



# EXPOSÉ

**BÜROS UND GEWERBE  
GNEISENAU- ECKE NOSTITZSTRASSE**

## **Exposé**

### **Nostitzstraße 52 / Gneisenaustraße 103, 10961 Berlin Hochwertiger Neubau mit freien Gestaltungsmöglichkeiten**

Fertigstellung ca. Juli 2021

In der Nostitzstraße 52 Ecke Gneisenaustraße 103 mitten in Berlin-Kreuzberg entsteht ein Bürogebäude mit 5 Etagen. Das Erdgeschoss bietet sich als Ladenfläche an, die weiteren Etagen stehen Ihnen als Büroflächen zur Verfügung. Der Mieter der 5. Etage kommt zusätzlich in den Genuss, eine begrünte Dachterrasse in seinem Geschäftsalltag nutzen zu können.

#### **Mitten im Kiez und doch direkt im Grünen:**

- Motivation und frische Ideen: Erst ein Blick ins Grüne und dann ab ins Büro! Die repräsentative Außengestaltung der Grünfassade, die sich „bis in den Himmel streckt“, ist der erste Eindruck für Sie und Ihre Gäste.
- Die besondere Gestaltung der Fassade – rötlicher Werkstein im Kontrast zur immergrünen Bepflanzung - strahlt Frische und Ruhe aus und schafft so bereits vor dem Eintreten ins Gebäude eine angenehme Atmosphäre mitten in der City.
- Das Gebäude liegt zentral im Bergmannkiez, nördlich vom Tempelhofer Feld, südlich vom Landwehrkanal und ist verkehrstechnisch optimal angebunden. Es besteht eine direkte Verbindung zu folgenden öffentlichen Verbindungen: U7 (Station Gneisenaustraße) / U6 (Mehringdamm) / U1 – U3 – U6 (Hallesches Tor). Die Anbindung zur A100 / B96 ist auch für den Individualverkehr optimal.

#### **Allgemeine technische Objektbeschreibung / Ausstattung:**

- Der Hauseingang – natürlich ausgestattet mit einer Videosprechanlage – wird mit einer massiven Metallrahmentür gestaltet. Die Videosprechstelle ist in der Türleibung verbaut, die Briefkastenanlage ist ebenfalls fest im Türbereich integriert.
- Ein Personenaufzug bedient sämtliche Etagen, vom UG bis zum 5. OG. Die Kabine ist barrierefrei.
- Massiver, heller Betonwerksteinbelag und farblich abgestimmter, heller Innenputz im Eingangsbereich und dem Treppenhaus schaffen einen freundlichen und repräsentativen Empfang.

- Das Treppengeländer fügt sich als Stahlkonstruktion mit Holzhandlauf und Glasfüllung in den Eingangsbereich.
- Die jeweiligen individuellen Etageneingangstüren sind als Metallrahmen-türen mit Glasfüllung geplant.

### **Die vorhandene Ausstattung der eigenen Büro-/Gewerbeflächen umfasst:**

- Moderne Sanitärausstattung:

Voll ausgestattete Sanitärbereiche je Etage mit zwei räumlich getrennten WCs, jeweils versehen mit einem Handwaschbecken. Eins der Bäder wird zusätzlich mit 1 Dusche ausgestattet. Der Boden und die Wände werden mit hellen Fliesen im modernen Großformat gefliest.

- Doppelboden (System Lindner):

Die Gebäude-, IT- und Kommunikationstechnik kann so platzsparend und intelligent verlegt werden. Die modularen Bodenplatten bieten Ihnen Platz, alle Kabel und technischen kleinen Geräte unsichtbar dort unterzubringen, wo sie gebraucht werden. Der geplante Hohlraum ist flexibel, ein direkter Zugriff ermöglicht die leichte Wartung und Installation und passt somit jederzeit zu Ihren technischen Anforderungen. Im Doppelboden ist die Verkabelung der Sonnenschutzsteuerung bereits integriert, die weiteren Installationen können Sie selbst festlegen (siehe weiter unten: „Weitere Fragen und Antworten“).

