



## Büro- und Ausstellungsfläche mit Loft- Charakter zwischen Altonaer Balkon und Bahnhof

### OBJEKT-ID

vm\_bp\_kt37-39

### ECKDATEN

Adresse	22765 Hamburg
Objekttyp	Mietobjekt
Kaltmiete	8.619,93 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	19,70 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	875,12 €
Gesamtfläche	437,56 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	437,56 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	3
Baujahr	1890

---

Zustand	Erstbezug
Energiepass	Energieverbrauchsausweis

---

**KOSTEN**

---

Courtage	3 Monatsgesamtmieten zuzüglich Umsatzsteuer
----------	---

---

**ANSPRECH-  
PARTNER**

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Herr Giuliano de Souza  
Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg  
Telefon: +49(40) 238307286  
E-Mail: j.kuhnert@wittlinger-co.de

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Diese einzigartige ca. 437,56 m<sup>2</sup> Gewerbefläche erstreckt sich über insgesamt drei Geschosse und bietet eine hervorragende Kombination aus modernen Arbeitsbereichen und gemütlichen Pausenräumen.

Das Staffelgeschoss beeindruckt durch einen lichtdurchfluteten Raum. Hier können bis zu vier Büroarbeitsplätze eingerichtet werden. Eine WC-Einheit ist ebenfalls vorhanden.

Das 1. OG besticht durch einen großzügigen Loft-Charakter, der dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Ein gemütlicher Kaminbereich lädt zu entspannten Meetings ein. Auch die beiden Dachterrasse bieten ausreichend Fläche für Pausen mit einem tollen Ausblick. Der Bereich ist ergänzt durch ein Einzelbüro sowie einen Besprechungsraum, der durch transparente Glasstellwände von der Hauptfläche abgetrennt ist, was Privatsphäre ermöglicht, ohne den Loft-Charakter zu verlieren.

Im Erdgeschoss befinden sich hinter den Speichertüren mehrere Besprechungsräume, die für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bereitstehen. Ein großer Raum mit Durchbruch zur großzügigen Küche sorgt für eine offene, kommunikative Arbeitsumgebung.

Die innenliegende Treppe verbindet das EG mit dem 1. OG und ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der einzelnen Ebenen. Abgerundet wird das Raumangebot durch Abstellräume sowie Serverräume, die zusätzlichen Stauraum und eine funktionale Infrastruktur bieten.

**LAGE**

Diese Büroimmobilie liegt in einem der begehrtesten Viertel Hamburgs. Direkt und in fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle und bietet eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV sowie die wichtigsten Verkehrsachsen. Die Umgebung verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur und schafft so ein inspirierendes Arbeitsumfeld. Profitieren Sie von der Nähe zu Cafés, Restaurants und Geschäften und genießen Sie die ideale Balance zwischen Geschäft und urbanem Lebensstil. Ein perfekter Standort für zukunftsorientierte Unternehmen, der sowohl Kunden als auch Mitarbeitern hervorragende Erreichbarkeit bietet.

**AUSSTATTUNG**

Die Gewerbefläche erstreckt sich über 3 Geschosse und verfügt über folgende Ausstattungen:

- EDV-Verkabelung

- EG großer Raum mit Durchbruch zur großen Küche sowie zusätzliche Besprechungsräume
- 1. Obergeschoss: großzügiger Loft-Charakter mit gemütlichem Kaminbereich
- 2. Obergeschoss: großer, lichtdurchfluteter Raum mit 3 Büroplätzen und sanitären Einrichtungen
- 2 Dachterrassen für kreative Pausen
- Einzelbüro für konzentriertes Arbeiten
- Besprechungsraum mit Glasstellwänden
- innenliegende Treppe
- Abstell- und Serverräume vorhanden

Neben den Glastrennwänden, der Küche im EG sowie diversen Einrichtungsgegenständen kann der Glasfaservertrag des Vormieters gegen Abstand übernommen werden.

## SONSTIGES

Die Maklercourtage für den Mieter beträgt 3 Bruttowarmmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, zahlbar und fällig bei Mietvertragsabschluss an die Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG..

## IMPRESSUM

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg

Telefon: +49 40 238307280  
moin@wittlinger-co.de

Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRA 126315

USt-IdNr.: DE335606695

?Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Kuhnert Wittlinger Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRB 164833

