



**BRICK.
SPACE**



Kleinteiliger Gewerbehof in Bestlage – Erstbezug in Ihre funktionale Gewerbefläche

Mietfläche
184 -218 m²

Mietpreis
je Einheit

Bauweise
EG 40 (KfW)

Fertigstellung
05/2027

Courtagefrei
vom Eigentümer

GEPLANTES PROJEKT

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



Projektentwicklung

- Lage: Victoria Park Hamburg (Hamburg-Rahlstedt)
- Nutzer: Handwerker, Kleinunternehmen, Start-Ups
- Baubeginn Juni 2026
- Fertigstellung Mai 2027

Highlights Objekt

- Moderne Bauweise nach Effizienzhaus 40 Standard
- Ansprechende Klinkerfassade
- Einheitliche Werbeanlagen für Mieter
- PV-Anlage (99-kWp)
- Batteriespeicher inkl. Netzersatzanlage
- 2-4 PKW-Stellplätze pro Einheit
- Wärmeversorgung durch Fernwärme
- Glasfaseranschluss mit bis zu 100 Gbit/s
- Fahrradstellplätze
- Grundstück eingezäunt und videoüberwacht



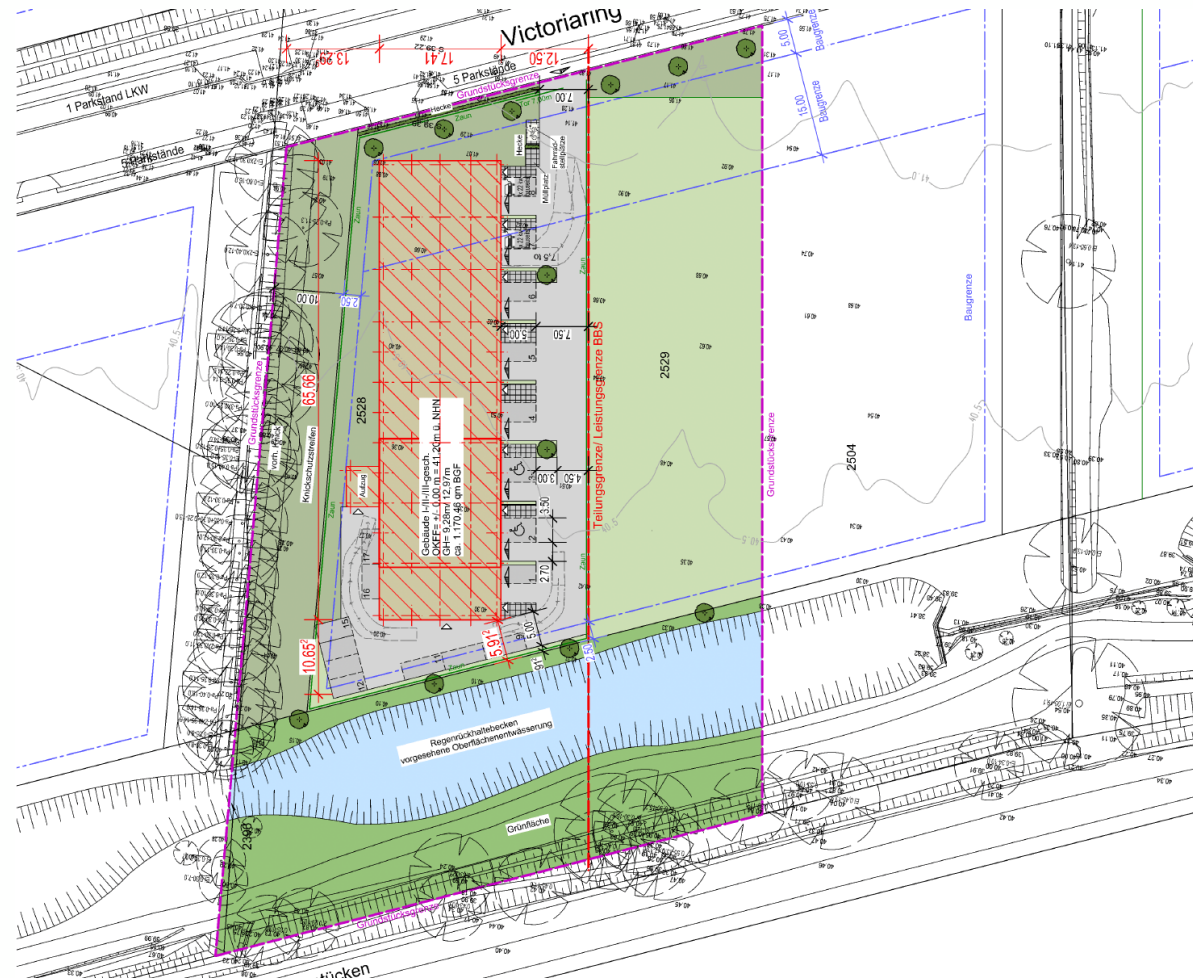
KONZEPT

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



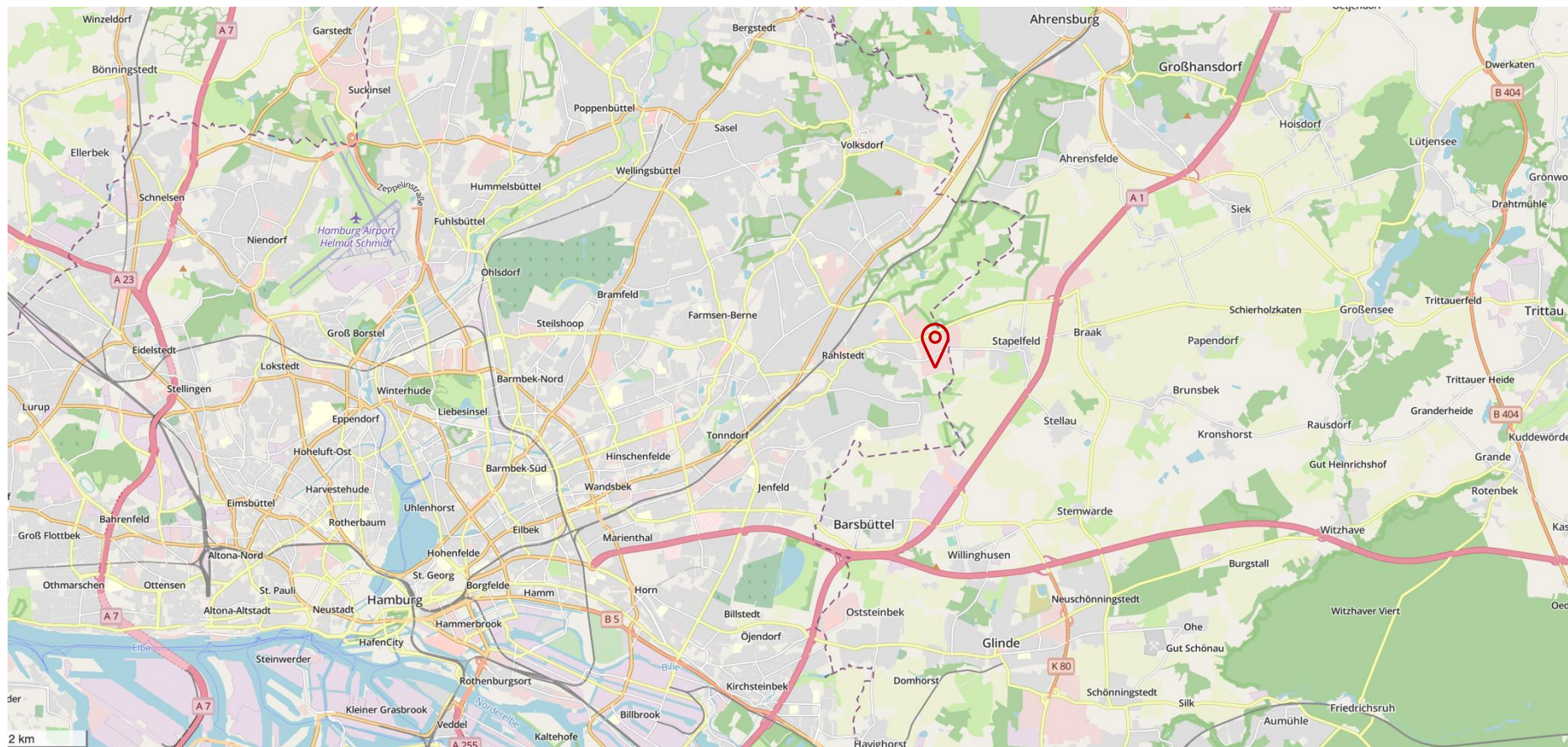
Nutzungsstrategie

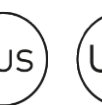
- Grundstücksgröße: 5.455 m²
- Gesamtmietfläche: 1.603 m²
