



## Kombinierte Büro- und Lagerfläche im modernisierten Gebäude mit guter Anbindung.

### OBJECT ID

vm-bp-lc125\_H6\_2

### MAIN CRITERIA

Address	22607 Hamburg
Net rent	€6,124.00
Net rent per m <sup>2</sup>	€12.40/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€1,482.00
Total area	494 m <sup>2</sup>
Available lettable space	242 m <sup>2</sup>
Available storage space	252 m <sup>2</sup>
Available office space	242 m <sup>2</sup>
Floor	2
Year of construction	1913
Condition	Well maintained
Primary energy source	ERDGAS_LEICHT

---

Energy certificate	Energy consumption certificate
Consumption index	87.00

---

**COSTS**

---

Deposit	3 Bruttomonatsmieten zzgl. Ust.
---------	---------------------------------

---

**CONTACT**

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Herr Giuliano de Souza  
Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg  
Phone: 004940238307284  
E-mail: g.desouza@wittlinger-co.de

**DESCRIPTION**

Das Objekt liegt im QUBA, einem historischen Areal, das 1913 als Kasernenstandort entstand und sich heute zu einem vielseitigen Gewerbequartier entwickelt hat. Die charakteristischen Rotklinkerfassaden prägen das Bild und treffen hier auf zeitgemäße Nutzungen. Rund 60 Unternehmen sind vor Ort, darunter auch soziale Einrichtungen wie eine Kita sowie das alsterspectrum mit Arbeitsangeboten für Menschen mit Handicap. Die angebotene Fläche bietet einen gut nutzbaren Grundriss, der unterschiedliche Nutzungskonzepte zulässt. Die Fläche m 1.OG hat ein angeschlossenes Lager welches durch einen Lastenaufzug erreichbar ist. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre.

**LOCATION**

Das Objekt befindet sich im QUBA, einem gewachsenen Quartier mit Geschichte und eigenem Charakter. Mehrere Gebäude aus unterschiedlichen Baujahren bilden hier ein stimmiges Ensemble, in dem die typischen Rotklinkerfassaden auf zeitgemäße Nutzungen treffen. Rund 60 Unternehmen sind ansässig, darunter auch soziale Einrichtungen wie eine Kita sowie das "alsterspectrum" mit Arbeitsangeboten für Menschen mit Handicap. Ein Café, eine Apotheke und Veranstaltungen im „Bandhaus“ schaffen eine angenehme Mischung aus Arbeiten und Austausch im Alltag. Die Umgebung verbindet urbane Infrastruktur mit viel Grün, in direkter Nähe befindet sich der Altonaer Volkspark, der ideal für eine Pause im Grünen. Die Verkehrsanbindung an die A7 ist schnell und bietet eine zügige Verbindung in die Innenstadt und das Hamburger Umland. Zudem besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz, sodass der Standort sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden ist.

**EQUIPMENT**

Durch laufende Modernisierungen wie Glasfaseranschluss, Photovoltaik und E-Ladeinfrastruktur bleibt das Quartier technisch aktuell und langfristig attraktiv.

Zur Ausstattung der Mietfläche gehören unter anderem:

- Kombinierte Büro- sowie Produktions- und Lagerfläche
- Lagerbereich mit direktem Lastenaufzug in die Mietfläche
- Lastenaufzug vorhanden
- CAT-7-Verkabelung
- Top-Zustand mit bezugsfertiger Grundausstattung

- Großzügige offene Küche
- Empfangsbereich angrenzend an die Küche

Die ca. 30 große Galerieebene wird kostenfrei angeboten und nicht auf die Miete umgelegt.  
Weitere Mietflächen sind in diesem Objekt vorhanden.

Die Anmietung erfolgt provisionsfrei für den Mieter bei einer Mietvertragslaufzeit von mindestens 5 Jahren.

Weitere Mietflächen sind in diesem Objekt vorhanden.

