



# Gustav

Gewerbeflächen im Max Brauer Quartier

**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.

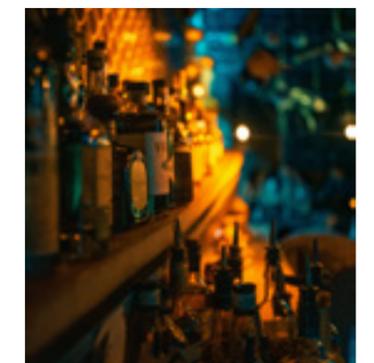
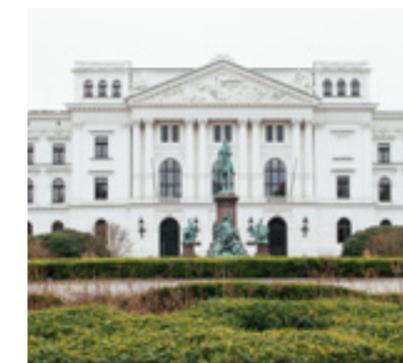
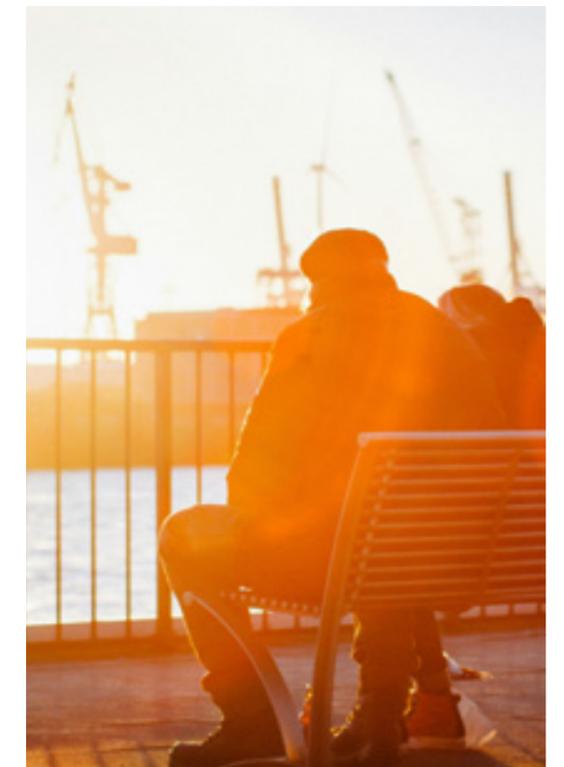
Im Gebäude Gustav werden 1.100 m<sup>2</sup> attraktive Gewerbeflächen realisiert.



# 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.



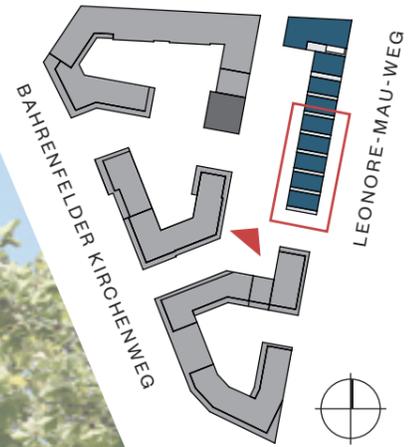


Quartiersplan

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>A</b> EMIL (BAUFELD A)   | <b>C</b> CHARLOTTE (BAUFELD C) |
| <b>B</b> AUGUST (BAUFELD B)   | <b>D</b> GUSTAV (BAUFELD D)    |
| <b>P</b> 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 <sup>2</sup> Gewerbeflächen und 464 Wohnungen, davon 161 öffentlich geförderte Mietwohnungen.
BAUFELDER IM DETAIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emil (Baufeld A): 161 geförderte Mietwohnungen</li> <li>- August (Baufeld B): 81 Mietwohnungen</li> <li>- Charlotte (Baufeld C): 138 Eigentumswohnungen</li> <li>- Gustav (Baufeld D): 84 Mietwohnungen, Büroflächen, eine Gastronomiefläche und eine Kita.</li> </ul>
FERTIGSTELLUNG	Q4/2024



