

# Exposé

## Bürofläche in Hamburg

### Dein neues Büro in der Schanze mit Dachterrasse und Parkplatz



Objekt-Nr. **OM-287473**

### Bürofläche

Vermietung: **1.495 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Oberem  
Telefon: 040 696323310

Stresemannstraße 42  
22767 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	300 €	Büro- /Praxisfläche	79,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	155 €	Gesamtfläche	129,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	455 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.850 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Mietkosten von 1950,- Euro verstehen sich als Nettopreise inklusive aller Nebenkosten für Strom, Heizung, Klimaanlage, wöchentlicher Grundreinigung, Internet und Mineralwasser.

Die angegebenen Preise gelten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Bei Bedarf kann ein zusätzlicher Büro- und Telefonservice ermöglicht werden.

Es erwartet Sie ein mit Liebe zum Detail renoviertes Industriegebäude, wie es in dieser Lage nur selten zu finden ist. Das Objekt befindet sich an der Stresemannstraße, einer der Hauptadern Hamburgs - hier laufen die beliebten Stadtteile - Sternschanze - City - Altona - zusammen. Sie sind mittendrin im Geschehen und trotzdem in ruhiger Innenhoflage.

Das Gebäude wurde 2023 mit neuester Solartechnik ausgestattet und versorgt den Komplex vollständig und nachhaltig mit Solarenergie. Weiterhin verfügt es über ein alarmgesichertes System, welches zusätzlich durch Videoüberwachung gesichert ist.

Die Immobilie zeichnet sich aktuell durch eine sympathische, innovative und hilfsbereite junge Mietergemeinschaft aus. Überzeugen Sie sich hiervon gerne selbst bei einer Besichtigung.

## Ausstattung

Zusätzlich bietet eine Gemeinschaftsfläche von etwa 50 qm Raum zur Entfaltung und verfügt über folgende Ausstattung:

- großzügige ruhige Dachterrasse, mit Blick auf den Hamburger Bunker in der Feldstraße
- repräsentative und voll ausgestattete Küche
- voll ausgestatteter Konferenzraum
- WC-Räume und Dusche
- erstklassige Klimatisierung durch innovative Heiz- und Kühldecke – das sorgt nicht nur für ein

angenehmes Klima, sondern kommt auch ohne störenden Luftstrom und Geräuschkulisse aus

- warmer und komfortabler Designfußboden mit Holzstruktur im 1. OG
- hochwertiger Granitfußboden im Erdgeschoss
- angenehme, indirekte Tageslichtbeleuchtung – individuell anpassbar
- Sonnenschutz für Fenster (innen und außen)
- Parkplatz und PKW-Ladesäule

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Mineralwasser-Flatrate inklusive

Abgerechnet wird als monatliche ALL-IN-Miete:

wöchentliche Grundreinigung Büro

2x wöchentlich Reinigung der Gemeinschaftsräume

Bürostrom, 100 mBit Glasfaser Internet inklusive

Anlieferungen / Entgegennahme von Lieferungen ebenerdig zur normalen Öffnungszeiten immer möglich.

Es ist kein Parkplatz inklusive.

Kurzfristiges halten (bei Kundenbesuch / Konferenz) möglich

Näheres erfahren Sie gern auf telefonische Anfrage oder per E-Mail.

## **Lage**

Der ‚Gewerbehof Schilleroper‘ – direkt neben Carglass - ist zentral gelegen inmitten der pulsierenden Stadtteile Sternschanze, City und Altona. Trotz der zentrumsnahen Lage liegen die Büroräume sehr ruhig aufgrund des geschützten Innenhofes. Der Zugang zum Hof ist über ein großes geschlossenes Rolltor erreichbar.

Die Schanze ist bekannt für ihre vielfältigen Bars und Restaurants - in nur 3 Minuten ist diese zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle der Linie 3 befindet sich direkt vor der Haustür. die U-Bahnstation Feldstraße erreicht man in nur 5 Gehminuten, die S-Bahnhöfe Schanze und Holstenstraße sind jeweils in 8 – 10 Minuten Fußweg erreichbar, die Autobahn A7 in nur 8 Minuten mit dem Auto. Der Hafen, sowie die Innenstadt sind ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder bequem zu Fuß zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	268,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Parkplatz