- Fenster und Sonnenschutz:

Die Fenster sind aus robustem Metall und mit Dreh- und Dreh-/Kippflügeln ausgestattet (manuelle Öffnung je nach Bedarf). Auf der Straßenseite ist für alle Fenster ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen.

### **Technische Ausstattung:**

- Kommunikation / Internet:

Sie haben die freie Wahl für Ihre gewünschte Telefonanlage und Bandbreite, die Hauanschlüsse werden von Vodafone und Telekom bereitgestellt.

- Heizung:

Es werden bodengleiche Konvektoren (keine störenden Heizkörper) in allen Büroflächen eingebaut; im Sanitärbereich werden Wandheizkörper verbaut. Als Heizung dient ein Blockheizkraftwerk mit Gasspitzenlastkessel.

## **Der individuelle Ausbau:**

- Als Mieter bieten sich freie Gestaltungsmöglichkeiten:

Sie können aus vier bereits fertigen Vorschlägen für die verschiedenen Ausbauvarianten (von Einzel- über Kombi- bis zu Großraumbüros bzw. einer offener Bürolandschaft) wählen oder ganz eigene Gestaltungsvorschläge für die räumliche Aufteilung und Ausstattung einbringen – Sie als Mieter können Ihren Wünschen freien Lauf lassen.

- Folgende Leistungen können individuell geplant werden:

- Trennwände und Türen
- Doppelboden: Bodenbelag der Büroräume (Parkett, Linoleum oder Teppichboden) sowie Bodentanks
- Lüftungs-, Elektro- und IT-Netz
- Keller / Lagerräumlichkeiten

Zum Ausbau stehen Ihnen bauseitig kompetente und langjährig erfahrende Partner an der Seite, die mit Ihnen alle Details zur Realisierung Ihrer ganz persönlichen Gewerberäume umsetzen.

Für Sie, Ihre Mitarbeiter\*innen und Ihre Gäste steht ein allgemeiner Fahrradkeller zur Verfügung.

Bei der Ausgestaltung der eigenen Büro- und Kellerräume sind Sie gefragt: Welchen Flächenbedarf haben Sie? Benötigen Sie einen besonderen Ausbau? Sie können alle individuellen Bedürfnisse einbringen, das kompetente Planungsteam steht Ihnen hierfür gern zur Seite und berät Sie bezüglich der möglichen Realisierung.

In Absprache mit dem Vermieter lassen sich so Ihre persönlichen Präferenzen für Ihre neuen Büro- / Gewerberäumlichkeiten umsetzen.

