

Exposé

Bürofläche in Hamburg

Repräsentative Büroräume im Herzen von Hamburg an der U-Bahn-Station Stephansplatz zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-308075**

Bürofläche

Vermietung: **5.262 € + NK**

Ansprechpartner:
Susanne Dambacher

20354 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------|---------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1829 | Übernahme | ab Datum |
| Energieträger | Fernwärme | Übernahmedatum | 01.10.2024 |
| Nebenkosten | 650 € | Zustand | modernisiert |
| Heizkosten | 210 € | Büro- /Praxisfläche | 263,35 m ² |
| Summe Nebenkosten | 860 € | Gesamtfläche | 263,35 m ² |
| Mietsicherheit | 21.856 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einem repräsentativen Standort für Ihr Business, zentral gelegen und sofort bereit für Ihren Einzug?

Die zur Vermietung stehenden Büroflächen befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss eines 1829 erbauten Büro- und Geschäftsgebäudes mit historischer Fassade in bester Lage am Stephansplatz. Die Gesamtfläche umfasst 263,35 m², davon entfallen 135,08 m² auf das 1. OG, 128,27 m² auf das 2. OG. Beide Etagen sind über das Treppenhaus direkt zugänglich und zusätzlich durch eine interne Treppe verbunden, was die beiden Stockwerke zu einer zusammenhängenden Einheit macht.

Bei der Renovierung wurde viel Wert auf ein inspirierendes Gesamtkonzept aus Interieur, Licht, Möblierung und Kunst gelegt, das Historisches bewahrt und behutsam Neues integriert. Hochwertige Möbel, geschickt mit Farb- und Lichtkonzepten kombiniert, schaffen eine einladende, elegante und funktionale Atmosphäre – je nach Nutzungszweck. So eignen sich diese Räumlichkeiten hervorragend für Agenturen, Unternehmensberatungen oder Praxen.

Das 1. OG ist sehr repräsentativ ausgestattet, in perfekter Symbiose mit den denkmalgeschützten Deckenmalereien und altherwürdigen Holzvertäfelungen. Neben einem großzügigen Entree laden drei weitere individuell gestaltete Räume zum vertrauensvollen Austausch ein. Der große Meetingraum mit LED-Wandbild bietet Möglichkeiten für Präsentationen, Videokonferenzen und Workshops. Darüber hinaus stehen 2 Arbeitsplätze zur Verfügung. Eine moderne Küche und Bad vervollständigen diese Etage.

Das 2. OG bietet ein modernes, lichtdurchflutetes und funktionales Konzept. Freigelegtes Fachwerk verleiht den Räumen zusätzlichen Charme und erinnert an die historische Substanz des Gebäudes. Diese Etage umfasst vier Räume mit sechs Arbeitsplätzen, einem Meetingraum sowie einer Küche mit gehobenem Equipment, die zu entspannten Pausen einlädt.

Ausstattung

- Zentralheizung
- Parkettboden
- Moderne Einbauküchen (neuwertig) mit hochwertigen Geräten inkl. Geschirrspüler und Backofen mit Mikrowelle
- LED-Leucht- und Akustikpaneele (5 x 2,5 m) im großen Meetingraum, dimmbar
- Glasfaser-Anschluss im Gebäude und im 2. OG
- Serverschrank im 2. OG
- Hochwertige Designermöbel und Designerleuchten
- Kellerraum (ca. 6 m²)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

- Die Büroräume werden möbliert und provisionsfrei angeboten.
- Vermietung ausschließlich an Mieter mit uneingeschränkten Vorsteuerabzug berechtigende Tätigkeiten.
- Im 1. OG wurde besonderer Wert auf eine luxuriöse und repräsentative Ausstattung gelegt.
- Das 2. OG zeichnet sich durch eine funktionale Einrichtung aus.

- Eine Vermietung als Gesamteinheit wird bevorzugt, eine separate Anmietung ist nach Vereinbarung möglich.
- Bei Vermietung als Gesamteinheit wird eine Möblierungspauschale von netto 1.400 EUR/Monat erhoben – 1.000 EUR/Monat für das 1. OG und 400 EUR/Monat für das 2. OG.
- Vermietung ab Oktober 2024, unbefristet oder befristet.
- Mindestmietdauer bis 31.08.2026.
- Kaltmiete und Nebenkosten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer 19 %.

