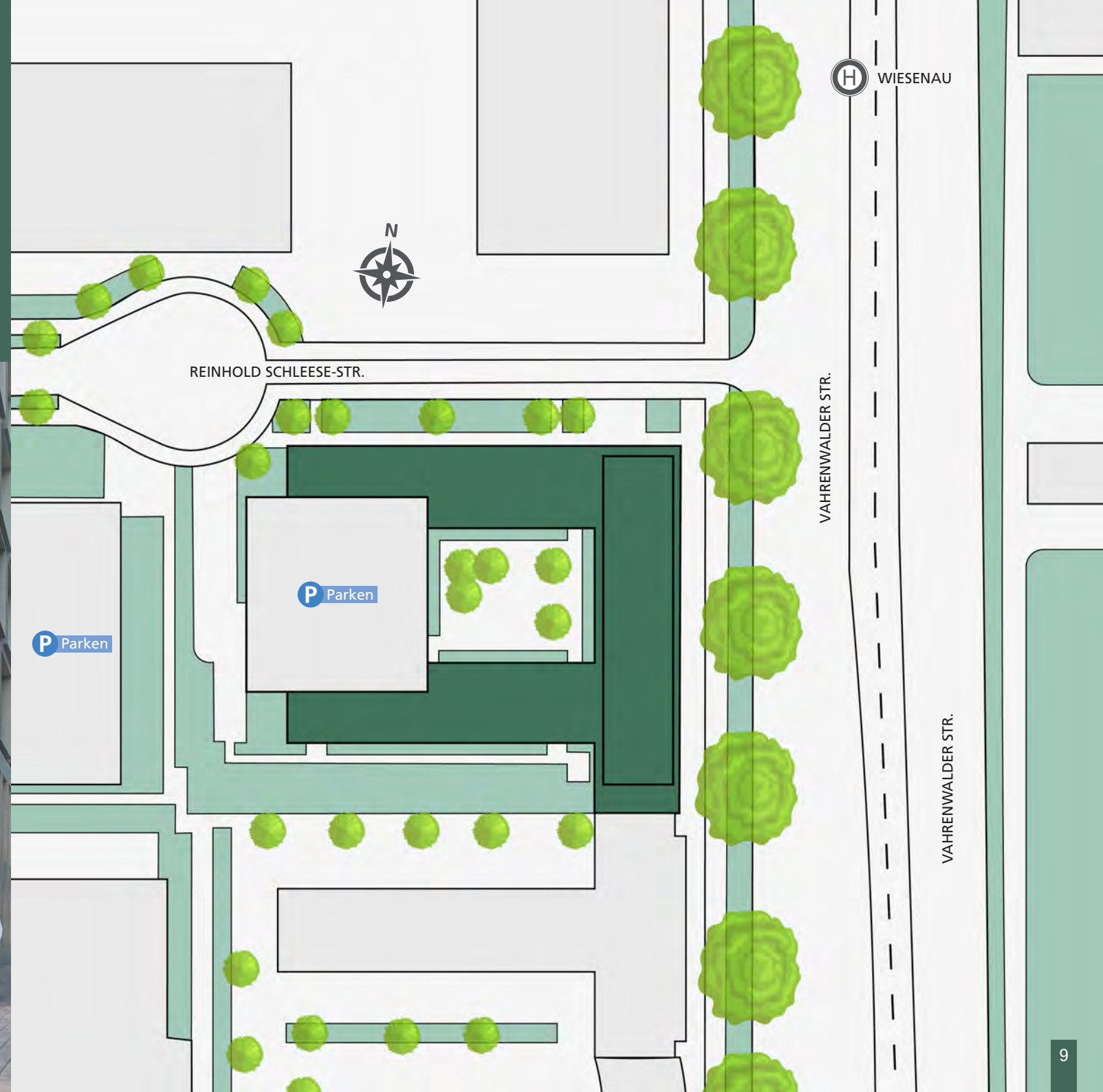
Auch infrastrukturell ist der Standort ideal angebunden: In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahnen A2 und A7 sowie den Flughafen Hannover. Die Stadtbahnlinie 1 Richtung Sarstedt bringt Mitarbeitende und Gäste in rund 15 Minuten direkt ins Zentrum – ohne Umsteigen.

