



Chausseehof, Berlin

Büroflächen

Quantum



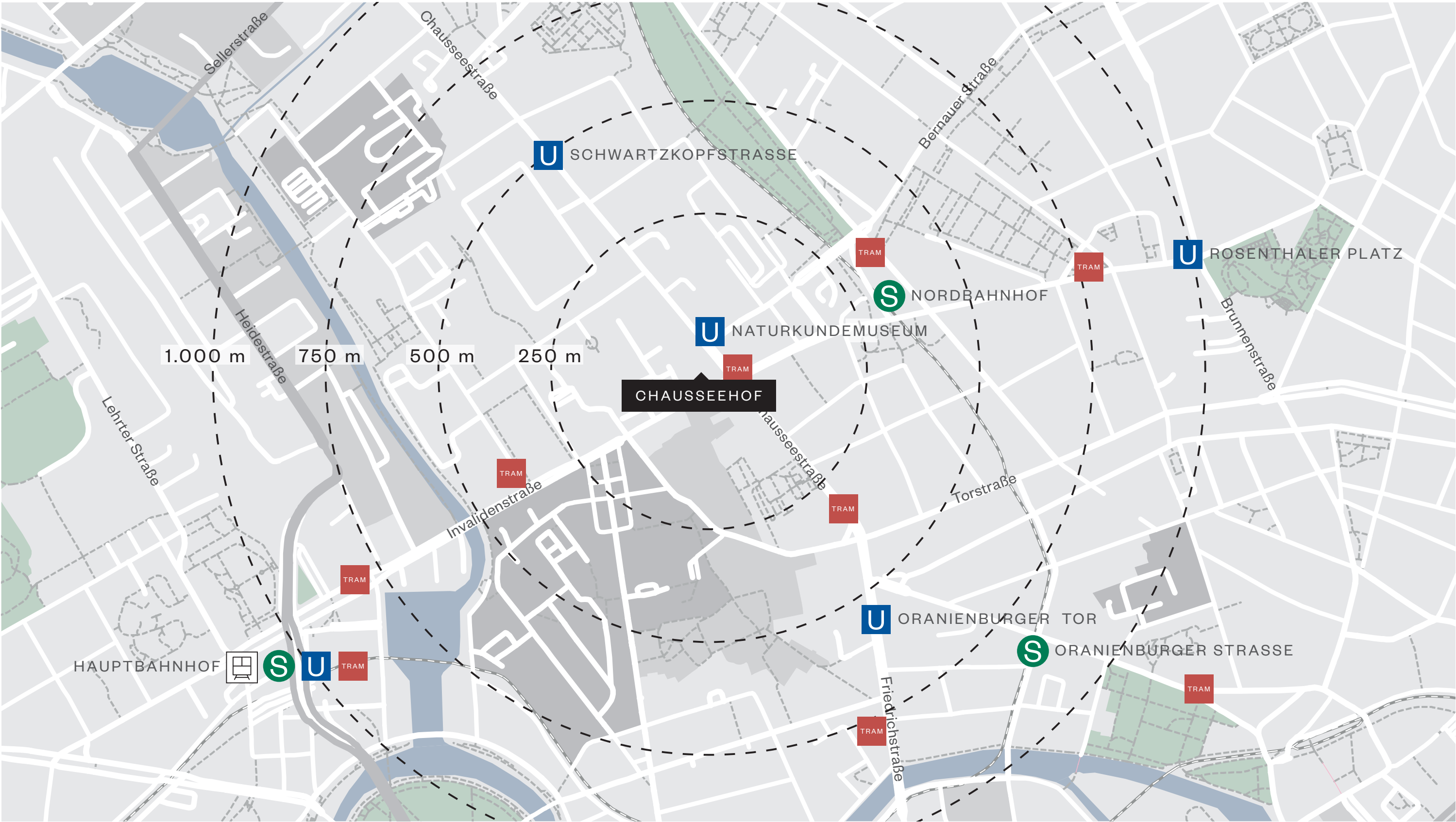


VISUALISIERUNG DER DACHTERRASSE

Lage in der Übersicht



Lage im Detail





Café & Bistro III

VISUALISIERUNG DER STRASSENSITUATION VOR DEM CAFÉ IM ERDGESCHOSS



Lagebeschreibung

Der „Chausseehof“ liegt direkt im pulsierenden Herzen Berlins. Der Bezirk Mitte gehört mittlerweile zu einem der beliebtesten Büro-Standorte in Berlin. Die Gegend rund um das Objekt ist geprägt von Altbauten der Jahrhundertwende und bietet eine große Auswahl an gehobenem Einzelhandel und exklusiver Gastronomie.

