

Exposé

Bürofläche in Hamburg

Repräsentative, flexibel nutzbare Gewerbefläche im Komponistenviertel



Objekt-Nr. OM-419283

Bürofläche

Vermietung: **2.450 € + NK**

Mozartstraße 27
22083 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	190 €	Büro-/Praxisfläche	190,00 m ²
Heizkosten	350 €	Gesamtfläche	190,00 m ²
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive Gewerbefläche im Souterrain eines repräsentativen, in der Gründerzeit errichteten Gebäudes überzeugt durch ihren durchdachten, modular nutzbaren Grundriss sowie durch die angenehme Helligkeit der Räume.

Aktuell gliedert sich die Einheit in einen großzügigen, gefliesten Eingangsbereich, von dem aus ein weiterer, ebenfalls gefliester Hauptraum erschlossen wird. Dieser eignet sich aufgrund seiner Größe und Offenheit hervorragend für Gruppennutzungen, etwa für Therapie- oder Coachinggespräche, Yoga- oder Pilateskurse, Schulungen oder auch Verkaufsgespräche.

An den Hauptraum schließt sich ein großzügiger Sanitärbereich an, der in separate WC-Anlagen für Damen und Herren unterteilt ist.

Über den Eingangsbereich ist zudem der hintere Teil der Gewerbefläche erreichbar. Dieser Bereich bietet umfangreiche Abstell- und Lagerflächen, beispielsweise für Arbeits- oder Kursmaterialien, sowie separate WC-Räume für Personal. Darüber hinaus stehen hier mehrere großzügige Zimmer zur Verfügung, die sich als Büro- oder Verwaltungsräume nutzen lassen. Der hintere Bereich kann – je nach Nutzungskonzept und in Abstimmung mit der Eigentümerin – weiter aufgewertet und individuell angepasst werden. KI-generierte Einrichtungsbeispiele für die Räume finden sich als Inspiration in den Anzeigebildern des Inserats.

Ein weiteres Plus stellt der angrenzende, großzügige Terrassenbereich im Innenhof dar, der direkt vom hinteren Teil der Gewerbefläche zugänglich ist und sich ideal für eine entspannte Mittagspause oder kurze Erholungsphasen im Freien eignet.

Aufgrund der funktionalen Erschließung besteht zudem die Möglichkeit, die Fläche gemeinschaftlich zu nutzen, etwa durch eine Unter Vermietung des hinteren Bereichs an weitere Akteure (z. B. für Büro- oder Praxisnutzung).

Die im Komponistenviertel gelegenen Räumlichkeiten eignen sich vielseitig für Büros, Praxisräume, Therapieangebote, Yoga- oder Pilatesstudios, Pop-up-Verkauf sowie vergleichbare Nutzungen. Die Fassade des Gebäudes wurde vor einigen Jahren aufwendig und detailgetreu saniert und unterstreicht den repräsentativen Charakter der Immobilie.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Lage

Die zentrale Lage der Mozartstraße überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Direkt gegenüber dem Gebäude befindet sich die Busstation Mozartstraße, von der aus unter anderem eine schnelle Anbindung an die S-Bahnhof Barmbek sowie an die U-Bahnhof Mundsburg besteht. Damit ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Besucher bequem und unkompliziert erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Gewerbefläche



Eingangsflur

Exposé - Galerie



KI-generiertes Einrichtungsbeispiel

KI-Einrichtungsbeispiel



Hauptraum vorne

Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Sanitäranlagen Gastraum



Sanitäranlagen Gastraum

Exposé - Galerie



Sanitäranlagen Gastraum



Personal-WC hinterer Bereich

Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Zugangsflur hinterer Bereich

Exposé - Galerie



KI generiertes Einrichtungsbeispiel

KI-Einrichtungsbeispiel



Raum hinterer Bereich

Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Raum hinterer Bereich

Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Zugangsflur hinterer Bereich

Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Zimmer hinterer Bereich

Exposé - Galerie



KI-generiertes Einrichtungsbeispiel

KI-Einrichtungsbeispiel



Terrasse Innenhof

Exposé - Galerie



KI-generiertes Einrichtungsbeispiel

KI-Einrichtungsbeispiel

Exposé - Grundrisse



Als Grundlage für die CAD-Pläne wurden die Bestandspläne von Härt 1900 verwendet. Es wurde kein örtliches Aufmaß vorgenommen!

