



## Moderne Bürofläche im 3. OG direkt an der Alster in Hamburg-St.Georg

### OBJECT ID

11461

### MAIN CRITERIA

Address	20099 Hamburg
Net rent	€4,505.16
Net rent per m <sup>2</sup>	€22.00/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€962.47
Total area	204.78 m <sup>2</sup>
Available office space	204.78 m <sup>2</sup>
Floor	3
Available from	01.01.2027
Year of construction	2016
Condition	In mint condition

---

Primary energy source	District heating
-----------------------	------------------

---

Energy certificate	Energy demand certificate
--------------------	---------------------------

---

### COSTS

Brokerage	provisionsfrei für den Mieter bei einer Mietvertragslaufzeit ab 5 Jahren
-----------	--

---

### CONTACT

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien  
 Frau Jana Schütz  
 Poststraße 37  
 20354 Hamburg Neustadt  
 Phone: 004940410988821  
 E-mail: js@witthoef-gewerbe.com

### DESCRIPTION

Die hier zur Neuvermietung anstehende Bürofläche von ca. 205 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoss des Alstercampus, welches im Jahr 2016 fertiggestellt wurde. Mit einem der zwei Personenaufzüge geht es nach oben. Besonders erwähnenswert sind die großen, teilweise bodentiefen Fenster, die eine gute natürliche Belichtung garantieren. Zur Ausstattung gehören eine moderne Pantry mit Geschirrspüler und Mikrowelle, getrennte Sanitäranlagen, außenliegender Sonnenschutz und mechanische Be- und Entlüftung. Für ein angenehmes Raumklima sorgen Kühldecken (Betonkernaktivierung).

Im Erdgeschoss befindet sich ein behindertengerechtes WC, welches allen Mietern zur Verfügung steht.

Hauseigene TG-Stellplätze sowie Lagerflächen können bei Bedarf - je nach Verfügbarkeit - separat entgeltlich angemietet werden.

Folgende weitere Büroflächen stehen im Objekt zur Anmietung:

5. OG ca. 211 m<sup>2</sup> = 23,00 € / m<sup>2</sup> mtl. netto-kalt

### LOCATION

Der Standort dieses Bürogebäudes ist als erstklassig zu bezeichnen. Es handelt sich hier um eine direkte Lage zur beliebten Außenalster in unmittelbarer Nähe zur Hamburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Das Geschäftshaus befindet sich im begehrten Stadtteil „St. Georg“ und weist eine Vielzahl an repräsentativen Gebäuden auf, wie z. B. das bekannte Hotel „Atlantic“, das Hotel „Le Méridien“ sowie hochwertige Gebäude für Banken, Reedereien, Werbeagenturen und Luxus-Wohnungen. Die „Tuchföhlung“ zur Hamburger Außenalster sowie einer Vielzahl an Jollen und Ruderclubs, die benachbarten Grünflächen, kleinen Restaurants und Cafés rund um die Alster sowie die benachbarte Innenstadt mit ihren eleganten und repräsentativen Einkaufsmöglichkeiten machen diesen Standort unvergleichbar attraktiv.

### EQUIPMENT

- zwei repräsentative Foyers
- zwei großzügige Treppenhäuser mit Personenaufzügen
- barrierefreies WC im EG, welches allen Mietern zur Verfügung steht
- nahezu bodentiefe Leichtmetall-ISO-Fenster mit Edelstahlbeschlägen

- außenliegende elektrische Sonnenschutzlamellen
- wirtschaftliche, flexible und individuelle Raumaufteilungsmöglichkeiten
- Hohlrumböden in allen Büroräumen u. Doppelbodensystem in den Fluren
- moderne Teeküche mit Markengeräten (Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle)
- Grundkühlung der Büroeinheiten über eine Betonkernaktivierung
- mechanische Be- u. Entlüftung
- umweltfreundliche Fernwärmeversorgung
- hauseigene Tiefgarage
- CAT 7-Verkabelung
- moderne Beleuchtung

## IMPRINT

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Alstertwiete 3, 20099 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40/410 98 88-0  
Fax: +49 (0)40/410 98 88-22  
E-Mail: [business\(at\)witthoeft.com](mailto:business@witthoeft.com)  
Homepage: [www.witthoeft.com](http://www.witthoeft.com)

?Geschäftsführer: Nils Witthöft  
Handelsregister-Nr.: HRA 95146 – Amtsgericht Hamburg  
Steuernummer: 74/350/00392 – Finanzamt Hamburg-Mitte

Aufsichtsbehörde:  
Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt  
Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Klosterwall 2 (Block A)  
20095 Hamburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD) – Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. und im Verein Hamburger Hausmakler von 1897  
e.V. (VHH)

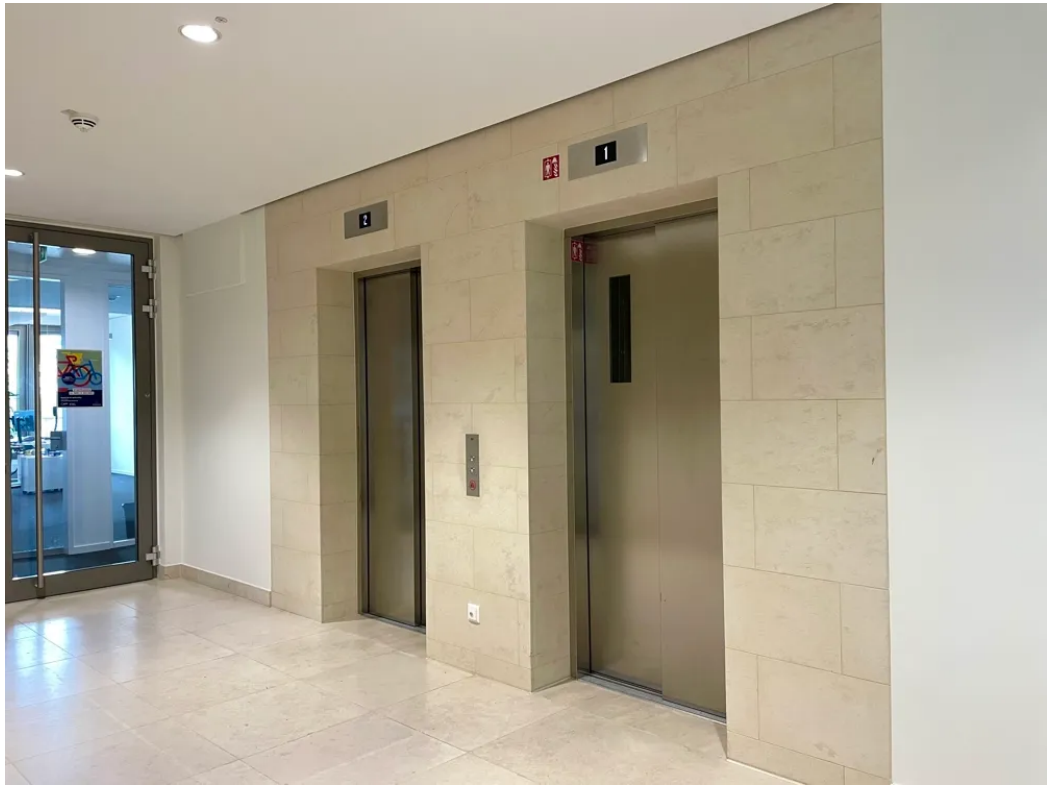
IMAGES



Außenansicht



Eingang zur Bürofläche



Aufzüge



Entrée



Eingang An der Alster