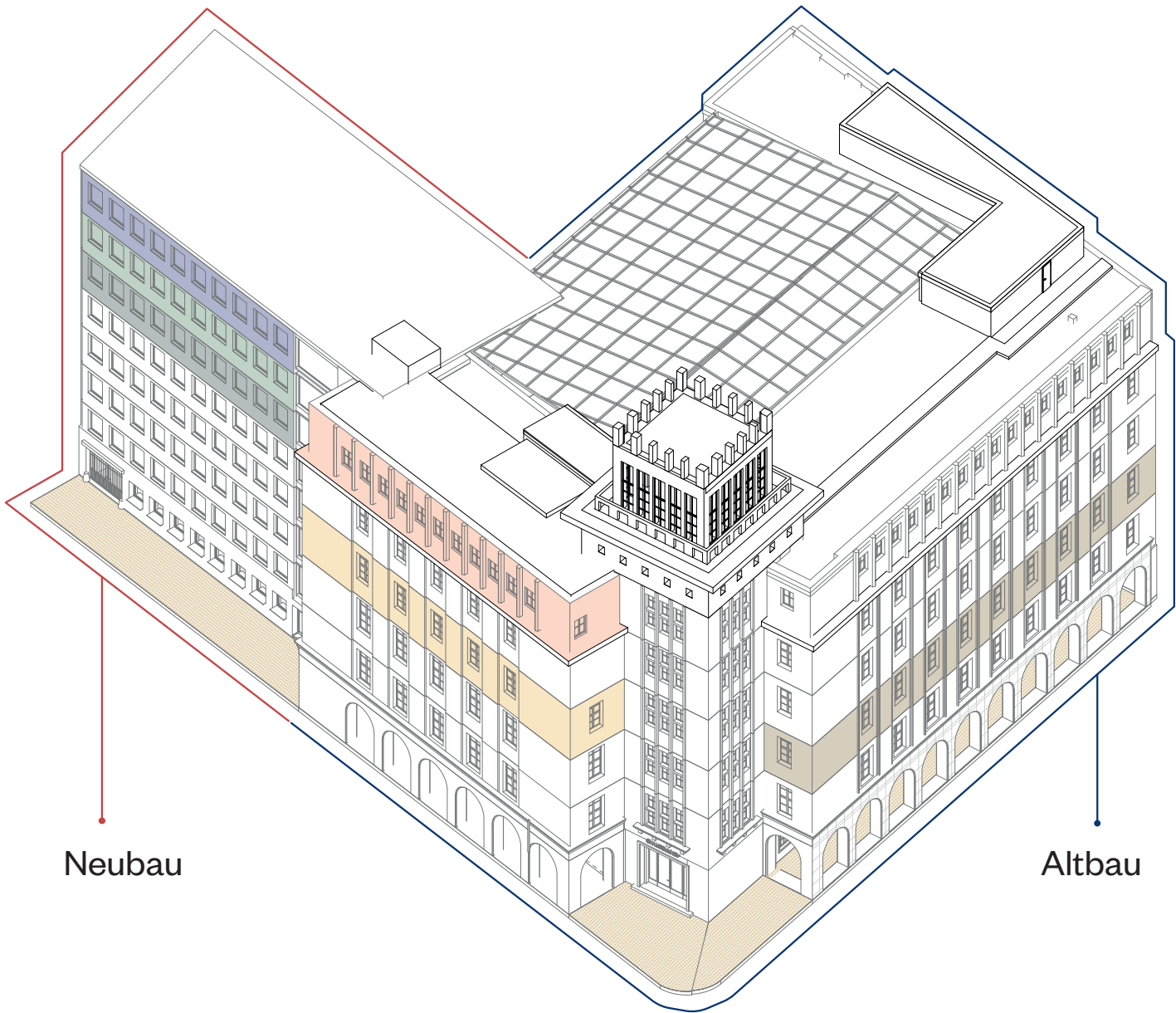
Die Nähe zum Regierungsviertel, dem Berliner Hauptbahnhof und zur Einkaufsstraße bzw. Bürostandort Friedrichstraße machen den „Chausseehof“ besonders attraktiv.

Durch die exzellente Lage ist dieser sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem Auto bequem zu erreichen. PKW-Stellplätze können in der Tiefgarage des benachbarten Hotels angemietet werden. Die Berliner Stadtautobahn liegt nur ca. 8 km entfernt. Direkt neben dem „Chausseehof“ liegt der U-Bahnhof „Naturkundemuseum“ auf der Linie der U6. Über die gleichnamige Straßenbahnhaltestelle erreicht man mit der Tram in unter 5 Minuten den Berliner Hauptbahnhof und genießt eine Anbindung an das gesamte regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Objektdaten in der Übersicht

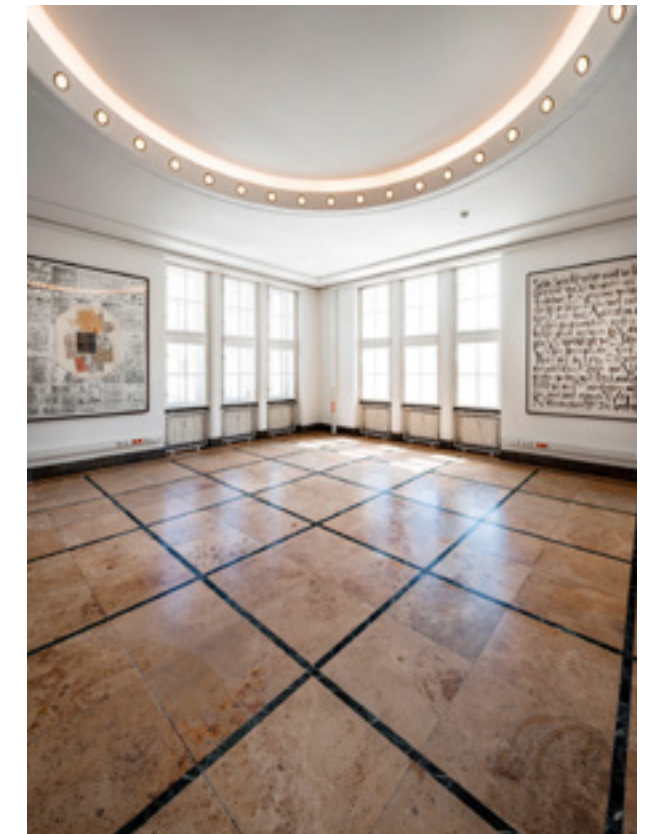
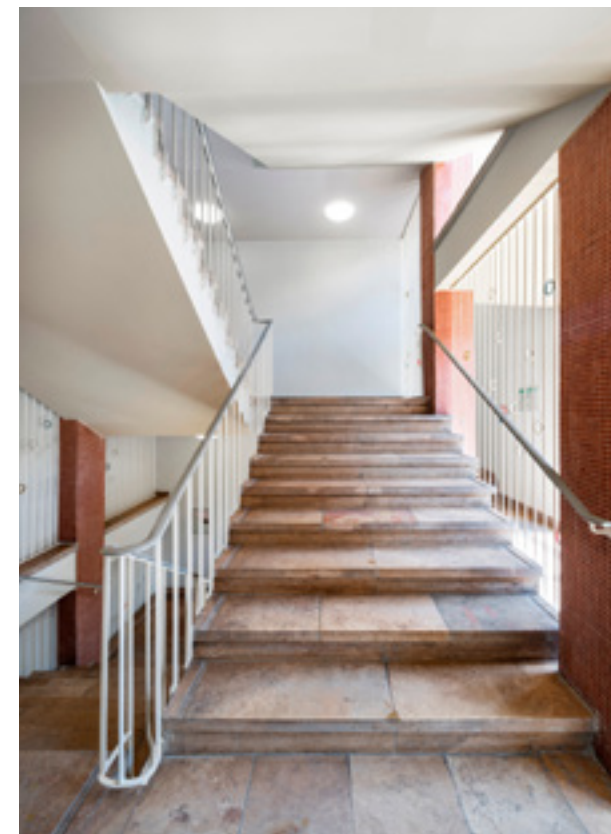
Adresse	Chausseestr. 111, Invalidenstr. 37 in Berlin	
Lage	Berlin-Mitte	
Baujahr Saniert + Modernisierung	1825 2002	
Nutzung	Büro- und Praxisflächen*	
Büro- und Praxisflächen	ca. 2.198 m²	
Stellplätze und Lagerflächen im UG	bei Bedarf anmietbar	
Verfügbarkeit Altbau	2. OG – 463 m²	voraussichtlich ab 2027
	3. OG – 254 m²	ab sofort
	5. OG – 232 m²	
Verfügbarkeit Neubau	5. OG – 418 m²	vorraussichtlich ab Sommer 2026
	6. OG – 418 m²	
	7. OG – 413 m²	ab sofort

