



## HOCHWERTIGE 3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG AN DER HOHELUFTHAUSSEE

### OBJEKT-ID

11495

### ECKDATEN

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Adresse              | 20251 Hamburg    |
| Kaltmiete            | 2.590,00 €       |
| Kaltmiete pro m²     | 29,54 €/m²       |
| Nebenkosten          | 337,00 €         |
| Gesamtfläche         | 84,3 m²          |
| Wohnfläche verfügbar | 84,3 m²          |
| Etage                | 5                |
| Verfügbar ab         | 01. Februar 2027 |
| Baujahr              | 2026             |
| Zustand              | Erstbezug        |

**ANSPRECH  
PARTNER**

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

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Hier entsteht derzeit ein in bester handwerksgerechter Bauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Mietwohnungen und 1 Gewerbeeinheit. Bei allen 5 Mietwohnungen handelt es sich um 3-Zimmer Wohnungen. Alle Wohnungen sind ideal geschnitten, hochwertig und stilvoll ausgestattet und werden modernsten Ansprüchen gerecht. Die Außenfassade, das Treppenhaus sowie alle weiteren gemeinschaftlichen Flächen werden zweckmäßig und modern gestaltet. Beheizt werden die Wohnungen mittels einer Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Selbstverständlich verfügt das Haus über einen Personenaufzug. Private Kellerräume sind jeder Wohnung zugeordnet.

**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**

Alle Wohnungen sind qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet und bieten eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale Raumaufteilung. Die Küchen erhalten ein modernes Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken und schwarzen Fronten, einschließlich Elektrogeräten wie Kühlschrank, Elektroherd und Backofen, Umlufthaube sowie Geschirrspülmaschine und Edelstahlspüle. Die Bäder verfügen über hochwertige bodentiefe Duschen sowie ansprechende Sanitärinstallationen. Die Bäder sind im Wand- und Fußbodenbereich ansprechend gefliest. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen und alle notwendigen Accessoires runden die komplette Badeinrichtung ab. Alle Wohnungen sind mit einem Waschmaschinenanschluss versehen. In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flurbereich ist ein hochwertiger Echtholz-Parkettboden verlegt. Die Decken- und Wandflächen werden mit wischfestem Dispersionsanstrich versehen. Selbstverständlich verfügen alle Wohn- und Schlafräume über Internet-/ TV- und Rundfunkanschluss. Die Fenster, Innentüren und Zargen sind in weiß gestaltet. Ein Balkon oder eine Terrasse mit anthrazit-farbenem Steinbelag zu jeder Wohnung rundet dieses Angebot ab.

**IMPRESSUM**

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Alstertwiete 3, 20099 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40/410 98 88-0

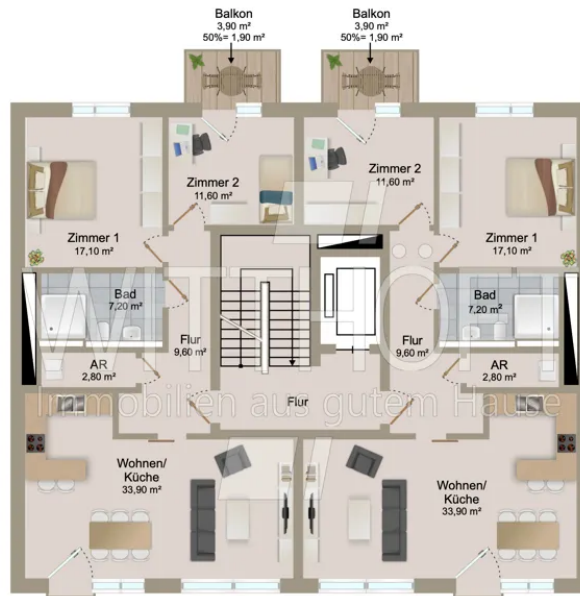
Fax: +49 (0)40/410 98 88-22  
E-Mail: [business\(at\)witthoeft.com](mailto:business(at)witthoeft.com)  
Homepage: [www.witthoeft.com](http://www.witthoeft.com)

?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 4. OG