



## Moderne Bürofläche zentral gelegen in den „Opera Offices Neo“ – provisionsfrei für den Mieter

Immo ID: 29535

20354 Hamburg / Neustadt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11074
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	2016
PLZ	20354
Ort	Hamburg / Neustadt
Stadtteil	Neustadt
Land	Deutschland
Gesamtfläche	853,55 m <sup>2</sup>
Bürofläche	853,55 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Stellplatz: Stellplatzmiete 330,00 €, Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Nebenkosten	4.054,00 €
Warmmiete	26.673,00 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	26,50 €
Maklercourtage	provisionsfrei für den Mieter bei einem Mietvertrag ab 5 Jahren
Energiebedarf Wärme	82,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energiebedarf Strom	44,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	29.05.2027
Baujahr (laut Energieausweis)	2016

## Beschreibung

Diese schöne Bürofläche zeichnet sich durch ihr modernes Flächenkonzept aus, bestehend aus Großraumbüros, Lounge-Küche, Konferenzbereich und einer großen Dachterrasse. Zur Ausstattung des Gebäudes gehören z.B. eine Kühlung durch Betonkernaktivierung sowie ein Glasfaseranschluss.

Bei dem angegebenen Mietpreis handelt es sich um einen „ab-Mietpreis“ je nach gewünschtem Ausbaustandard des neuen Mieters. Es kommt ein „Green-Lease-Mietvertrag“ zur Anwendung.

In der hauseigenen Tiefgarage steht zurzeit ein Pkw-Stellplatz zur Anmietung zur Verfügung. Ansonsten gibt es die Möglichkeit, im APCOA Parkhaus, Dammtorwall, Dauer-Parkplätze anzumieten.

## Lage

Diese Bürofläche befindet sich in absolut zentraler Lage neben der Hamburger Staatsoper im Stadtteil „Neustadt“. An diesem Standort sind alle Wege kurz - sowohl zu Geschäften und einer Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen als auch zu verschiedenen Haltestellen des ÖPNV. Zum U-Bahnhof „Stephansplatz“ bzw. zu den nächsten Bushaltestellen geht man beispielsweise nur ca. 2 Minuten, zum Gänsemarkt ca. 3 Minuten und zum Jungfernstieg ca. 6 Minuten. Für einen Spaziergang in der Mittagspause bieten sich die Wege an der Binnenalster an oder die grüne Oase der Innenstadt, „Planten un Blomen“, beide jeweils nach maximal 5 Minuten Fußweg zu erreichen.

## Ausstattung

- Lounge-Küche
- Balkon- u. Terrassenflächen von ca. 205 m<sup>2</sup> (mit nur ca. 62 m<sup>2</sup> angerechnet)
- Glasfaseranschluss
- Betonkernaktivierung



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Melanie Gütschow

Tel.: +49 40 4109888-24

E-Mail: [mg\(at\)witthoeft-gewerbe.com](mailto:mg(at)witthoeft-gewerbe.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.