



Gustav

Attraktive Büroflächen – sofort bezugsfertig

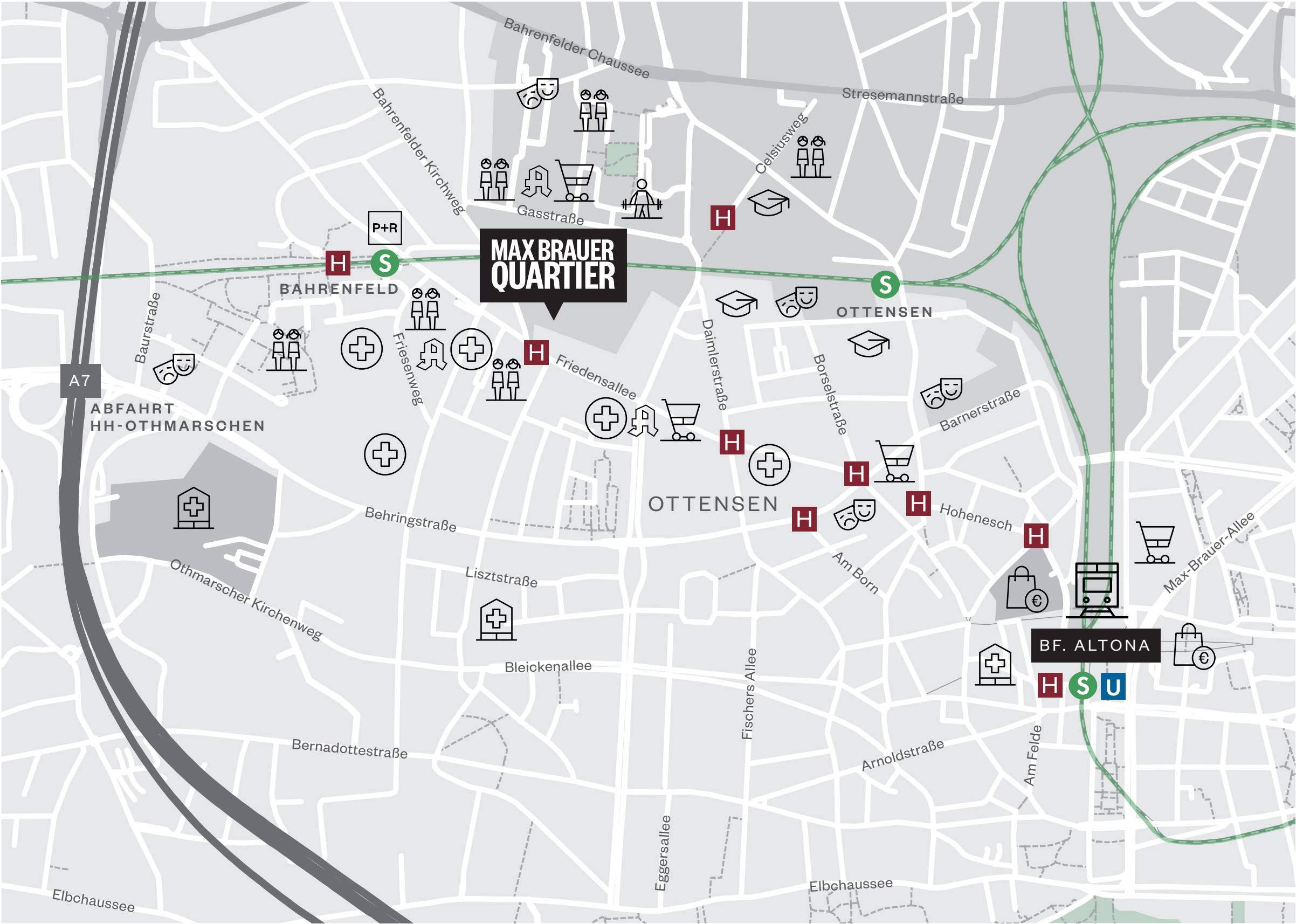
**MAX BRAUER
QUARTIER**

Quantum

Lage in der Übersicht



Lage im Detail



-  BAHNHOF
-  BUSHALTESTELLE
-  S-BAHN
-  U-BAHN
-  BILDUNG
-  KITA
-  SUPERMARKT
-  SHOPPING
-  P+R PARKHAUS
-  ARZT/PRAXIS
-  APOTHEKE
-  KRANKENHAUS
-  ENTERTAINMENT
-  FITNESS

Unweit der Elbe ist ein Ensemble aus vier markanten Gebäuden auf ca. 2,5 Hektar entstanden:
das Max Brauer Quartier.

