



**Praxis- oder Büroflächen in den Kölbenhöfen. Umsatzsteuer- und provisionfreie Anmietung möglich!**

**OBJECT ID**

vm-bp-lmw1-5\_1

**MAIN CRITERIA**

Address	22763 Hamburg
Net rent	€4,497.40
Net rent per m <sup>2</sup>	€19.90/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€904.00
Total area	226 m <sup>2</sup>
Available retail space	226 m <sup>2</sup>
Available sales area	226 m <sup>2</sup>
Available lettable space	226 m <sup>2</sup>
Available office space	226 m <sup>2</sup>
Divisible from	178 m <sup>2</sup>
Floor	1
Year of construction	2025
Condition	First occupancy

**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**

Die angebotenen Flächen befinden sich in attraktiver Lage zwischen den Hamburger Stadtteilen Ottensen und Bahrenfeld auf dem Areal der Kolbenhöfe, dem ehemaligen Kolbenschmidt-Gelände, das über die Friedensallee erschlossen wird. Das Quartier entwickelt sich aktuell zu einem lebendigen urbanen Standort. In den Kolbenhöfen entstehen rund 675 Wohnungen mit integrierten Gewerbe- und Büroflächen, ergänzt durch das benachbarte Max Brauer Quartier mit weiteren ca. 460 Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie einem Café und einer Kita.

Auch das direkte Umfeld ist durch zahlreiche Neubauprojekte geprägt, darunter moderne Büro- und Wohngebäude sowie der neu gestaltete Otto von Bahrenpark. Die gewachsene Verbindung von Wohnen und Arbeiten wird hier zeitgemäß fortgeführt und schafft ein attraktives Umfeld für unterschiedliche Nutzungen.

**LOCATION**

Die Nähe zu den Zentren von Ottensen und Bahrenfeld bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie-, Bildungs- und Kulturangeboten. Dadurch hat sich der Standort sowohl als beliebtes Wohnumfeld als auch als gefragter Unternehmensstandort etabliert,

unter anderem für Dienstleistungsunternehmen und Akteure der Medien- und Kreativbranche. Im direkten Umfeld finden sich zudem zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken.

Das Gebäude ist Teil eines lebendigen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und profitiert von einer attraktiven Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung. Eine gute Sichtbarkeit sowie eine frequenzstarke Lage innerhalb des Areals bieten zusätzliche Standortvorteile.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen S-Bahnhof Bahrenfeld, die Buslinie an der Friedensallee sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnanschlüsse Bahrenfeld und Othmarschen gewährleistet.

## EQUIPMENT

Die zur Vermietung stehenden Flächen befinden sich in einem modernen, gemischt genutzten Neubauensemble innerhalb des Quartiers Kolbenhöfe und überzeugen durch ihre zeitgemäße Architektur sowie eine hochwertige Ausstattungsqualität. Die Einheiten eignen sich ideal für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie Büro, Dienstleistung oder kleinteiligen Einzelhandel und bieten flexible Grundrissgestaltungen, die eine individuelle Anpassung an die Bedürfnisse des Nutzers ermöglichen.

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre, während die klar strukturierte Gebäudekonzeption eine effiziente Flächennutzung unterstützt. Die Flächen sind in einem modernen Ausbaustandard gehalten und können je nach Mieterkonzept weiter ausgebaut werden.

Die Erschließung erfolgt komfortabel über ansprechend gestaltete Eingangsbereiche, ergänzt durch eine zeitgemäße technische Infrastruktur. Insgesamt handelt es sich um repräsentative Gewerbeflächen in einem dynamisch wachsenden Umfeld mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

## ADDITIONAL INFORMATION

Die Anmietung kann Umsatzsteuerbefreit erfolgen. Eine Anmietung erfolgt courtagefrei bei einer Laufzeit von mindestens 5 Jahren fest.

## 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







WIR SIND  
MITGLIED  
IM IVD

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



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

IVD Werbung Immobilienportale



Grundriss Leonore-Mau-Weg 1-5, ca. 226 qm, 1.OG