

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

### Modernes Studio an der Spree - Arbeiten und Entspannen in inspirierender Umgebung



Objekt-Nr. OM-320793

#### Bürofläche

Vermietung: **4.447 € + NK**

Ansprechpartner:  
Markus Lager

Köpenicker Chaussee 4  
10317 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	15.108 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Zustand	Neuwertig
Nebenkosten	589 €	Büro-/Praxisfläche	113,55 m <sup>2</sup>
Heizkosten	140 €	Gesamtfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	729 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In den Spreestudios treffen modernes Design und eine einzigartige Wasserlage aufeinander. Durch die Kombination von zeitgenössischer Architektur, einer ruhigen Lage und einer lebendigen, kreativen Gemeinschaft entstehen hier ideale Bedingungen für fokussiertes Arbeiten und frische Ideen.

Das zur Verfügung stehende Studio bietet rund 130 m<sup>2</sup> Innenfläche sowie eine großzügige Dachterrasse von etwa 100 m<sup>2</sup>, beides mit spektakulärem Panoramablick über die Spree. Ein besonderes Highlight ist das ca. 30 m<sup>2</sup> große Gewächshaus auf der Dachterrasse, ein transparenter Rückzugsort für kreative Pausen. Im Hauptbereich sorgt ein Kamin für eine einladende Atmosphäre.

Mit insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche, inklusive anteiliger Außenflächen, befindet sich das Studio in einem einzigartig gestalteten Massivholzgebäude, das nach energieeffizientem Passivhausstandard errichtet wurde.

## Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick:

- Massivholzgebäude im modernen Passivhausstandard
- Dachterrasse mit 30 m<sup>2</sup> Gewächshaus und Panoramablick auf die Spree
- Separater Balkon mit Wasserblick
- Kamin im Hauptstudio
- Fußbodenheizung, betrieben über ein Blockheizkraftwerk
- Elektrisches Verschattungssystem
- Hohe Decken (3,20 Meter)
- Bad mit Dusche
- Moderne Küche mit Spülmaschine
- Raumhohe Panoramafenster
- Stilvolle Design-Beleuchtung von I-Guzzini

Die Spreestudios verbinden kreatives Arbeiten mit einer entspannten Atmosphäre direkt am Wasser – ein Ort, der inspiriert und zum Austausch einlädt.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das großzügige Gelände mit 200 Metern Spreeufer bietet eine parkähnliche Oase für die kreative Gemeinschaft. Einst die Flussbadeanstalt Lichtenberg, lädt das Gelände heute mit seiner naturnahen Uferwiese, Stegen, und einer Feuerstelle zum Entspannen und kreativen Austausch ein. Wassersportmöglichkeiten und eine Marina für historische Boote erweitern das Freizeitangebot und sorgen für ein abwechslungsreiches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie wie die Hafenküche, die Pizzeria Zola und die Milchbar im Rundfunkhaus Nalepastraße befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Studio