BLICK AUF DIE GASTRONOMIE- UND GEWERBEFLÄCHE



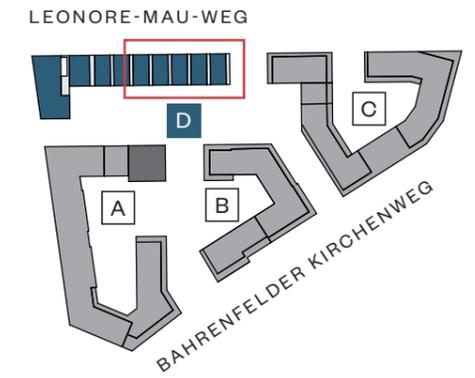
BLICK AUF DIE GASTRONOMIEFLÄCHE



BLICK AUF DEN QUARTIERSPLATZ

# Erdgeschoss

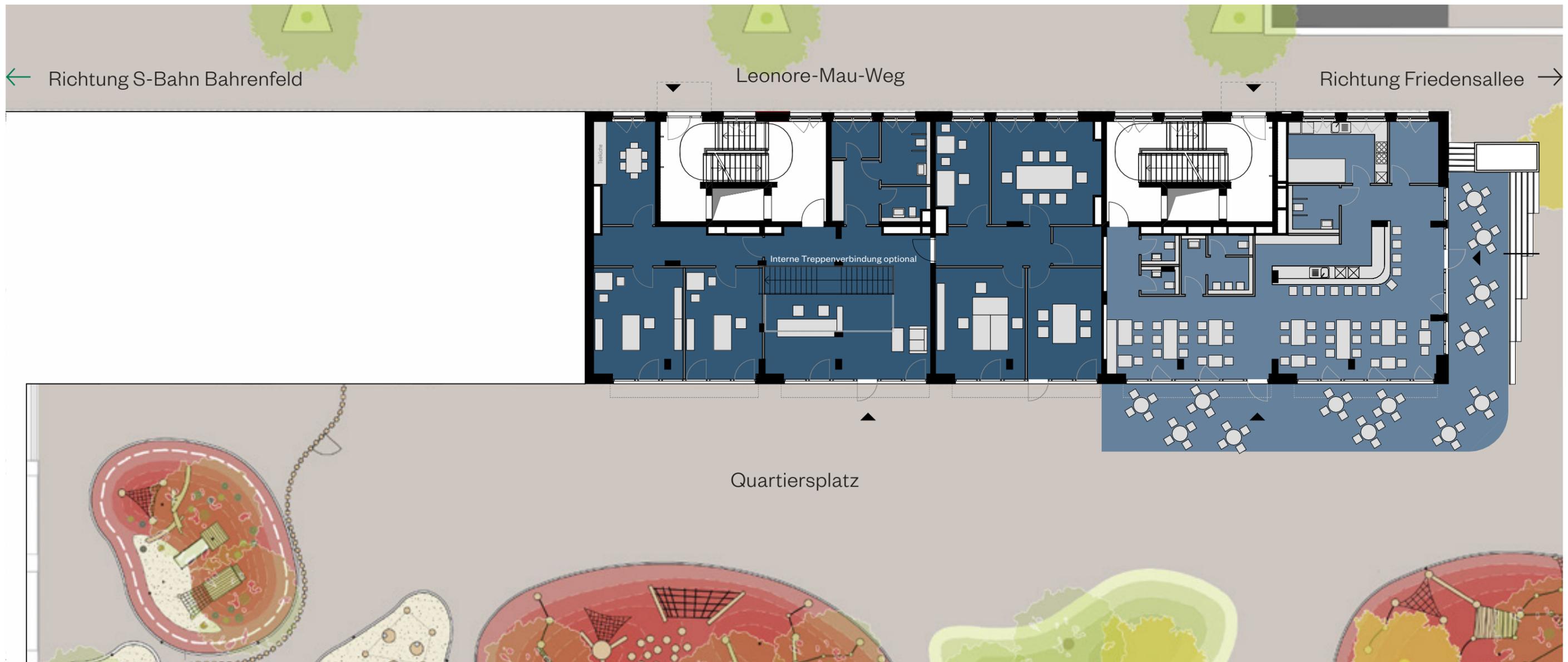
verfügbare Gastronomie- und Büroflächen (exemplarische Raumaufteilung)



○ KITA (VERMIETET)

● BÜROFLÄCHE  
EG: ca. 279 m<sup>2</sup>  
1. OG: ca. 653 m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 932 m<sup>2</sup>

