



Präsentiert durch FlowFact 2014

Modernisierte Bürofläche in Top-Lage am Stephansplatz

OBJEKT-ID

11379

ECKDATEN

Adresse	20354 Hamburg
Kaltmiete	9.293,08 €
Kaltmiete pro m²	27,50 €/m²
Nebenkosten	1.757,24 €
Gesamtfläche	337,93 m²
Bürofläche verfügbar	337,93 m²
Etage	2
Baujahr	2009
Zustand	Gepflegt
Kategorie	Gehoben

KOSTEN

Courtage	3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.
----------	--

**ANSPRECH-
PARTNER**

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

**OBJEKT-
BESCHREIBUNG**

Das historische Bestandsgebäude „Esplanade 31“ gehört mit dem angrenzenden Neubau „Stephansplatz 2 – 6“ zum sogenannten „HanseContor Esplanade“.

Die hier angebotene Bürofläche befindet sich im 2. Obergeschoss. Ein Aufzug gewährleistet einen bequemen Zugang zu den Etagen. Hohe Decken und die Unterteilung mithilfe von Glastrennwänden verleihen der Fläche Großzügigkeit. Als Fußbodenbelag sind Vinyl und Teppich verlegt. Zur Ausstattung gehören auch Kühldecken.

Insgesamt ist die rd. 338 m² große Fläche in sieben Büroräume, einen großen, offen gestalteten Arbeitsbereich inkl. Empfang, einen Abstell- / EDV-Raum sowie eine Einbauküche und getrennte Sanitäranlagen aufgeteilt. Für die EDV-Verkabelung stehen Hohlraumfußböden mit Bodentanks zur Verfügung.

LAGE

Das moderne Bürohaus liegt zentral am Stephansplatz, unmittelbar an der gleichnamigen U-Bahnstation, der Parkanlage „Planten un Blomen“, der Spielbank Hamburg am Dammtor-Bahnhof und der Staatsoper. Die Verbindungsstraße zwischen Stephansplatz und Gänsemarkt wurde in den letzten Jahren zum prachtvollen „Opernboulevard“ ausgebaut und umgestaltet. Dadurch hat die Lage eine spürbare Aufwertung erfahren.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, zahlreiche Geschäfte und gastronomische Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nachbarschaft. Im Souterrain des Hauses ist z. B. das beliebte Snack-Restaurant / Café „Campus Suite“ zu finden.

AUSSTATTUNG

- Personenaufzug
- 7 Räume
- hohe Decken
- helle Fläche mit teilweise Glastrennwänden
- Kühldecken
- Einbauküche
- getrennte Sanitäranlagen
- Hohlraumböden mit Bodentanks
- Vinyl u. Teppichboden

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@witthoeft.com)

Homepage: 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



Büro



WC Anlage



Fluransicht