

**ca. 3.025 m² hochwertige Industrielofts für
variable Nutzungen – teilbar ab ca. 123 m²**

20539 Hamburg, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 1419/G2



Bürofläche ca.: **3.025 m²** - Gesamtfläche ca.: **3.025 m²**





ca. 3.025 m² hochwertige Industrielofts für variable Nutzungen – teilbar
ab ca. 123 m²

Objekt ID	1419/G2
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	20539 Hamburg
Bürofläche ca.	3.025 m ²
Gesamtfläche ca.	3.025 m ²
Teilbar ab	123 m ²
Grundstück ca.	6.000 m ²
Baujahr	2024/2025
Verfügbar ab	FERTIGSTELLUNG JUNI 2025!
Mieterprovision (gewerblich)	PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER!
Preis	auf Anfrage





Objektbeschreibung

OBJEKT

Auf einem innenstadtnahen Gewerbegrundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 6.000 m² wird ein hochwertiger Neubau mit flexiblen Flächen für Werkstatt-/Lager oder auch Büro-/Ausstellungs- und Ateliernutzungen errichtet. Das Objekt wird über 5 Geschosse plus Tiefgarage mit ca. 25 PKW-Stellplätzen und ca. 34 Fahrrad-Stellplätzen verfügen.

Die einzelnen Etagen weisen einen wandelbaren Grundriss mit Flächen zwischen ca. 336 m² bis ca. 644 m² pro Etage auf. In den oberen Geschossen sind sowohl Ausstellungs- als auch Büro-/Atelierflächen vorgesehen. Folgende Flächen stehen zur Vermietung an:

Erdgeschoss:

ca. 232 m² Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche
ca. 378 m² Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche
ca. 610 m² Gesamt

1. Obergeschoss:

ca. 276 m² Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche
ca. 123 m² Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche
ca. 245 m² Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche
ca. 644 m² Gesamtfläche

2. Obergeschoss:

ca. 230 m² Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche (inkl. Terrasse)
ca. 132 m² Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche (inkl. Terrasse)
ca. 245 m² Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche
ca. 610 m² Gesamtfläche*
(*anteilige Terrassenfläche von ca. 38 m²)

3. Obergeschoss:

ca. 207 m² Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche (inkl. Terrasse)
ca. 245 m² Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche
ca. 452 m² Gesamtfläche*
(*anteilige Terrassenfläche von ca. 33 m²)

4. Obergeschoss:

ca. 164 m² Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche (inkl. Terrasse)
ca. 210 m² Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche (inkl. Terrasse)
ca. 374 m² Gesamtfläche*
(*anteilige Terrassenfläche von ca. 66 m²)

5. Obergeschoss:

ca. 148 m² Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche
ca. 188 m² Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche
ca. 336 m² Gesamtfläche





Tiefgarage

ca. 25 PKW-Stellplätze (1 Stellplatz/ 120 m² gemietete Fläche mgl.)

ca. 34 Fahrradstellplätze

AUSSTATTUNG

- hohe Ausbauqualität (KFW 55)
- Backsteinfassade mit großzügigen Fensterfronten
- teilweise verfügen die Mieteinheiten über eine Terrasse
- Andienung im Erdgeschoss über 1-2 doppelflügelige Türen mit ca. 2,2 m Breite (evtl. auch als Rolltor möglich)
- Obergeschosse werden über einen Personen-/Lastenaufzug mit ca. 2 m x ca. 3 m und Tragkraft von ca. 3,3 t angedient
- Obergeschossflächen verfügen ebenfalls über doppelflügelige Türen mit ca. 1,5 m Breite.
- Raumhöhe im EG ca. 4 m, vom 1.-5. Obergeschoss ca. 3 m
- Bodentraglast im EG ca. 10,00kN/m², im 1. – 3. OG ca. 7,5 kN/m², 4. – 5. OG ca. 2,0 kN/m²
- Büro-/Sozialflächen können individuell für diverse Nutzungskonzepte konfiguriert werden, kleinteilige Nutzungen oder Großraumbüro, Loftflächen möglich
- Jede Einheit wird barrierefrei zugänglich sein und über eine Pantry, WC-Einheit verfügen
- extensive Dachbegrünung
- Tiefgarage vorhanden für KFZ- und Fahrradstellplätze

Die von uns erstellte Offerte soll als Kurzinformation für das Objekt dienen. Bei weitergehendem Interesse stellen wir Ihnen gern detaillierte Unterlagen zur Verfügung.

Ausstattung

ENERGIEAUSWEIS

Es liegt uns noch kein Energieausweis für dieses Gewerbeobjekt vor, da es sich um eine Neubauplanung handelt.

Sonstiges

Mietvertragslauzeit min. 5 Jahre.

Der Mieter hat üblicherweise eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten (inkl. Nebenkosten und MwSt.) zu hinterlegen, ggf. auch in Form einer Bankbürgschaft möglich.

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Büro unter der Rufnummer + 49 40 325 66 50.

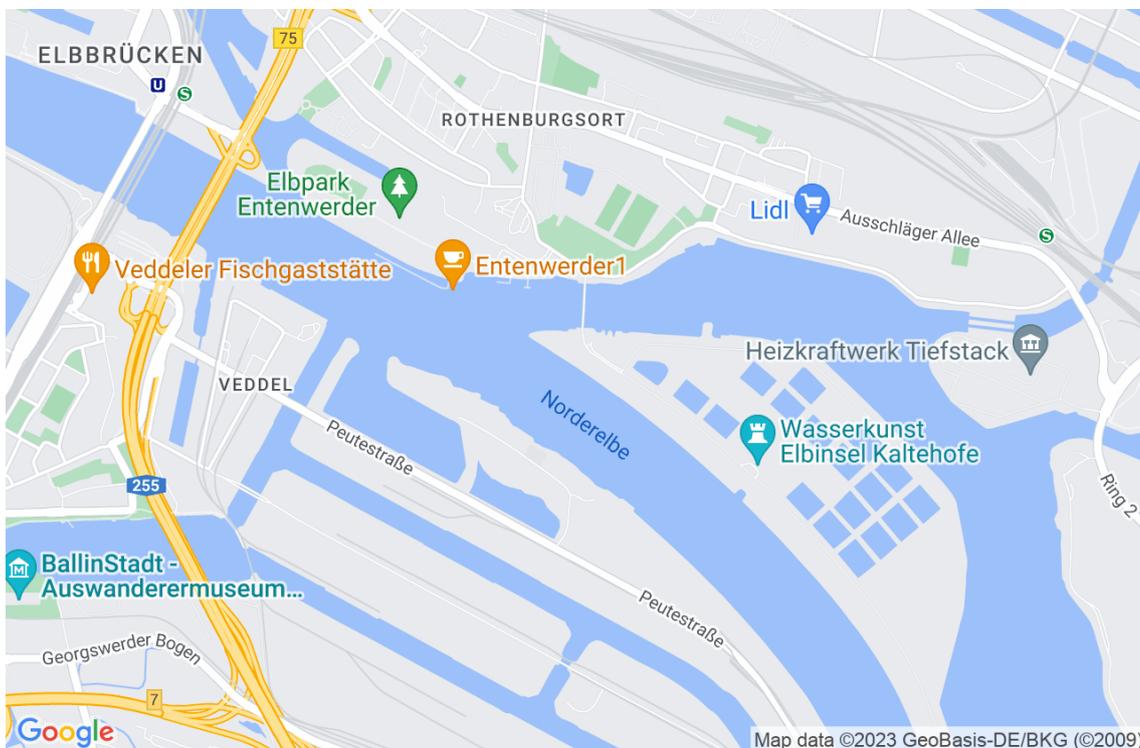
Die Vermittlung der Flächen dieses Objektes erfolgt für den Mieter provisionsfrei!





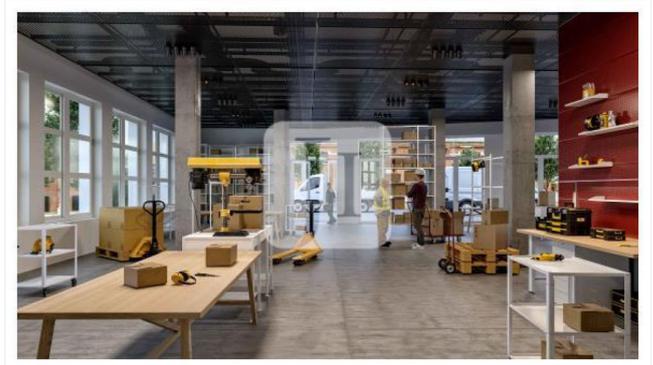
Lage

In Hamburg-Rothenburgsort entsteht in innenstadtnaher Lage in zeitlosem Industriedesign ein hochwertiger Neubaukomplex. Die Immobilie befindet sich ca. 450 m von S-Bahn-Station "Rothenburgsort" entfernt. In die Hamburger City sind es ca. 10 und in die Hafencity ca. 8 Minuten Fahrzeit. Der Flughafen kann ebenso zügig wie die Autobahn 1 erreicht werden. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 4 Gehminuten entfernt. Die urbane Umgebung ist geprägt von einem Mix aus Industriebauten, Gewerbeflächen und Wohngebäuden. Das ehemalige Arbeiterviertel bietet durch die zahlreichen Kreativflächen in den vielen Gewerbehöfen und Ateliers der Umgebung sowie den Restaurants und Fusionsküchen ein junges und trendiges Flair.





LAYOUT BÜRO



LAYOUT EG

