



Neumühlen 9, 22763 Hamburg

Exposé | 07.08.2025

ZUSAMMENFASSUNG.

Die zur Vermietung stehende Büroeinheit befindet sich in einem modernen Bürogebäude in direkter Elblage in der Adresse Neumühlen 9 im beliebten Hamburger Stadtteil Ottensen. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Lage mit Blick auf den Hamburger Hafen, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung und effiziente Raumstruktur.

Die Fläche bietet eine lichte Raumhöhe von 2,75 Metern und ist mit Doppelbodentrassen inklusive Bodentanks für eine flexible Verkabelung ausgestattet. Eine natürliche Be- und Entlüftung sorgt in Kombination mit einem außenliegenden Sonnenschutz (an Ost-, West- und Nordseite) für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein elektronisches Zugangskontrollsysteem gewährleistet Sicherheit, während innenliegende WC-Kerne sowie eine moderne Teeküche die Funktionalität im Arbeitsalltag unterstützen.

Teilweise eingesetzte Glaselemente schaffen eine offene, transparente Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Austritt und beeindruckendem Blick über die Elbe – ein attraktiver Ort für Pausen oder kurze Besprechungen im Freien.

Der Zugang zur Fläche erfolgt bequem und barrierefrei über einen Personenaufzug. Die Übergabe der Mietfläche kann nach Vereinbarung erfolgen. Die Mietkaution beträgt drei Bruttomonatsmieten.

Nutzung

Büro



Adresse

Neumühlen 9
22763 Hamburg



Gesamtfläche

1.460,0 m²



PKW-Stellplätze

11



Parkhaus/Tiefgarage

10



MERKMALE DES OBJEKTS.