Lage

Die Büroräume liegen zentral im Herzen Hamburgs, direkt an der U-Bahn-Station Stephansplatz. Trotz der zentralen Lage sind der Dammtor-Park und die Außenalster in nur 5 Gehminuten erreichbar – ideal für einen entspannenden Spaziergang in der Mittagspause.

In der Umgebung gibt es eine Vielzahl von unterschiedlichen Restaurants für Mittagstisch und Geschäftsessen, auch Bäckereien, Imbisse und kleinere Geschäfte sind vorhanden. Eine umfassende medizinische Infrastruktur sowie Apotheken und Fitnessstudios bieten zusätzliche Annehmlichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U1 Stephansplatz
- S11, S21, S31 Dammtor
- U2 Gänsemarkt

Parkmöglichkeiten:

- Öffentliche und private Parkplätze in direkter Umgebung

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch Strom | 25,40 kWh/(m²a) |
| Endenergieverbrauch Wärme | 84,90 kWh/(m²a) |

Exposé - Galerie



Blick ins "Rote Zimmer", 1. OG

Exposé - Galerie



Rotes Zimmer, 1. OG



Blick ins Gelbe Zimmer, 1. OG

Exposé - Galerie



Büro 2, 1. OG



Blick Meetingraum, 1. OG

Exposé - Galerie



Meeting mit Leuchtwand, 1. OG



Meetingraum, 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Verbindungstreppe

