



ERHVERVSLEJEMÅL

**155 m² kontor
i selvstændig ejendom**

**Malmøgade 4A, 2100 København Ø
Sagsnr. 250218261**



GOTTLIEB+PARTNERS

Området

Erhvervslejemål i rigtig pæn ejendom på Østerbro ved Østre Anlæg



Lejemålet er beliggende i Malmøgade, rundt om hjørnet fra Stockholmsgade der løber langs Østre Anlæg fra Sølvtorvet og ned til Oslo Plads/Dag Hammarskjølds Allé.

Gaden er præget af utrolig flotte, herskabelige Københavner-ejendomme, der primært er udlagt til beboelse ofte med erhverv i stue- og parterre etagerne. Malmøgade er sammen med Stockholmsgade og de øvrige sidegader ned mod Øster Farimagsgade et roligt men alligevel attraktivt kvarter med flere kulturelle

og sociale tilbud, der bidrager til områdets charme og dynamik.

Dette sammen med de skønne grønne områder som Østre Anlæg, Botanisk Have, Søerne og ikke mindst Kastellet samt Kongens Have gør området utroligt attraktivt for både de mange besøgende samt for beboerne og erhvervslivet.

Lejemålet

Lejemålet er på i alt 155 m² og er beliggende i hhv. stueetagen og på 1. sal i pænt selvstændigt baghus, der ligger i gården til ejendommene Malmøgade 4/Stockholmsgade 41.

Ved indgangen i stueetagen træder man ind i stort lokale, der kan benyttes til garderobe med mere. Herfra er der adgang til køkken og toilet med bade faciliteter samt trappe til 1. sal.

1. sal er indrettet med to kontorer - et storrumslokale, der er opdelt med hhv. muret væg og en glasvæg samt et selvstændigt kontor, der også kan benyttes til mødelokale.

Lejer får ligeledes adgang til loftsrummet over storrumslokalet - loftsrummet kan benyttes til opbevaring.

Lejemålet har et moderne look med hvide vægge og pæne trægulve.

Der er parkering på gaden foran ejendommen og i de omkringliggende gader samt cykelparkering i den aflåste gård.

Et rigtig godt lejemål velegnet til lejer, der ønsker at bo lidt tilbagetrukket.



Areal	155 m²
Energimærke	C
Depositum	6 mdr.

Bruttoleje pr. m ²	DKK 1.200
Forbrug pr. m ²	DKK 80
Regulering	NPI, min. 2,5 %



Beliggenhed



Ejendommen ligger i en stille gade kun 7 minutters gang fra Østerport station med Regional- og S-togsforbindelser samt Metro.

Området er desuden præget af et attraktivt café- og restaurantliv, og nogle utrolig skønne grønne områder som tilsammen tiltrækker mange besøgende.

Der er mange parkeringspladser både foran ejendommen og i de omkringliggende gader, som kan benyttes mod betaling.

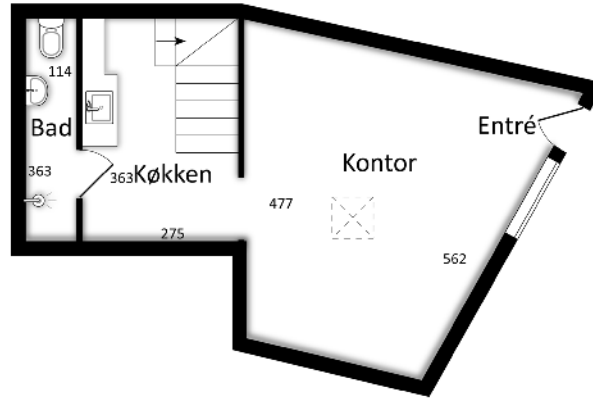
Området er kendetegnet ved rolige omgivelser med blandet bolig- og erhvervsejendomme samt mange sociale tilbud med Den Hirschsprugske Samling, Statens Museum, Naturhistorisk Museum, Botanisk Have og Rosenborg Slot "lige rundt om hjørnet".