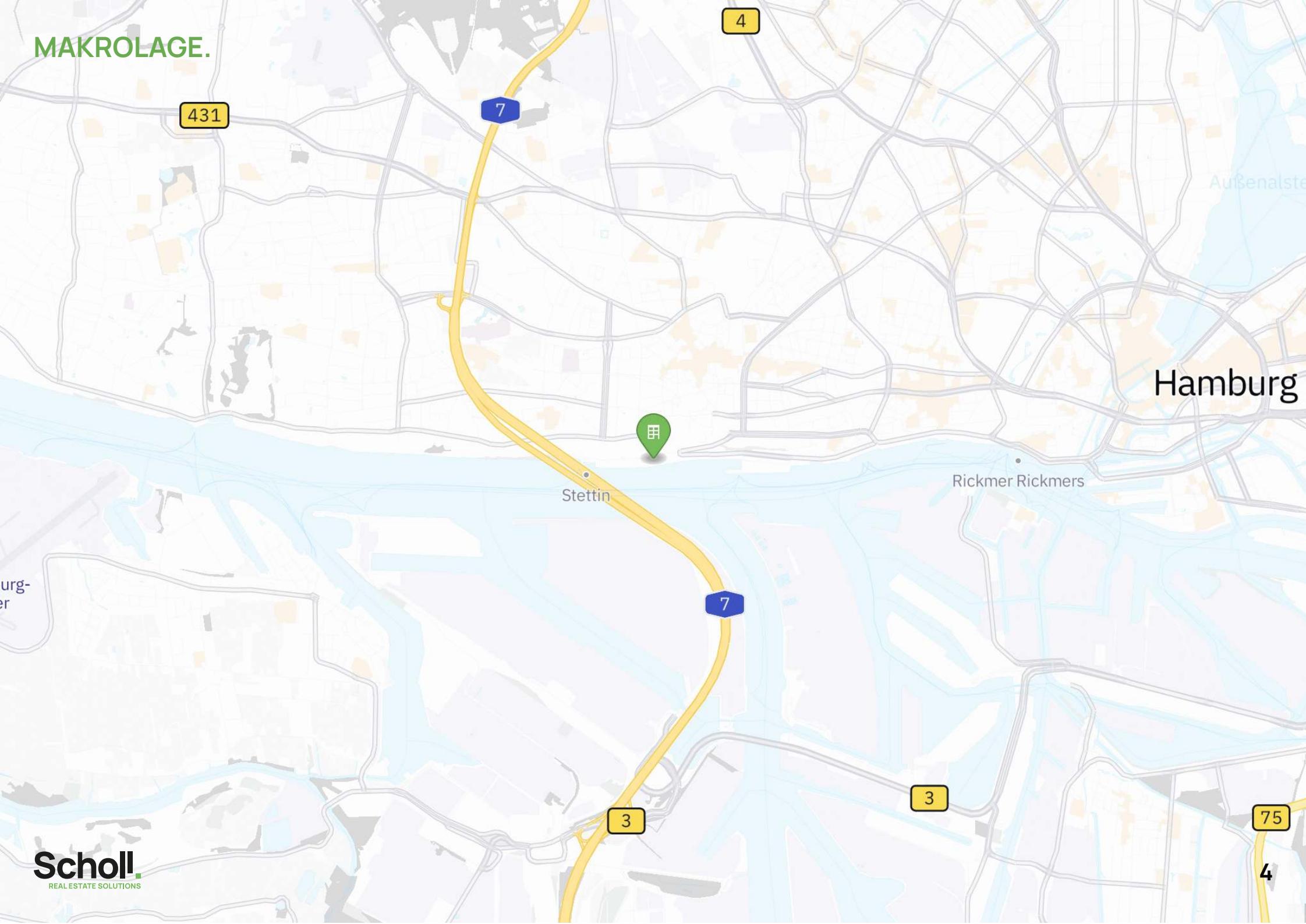
MOBILITÄT

 ÖPNV direkt vor der Tür

SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT

 Gastronomie auf dem Gelände

MAKROLAGE.



LAGE & UMGEBUNG.

Die Liegenschaft befindet sich in exponierter Wasserlage direkt an der Elbe – im Stadtteil Hamburg-Ottensen, einem der begehrtesten Bürostandorte westlich der Innenstadt. Die Umgebung bietet mit dem nahegelegenen Donners Park eine grüne Oase für entspannte Pausen und Erholung direkt vor der Tür. Der unverbaute Blick auf den Fluss und das Hafengeschehen verleiht dem Standort eine ganz besondere Atmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle Neumühlen/Övelgönne (Linie 112) sichergestellt. Von hier aus gelangt man in wenigen Minuten zum Bahnhof Altona oder direkt in die Hamburger Innenstadt. Auch die Autobahn A7 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was den Standort für Pendler sowie den überregionalen Verkehr besonders attraktiv macht.

Mit seiner Kombination aus Wasserlage, urbaner Infrastruktur und hochwertiger Ausstattung bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Unternehmen, die Wert auf Lage, Qualität und ein repräsentatives Arbeitsumfeld legen.

LAGE & UMGEBUNG.

🚌 ÖPNV

Lawaetzhaus Bushaltestelle	3 min 240 m
Neumühler Kirchenweg Bushaltestelle	3 min 270 m
Susettestraße Bushaltestelle	9 min 600 m
Fischers Allee Bushaltestelle	12 min 920 m

