

# Exposé

## Bürofläche in Hamburg

### Moderne Bürofläche in Top-Lage Winterhude/Uhlenhorst – courtagefrei



Objekt-Nr. OM-372320

#### Bürofläche

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:

Jens Blaumeier

Mobil: 0178 3482906

Winterhuder Weg 31

22085 Hamburg

Hamburg

Deutschland

Etagen	5	Etage	4. OG
Nebenkosten	440 €	Büro-/Praxisfläche	200,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	198 €	Gesamtfläche	200,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	638 €	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir suchen einen Nachmieter für unsere Bürofläche in Winterhude/Uhlenhorst. Es erwartet Sie eine helle, großzügige Büroeinheit im 4. Obergeschoss Endetage eines gepflegten Bürogebäudes – grundsaniert 2020, ruhig gelegen, mit optimaler Anbindung (Bushaltestelle vor der Tür) und direkter Nähe zur Alster.

Die Miete wird vom Vermieter subventioniert!

Der Mietvertrag ist aktuell bis 7/2028 fixiert, kann bei Nachmietung auch verlängert werden.

## Ausstattung

Die Fläche bietet Ihnen eine flexible Raumaufteilung: Zwei separate Einzelbüros, ein großzügiger Open-Space-Bereich mit aktuell 11 Arbeitsplätzen, einen klimatisierten Serverraum, hochwertiger PVC-Boden, getrennte WCs sowie eine moderne Küche inkl. Spülmaschine, Mikrowelle und Kühlschrank stehen Ihnen zur Verfügung. Internet VDSL100/Glasfaseranschluss möglich. Den detaillierten Grundriss erhalten Sie im Anhang.

Zusätzlich 25 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Gebäude - ideal für Technik, Akten oder Material. Auch bis zu 4 PKW-Stellplätze (2 Innen, 2 Aussen) sind auf Wunsch verfügbar.

Für einen schnellen, unkomplizierten Start kann das Mobiliar direkt übernommen werden. Die Fläche ist ab sofort verfügbar.

Ihre Vorteile im Überblick:

- ✓ Repräsentative Bürofläche in Endetage – lichtdurchflutet und ruhig
- ✓ Flexible Raumaufteilung – Einzelbüros, Open-Space & klimatisierter Serverraum
- ✓ Moderne Kat 6 Verkabelung
- ✓ Internet VDSL100/Glasfaseranschluss möglich
- ✓ Bis zu 25 m<sup>2</sup> Lagerfläche
- ✓ 4 PKW-Stellplätze anmietbar
- ✓ Moderne Küche und getrennte WCs
- ✓ Mobiliarübernahme möglich – für schnellen, kosteneffizienten Einzug
- ✓ Courtagefreie Vermietung – direkt vom Eigentümer
- ✓ Nachmieter gesucht – sofort verfügbar nach Absprache!

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Es handelt sich um eine Untervermietung bis zum 31.07.2028. Ein langfristiges, direktes Mietverhältnis mit dem Vermieter kann geprüft werden.

Die Nettomiete wird bis 30.06.2027 auf 12,00 €/m<sup>2</sup> sowie ab 01.07.2027 auf 14,00 €/m<sup>2</sup> subventioniert.

Die Möblierung kann kostenfrei übernommen werden.

## Lage

Die Bürofläche befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile Hamburgs – genau zwischen Winterhude und Uhlenhorst. Beide Viertel stehen für urbanes Lebensgefühl, exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die Alster ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine einmalige Arbeitsatmosphäre mit Grünflächen, Wasser und Ruhe direkt vor der Tür.

Das direkte Umfeld bietet Ihnen alles, was ein moderner Bürostandort braucht: Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine belebte Nachbarschaft und bieten Mitarbeitern und Kunden gleichermaßen Komfort. Von der schnellen Mittagspause bis zum entspannten Feierabend – hier bleiben keine Wünsche offen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien halten direkt vor dem Gebäude, U-Bahn-Stationen befinden sich in fußläufiger Reichweite. So erreichen Mitarbeiter, Besucher und Kunden Ihr Büro bequem und unkompliziert – egal ob aus der Innenstadt, den angrenzenden Stadtteilen oder vom Hauptbahnhof. Auch für Fahrradpendler ist die Lage attraktiv, da sichere Abstellmöglichkeiten vorhanden sind.

Mit dem Auto profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie an die Hauptverkehrsachsen. Auf Wunsch können Sie bis zu vier PKW-Stellplätze direkt am Gebäude anmieten.

Zusammengefasst bietet Ihnen die Lage:

- ✓ Zentrale Position zwischen Winterhude und Uhlenhorst
- ✓ Nur wenige Gehminuten zur Alster
- ✓ Urbanes Umfeld mit Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten & Naherholung
- ✓ ÖPNV-Haltestellen direkt vor der Tür
- ✓ Schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt
- ✓ Ruhiges, repräsentatives Arbeitsumfeld in begerhtem Stadtteil

Profitieren Sie von einer Adresse, die Ihre Kunden überzeugt und Ihren Arbeitsalltag spürbar aufwertet – mitten im Herzen Hamburgs!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Großraumansicht 2



Großraum Sicht 3

# Exposé - Galerie



Großraumansicht 4

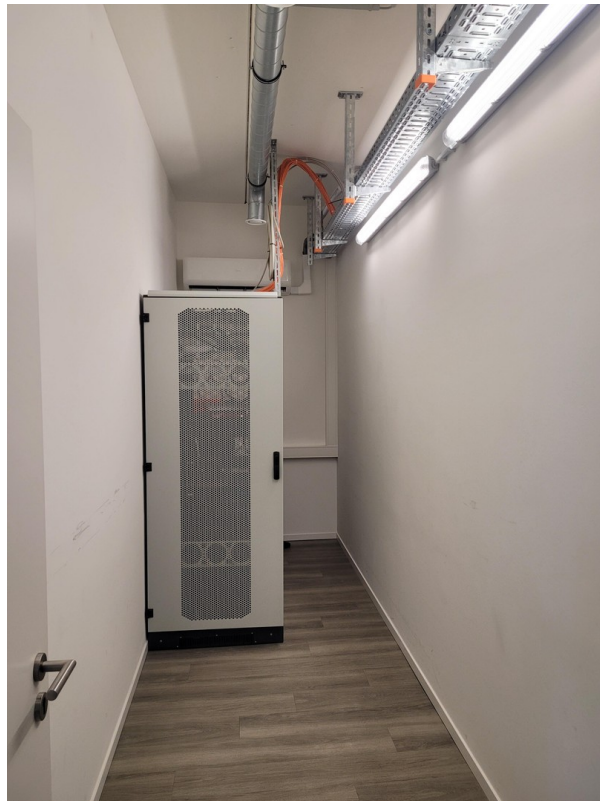


Einzelbüro 1

# Exposé - Galerie



Einzelbüro 2



Serverraum

# Exposé - Galerie



Küchensicht 1



Küchenansicht 2

# Exposé - Galerie



Küchenansicht 3



Vorflur WC

# Exposé - Galerie



WC Ansicht 1



WC Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich 3



Eingangsbereich 1

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2

# Exposé - Grundrisse

