

Exposé

Bürofläche in Hamburg

**sanierte, helle Bürofläche am Rödingsmarkt – 4 Räume,
bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-449202

Bürofläche

Vermietung: **2.750 € + NK**

Rödingsmarkt 31-33
20459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	400 €	Büro-/Praxisfläche	138,73 m ²
Heizkosten	220 €	Gesamtfläche	138,73 m ²
Summe Nebenkosten	620 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	8.250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein gut geschnittenes Büro in perfekter Größe im Herzen der Hamburger City?

Diese sanierte Bürofläche in zentraler Lage am Rödingsmarkt bietet eine klare, ruhige Arbeitsstruktur und eignet sich ideal für Unternehmen mit Anspruch an ein professionelles Umfeld.

Die Fläche wurde vor erst einem Jahr vollständig und hochwertig saniert. Ein durchdachtes Lichtkonzept mit großen Fensterfronten und zusätzlichen Lichtausschnitten zum Flur sorgt für eine helle, motivierende Arbeitsatmosphäre. Der hochwertige Vinylboden in Eichenoptik verleiht den Räumen Wärme, während moderne Akustikdecken für eine erstklassige Raumakustik sorgen – ideal für konzentriertes Arbeiten oder Kundengespräche.

Ihre Vorteile:

- neuwertiger Zustand
- Pantry und separate eigene Sanitäreinheiten
- zentrale Lage zwischen Hafencity und Neustadt,
- sehr nah zur U-Bahnstation „Rödingsmarkt“ und S-Bahnstation „Stadthausbrücke“
- Personenaufzug und Treppenhaus
- provisionsfreie Anmietung direkt vom Vermieter

Die Fläche eignet sich besonders für Büronutzungen wie:

- Kanzleien
- Unternehmensberatung
- Agenturen
- Büros mit Fokus auf Einzelbüros

Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick:

- Raumaufteilung: 4 vielseitig nutzbare Büroräume, heller Empfangsbereich.
- Zustand: Neuwertig (Komplettsanierung vor 12 Monaten).
- Bodenbelag: Hochwertiger Vinylboden in Eichen-Dekor.
- Komfort: Moderne Akustikdecken (lärmabsorbierend), weiße Glattputzwände.
- Pantry: Vollausgestattete Kitchenette (Geschirrspüler, Mikrowelle, Ober-/Unterschränke).
- Sanitär: Zwei moderne WCs mit sandsteinfarbenen Fliesen.
- Technik: Eigener Serverraum (klimatisiert) vorhanden; Erreichbarkeit bequem per Aufzug oder Treppenhaus.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Es handelt sich um ein gepflegtes Bürohaus mit insgesamt 5 Etagen.

In der direkten Nachbarschaft finden derzeit Bauarbeiten eines hochwertigen Hotelneubaus statt. Nach Abschluss der Bauarbeiten profitieren Sie von einer massiven Aufwertung des direkten Umfelds.

Ab voraussichtlich Sommer 2026 kann für das Büro ein Außenstellplatz hinter dem Gebäude angemietet werden. Der Preis pro Platz beträgt EUR 140,00 zzgl. gesetzl. MwSt.

Weitere PKW-Stellplätze können im nahen gelegenen Parkhaus angemietet werden. Für Besucher steht ausreichend öffentlicher Parkraum in der nahen Umgebung zur Verfügung.

Es wird ein Mietvertrag auf Basis des Mietvertrags des Grundeigentümerversbands Hamburg abgeschlossen, mit objektspezifischen Klauseln und einer Indexmiete.

Lage

Beste City-Lage! Die U-Bahn-Station „Rödingsmarkt“ (U3) befindet sich fast vor der Tür. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn Stadthausbrücke, die Alster und die Hafencity. Die Umgebung bietet eine exzellente Infrastruktur mit unzähligen Gastronomieangeboten für die Mittagspause und das Portugiesenviertel in direkter Nähe.

Am Rödingsmarkt vereint: konzentrierte Arbeitsatmosphäre, Gelegenheiten für erholsame Pausen, ausgezeichnete Infrastruktur. Ein erstklassiger Standort für Ihr Unternehmen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	30,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	55,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Büro 4 unmöbliert

Exposé - Galerie



Empfang Beispiel Möblierung



Eingang/Empfang

Exposé - Galerie



Büro 1 Beispiel Möblierung



Büro 1 unmöbliert

Exposé - Galerie



Büro 2 Beispiel Möblierung



Büro 2 unmöbliert

Exposé - Galerie



Büro 3 Beispiel Möblierung



Büro 3 unmöbliert

Exposé - Galerie



Flur Beispiel Möblierung



Flur unmöbliert

Exposé - Galerie



Pantry



Zugang Büroräume

Exposé - Galerie



WC



Ausblick

Exposé - Galerie



Rödingsmarkt 31-33