## Innenansichten Beispielaufteilung:



## Innenansichten Beispielaufteilung:



## Innenansichten Beispielaufteilung:



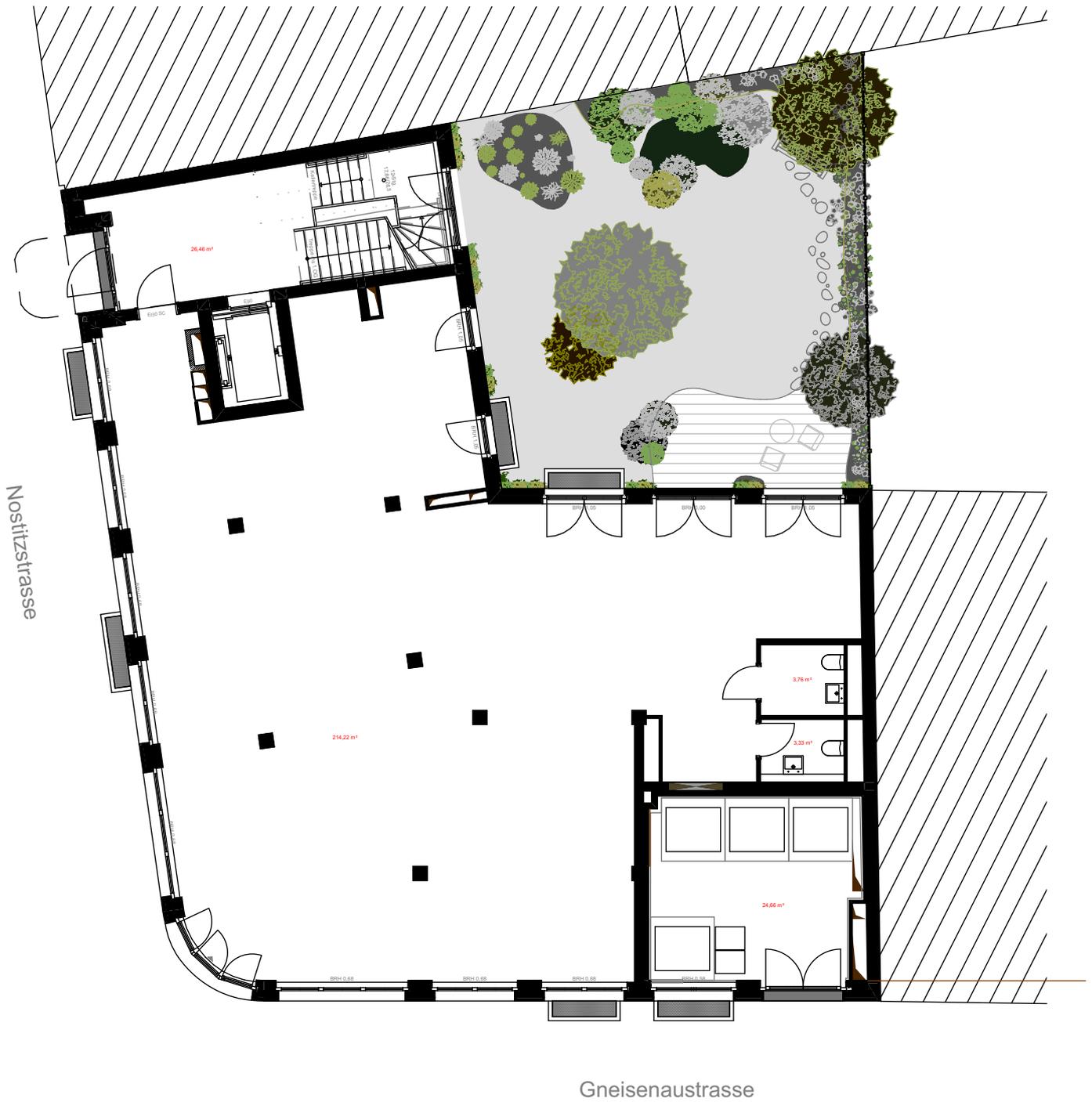
## Innenansichten Beispielaufteilung:



## Innenansichten Beispielaufteilung:



Grundrisse:



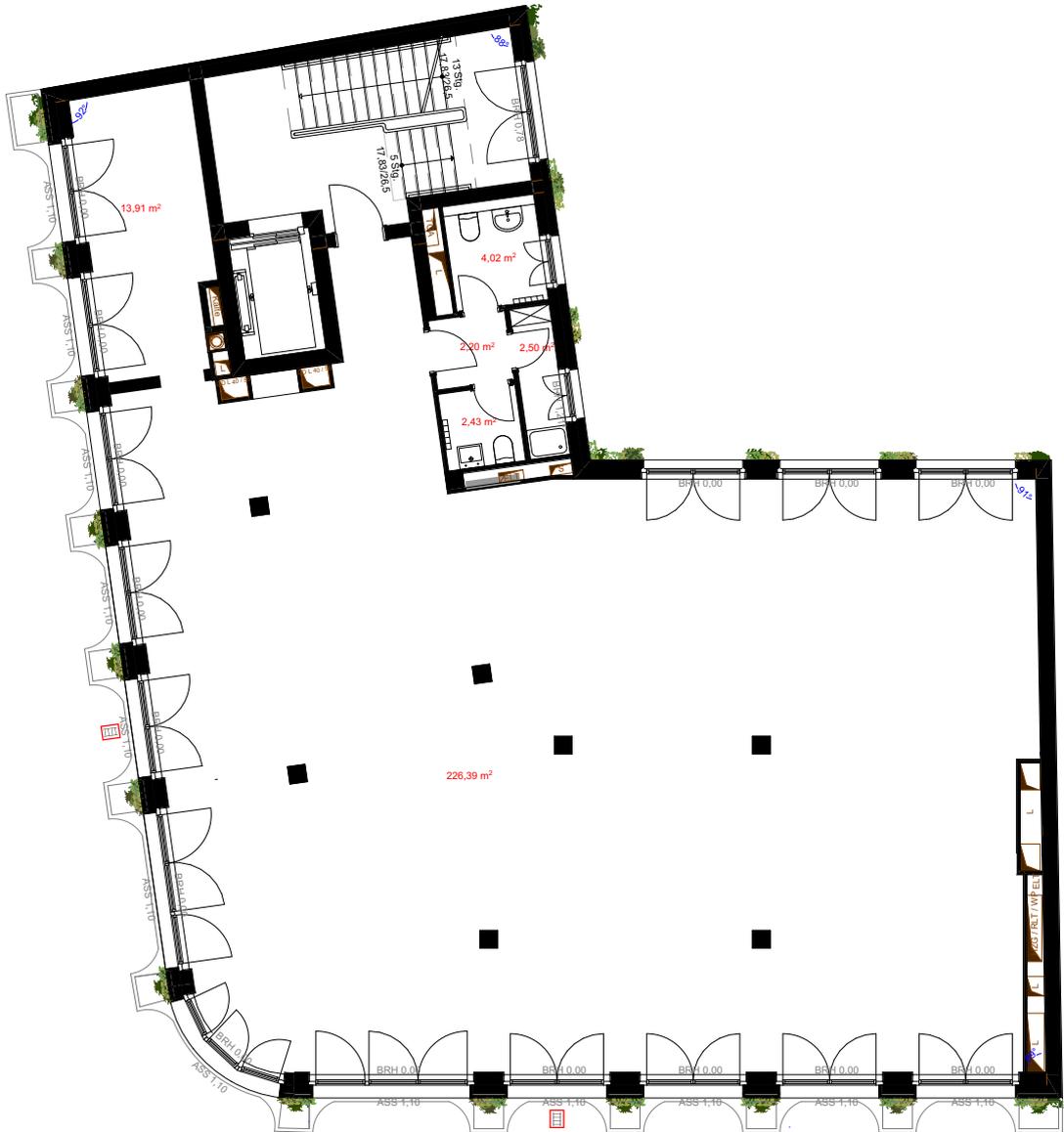
GNE

Gneisenaustrasse 103  
Neubau eines Bürohauses  
10961 Berlin

Maßstab 1:150  
Blattgröße DIN A4  
Datum 14.01.2021

EG ohne Aufteilung

Nostitzstrasse



Gneisenaustraße

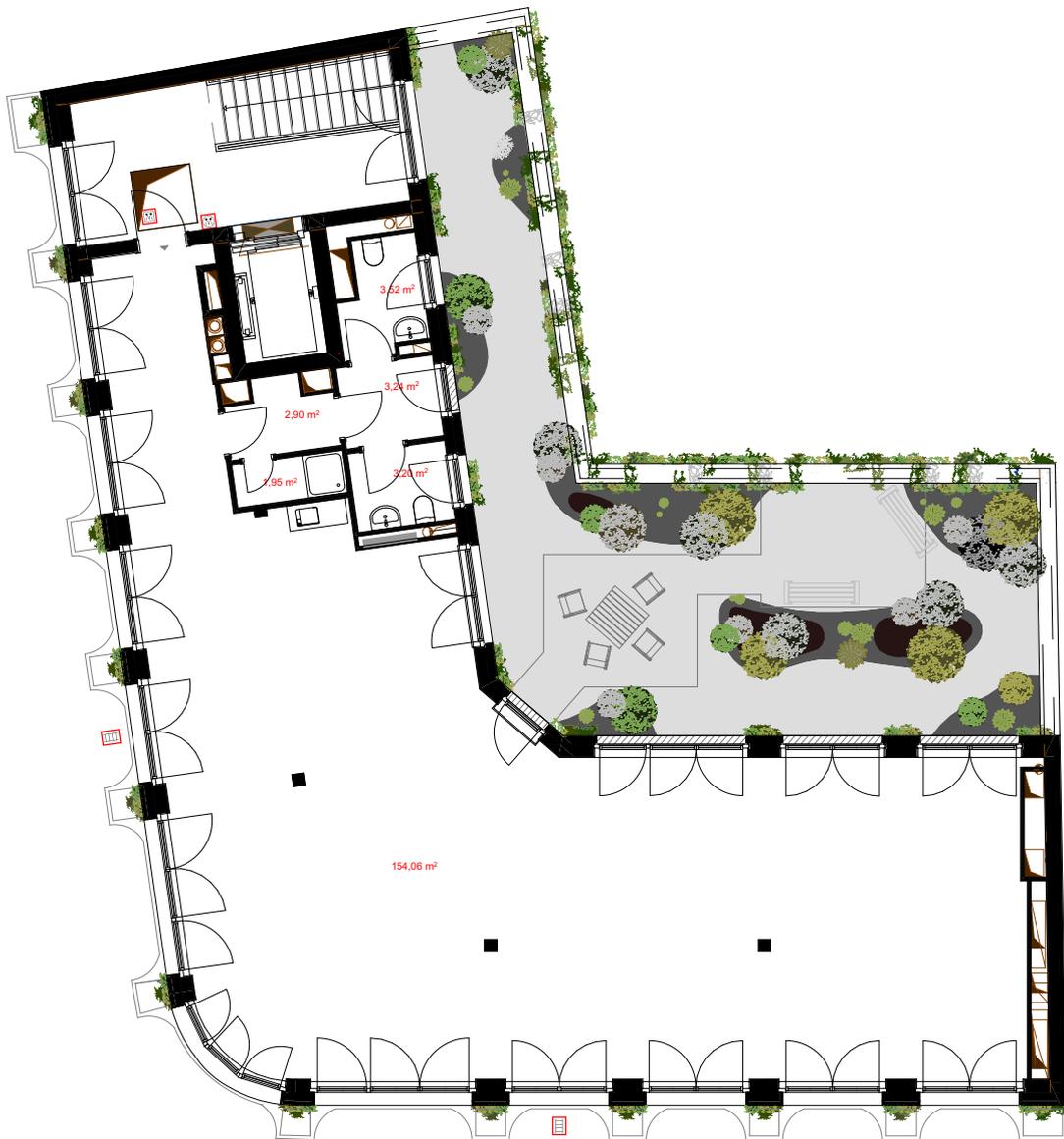
# GNE

Gneisenaustraße 103  
Neubau eines Bürohauses  
10961 Berlin

Maßstab 1:150  
Blattgröße DIN A4  
Datum 27.11.2020

1.-4.OG, ohne Aufteilung

Nostitzstrasse



Gneisenaustraße

# GNE

Gneisenaustraße 103  
Neubau eines Bürohauses  
10961 Berlin

Maßstab 1:150  
Blattgröße DIN A4  
Datum 28.11.2020

**5.OG, ohne Aufteilung**



Nostitzstrasse



Gneisenaustrasse

# GNE

GneisenaustraÙe 103  
Neubau eines Burohauses  
10961 Berlin

MaÙstab 1:150  
BlattgröÙe DIN A4  
Datum 27.11.2020

**1.-4.OG, Kombiburo, ca. 15 Arbeitsplätze**

Nostitzstrasse



Gneisenaustrasse

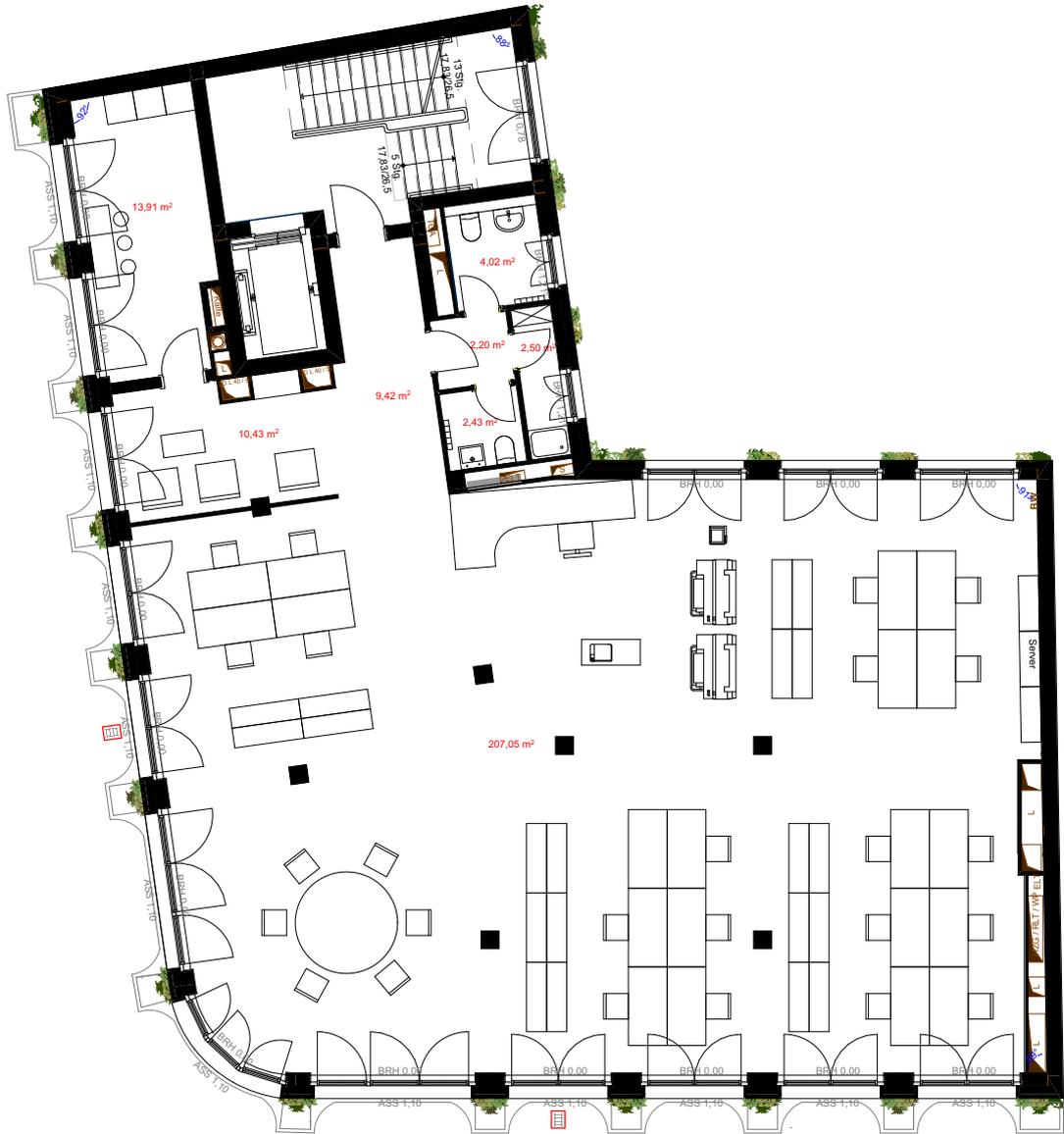
# GNE

Gneisenaustrasse 103  
Neubau eines Bürohauses  
10961 Berlin

Maßstab 1:150  
Blattgröße DIN A4  
Datum 27.11.2020

**1.-4.OG, Mehrpersonenbüro (Teilung an Fenster),  
ca. 14 Arbeitsplätze**

Nostitzstrasse



Gneisenaustrasse

