

# DOXS NKLN

Wo Wellen fließen, stehen  
auch Gedanken nicht still



Office Lofts am  
Neuköllner Schifffahrtskanal

Ein Projekt von

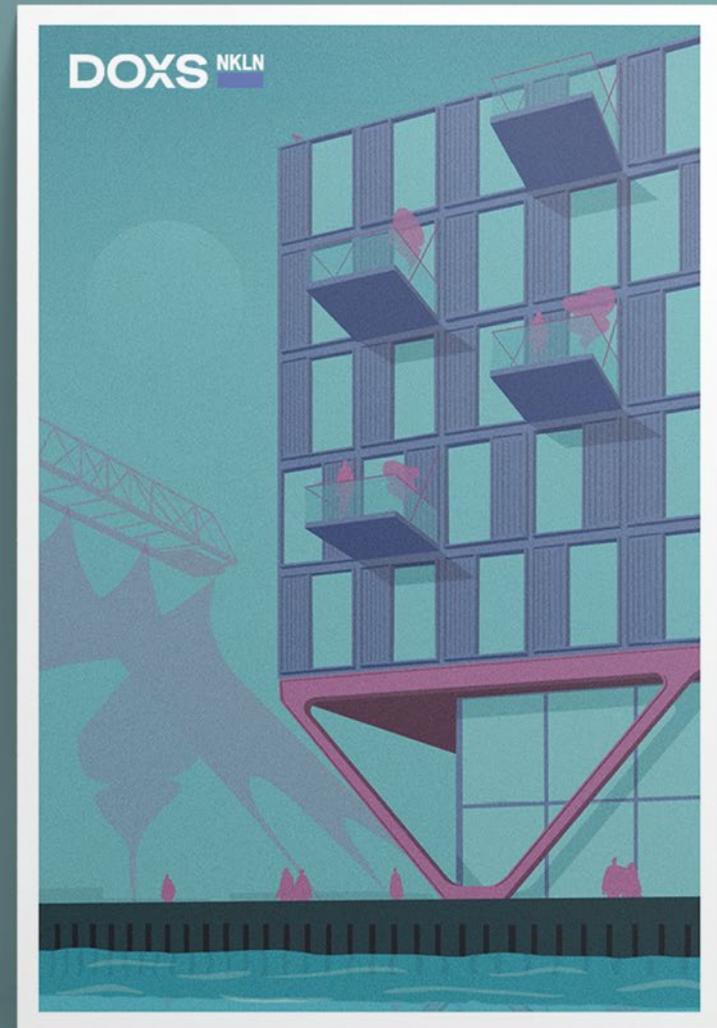
**TROCKLAND®**

**CREATING**

**UNIQUE**

**SPACES**

**WITH LOVE**



# Community Life am Neuköllner Schifffahrtskanal.



## DOXS NKLN

<b>WO</b>	Ziegrastraße 20, 12057 Berlin-Neukölln
<b>WIE VIEL</b>	ca. 24.000 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche
<b>WAS</b>	Office Lofts, Commercial Living, Hostel, Gastronomie, Kultur, Kita, prod. Gewerbe
<b>AB WANN</b>	Fertigstellung Q2/2027

Wo Wellen fließen, stehen auch Gedanken nicht still. So ist DOXS, mit seiner direkten Lage am Kanal, der perfekte Ort für kreative Impulse und Ideen für morgen. Ein Architekturkonzept, das die Community stärkt sowie kulturelle und gastronomische Vielfalt an einem offenen Ort schafft, der sich nicht nur der Gegenwart stellt, sondern mit ihr wachsen will.