* Für die Nutzung der Büroflächen als Praxisflächen ist eine Baugenehmigung notwendig



Allgemeine Ausstattung

- Imposantes Atrium mit ruhigem, abgeschlossenem Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Sämtliche Mietflächen im Neu- und Altbau mit modernen Aufzügen erreichbar
- Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit Blick über die gesamte Stadt
- Kellerräume vorhanden
- Tiefgaragenstellplätze
- Beheizung über Fernwärme
- Nutzung regenerativer Energie



2. Obergeschoss Altbau

Grundriss | voraussichtlich ab Frühjahr 2027 verfügbar

- MIETFLÄCHE 2
CA. 463 m²
- HAUSMEISTERBÜRO
- ANDERWEITIG VERMIETET
- GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
- KEINE MIETFLÄCHE



Ausstattung

2. Obergeschoss Altbau

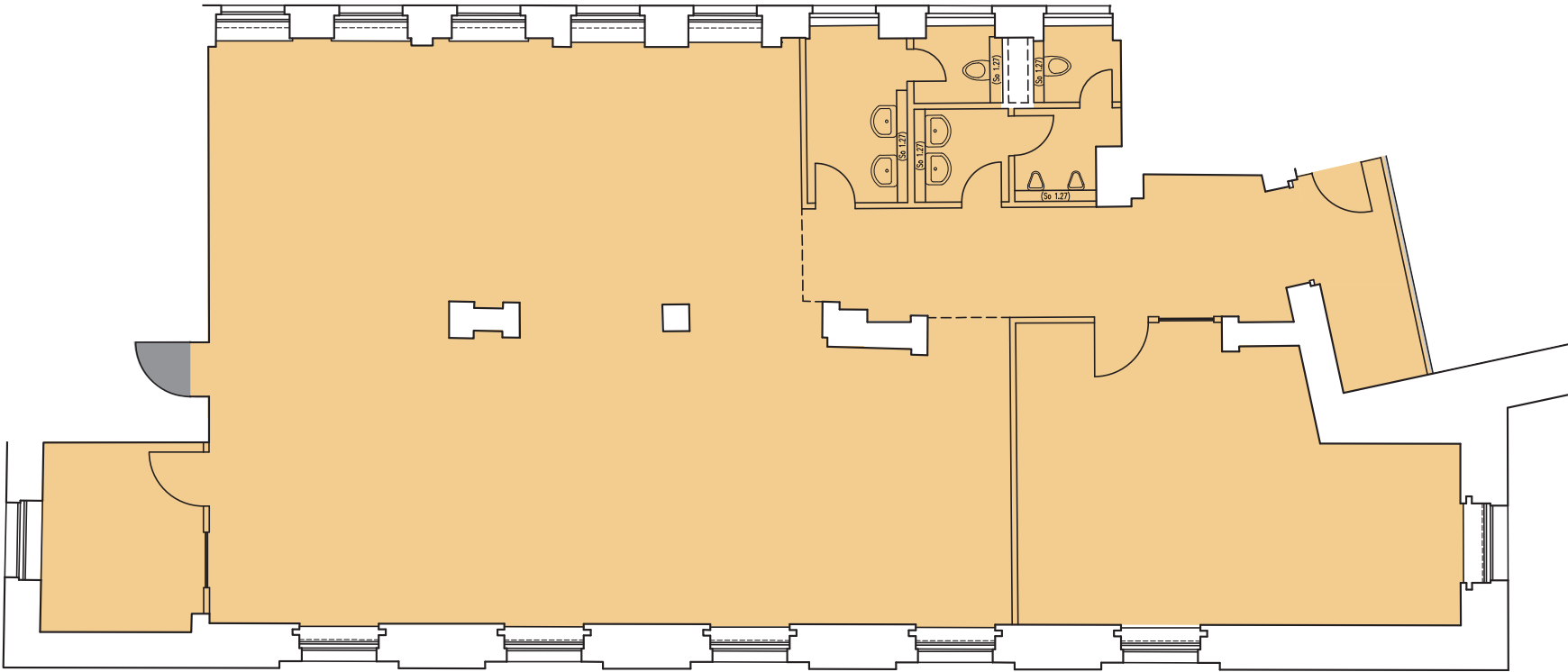
- Exklusiver Austritt auf innenliegenden Balkon Richtung Atrium
- Barrierefreier Zugang
- Vier getrennte Sanitäreinrichtungen (WC)
- IT-Verkabelung (CAT 6) über Kabelkanäle
- Derzeit Teppichboden (alternativer Bodenbelag verhandelbar)
- Teeküche vorhanden (Mieterwünsche verhandelbar)
- Lüftung vorhanden (im Sommer gekühlte Lüftung)
- Trennwände in Trockenbau
- Weitere Ausstattungsmerkmale verhandelbar



