



Gewerbehof - Neubau Büro- und Gewerbeflächen in bester Lage von Rothenburgsort

OBJEKT-ID

916444

ECKDATEN

Adresse	20539 Hamburg
Objekttyp	Mietobjekt
Kaltmiete pro m ²	11,50 €/m ²
Gesamtfläche	3.025 m ²
Teilbar ab	188 m ²
Anzahl Etagen	6
Verfügbar ab	Q2/2025
Heizung	Fernwärme

**ANSPRECH-
PARTNER**

HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
Immobilien-Services
Wexstraße 7
20355 Hamburg
Telefon: +49 40 22 70 19 – 79
E-Mail: gewerbeflaechen@hamburg-invest.com

**OBJEKT-
BESCHREIBUNG**

Der Gewerbehof RODENWORKS ist ein hochwertiger Neubau mit einzigartiger Ausstrahlung im dynamischen Hamburger Stadtteil Rothenburgsort – hier wird das Büro oder der Gewerbebetrieb zu einem Arbeitsplatz, auf den man sich jeden Tag aufs Neue freut. Mit hanseatischem Charakter und konsequenter Ausrichtung auf die Bedürfnisse des modernen Arbeitens. Die besondere Architektur und die Bauqualität ermöglichen unterschiedlichste Nutzungen: Von Produktion bis Büro lassen sich die Flächen individuell planen und etagenübergreifend kombinieren. Große Fensterelemente, die charmante Backsteinarchitektur und großzügige Terrassen sorgen für beste Aufenthaltsqualität. Das macht RODENWORKS zu einem echten Highlight in Rothenburgsort.

Folgende Flächen sind aktuell vakant:

- EG, 610 m², ab 11,50 €*
- 1. OG, 644, ab 11,50 €*
- 2. OG, 607 m², ab 16,00 €
- 3. OG, 452 m², ab 16,50 €
- 4. OG, 374 m², ab 17,00 €
- 5. OG, 336 m², ab 17,50 €

* ohne Ausbau (interior construction ready)

LAGE

Rothenburgsort bietet mit seiner innenstadtnahen Lage und dem vielen Grün große urbane Entwicklungspotenziale. Die Insel zwischen Bille und Elbe besticht durch attraktive Wasserlagen und räumliche Nähe zu den Elbbrücken und zur HafenCity. Künstler, die in den vielen Gewerbehöfen und Ateliers Ausstellungen organisieren, verleihen dem ehemaligen Arbeiterstadtteil ein junges und trendiges Flair. Das Projektgrundstück liegt zentral in Rothenburgsort, ca. 450 m südwestlich der S-Bahn-Station Rothenburgsort. Ein Aldi-Markt befindet sich in nächster Nähe zum Objektstandort.

AUSSTATTUNG

Highlights:

- Zeitlose Architektur im Industriestil
- Backsteinfassade mit großzügigen, offenen Fenstern
- Flächen von ca. 336–644 m² pro Geschoss
- Einzelflächenbelegung ab 123 m²
- Mietflächen teilweise mit großzügigen Terrassen
- Individuelle Konfiguration der Büroflächen für unterschiedliche

Nutzungskonzepte und Anforderungen

- Helle, freundliche Büros und Gewerbeflächen
- Barrierefreie Mietflächen und Zugänge
- KFZ- und Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- Zwei Außenstellplätze für Sprinter
- Kleinteilige und großflächige Raumstrukturen flexibel umsetzbar
- Mietung eines gesamten Regelgeschosses möglich
- Lichte Raumhöhen EG ca. 4 m
- Lichte Raumhöhen 1.–5. Geschoss ca. 3 m
- Verkehrslasten EG ca. 10,00 kN/m²,
- Verkehrslasten 1.–3. OG 7,50 kN/m²
- Lastenaufzug 2 x 3 m mit einer Tragkraft von 3,35 t
- Energieeffizienz: KfW-55-Standard
- Extensive Dachbegrünung
- Flächeneffiziente Büroflächentiefe bis ca. 15 m, Ausbauachsmaß 1,375 m

SONSTIGES

Für Rückfragen zum Objekt wenden Sie sich bitte an:

evoreal GmbH

Christian Sammler

Zippelhaus 5

20457 Hamburg

Telefon +49 (40)2841044-85

E-Mail: c.sammler@evoreal.de

IMPRESSUM

HIW Hamburg Invest

Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH

Wexstr. 7

20355 Hamburg

Deutschland

Kontakt:

Telefon: +49 (40) 227019 - 0

E-Mail: info@hamburg-invest.com

Sitz Hamburg, Registergericht Hamburg, HRB 17592

UST-ID: DE 235323314

Geschäftsführung:

Dr. Rolf Strittmatter

Prokurist:

Udo Schimmelpfennig

BILDER



Visualisierung 1 Innenbereich



Visualisierung 2 Innenbereich

G01/02

02 | WERKSTATT
Gesamte nutzbar Fläche 180,3m²



Grundriss EG

G03/05

05 | WERKSTATT
Gesamte nutzbar Fläche 190,2m²



Grundriss 1 OG

G06/08
2.OG | MENGENSTÄTT
Gesamte nutzbar Fläche 37,40m²



Lage (Stammwerk)



Gesamte Fläche

Grundriss 2 OG

G09/10
3.OG | MENGENSTÄTT
Gesamte nutzbar Fläche 40,74m²



Lage (Stammwerk)



Gesamte Fläche

Grundriss 3 OG

G11/12

K.O.C. | 8360
Gesamte nutzbar Fläche 379,2m²



Lage (2100 x 40000)



Geschossplan

Grundriss 4 OG

G13/14

K.O.C. | 8360
Gesamte nutzbar Fläche 398,2m²



Lage (2100 x 40000)



Geschossplan

Grundriss 5 OG