



**BRICK.  
SPACE**



## Kleinteiliger Gewerbehof in Bestlage – Erstbezug in Ihre funktionale Gewerbefläche

Mietfläche  
178 -215 m<sup>2</sup>

Mietpreis  
je Einheit

Bauweise  
EG 40 (KfW)

Fertigstellung  
Q1 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 April 2027

## Highlights Objekt

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



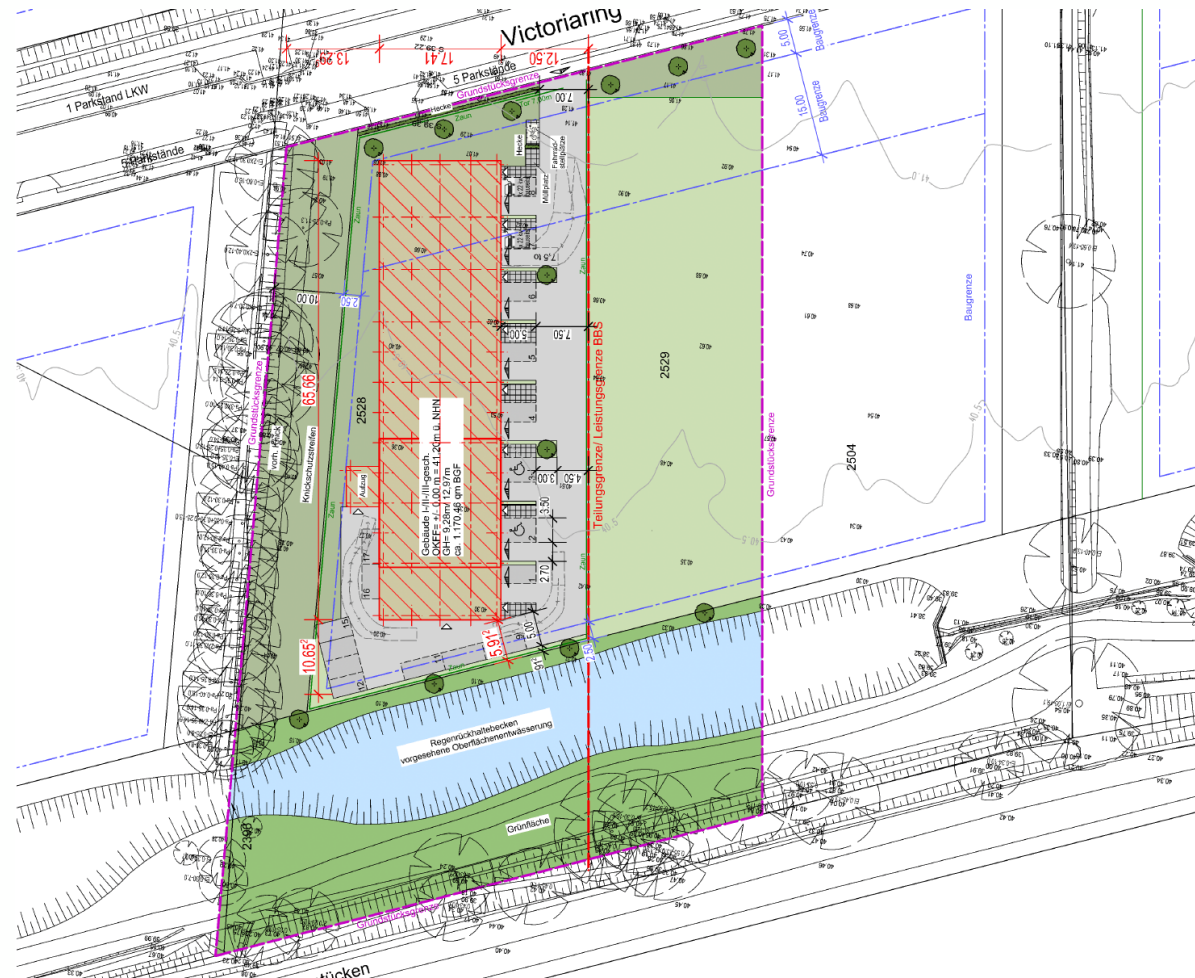
# KONZEPT

## Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



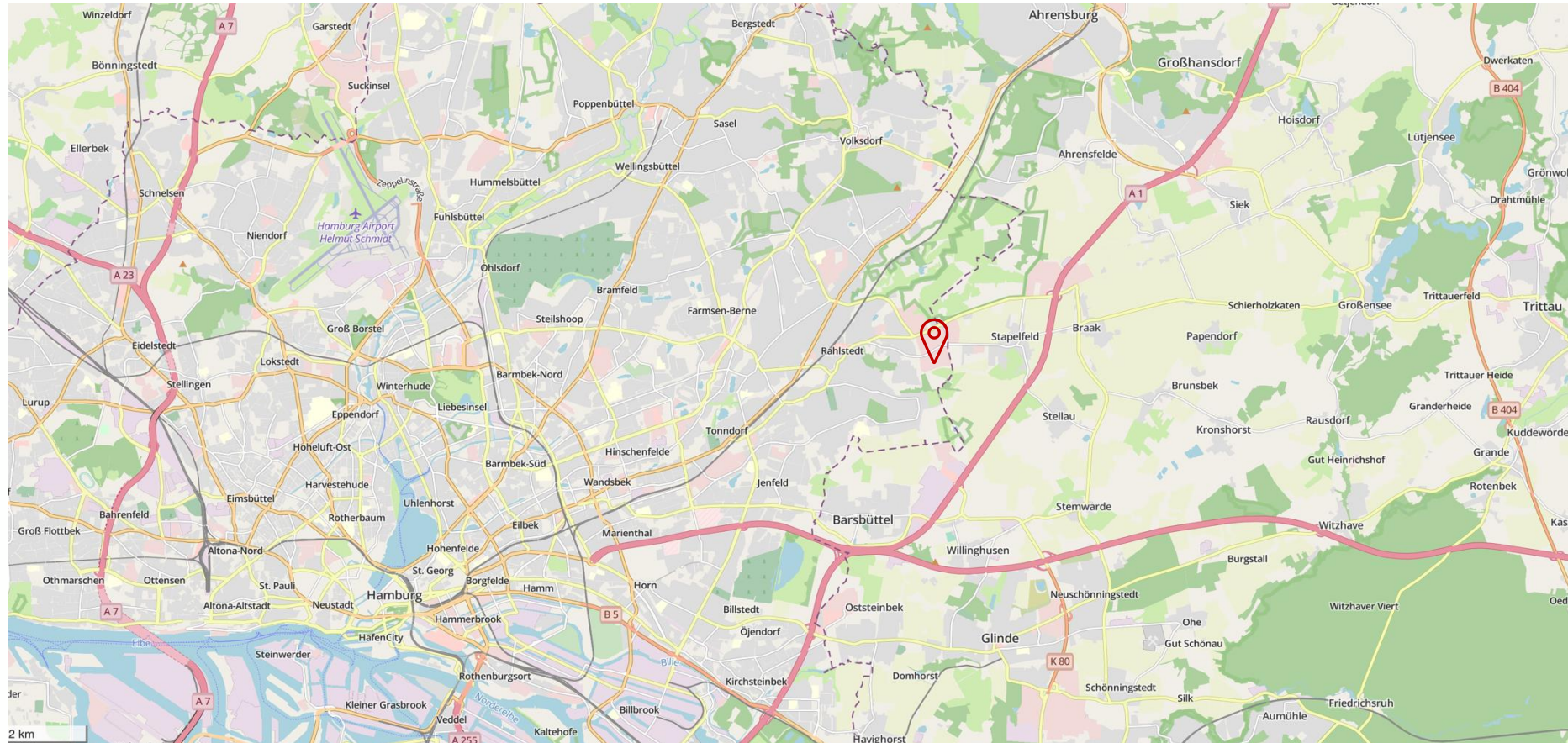
### Nutzungsstrategie









- Grundstücksgröße: 5.455 m<sup>2</sup>
- Gesamtmietfläche: 1.558 m<sup>2</sup>
- Errichtung einer Multi-Tenant Immobilie
- Lager- / Produktionsflächen im EG
- Büroflächen im 1.OG