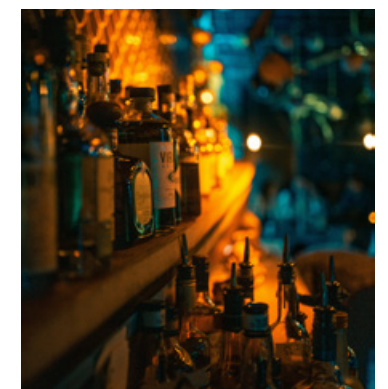
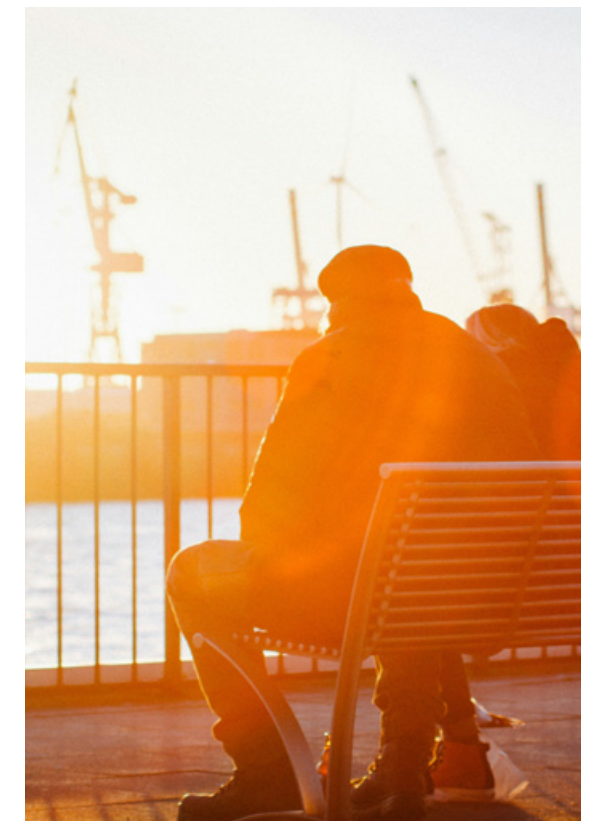
Im Gebäude Gustav wurden 1.100 m² attraktive
Gewerbeflächen realisiert.



Lagebeschreibung

Szeneviertel Ottensen

- Inmitten des Stadtteils Ottensen liegt das Max Brauer Quartier, welches über die Friedensallee, Bahrenfelder Kirchenweg und Leonore-Mau-Weg erschlossen wird.
- Das Max Brauer Quartier zeichnet sich durch einen sehr guten ÖPNV-Anschluss aus. Die S-Bahnstation „Bahrenfeld“ ist wenige Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle „Grünebergstraße“ liegt direkt an der Friedensallee vor dem Quartier. Die Autobahnanschlussstellen der A7 „Bahrenfeld“ und „Othmarschen“ sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.
- PKW-Stellplätze und E-Ladestationen sind sowohl im Quartier als auch in der Tiefgarage vorhanden.
- Das Stadtteilzentrum von Ottensen verfügt über attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Viele Dienstleistungsunternehmen, Hotels, Einzelhandelsgeschäfte und Kitas sowie Unternehmen aus der Kreativ- und Medienbranche haben hier ihren Unternehmensstandort.





