



## Arbeiten in einem modernen Bürohaus in St. Georg

### OBJEKT-ID

11360

### ECKDATEN

Adresse	20099 Hamburg
Kaltmiete	3.196,00 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	17,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	564,00 €
Gesamtfläche	188 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	188 m <sup>2</sup>
Etage	3
Verfügbar ab	per sofort möglich
Baujahr	1954
Zustand	Modernisiert

**KOSTEN**

Courtage

3 Brutto-Monatsmieten

**ANSPRECH-  
PARTNER**

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Frau Melanie Gütschow  
Alstertwiete 3  
20099 Hamburg  
Telefon: 004940410988824  
E-Mail: mg@witthoeft-gewerbe.com

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Die hier zur Vermietung stehende Bürofläche von ca. 188 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoss des "Artushof". Ein Personen- sowie ein Lastenaufzug sind im Haus vorhanden. Die Mietung verfügt über zum Teil mit Gas-Elementen und Glas-Schiebetüren abgeteilte Büro- und Konferenzräume. Eine gut ausgestattete Panty mit Mikrowelle und Geschirrspüler wurde vom derzeitigen Mieter eingebaut und kann gegen eine Abstandszahlung vom neuen Mieter übernommen werden. Getrennte, moderne Sanitäranlagen sind vorhanden. Das Herren-WC verfügt über ein Urinal sowie eine Dusche.

Die Fläche ist mit Parkettboden ausgestattet und befindet sich in einem sehr guten, bezugsfertigen Zustand.

Ein Mietbeginn ist per sofort möglich. Es besteht die Möglichkeit, je nach Verfügbarkeit Tiefgaragen- oder Außenstellplätze sowie Fahrradstellplätze - auch abschließbar - entgeltlich anzumieten.

Der Energieausweis wird aktuell erstellt und nachgereicht.

Folgende weitere Büroflächen sind im Haus verfügbar:

ca. 95 m<sup>2</sup> im 3. OG rechts,  
ca. 189 m<sup>2</sup> im 2. OG links

**LAGE**

Die hier zur Vermietung stehende Bürofläche befindet sich in St. Georg, einem gefragten und lebendigen Stadtteil. Die Umgebung ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungsunternehmen. Dadurch entsteht ein attraktives Umfeld für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich nur wenige Schritte entfernt und auch die U-Bahnstation „Lohmühlenstraße“ der Linie U1 sowie der Hamburger Hauptbahnhof sind schnell erreicht. Auch mit dem Pkw ist der Standort gut angebunden; die übergeordneten Verkehrsachsen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, vielfältige gastronomische Angebote und Dienstleister sind fußläufig in der Langen Reihe erreichbar. Damit bietet die Lage nicht nur eine hohe Arbeitsqualität, sondern auch ein Umfeld, das den alltäglichen Bedürfnissen bestens gerecht wird.

## AUSSTATTUNG

- Parkettboden
- Personen- u. Lastenaufzug
- Außen- u. TG-Stellplätze
- abschließbare Fahrradstellplätze
- getrennte WC's

## IMPRESSUM

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Alstertwiete 3, 20099 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40/410 98 88-0  
Fax: +49 (0)40/410 98 88-22  
E-Mail: [business\(at\)witthoeft.com](mailto:business(at)witthoeft.com)  
Homepage: [www.witthoeft.com](http://www.witthoeft.com)

Geschäftsführer: Nils Witthöft  
Handelsregister-Nr.: HRA 95146 – Amtsgericht Hamburg  
Steuernummer: 74/350/00392 – Finanzamt Hamburg-Mitte

Aufsichtsbehörde:  
Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Klosterwall 2 (Block A)  
20095 Hamburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD) – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. und im Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e.V. (VHH)

BILDER



Bürraum



moderne Küche



Glastür





Büro mit hochwertigen Einbauschränken



Büro





abschließbare Fahrrad-Stellplätze



Herren-WC mit Dusche