- Flexible Mieteinheiten (individuell zusammenlegbar)
- Flächen pro Einheit
  - Halle 119 - 144 m<sup>2</sup>
  - Büro- / Sozial 59 - 71 m<sup>2</sup>
  - 2-4 Stellplätze
  - 1 ebenerdiges Sektionaltor
- PV-Dachanlage 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

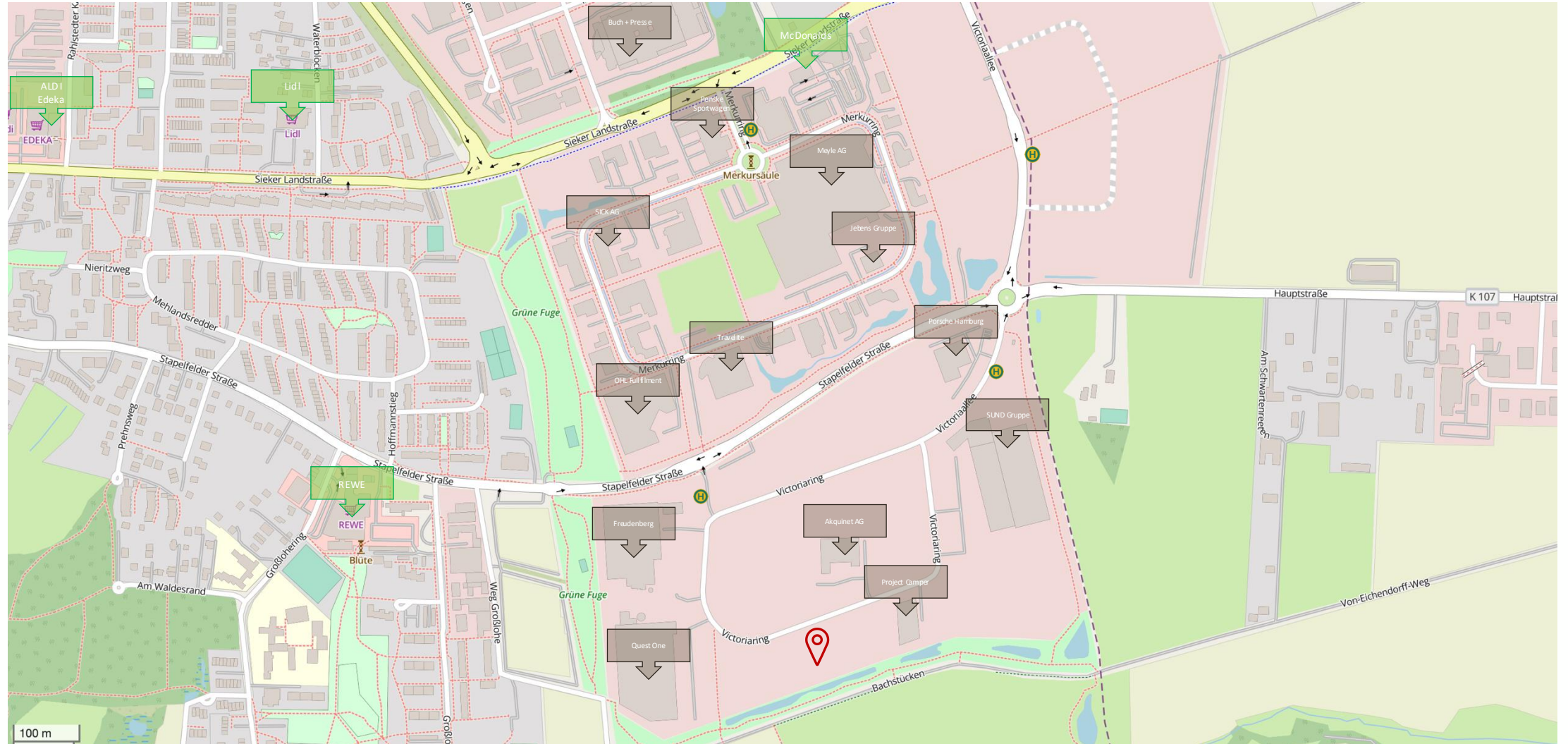
## Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