- A

EMIL (BAUFELD A)
- B

AUGUST (BAUFELD B)
- C

CHARLOTTE (BAUFELD C)
- D

GUSTAV (BAUFELD D)
- P

EINFAHRT ZUR GEMEINSCHAFTLICHEN
TIEFGARAGE FÜR BAUFELD A+D

Quartiersbeschreibung

ADRESSE	Friedensallee, Bahrenfelder Kirchenweg, Leonore-Mau-Weg, 22763 Hamburg-Ottensen/Bahrenfeld
MAX BRAUER QUARTIER	Im Max Brauer Quartier zwischen Friedensallee, Bahrenfelder Kirchenweg sind auf ca. 2,5 Hektar insgesamt ca. 1.100 m² Gewerbeflächen und 464 Wohnungen entstanden, davon 161 öffentlich geförderte Mietwohnungen.
BAUFELDER IM DETAIL	- Emil (Baufeld A): 161 geförderte Mietwohnungen - August (Baufeld B): 81 Mietwohnungen - Charlotte (Baufeld C): 138 Eigentumswohnungen - Gustav (Baufeld D): 84 Mietwohnungen, Büroflächen, eine Gastronomiefläche und eine Kita.
FERTIGSTELLUNG	Q4/2024



BLICK AUF DIE BÜROFLÄCHE IM 1. OBERGESCHOSS

Aktuelle Bilder der Bürofläche



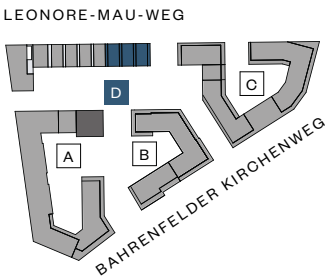
1. Obergeschoss

Aktuelle Raumaufteilung

Bürofläche ca. 303,80 m²

Balkonfläche ca. 14,50 m²

- Open Space
- Besprechung
- Flur
- Balkon
- Teeküche | Lounge
- Sonstige
Sanitär
Technik
- GK-Wand
- Glaswand



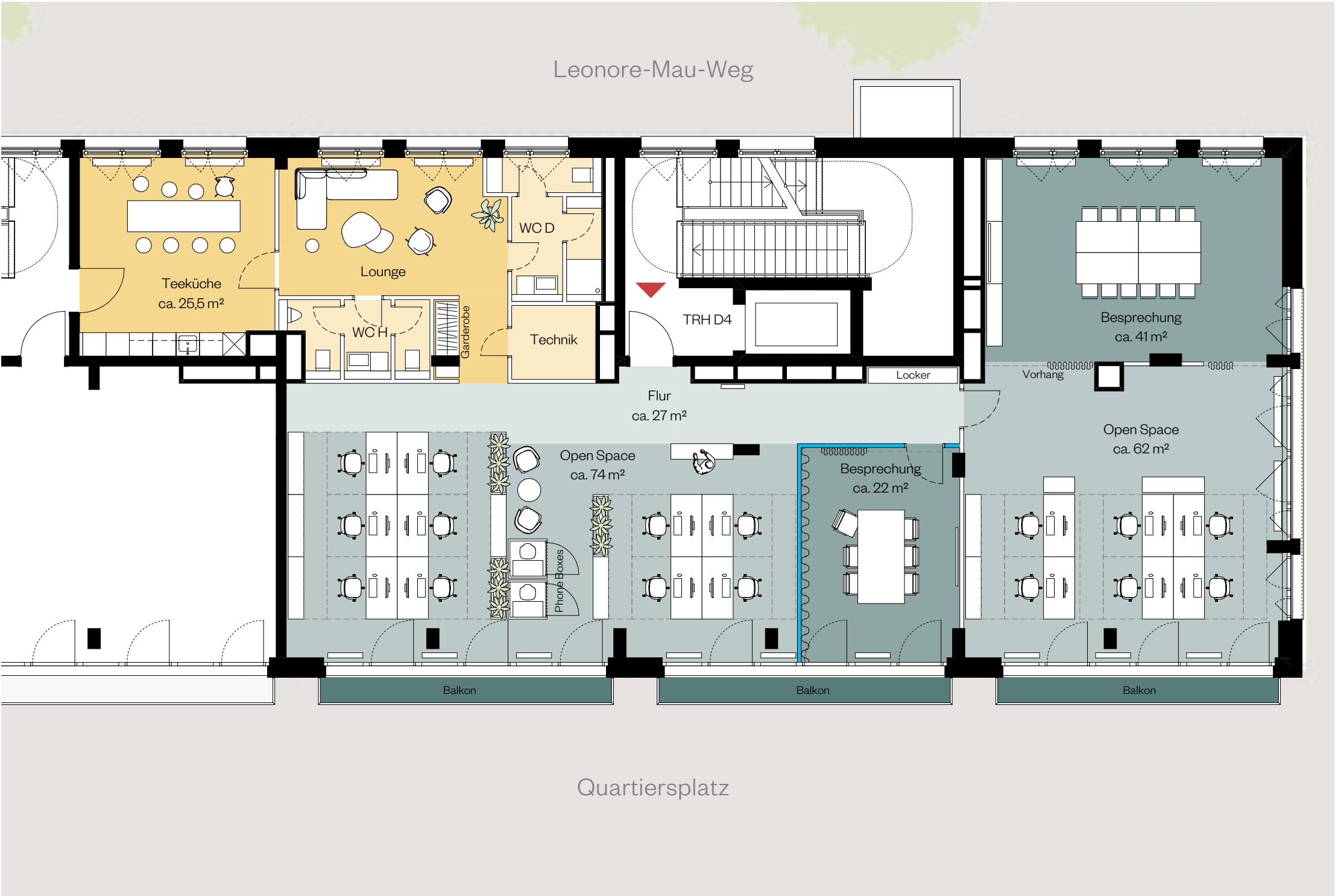
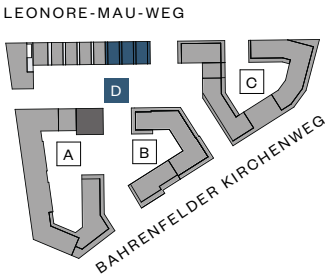
1. Obergeschoss

