



Ihr neuer Büro- oder Praxissitz! Neubauerstbezug für Arztpraxen und Einzelhandel.

OBJEKT-ID

vm-bp-abs95-101_4

ECKDATEN

Adresse	22041 Hamburg
Objekttyp	Mietobjekt
Kaltmiete	3.690,00 €
Kaltmiete pro m ²	15,00 €/m ²
Gesamtfläche	246 m ²
Bürofläche verfügbar	237 m ²
Teilbar ab	178 m ²
Etage	4
Baujahr	2023

Heizung	Zentralheizung
Energiepass	Energiebedarfsausweis

KOSTEN

Courtage	2 Bruttowarmmieten zzgl. der gesetzlichen 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**

Der Neubau, speziell als Ärztehaus konzipiert hat im 4. Obergeschoss eine ca. 178 m² große Praxisfläche, die optional auf ca. 246 m² erweitert werden kann. Die Ausstattung der Fläche erfolgt in direkter Absprache mit dem Eigentümer. Der Zugang zu der Praxisfläche erfolgt barrierefrei. Der Aufzug ist für Rollstuhlfahrer und Liegendtransport von Patienten geeignet.

LAGE

Das Gebäude wird an der Ecke Ahrensburger Straße / Holstenhofweg erbaut. Die Ahrensburger Straße ist eine ca. 1.990 Meter lange Hauptstraße, welche durch die Hamburger Stadtteile Wandsbek und Tonndorf führt. Am östlichen Ende wird diese täglich von ca. 35.000 Autos befahren.

Wandsbek ist urban, geschäftig und ebenso grün, wodurch sich der Stadtteil als beliebter Wohnort und angesehener Wirtschaftsstandort etabliert hat. Im unmittelbaren Umfeld sind Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse gastronomische Angebote ansässig. In ca. 7 Gehminuten entfernt sind diverse Unternehmen eng gebündelt ansässig, wie beispielsweise Star Food Impex, Poco Abhollager, Touratech Nord Motorrad Zubehör, TÜV Süd Prüfstelle Hamburg Wandsbek, Avis Autovermietung uvm., welche täglich versorgt werden müssen und zu mehr Frequenz an diesem Standort beitragen.

Die Bushaltestelle Ölmühlenweg (Süd) liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, mit dieser Buslinie kann man unter anderem die nächstliegende U-Bahnstation „Wandsbek-Markt“ (U1) in nur 9 Fahrminuten erreichen. Die A24 ist in lediglich 10 Fahrminuten (4,5 km) erreicht.

AUSSTATTUNG

Die Fläche besticht durch die großen Fensterfronten, die viel Tageslicht schenken und die Möglichkeit, die individuelle Grundrissgestaltung umzusetzen. Der Einbau einer (regulären) Be- und Entlüftungsanlage ist technisch möglich, Details sind mit dem Vermieter abzustimmen. In der hauseigenen Tiefgarage stehen den Besuchern der Handels- und Praxisflächen 30 beschränkte Stellplätze zur Verfügung. Die zusätzliche Anmietung von Stellplätzen für Ärzte/Angestellte kann nach Verfügbarkeit erfolgen.

SONSTIGES

Bei den energetischen Angaben handelt es sich um Werte aus dem vorläufigen Energieausweis.