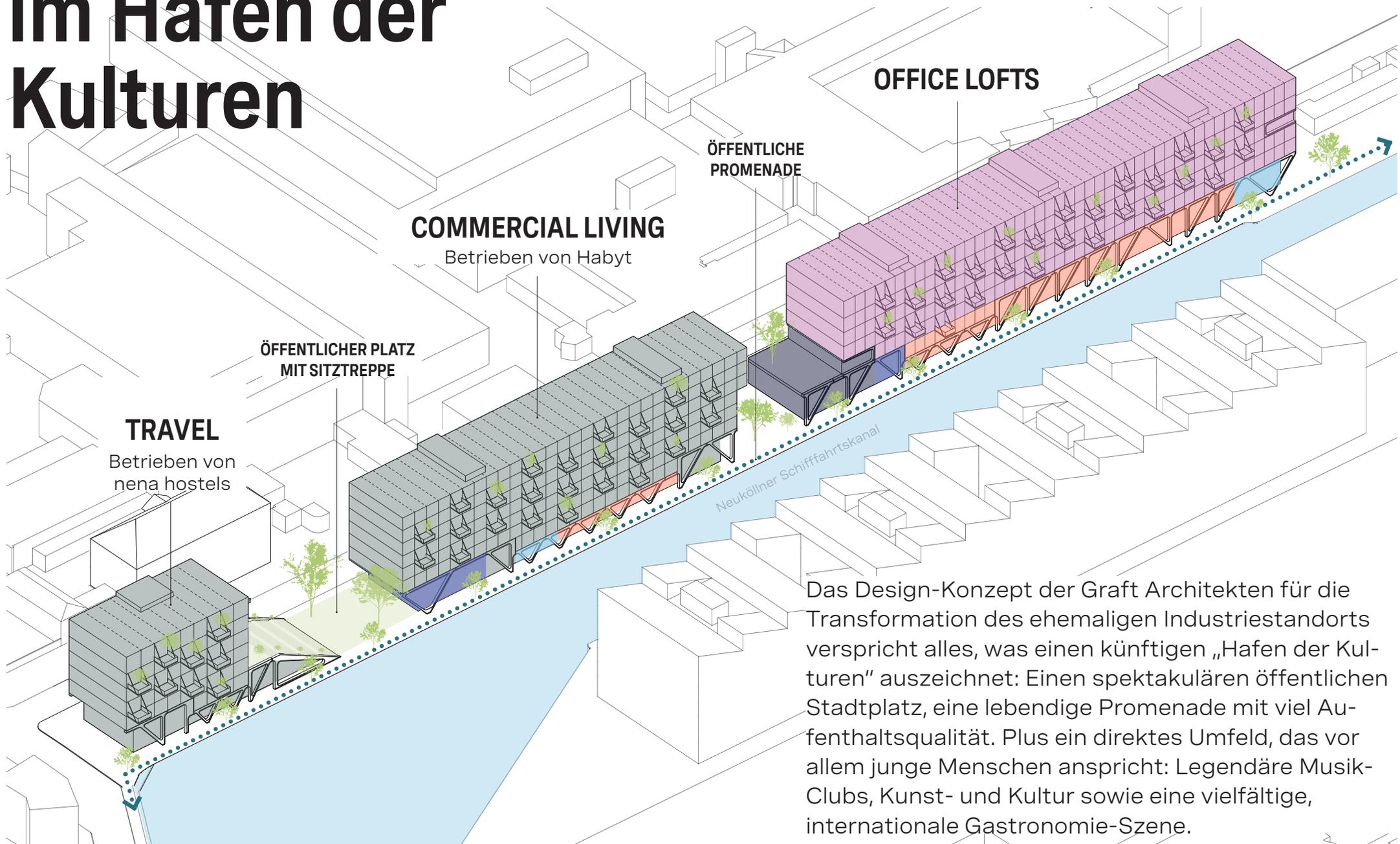
- Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB Platin angestrebt)
- Entwurf von Graft Architekten
- Gewinner AR Future Project Award 2023
- Öffentlicher Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität
- Wasserlage mit Uferpromenade
- Attraktives Umfeld: SRH Hochschule und Estrel Convention Centre in direkter Nachbarschaft
- Beste Verkehrsanbindung mit Autobahn und S-Bahn