Aktuelle Raumaufteilung mit Möblierung

Bürofläche ca. 303,80 m²
Balkonfläche ca. 14,50 m²

- Open Space
- Besprechung
- Flur
- Balkon
- Teeküche | Lounge
- Sonstige
Sanitär
Technik
- GK-Wand
- Glaswand
- Vorhang (Mieterleistung)
- Phone-Box = Möbel (Mieterleistung)

ohne Maßstab



Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

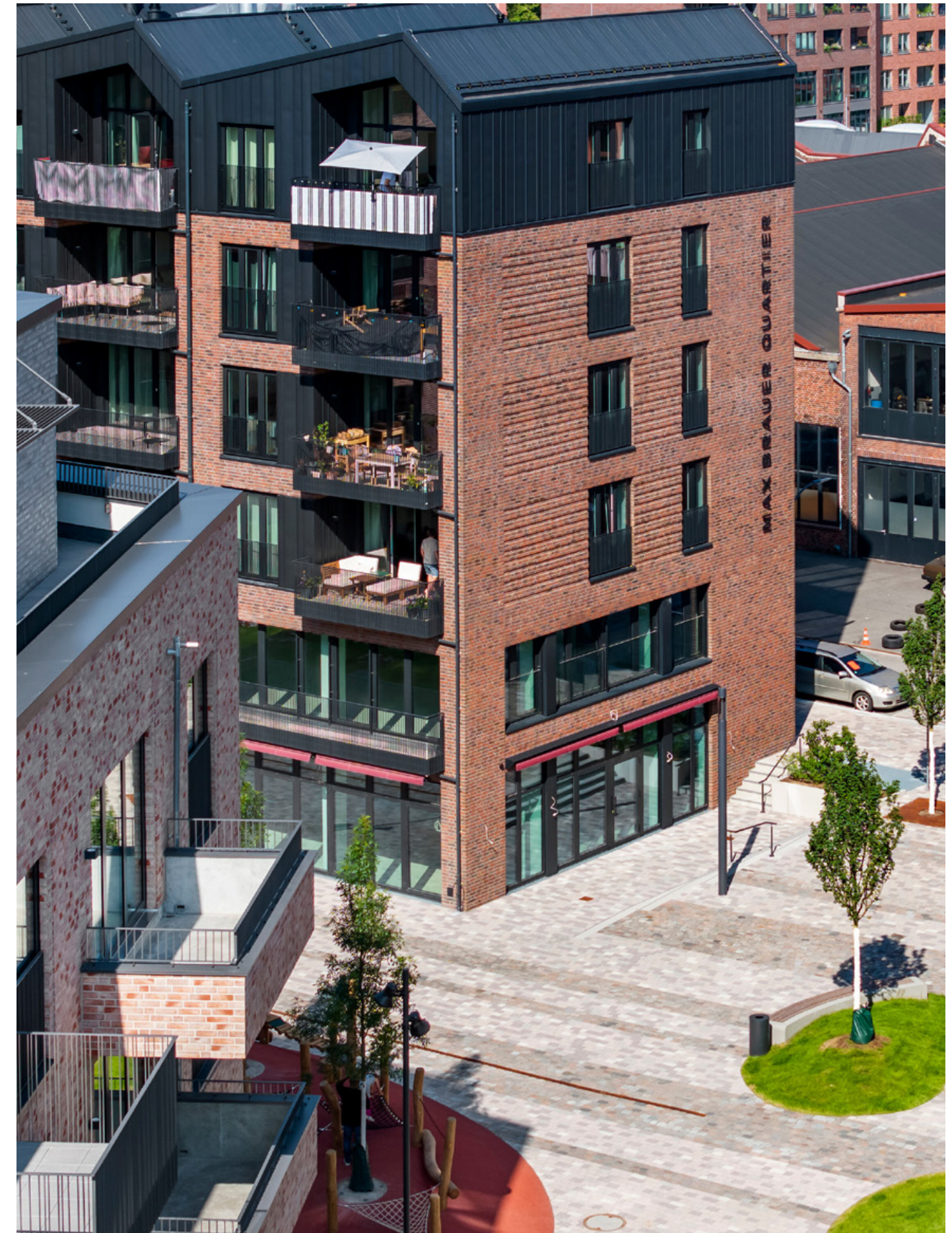
Kennzahlen

Verfügbare Bürofläche

Geschoss	Nutzung	Mietfläche (MF-G 1 + 2 Gesamt)	Mietzins in EUR/m²/mtl.
1. Obergeschoss	Bürofläche	ca. 303,80 m²	19,90 €
	Balkonfläche	ca. 14,50 m²	12,00 €
2. Untergeschoss	Lagerfläche vorhanden	auf Anfrage	10,00 €
1. Untergeschoss	Lagerfläche vorhanden	auf Anfrage	10,00 €
Tiefgarage	Parken	bis zu 4 Stellplätze	130,00 €
Nebenkostenvorauszahlung Büro			3,90 €
Nebenkostenpauschale pro Stellplatz/Monat			15,00 €

Ausstattung

- Bodenbelag: Eichenparkett, Oberfläche matt lackiert (in allen nicht gefliesten Bereichen)
- Teeküche/Meetingpoint: Fa. Hummel inkl. Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle/Backofen (Kombigerät), Anschluss für Wasserspender vorhanden
- Beleuchtung: Deckenspots in den Flurbereichen, Stehleuchten in den Büroräumen, Konferenzräume mit Deckenschienensystem und Einzelspots