USt.-IdNr.: DE334923999

Geschäftsführung:  
Jeanette Kuhnert, Lisa-Marie Wittlinger

Zulassung erteilt nach:  
§ 34c Gewerbeordnung

BILDER



Eingangsbereich 1OG





Kamin im Loungebereich



1OG Meetingraum





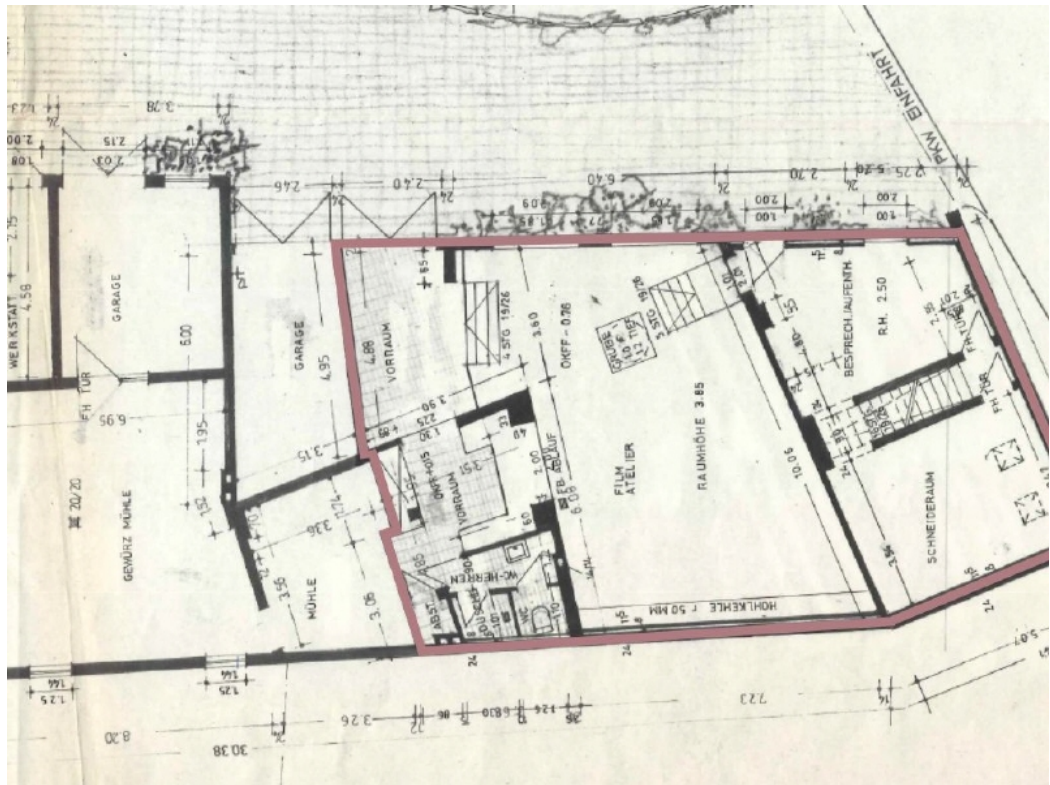
Studio im 10G



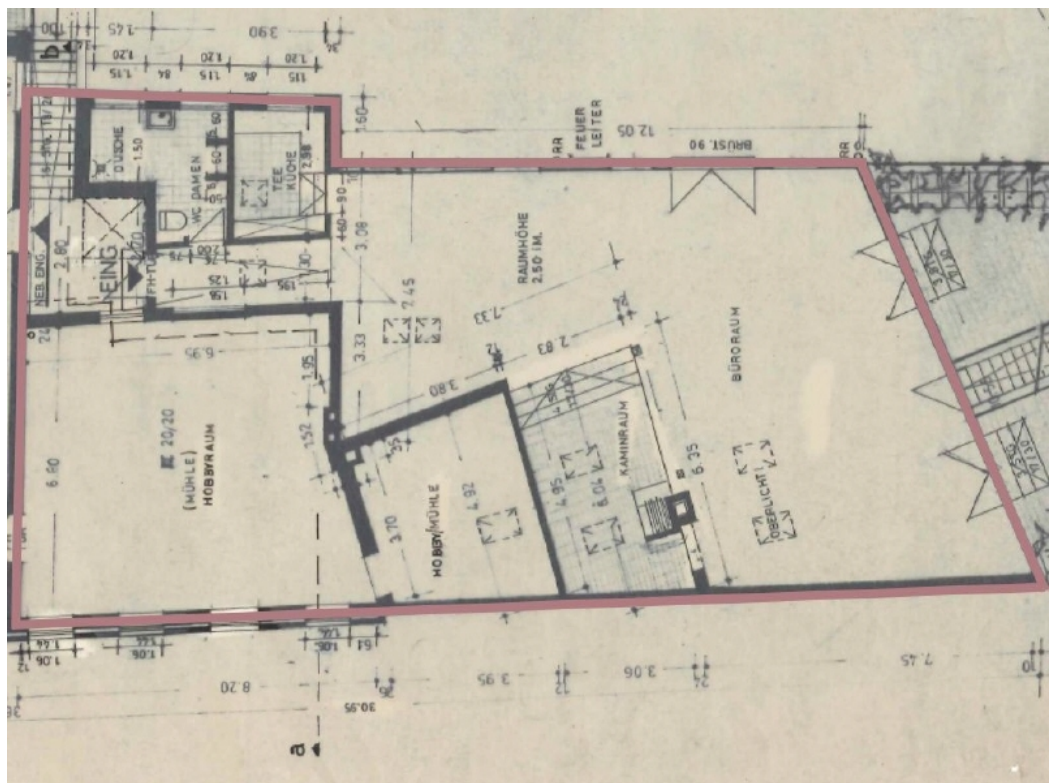
Besprechungsraum 10G



Dachterasse links



Grundriss EG





Grundriss 1OG

