

Helle 3-Zimmer-Bürofläche (ca. 92 m²) in zentraler Hamburger Neustadt direkt an der Hafencity zu vermieten

Objektbeschreibung:

Attraktive Gewerbefläche in erstklassiger Lage der Hamburger Neustadt (**Katharinenstraße 30, 20457 Hamburg**) sucht Nachmieter. Die Räumlichkeiten werden derzeit als Rechtsanwaltskanzlei genutzt und sind **ab dem 01.01.2027 bezugsfrei**. Die Übergabe erfolgt unmöbliert, sodass Sie die Räume ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Vermieter ist die Grundstücksverwaltung Johann Kaune Erben GmbH & Co. KG, Katharinenstraße 30, 20457 Hamburg, Tel.: 040/37 33 95.

Eckdaten auf einen Blick:

- **Fläche:** ca. 92 m²
- **Zimmer:** 3 gut geschnittene, helle Räume – ideal als Büro, Praxis oder Kanzlei
- **Etage:** Obererdgeschoss (OEG)
- **Zugang:** Bequem über einen **Fahrstuhl** oder das Treppenhaus zu erreichen
- **Sanitäre Anlagen:** Gepflegte Toiletten befinden sich zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem Flur
- **Küche:** Es besteht die Möglichkeit, eine kleine Pantryküche einzubauen. Die aktuell eingebaute Küche kann nach Absprache vom Vermieter übernommen werden.
- **Miete:**

Nettomiete	€ 1.518,00
Betriebskosten-Vorauszahlung	€ 160,00
Heizkosten-Vorauszahlung	€ <u>134,00</u>
Gesamtmiete (Netto)	€ 1.812,00 (zzgl. gesetzlicher MwSt.)

(Hinweis: Finale Mietkonditionen sind mit dem Vermieter abzustimmen)
- **Kaution:** € 4.554,00

Lage & Infrastruktur:

Das Büro überzeugt durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage im Herzen Hamburgs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die **U-Bahn-Haltestelle Rödingsmarkt (U3)** ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar. Gastronomie für die Mittagspause sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung.

Besichtigungen und Kontakt:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Da die Fläche derzeit noch von unserer Kanzlei genutzt wird, koordinieren wir die ersten Besichtigungstermine gerne in Absprache mit unserem Vermieter.

Bitte kontaktieren Sie uns unter Angabe Ihrer Kontaktdaten und Ihres Gewerbes per Nachricht oder Telefon.

eb-office@eisenfuehr-beyer.de oder telefonisch 040/5130980 (Mo-Do, 09.00-15:00 Uhr)