


**MAIN CRITERIA**
**1A-RARITÄT AN DER ALSTER - BESTE NEUBAUBÜROS  
 MIT KÜHLUNG AM ALSTERUFER**

<b>Object ID</b>	<b>910013</b>
Object type	Rental property
Net rent per m <sup>2</sup>	€23.00/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€4.30/m <sup>2</sup>
Available office space	2,980 m <sup>2</sup>
Divisible from	260 m <sup>2</sup>
Available from	nach Vereinbarung

**CONTACT**

Vendor	HIT Hamburger Immobilien Team GmbH
Contact	Frau Karen Rautenstrauch

Phone +49(40) 642256710

E-mail [info@hamburgerimmobilienteam.de](mailto:info@hamburgerimmobilienteam.de)

## DESCRIPTION

In diesem sehr gepflegten Büro- und Geschäftshaus in werbewirksamer Sichtlage haben Sie die Möglichkeit, moderne Büros mit barrierefreier Erschließung und hauseigenen PKW-Stellplätzen anzumieten. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Vielzahl an Restaurants, Bistros, Coffee Shops, Banken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Über die nahe gelegenen S- und U-Bahn-Stationen "Berliner Tor" und "Hammerbrook" sowie diverse Buslinien direkt vor der Tür ist eine sehr gute Anbindung gewährleistet. Die Büros werden in Abstimmung mit dem Mieter neu ausgebaut und präsentieren einen modernen Ausbaustandard.

Folgende Fläche ist aktuell vakant:

- 5. OG (mit Dusche) 1360 m<sup>2</sup>
- 4. OG (mit Dusche) 1360 m<sup>2</sup>
- 1. OG 260 m<sup>2</sup> (Mietpreis auf Anfrage)

## LOCATION

- Buslinien 4, 5, 34, 36, 109, 603, 604, 605 "Dammtor" ca. 4 Gehminuten
- U-/S-Bahnlinien U1, S11, S21, S31 + Fernbahn "Dammtor" | "Stephansplatz" ca. 4 Gehminuten
- Hauptbahnhof nur 1 S-Bahnstation
- Flughafen Fuhlsbüttel ca. 20 Autominuten
- Autobahnen A1, A7, A24 ca. 10 - 15 Autominuten
- Mittagstisch im Gebäude z. B. "NOMAD", "Die gute Botschaft", sowie im direkten Umfeld

## EQUIPMENT

- schlüssiges Beleuchtungskonzept über Stehleuchten
- Hohlraumboden, Bodentanks inkl. KAT7-Verkabelung
- teilweise Glaswände, Akustiksegel- und Decken
- außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- hochwertige Sanitäreinheiten und Teeküchen, Dusche
- hauseigene Tiefgarage | 10 PKW-Stellplätze Einzelparker | Miete auf Anfrage

## ADDITIONAL INFORMATION

Die Mietpreise verstehen sich jeweils zzgl. mtl. Nebenkostenvorauszahlung zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

## IMPRINT

Die Miete bezieht sich auf den aktuellen Istzustand. Es besteht die Möglichkeit, einen Untermietvertrag bis zum 30.06.2026 abzuschließen. Darüber hinaus kann der neue Mieter jedoch auch ein direktes langfristiges Mietverhältnis mit dem Eigentümer für eine neu zu besprechende Miete vereinbaren. In Absprache kann die Dachterrasse im 8. OG für Events genutzt werden. Das neuwertige sehr hochwertige Mobiliar mit höhenverstellbaren Tischen kann komplett übernommen werden.

Für eine gemeinsame Besichtigung und weitere Detailinformationen steht Ihnen das HIT Hamburger Immobilien Team sehr gern zur Verfügung.

HIT Hamburger Immobilien Team GmbH  
CHARTERED SURVEYORS | Real Estate Advisors  
Gerhofstraße 2  
20354 Hamburg

Telefon: 040 - 64 22 56 7 - 0

Mail: [info\[at\]hamburgerimmobilienteam.de](mailto:info[at]hamburgerimmobilienteam.de)

Geschäftsführende Gesellschafterin:  
Karen Rautenstrauch | MRICS

Berufsaufsichtsbehörde:  
Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung erteilt durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte in der Freien und Hansestadt Hamburg, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Klosterwall 2, 20095 Hamburg.

Handelsregister: Amtsgericht Hamburg  
HRB: 118860  
USt.-IdNr.: DE277703615  
St.-Nr.: 48/732/01814

BILDER



Außenansicht 1



Außenansicht 2



Wunderschön gelegen



Große Meetingräume



Hochwertiger Ausbau und gekühlte Büros



Mögliche Innenansicht



Kleine Meetingräume



Innenansicht



Ihre neue Repräsentanz direkt an der Außenalster