VERNETZUNG

ca. 15 Minuten, mit der Stadtbahnlinie 1, Richtung Sarstedt	zum Hauptbahnhof
ca. 15 Autominuten	zum Kröpcke
ca. 2 Autominuten	zur A2
ca. 10 Autominuten	zur A7
ca. 9 Autominuten	zum Flughafen Hannover HAJ



LAGEPLAN



DAS GEBÄUDE ECKDATEN



Ein Gebäude mit Profil und Perspektive

Das **Square 319** vereint innovative Architektur mit moderner Gebäudetechnik und bietet zukunftsfähige Lösungen für Unternehmen mit Anspruch. Flexible Grundrisskonzepte ermöglichen individuelle Nutzungsszenarien – vom Open Space über klassische Einzelbüros bis hin zu hybriden Arbeitswelten.



Das Gebäude erfüllt die Anforderungen an eine zeitgemäße Arbeitsumgebung: hohe Aufenthaltsqualität, repräsentative Gestaltung und smarte Infrastruktur. Dank Photovoltaik-Anlage auf dem Dach sowie der Anschlussmöglichkeit an das städtische Fernwärmenetz ist eine effiziente und unterstützend regenerative Energieversorgung sichergestellt.

Die extensive Dachbegrünung, Begrünungselemente an den Fassaden sowie ein begrünter Innenhof verbessern nicht nur das Mikroklima, sondern tragen auch zur ökologischen Qualität des Gebäudes bei.



Square 319 wird gemäß Gebäudeenergiegesetz errichtet und strebt die DGNB-Gold-Zertifizierung an – ein klares Bekenntnis zu nachhaltigem Bauen, wirtschaftlicher Effizienz und Zukunftsfähigkeit.

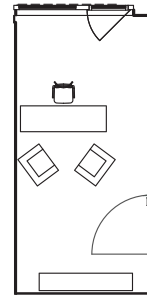
KENNDATEN ZUM GEBÄUDE

Bezugsfertig:	Q1 2027
Etagen:	6 Vollgeschosse
Gesamtmietfläche:	10.021 m²
Verfügbare Mietfläche:	1.765 m²
im 4. Obergeschoss – aufgeteilt in vier Nutzungseinheiten. Flexible Kombinierbarkeit der Einheiten je nach Mieterbedarf möglich.	
Pkw-Stellplätze:	
offene Stellplätze & Parkhaus:	211
davon verfügbar:	
offene Stellplätze & Parkhaus:	62
MIETFLÄCHEN – 4. Obergeschoss	
Nutzungseinheit 1	436 m²
Nutzungseinheit 2	445 m²
Nutzungseinheit 3	442 m²
Nutzungseinheit 4	442 m²
Gesamtfläche 4. OG	1.765 m²
BEREITS VERMIETET	
Mieter im EG – 3. OG:	R+V Allgemeine Versicherung AG
Mieter im 5. OG:	GOLDBECK Nord GmbH

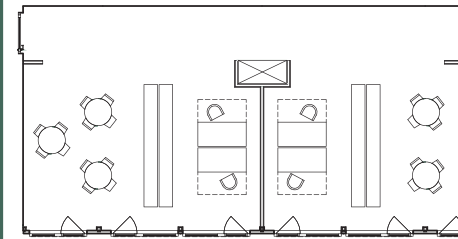


DAS GEBÄUDE IM DETAIL

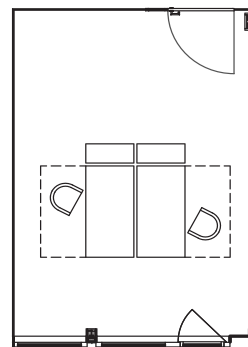
Einzelbüro | ca. 13 m²



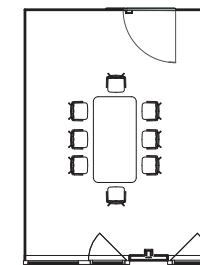
Open Space Fläche | ca. 140 m²



Doppelbüro | ca. 22 m²



Chef-/Besprechungsbüro
ca. ab 13 m²



Büroflächen im 4. Obergeschoss

Raumlösungen für jeden Bedarf – flexibel kombinierbar.