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

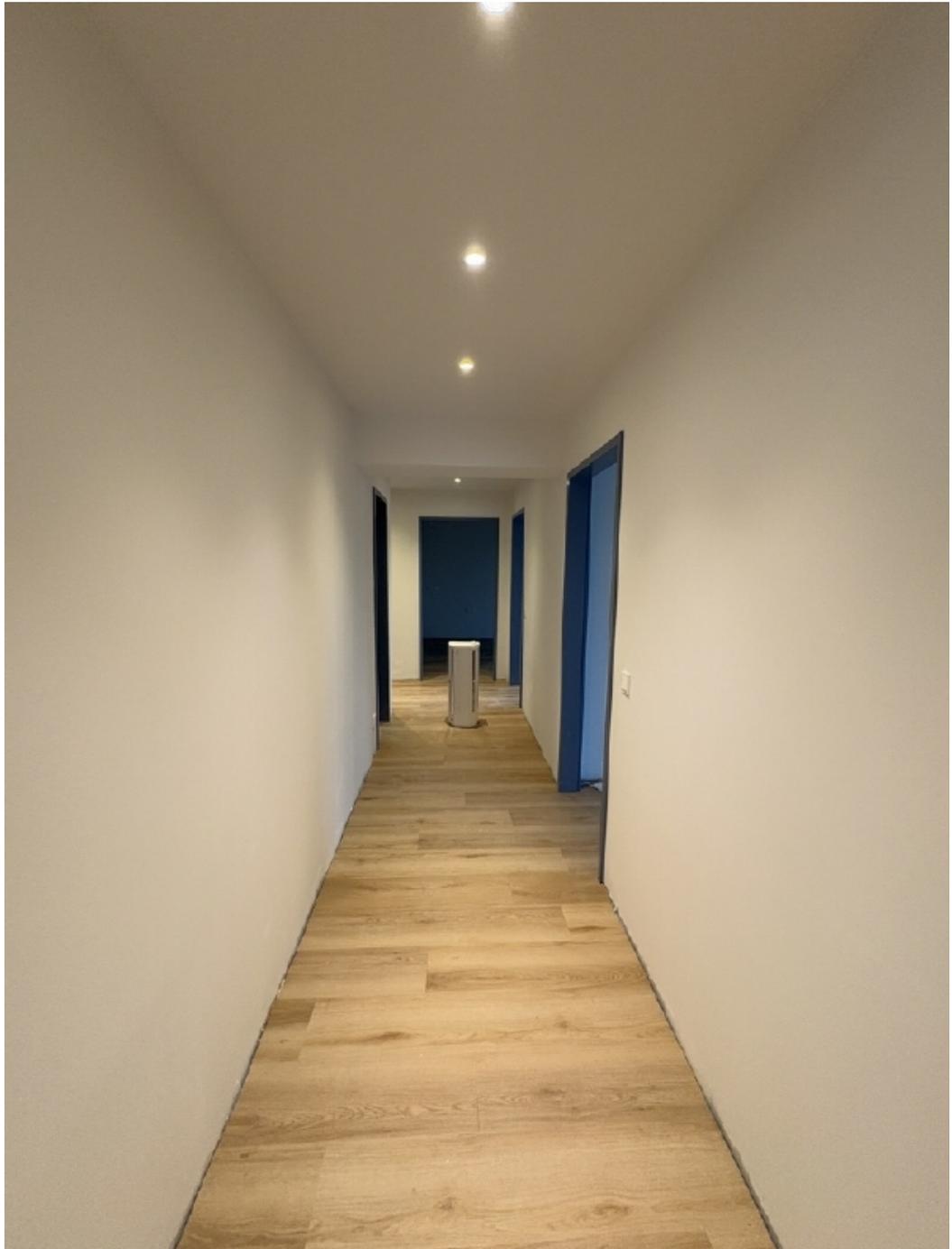
Sitz Hamburg
Amtsgericht Hamburg
HRB 164833