- Errichtung einer Multi-Tenant Immobilie
- Lager- / Produktionsflächen im EG
- Büroflächen im 1.OG
- Flexible Mieteinheiten (individuell zusammenlegbar)
- Flächen pro Einheit
 - Halle 121 - 144 m²
 - Büro- / Sozial 63 - 74 m²
 - 2 - 4 Stellplätze
 - 1 ebenerdiges Sektionaltor
- PV-Dachanlage mit Batteriespeicher und Notstrom zum Versorgen der Mieter mit Ökostrom
- GH 8,78 m (7,65 m lichte Höhe)
- Mietlaufzeit ab 3 Jahre
- Kautions: 6 Brutto-Monatsmieten



MAKRO LAGE

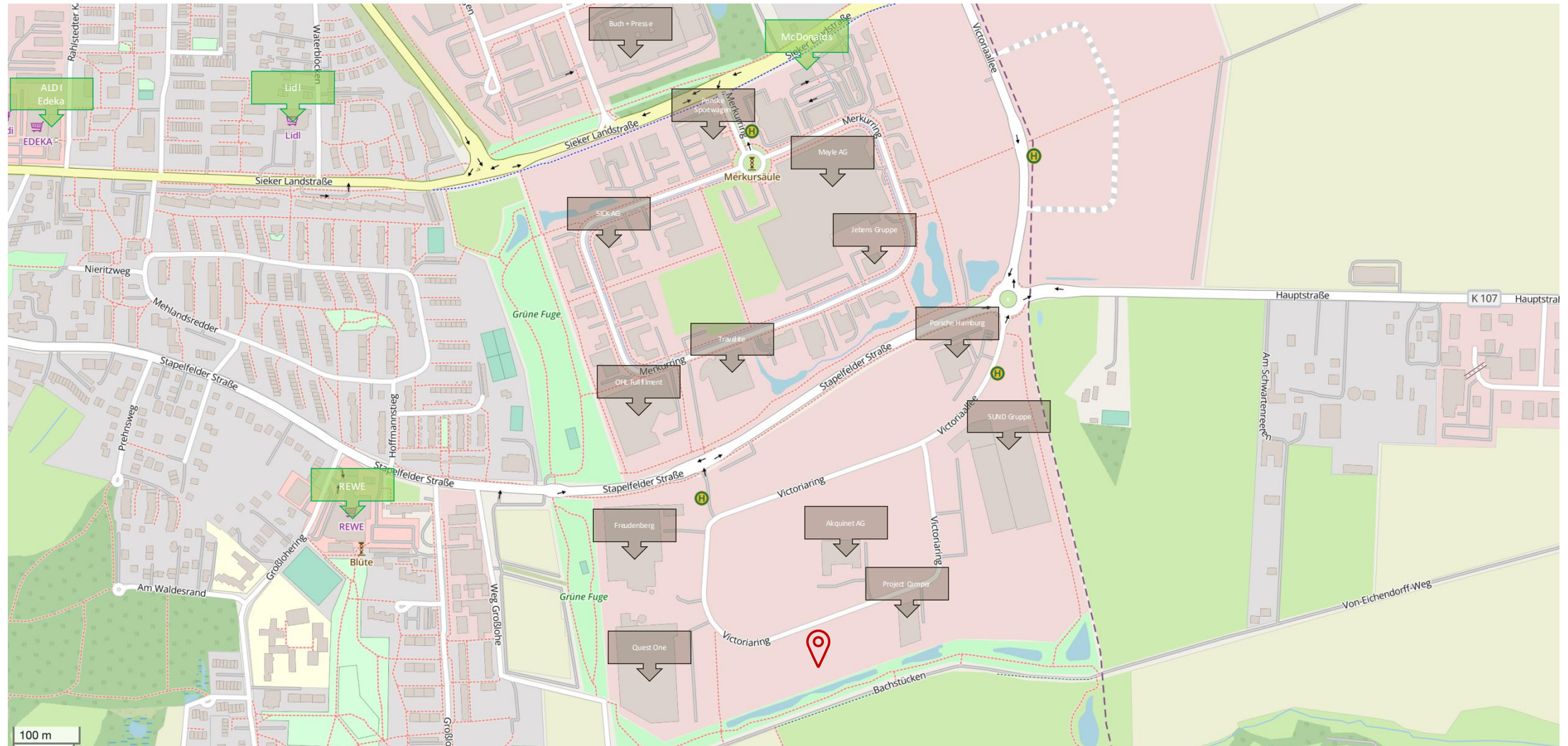
Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



