



## MODERNE BÜROFLÄCHE IM 3. OG IM ALSTERCAMPUS NAHE DER AUSSENALSTER UND CITY

### OBJEKT-ID

11465

### ECKDATEN

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Adresse                      | 20099 Hamburg St. Georg |
| Kaltmiete pro m <sup>2</sup> | 20,50 €/m <sup>2</sup>  |
| Nebenkosten                  | 4,70 €/m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche                 | 219 m <sup>2</sup>      |
| Bürofläche verfügbar         | 219 m <sup>2</sup>      |
| Etage                        | 3                       |

|               |         |
|---------------|---------|
| Anzahl Etagen | 8       |
| Baujahr       | 2013    |
| Kategorie     | Gehoben |

**KOSTEN**

|          |  |
|----------|--|
| Courtage | provisionsfrei für den Mieter bei einer Laufzeit ab 5 Jahren |
|----------|--|

**ANSPRECH-PARTNER**

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien  
 Frau Jana Schütz  
 Poststraße 37  
 20354 Hamburg Neustadt  
 Telefon: 004940410988821  
 E-Mail: js@witthoeft-gewerbe.com

**OBJEKT-BESCHREIBUNG**

Die hier zur Neuvermietung anstehende Bürofläche von ca. 219 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoss des Alstercampus im Haus B, welches im Jahr 2016 fertiggestellt wurde. Durch die Block-Bebauung zur Hauptstraße "An der Alster" ist dieses Bürohaus gut abgeschirmt und daher ruhig gelegen. Von den oberen Geschossen hat man einen besonderen Blick über die Dächer von St. Georg - auch Richtung Außenalster.

Mit einem der zwei Personenaufzüge geht es nach oben. Besonders erwähnenswert sind die großen, teilweise bodentiefen Fenster, die eine gute natürliche Belichtung garantieren. Zur Ausstattung gehören eine moderne Pantry mit Geschirrspüler und Mikrowelle, getrennte Sanitäranlagen, außenliegender Sonnenschutz und mechanische Be- und Entlüftung. Für ein angenehmes Raumklima sorgen Kühldecken (Betonkernaktivierung).

Im Erdgeschoss befindet sich ein behindertengerechtes WC, welches allen Mietern zur Verfügung steht.

Hauseigene TG-Stellplätze sowie Lagerflächen können bei Bedarf - je nach Verfügbarkeit - separat entgeltlich angemietet werden.

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei für den Mieter ab einer Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren! Folgende weitere Bürofläche steht im Objekt zur Anmietung:

4. OG ca. 175 m<sup>2</sup> = 21,00 € / m<sup>2</sup> mtl. netto-kalt

**LAGE**

Der Standort dieser Gewerbefläche ist als erstklassig zu bezeichnen: Es handelt sich hier um eine direkte Lage zur beliebten Außenalster in unmittelbarer Nähe zur Hamburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Die Straße "An der Alster" befindet sich im begehrten In-Stadtteil St. Georg und weist eine Vielzahl an repräsentativen Gebäuden auf, wie z. B. das bekannte "Hotel Atlantic", das Hotel "Le Royal Méridien" sowie hochwertige Gebäude für Banken, Reedereien, Werbeagenturen und Luxus-Wohnungen. Die Ecklage zur Seitenstraße "Alstertwiete" mit der "Tuchföhlung" zur Hamburger Außenalster sowie einer Vielzahl an Jollen und Ruderclubs, die benachbarten Grünflächen, kleinen Restaurants und Cafés rund um die Alster sowie die benachbarte Innenstadt mit ihren eleganten und repräsentativen Einkaufsmöglichkeiten machen diesen Standort unvergleichbar attraktiv.

## AUSSTATTUNG

- Hochwertiger Foyer- und Treppenhausbereich mit Natursteinelementen
- Zwei großzügige Personenaufzüge
- Nahezu raumhohe Leichtmetall-ISO-Fenster mit Edelstahlbeschlägen
- Außenliegende elektrische Sonnenschutzlamellen aus Leichtmetall- Fensterachsmaß 1,3

## 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

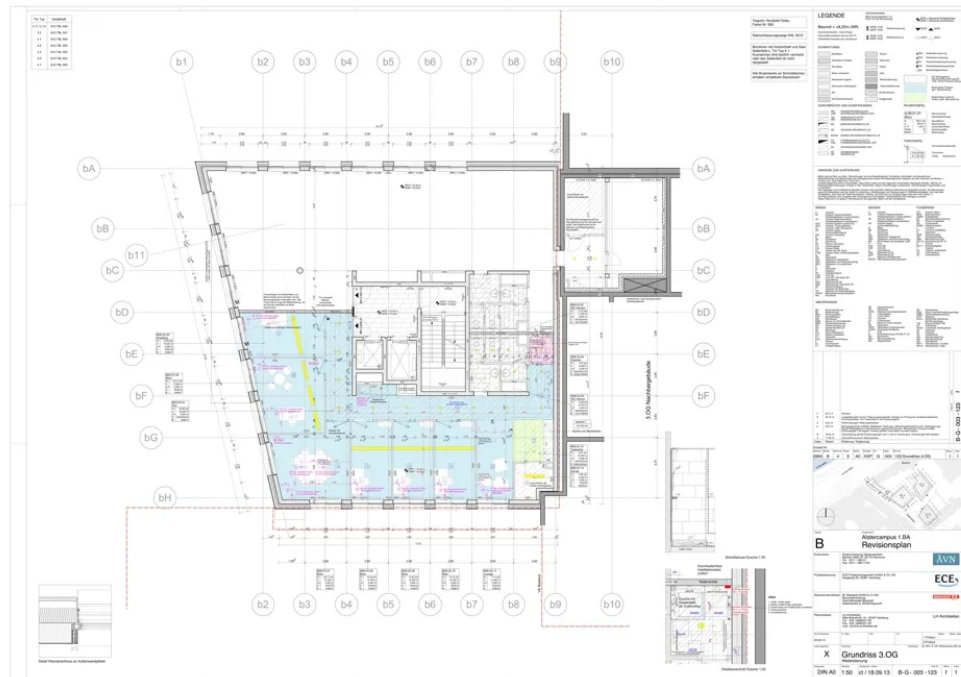
Aufsichtsbehörde:  
Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt  
Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Klosterwall 2 (Block A)  
20095 Hamburg

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



Ansicht II Haus B



Grundriss 3. OG