



## GUT ANGEBUNDEN UND ETABLIERT: BÜROFLÄCHE AM WANDSBEKER MARKT

**OBJEKT-ID** 11435

**ECKDATEN** Adresse

22041 Hamburg-Wandsbek

Kaltmiete	4.503,84 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	16,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	1.548,20 €
Gesamtfläche	281,49 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	281,49 m <sup>2</sup>
Etage	2
Verfügbar ab	per 01. Juli 2026
Baujahr	1954
Energiepass	Energieverbrauchsausweis

**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 angebotene Bürofläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, überwiegend medizinisch genutzten Geschäftshauses. Ein Aufzug ist vorhanden. Die Fläche eignet sich insbesondere für Büromieter, die flexibel und unabhängig sein möchten.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung.

Parkplätze können entgeltlich angemietet werden.

Die Anmietung erfolgt umsatzsteuerbefreit. Auf Wunsch kann die Fläche jedoch auch umsatzsteuerpflichtig angemietet werden, sodass eine Anpassung an die individuellen steuerlichen Anforderungen des Mieters möglich ist.

**LAGE**

Die hier angebotene Bürofläche befindet sich in zentraler Lage von Hamburg-Wandsbek, direkt am Wandsbeker Markt. Die Schloßstraße ist geprägt durch eine gewachsene Infrastruktur mit einem Schwerpunkt auf Arztpraxen und medizinischen Einrichtungen, wodurch sich ein etabliertes Gesundheitsumfeld ergibt.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über den U-Bahnhof Wandsbek Markt (mit den Linien 1 und 3) sowie den zentralen Busbahnhof und den S-Bahnhof Wandsbeker Chaussee gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit für Patienten und Mitarbeiter. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie auch gastronomische Angebote befinden sich reichlich in der Umgebung.

**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](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**



Ansicht II



weitere Ansicht



Ansicht I

