



## Großzügige Büroflächen in der City-Süd

<b>OBJEKT-ID</b>	11398
<b>ECKDATEN</b>	
Adresse	20097 Hamburg / Hammerbrook
Kaltmiete	7.774,00 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	16,90 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	1.656,00 €
Bürofläche verfügbar	460 m <sup>2</sup>
Etage	5
Verfügbar ab	01. September 2024
Baujahr	1993
Zustand	Modernisiert
Primärenergieträger	Fernwärme

	Energiepass	Energiebedarfsausweis
<b>KOSTEN</b>	Courage	PROVISIONSFREI
<b>ANSPRECH-PARTNER</b>	<p>Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG          Frau Melanie Gütschow          Alstertwiete 3          20099 Hamburg          Telefon: 004940410988824          E-Mail: mg@witthoeft-gewerbe.com</p>	
<b>OBJEKT-BESCHREIBUNG</b>	<p>Das Gebäude wurde 1993 errichtet und erstreckt sich über sechs Etagen. Die 5. Etage ist mit ca. 460 m<sup>2</sup> ab Juni 2026 vakant.</p> <p>Sie ist in einem sehr guten, modernen und sofort bezugsfertigen Zustand. Große Fensterreihen zu beiden Seiten der Büros spenden viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die lichte Raumhöhe von beeindruckenden 3 Metern, eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage sowie äußerst attraktive Nebenkosten erfüllen genau die Anforderungen anspruchs-voller Mieter. Die Küchenbereiche sowie WCs wurden umfangreich modernisiert und mit modischen schwarzen Elementen ausgestattet. Die Raumgestaltung kann nach Mieterwunsch sowohl in einen Open-Space-Bereich als auch in Einzelbürobereiche unterteilt und umgebaut werden. Lagerflächen stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Ein Personenaufzug ist vorhanden.</p> <p>In der hauseigenen Tiefgarage können bei Bedarf Pkw-Stellplätze entgeltlich ange- mietet werden.</p>	
<b>LAGE</b>	Das Gebäude befindet sich in Hammerbrook, einem aufstrebenden Geschäftsviertel in Hamburg. Die direkte Umgebung bietet zahlreiche Büros, Geschäfte und gastronomische Einrichtungen, die für eine lebendige und produktive Atmosphäre sorgen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station "Hammerbrook" (S3, S31) ist nur wenige Gehminuten entfernt, und mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Die Hamburger Innenstadt ist nur etwa 2 Kilometer entfernt und in wenigen Minuten erreichbar. Diese zentrale Lage macht das Objekt zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die von der Nähe zu wichtigen Geschäftsknotenpunkten und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit profitieren möchten.	
<b>IMPRESSUM</b>	<p>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          Homepage: <a href="http://www.witthoeft.com">www.witthoeft.com</a></p>	

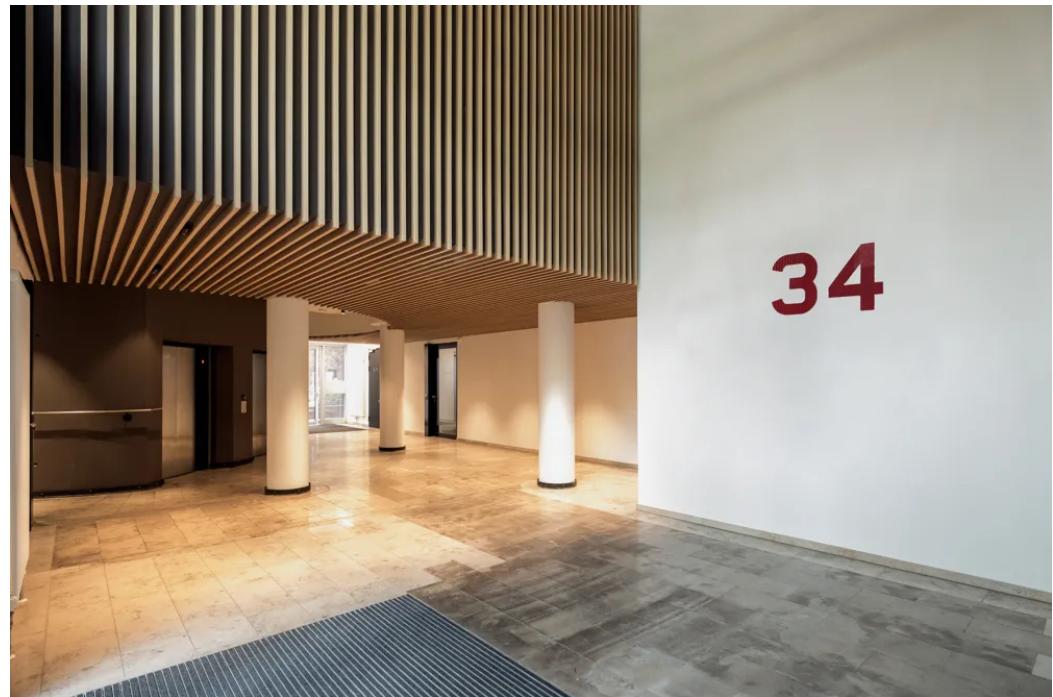
Geschäftsführer: Nils Witthöft  
Handelsregister-Nr.: HRA 95146 – Amtsgericht Hamburg  
Steuernummer: 74/350/00392 – Finanzamt Hamburg-Mitte

Aufsichtsbehörde:

Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt  
Hamburg-Mitte, Fachamt Verbaucherschutz, 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**



Eingangsbereich



Großraumbüro



Küchenbereich