Ordination in Top Lage – Individuell gestaltbarer Raum im Herzen von Hofstetten - PROVISIONSFREI

Objektnummer: 3131

Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariazeller Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3202 Hofstetten
Baujahr:	2011
Zustand:	Rohbau
Nutzfläche:	234,78 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	1.384,44 €
Kaltmiete	1.384,44 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

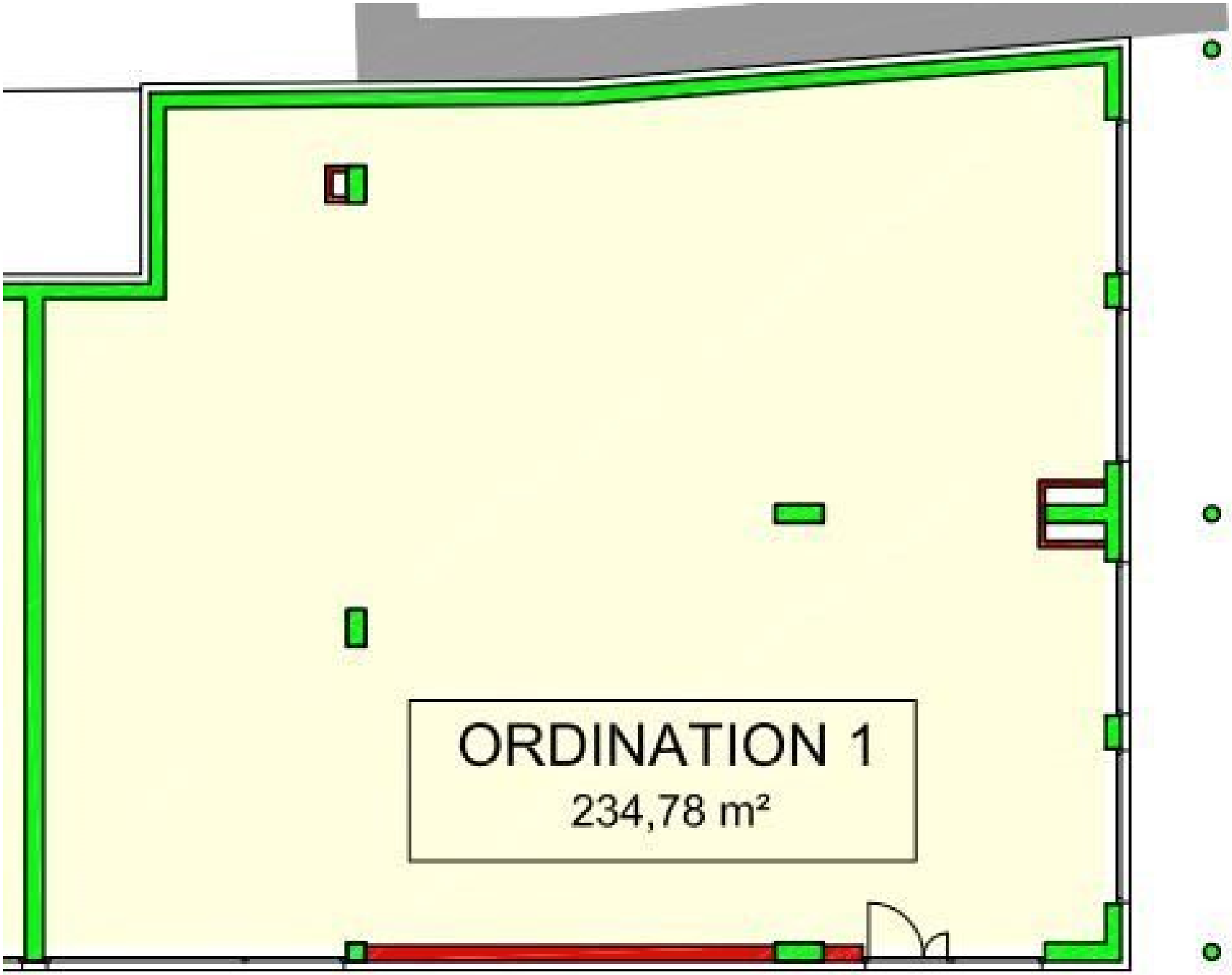
Cafer Cakir

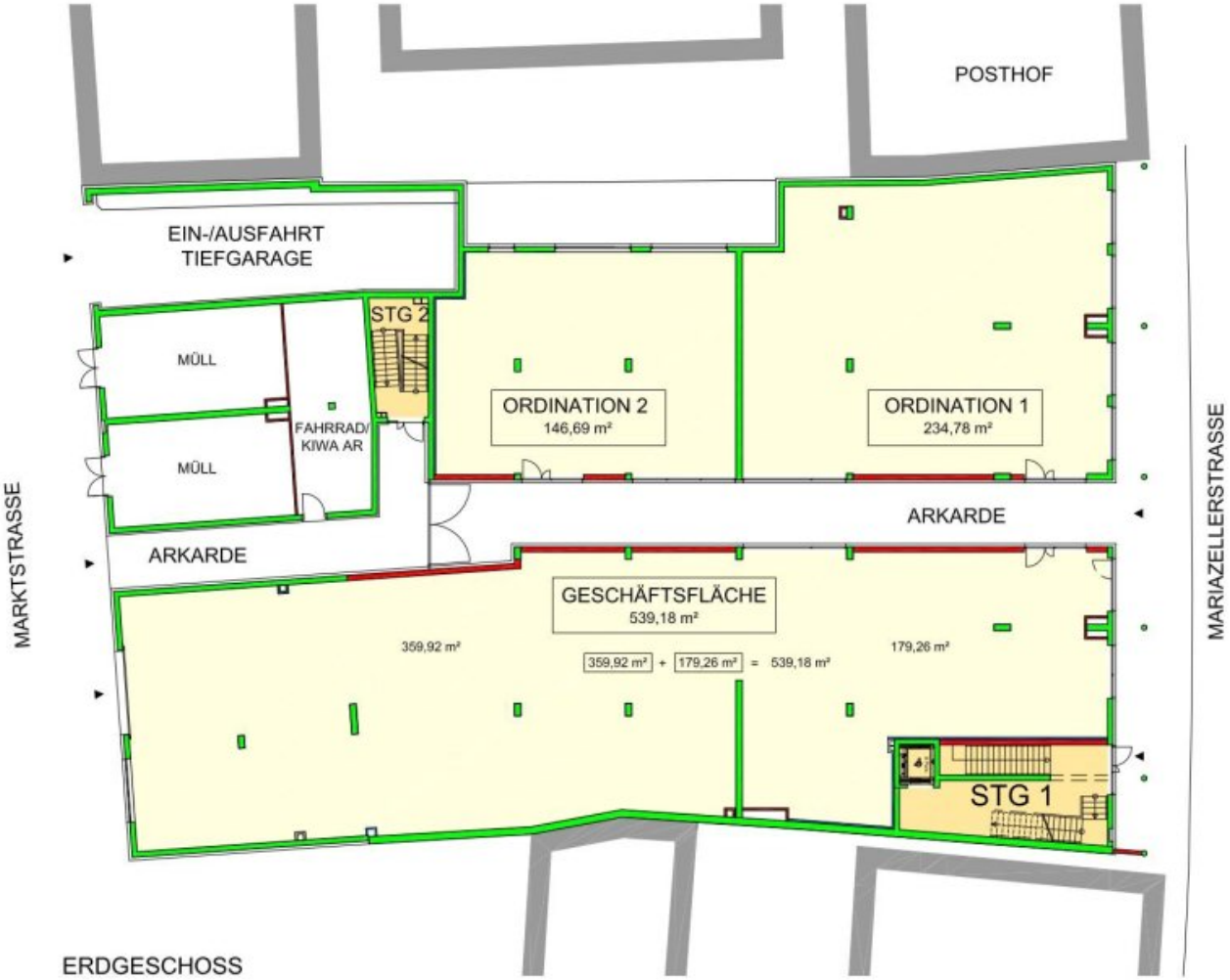
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +4319823601636
H 0676/3081378

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

4-6


ORDINATION 1
234,78 m²



HEIMAT ÖSTERREICH

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H.
Plainstraße 55 . A-5020 Salzburg
Tel. 0662 43 75 21-0 . www.hoe.at

HOFSTETTEN

RIEL/STEINWENDTNER

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.Naturmaße nehmen!

LEGENDE - MATERIAL:

ZIEGEL GEBRANNT | GIPSKARTONLEICHTW.
WOHNUNGSTRENNW. | BESTAND
STAHLBETON | GRUNFLÄCHE

MASSSTAB	DATUM
M=1:200	01.07.2010

STATUS
PROSPEKT

PLANINHALT
ERDGESCHOSS
ÜBERSICHT

ARCHITEKTEN WALLNER & PARTNER I ZIVILTECHNIKER GMBH I 3100 ST.PÖLTEN I JOSEFSTRASSE 3 I AWP@AON.AT I TEL. +43 2742 74190-0 I FAX +43 2742 74190-30

Objektbeschreibung

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, Ihre neue Ordination in bester Lage von Hofstetten zu etablieren. Mit rund **235 m² Nutzfläche** bietet dieser Raum jede Menge Potenzial für Ihre individuellen Bedürfnisse. Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme, helle Atmosphäre und lassen reichlich Tageslicht in die Räume strömen – ideal für ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Die Ordination wird im **"Edelrohbau"** übergeben und lässt Ihnen somit alle Freiheiten für die Gestaltung und Anpassung an Ihre speziellen Anforderungen. Sollten Sie Unterstützung bei der Planung und Umsetzung benötigen, steht Ihnen der Vermieter gerne zur Seite, um Ihre Ideen in die Tat umzusetzen.