TECHNISCHE DETAILS (AUSZUG)

- » Deckenhöhe Bürobereich ca. 3.00 m
- » Kühlung und Lüftung
- » Doppel- und Hohlraumböden
- » CAT 7 Verkabelung
- » Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch
- » Innenliegender Blendschutz, manuell
- » Arbeitsplatzbeleuchtung
- » Energieboden (Fußbodenheizung)
- » Aufzüge
- » Pkw-Stellplätze mit Ladesäulen

FLEXIBLE GRUNDRISSVARIANTEN

- » Open Space
- » Einzelbüros
- » Teambüros

I N N O V A T I V

F L E X I B E L

A R B E I T E N



RAUM FÜR IHRE IDEEN – DAS 4.OG STEHT BEREIT

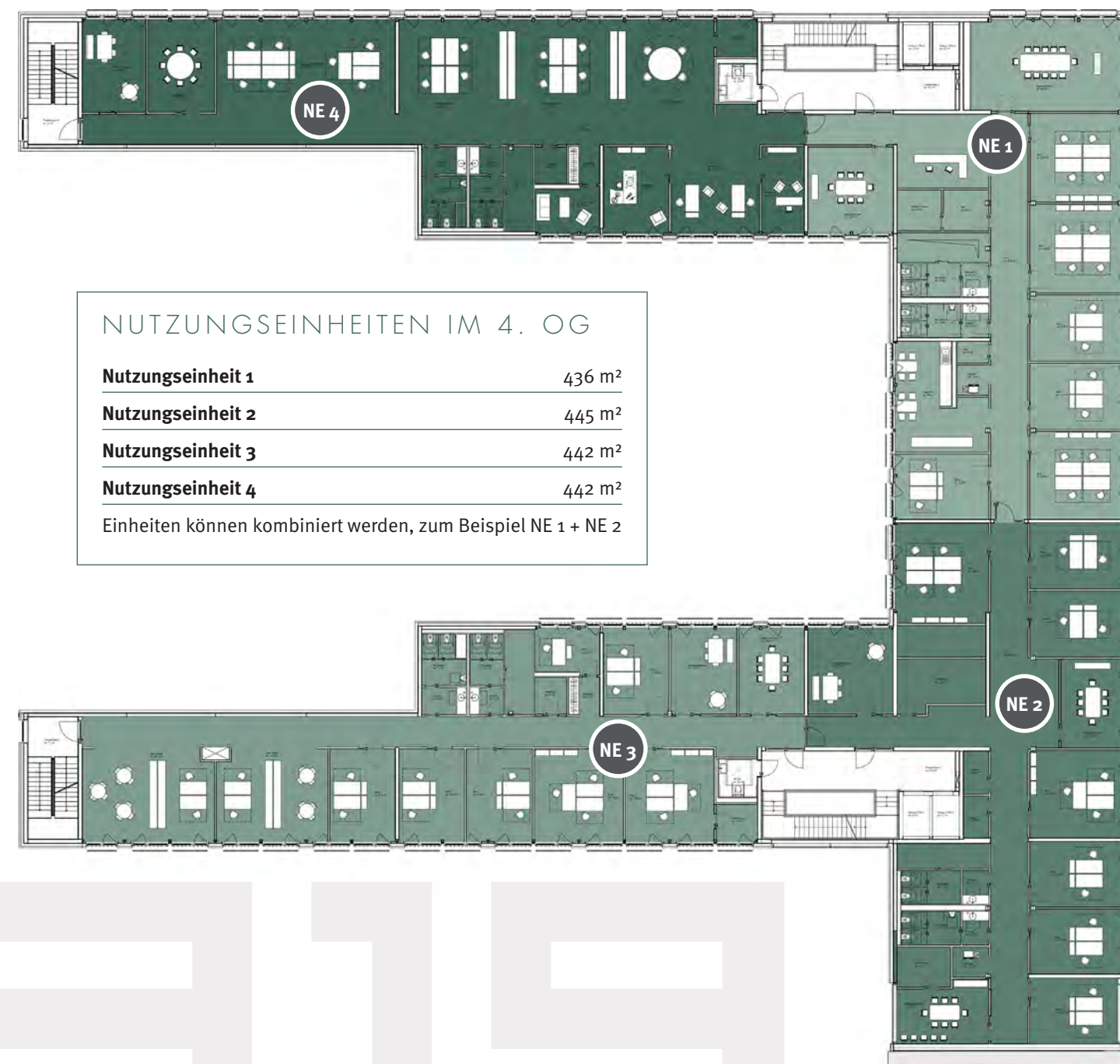


Individuell planbar. Flexibel nutzbar. Bezugsbereit.

Das 4. Obergeschoss bietet Büroflächen, teilbar in vier Einheiten, kombinierbar nach Ihrem Bedarf. Ob Einzelbüros, Teambüros oder offenes Arbeiten im Loft-Charakter: Die modulare Struktur erlaubt maximale Freiheit bei der Gestaltung.

Profitieren Sie vom Standort, der bereits andere überzeugt hat – und gestalten Sie Ihre Fläche nach Ihren Vorstellungen.