3. Obergeschoss Altbau

Grundriss | verfügbar ab sofort

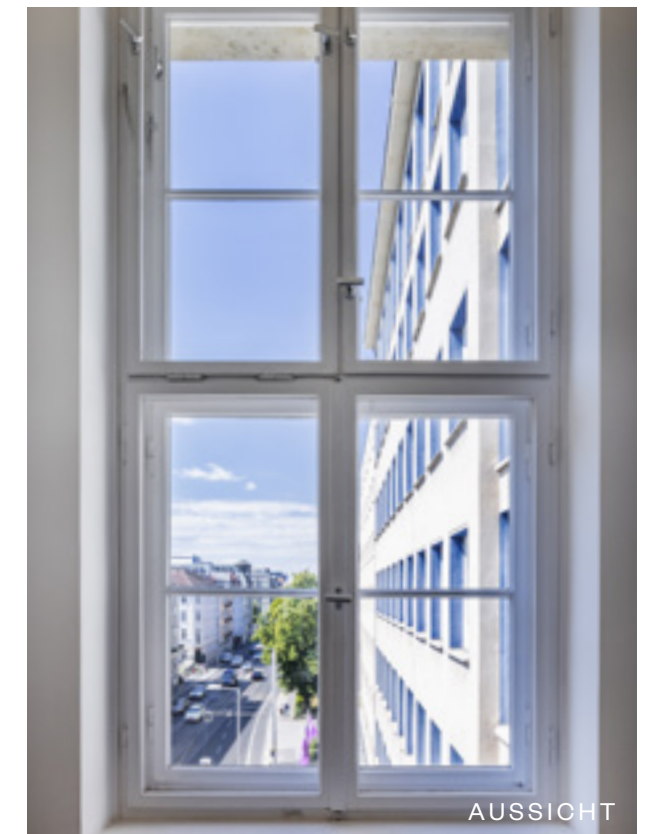
- MIETFLÄCHE
CA. 254 m²
- ANDERWEITIG VERMIETET
- GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
- KEINE MIETFLÄCHE



Ausstattung

3. Obergeschoss Altbau

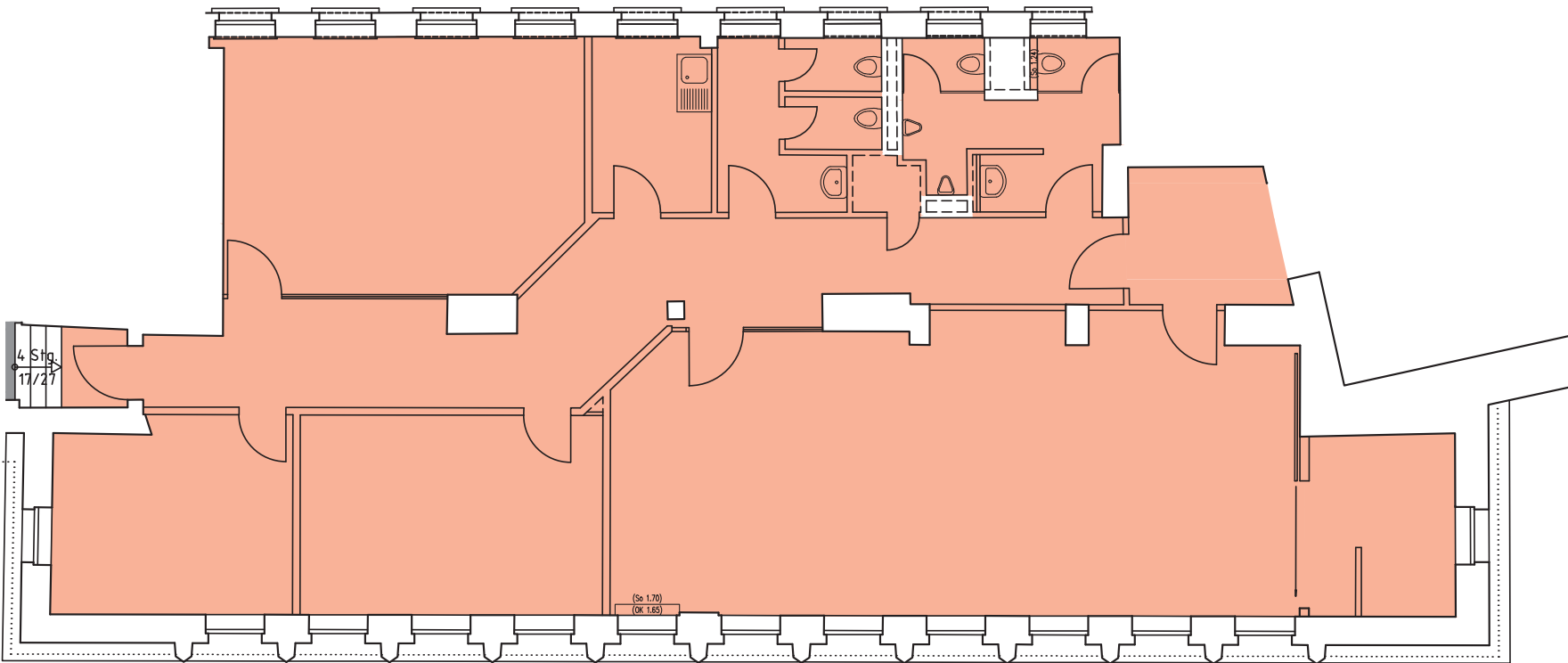
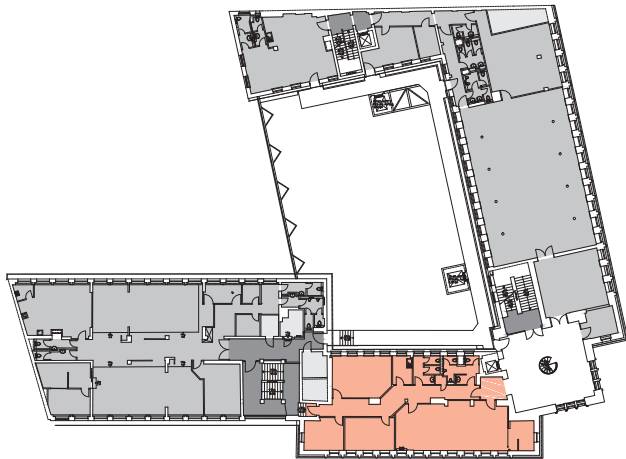
- Barrierefreier Zugang
- Zwei getrennte Sanitäreinrichtungen (WC)
- IT-Verkabelung (CAT 6) über Kabelkanäle
- Derzeit Linoleumboden (alternativer Bodenbelag verhandelbar)
- Einbau einer neuen Teeküche (Mieterwünsche verhandelbar)
- Trennwände in Trockenbau mit Glaseinschub
- Flexible Raumgestaltung möglich
- Deckenleuchten vorhanden
- Serverraum (klimatisiert)
- Glastüren
- Außenliegender Sonnenschutz zur Gebäudeseite Invalidenstraße in Umsetzung
- Kühlung der Flächen auf Mieterwunsch umsetzbar
- Weitere Ausstattungsmerkmale verhandelbar