# Exposé - Galerie



Luftbild Dachterrasse Parken



Dachterrasse mit Polstern

# Exposé - Galerie



Dachterrasse-Drohne



Bürofläche mit Telefonboxen

# Exposé - Galerie



Bürofläche vorne



hinteres Büro mit Tresen

# Exposé - Galerie



Besprechung, Monitor, Sat-TV



Küche

# Exposé - Galerie



Bad-WC-Waschraum



Sonnenschutz-Rafstores-runter

# Exposé - Galerie



Eingang



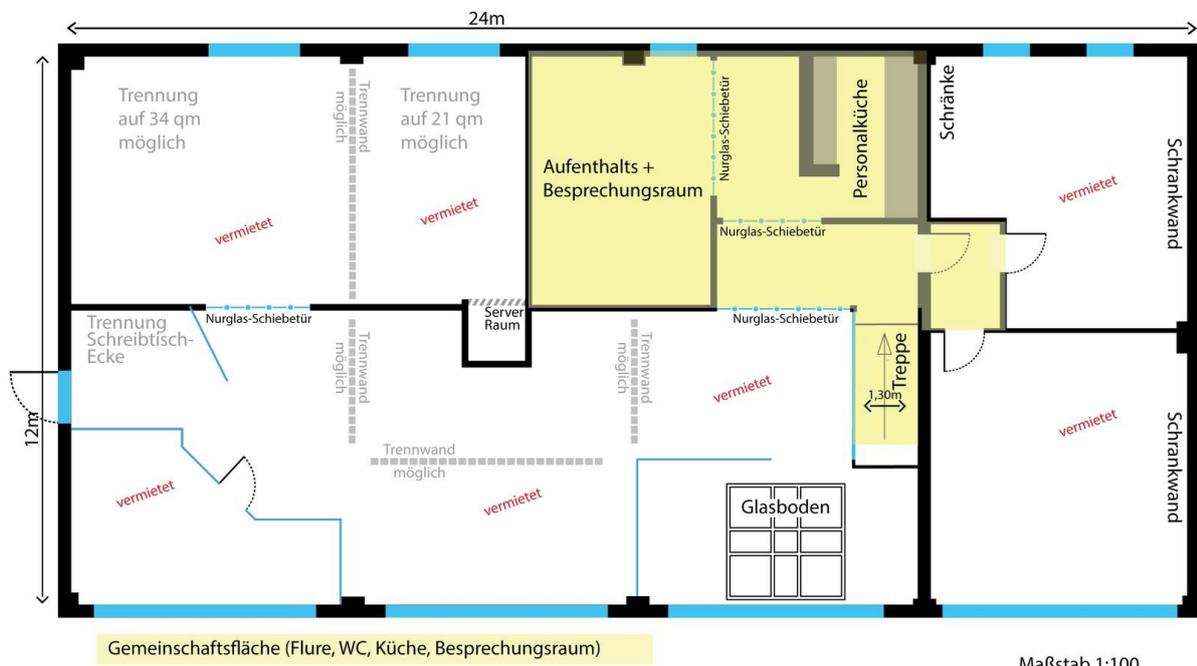
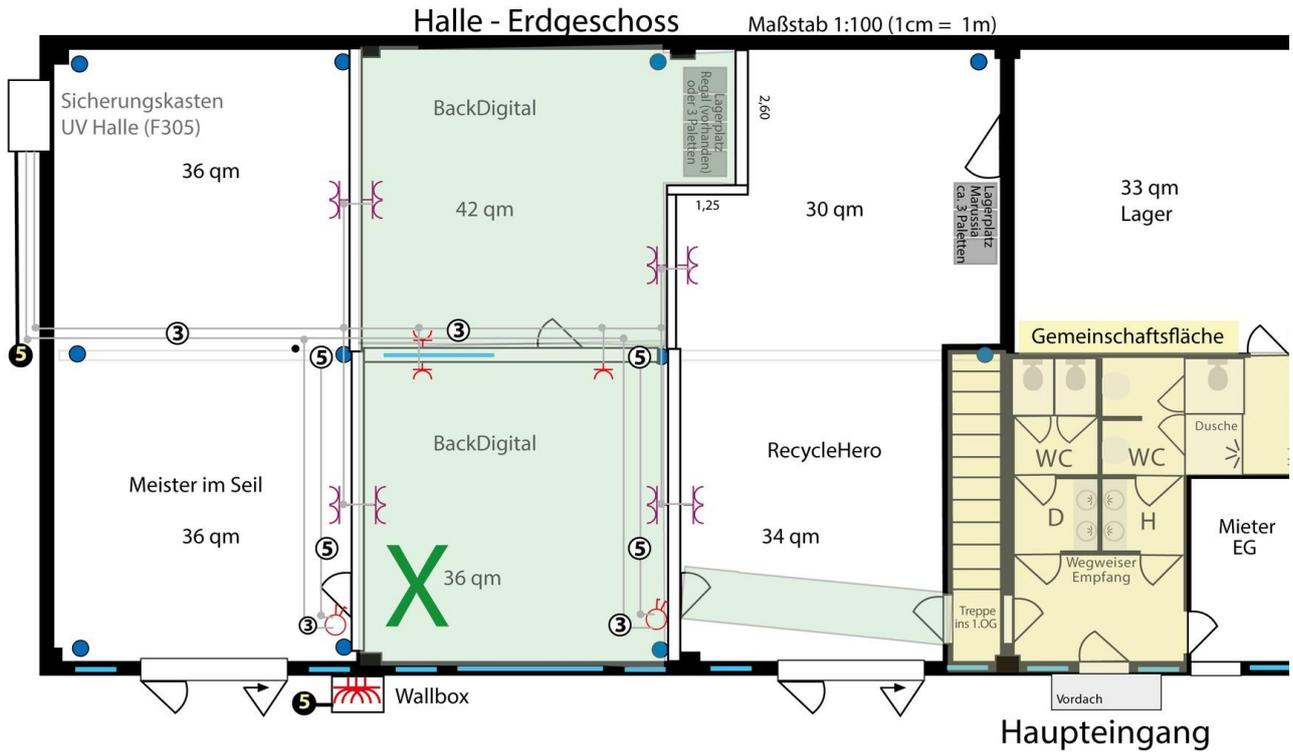
Mineralwasser-Zapfanlage