Exposé - Galerie

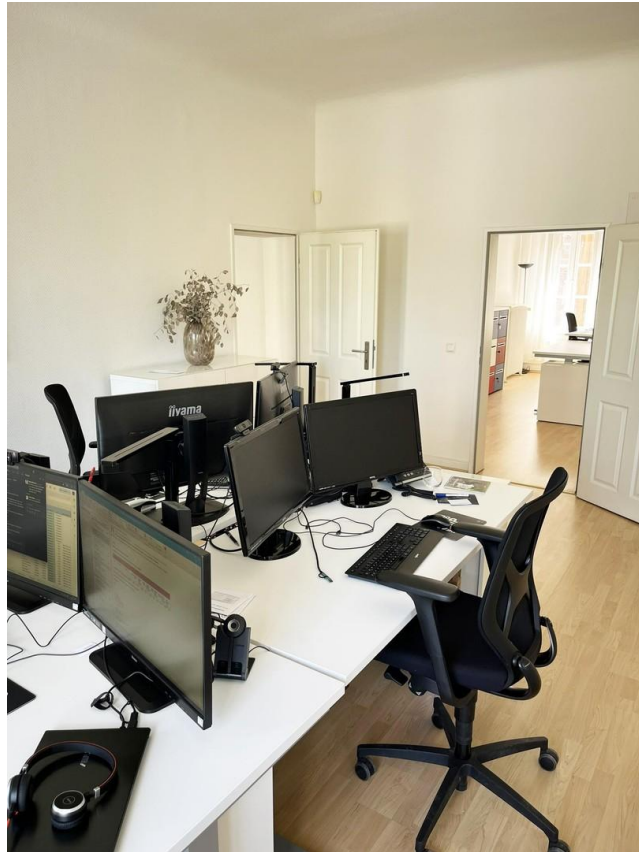


WC 1. OG



Fassade Espanade/Stephansplatz

Exposé - Galerie



Büro 1, 2. OG

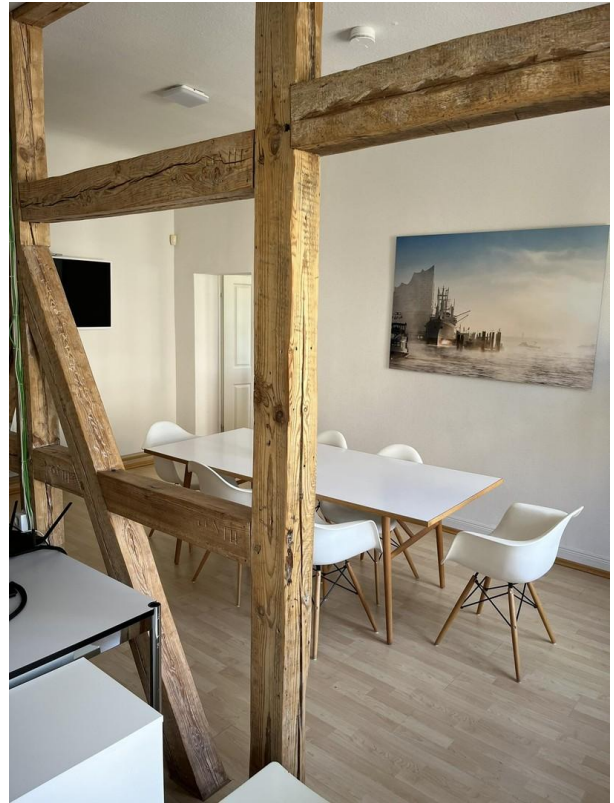


Büro 2, 2. OG

Exposé - Galerie



Büro 3, 2. OG



Büro 3, Meetingraum, 2. OG

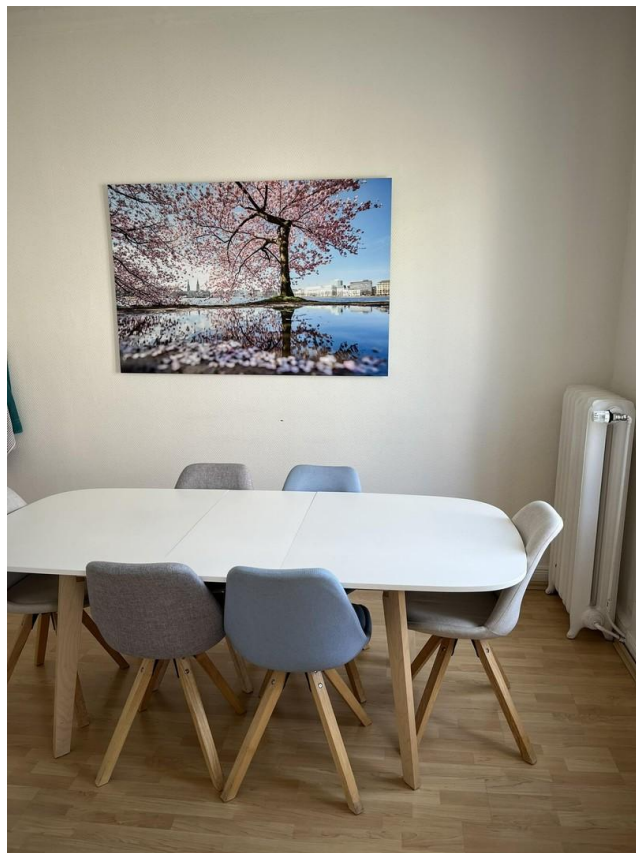


Büro 4, 2. OG

Exposé - Galerie

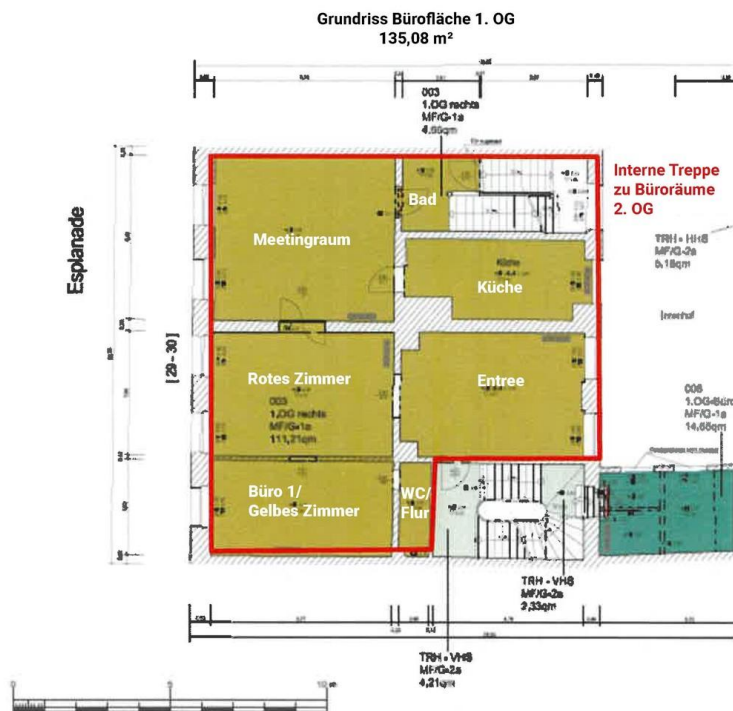


Küche 2. OG



Küche, 2. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Bürofläche 2. OG
128,27 m²