							
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 Gewerbehöfe – Victoriaring 17

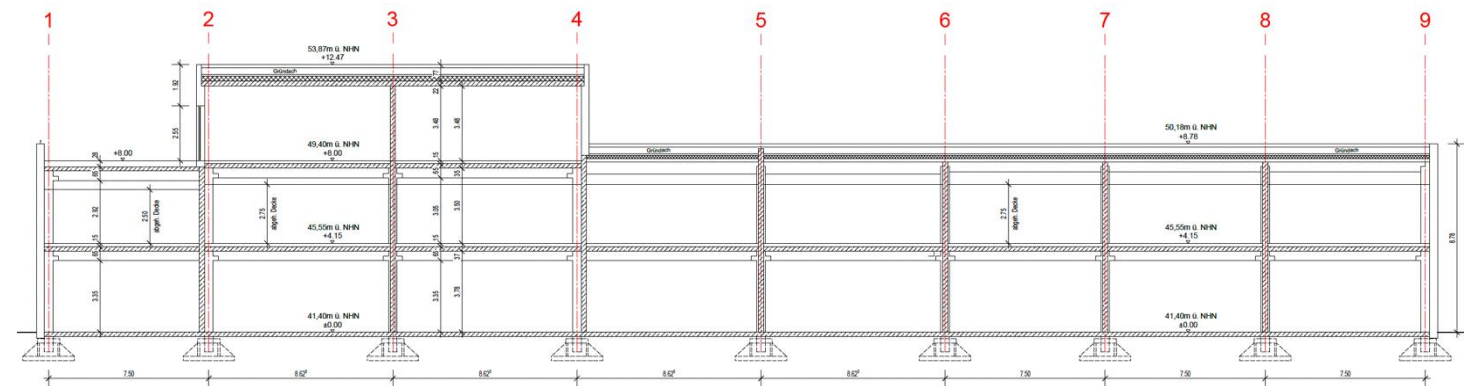
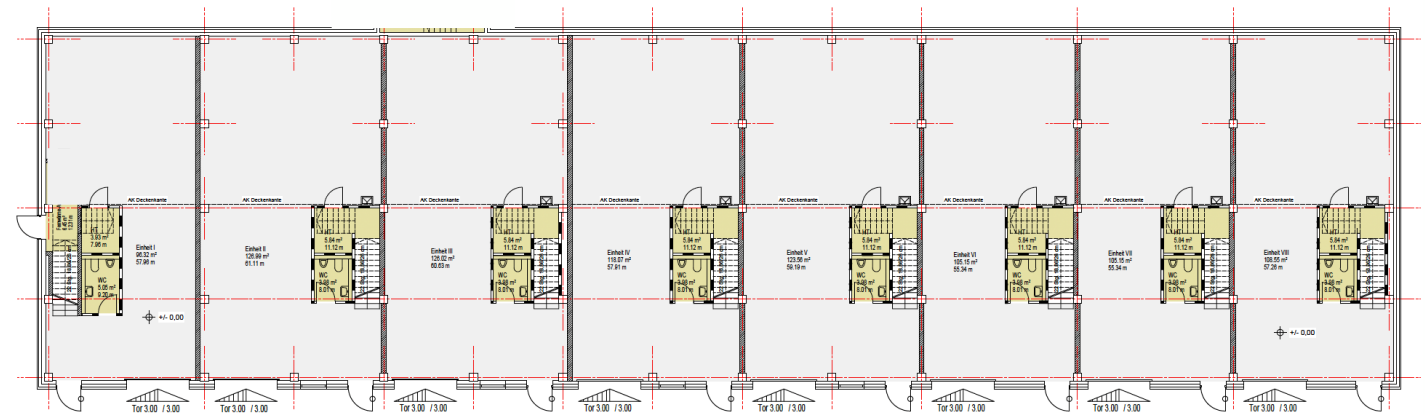