Öffentliche Promenade und Quartiersplatz

# Willkommen im Hafen der Kulturen

- OFFICE LOFTS
- PROD. GEWERBE
- KITA
- BEHERBERGUNG
- ATELIER/KULTUR
- GASTRONOMIE



Das Design-Konzept der Graft Architekten für die Transformation des ehemaligen Industriestandorts verspricht alles, was einen künftigen „Hafen der Kulturen“ auszeichnet: Einen spektakulären öffentlichen Stadtplatz, eine lebendige Promenade mit viel Aufenthaltsqualität. Plus ein direktes Umfeld, das vor allem junge Menschen anspricht: Legendäre Musik-Clubs, Kunst- und Kultur sowie eine vielfältige, internationale Gastronomie-Szene.



Blick auf alle drei Bauteile

# The future of work



Da das Arbeiten von zuhause zu einer beliebten Option geworden ist, müssen moderne Büros einen echten Mehrwert bieten. Wir wollen Räume schaffen, die den Rhythmus von Zusammenarbeit und individueller Entwicklung widerspiegeln, die nachhaltiger und anpassungsfähiger sind, die Bereiche für Zusammenarbeit, Gesundheit und Wohlbefinden umfassen. Es sind Orte wie diese, an denen jede Interaktion eine kollektive Kultur bereichern und Innovationen auslösen kann.

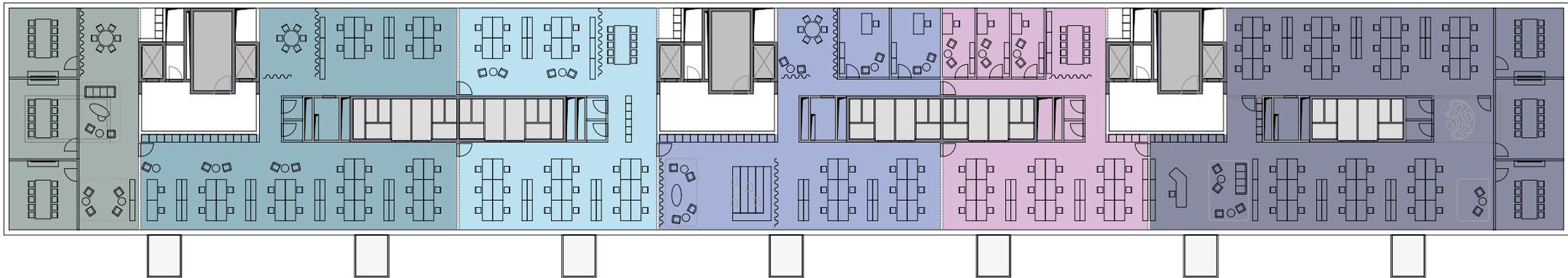


# Grundrissbeispiel Office Lofts

Regelgeschoss | ca. 1.773 m<sup>2</sup> netto

## Features

- Planung & Ausbau nach Mieterwunsch
- Zusammenlegung von Flächen möglich
- ca. 50 PKW-Stellplätze im UG und weitere in unmittelbarer Nähe, über 30 Fahrradstellplätze
- exklusive Dachterrassen



**Einheit 3.01**  
ca. 178 m<sup>2</sup>

**Einheit 3.02**  
ca. 332 m<sup>2</sup>

**Einheit 3.03**  
ca. 267 m<sup>2</sup>

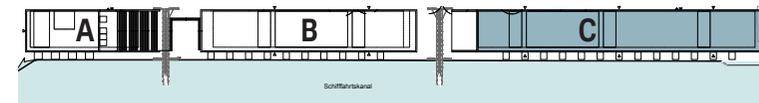
**Einheit 3.04**  
ca. 277 m<sup>2</sup>

**Einheit 3.05**  
ca. 240 m<sup>2</sup>

**Einheit 3.06**  
ca. 479 m<sup>2</sup>

Raumhöhe 3 m-3,20 m

Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil.  
Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Angaben.





