

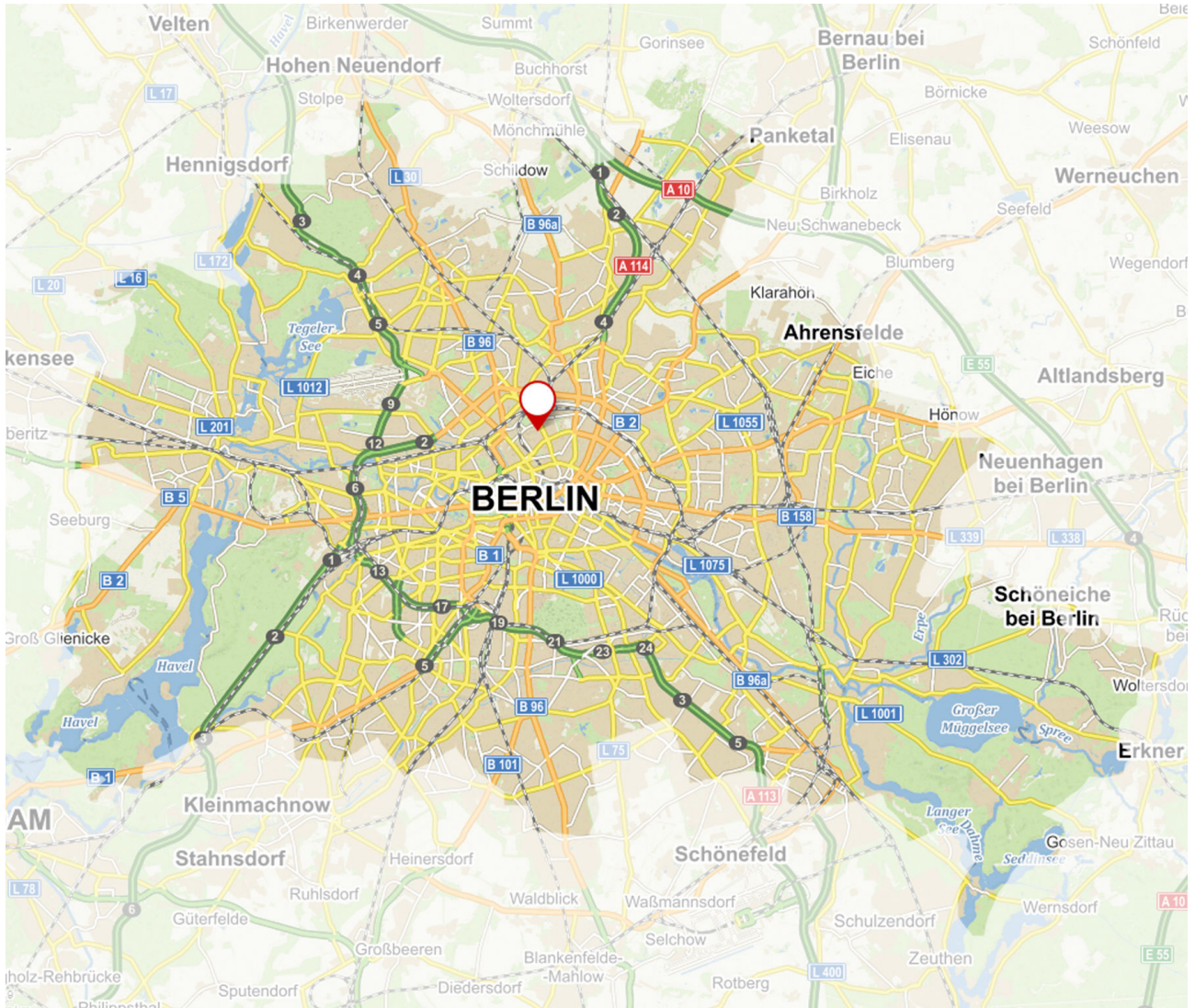
Objekt: 46/2336/1/1009

## **Moderne Bürofläche mit 714 m<sup>2</sup> im GSG-Hof – Wattstraße 10–13, Berlin-Mitte**

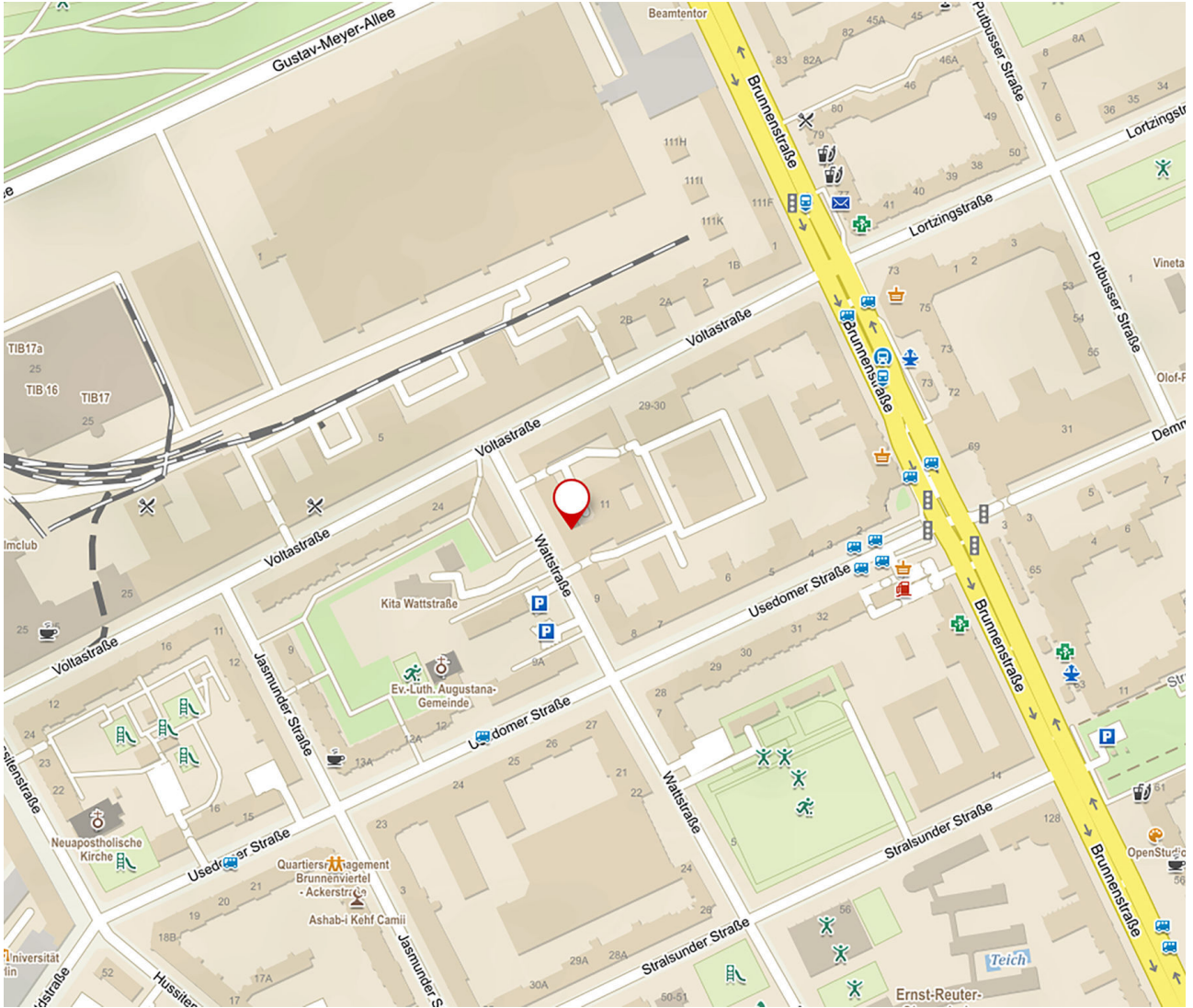
Bürofläche, Wattstraße 11

13355 Berlin / Mitte

# Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# Überblick

## Technische-Angaben

Gebäude | 1

## Geografische-Angaben

Straße | Wattstraße  
Hausnummer | 11  
PLZ | 13355  
Ort | Berlin / Mitte  
Etage | 2

## Flächen

Gesamtfläche | ca. 714 m<sup>2</sup>

## Preise

Nettokaltmiete / m<sup>2</sup> ab | 17,50 €  
Nebenkosten / m<sup>2</sup> ab | 4,50 €  
Nettokaltmiete / Monat ab | 12.497,63 €  
Heizkosten in Nebenkosten enthalten | Ja  
Hinweis Nebenkosten | inkl. Betriebskostenpauschale, Heizung, Be- und Entwässerung, zzgl. der Verwaltungskosten- und Infrastrukturpauschale  
Provisionsfrei | Ja

## Ausstattung

Heizungsart | Fernwärme  
Ausstattungsqualität | Normal  
Fahrstuhl | Lastenfahrstuhl, Personenaufzug  
Toiletten | Ja

# Beschreibung

## KEYFACTS:

- ca. 714,15 m<sup>2</sup>
- Personenaufzug vorhanden
- viele kleine Büros, Besprechungsräume und z. T. offene Arbeitsbereiche
- lichtdurchflutete Flächen
- WC-Anlagen (Damen/Herren getrennt)
- Digitales Wegeleitsystem in Umsetzung
- Betreuung durch festen Hausmeister

## HISTORIE:

Das heutige Gewerbeensemble entstand ursprünglich im Auftrag der Hermann Meyer AG, einem Lebensmittelfilialbetrieb, und wurde als klassischer Industriekomplex mit drei- bis fünfgeschossigen Fabriketagen sowie eingeschossigen Werkshallen im weitläufigen Innenbereich errichtet. In den 1950er Jahren wurde das Areal um einen Neubau der renommierten Architekten Schwebes und Schossberger erweitert. Eine weitere bauliche Ergänzung erfolgte in den 1990er Jahren.

