

## Moderne Büroflächen nahe der Außenalster – provisionsfrei für den Mieter



Immo ID: 29543

20354 Hamburg

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11078
Verfügbar ab	per sofort
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürohaus
Baujahr	1973
PLZ	20354
Ort	Hamburg
Stadtteil	Rotherbaum
Land	Deutschland
Gesamtfläche	599,21 m <sup>2</sup>
Bürofläche	599,21 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 120,00 €, Anzahl 14, Stellplatzmiete 175,00 €, Anzahl 18
Aufzug	Personenaufzug
Nebenkosten	2.265,50 €
Warmmiete	15.380,50 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	22,00 €
Maklercourtage	provisionsfrei für den Mieter bei einer Mietvertragslaufzeit ab 5 Jahren
Energiebedarf Wärme	83,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energiebedarf Strom	22,80 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	28.10.2024
Baujahr (laut Energieausweis)	1973

## Beschreibung

Das 5-geschossige Bürogebäude wurde im Jahr 1973 erbaut und 2013 umfassend modernisiert. Es überzeugt mit hellen Büroräumen, einer guten Aufteilung und einem tollen Blick auf die Alster aus den oberen Geschossen.

Die hier angebotenen Büroflächen befinden sich im zweiten und dritten Obergeschoss. Im zweiten Obergeschoss ist der Fläche ein Balkon zugeordnet, im dritten Obergeschoss stehen zwei Balkone zu Verfügung. Die Grundrissgestaltung ist flexibel, sowohl Großraumbüros, als auch Einzelbüros sind je nach Bedarf des Mieters realisierbar. In der Fläche befinden sich neben den Büroräumen ein Technikraum, eine Pantry sowie Damen- und Herren-WCs. Das Gebäude verfügt über eine moderne Ausstattung, wie z.B. elektrisch bedienbare Außenjalousien als Sonnen-/ Blendschutz an allen Fenstern, eine Netzwerkverkabelung und einen Glasfaseranschluss. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sowie Außenstellplatz hinterm Haus können bei Bedarf entgeltlich angemietet werden.

Eine Anmietung ist per sofort möglich.

## Lage

Diese Bürofläche befindet sich sehr zentral im Stadtteil Hamburg-Rotherbaum, nah der Innenstadt und der Alster. Beides ist problemlos fußläufig erreichbar. Der Dammtorbahnhof, der über zahlreiche S- und Fernbahnverbindungen sowie Buslinien verfügt, ist nur ca. 7 Gehminuten entfernt. Ebenfalls ist die U-Bahn-Station „Stephansplatz“ in unter 10 Gehminuten zu erreichen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf und einige Gastronomie-Angebote.

## Ausstattung

- gute natürliche Belichtung
- elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- mechanische Be- und Entlüftung
- EDV-Verkabelung
- Hohlraumböden
- Pantry
- Personenaufzüge vorhanden
- Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage und Außenstellplätze hinterm Haus anmietbar

## Bildergalerie

### Flur



Gebäudeeingang



Gebäuderückseite



## Treppenhaus



## Bürraum





Pantry



WC's



## Blick in Richtung Außenalster





Ihr Ansprechpartner

Melanie Gütschow

Tel.: +49 40 4109888-24

E-Mail: [mg\(at\)witthoeft-gewerbe.com](mailto:mg(at)witthoeft-gewerbe.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.