📍 FREIZEIT

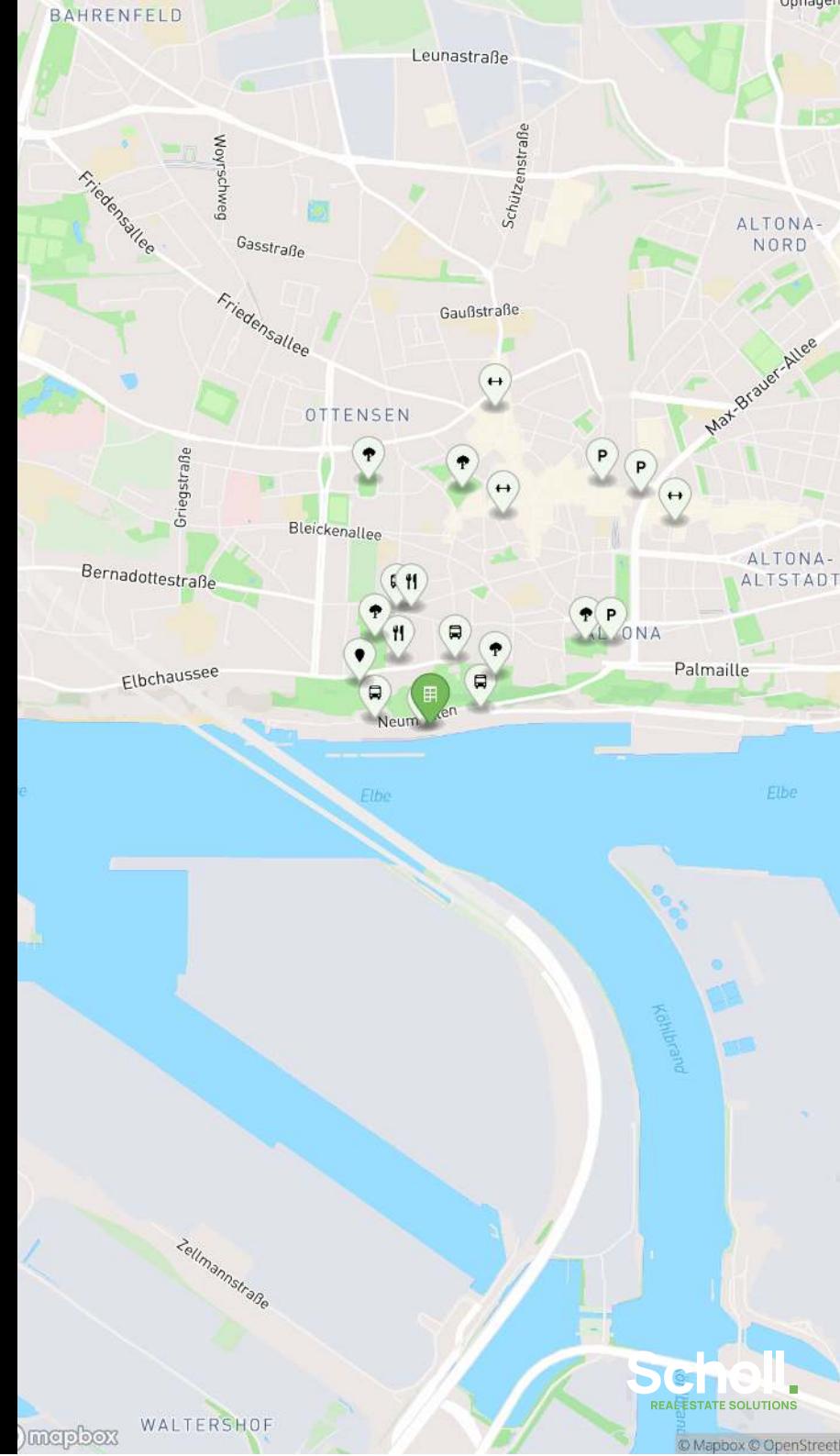
Heine-Park Park	8 min 590 m
Christianswiese Park	13 min 1000 m
Fischers Park Park	13 min 1 km
Kemal-Altun-Platz Park	8 min 2.6 km

🍴 ESSEN

Mahlzeit Bistro Restaurant	0 min 30 m
Il Gambero Restaurant	11 min 810 m
Bocca al Lupo Restaurant	12 min 890 m

P PARKEN

Bezirksamt Altona Parkplatz	12 min 900 m
hvv switch Punkt S Altona Parkplatz	5 min 1.7 km
Parkhaus Altona Bhf. Parkplatz	5 min 1.8 km



GEBÄUDE.

HAUPTGEBAUDE

Neumühlen 9, 22763 Hamburg

MERKMALE.



Personenaufzüge



Sonnenschutz

MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION		MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT
Neues Inserat	Büro	730 m ²	3. OG	Ab 17,50 €/m ²	Ab 5,00 €/m ²
Neues Inserat 1 Grundriss 	Büro	730 m ²	4. OG	Ab 17,50 €/m ²	Ab 5,00 €/m ²

KONTAKT.

Die SCHOLL Real Estate Solutions bietet maßgeschneiderte Dienstleistungen für die Vermietung & den Verkauf von Gewerbeimmobilien. Vertrauen auch Sie auf jahrzehntelange Erfahrung aus der Region!

Interesse geweckt?
Kontaktieren Sie uns jetzt.



Julian Benz

Vermietungsmanager

📞 +49 172 2818987

✉️ jb@scholl-solutions.de



Beate Dammasch

Business Development

📞 +49 173 2515386

✉️ bd@scholl-solutions.de