Heute steht das Ensemble unter Denkmalschutz und gehört zum Bestand der GSG Berlin. Der Gewerbehof umfasst 40 flexibel nutzbare Mieteinheiten und bietet Raum für ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen – von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben bis hin zu Produktions- und Technikunternehmen. Die Flächen zwischen 63 und 1.050 Quadratmetern eignen sich ideal als Büro-, Geschäfts- oder Werkstatt Räume.

# Ausstattung

Die Immobilie besitzt sieben Aufgänge. Jeder Mieter hat Zugang zu einem der insgesamt sieben Lastenaufzüge. Die beiden eingeschossigen Werkshallen im Innenhof mit großzügiger Verkehrsfläche eignen sich besonders gut als Werkstätten. Nahezu alle Büros, Werkstätten und Produktionsräume sind mit getrennten Damen- und Herrentoiletten ausgestattet.

## Lage

Der GSG-HOF in der Wattstraße liegt verkehrsgünstig im Berliner Stadtteil Wedding und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Technologie- und Innovationspark Berlin (TIB). Das Umfeld ist geprägt von zukunftsorientierten Branchen wie Wissenschaft, Forschung und moderner Technologie und bietet damit ein attraktives Umfeld für Unternehmen verschiedenster Ausrichtung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der U-Bahnhof Voltastraße sowie der S-Bahnhof Humboldthain sind in etwa fünf Minuten fußläufig erreichbar. Der Fernbahnhof Berlin-Gesundbrunnen ist nur wenige Autominuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in nationale und internationale Wirtschaftszentren.

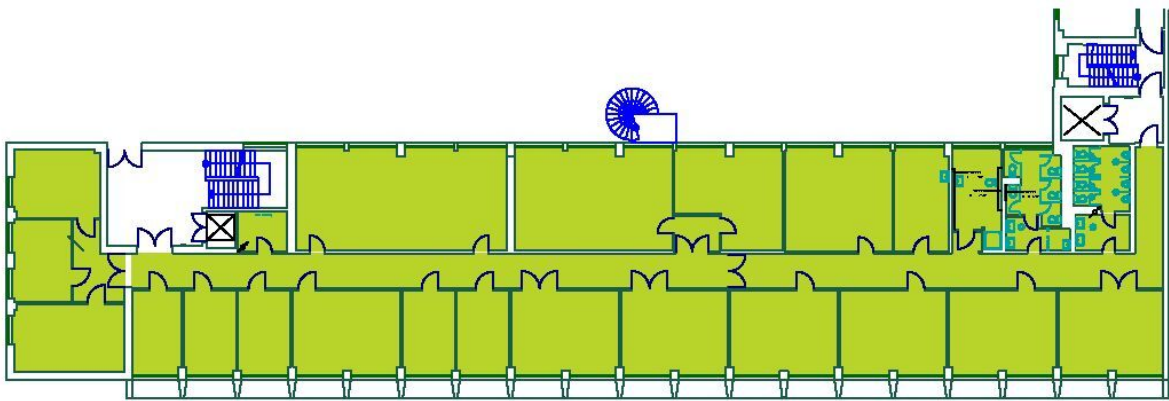
Für die tägliche Versorgung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Gesundbrunnen-Center am nördlichen Ende der Brunnenstraße bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen. Ergänzt wird dies durch kleinere Supermärkte, gastronomische Betriebe und Imbisse entlang der Brunnenstraße.

