



## ERSTBEZUG: HOCHWERTIGE BÜROFLÄCHE IM NEUBAU AN DER HOHELUFTHAUSSEE

### OBJEKT-ID

11459

### ECKDATEN

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Adresse                      | 20251 Hamburg-Eppendorf |
| Kaltmiete                    | 5.169,50 €              |
| Kaltmiete pro m <sup>2</sup> | 24,50 €/m <sup>2</sup>  |
| Nebenkosten                  | 801,80 €                |
| Gesamtfläche                 | 211 m <sup>2</sup>      |
| Bürofläche verfügbar         | 211 m <sup>2</sup>      |
| Etage                        | 3                       |
| Verfügbar ab                 | 01. Januar 2027         |
| Baujahr                      | 2026                    |
| Zustand                      | Erstbezug               |

**KOSTEN**

Courtage

provisionsfrei für den Mieter

**ANSPRECH-  
PARTNER**

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Herr Nils Witthöft  
Poststraße 37  
20354 Hamburg  
Telefon: 00494041098880  
E-Mail: nw@witthoef-gewerbe.com

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Die hier angebotene Neubau-Bürofläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines 6-geschossigen Neubaus Wohn- und Geschäftshausneubaus in attraktiver Lage an der Hoheluftchaussee. Die Büroetage bietet rund 211 m<sup>2</sup> moderne Bürofläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Arbeitsbereiche mit einer angenehmen Aufenthaltsqualität. Zwei rückwärtig gelegene Balkone erweitern die Fläche um attraktive Außenbereiche und bieten Raum für kurze Auszeiten und zusätzlichen Aufenthaltskomfort. Die moderne Architektur verleiht dem Gebäude eine repräsentative Ausstrahlung und unterstreicht die Wertigkeit des Standorts. Die Fläche wird hochwertig ausgestattet und verfügt unter anderem über getrennte WC-Anlagen, eine voll ausgestattete Pantry sowie einen separaten Serverraum. Moderne Gebäudetechnik, barrierefreie Zugänge, ein Personenaufzug sowie eine leistungsfähige Elektro- und IT-Infrastruktur schaffen optimale Voraussetzungen für effizientes und zukunftsorientiertes Arbeiten.

Die Bürofläche ist voraussichtlich zum Januar / Februar 2027 bezugsfertig.

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

Folgende weitere Büroflächen stehen im Objekt zur Anmietung:

1. OG ca. 211 m<sup>2</sup> = 22,50 € / m<sup>2</sup> mtl. netto-kalt
2. OG ca. 211 m<sup>2</sup> = 23,50 € / m<sup>2</sup> mtl. netto-kalt

**LAGE**

Der Neubau befindet sich in belebter Lage in Hoheluft-Ost an der Grenze zu Eppendorf. Die Hoheluftchaussee zählt zu den gefragtesten Lagen Hamburgs und zeichnet sich durch ihre lebendige Umgebung mit vielfältiger Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten aus. Gleichzeitig profitieren Mieter von einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer hohen Sichtbarkeit in urbaner Umgebung.

Eine Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Tür. Das Stadtzentrum ist in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Mehrere U- und S-Bahn-Stationen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die U-Bahnstation „Hoheluftbrücke“ ist nur 500 m entfernt. Zahlreiche Bars, Restaurants sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Nähe zu finden.

**AUSSTATTUNG**

- Neubau-Erstbezug
- Ausbau in Abstimmung mit dem Mieter
- zwei eigene Balkone

- barrierefrei
- Fahrstuhl
- getrennte Sanitäranlagen
- moderne Teeküche
- Be- u. Entlüftungssystem

## 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:

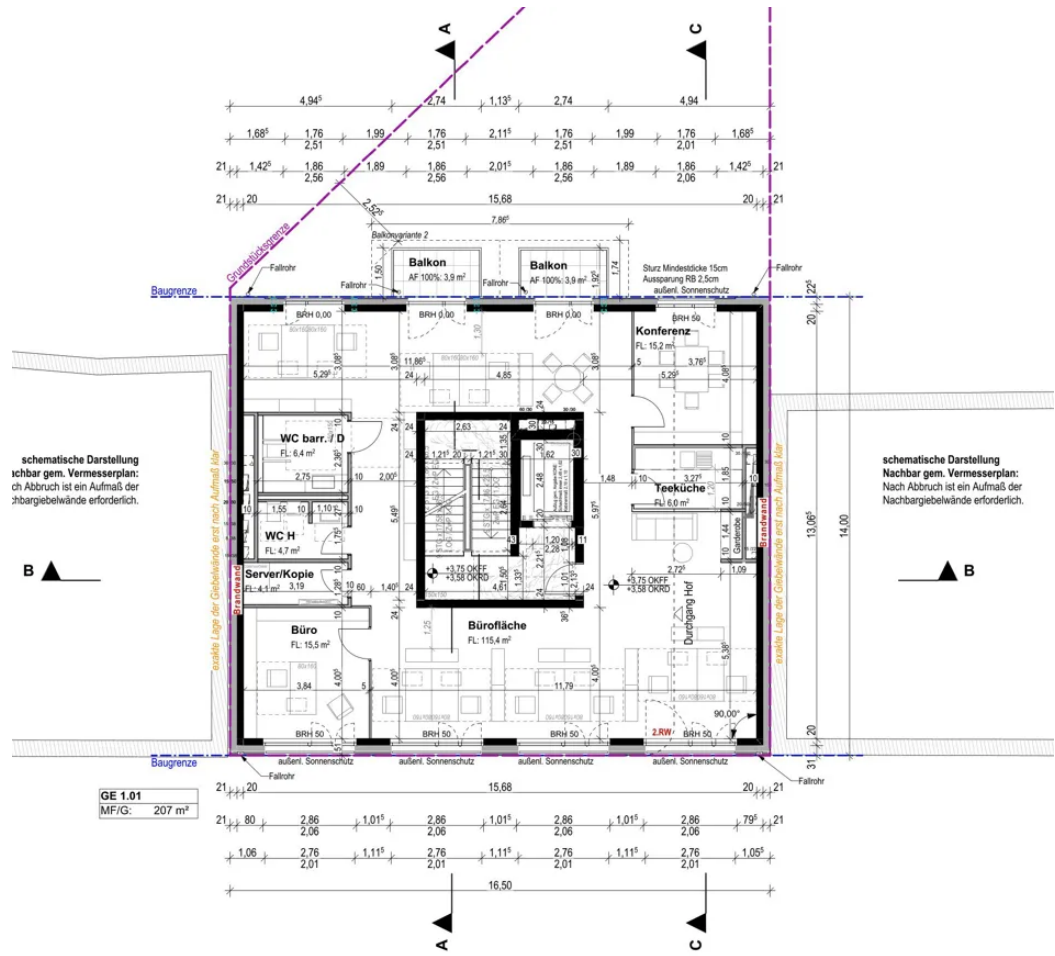
Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt  
Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt

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



Grundriss 2. Obergeschoss