Die Immobilie befindet sich in einer **sehr gut frequentierten Lage**, direkt in einem Wohnhaus mit 18 Einheiten und in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie dem **Gemeindeamt**, der **Apotheke**, dem **Kindergarten** und der **Volksschule** – ein idealer Standort für Ihre Praxis, der sowohl von den Anwohnern als auch von externen Klienten bestens erreichbar ist.

Das Gebäude wird mittels **Fernwärme** beheizt, was für effiziente und umweltfreundliche Energienutzung sorgt.

Bei Bedarf können **Tiefgaragenplätze** je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Energiekennzahlen: Laut dem **Energieausweis** vom 28.06.2022 liegt der Heizwärmebedarf bei **53,60 kWh/m²a** (Klasse C) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor bei **0,69** (Klasse A+).

Bezugsfertig: Die Ordination ist **ab sofort** verfügbar.

Die monatliche Miete beträgt € 1.384,44 inkl. Betriebskosten und USt.

Die Kosten für den einmaligen Finanzierungsbeitrag betragen € 66.073,68 €.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Provisionsfrei** – Direkt vom Bauträger
- **Unbefristete Mietvereinbarung**
- **Zentrale und stark frequentierte Lage**

- **Sofort beziehbar**

Diese Ordination bietet Ihnen nicht nur einen hervorragenden Standort, sondern auch die Flexibilität, Ihren Praxisraum nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und profitieren Sie von der zentralen Lage und der perfekten Anbindung an die Infrastruktur von Hofstetten!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <7.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <750m

Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap