



## Modernisierte Bürofläche inmitten der Hamburger City - provisionsfrei für den Mieter

### OBJEKT-ID

11234

### ECKDATEN

Adresse	20095 Hamburg / Altstadt
Objektyp	Mietobjekt
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	21,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	5.627,00 €
Gesamtfläche	1.023 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	1.023 m <sup>2</sup>
Teilbar ab	762 m <sup>2</sup>
Etage	1

---

Baujahr	1984
Zustand	nach Vereinbarung
Energiepass	Energiebedarfsausweis

---

**KOSTEN**

---

Courtage	provisionsfrei für den Mieter bei einer Mietvertragslaufzeit ab 5 Jahren
----------	--

---

**ANSPRECH-  
PARTNER**

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Frau Melanie Gütschow  
Alstertwiete 3  
20099 Hamburg  
Telefon: +49 (40) 410988824  
E-Mail: mg@witthoef-gewerbe.com

**OBJEKT-  
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 nur noch eine Fläche im 1. OG zur Neuvermietung ansteht. Die Flächen werden bzw. wurden 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. Eine Teilung der Fläche wäre auch möglich. Lagerflächen stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach aktueller Verfügbarkeit Pkw-Stellplätze entgeltlich 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 Ausgehviertel 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
- 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

## IMPRESSUM

Firma: Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG, Alstertwiete 3, 20099 Hamburg  
Tel.: 0049 (0)40/410 98 88-0  
Fax: 0049 (0)40/410 98 88-22  
Geschäftsführer: Nils Witthöft und Oliver Schönbohm  
Handelsregister-Nr.: HRA 95146 - Amtsgericht Hamburg  
Firmengründung: 2000  
E-Mail: [business@witthoeft.com](mailto:business@witthoeft.com)

Aufsichtsbehörde: Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Mitglied im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD) und im Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e.V. (VHH)

Alle Einzelheiten und Daten unserer Angebote richten sich nach den Angaben der jeweiligen Auftraggeber. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Eine ortsübliche Maklercourtage ist erst mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Die auf dieser Internetseite angebotenen Leistungen (Zusendung von Exposés) sind für den Nutzer kostenlos. Bitte geben Sie Ihre Daten richtig und vollständig an, so dass wir Ihre Anfrage umgehend bearbeiten können.

BILDER



Gebäudeansicht II