# Exposé - Galerie



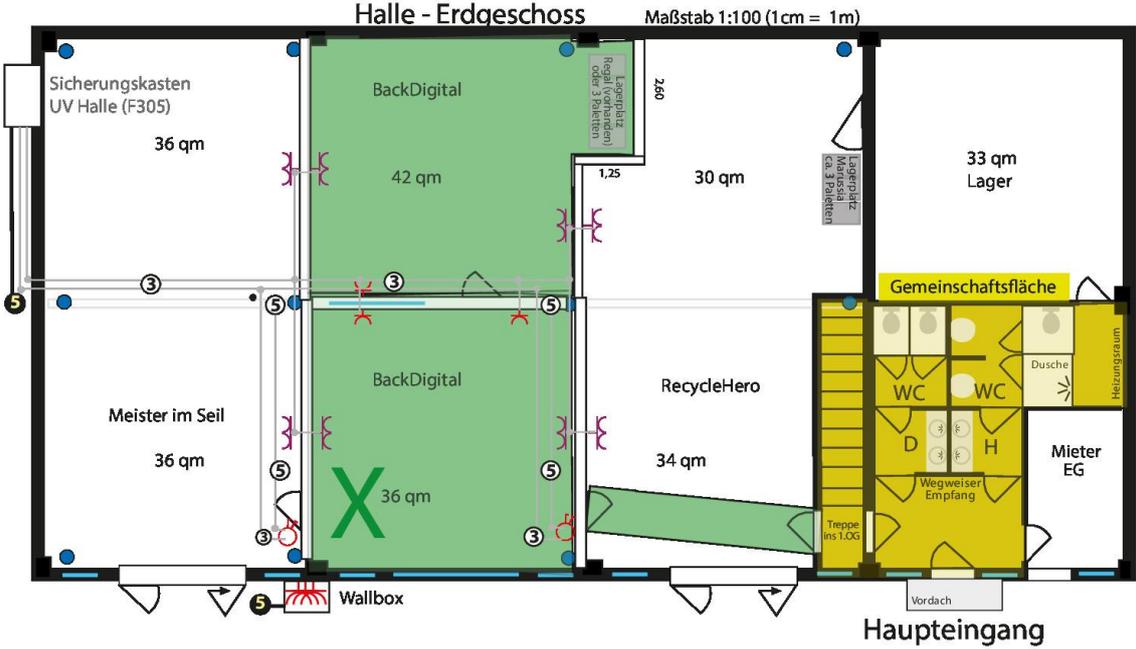
WC-Damen

# Exposé - Grundrisse



Grundris 1. OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