» **Jetzt reservieren:** Ihre Fläche im 4. OG – bezugsbereit ab Q1 2027.



BEREITS VERMIETETE FLÄCHEN – RAUM FÜR STARKE MIETER

Wir begrüßen bereits als Mieter:



GOLDBECK

GEMEINSAM WACHSEN – UNSERE MIETER IM FOKUS

EG:	Vermietet an die R+V Allgemeine Versicherung AG	1.336 m ²
1. OG:	Vermietet an die R+V Allgemeine Versicherung AG	1.618 m ²
2. OG:	Vermietet an die R+V Allgemeine Versicherung AG	1.777 m ²
3. OG:	Vermietet an die R+V Allgemeine Versicherung AG	1.777 m ²
5. OG:	Vermietet an die GOLDBECK Nord GmbH	1.748 m ²



Ein Standort, der überzeugt

Bereits vor Fertigstellung konnten sämtliche Einheiten in fünf Etagen erfolgreich und langfristig vermietet werden. Das spricht für die Attraktivität des **Square 319** – als moderner Bürostandort mit überzeugendem Konzept.

Der Mix aus flexibler Flächenstruktur, nachhaltiger Bauweise und exzellenter Anbindung trifft den Nerv der Zeit – und den Bedarf anspruchsvoller Unternehmen.