Bildrechte: Copyright by Carsten Brüggemann

## ADDITIONAL INFORMATION

## IMPRINT

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

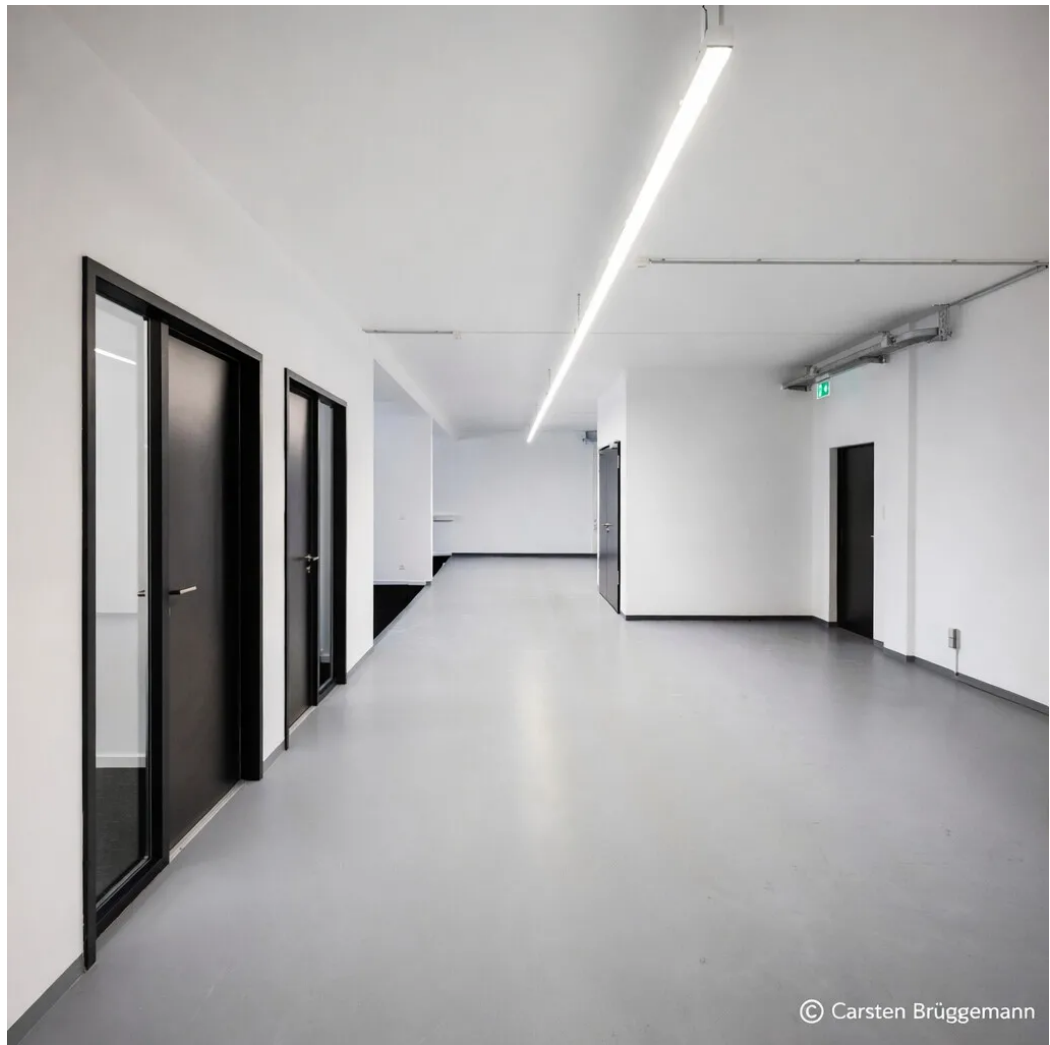
USt.-IdNr.: DE334923999

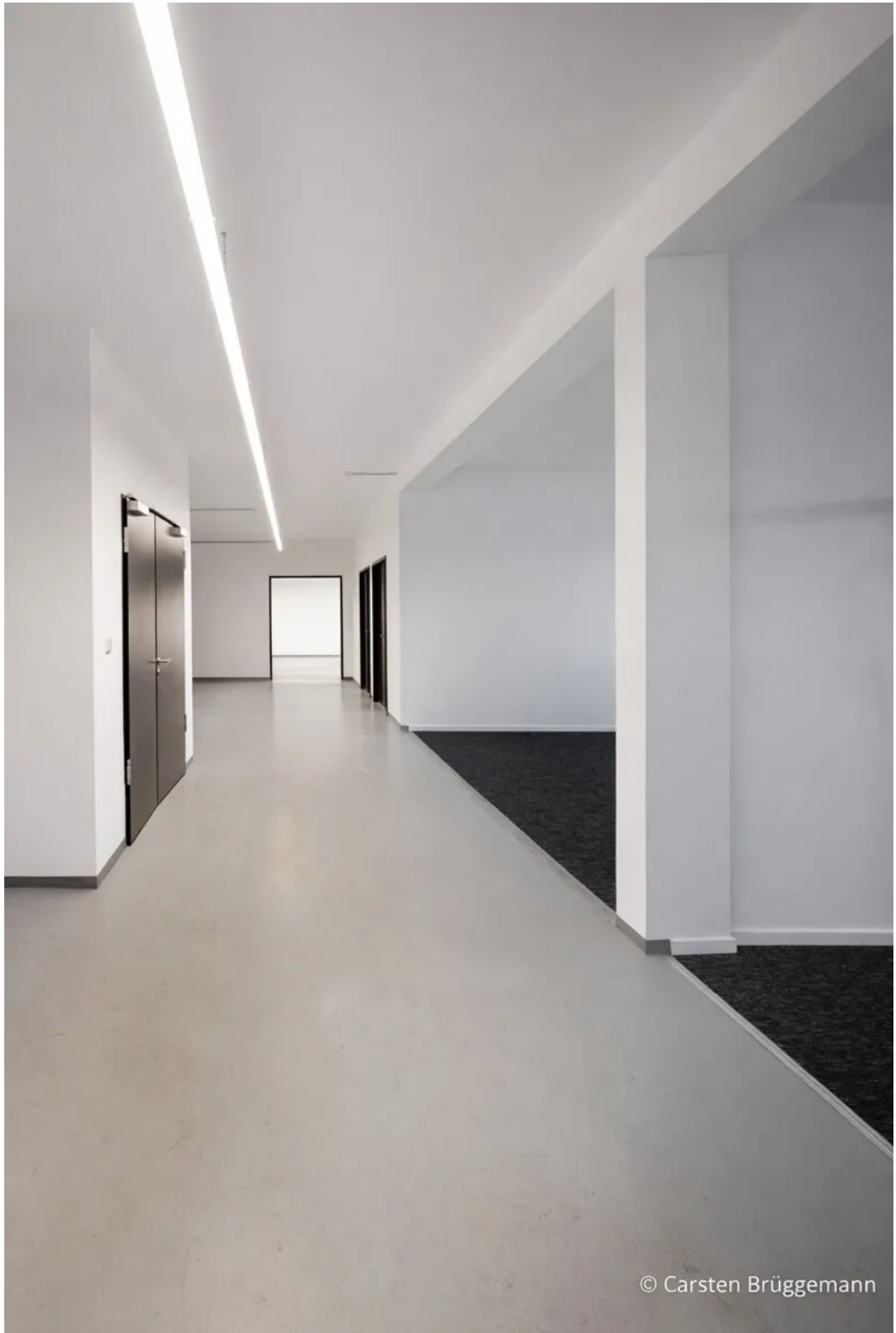
Geschäftsführung:  
Jeanette Kuhnert, Lisa-Marie Wittlinger

