


**MAIN CRITERIA**
**MODERNES UND STILVOLLES ARBEITEN IM NEUEN  
 GEESTHOF - IN ZENTRALER CITY LAGE**

<b>Object ID</b>	<b>34766</b>
Object type	Rental property
Net rent per m <sup>2</sup>	€21.25/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€3.50/m <sup>2</sup>
Total area	5,509.44 m <sup>2</sup>
Available office space	1,461 m <sup>2</sup>
Divisible from	228 m <sup>2</sup>
Number of floors	6
Available from	nach Vereinbarung, zzgl. 6-9 Monate Ausbauezeit

**BUILDING FABRIC**

**CONTACT**

Year of construction	1927
Condition	Erstbezug nach Sanierung
Vendor	alstria office REIT-AG
Contact	Frau Melanie Bartels
Phone	+49 (0)152 22 847 855
E-mail	mbartels@alstria.de

**DESCRIPTION**

Im Zuge der Revitalisierung im Jahr 2019 wurde der Stil der 20er Jahre von Architekt Stephen Williams aufgegriffen. Im Krieg im Jahre 1943 verlor das Gebäude mehrere Geschosse, welche im Zuge der Revitalisierung wieder rekonstruiert und die historische Kubatur wieder hergestellt wurde. Besonderheit des Gebäudes ist der historische U-Bahn-Tunnel, welcher unter dem Haus verläuft und als Mietfläche genutzt werden kann. Highlights sind neben dem Tunnel zwei Lichthöfe, der exklusive Garten sowie die Dachterrasse mit Blick auf die Elbphilharmonie.

Folgende Flächen sind vakant:

- 2. OG MB-A: 337 m<sup>2</sup>, 21,25 €/m<sup>2</sup>
- 2. OG MB-B: 577 m<sup>2</sup>, 21,25 €/m<sup>2</sup>
- 3. OG MB-A: 319 m<sup>2</sup>, 22,25 €/m<sup>2</sup>
- 3. OG MB-B: 228 m<sup>2</sup>, 22,25 €/m<sup>2</sup>

Die Mieten verstehen sich zzgl. gesetzlicher USt. von derzeit 19%.

**LOCATION**

Der Besenbinderhof 41 liegt im lebendigen Herzen des Hamburger Stadtteils St. Georg. Das bunte Viertel vereint viele Menschen unterschiedlicher Nationen. Ob charmante Altbauten an der Langen Reihe oder beeindruckende Neubauten an der Alster, St. Georg besticht durch seine große Diversität. Südlich des Hauptbahnhofes befindet sich das Bürogebäude inmitten eines denkmalgeschützten Bauensembles. Zu diesem gehört das historische Gewerkschaftshaus sowie das ehemalige Gebäude der Volksfürsorge. Für eine überdurchschnittliche regionale und überregionale Verkehrsanbindung sorgt der nur wenige Gehminuten entfernte Hauptbahnhof sowie der ZOB als Verkehrsknotenpunkt. Gastronomisch bietet die Nähe zur Innenstadt viel Auswahl an Restaurants, Bars und Einkaufsmöglichkeiten. Die Mönckebergstraße sowie die Innenstadt sind fußläufig erreichbar.

**EQUIPMENT**

**ADDITIONAL  
INFORMATION**

Durch wahlweise effiziente Open-Space-Konzepte, ruhige Zellenstruktur oder Kombibüros, verbunden mit einer auf den Mieter abgestimmten Belegungsplanung, können die modernen Flächen auf die Bedürfnisse eines jeden zugeschnitten werden.

In Abhängigkeit der Anforderungen an die Bürofläche werden erfahrungsgemäß 6 Monate Aubauzeit nach Vertragsunterzeichnung benötigt. Sicherheitsleistung: mind. 3 Bruttowarmmieten in Form einer Bankbürgschaft.

Der Vermieter ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft. Da die Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung genutzt werden soll, richtet sich das Angebot ausschließlich an umsatzsteuerpflichtige Unternehmer. Die vorgenannten Mietpreise verstehen sich zuzüglich jeweils gesetzlich gültiger Umsatzsteuer.

**IMPRINT**

alstria office REIT-AG  
Steinstraße 7  
20095 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 / 22 63 41 – 300  
Fax.: +49 (0)40 / 22 63 41 – 310  
Email: [info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)

Vorstand:  
Olivier Elamine, CEO  
Alexander Dexne, CFO

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Brad Hyler

Handelsregister:  
Hamburg  
Amtsgericht Hamburg Nr. HRB 99204

USt-Identifikationsnummer:  
DE814716850

BILDER



Außenansicht 2



Open Space 1



Open Space 2



Einzelbüro



Pantry 1



Pantry 2



Verkehrszone



Verkehrszone