● GASTRONOMIEFLÄCHE  
ca. 170 m<sup>2</sup>



⊕ ohne Maßstab

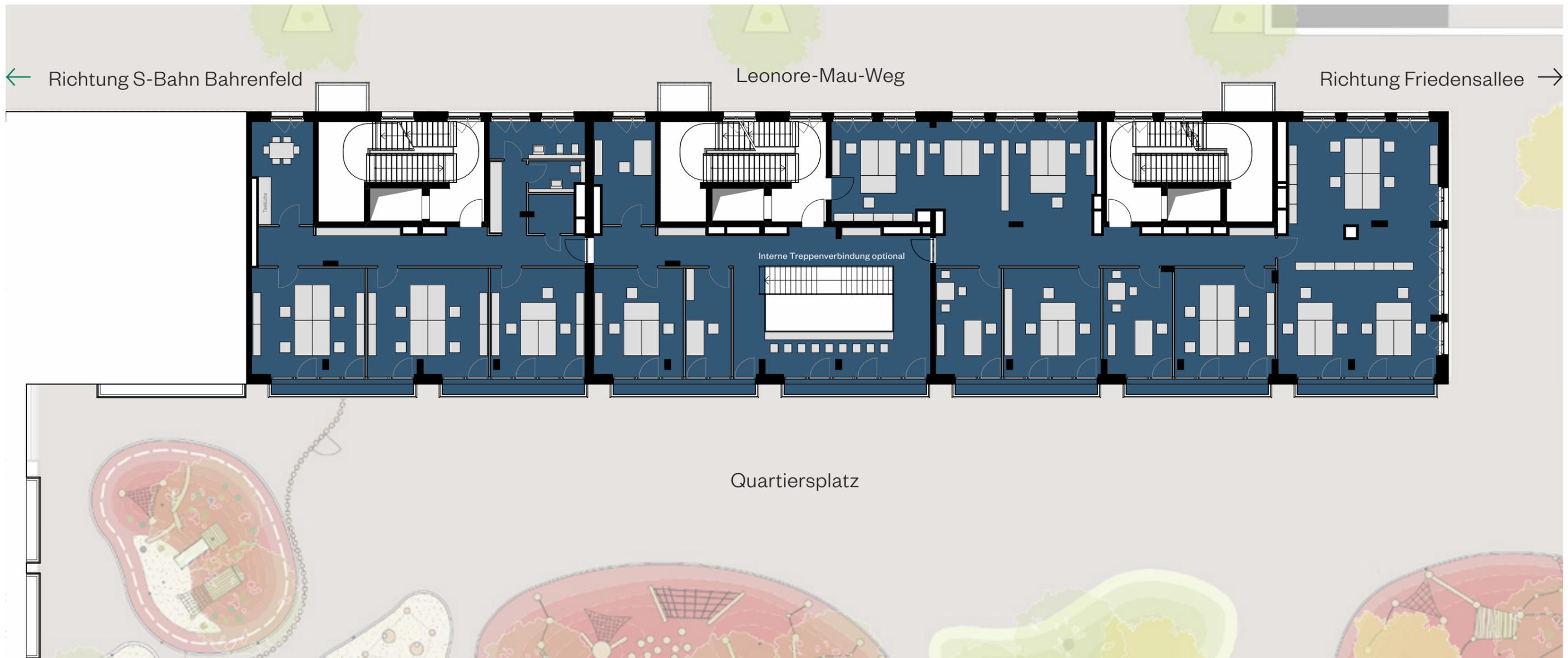
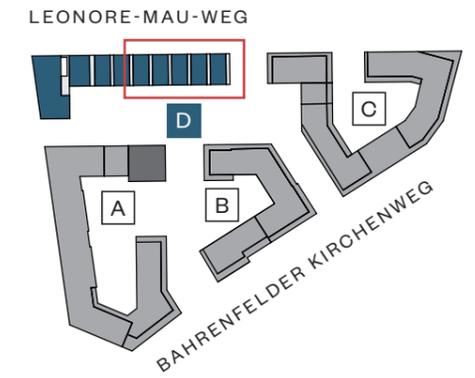
Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

# 1. Obergeschoss

verfügbare Büroflächen (exemplarische Raumaufteilung)

 KITA (VERMIETET)

 **BÜROFLÄCHE**  
EG: ca. 279 m<sup>2</sup>  
1. OG: ca. 653 m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 932 m<sup>2</sup>



 ohne Maßstab

# Kennzahlen

## Verfügbare Gastronomie- und Büroflächen

Geschoss	Nutzung	Mietfläche (MF-G 1+2 Gesamt)	Mietzins in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.
1. Obergeschoss	Büro	ca. 653 m <sup>2</sup>	ab 21,50 €
	Kita	vermietet	-
Erdgeschoss	Büro	ca. 279 m <sup>2</sup>	ab 20,90 €
	Gastronomie	ca. 170 m <sup>2</sup>	ab 19,90 €
	Kita	vermietet	-
2. Untergeschoss	Lager	ca. 52 m <sup>2</sup>	10,00 €
1. Untergeschoss	Lager	ca. 53 m <sup>2</sup>	10,00 €
Tiefgarage	Parken	24 Stellplätze	130,00 €
Gesamt (ohne Lager)		ca. 1.102 m <sup>2</sup>	
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/m<sup>2</sup>
- 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.





GASTRONOMIEFLÄCHEN IM EG, BÜROFLÄCHEN IM 1.OG

# 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](http://www.quantum.ag)

Architekten: Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbH  
Visualisierungen: moka GmbH  
Quantum Firmensitz: Carsten Brüggemann  
Fotos Umgebung (S. 5): [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com) und [www.istockphoto.de](http://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 Februar 2024.