



## Attraktiver und wirtschaftlicher Neubau

### OBJECT ID

EV1617819

### MAIN CRITERIA

Address	22047 Hamburg
Object type	Rental property
Net rent per m <sup>2</sup>	€14.50/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€3.50/m <sup>2</sup>
Total area	829 m <sup>2</sup>
Available office space	467 m <sup>2</sup>
Divisible from	206 m <sup>2</sup>
Year of construction	2023

### COSTS

Brokerage	siehe Sonstiges	siehe Sonstiges
-----------	-----------------	-----------------

**CONTACT**

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG  
Abteilung Büroflächenvermietung  
Stadthausbrücke 5  
20355 Hamburg  
Phone: +49 40 368810-400  
E-mail: hamburgbfv@engelvoelkers.com

**DESCRIPTION**

Der moderne Büroneubau wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und verfügt über 4 gewerbliche Vollgeschosse sowie eine etwa 140 m<sup>2</sup> große Mietwohnung mit Terrasse im Staffelgeschoss, welche als Bürofläche ausgewiesen ist, jedoch ggfs. auch als Wohnung angemietet werden kann. Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren läuft derzeit.

Die Geschosse sind über einen Personenaufzug sowie ein großflächig verglastes Treppenhaus erreichbar. Darüber hinaus steht die etwa 235 m<sup>2</sup> große Dachterrasse im Staffelgeschoss allen Mietern zur Nutzung zur Verfügung.

Auf dem großzügigen Grundstück stehen Pkw-Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

Die Fläche befindet sich im 3. Obergeschoss.

Miete pro m<sup>2</sup>/mtl. ab EUR 14,50.

PKW-Stellplätze können angemietet werden (1 Stellplatz je 36 m<sup>2</sup> Bfl.).

Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzl. MwSt.

**LOCATION**

Das Bürogebäude befindet sich in Wandsbek, nahe dem Friedrich-Ebert-Damm, der Verbindungsachse von Wandsbek zur Stadtmitte. Neben großen Unternehmen der Automobil-Branche, haben sich hier bereits große, bedeutende Unternehmen niedergelassen.

**EQUIPMENT**

Die Flächen werden in Abstimmung mit dem Mieter neu ausgebaut.

- Aufteilung nach Mieterwunsch
- Ausstattung in Abstimmung mit dem Mieter
- Dachterrasse
- Aufzug
- Pantry
- Textil-/Vinylbodenbelag
- Fußbodenheizung
- Sehr gute, natürliche Belichtung
- separate Sanitäreinheiten

**ADDITIONAL INFORMATION**

COURTAGE:

3 Brutto-MM zzgl. gesetzl. MwSt.

Besonderheit: Courtagefrei für den Mieter bei einer MV-Laufzeit von mindestens 5 Jahren.

#### ENERGETISCHE ECKDATEN:

Energiebedarfsausweis  
Energieträger: Strom mix  
Endenergiebedarf Strom: 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
Endenergiebedarf Wärme: 0 kWh/m<sup>2</sup>a  
Primärenergiebedarf: 59 kWh/m<sup>2</sup>a

#### IHR GESUCH:

Sie haben noch nicht das passende Objekt gefunden?  
Entdecken Sie unser umfangreiches Portfolio mit weiteren Objekten unter:  
[www.engelvoelkers.com/de/hamburgcommercial/](http://www.engelvoelkers.com/de/hamburgcommercial/)  
Für einen umfassenden Marktüberblick sowie kompetente Beratung inklusive Flächenplanung stehen wir Ihnen gern persönlich zur Verfügung.

#### AGB:

Es gelten unsere AGB. Diese finden Sie unter [www.engelvoelkers.com/de-de/hamburgcommercial/agb/](http://www.engelvoelkers.com/de-de/hamburgcommercial/agb/)

#### IMPRINT

Engel & Völkers Commercial Hamburg  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH  
Stadthausbrücke 5  
20355 Hamburg  
Telefon: +49 40-36 88 10-0  
Telefax: +49 40-36 88 10-222  
[HamburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com)  
HRA 115256  
Steuernr. 48 60 00 23 67  
UStIdNr. DE 286 12 82 07  
Komplementärin: AVG ACON Verwaltungs GmbH, HRB 110500, Amtsgericht Hamburg  
Geschäftsführer: Alexander Lampert, Niclas Gyllensvärd, Stefanie Bahr  
Berufsaufsichtsbehörde: FHH Bezirksamt Mitte, Verbraucherschutzamt, Abteilung für Gewerbe- und Ordnungsangelegenheiten, Klosterwall 2, 20095 Hamburg, Telefon +49 40428544705  
Berufshaftpflichtversicherung: Allianz Versicherungs AG, An den Treptowers 3, 12435 Berlin  
Online-Streitbeilegung: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>  
Dieses Impressum gilt auch für:  
<http://www.facebook.com/evcommercialhamburg>