5. Obergeschoss Altbau

Grundriss | verfügbar ab sofort

- BÜRO- & KONFERENZFLÄCHE
CA. 232 m²
- ANDERWEITIG VERMIETET
- GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
- KEINE MIETFLÄCHE



Ausstattung

5. Obergeschoss Altbau

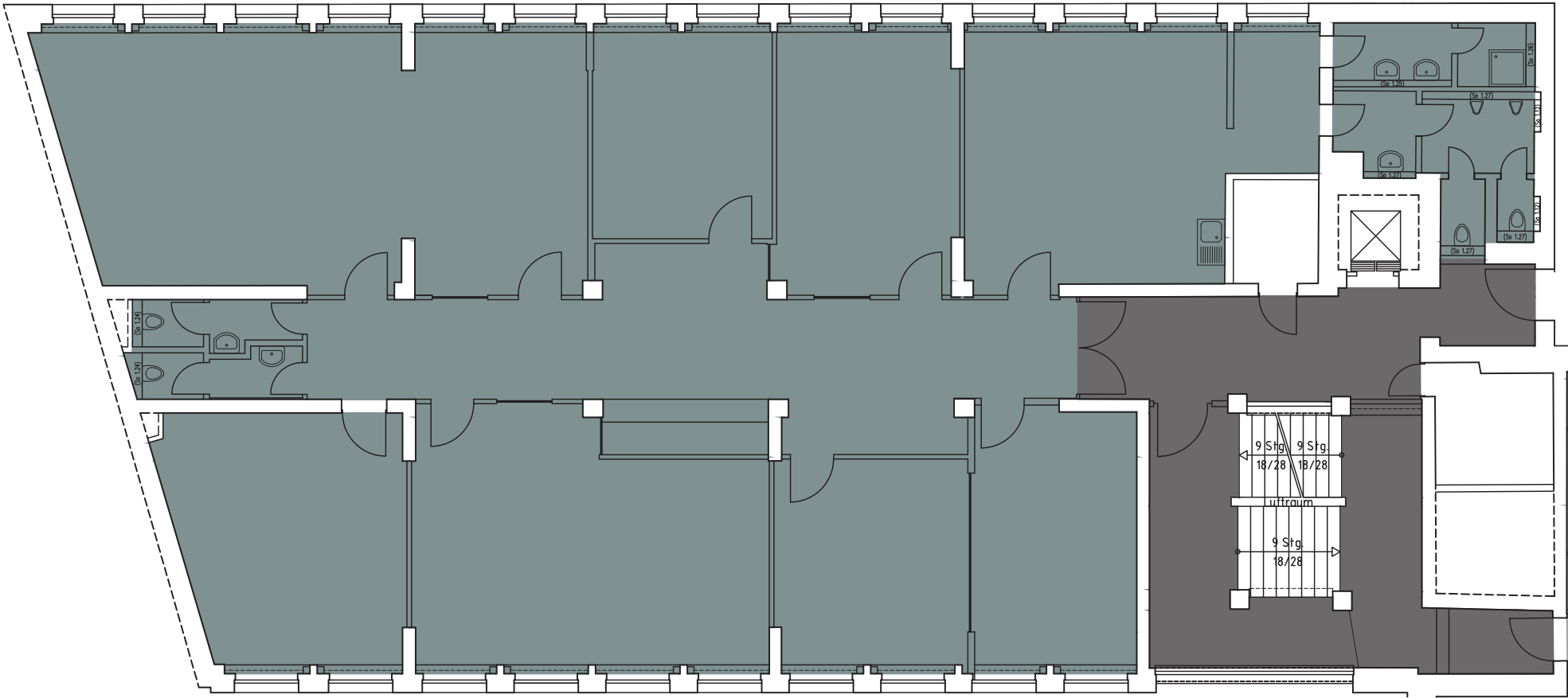
- Barrierefreier Zugang
- Zwei hochwertig ausgestattete, individuelle Sanitäreinrichtungen (WC)
- IT-Verkabelung (CAT 7)
- Derzeit unterschiedliche Bodenbeläge (alternativer Bodenbelag verhandelbar)
- Teeküche vorhanden (Mieterwünsche verhandelbar)
- Trennwände in Trockenbau
- Großer Konferenzraum für ca. 20 Personen Ausgestattet mit Akustikpanelen und farbigen Lichtelementen
- Vollständige Abdunklung des Konferenzraumes möglich
- Außenliegender Sonnenschutz zur Gebäudeseite Invalidenstraße in Umsetzung
- Kühlung der Flächen auf Mieterwunsch umsetzbar
- Weitere Ausstattungsmerkmale verhandelbar