USt.-IdNr.: DE334923999

Geschäftsführung:
Jeanette Kuhnert, Lisa-Marie Wittlinger

Zulassung erteilt nach:
§ 34c Gewerbeordnung

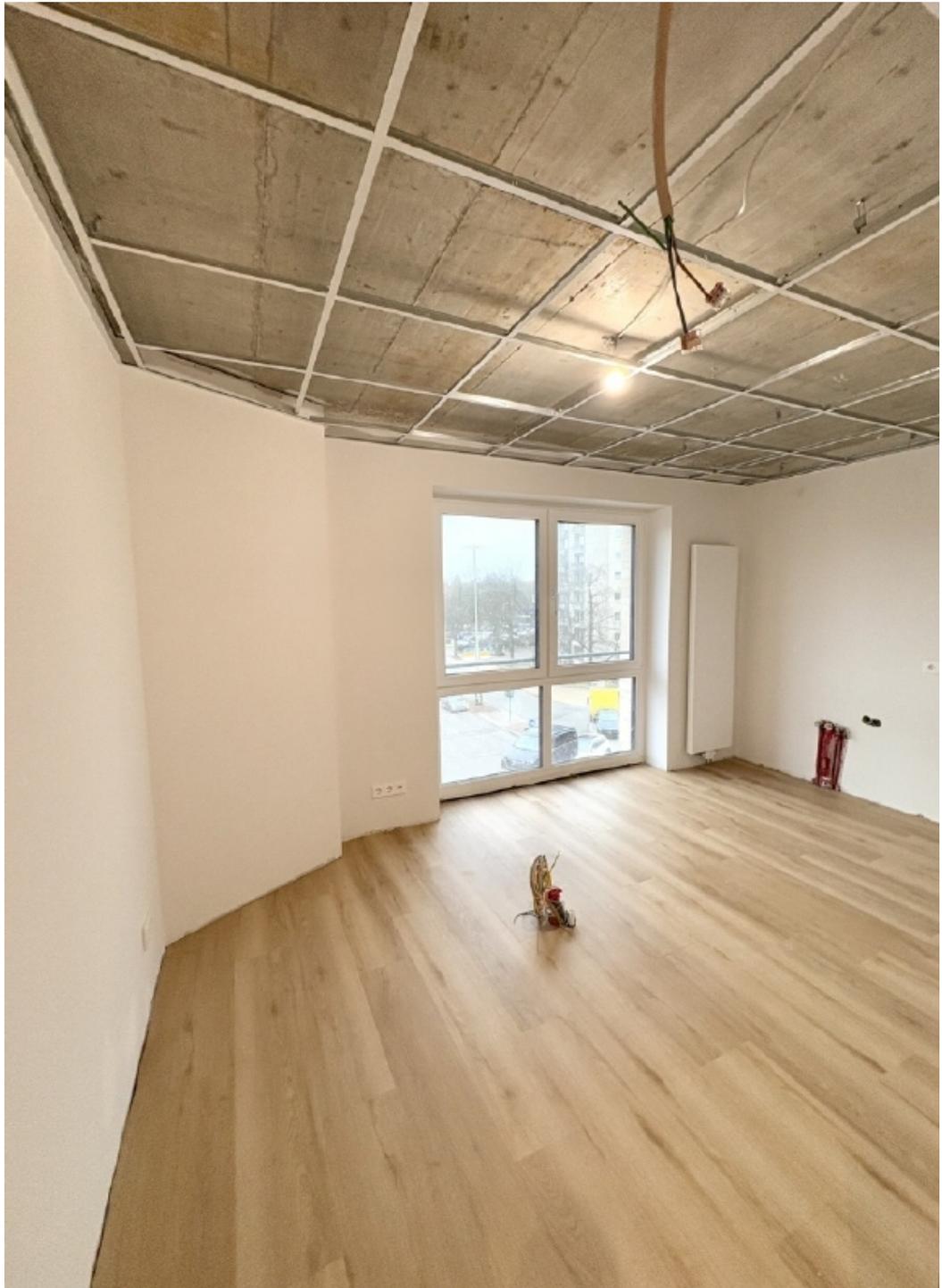
BILDER



Flur



Ausbaubeispiel



Behandlungsraum

WIR SIND
MITGLIED
IM IVD

www.wittlinger-co.de



IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD
BUNDESVERBAND DER IMMOBILIENBERATER,
MAKLER, VERWALTER UND
SACHVERSTÄNDIGEN E.V.

IVD



Grundriss 40G