BILDER



Impression



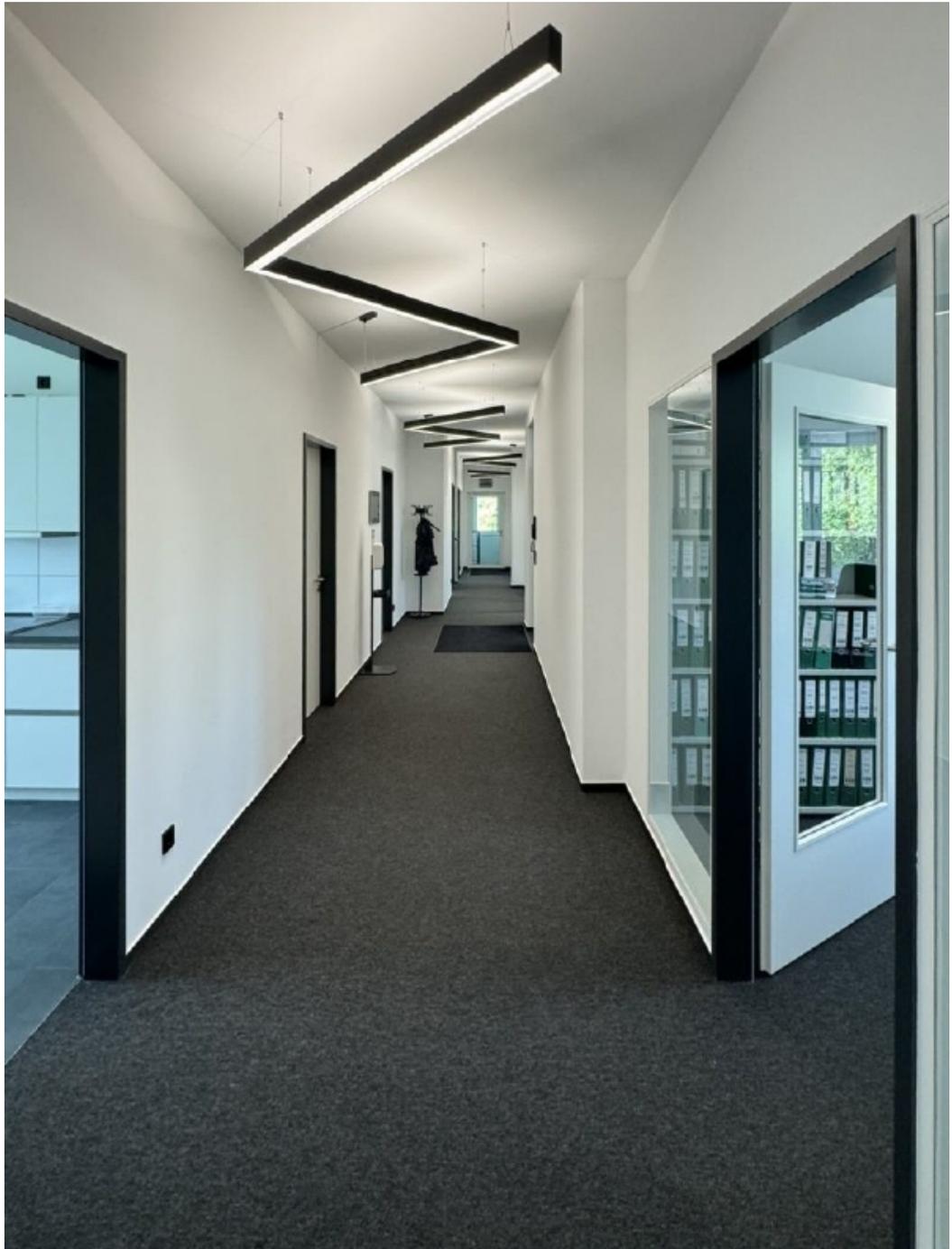
Impression



Impression



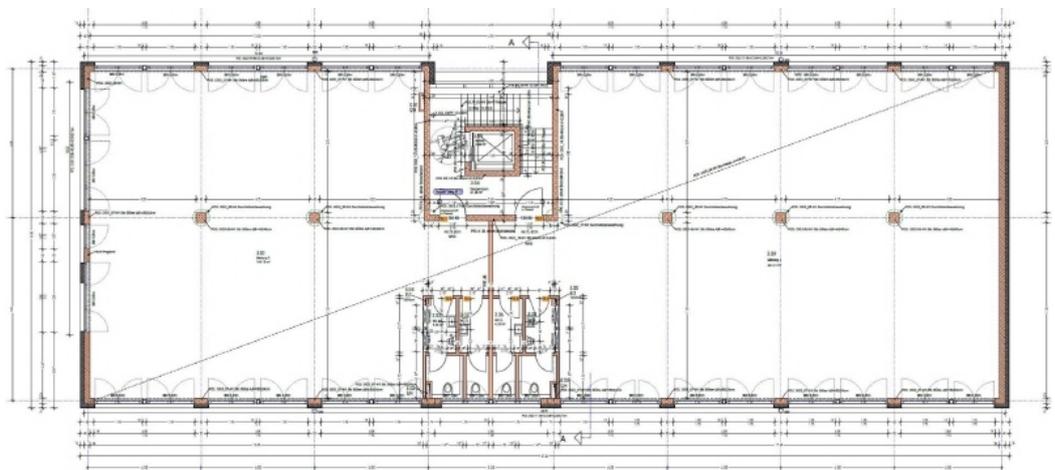
Impression



Innenansicht



Innenansicht



Grundriss 3 Obergeschoss