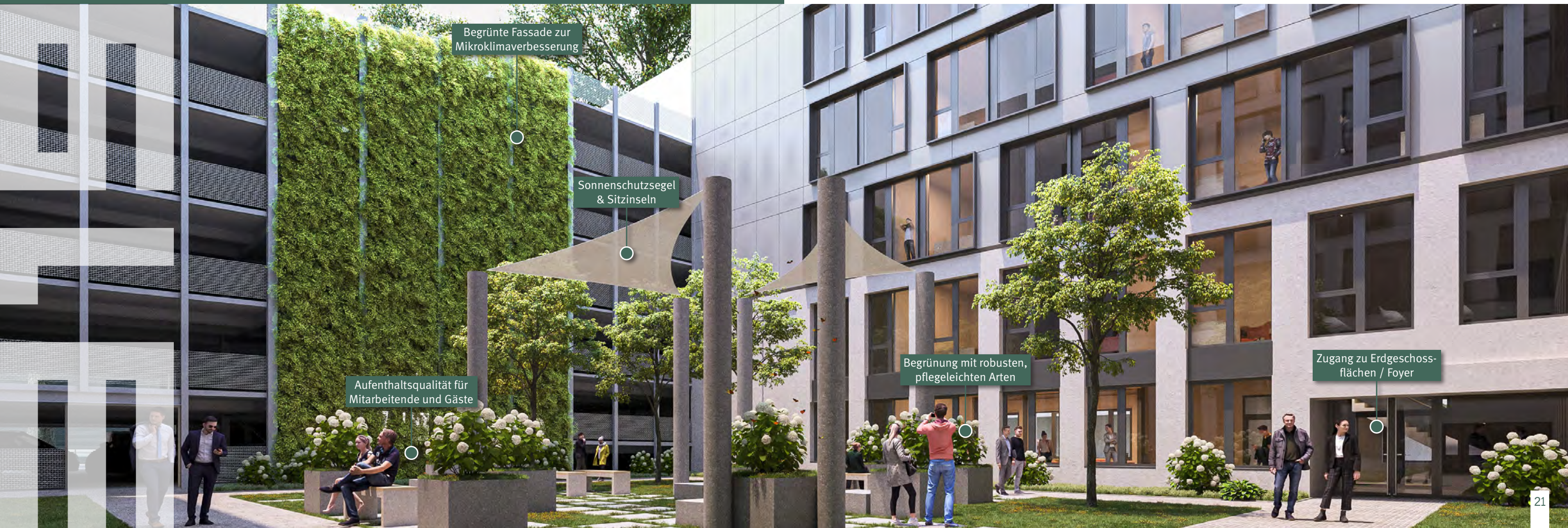
Mit dieser hohen Flächenauslastung bietet **Square 319** ein lebendiges, etabliertes Umfeld – für neue Mieter im 4. OG ein attraktiver Anschluss an ein starkes Mieterumfeld.

MEHR ALS ARBEIT: DER INNENHOF ALS RÜCKZUGSRAUM

Raum zum Durchatmen

Der begrünte Innenhof

Der begrünte Innenhof des **Square 319** ist mehr als eine architektonische Geste – er ist das grüne Herzstück des Projekts. Er bietet Mitarbeitenden Rückzugsmöglichkeiten, Raum für Begegnung und eine visuelle Verbindung von Arbeit und Entspannung. Sitzgelegenheiten, Verschattungselemente und Bepflanzung machen den Innenhof zu einem lebendigen Ort der Pause und Inspiration – mitten im Arbeitsalltag.



KONTAKT



Ihre Fläche in bester Lage – jetzt anfragen!

Im 4. Obergeschoss des **Square 319** stehen noch ca. 1.765 m² moderne Bürofläche zur Verfügung – teilbar, kombinierbar, bezugsbereit ab Q1 2027.

Sie suchen flexible, nachhaltige Räume mit architektonischer Qualität?

Wir beraten Sie gerne persönlich.

» Jetzt Fläche im 4. OG sichern - sprechen Sie uns an!

Vermietung & Beratung durch:

Delta Domizil GmbH

Projektvertrieb Square 319

Hohenzollernstraße 27

30161 Hannover

Telefon: 0511/28006-23

E-Mail: luhn@deltadomizil.de

Internet: www.deltadomizil.de





Projektsteuerer

Delta Bau AG
Hohenzollernstraße 27 . 30161 Hannover
www.deltabau.de

Bauherr

Projektgesellschaft GmbH & Co. - Vahrenwalder Straße - KG
Hohenzollernstraße 27 . 30161 Hannover

Vermietung

Delta Domizil GmbH
Hohenzollernstraße 27 . 30161 Hannover

Tel 0511/2 80 06-24
office@deltadomizil.de
www.deltadomizil.de

Alle Vorgaben vorbehaltlich Planungsänderungen, Irrtümer und Druckfehler.