- Wände mit Malervlies und Dispersionsanstrich
- Lichte Raumhöhe ca. 2,90 m in den Büro- bzw. Konferenzbereichen
ca. 2,50 m in Bereichen mit abgehängten Decken
- Elektronisches Zugangskontrollsystem mit Transpondern
- Bodenbelastbarkeit im EG und 1. OG: 5kN/m²
- jeder 2. Fensterflügel öffnenbar (Dreh-Kipp), außenliegender Sonnenschutz (Raffstores)
- Bodentiefe Fenster
- Effiziente Beheizung der Flächen über Fernwärme
- Hohlraumboden für nachträgliche mieterseitige Verkabelung
- E-Mobilität: 10 öffentlich zugängliche Ladepunkte für PKW im Quartier
Stellplätze mit E-Wallbox in der Tiefgarage nach Verfügbarkeit anmietbar



Ihre Ansprechpartner



Daniel J. Gedack
Stephanie Röttger

Quantum Projektentwicklung GmbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg

+49 40 41 43 30-725
sr@quantum.ag

Impressum

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

Architekten: Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbH
Fotos Quantum Firmensitz und Baustelle: Carsten Brüggemann
Fotos Umgebung (S. 5): www.unsplash.com und www.istockphoto.de

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

Die Inhalte dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Änderungen/Irrtümer vorbehalten.

Stand September 2026.