



## Neubau-Erstvermietung von Büro- und Praxisfläche in Hamburg-Wandsbek

### OBJEKT-ID

vm-bp-abs95-101\_2

### ECKDATEN

Adresse	22041 Hamburg
Objekttyp	Mietobjekt
Kaltmiete	2.670,00 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	805,00 €
Gesamtfläche	178 m <sup>2</sup>
Nutzfläche verfügbar	155,1 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	155,1 m <sup>2</sup>
Etage	2
Baujahr	2023

Heizung	Zentralheizung
Energiepass	Energiebedarfsausweis

**KOSTEN**

Courtage	2 Bruttowarmmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
----------	--

**ANSPRECH-  
PARTNER**

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
 Frau Antonia Kearsley  
 Lübeckertordamm 1-3  
 20099 Hamburg  
 Telefon: +49(40) 238307286  
 E-Mail: j.kuhnert@wittlinger-co.de

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Das Neubauprojekt umfasst 106 Wohneinheiten (ca. 7.095 m<sup>2</sup> insgesamt), 6 Büro und Praxisflächen (ca. 1.665 m<sup>2</sup> insgesamt), eine Tagespflege, Kindertagesstätte, eine Dementen-Wohngemeinschaft sowie Büro- und Praxisflächen vom 1.Obergeschoss bis in das 6. Obergeschoss. Die hier angebotenen Gewerbeflächen im 2. und 3. Obergeschoss sind jeweils ca. 178 m<sup>2</sup> (GIF) groß und optional erweiterbar auf ca. 246 m<sup>2</sup> pro Etage. Die Übergabe erfolgt im veredelten Rohbau. Die Flächen können ab November 2023 für den Mieterausbau übergeben werden. Der Zugang zu den Praxisflächen kann barrierefrei erfolgen. Der Aufzug ist für Rollstuhlfahrer und Liegendtransport von Patienten geeignet (1,10 m x 2,10 m).

**LAGE**

Das Gebäude wird an der Ecke Ahrensburger Straße / Holstenhofweg erbaut. Die Ahrensburger Straße ist eine ca. 1.990 Meter lange Hauptstraße, welche durch die Hamburger Stadtteile Wandsbek und Tonndorf führt. Am östlichen Ende wird diese täglich von ca. 35.000 Autos befahren.

Wandsbek ist urban, geschäftig und ebenso grün, wodurch sich der Stadtteil als beliebter Wohnort und angesehener Wirtschaftsstandort etabliert hat. Im unmittelbaren Umfeld sind Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse gastronomische Angebote ansässig. In ca. 7 Gehminuten entfernt sind diverse Unternehmen eng gebündelt ansässig, wie beispielsweise Star Food Impex, Poco Abhollager, Touratech Nord Motorrad Zubehör, TÜV Süd Prüfstelle Hamburg Wandsbek, Avis Autovermietung uvm., welche täglich versorgt werden müssen und zu mehr Frequenz an diesem Standort beitragen.

Die Bushaltestelle Ölmühlenweg (Süd) liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, mit dieser Buslinie kann man unter anderem die nächstliegende U-Bahnstation „Wandsbek-Markt“ (U1) in nur 9 Fahrminuten erreichen. Die A24 ist in lediglich 10 Fahrminuten (4,5 km) erreicht.

**AUSSTATTUNG**

Die Fläche besticht durch die großen Fensterfronten, die viel Tageslicht schenken und die Möglichkeit, die individuelle Grundrissgestaltung umzusetzen. Der Einbau einer (regulären) Be- und Entlüftungsanlage ist technisch möglich, Details sind mit dem Vermieter abzustimmen. In der

hauseigenen Tiefgarage stehen den Besuchern der Handels- und Praxisflächen 30 beschränkte Stellplätze zur Verfügung. Die zusätzliche Anmietung von Stellplätzen für Ärzte/Angestellte kann nach Verfügbarkeit erfolgen.

## SONSTIGES

Bei den energetischen Angaben handelt es sich um Werte aus dem vorläufigen Energieausweis.

## IMPRESSUM

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg

Telefon: +49 40 238307280  
moin@wittlinger-co.de

Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRA 126315

USt-IdNr.: DE335606695

?Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Kuhnert Wittlinger Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRB 164833

USt.-IdNr.: DE334923999

Geschäftsführung:  
Jeanette Kuhnert, Lisa-Marie Wittlinger

Zulassung erteilt nach:  
§ 34c Gewerbeordnung

BILDER



IVD