Zulassung erteilt nach:  
§ 34c Gewerbeordnung

IMAGES







Büroflur

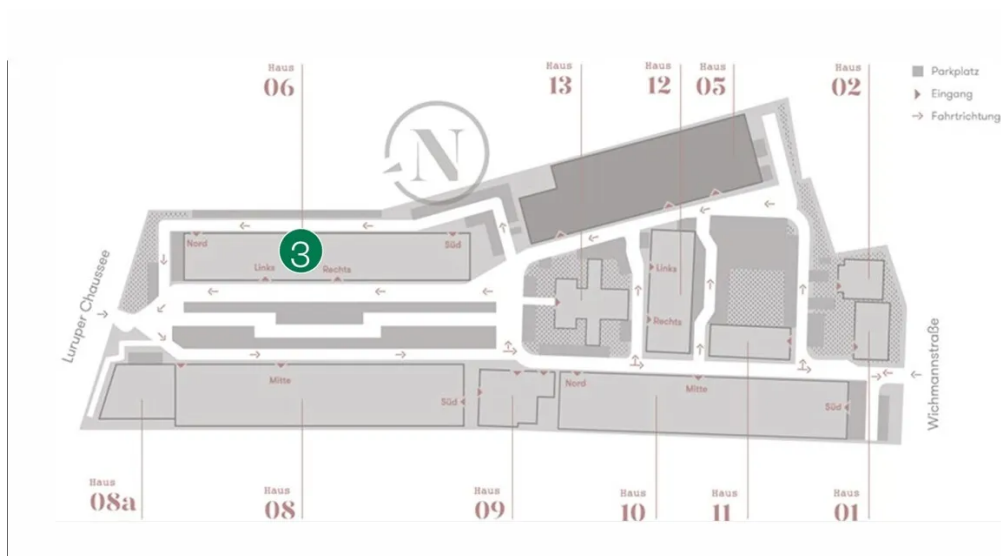


Außenansicht



© Carsten Brüggemann

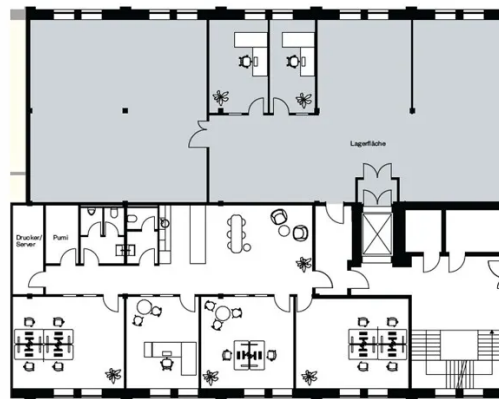
Schöne Küche



## Lageplan Haus 3

### Grundriss

1. Obergeschoss



 \*Musterbelegung

## Haus 6, 1.OG

WIR SIND  
MITGLIED  
IM IVD



IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD  
BUNDESVERBAND DER IMMOBILIENBERATER,  
MAKLER, VERWALTER UND  
SACHVERSTÄNDIGEN E. V.

[www.wittlinger-co.de](http://www.wittlinger-co.de)

IVD Werbung Immobilienportale