# GNE

Gneisenaustrasse 103  
Neubau eines Bürohauses  
10961 Berlin

Maßstab 1:150  
Blattgröße DIN A4  
Datum 27.11.2020

1.-4.OG, Offene Bürolandschaft, ca. 20-25 Arbeitsplätze

Nostitzstrasse



Gneisenaustrasse

# GNE

GneisenaustraÙe 103  
Neubau eines Burohauses  
10961 Berlin

MaÙstab 1:150  
BlattgröÙe DIN A4  
Datum 28.11.2020

**5.OG, Variante 1**

Nostitzstrasse



Gneisenaustrasse

# GNE

Gneisenaustrasse 103  
Neubau eines Bürohauses  
10961 Berlin

Maßstab 1:150  
Blattgröße DIN A4  
Datum 28.11.2020

5.OG, Variante 2

Nostitzstrasse



Gneisenaustrasse

# GNE

Gneisenaustrasse 103  
Neubau eines Bürohauses  
10961 Berlin

Maßstab 1:150  
Blattgröße DIN A4  
Datum 28.11.2020

5.OG, Variante 3

## Weitere Fragen und Antworten (u. a. technische Details):

- Wie funktioniert der Doppelboden? Was gibt es zu beachten?

Der modulare Aufbau des Doppelbodens gibt Ihnen die Möglichkeit, individuelle Bodentanks zu ergänzen. Die Tanks haben eine Größe von 242 x 265 mm und sind für bis zu 12 Gerätedosen (z.B. 8 x 230 V, 4 x Daten) geeignet.