# GRUNDRISS EG - HALLE

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17

## Ausstattung Halle

- Industrieflächenheizung im gesamten Hallenbereich
- Geschlossenes Treppenhaus mit WC-Kern
- Ebenerdiges Sektionaltor (3,00 x 3,00 m)
- LED-Beleuchtung mit 300 Lux
- 2 Starkstromanschlüsse pro Einheit
- Bodentraglast 5,0 t/m<sup>2</sup>
- 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

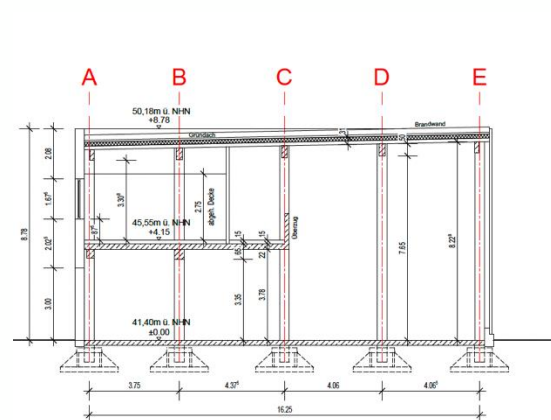
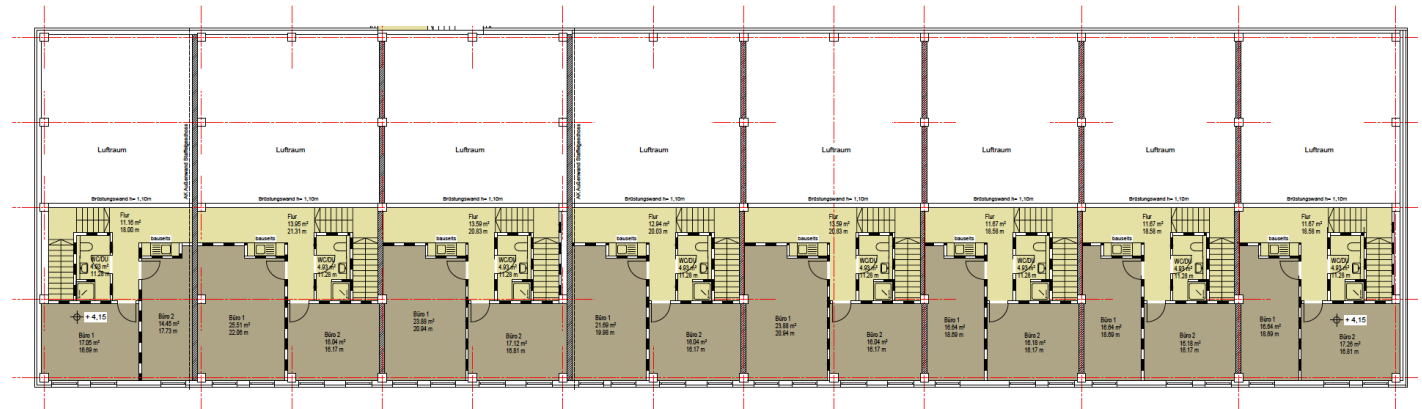