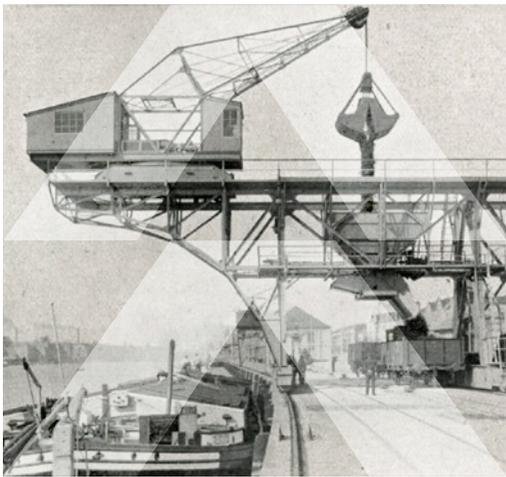
Ziegrastraße 4 a

DOXS

Lobby mit doppelter Raumhöhe



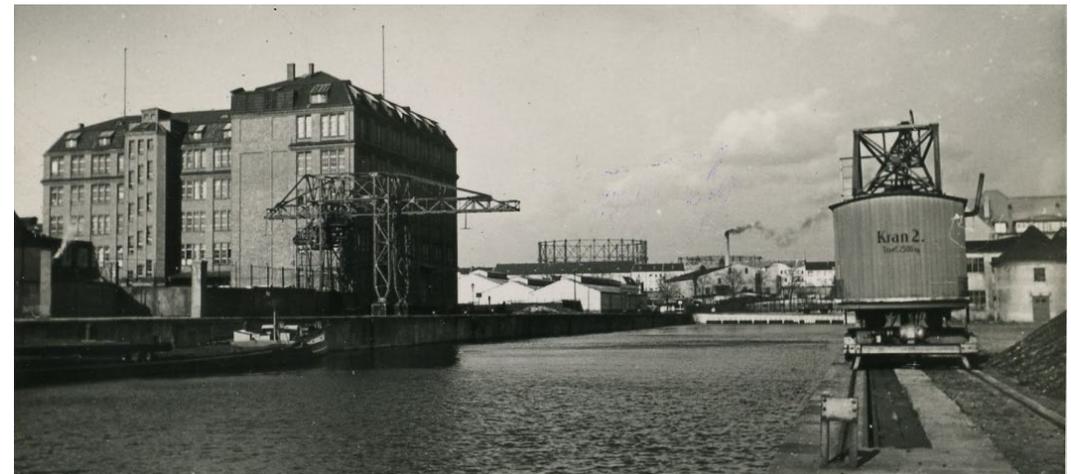
Offene Raumaufteilung



Lange, bevor Neukölln zum Lifestyle-Magnet wurde, zog es durch den Ausbau der Berliner Wasserstraßen Ingenieurbetriebe, Logistik- und Hafengesellschaften an. Ein Hotspot für Macher:innen. Noch 100 Jahre später prägen die imposanten Industriekräne das Bild der Uferpromenade. Man fühlt Wind, Wasser und Vibe, wenn man an der Kaimauer steht. Historie meets Aufbruchstimmung. Immer offen und sozial, denn Austausch und Gemeinschaft sind die besten Treiber für Innovation. Since always.

