



## Modernisierte Bürofläche mit Dachterrasse inmitten der Hamburger City

Immo ID: 29809

20095 Hamburg / Altstadt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11211
Verfügbar ab	nach Absprache
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	1984
PLZ	20095
Ort	Hamburg / Altstadt
Stadtteil	Altstadt
Land	Deutschland
Gesamtfläche	197,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche	103,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 159,00 € Anzahl 10
Aufzug	Personenaufzug
Nebenkosten	1.083,50 €
Warmmiete	6.599,50 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	28,00 €
Maklercourtage	provisionsfrei für den Mieter bei einer Mietvertragslaufzeit ab 5 Jahren
Energiebedarf Wärme	145,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energiebedarf Strom	23,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	29.09.2024
Baujahr (laut Energieausweis)	1984

## Beschreibung

Das Gebäude wurde 1984 errichtet und erstreckt sich über acht Etagen mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 7.000 m<sup>2</sup>, von denen zurzeit eine Fläche im 8. OG zur Neuvermietung ansteht. Die Fläche wird bzw. wurde umfangreich modernisiert, d. h. ein Großteil der Fenster, Sanitäranlagen und Teeküchen wurden ausgetauscht, Elektroinstallationen wurden erneuert, Bodenbelege neu verlegt, etc. Ein außenliegender Sonnenschutz aus Horizontallamellen (Aluminium) mit elektrischem Antrieb und zentraler Steuerung ist vorhanden. Bei dem angegebenen Mietpreis handelt es sich um einen "ab - Mietpreis" je nach Ausbaustandard. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, eine über den Standard hinausgehende Ausstattung, z. B. Einbau von Glaselementen oder Kühldeckensegeln, gegen einen entsprechenden Mietpreisaufschlag in Auftrag zu geben. Individuelle Aufteilungswünsche des Mieters können berücksichtigt werden. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die Besonderheit dieser Fläche ist eine 43 m<sup>2</sup> große Dachterrasse.

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach aktueller Verfügbarkeit Pkw-Stellplätze entgeltlich angemietet werden.

Die Fläche kann gut im Verbund mit der Fläche im 7. OG (ca. 246 m<sup>2</sup> zzgl. 43 m<sup>2</sup> Dachterrasse) angemietet werden.

## Lage

Dieses Bürogebäude liegt in Ecklage sehr zentral im Herzen der Hamburger Innenstadt zwischen dem Hauptbahnhof und der Binnenalster. Dieser Standort zeichnet sich durch kurze Wege in alle Richtungen aus, ganz gleich, ob man zur U-Bahn/zum Bus, zum Einkaufen/Bummeln oder in eins der umliegenden Restaurants geht. Sowohl die beliebten Einkaufsstraßen - Spitalerstraße und Mönckebergstraße – mit ihren vielfältigen Geschäften, als auch zahlreiche gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Für Geschäftsbesuch bieten verschiedene Hotels in unmittelbarer Umgebung ihre Dienste an. Auch der benachbarte Stadtteil St. Georg, der sich als Ausgeviertel einen Namen gemacht hat, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Binnenalster, die sich praktisch vor der Tür befindet, lässt sich z.B. in der Mittagspause für einen schönen Spaziergang nutzen.

## Ausstattung

- flexible Raumaufteilung
- Dachterrasse
- moderne neue Teeküche
- moderne neue Sanitäranlagen
- neues Kühlgerät im Serverraum (bis 2,5 kW Kühlleistung)
- neuer Bodenbelag
- Videosprechanlage
- Elektronisches Zutrittskontrollsystem
- Einbauleuchten in Allgemein-, Flur-, WC- Bereichen, Stehleuchten an Arbeitsplätzen
- außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzüge
- Sonderausstattung unter Aufpreis möglich



## Bildergalerie



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.