							
Zentrum	Hafen	Flughafen	A1	A7	A24	Bus	Station
22 km	25 km	16 km	3 km	22 km	8 km	0,2 km	2,5 km

MIKRO LAGE

Neubau Gewerbebehöfe – Victoriaring 17



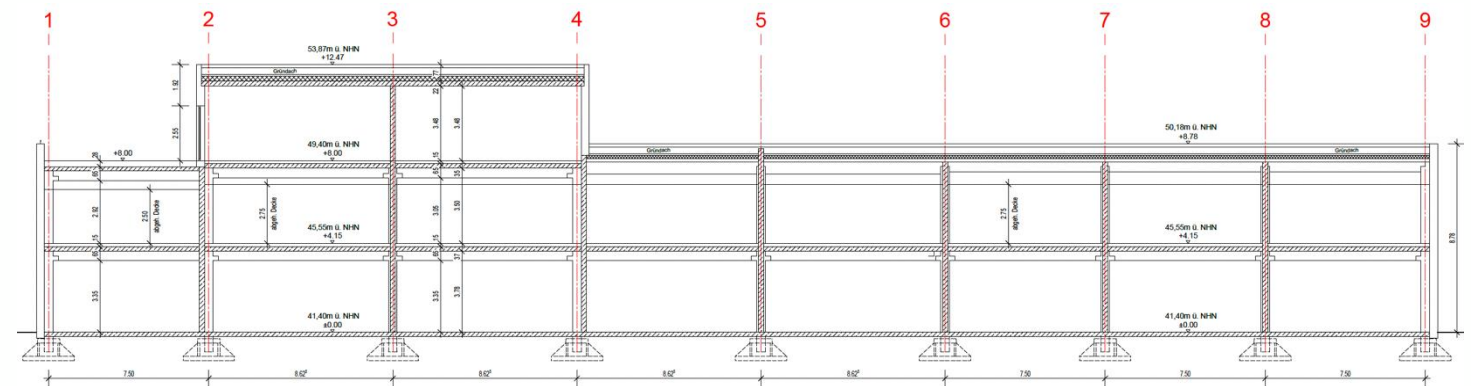
GRUNDRISS EG - HALLE

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



Ausstattung Halle

- Industrieflächenheizung im gesamten Hallenbereich
- Geschlossenes Treppenhaus mit WC-Kern
- Zusätzlicher Wasseranschluss
- Haustechnikraum
- Ebenerdiges Sektionaltor (3,00 x 3,00 m)
- LED-Beleuchtung mit 300 Lux
- 2 Starkstromanschlüsse pro Einheit
- Bodentraglast 5,0 t/m²
- Deckenhöhe UKB 7,65 m
- Repräsentativer Eingangsbereich mit bodentiefen Fenstern



