



Präsentiert durch FlowFact 2014

## Modernisierte Bürofläche mit Galerie in Top-Lage am Stephansplatz

### OBJECT ID

11204

### MAIN CRITERIA

Address	20354 Hamburg-Neustadt
Object type	Rental property
Net rent per m <sup>2</sup>	€27.00/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€835.00
Total area	160.55 m <sup>2</sup>
Available office space	160.55 m <sup>2</sup>
Floor	4
Floor	Plastic
Year of construction	2009
Energy certificate	Energy consumption certificate

**COSTS**

Brokerage

3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.

**CONTACT**

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG

Frau Melanie Gütschow

Alstertwiete 3

20099 Hamburg

Phone: +49 (40) 410988824

E-mail: mg@witthoeft-gewerbe.com

**DESCRIPTION**

Das historische Bestandsgebäude „Esplanade 31“ gehört mit einem angrenzenden Neubau zum sogenannten „HanseContor Esplanade“. Ein Aufzug gewährleistet einen bequemen Zugang, insbesondere zu den oberen Etagen. Die angebotene Bürofläche befindet sich im 4. Obergeschoss und verfügt über eine eingezogene Galerieetage mit großen Gaubenfenstern, die über eine interne Treppe zu erreichen ist. Hohe Decken und die Unterteilung mithilfe von Glastrennwänden verleihen der Fläche eine Art Loftcharakter. Insgesamt ist die rd. 161 m<sup>2</sup> große Fläche in drei Büroräume, einen großen, offen gestalteten Arbeitsbereich inkl. Empfang, ein Besprechungszimmer und einen Abstell- / EDV-Raum sowie eine Teeküche und getrennte Sanitäranlagen aufgeteilt. Die derzeitige Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissplänen. Für die EDV-Verkabelung stehen Hohlraumfußböden mit Bodentanks zur Verfügung. Für eine angemessene Temperierung sorgen Klimasplittgeräte.

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Pkw-Stellplätze separat angemietet werden. Ansonsten stehen im gegenüberliegenden Parkhaus evtl. noch Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

**LOCATION**

Das charmante Bürohaus liegt zentral am Stephansplatz, unmittelbar an der gleichnamigen U-Bahnstation, der Parkanlage „Planten un Blomen“, der Spielbank Hamburg am Dammtor-Bahnhof und der Staatsoper. Die Verbindungsstraße zwischen Stephansplatz und Gänsemarkt wurde in den letzten Jahren zum prachtvollen „Opernboulevard“ ausgebaut und umgestaltet. Dadurch hat die Lage eine spürbare Aufwertung erfahren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, zahlreiche Geschäfte und gastronomische Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nachbarschaft.

**EQUIPMENT**

- Personenaufzug
- hohe Decken
- helle Fläche, Glastrennwänden
- Klimasplittgeräte
- Teeküche
- getrennte Sanitäranlagen
- Hohlraumböden mit Bodentanks
- Stellplätze in der hauseigenen TG verfügbar

## IMPRINT

Firma: Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG, Alstertwiete 3, 20099 Hamburg

Tel.: 0049 (0)40/410 98 88-0

Fax: 0049 (0)40/410 98 88-22

Geschäftsführer: Nils Witthöft und Oliver Schönbohm

Handelsregister-Nr.: HRA 95146 - Amtsgericht Hamburg

Firmengründung: 2000

E-Mail: [business@witthoeft.com](mailto:business@witthoeft.com)

Aufsichtsbehörde: Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Mitglied im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD) und im Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e.V. (VHH)

Alle Einzelheiten und Daten unserer Angebote richten sich nach den Angaben der jeweiligen Auftraggeber. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Eine ortsübliche Maklercourtage ist erst mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Die auf dieser Internetseite angebotenen Leistungen (Zusendung von Exposés) sind für den Nutzer kostenlos. Bitte geben Sie Ihre Daten richtig und vollständig an, so dass wir Ihre Anfrage umgehend bearbeiten können.

