

# Exposé

## Neubau - Einziehen und wohlfühlen- Gewerbefläche in Schöneberg ab Juli 2026 - provisionsfrei

### Allgemeine Daten

Adresse:	Meraner Str. 35, 10405 Berlin
Stadtteil:	Schöneberg
Bezirk / Stadtbezirk:	Tempelhof-Schöneberg
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	104,38 m²
Verfügbar ab:	01.07.2026
Mietdauer:	Länger als 2 Jahre
Eigentümer:	Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH

### Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	8
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein
DV-Verkabelung vorhanden:	Ja

### Garage/Stellplatz

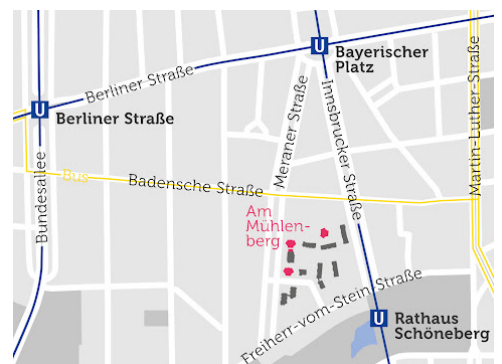
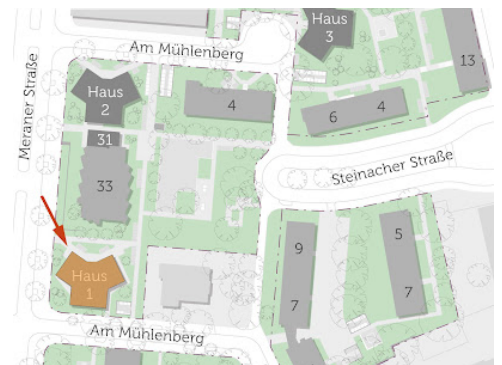
Anzahl Stellplätze:	80
---------------------	----

### Lage

Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	5 min
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	25 min
Fahrzeit zur nächsten Autobahn:	10 min
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	40 min

### Bausubstanz und Energieausweis

Objektzustand:	Erstbezug
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Warmwasser enthalten:	Ja
Baujahr:	2026
Heizungsart:	Zentralheizung



## Mietzusammensetzung

Mietpreis:	2.191,98 €
VZ Nebenkosten:	537,37 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b><u>2.729,35 €</u></b>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Preis inkl. Zusatzservices:	Nein
Kaution:	3 Bruttowarmmieten

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudekomplexes in der Meraner Straße 35, im lebhaften Bezirk Schöneberg, Berlin. Mit einer Gesamtfläche von ca. 104,38 m² bietet diese Immobilie viel Raum für vielfältige geschäftliche Nutzungen. Dank ihrer Lage in einem stark frequentierten Stadtteil ist sie insbesondere für Einzelhandelsflächen, Büros oder Dienstleistungsbetriebe geeignet.

Der Grundriss der Fläche ist offen gestaltet und bietet dadurch hohe Flexibilität bei der Inneneinrichtung und Gestaltung des Geschäftsbereichs. Der großzügige und lichtdurchflutete Hauptbereich eignet sich ideal für eine ansprechende Präsentation Ihres Unternehmens oder einladende Kundenbereiche. Die große Fensterfront zur Straße hin sorgt für ausgezeichnete Sichtbarkeit und natürliche Lichtverhältnisse.

Ein separates WC ist im hinteren Bereich der Gewerbefläche vorhanden und bietet Komfort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden. Der Zugang zur Gewerbefläche erfolgt direkt von der Straße, und ein zusätzlicher Hintereingang ermöglicht praktische logistische Abläufe.

Die klare Struktur dieses Objekts, kombiniert mit der attraktiven Lage, macht es zu einer hervorragenden Wahl für Geschäftstreibende, die einen zentralen und gut erreichbaren Standort suchen. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der hohe Fußverkehr bieten ausgezeichnete Möglichkeiten zur Kundenakquise und -bindung. Der flexible Grundriss ermöglicht es, die Räumlichkeiten individuell an die Bedürfnisse Ihres Unternehmens anzupassen.

Dieses Objekt bietet eine ideale Kulisse für Ihr Geschäftsmodell im pulsierenden Berlin-Schöneberg, mit Möglichkeiten zur visuellen Gestaltung eines einladenden und funktionalen Arbeits- oder Verkaufsbereiches. Die Gewerbefläche kann durch ihre Vorzüge und zentrale Lage maßgeblich zur Entwicklung Ihres Unternehmens beitragen.

Bei der Vermietung optieren wir zur Umsatzsteuer. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass sich auch die oben angegebene Kaution um dem aktuellen Steuersatz erhöht. Bei Interesse senden Sie uns gern Ihr Nutzungskonzept per E-Mail an [vermietung-gewerbe@gewobag.de](mailto:vermietung-gewerbe@gewobag.de). Vertragsverhandlungen können Mietpreisanpassungen beinhalten.