Systemschnitt C-C

ANSICHT - HALLE

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



ANSICHT - HALLE

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



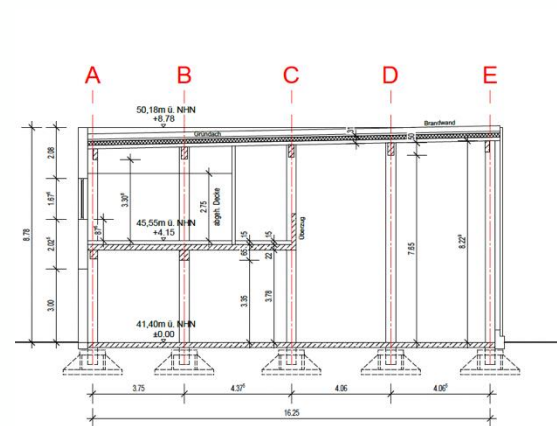
GRUNDRISS 1. OG - BÜRO

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17

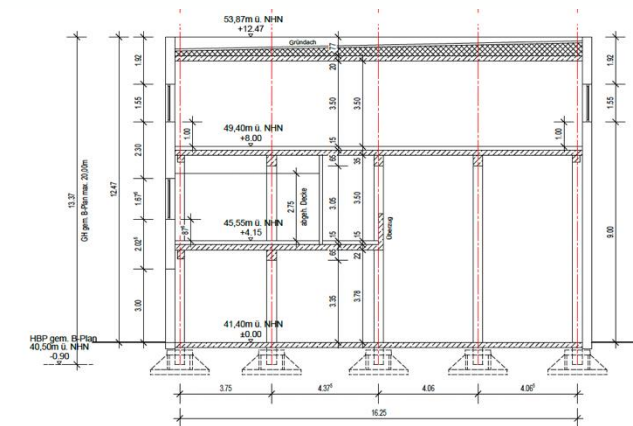


Ausstattung Büro

- Fußbodenheizung
- PVC-Designbodenbeläge
- WC mit Dusche
- Hochwertige Teeküche mit Elektrogeräten
- Sonnenschutzverglasung
- LED-Beleuchtung mit 500 Lux
- Deckenhöhe Abhangdecke 2,75 m



Systemschnitt A-A



Systemschnitt B-B

ANSICHT - BÜRO

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



MIETEINHEITEN & MONATLICHE NKM

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17

Einheiten (BGF – Innenmaß der Außenwände)

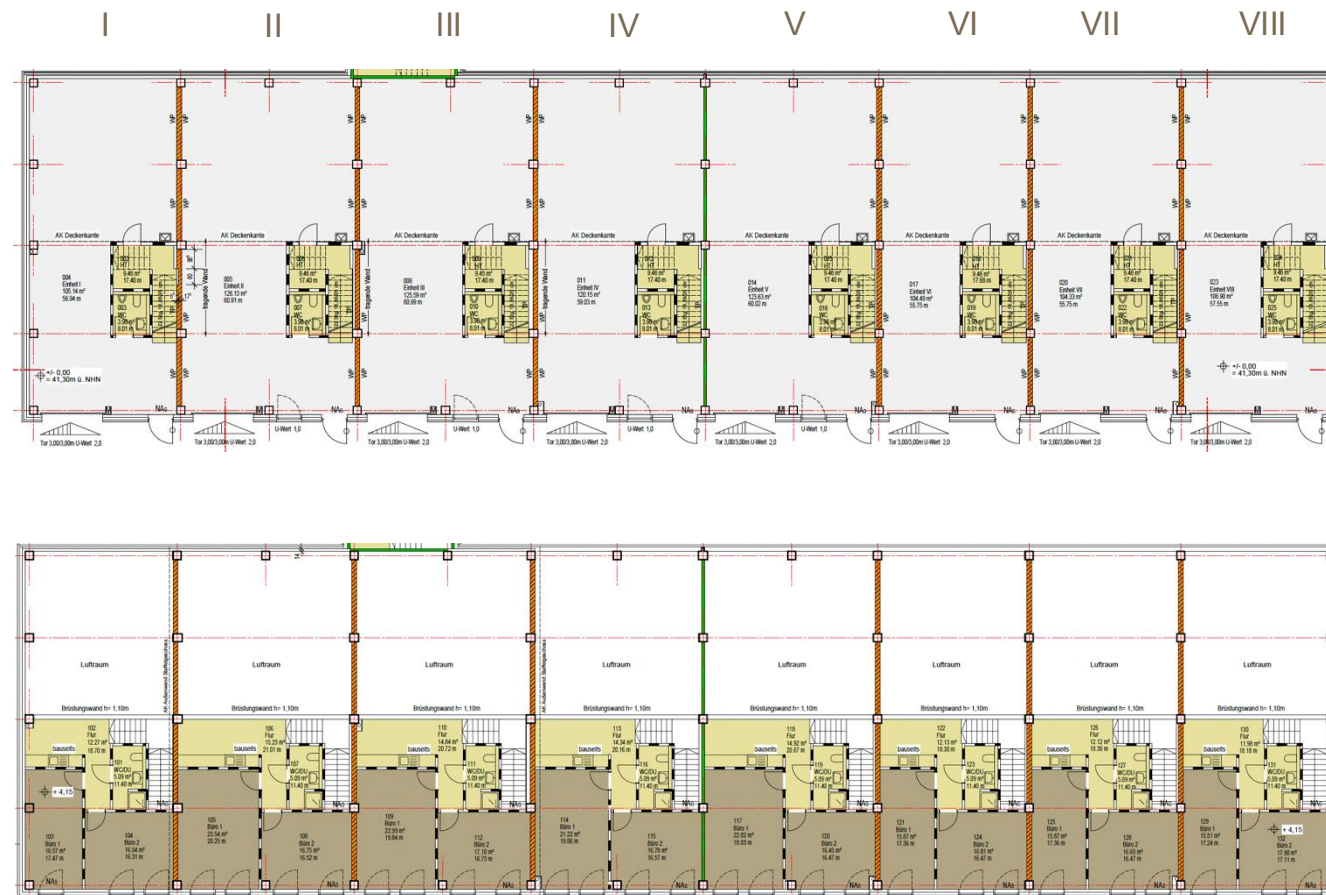
- I. 185 m² (Halle: 122 m², Büro: 63 m²) – 2.740,00 €
- II. 218 m² (Halle: 144 m², Büro: 74 m²) – 3.230,00 €
- III. 218 m² (Halle: 144 m², Büro: 74 m²) – 3.230,00 €
- IV. 209 m² (Halle: 138 m², Büro: 71 m²) – 3.100,00 €
- V. 214 m² (Halle: 141 m², Büro: 73 m²) – 3.170,00 €
- VI. 184 m² (Halle: 121 m², Büro: 63 m²) – 2.730,00 €
- VII. 184 m² (Halle: 121 m², Büro: 63 m²) – 2.730,00 €
- VIII. 191 m² (Halle: 125 m², Büro: 62 m²) – 2.830,00 €

Gesamtfläche

- Halle: 1.057 m² Mietfläche
- Büro: 546 m² Mietfläche

Betriebs- und Nebenkosten

- ca. 3,50 €/m² als Vorauszahlung (zzgl. Strom)



ANSICHT - SYSTEMSCHNITT

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



BEISPIELRECHNUNG

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17

Mietangebot (Einheit I)

Büro- und Sozialfläche	ca.	63,00 m²		933,50 €
Hallenfläche	ca.	122,00 m²		1.806,50 €
PKW-Stellplätze		2 Stk.	45 €/Stk.	90,00 €
Nettokaltmiete	ca.	185,00 m²		2.830,00 €
Nebenkostenvorauszahlung (inkl. Wärme)	ca.	185,00 m²	3,50 €/m²	647,50 €
Nettowarmmiete	ca.	185,00 m²		3.477,50 €
zzgl. Ust.			19%	660,73 €
Gesamt brutto p.m.	ca.	185,00 m²		4.138,23 €

KONTAKT

BRICK.SPACE GmbH



ADRESSE

BRICK.SPACE GmbH
Merkurring 100
22143 Hamburg

KONTAKT

T (+49) 40 679 459-16
M c.jebens@jebens-gruppe.de
W www.brick-space.de

