

Berlin-Friedrichshain  
Kopernikusstraße 35  
(Zugang über Gubener Str. 47)  
10243 Berlin

**Gewerbezentrum „Comeniushof“**  
Gewerbefläche mit Rolltor im Erdgeschoss in der „Fabrik“  
zwischen Tradition und Moderne in ruhiger und zentraler Lage

**248,75 m<sup>2</sup> exklusive Büro-/Gewerbefläche in Berlin-Friedrichshain**



Kontakt: Herr Reinhard Nemetz  
Tel.: 030 25441-4721  
Email: [nemetz@berlinovo.de](mailto:nemetz@berlinovo.de)

Berlin-Friedrichshain  
Kopernikusstraße 35  
(Zugang über Gubener Str. 47)  
10243 Berlin

## Objektbeschreibung/Ausstattung:

### „Alte Fabrik“ im Comeniushof

- Fläche von **248,75 m<sup>2</sup>** im Erdgeschoss, barrierefrei
- Moderne Haustechnik, zentrale Versorgungsschächte
- Teppichboden
- Kappendecken
- 2 WC-Anlagen und Teeküche
- Separat anmietbare Stellplätze in der Tiefgarage
- Verfügbar: kurzfristig
- Monatliche Nettokaltmiete: nach Vereinbarung zzgl. 3,80 €/m<sup>2</sup> Betr.-Kosten

## Lage:

Der Bezirk Friedrichshain ist ein sehr nachgefragter Bürostandort mit begrenzten Flächenpotentialen. Das Gewerbeareal lässt sich durch den neu gestalteten Verkehrsknotenpunkt S-Bahnhof Warschauer Straße und den nahegelegenen U-Bahnhaltestellen U5 Weberwiese/Frankfurter Tor und U1 sowie U3 an der Oberbaumbrücke, und mehreren Tram- und Buslinien innerhalb weniger Minuten fußläufig gut erreichen. Des Weiteren werden Ihre Mitarbeiter das breit gefächerte kulinarische Angebot zu schätzen wissen.

## Stadtplan:



- S** Warschauer Str.  
S3, S5, S7, S75, S9  
6 Gehminuten
- U** Warschauer Str.  
U1 und U3  
7 Gehminuten
- U** U5 Frankfurter Tor /  
Weberwiese  
8 Gehminuten
- Tram** M10  
Grünberger/Warschauer Str.  
3 Gehminuten
- BUS** Bus 347  
Warschauer Str  
6 Gehminuten
- ✈** Flughafen Tegel bzw.  
Schönefeld  
ca. 30-40 Autominuten

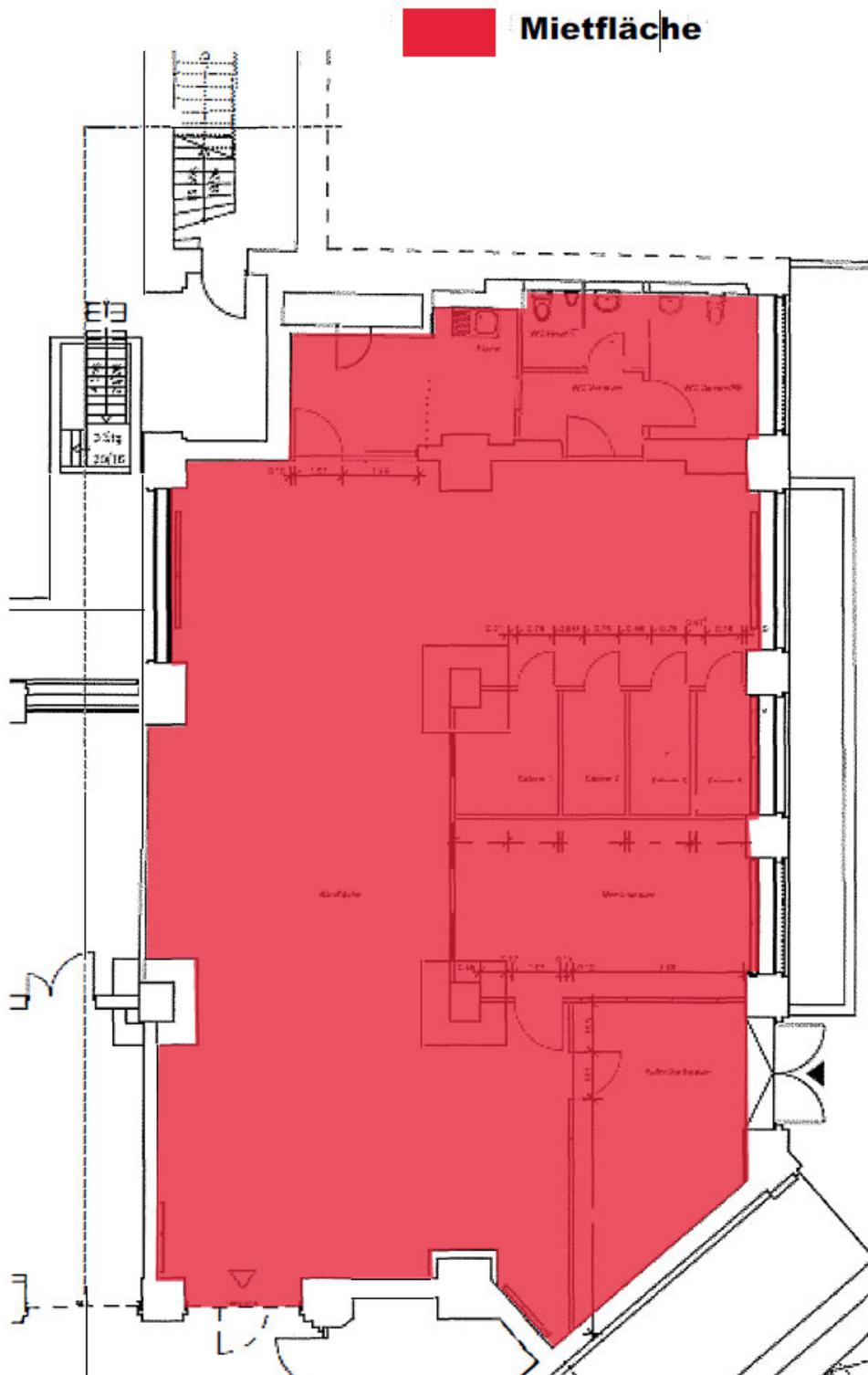
## Mieter:

