

## Bürofläche mit Dachterrasse in Hamburger Altstadt – provisionsfrei für den Mieter



Immo ID: 29693

20457 Hamburg / Altstadt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11153
Verfügbar ab	01.05.2024
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	2010
PLZ	20457
Ort	Hamburg / Altstadt
Stadtteil	Altstadt
Land	Deutschland
Gesamtfläche	307,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche	247,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 250,00 € Anzahl 1
Nebenkosten	1.535,00 €
Warmmiete	10.285,00 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	28,50 €
Maklercourtage	provisionsfrei für den Mieter bei einer Mietvertragslaufzeit ab 5 Jahren
Energiebedarf Wärme	86,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energiebedarf Strom	21,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	11.01.2025
Baujahr (laut Energieausweis)	2010

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende moderne Bürofläche befindet sich im achten Obergeschoss des Nikolaikontors und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 307 m<sup>2</sup>, zusammengesetzt aus ca. 247 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 120 m<sup>2</sup> Dachterrasse (zu 1/2 eingerechnet). Vom Nikolaikontor hat man Blick auf den Hamburger Michel und die Nikolaikirche. Die Lobby und das Treppenhaus sind mit einem hochwertigen Bodenbelag ausgestattet. Insgesamt stehen zwei Personenaufzüge zur Verfügung. Die Bürofläche verfügt über eine gute natürliche Belichtung, elektrischen außenliegenden Sonnenschutz und eine Pantry inkl. Elektrogeräten. Sie ist ferner mit einer EDV-Verkabelung und Hohlraumböden ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Die Fläche wird renoviert übergeben. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, verfügbare Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage separat anzumieten. Weitere Stellplätze können ggfs. in den benachbarten Tiefgaragen / Parkhäusern angemietet werden.

Die Kombination aus einer top Lage und einer sehr guten Ausstattung macht diese Fläche so attraktiv. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns!

## Lage

Die hier zur Vermietung stehende Bürofläche befindet sich in dem im Jahr 2010 umfangreich sanierten „Nikolaikontor“ in einem erstklassigen Geschäftsviertel zwischen der Hamburger Altstadt und der HafenCity. Durch die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U3, S1, S11, S3 sowie diverse Buslinien) erreichen Sie den Hauptbahnhof und die Innenstadt in nur wenigen Minuten. Die U-Bahnstation U3 „Rödingsmarkt“ ist lediglich 100 Meter entfernt. Zu den Autobahnen A1, A7 und A24 ist mit ca. 15-20 Fahrminuten zu rechnen. Die Nachbarschaft bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges gastronomisches Angebot.

## Ausstattung

- elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- mechanische Be- u. Entlüftung
- Serverraumkühlung
- EDV-Verkabelung (Glasfaseranschluss) mit Hohlraumböden
- gut ausgestattete Pantry
- teilw. Glaswände, - Seitenschwerter bzw. Glastürblätter
- Stehleuchten
- 2 Personenaufzüge
- 1 Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmietbar (Durchfahrtshöhe max. 1,90 m)
- Fahrradstellplätze in der TG vorhanden
- Dachterrasse

## Bildergalerie

### Außenansicht



## Eingangsbereich



## Eckbüro



Pantry





## Konferenzraum



## WC-Bereich



## Blick auf Nikolaikirche





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.