



ATTRAKTIVE NEUBAU-GEWERBEFLÄCHE IM 1. OG IN BESTER LAGE DER HOHELUFTHAUSSEE

OBJEKT-ID

11457

ECKDATEN

Adresse	20251 Hamburg-Eppendorf
Kaltmiete	4.747,50 €
Kaltmiete pro m ²	22,50 €/m ²
Nebenkosten	801,80 €
Gesamtfläche	211 m ²
Bürofläche verfügbar	211 m ²
Etage	1
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 angebotenen Neubau-Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines 6-geschossigen Neubau Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage an der Hoheluftchaussee. Die Büroetage bietet rund 211 m² 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 bietet 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:

- 2. OG ca. 211 m² = 23,50 € / m² mtl. netto-kalt
- 3. OG ca. 211 m² = 24,50 € / m² 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

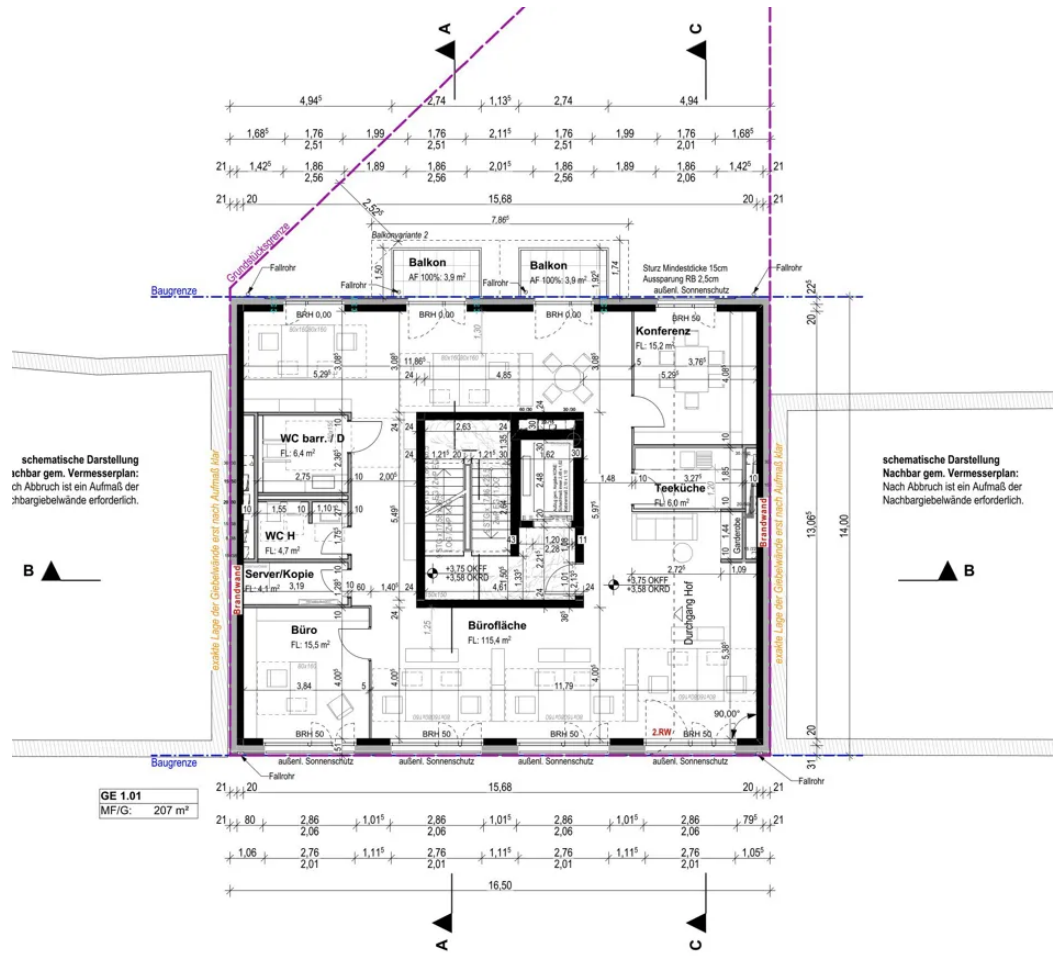
Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG
Alstertwiete 3, 20099 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/410 98 88-0
Fax: +49 (0)40/410 98 88-22
E-Mail: [business\(at\)witthoeft.com](mailto:business(at)witthoeft.com)
Homepage: www.witthoeft.com

?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 1. Obergeschoss