5. Obergeschoss Neubau

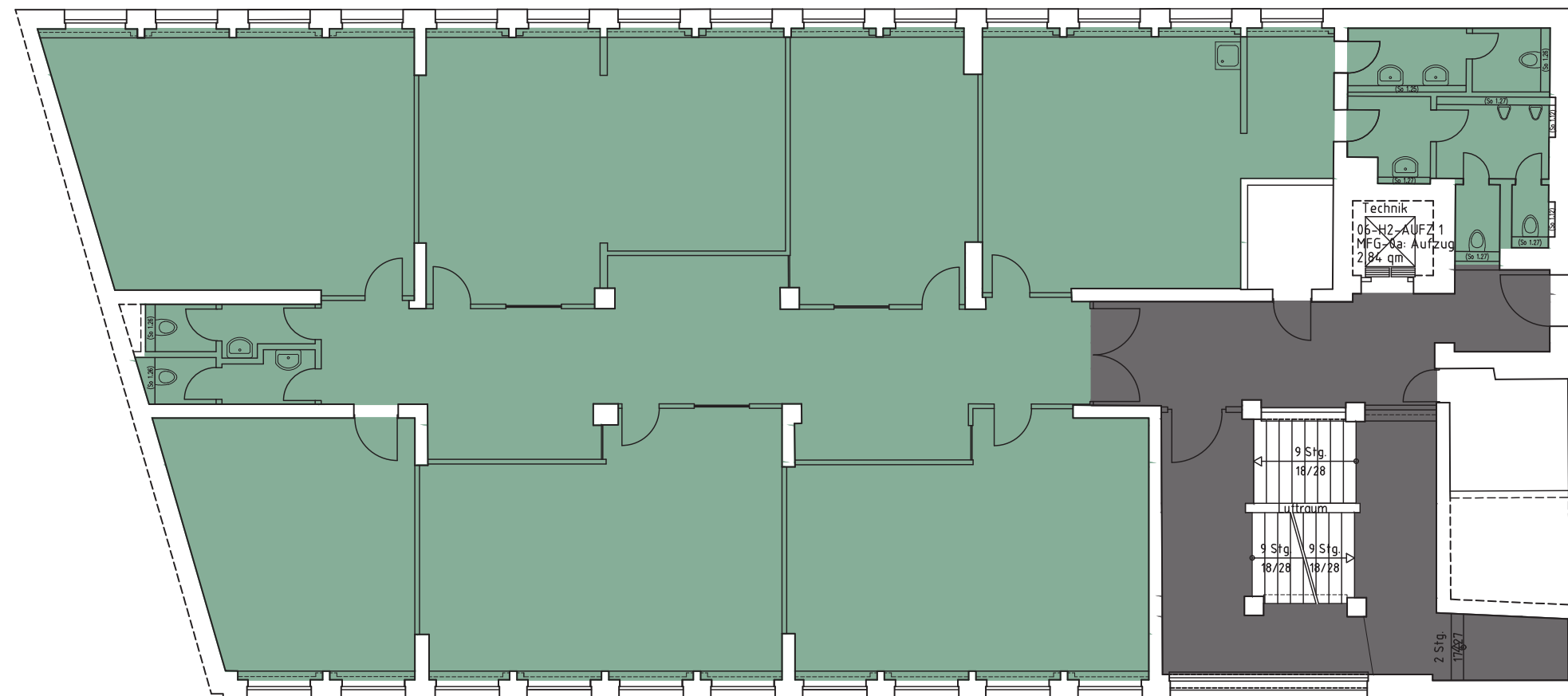
Grundriss | vorraussichtlich ab Sommer 2026 verfügbar

-  BÜROFLÄCHE
5.OG NEUBAU
CA. 418 m²
-  ANDERWEITIG VERMIETET
-  GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
-  KEINE MIETFLÄCHE



6. Obergeschoss Neubau

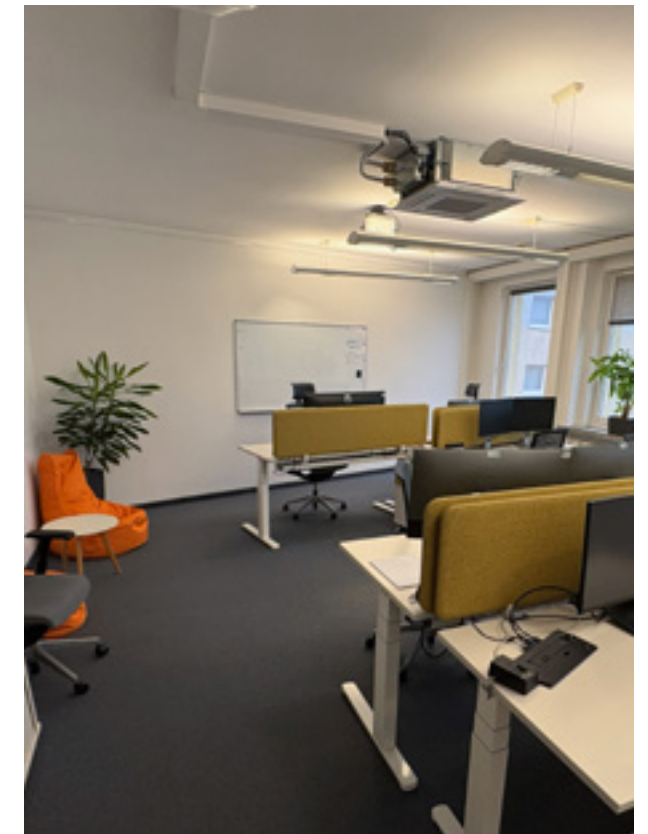
Grundriss | voraussichtlich ab Sommer 2026 verfügbar