Studio

# Exposé - Galerie



Studio



Studio

# Exposé - Galerie



Studio



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Gewächshaus



Gewächshaus

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Ansicht Nord

# Exposé - Galerie



Ansicht Wasserseite



Hafen

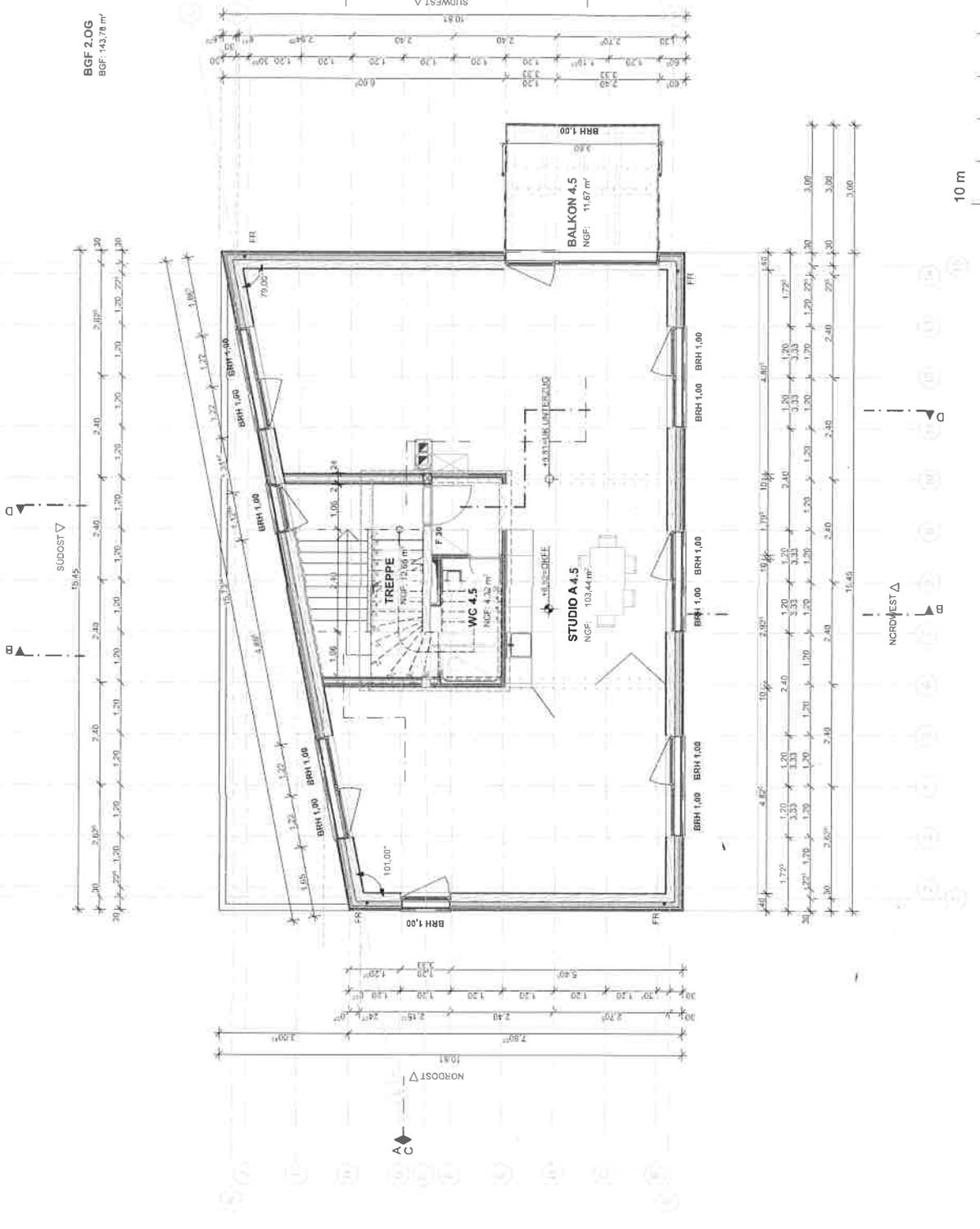
# Exposé - Galerie



Hof

# Exposé - Anhänge

1. Grundriss Studio
2. Grundriss Dachterrasse



BGF 2.OG  
BGF: 143,78 m²

Bauvorhaben:  
Spreestudios / Baufeld A  
Haus 4  
Köpenicker Chaussee 4  
10317 Berlin

Leistungsphase:  
**Genehmigungsplanung**

Auftraggeber/Bauherr:  
Spreestudios GmbH & Co.KG  
Dr. Christian Rosche  
Köpenicker Chaussee 4  
10317 Berlin  
info@spreestudios.com

Entwurfsverfasser:  
Christian Mielthe  
Am Neuen Garten 3  
14469 Potsdam  
Listenummer: 31/15/1/06

Objektplanung:  
Kollektiv Kopfgemacht  
AG. A.Radomski & S.Witzke  
Lennstraße 19  
14469 Potsdam  
info@kopfgemacht.de

Planinhalt:  
**01.4  
2. OBERGESCHOSS**

Maßstab: 1:100  
Datum: 06.07.20  
Papierformat: DIN A3  
Gezeichnet:  
ARI/SW