## Ausstattungsbeschreibung

Die Flächen werden schlüsselfertig übergeben. Der Ausstattungsstandard wird in einem persönlichen Gespräch erörtert.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit 2 Stellplätze anzumieten.



## Lagebeschreibung

Die Meraner Straße befindet sich im Herzen des lebendigen und vielseitigen Bezirks Schöneberg in Berlin. Schöneberg ist bekannt für seine Mischung aus Tradition und Moderne, mit einer reichen Geschichte und gleichzeitig einem dynamischen urbanen Flair. Die Gegend bietet ein ideales Umfeld für geschäftliche Tätigkeiten und profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hohen Verkehrsaufkommen.

Die Meraner Straße ist sehr gut angebunden. In der Nähe befinden sich mehrere U-Bahn-Stationen, darunter die Nollendorfplatz (U1, U2, U3, U4) und die Eisenacher Straße (U7), die schnelle Verbindungen zu anderen Teilen der Stadt ermöglichen. Zudem gibt es mehrere Buslinien, die bequem erreichbar sind. Der Bahnhof Südkreuz, der sowohl S-Bahn- als auch Fernverkehrsanschlüsse bietet, ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und verbindet das Gebiet hervorragend mit dem Rest Berlins und darüber hinaus.

Die Umgebung ist ein lebendiges und attraktives Viertel mit einer Vielzahl von Cafés, Restaurants, Geschäften und kulturellen Einrichtungen. Der beliebte Winterfeldplatz mit seinem Wochenmarkt sowie zahlreiche kleine Boutiquen und Galerien machen die Gegend besonders ansprechend. Zudem findet man in der Nähe das KaDeWe, eines der berühmtesten Einkaufszentren der Stadt, sowie den Kurfürstendamm, der für erstklassiges Shopping und Business-Möglichkeiten bekannt ist.

Die Lage ist ideal für Unternehmen, die von einer hohen Fußgängerfrequenz und guter Sichtbarkeit profitieren möchten. Egal ob Einzelhandel, Gastronomie, Büros oder Dienstleistungsbetriebe, die Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebieten in Schöneberg bietet Zugang zu einer vielfältigen Kundschaft. Der Standort zieht sowohl Berliner als auch Touristen an, was vielfältige Geschäftsmöglichkeiten eröffnet.

Die Meraner Straße und deren Umgebung zeichnen sich durch eine charmante Architektur und eine angenehme Atmosphäre aus. Historische Gebäude, gepflegte Grünflächen und moderne Neubauten machen das Viertel besonders attraktiv. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungsorten wie dem Wintergarten Varieté oder dem Haus der Berliner Festspiele bieten zusätzliche Möglichkeiten für kreative Geschäftskonzepte.

Insgesamt bietet die Meraner Straße in Schöneberg eine hervorragende Lage für eine Gewerbefläche, die sowohl von der ausgezeichneten Verkehrsverbindung als auch von der belebten Umgebung profitiert.

Im Rahmen einer Nachverdichtung werden in den nächsten Jahren drei neue Wohngebäude mit insgesamt 120 Wohnungen gebaut. Die Neubauten werden acht bzw. zwölf Etagen haben. Die bestehende alte Energiezentrale samt Gewerbeeinheit wird abgerissen und in neuer Form in eines der Untergeschosse integriert. In den Erdgeschossen entstehen neben Wohnungen auch Flächen für Gewerbe und Kindertagespflegewohnungen. Der Außenraum der gesamten Wohnanlage wird neu gestaltet. Die Fertigstellung wird voraussichtlich 2026 sein. Ein Teil der Wohnungen wird vom Land Berlin gefördert und ist belegungsgebunden.

## Sonstiges

Hinweis zu Ihrem Schutz: Wir vermieten provisionsfrei gemäß § 2 WoVermG. Personen, die im Auftrag der Gewobag tätig sind, dürfen keine Provision von Ihnen verlangen.

Alle Angaben in diesem freibleibenden Angebot wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zusammengestellt. Eine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Sämtliche Informationen hierin sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Die Angaben von Werten in Euro, Metern, Quadratmeter, Einheiten o.ä. dienen lediglich der Orientierung und müssen gegebenenfalls durch den Mietinteressenten überprüft werden.

Diese Unterlage und Information ersetzt keine detaillierte kaufmännische, rechtliche, steuerliche und technische Prüfung durch den Mietinteressenten selbst.

Fotografien, Modellabbildungen, Planzeichnungen, Illustrationen und Lage-, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen entsprechen im Einzelfall gegebenenfalls nicht dem letzten Stand. Rechtlich bindend sind allein die Regelungen und Anlagen einer vertraglichen Vereinbarung (Mietvertrag).