# Join history

## Pioniergeist since 1906





Öffentlicher Quartiersplatz mit Sitztreppen



# DOXS Kiez

**MOBILITY** 5 min. zur Bushaltestelle Ziegrastraße  
5 min. zur S-Bahn Sonnenallee  
WeShare, ShareNow, Miles, Sixt, Emmy

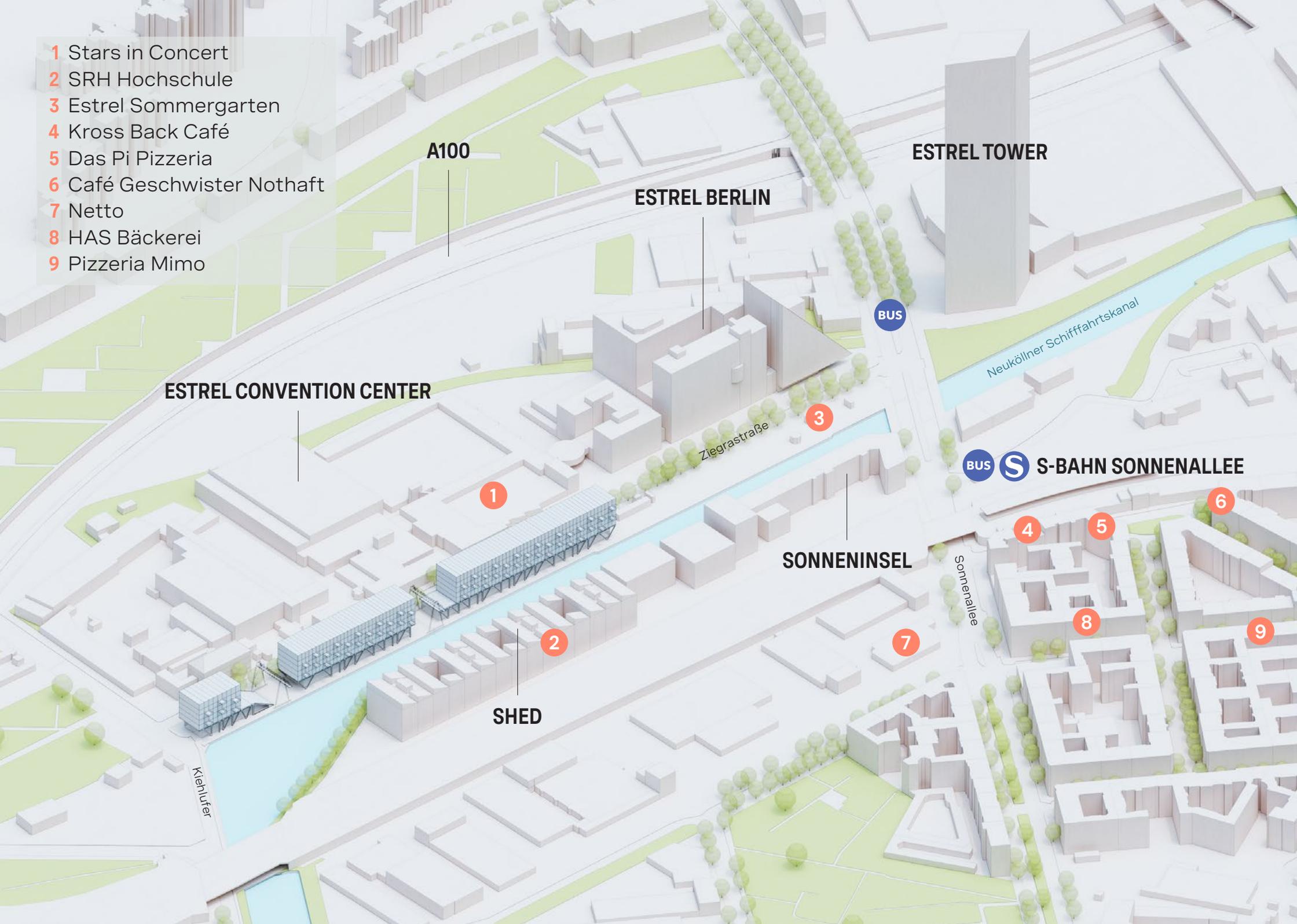
**DELIVERY** DOXS wird von 171 Restaurants beliefert

Der Neuköllner Schifffahrtskanal verbindet Sonnenallee mit Maybachufer, berührt Kieze und Kulturen und war immer Begleiter industrieller und sozialer Transformationen. Ein echtes Original. Das Gebiet um die Ziegrastraße gilt als Szene-Location für Pop-ups und Flohmärkte in Industriehallen, als Kiez für Kultur und Kunst und entwickelt sich derzeit in einen Hub für Visionär:innen. Wo früher Container und Schrott von Eisenbahnen auf Schiffe transportiert wurden, teilen sich soziale Vereine, Convention Center, Underground-Clubs und Start-ups nicht nur Raum, sondern auch eine Passion für Neues, Zeitgenössisches und Ungewöhnliches. Typisch Neukölln.