BILDER

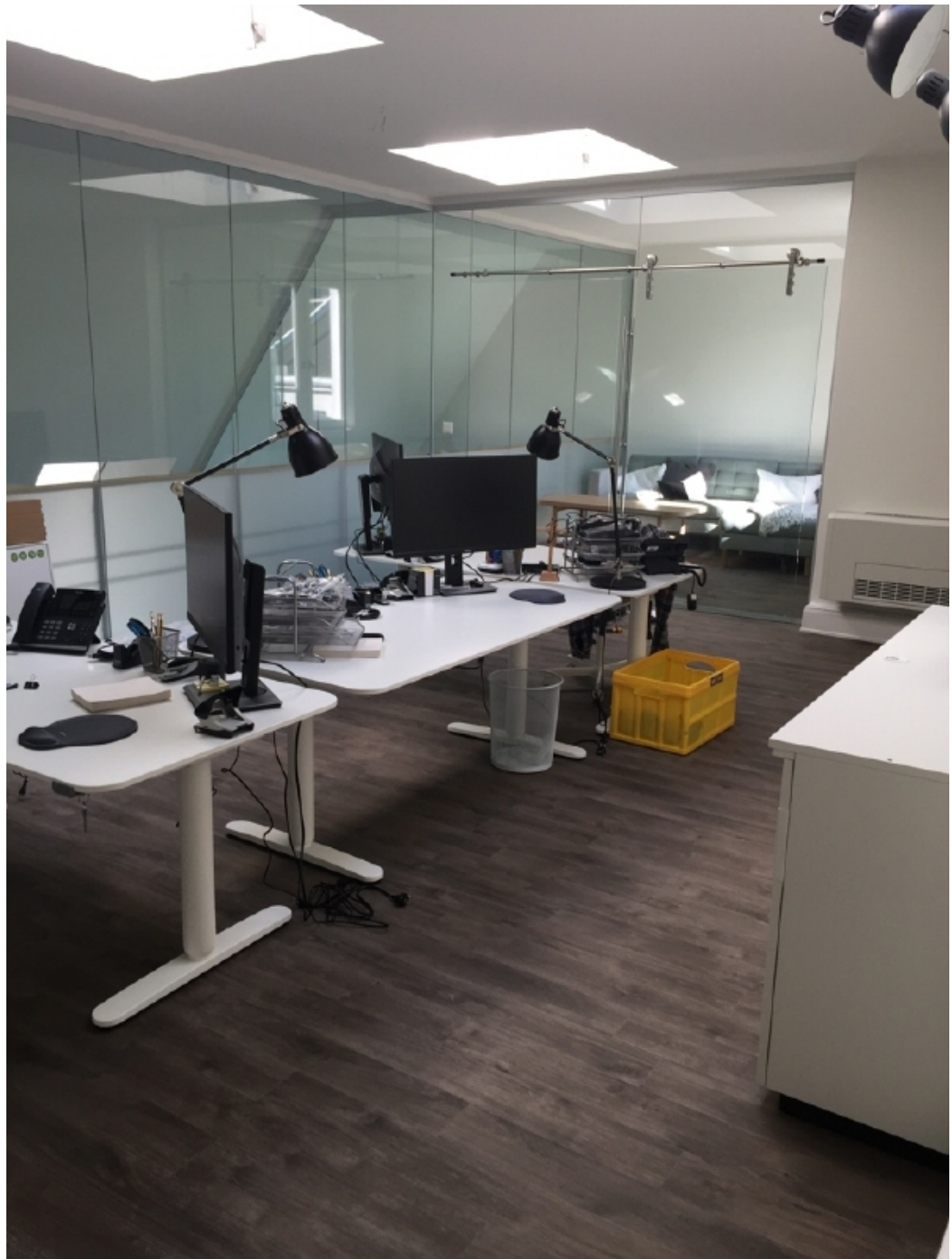


Konferenzraum





Dachgauben spenden viel Tageslicht



Bürobereich



Entspannungsecke





Pantry





Charmanter Eingangsbereich