



OBJEKT-ID

11415

ECKDATEN

Adresse	22763 Hamburg
Kaltniete	6.699,00 €
Kaltniete pro m²	21,00 €/m²
Nebenkosten	1.280,00 €
Gesamtfläche	319 m²
Bürofläche verfügbar	319 m²
Etage	1
Verfügbar ab	kurzfristig möglich
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Primärenergieträger	Fernwärme
Energiepass	Energiebedarfsausweis

ANSPRECH-PARTNER

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

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Diese exklusive Bürofläche im 1. Obergeschoss des „Gustav“ definiert modernes Arbeiten neu und verbindet repräsentatives Design mit höchster Funktionalität. Die Räumlichkeiten bestehen durch einen sehr schicken, hochwertigen Ausbau, der durch bodentiefe Fensterelemente und eine großzügige Raumhöhe eine lichtdurchflutete Arbeitsatmosphäre schafft. Die smarte Grundrissgestaltung ermöglicht eine hochflexible Nutzung – von konzentrierten Einzelbüros bis hin zu offenen Teamstrukturen. Ausgestattet mit modernster Gebäudetechnik, einer effizienten IT-Infrastruktur und edlen Materialien, bietet diese Einheit ein Arbeitsumfeld auf Premium-Niveau. Ergänzt wird das Angebot durch eine stilvolle Teeküche und durchdachte Sanitäreinheiten, die den hohen architektonischen Anspruch des Quartiers widerspiegeln.

LAGE

Das Objekt „Gustav“ im neuen "Max-Brauer-Quartier" kombiniert eine erstklassige Business-Adresse mit dem lebendigen Flair von Ottensen. Gelegen zwischen Friedensallee und Leonore-Mau-Weg, profitieren Unternehmen hier von einer exzellenten Infrastruktur mit vielfältiger Gastronomie und Nahversorgung in direkter Nachbarschaft.

Die Lage überzeugt zudem durch eine optimale Anbindung: Die S-Bahn-Station Bahrenfeld ist fußläufig schnell erreichbar, während der Fernbahnhof Altona und die Autobahn A7 eine perfekte überregionale Erreichbarkeit garantieren. In diesem modernen, repräsentativen Neubauumfeld trifft urbaner Lifestyle auf ein professionelles Arbeitsklima.

AUSSTATTUNG

- Teilglaskonstruktionen
- moderne Einbauküche in anthrazit
- getrennte WC's
- Fahrstuhl
- hauseigene Tiefgarage

IMPRESSUM

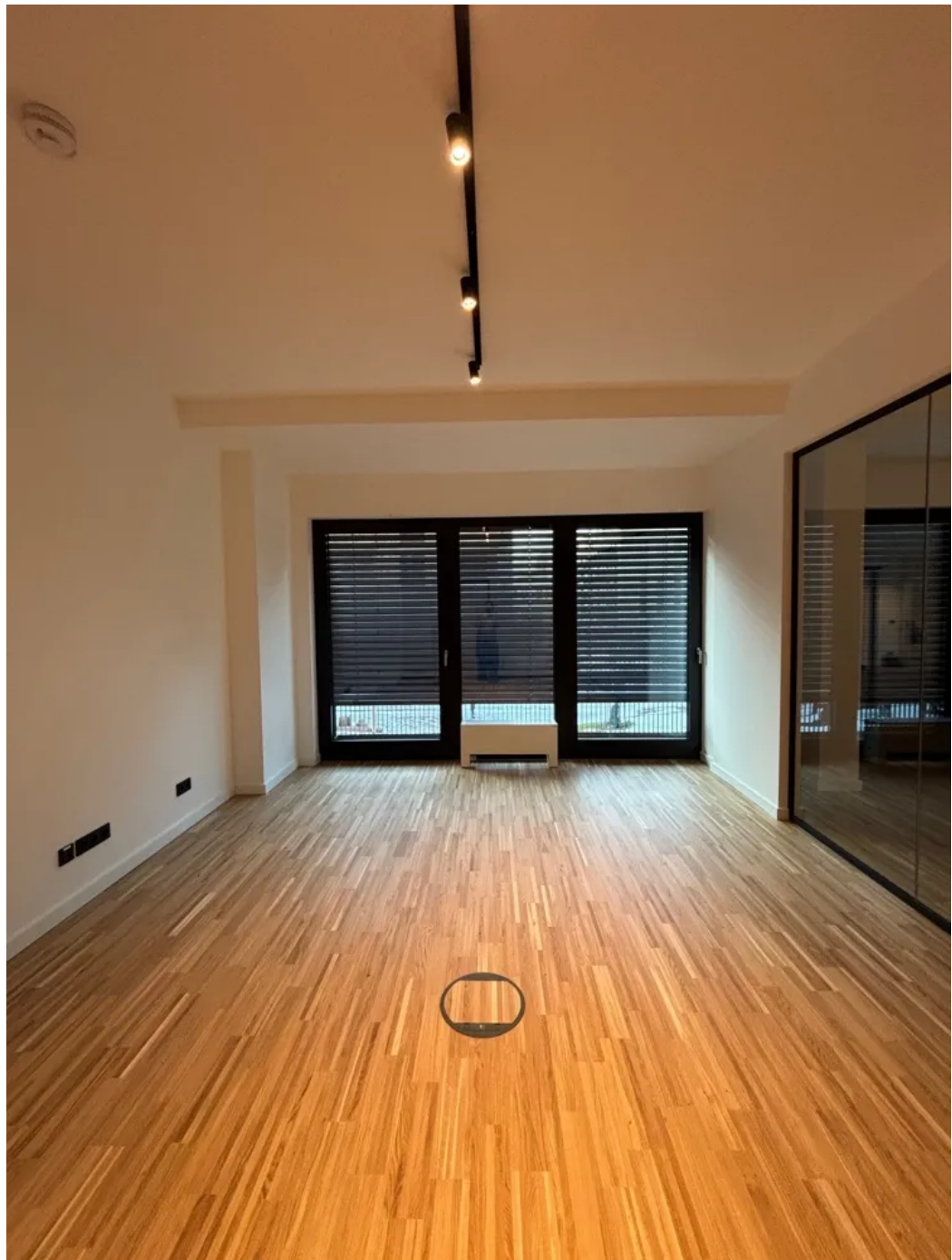
Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG
Alstertwiete 3, 20099 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/410 98 88-0
Fax: +49 (0)40/410 98 88-22
E-Mail: [business\(at\)witthoeft.com](mailto:business(at)witthoeft.com)
Homepage: www.witthoeft.com

?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 2



Büro 3



Küchenbereich