



Gustav

Gewerbeflächen im Max Brauer Quartier
Multi-Tenant

**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 entsteht ein Ensemble aus vier markanten Gebäuden auf ca. 2,5 Hektar: das Max Brauer Quartier.

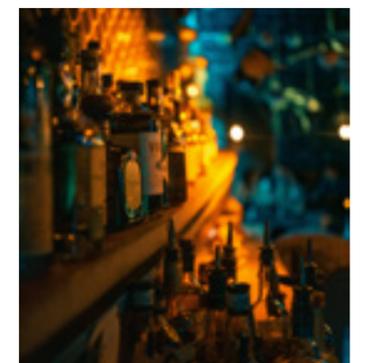
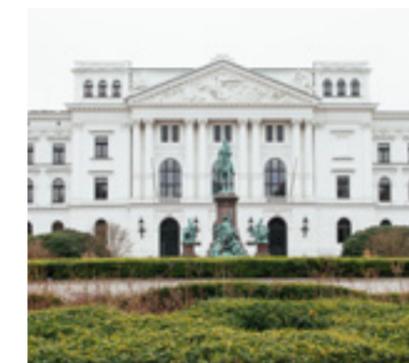
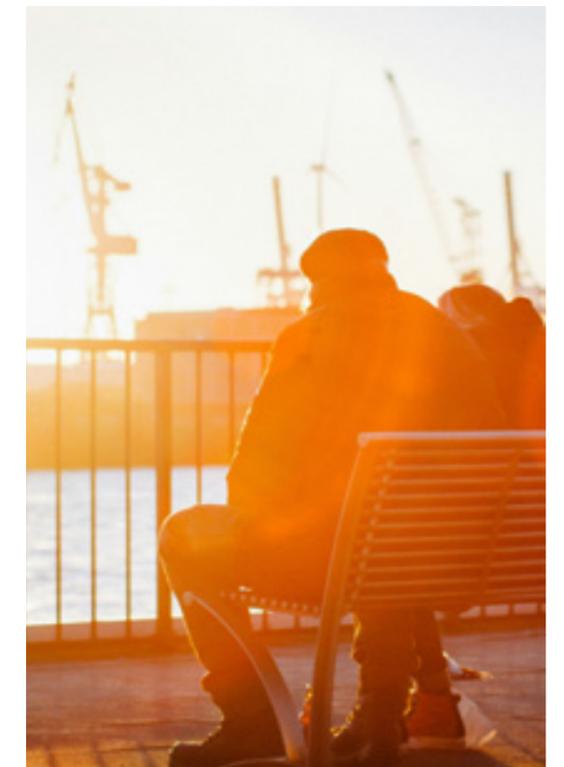
Im Gebäude Gustav werden 1.100 m² attraktive Gewerbeflächen realisiert.



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 Autobahnanschlusstellen 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.





Quartiersplan

- | | |
|---|--------------------------------|
| A EMIL (BAUFELD A) | C CHARLOTTE (BAUFELD C) |
| B AUGUST (BAUFELD B) | 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 entstehen auf ca. 2,5 Hektar insgesamt ca. 1.100 m ² Gewerbeflächen und 464 Wohnungen, davon 161 öffentlich geförderte Mietwohnungen.
BAUFELDER IM DETAIL	<ul style="list-style-type: none"> - 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 GASTRONOMIE- UND GEWERBEFLÄCHE



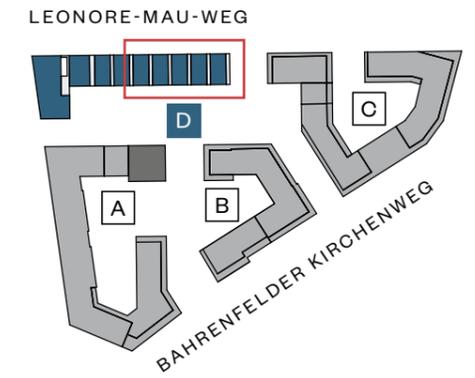
BLICK AUF DIE GASTRONOMIEFLÄCHE



BLICK AUF DEN QUARTIERSPLATZ

Erdgeschoss

verfügbare Gastronomie- und Büroflächen (exemplarische Raumaufteilung)



