



## Attraktiver und wirtschaftlicher Neubau

### OBJEKT-ID

EV1617819

### ECKDATEN

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Adresse                      | 22047 Hamburg          |
| Objektyp                     | Mietobjekt             |
| Kaltmiete pro m <sup>2</sup> | 14,50 €/m <sup>2</sup> |
| Nebenkosten                  | 3,50 €/m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche                 | 829 m <sup>2</sup>     |
| Bürofläche verfügbar         | 467 m <sup>2</sup>     |
| Teilbar ab                   | 206 m <sup>2</sup>     |
| Baujahr                      | 2023                   |

### KOSTEN

|          |                 |                 |
|----------|-----------------|-----------------|
| Courtage | siehe Sonstiges | siehe Sonstiges |
|----------|-----------------|-----------------|

## ANSPRECH- PARTNER

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG  
Abteilung Büroflächenvermietung  
Stadthausbrücke 5  
20355 Hamburg  
Telefon: +49 40 368810-400  
E-Mail: hamburgbfv@engelvoelkers.com

## OBJEKT- BESCHREIBUNG

Der moderne Büroneubau wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und verfügt über 4 gewerbliche Vollgeschosse sowie eine etwa 140 m<sup>2</sup> große Mietwohnung mit Terrasse im Staffelgeschoss, welche als Bürofläche ausgewiesen ist, jedoch ggfs. auch als Wohnung angemietet werden kann. Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren läuft derzeit.

Die Geschosse sind über einen Personenaufzug sowie ein großflächig verglastes Treppenhaus erreichbar. Darüber hinaus steht die etwa 235 m<sup>2</sup> große Dachterrasse im Staffelgeschoss allen Mietern zur Nutzung zur Verfügung.

Auf dem großzügigen Grundstück stehen Pkw-Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

Die Fläche befindet sich im 3. Obergeschoss.

Miete pro m<sup>2</sup>/mtl. ab EUR 14,50.

PKW-Stellplätze können angemietet werden (1 Stellplatz je 36 m<sup>2</sup> Bfl.).

Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzl. MwSt.

## LAGE

Das Bürogebäude befindet sich in Wandsbek, nahe dem Friedrich-Ebert-Damm, der Verbindungsachse von Wandsbek zur Stadtmitte. Neben großen Unternehmen der Automobil-Branche, haben sich hier bereits große, bedeutende Unternehmen niedergelassen.

## AUSSTATTUNG

Die Flächen werden in Abstimmung mit dem Mieter neu ausgebaut.

- Aufteilung nach Mieterwunsch
- Ausstattung in Abstimmung mit dem Mieter
- Dachterrasse
- Aufzug
- Pantry
- Textil-/Vinylbodenbelag
- Fußbodenheizung
- Sehr gute, natürliche Belichtung
- separate Sanitäreinheiten

## SONSTIGES

COURTAGE:

3 Brutto-MM zzgl. gesetzl. MwSt.

Besonderheit: Courtagefrei für den Mieter bei einer MV-Laufzeit von mindestens 5 Jahren.

#### ENERGETISCHE ECKDATEN:

Energiebedarfsausweis  
Energieträger: Strom mix  
Endenergiebedarf Strom: 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
Endenergiebedarf Wärme: 0 kWh/m<sup>2</sup>a  
Primärenergiebedarf: 59 kWh/m<sup>2</sup>a

#### IHR GESUCH:

Sie haben noch nicht das passende Objekt gefunden?

Entdecken Sie unser umfangreiches Portfolio mit weiteren Objekten unter:

[www.engelvoelkers.com/de/hamburgcommercial/](http://www.engelvoelkers.com/de/hamburgcommercial/)

Für einen umfassenden Marktüberblick sowie kompetente Beratung inklusive Flächenplanung stehen wir Ihnen gern persönlich zur Verfügung.

#### AGB:

Es gelten unsere AGB. Diese finden Sie unter [www.engelvoelkers.com/de-de/hamburgcommercial/agb/](http://www.engelvoelkers.com/de-de/hamburgcommercial/agb/)

#### IMPRESSUM

Engel & Völkers Commercial Hamburg

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG

Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Stadthausbrücke 5

20355 Hamburg

Telefon: +49 40-36 88 10-0

Telefax: +49 40-36 88 10-222

[HamburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com)

HRA 115256

Steuernr. 48 60 00 23 67

UStIdNr. DE 286 12 82 07

Komplementärin: AVG ACON Verwaltungs GmbH, HRB 110500, Amtsgericht Hamburg

Geschäftsführer: Alexander Lampert, Niclas Gyllensvärd, Stefanie Bahr

Berufsaufsichtsbehörde: FHH Bezirksamt Mitte, Verbraucherschutzamt, Abteilung für Gewerbe- und Ordnungsangelegenheiten, Klosterwall 2, 20095 Hamburg, Telefon +49 40428544705

Berufshaftpflichtversicherung: Allianz Versicherungs AG, An den Treptowers 3, 12435 Berlin

Online-Streitbeilegung: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Dieses Impressum gilt auch für:

<http://www.facebook.com/evcommercialhamburg>

BILDER



Impression



Impression



Impression



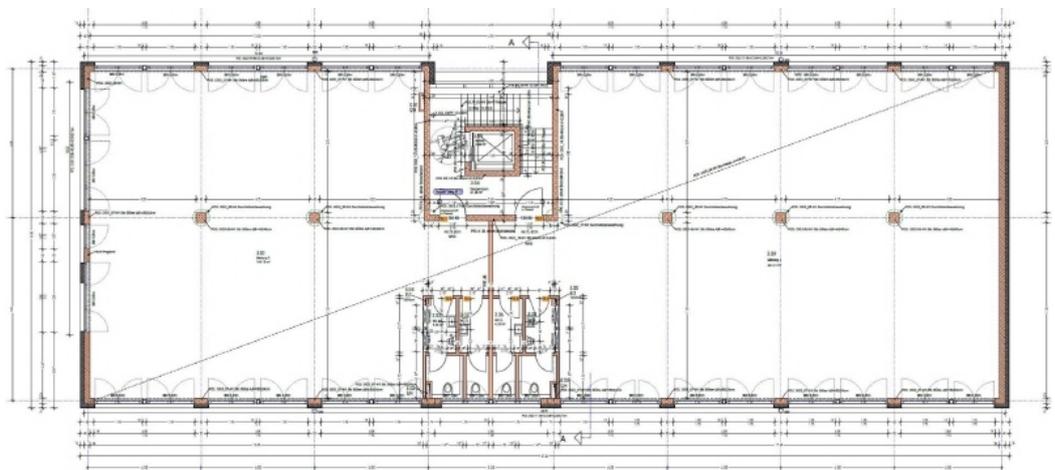
Impression



Innenansicht



Innenansicht



Grundriss 3 Obergeschoss