Ausstattung

5. – 6. Obergeschoss Neubau

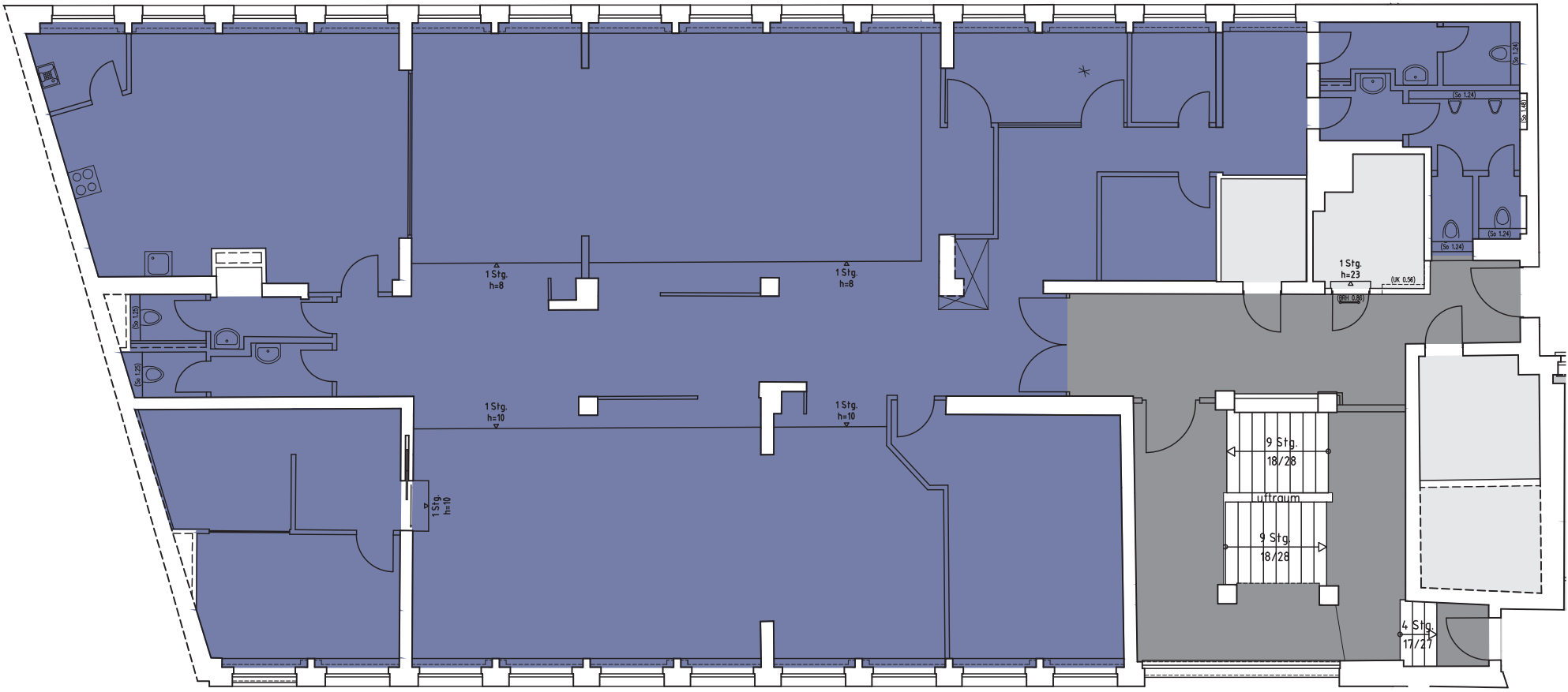
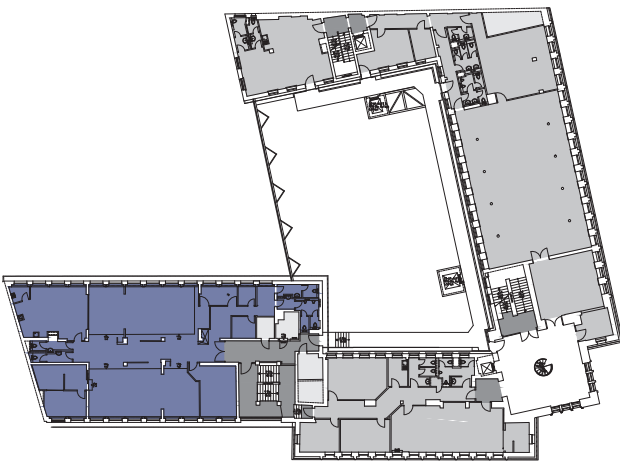
- Kühlung vorhanden
- Barrierefreier Zugang
- Vier getrennte Sanitärbereiche pro Etage
- Dusche im 5. Obergeschoss vorhanden
- IT-Verkabelung (CAT 7)
- Derzeit Teppich- und Linoleumboden (alternativer Bodenbelag verhandelbar)
- Küchenlounge in beiden Stockwerken vorhanden (Mieterwünsche verhandelbar)
- Trockenbauwände mit Glaseinschub – teilweise elektrisch schaltbares Milchglas vorhanden
- Glastüren
- Außenliegender Sonnenschutz zur Gebäudeseite Invalidenstraße in Umsetzung
- Zusammenschluss 5. – 7. Obergeschoss durch Verbindungstreppe auf Mieterwunsch verhandelbar
- Weitere Ausstattungsmerkmale verhandelbar



