

## Attraktive Bürofläche im Gewerbepark in HH-Wandsbek/Tonndorf zu vermieten



Immo ID: 29717

22045 Hamburg / Tonndorf

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11165
Verfügbar ab	01. Februar 2024
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	1991
PLZ	22045
Ort	Hamburg / Tonndorf
Stadtteil	Tonndorf
Land	Deutschland
Gesamtfläche	286,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche	286,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	887,00 €
Warmmiete	4.033,00 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	11,00 €
Maklercourtage	3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.
Energieverbrauch Wärme	132,40 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch Strom	35,90 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	28.05.2024
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas, Elektro
Baujahr (laut Energieausweis)	1991

## Beschreibung

Die angebotenen Flächen gehören zum „ASTOR Gewerbepark Hamburg-Wandsbek“. Das Areal ist eine Einladung an erfolgsorientierte Unternehmen und Gewerbetreibende: Arbeiten in repräsentativer Architektur, parkähnliche Atmosphäre, viele Parkplätze, hervorragende Anlieferzonen und problemloser LKW-Verkehr auf dem ganzen Grundstück. Die Schaffung eines gastronomischen Angebots vor Ort befindet sich zurzeit in Planung.

Auf dem Areal steht ab dem 01.02.2024 eine Bürofläche mit ca. 286,80 m<sup>2</sup> zu Verfügung. Die Fläche ist mit einer Pantry, getrennten Sanitäranlagen und außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet. Aufteilung und Ausstattung können nach Mieterwunsch verändert werden, wobei der Mietpreis dann neu kalkuliert und entsprechend angepasst werden müsste. Ein Personenaufzug ist bei der Bürofläche nicht vorhanden.

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit eine Archivfläche mit ca. 211,72 m<sup>2</sup> anzumieten. Der Mietpreis liegt hier bei EUR 6,00/m<sup>2</sup> mtl. zzgl. Nk-Vz. i.H.v. EUR 3,10/m<sup>2</sup> mtl.

Bei Bedarf und je nach aktueller Verfügbarkeit können Außenstellplätze separat angemietet werden. Besuchern stehen in unmittelbarer Nähe kostenlose Besucherparkplätze zur Verfügung.

Melden Sie sich gern bei uns, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Alle Preisangaben verstehen sich jeweils zzgl. gesetzl. MwSt.

## Lage

Als Verbindungsstraße zwischen der Wilsonstraße und der Jenfelder Allee verläuft die Kuehnstraße. Die ca. 2 km entfernten Autobahnen A1 und A24 sowie die direkte Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrsmittel - über zwei Buslinien und den Bahnhof „Wandsbek“ - sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Studio Hamburg. In der weiteren Umgebung befindet sich der Wandsbeker Markt mit seinen beliebten Einkaufsgelegenheiten, die alle Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs bieten.

# Ausstattung

- Pantry
- getrennte Sanitäranlagen
- außenliegender Sonnenschutz
- Aufteilung u. Ausstattung nach Mieterwunsch möglich
- Archivfläche verfügbar
- Außenstellplätze verfügbar

## Bildergalerie

### Außenansicht I





## Außenansicht II



beispielh. Ausbau Büro (1)



beispielh. Ausbau Büro (2)





beispielh. Pantry



beispielh. Sanitäranlagen





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.