Die Menge und Lage der Bodentanks kann Ihren Gestaltungswünschen entsprechend angepasst werden. Bauseits ist kein Bodentank ohne Ihre Zustimmung und Ortswahl vorgesehen.

Der Bodenbelag ist frei wählbar: Sie können Ihre Räumlichkeiten mit Parkett, Linoleum oder Teppichboden ausstatten. Sollten Sie sich für Parkett entscheiden, sollte dies rechtzeitig abgestimmt werden, da der Doppelboden eine andere Höhe bekommt und dies entsprechend bei der Ausführung berücksichtigt werden muss.

- Muss man sich selbst die Firmen für den Ausbau suchen? Ist man vertraglich an die Firmen, die bereits vor Ort bauen, gebunden?

Wir empfehlen Ihnen, den Innenausbau mit den bereits bauseits vertraglich gebundenen Firmen weiterzuführen. Somit bleibt die Gewährleistungspflicht bei einer Firma und Sie können zusätzlich mit einer zeitnahen baulichen Umsetzung Ihrer Ausbauwünsche rechnen.

Der Ausbau des Doppelbodens erfolgt beispielsweise mit der Firma Lindner. Ihnen steht es jedoch natürlich frei, nach vorheriger Abstimmung mit dem Eigentümer, eigene Baufirmen zu beauftragen.

- Wie funktioniert die Heizung?