# GRUNDRISS 1. OG - BÜRO

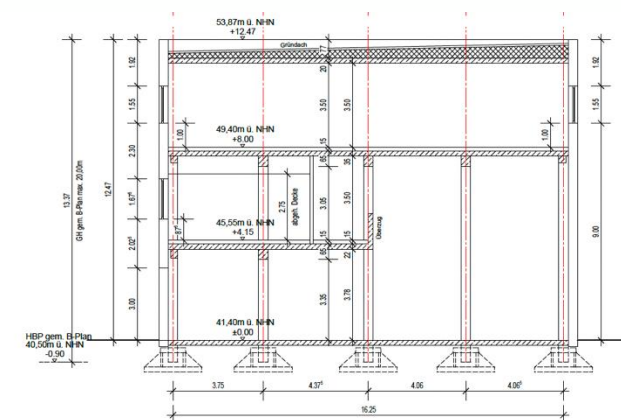
Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17

## Ausstattung Büro

- Fußbodenheizung
- PVC-Designbodenbeläge
- WC mit Dusche
- Hochwertige Teeküche
- Sonnenschutzanlage
- LED-Beleuchtung mit 500 Lux
- Deckenhöhe Abhängecke 2,75 m



Systemschnitt A-A



Systemschnitt B-B

# ANSICHT - BÜRO

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



# MIETEINHEITEN & MONATLICHE NKM

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17

## Einheiten (Mietfläche)

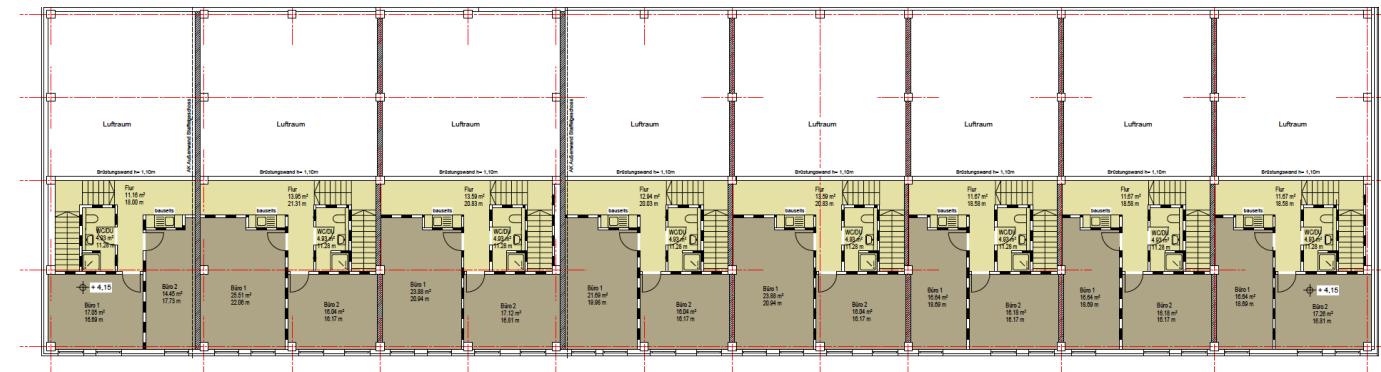
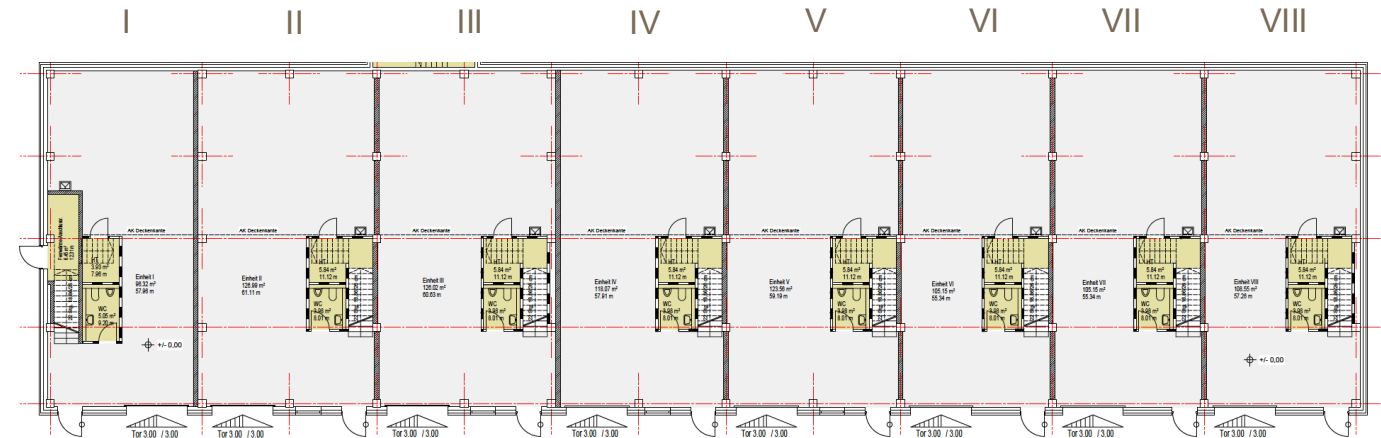
- I. 178 m<sup>2</sup> (Halle: 119 m<sup>2</sup>, Büro: 59 m<sup>2</sup>) – 2.650,00 €
- II. 215 m<sup>2</sup> (Halle: 144 m<sup>2</sup>, Büro: 71 m<sup>2</sup>) – 3.190,00 €
- III. 215 m<sup>2</sup> (Halle: 144 m<sup>2</sup>, Büro: 71 m<sup>2</sup>) – 3.190,00 €
- IV. 198 m<sup>2</sup> (Halle: 133 m<sup>2</sup>, Büro: 65 m<sup>2</sup>) – 2.950,40 €
- V. 207 m<sup>2</sup> (Halle: 139 m<sup>2</sup>, Büro: 68 m<sup>2</sup>) – 3.080,00 €
- VI. 179 m<sup>2</sup> (Halle: 120 m<sup>2</sup>, Büro: 59 m<sup>2</sup>) – 2.660,00 €
- VII. 179 m<sup>2</sup> (Halle: 120 m<sup>2</sup>, Büro: 59 m<sup>2</sup>) – 2.660,00 €
- VIII. 187 m<sup>2</sup> (Halle: 125 m<sup>2</sup>, Büro: 62 m<sup>2</sup>) – 2.780,00 €