**Wer den Flow mitgestalten will, muss ans Wasser ziehen.**

- 1 Stars in Concert
- 2 SRH Hochschule
- 3 Estrel Sommergarten
- 4 Kross Back Café
- 5 Das Pi Pizzeria
- 6 Café Geschwister Nothhaft
- 7 Netto
- 8 HAS Bäckerei
- 9 Pizzeria Mimo



A100

ESTREL TOWER

ESTREL BERLIN

ESTREL CONVENTION CENTER

Neuköllner Schifffahrtskanal

Ziegrastraße

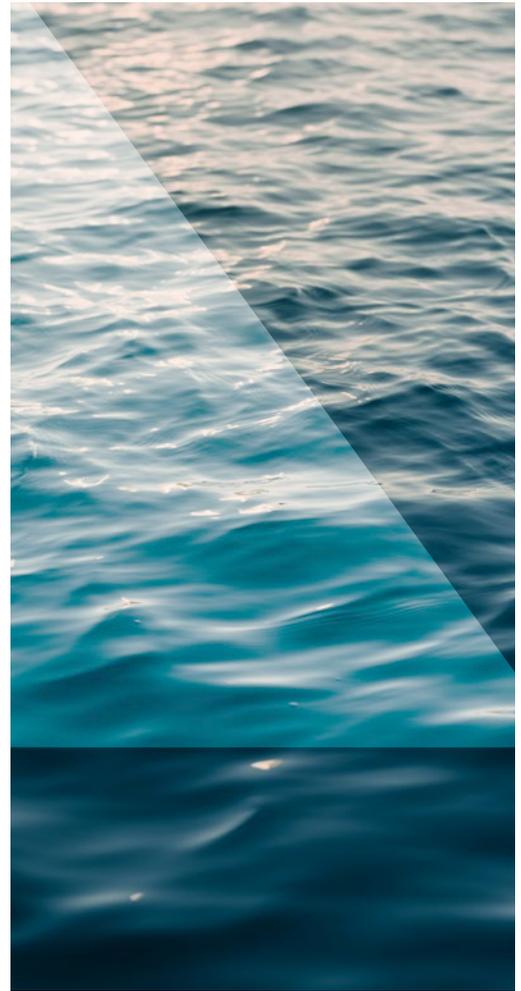
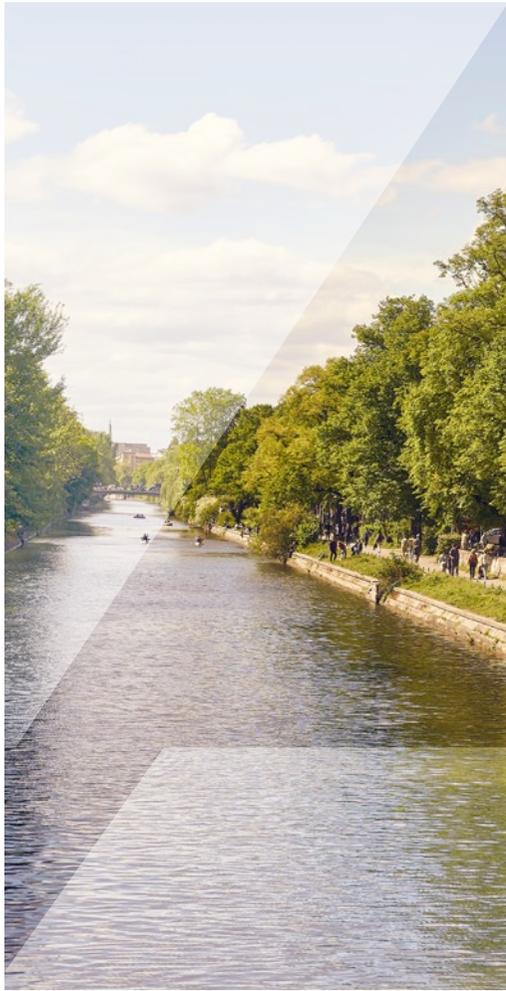
BUS S S-BAHN SONNENALLEE

