



## Direkt am AEZ in Poppenbüttel: Büro- / Praxisfläche zu vermieten!

Immo ID: 29899

22391 Hamburg-Poppenbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11256
Verfügbar ab	per 01.01.2025
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	1971
PLZ	22391
Ort	Hamburg-Poppenbüttel
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Gesamtfläche	74,11 m <sup>2</sup>
Bürofläche	74,11 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Stellplatz: Freiplatz Stellplatzmiete 60,00 €, Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Kaltmiete	1.500,00 €
Nebenkosten	240,00 €
Warmmiete	1.740,00 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	20,25 €
Maklercourtage	3 Brutto-Monatsmieten
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	04.04.2028
Heizungsart	Fern

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende Büro- / Praxisfläche von ca. 74,11 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss der am AEZ angeschlossenen Passage. Von dort und vom darunterliegenden Parkdeck erreicht man die Einheit mit dem Personenaufzug. Die Mietung wird zurzeit als Zahnarztpraxis genutzt und verfügt über sechs Räume, einen offenen Empfangsbereich, getrennte WC´s und eine kleine Pantry. Als Fußbodenbelag ist ein hochwertiger textiler Bodenbelag, der für Arztpraxen genehmigt ist, verlegt. Auf dem Parkdeck im Hinterhof kann bei Bedarf entgeltlich ein Außenstellplatz angemietet werden. Für Kunden stehen im AEZ ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Eine Anmietung ist zum 01. Januar 2025 möglich.

## Lage

Das Gebäude befindet sich in Hamburg-Poppenbüttel, einem beliebten Wohn- und Geschäftsgebiet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) mit einer Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern sowie der S- und Busbahnhof „Poppenbüttel“ befinden sich direkt vor der Tür. Die Autobahn A1 ist etwa 5 Kilometer entfernt und über die nahegelegene Bundesstraße B 433 gut erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist etwa 15 Kilometer entfernt und mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 Minuten zu erreichen. Poppenbüttel bietet eine attraktive Geschäftsumgebung für Büromieter mit einer breiten Palette von Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomischen Konzepten. Die Umgebung zeichnet sich insgesamt durch eine gute und intakte Infrastruktur sowie eine sehr hohe Kaufkraft aus.

## Ausstattung

- direkt am AEZ!
- Praxisfläche mit Wasseranschlüssen in jedem Raum
- Fahrstuhl
- 6 Räume
- getrennte WC´s
- kleine Pantry
- Außenstellplatz vorhanden



## 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.