## Gesamtfläche

- Halle: 1.044 m<sup>2</sup> Mietfläche
- Büro: 514 m<sup>2</sup> Mietfläche

## Betriebs- und Nebenkosten

- ca. 2,00 €/m<sup>2</sup> als Vorauszahlung (zzgl. Wärme und Strom)



# ANSICHT - SYSTEMSCHNITT

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



# BEISPIELRECHNUNG

Neubau Gewerbehöfe – Victoriaring 17



## Mietangebot (Einheit I)

Büro- und Sozialfläche	ca.	59,00 m <sup>2</sup>		879,00 €
Hallenfläche	ca.	119,00 m <sup>2</sup>		1.771,00 €
PKW-Stellplätze		2 Stk.	45 €/Stk.	90,00 €
<b>Nettokaltmiete</b>	<b>ca.</b>	<b>178,00 m<sup>2</sup></b>		<b>2.740,00 €</b>
Nebenkostenvorauszahlung	ca.	178,00 m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	356,00 €
<b>Nettowarmmiete</b>	<b>ca.</b>	<b>178,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3.096,00 €</b>
zzgl. Ust.			19%	588,24 €
<b>Gesamt brutto p.m.</b>	<b>ca.</b>	<b>178,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3.684,24 €</b>

# 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](mailto:c.jebens@jebens-gruppe.de)  
**W** [www.brick-space.de](http://www.brick-space.de)

