

# Exposé

## Bürofläche in Hamburg

**Vielseitig nutzbare Gewerbeflächen in St. Georg – frisch renoviert**



Objekt-Nr. OM-419867

### Bürofläche

Vermietung: **940 € + NK**

Danziger Str. 47  
20099 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Energieträger	Fernwärme	Zustand	renoviert
Nebenkosten	80 €	Büro-/Praxisfläche	47,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	110 €	Gesamtfläche	47,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vier attraktiven Gewerbeflächen im Souterrain eines um die vorletzte Jahrhundertwende errichteten Gebäudes überzeugen durch ihre durchdachten Grundrisse, Helligkeit der Räume sowie einen unverbaubaren Blick auf den St.-Marien-Dom im Stadtteil St. Georg.

Die Flächen wurden umfangreich renoviert. Im Zuge der Sanierung wurde unter anderem die gesamte Elektrik unter Putz auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Darüber hinaus erfolgten umfangreiche Maler- und Lackierarbeiten; sämtliche Wände wurden glatt verspachtelt und präsentieren sich in einem modernen, klaren Erscheinungsbild.

Die Sanitärbereiche sind zeitgemäß gestaltet und mit hellen Wandfliesen sowie anthrazitfarbenen Bodenfliesen ausgestattet. Teilweise verfügen die WCs über Fenster, die für zusätzliches Licht und Belüftung sorgen.

Alle für den Einbau einer Küchenzeile erforderlichen Anschlüsse sind vorhanden, sodass die Flächen flexibel und vielseitig nutzbar sind.

Eine klassische Nutzung als Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsfläche kommt für alle angebotenen Gewerbeflächen in Betracht. Denkbar sind aber auch unter anderem eine Nutzung der Gewerbeflächen als Yoga- oder Pilatesstudio, Ausstellungsfläche für Kunst oder als Pop-up-Verkaufsfläche (s. dafür einige KI-Einrichtungsbeispiele in den Anzeigebildern).

## Ausstattung

Insgesamt stehen vier separate Gewerbeflächen im Souterrain des Objekts zur Verfügung. Der jeweilige Mietzins variiert und richtet sich nach Größe, Zuschnitt und Ausstattung der einzelnen Einheit. Der in dieser Anzeige ausgewiesene Mietzins in Höhe von 940 € Nettokaltmiete pro Monat bezieht sich auf Fläche 2 mit einer Größe von ca. 47 m<sup>2</sup>.

Übersicht der verfügbaren Flächen:

Fläche 1: ca. 49 m<sup>2</sup>

Fläche 2: ca. 47 m<sup>2</sup>

Fläche 3: ca. 87 m<sup>2</sup>

Fläche 4: ca. 34 m<sup>2</sup>

Es ist sowohl die Anmietung einzelner Gewerbeflächen als auch – je nach Bedarf – die kombinierte Anmietung mehrerer Gewerbeflächen möglich.

## Sonstiges

Bitte schreiben Sie ein paar Worte in der Kontaktaufnahme zu sich und ihren Plänen, sodass es uns möglich ist, Sie für einen Besichtigungstermin zu berücksichtigen.

Vielen Dank!

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Danziger Straße 47 im lebendigen Stadtteil St. Georg, einem der zentralsten und vielfältigsten Quartiere der Hansestadt Hamburg. Die Lage zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Innenstadt, zur Außenalster sowie zum Hauptbahnhof aus und verbindet urbanes Leben mit hoher Erreichbarkeit.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Cafés und Dienstleister befinden sich in fußläufiger Umgebung. Auch kulturelle Angebote, Hotels und medizinische Einrichtungen prägen das Umfeld und sorgen für eine hohe Frequenz sowie eine gewachsene, gemischte Nutzung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Hamburger Hauptbahnhof mit Anschluss an den Fern-, Regional- und S-Bahnverkehr ist in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien sowie U- und S-Bahn-Stationen in der Umgebung gewährleisten eine schnelle Anbindung in alle Stadtteile. Auch die Anbindung an den Individualverkehr ist durch die Nähe zu zentralen Verkehrsachsen optimal.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus Sichtbarkeit, Zentralität und urbanem Umfeld – ideal für gewerbliche Nutzungen mit Kundenverkehr ebenso wie für ruhige, repräsentative Arbeits- oder Dienstleistungsflächen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Fläche 1 Raum

# Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Fläche 1 Raum

# Exposé - Galerie



Fläche 1 Raum



Fläche 1 Abstellraum

# Exposé - Galerie



Fläche 1 Flur



Fläche 1 Raum

# Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Fläche 1 Raum

# Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Fläche 1 WC

# Exposé - Galerie



Fläche 2 Raum



KI-Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Fläche 2 Raum

# Exposé - Galerie



Fläche 2 Raum



Fläche 2 Raum

# Exposé - Galerie



Fläche 2 Raum



KI-Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Fläche 2 Flur



Fläche 2 WC

# Exposé - Galerie



Fläche 3 Raum



KI-Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Fläche 3 Raum



Fläche 3 Raum

# Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



KI-Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Fläche 3 Flur



Fläche 3 Flur

# Exposé - Galerie



Fläche 3 Raum



Fläche 3 Sanitär

# Exposé - Galerie



Fläche 3 WC



Fläche 3 WC

# Exposé - Galerie



Fläche 3 Flur



KI-Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Fläche 3 Abstell



Fläche 4 Raum

# Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Fläche 4 Raum

# Exposé - Galerie



Fläche 4 Raum



KI-Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Fläche 4 Flur



Fläche 4 Raum

# Exposé - Galerie



Fläche 4 WC



Fläche 4 Abstell



Außenansicht