SONNENINSEL

Sonnenallee

SHED

Kiehlufer



# Harbour of Cultures

In Neukölln leben 160 Nationen auf einer Fläche von rund 45 km<sup>2</sup> zusammen. Der Bezirk ist damit einer der am dichtbesiedelsten und buntesten Berlins. DOXS schafft neue Räume und Plätze für eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen und verbindet Menschen, Kulturen und Generationen.



ar future projects 2023  
Category winner



# Kontakt

**VIOLA MOLZEN**

Letting & Project Sales Manager  
v.molzen@trockland.com  
+49 173 2582132

**CREATING  
UNIQUE  
SPACES  
WITH LOVE**



doxs.berlin

**TROCKLAND®**

Trockland Management GmbH  
Hauptstraße 27 | Aufgang E | 10827 Berlin  
+49 30 2363137-0 | trockland.com

# Trockland Haftungs- ausschluss

Diese Information erhebt weder den Anspruch, eine vollständige Beschreibung der Immobilienprojekte bzw. Investitionen zu beinhalten, noch alle Informationen zu enthalten, die von künftigen Investoren für eine Investitionsentscheidung von Interesse sein könnten. Diese Information ersetzt nicht die notwendige eigene Prüfung des Investments durch den Empfänger. Es stellt auch kein Angebot auf Abschluss eines Investitionsvertrages dar. Weder dieses Dokument noch die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen als Grundlage für Verträge, Verpflichtungen oder ähnliches verwendet werden.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im vorliegenden Dokument enthaltenen Angaben, Zahlen, Einschätzungen und Projektionen oder jeglicher anderer dem Empfänger zur Verfügung gestellter schriftlicher oder mündlicher Information werden weder ausdrücklich noch implizit Garantien oder Zusagen abgegeben und von Seiten der Trockland Management GmbH

(einschließlich aller Trockland-Eigentümerprojektgesellschaften) sowie deren Geschäftsführer, leitende Angestellte oder Mitarbeiter keine Haftung übernommen. Diese Information ist vertraulich zu behandeln und darf (als Ganzes oder in Teilen) ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der Trockland Management GmbH zu keinem Zeitpunkt kopiert, reproduziert noch an andere Personen versandt oder weiter gereicht werden.

Weder Trockland Management GmbH noch die Trockland Eigentümerprojektgesellschaft unterliegen der Verpflichtung, dem Empfänger Zugang zu weiteren Informationen zu gewähren oder vorliegende Informationen zu aktualisieren oder fehlerhafte Informationen, die zukünftig offenkundig werden, zu berichtigen. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellung. Dem Interessenten wird empfohlen, ihre eigene Informationssammlung und -auswertung im Hinblick auf den zum Verkauf

stehenden Gegenstand bzw. einer Investition durchzuführen. Jedem potenziellen Investor, der am Erwerb bzw. der Bewertung der Immobilien interessiert ist, wird empfohlen, eigene Finanzberater oder andere professionelle Berater zu beauftragen.

Copyright der Fotos & Renderings:

Trockland, Graft Architekten, Adobe Stock, unsplash, WikiCommons, Museum Neukölln, Bundesarchiv

Ein Projekt von

**TROCKLAND®**