## Sonstige Angaben

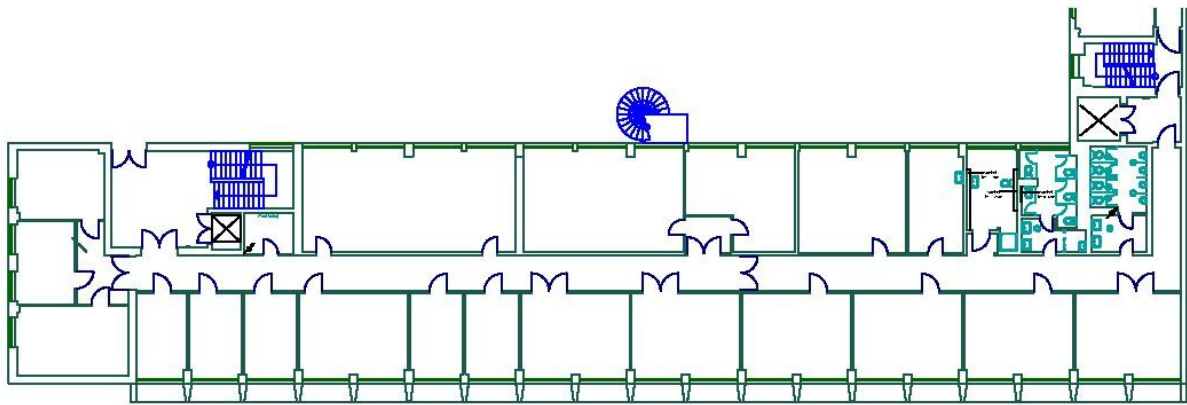
Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Weitere Angebote auf Nachfrage. Änderungen vorbehalten, für den Inhalt des Mietverhältnisses ist allein der geschlossene Mietvertrag nebst Anlagen verbindlich.

Foto: Amadé Hölzinger / GSG Berlin

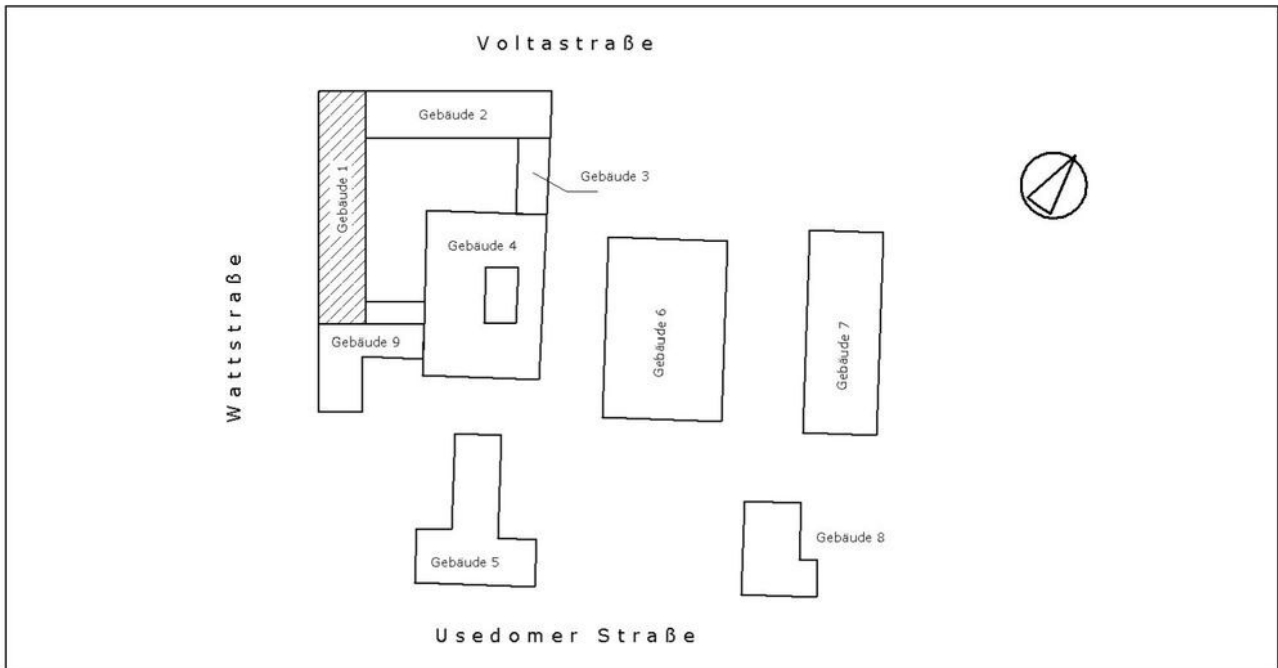
# Grundriss



Grundriss Einheit. NE 1.2.1 Expose



Grundriss Etage



Grundriss Standort - 3

# Impressionen



Innenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Innenansicht



Innenansicht

# Ihre Ansprechpartnerin

Frau Stefanie Fiedler (Leasing Manager)

GSG Asset Management GmbH

Geneststr. 5

10829 Berlin

Telefon: +49 30 39093038

Fax: +49 30 39093 199

Mobil: +49 152 26453525

E-Mail: [stefanie.fiedler@gsg.de](mailto:stefanie.fiedler@gsg.de)

Web: <https://asset-management.gsg.de/>

## Rechtshinweis

Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Inhalte wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der jeweiligen Vermietung sind allein die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen oder Zeichnungen etwaig dargestellte Möblierung oder Raumaufteilung stellt nur eine Möglichkeit dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Ein Mietangebot erfolgt freibleibend und unter dem Vorbehalt der Zwischenvermietung. Bei den Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die Realität wiedergeben.