Vilkår

Areal	155 m ²
Årlig bruttoleje pr. m ²	DKK 1.200
Månedlig leje inkl. drift	DKK 15.500
Årlig leje inkl. drift	DKK 186.000
Forbrugsudg. pr. m ² / årligt	DKK 80
Betaling	Kvartalsvis forud
Depositum	Svarende til 6 måneders leje
Lejeregulering	Reguleres årligt med NPI, dog minimum 2,5 %
Stand ved indflytning	Nymalet
Vedligeholdelse	Indvendig/Lejer - udvendig/Udlejer
Uopsigelighed og opsigelse	Aftales nærmere
Fremleje/Afståelse	Ingen/ingen
Moms	Ejendommen er momsregistreret og alle beløb tillægges moms.
Energimærke	C
Parkering	Gadeparkering mod betaling
Bemærkninger	El betales direkte til forsyningsselskabet

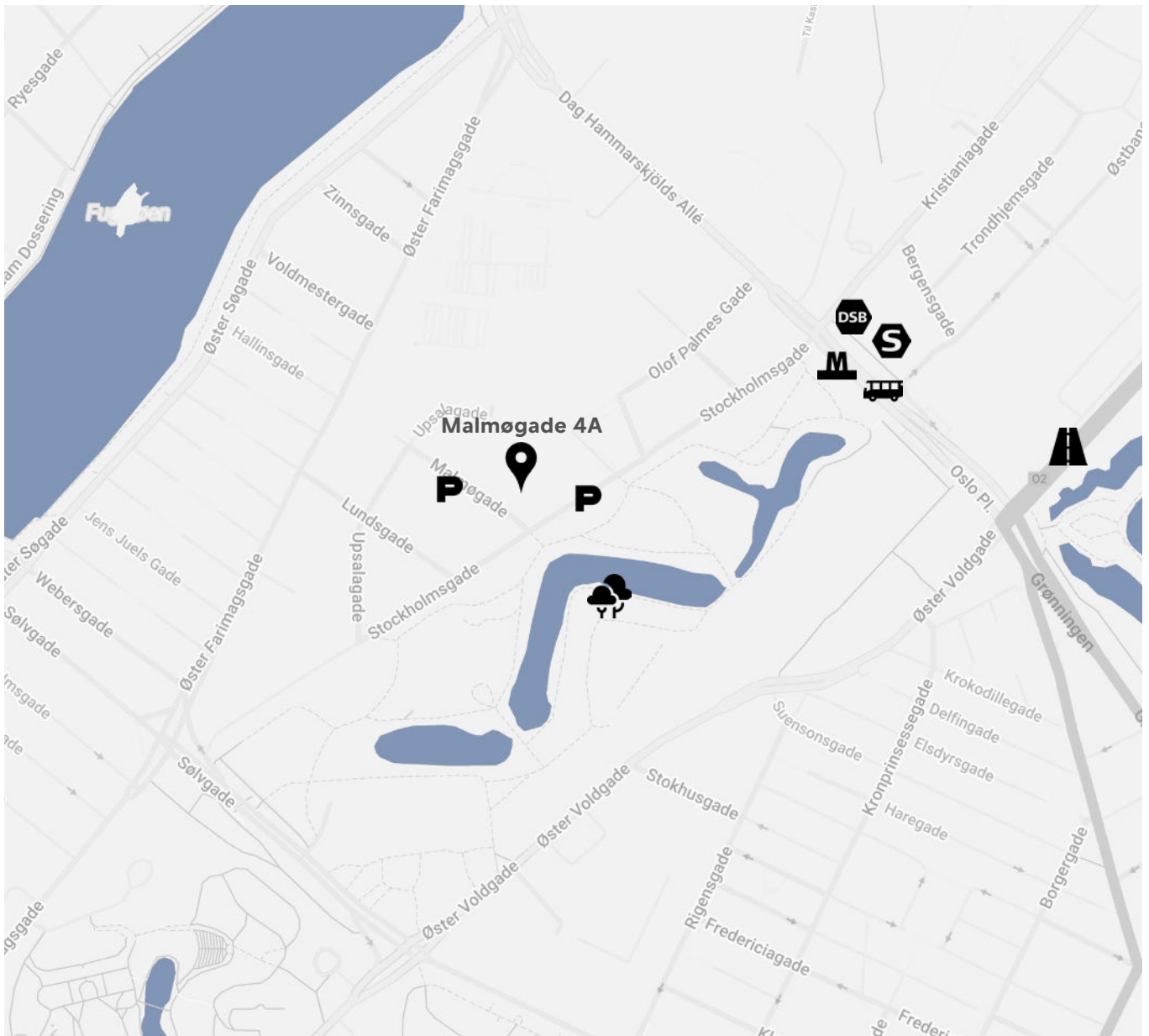
Plantegning

Stueplan



1. sal





Offentlig parkering foran
lejemålet



Linje 23, 27
500 meter



Østre Anlæg



Østerport Station
500 meter



Ring 02/
Nordhavnstunnel
600 m



Københavns Lufthavn
10 km

Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

Vores vision er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

Vi har mange års erfaring og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

Vi har lange relationer og tæt samarbejde med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.