

Neu ausgebaute Dachgeschosswohnung mit  
Dachterrasse mit Blick über Hamburg – zurzeit  
vermietet!



Immo ID: 29761

20099 Hamburg-St. Georg

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11187
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Baujahr	1900
PLZ	20099
Ort	Hamburg-St. Georg
Stadtteil	St. Georg
Land	Deutschland
Wohnfläche	111,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Gesamtfläche	111,00 m <sup>2</sup>
Aufzug	Personenaufzug
Mieteinnahmen pro Jahr	21.000,00 €
Kaufpreis	750.000,00 €
Hausgeld	544,00 €
Maklercourtage	3,125 % zzgl. MwSt.
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	16.09.2025
Heizungsart	Fern
Baujahr (laut Energieausweis)	1900

## Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende vermietete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Endetage im Dachgeschoss rechts eines modernisierten und sehr repräsentativen Jugendstilhauses und verfügt über ca. 111 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche. Das Penthouse bietet alles, was sich Mieter wünschen: eine Wohnküche mit moderner Einbauküche, großer Wohn- / Essbereich, ruhiges Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer und ein Abstellraum. Ein Balkon sowie eine Dachterrasse, die exklusiv dem Mieter dieser Wohnung zur Nutzung zur Verfügung steht, gehören zu den Highlights dieser Endetage. Von der Dachterrasse, zu der man über eine stylische Innentreppe gelangt, hat man einen traumhaften Blick über die Dächer Hamburgs! Das Vollbad mit Badewanne und das separate Gäste-WC (mit Fenster) sind hochwertig und geschmackvoll gestaltet.

Ein separater Kellerraum von ca. 6 m<sup>2</sup> und ein Fahrstuhl, der im Jahr 2018 eingebaut wurde, sind ebenfalls vorhanden.

Das monatliche Wohngeld beträgt zur Zeit EUR 544,- (inklusive Heizkosten und anteiliger Instandhaltungsrücklage).

## Lage

Das Mehrfamilienhaus, bei dem es sich um ein Hamburger Kulturdenkmal aus dem Jahr 1900 handelt, befindet sich im Hamburger Szene-Stadtteil St. Georg, in innerstädtischer Bestlage - nur 2 Gehminuten vom Hauptbahnhof und 5 Gehminuten von der Alster entfernt. Bis zum Jungfernstieg sind es 10 Minuten. St. Georg - der hippe Alsterstadtteil im Herzen Hamburgs! Wer zentral in St. Georg wohnen möchte, mit Dachterrasse und dazu in einem Altbau, der wird diese Wohnung lieben! Die Bremer Reihe verbindet die Kirchenallee und den Hansaplatz. Es handelt sich dabei um eine Stichstraße. Dadurch herrscht hier sehr wenig Verkehr. Der sanierte Hansaplatz ist nur einhundert Meter entfernt. Hier gibt es mittlerweile anspruchsvolle Gastronomie und zahlreiche Geschäfte. In zwei bis drei Gehminuten Entfernung liegt die Lange Reihe mit dutzenden Cafés, Restaurants, Boutiquen, Apotheken, Lebensmittelgeschäften, Banken etc. Für's Einkaufen, Essen gehen oder Shoppen brauchen Sie kein Auto mehr! Auch nicht für's Reisen, denn auch der Hauptbahnhof ist um die Ecke. Wer doch ein Auto hat, der kann gegenüber im Hotel einen Stellplatz anmieten.

## Ausstattung

- Blick über Hamburg
- Dachterrasse und Balkon
- Fahrstuhl
- Kellerraum

## Bildergalerie

### Außenansicht



## Wohn-/Essbereich



Offene, moderne Treppe, die zur Dachterrasse führt



## Badezimmer





## Private Dachterrasse mit Blick über Hamburg





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.