○ KITA (VERMIETET)

● BÜROFLÄCHE 01
ca. 279 m²

● GASTRONOMIEFLÄCHE
ca. 170 m²
zzgl. ca. 104 m² Terrassenfläche / Außenbereich
Erweiterungsmöglichkeit Gastrofläche um ca. 109 m²



⊕ ohne Maßstab





Kennzahlen

Verfügbare Gastronomie-/Büro- und Praxisflächen

Geschoss	Nutzung	Mietfläche (MF-G 1+2 Gesamt)	Mietzins in EUR/m ² /mtl.
1. Obergeschoss	Bürofläche 03	ca. 319 m ² (inkl. ca. 15 m ² Balkonfläche)	ab 21,50 €
	Bürofläche 02	ca. 330 m ² (inkl. ca. 20 m ² Balkonfläche)	
	Kita	vermietet	-
Erdgeschoss	Bürofläche 01	ca. 279 m ²	ab 20,90 €
	Gastronomie	ca. 170 m ²	ab 19,90 €
	Kita	vermietet	-
2. Untergeschoss	Lager	ca. 52 m ²	10,00 €
1. Untergeschoss	Lager	ca. 53 m ²	10,00 €
Tiefgarage	Parken	24 Stellplätze	130,00 €
Gesamt (ohne Lager)		ca. 1.098 m ²	
Nebenkostenvorauszahlung			Büro 3,90 € Gastronomie 4,50 €
Nebenkostenpauschale pro Stellplatz/Monat			15,00 €

Ausstattung

- Balkonflächen im 1. OG, Terrassenfläche im Bereich der Teilgastronomie im EG
- Flexible Raumaufteilung in Einzel-, Doppel- oder Gruppenbüros möglich
- Bodenbelag EG : Eichenparkett, Oberfläche matt lackiert (in allen nicht gefliesten Bereichen)
- Bodenbelag 1. OG: Teppich, Carpet Concept ECO TEC o. glw.
- Teeküche/Meetingpoint: Fa. Hummel o.glw. inkl. Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle/Backofen (Kombigerät)
- Beleuchtung: Deckenspots in den Flurbereichen, Stehleuchten in den Büroräumen, Konferenzräume mit Deckenpendelleuchten oder Einbaudownlights
- Wände mit Malervlies und Dispersionsanstrich, Qualität Q3
- Lichte Raumhöhe im EG bis zu 3,30 m
- Lichte Raumhöhe im 1. OG 2,75 m
- Elektronisches Zugangskontrollsystem über Transponder
- Bodenbelastbarkeit im EG und 1. OG: 5kN/m²
- min. jeder 2. Fensterflügel offenbar (Dreh-Kipp)
- Vorrüstung für mechanische Be- und Entlüftung
- Bodentiefe Fenster im 1. OG und an der Westfassade im EG
- Effiziente Beheizung der Flächen über Fernwärme
- Hohlraumboden im 1. OG für mieterseitige Verkabelung
- E-Mobilität: 10 öffentlich zugängliche Ladepunkte für PKW im Quartier
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage: 24 Stück. Alle PKW-Stellplätze in der Tiefgarage können mit einer E-Lademöglichkeit ausgestattet werden.



BLICK AUF GASTRONOMIEFLÄCHE VOM QUARTIERSPLATZ



GASTRONOMIEFLÄCHEN IM EG, BÜROFLÄCHEN IM 1.OG

Aktuelle Impressionen



Ihre Ansprechpartner



Daniel J. Gedack
Stephanie Röttger

Quantum Projektentwicklung GmbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg

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

Impressum

©2024 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, www.quantum.ag

Architekten: Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbH
Visualisierungen: moka GmbH
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 März 2025.