Die Heizung selbst ist als modernes Blockheizkraftwerk mit Gasspitzenlastkessel konzipiert (Fabrikat: EC POWER XRGI 20). Das Warmwasser wird in den Etagen über elektrische Durchlauferhitzer erwärmt. Die erzeugte Wärme kann so möglichst ohne große Energieverluste vor Ort genutzt werden.

- Gibt es eine Klimaanlage?

Der Einbau einer Klimaanlage ist Teil des Mieterausbaus. Sollten Sie eine Lüftungsanlage wünschen, wird dies entsprechend der räumlichen Ausgestaltung (z. B. bei der Unterteilung in verschiedene Büroräumlichkeiten) angepasst.

- Was kostet der individuelle Ausbau? Wer übernimmt die Kosten?

Die Kosten (z. B. je Bodentank; Auswahl des Bodenmaterials, Trennwände, Türen, etc.) können Sie bei uns abfragen.

Verhandlungssache ist die Übernahme der Kosten für den individuellen Ausbau der Etagen. Diese können - je nach Modell - von Ihnen getragen werden oder auf die Miete umgelegt werden.

### **Preise**

Ab 25 €/m<sup>2</sup> (netto) im Basisausbau.

Mieterausbau auf Verhandlungsbasis.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für einen persönlichen Austausch gern zur Verfügung! Kontaktieren Sie uns unter:**

**030 / 403 68 66 85  
vermietung@gneisenau103.com**