7. Obergeschoss Neubau

Grundriss | ab sofort verfügbar

-  BÜROFLÄCHE
7.OG NEUBAU
CA. 413 m²
-  ANDERWEITIG VERMIETET
-  GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
-  KEINE MIETFLÄCHE



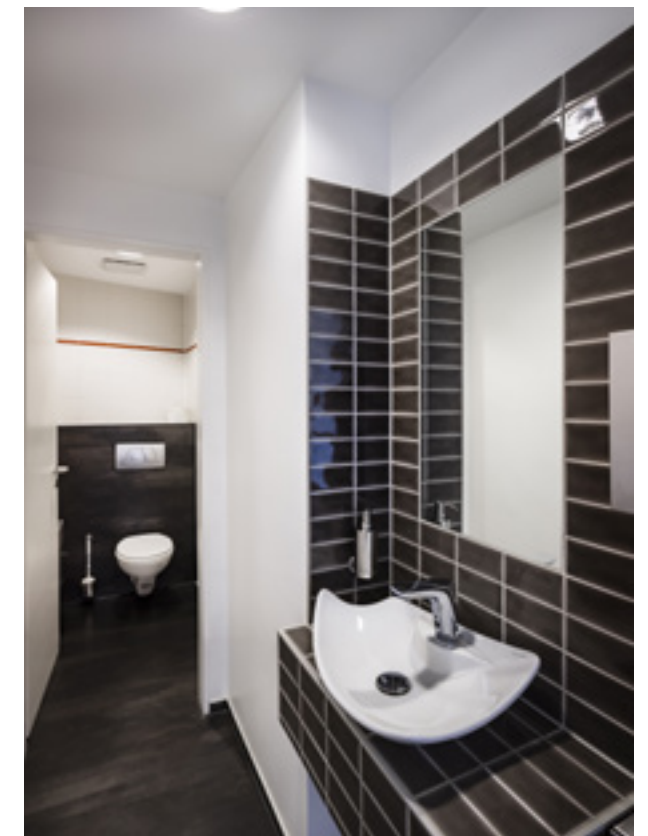


VISUALISIERUNG DER BÜROFLÄCHEN IM 7. OBERGESCHOSS

Ausstattung

7. Obergeschoss Neubau

- Vier getrennte Sanitäreinrichtungen
Dusche vorhanden
- IT-Verkabelung (CAT 7)
- Derzeit Vinyl- und Teppichboden (alternativer Bodenbelag verhandelbar)
- Neue Teeküche (Mieterwünsche verhandelbar)
- Trennwände in Trockenbau sowie teilweise aus Glas
- Serverraum (klimatisiert)
- Außenliegender Sonnenschutz zur Gebäudeseite Invalidenstraße in Umsetzung
- Kühlung der Flächen auf Mieterwunsch umsetzbar
- Zusammenschluss 5. – 7. Obergeschoss durch Verbindungstreppe auf Mieterwunsch verhandelbar
- Weitere Ausstattungsmerkmale verhandelbar



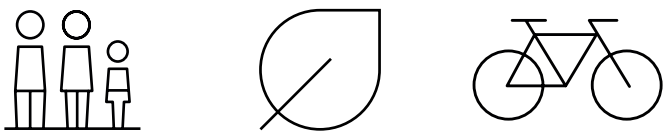
Kennzahlen

Geschoss (gleiche Ebene)	Nutzung	Mietfläche	Mietzins/ Nebenkosten in €/m²/mtl.
2. OG Altbau	Bürofläche 2	ca. 463 m²	23,00
3. OG Altbau	Büro- oder Praxisfläche	ca. 254 m²	25,00
5. OG Altbau	Büro- und Konferenzfläche	ca. 232 m²	18,00
5. OG Neubau	Bürofläche	ca. 418 m²	25,00
6. OG Neubau	Bürofläche	ca. 418 m²	25,00
7. OG Neubau	Bürofläche	ca. 413 m²	25,00
Verfügbare Mietfläche Gesamt		ca. 2.198 m²	
Nebenkostenvorauszahlung			4,50
Tiefgarage		pro Stellplatz	120,00

Alle genannten Konditionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %.
Alle Angaben sind als Circa-Maße zu verstehen und können Änderungen unterliegen.
Die genannten Mietzinsen sind abhängig von etwaigen Ausbauwünschen des Mieters.



ESG und Nachhaltigkeit



Regenerative Energien	Fernwärme* *Quelle: agradblue	Smart Meter	Mobilität	Sozial
— Vollständige Verwendung von klimaneutralem Grünstrom für Allgemeinflächen (das Objekt Chausseehof ist Teil des Sondervermögens „ImmOo“) — Dadurch aktive Reduzierung von CO2-Emissionen	— Der Versorger „Berliner Energie und Wärme“ (BEW) strebt die Klimaneutralität bis 2040 an	— Einbau von Smart MeterMedienzählung — Automatische Erfassung& Auswertung der Verbräuche durch Software möglich	— Errichtung eines überdachten Fahrradunterstandes im Innenhof — Hervorragende ÖPNV-Anbindung	— Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen wie Atrium und Dachterrasse — Aufenthaltsbereich mit Bänken im begrünten Innenhof

Ihre Ansprechpartner



Stella Bauschlicher

Quantum Immobilien Kapital-
verwaltungsgesellschaft mbH
Walter-Benjamin-Platz 6
10629 Berlin

+49 40 41 43 30 – 595
sba@quantum.ag



André Kluger

Quantum Immobilien Kapital-
verwaltungsgesellschaft mbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg

+49 40 41 43 30 – 520
akl@quantum.ag

Impressum

©2026 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, www.quantum.ag

Objektbilder: Carsten Brüggmann, Barmstedt
Unternehmensbild: Carsten Brüggmann, Barmstedt
Visualisierungen: studio loso, Berlin

Die Verwendung, Reproduktion und Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Quantum Immobilien AG erlaubt.

Die Inhalte dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar.
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang.
Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Änderungen/Irrtümer vorbehalten.

Stand März 2026