Die Gewobag als Vermieterin schließt Gewerbemietverträge und spätere Nachträge hierzu ausschließlich in Schriftform ab. Dies bedeutet, dass Gewerbemietverträge und Nachträge hierzu nur zustande kommen, wenn diese jeweils mit eigenhändigen Originalunterschriften aller Vertragsparteien auf einem Dokument unterzeichnet sind.

## Anbieter

Eigentümer/Vermieter oder Verwalter des jeweiligen Mietobjekts ist Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH. Die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH übernimmt den Vermietungsservice für diese Gesellschaft. Weitere Informationen finden Sie unter [www.gewobag.de/datenschutz](http://www.gewobag.de/datenschutz).

## Kontakt

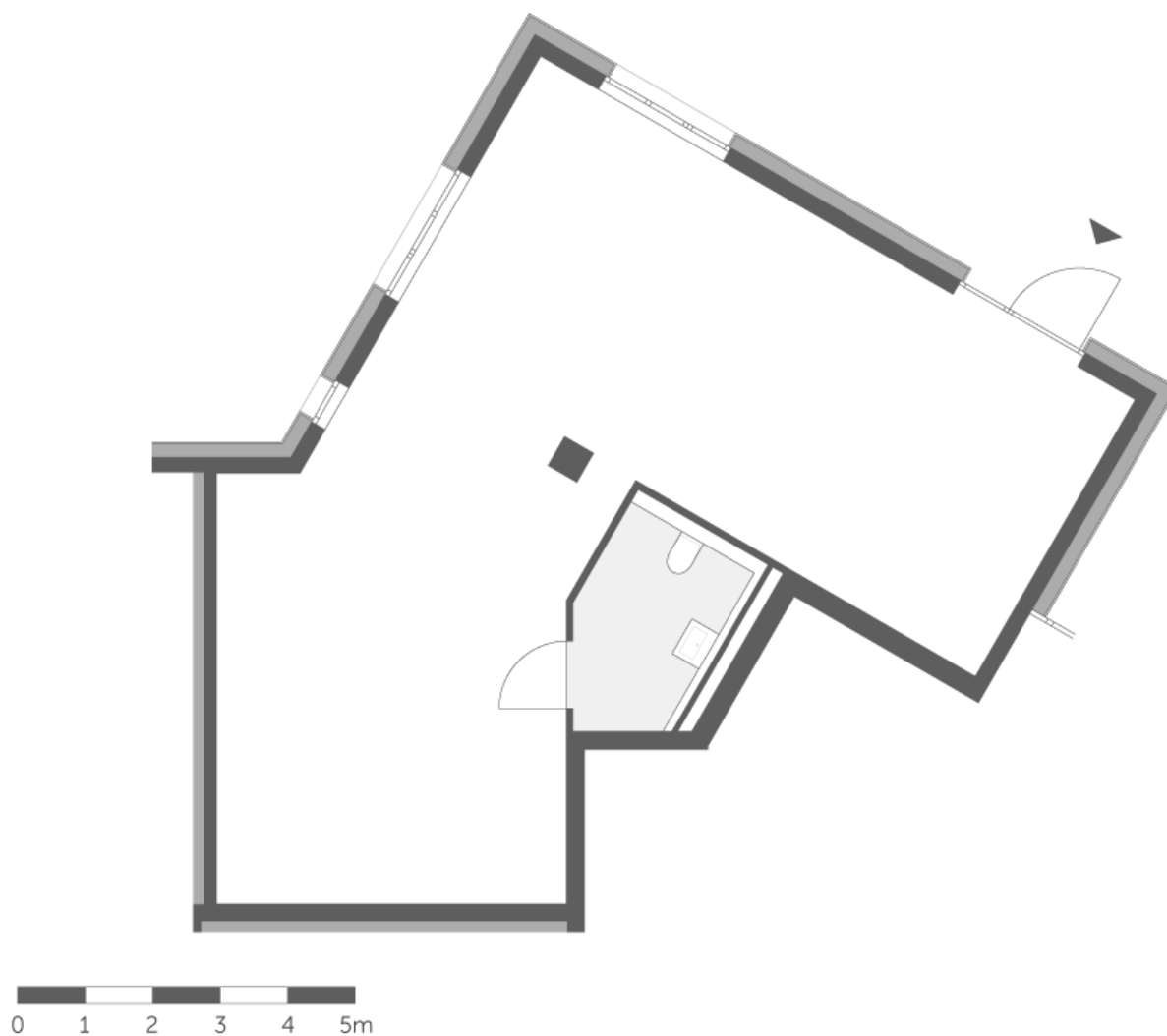
Ansprechpartner:

Frau Herzig

Adresse:

Alt-Moabit 101 B, 10559 Berlin

## Grundriss



0 1 2 3 4 5m



Meraner Straße 35  
EG  
Gewerbe 1  
104,38 m<sup>2</sup>

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.