Im Comeniushof hat sich ein attraktiver Mietermix aus Agenturen, Bildungsträger, Ärzte, IT-Branche, E-Commerce, Sportstudios, Verbände, Verlagen, Deutsche Post und Coworker niedergelassen, der das kreative Ambiente und die zentrale und dennoch ruhige Lage zu schätzen weiß.

Kontakt: Herr Reinhard Nemetz  
Tel.: 030 25441-4721  
Email: [nemetz@berlinovo.de](mailto:nemetz@berlinovo.de)

**Grundriss:**

**Fabrik Erdgeschoss rechts – 248,75 m<sup>2</sup>**



Berlin-Friedrichshain  
Kopernikusstraße 35  
(Zugang über Gubener Str. 47)  
10243 Berlin

Objektfotos:



Außenansicht gesamtes Fabrikgebäude



Berlin-Friedrichshain  
Kopernikusstraße 35  
(Zugang über Gubener Str. 47)  
10243 Berlin



Großraumbüro vom Rolltor aus fotografiert

Kontakt: Herr Reinhard Nemetz  
Tel.: 030 25441-4721  
Email: [nemetz@berlinovo.de](mailto:nemetz@berlinovo.de)

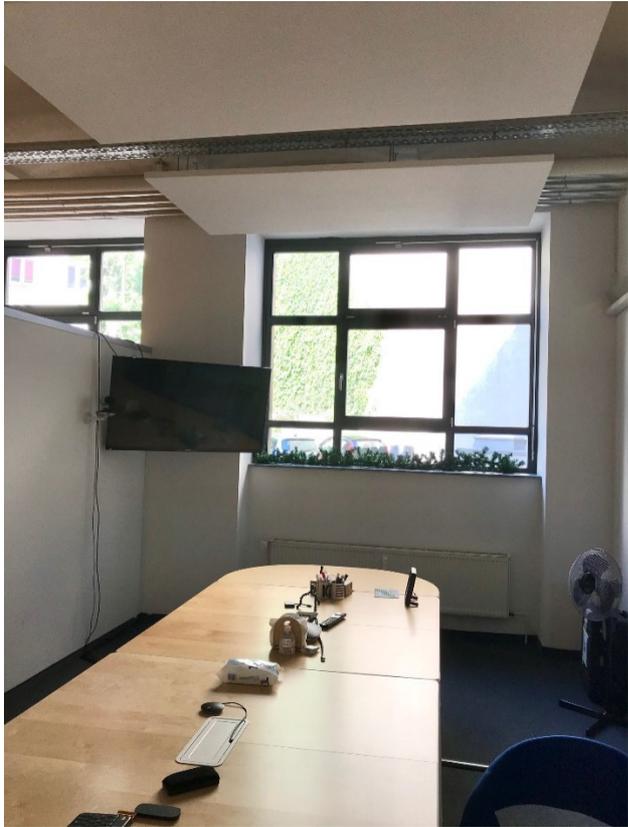
Berlin-Friedrichshain  
Kopernikusstraße 35  
(Zugang über Gubener Str. 47)  
10243 Berlin



Besprechungsbereich mit Fenster und rechts 4 Telefonkabinen

Kontakt: Herr Reinhard Nemetz  
Tel.: 030 25441-4721  
Email: [nemetz@berlinovo.de](mailto:nemetz@berlinovo.de)

Berlin-Friedrichshain  
Kopernikusstraße 35  
(Zugang über Gubener Str. 47)  
10243 Berlin



Besprechungsraum



Rolltor (Innenansicht)



Teeküchenbereich



Kontakt: Herr Reinhard Nemetz  
Tel.: 030 25441-4721  
Email: [nemetz@berlinovo.de](mailto:nemetz@berlinovo.de)

Berlin-Friedrichshain  
Kopernikusstraße 35  
(Zugang über Gubener Str. 47)  
10243 Berlin



1. WC-Anlage



2. WC-Anlage