



## Hochwertig | Klimatisiert | Dachterrasse

### OBJECT ID

429@13@0

### MAIN CRITERIA

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Address                     | 20354 Hamburg         |
| Net rent per m <sup>2</sup> | €26.00/m <sup>2</sup> |
| Ancillary costs             | €4.75/m <sup>2</sup>  |
| Total area                  | 11,000 m <sup>2</sup> |
| Available office space      | 3,962 m <sup>2</sup>  |
| Divisible from              | 268 m <sup>2</sup>    |
| Floor                       | 7                     |
| Number of floors            | 7                     |
| Available from              | nach Vereinbarung     |
| Year of construction        | 2019                  |
| Condition                   | Well maintained       |

**CONTACT**

Newmark  
Janina Kronbuegel  
Phone: +49 (30) 7262188  
E-mail: janina.kronbuegel@nmrk.com

**DESCRIPTION**

Das Opera Office Neo in der Großen Theaterstraße 31 besticht durch seine moderne Architektur und exklusive Innenstadtlage direkt an der Hamburger Staatsoper. Das repräsentative Bürogebäude bietet hochwertig ausgestattete Flächen mit flexiblen Grundrissen, bodentiefen Fenstern und effizienter Gebäudetechnik. Mieter profitieren von einer Green-Building-Zertifizierung (DGNB Silber), einer komfortablen Tiefgarage sowie Terrassen- und Balkonflächen mit Blick über die Innenstadt. Die Flächen sind hell, barrierefrei und individuell anpassbar – ideal für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und ein repräsentatives Arbeitsumfeld legen.

**LOCATION**

Das Opera Office Neo befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage in der Großen Theaterstraße 31, direkt gegenüber der Hamburger Staatsoper und nur wenige Schritte von Jungfernstieg und Binnenalster entfernt. Diese zentrale Lage bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – U- und S-Bahn-Stationen wie Stephansplatz, Jungfernstieg und Gänsemarkt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Das Umfeld überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Gastronomie-, Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten. Zahlreiche namhafte Unternehmen, Kanzleien und Institutionen haben hier ihren Sitz, was das Viertel zu einem der attraktivsten Bürostandorte Hamburgs macht.

**EQUIPMENT**

KLIMATISIERUNG  
vorhanden

SONNENSCHUTZ  
Elektrisch

EDV-VERKABELUNG  
Hohlraum-/Doppelboden

WANDSYSTEME  
Glaswände

BELEUCHTUNG  
Deckenbeleuchtung/Stehleuchten

BODENBELAG  
Parkett/Teppich

AUFZUG  
vorhanden

TEEKÜCHE  
vorhanden

**ADDITIONAL  
INFORMATION**

TERRASSE  
vorhanden

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch ein ausführliches Exposé zur Verfügung. Besichtigung können flexibel vereinbart werden - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Unsere Dienstleistung ist für den Mieter PROVISIONSFREI, da wir vom Eigentümer/Vermieter honoriert werden. Beim Abschluss eines Kaufvertrags fällt eine Nachweis-/Vermittlungsprovision von 3,00 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer an, die vom Käufer an Newmark Germany GmbH & Co. KG zu zahlen ist. Die Provision ist mit Abschluss des Vertrags verdient und fällig. Alle objektbezogenen Angaben stammen vom Eigentümer. Für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

IMAGES



Impressionen\_01





Impressionen\_02



Impressionen\_03



Impressionen\_04



Impressionen\_05





Impressionen\_06



Impressionen\_07



Impressionen\_08





Impressionen\_09

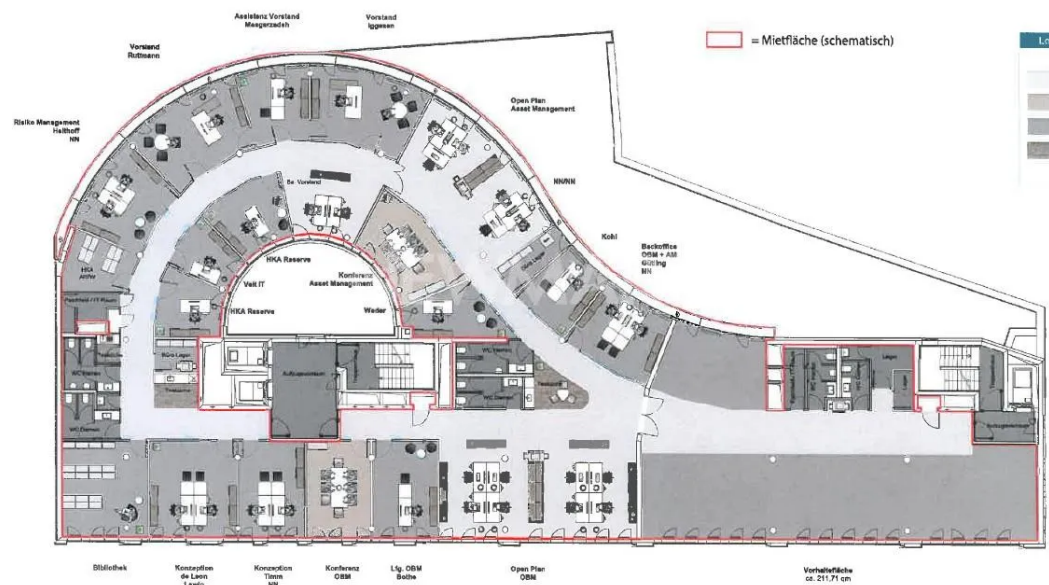




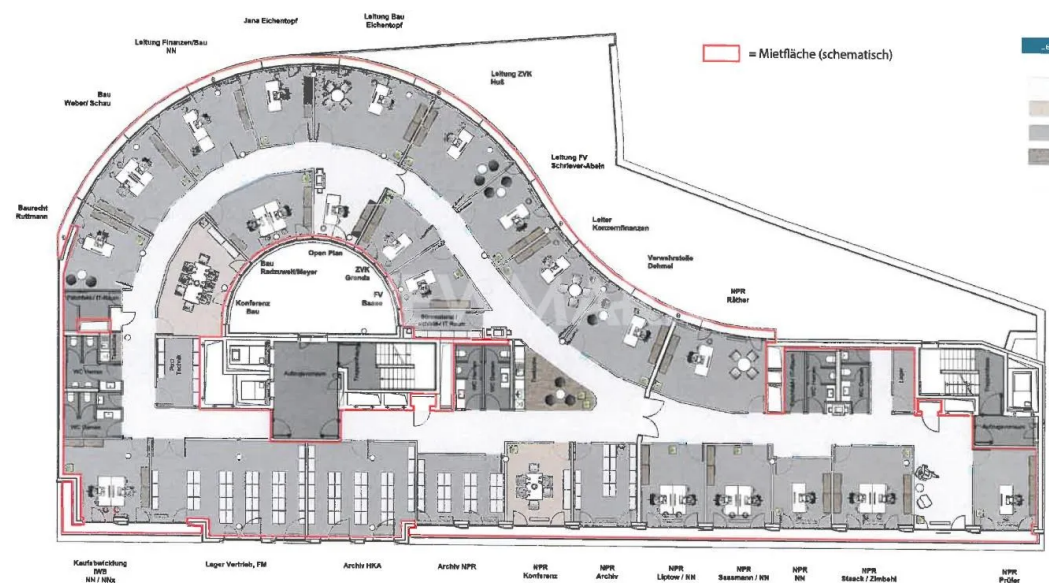
Impressionen\_10



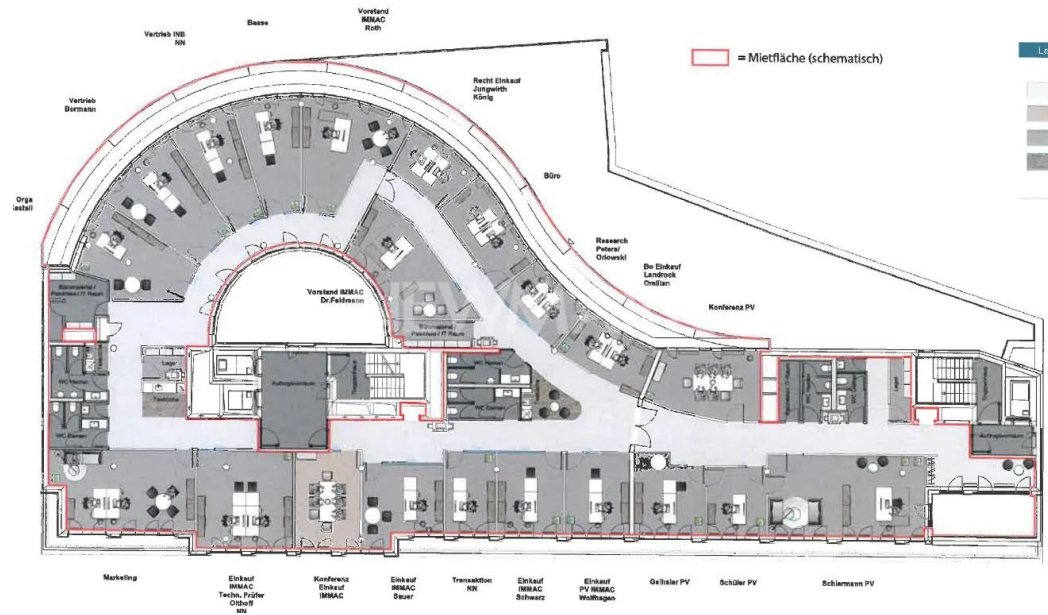
Impressionen\_11



4. Obergeschoss, ca. 1.086 m<sup>2</sup>



5. Obergeschoss ca. 1059 m<sup>2</sup>



6. Obergeschoss ca. 1018 m<sup>2</sup>