

**Ihr neuer Standort für Gesundheit & Beratung – zentral in
Hofstetten, provisionsfrei**



Objektnummer: 3130

**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:	147,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69

Ihr Ansprechpartner

Tatjana Scherz

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

T +43 1 9823601 630

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

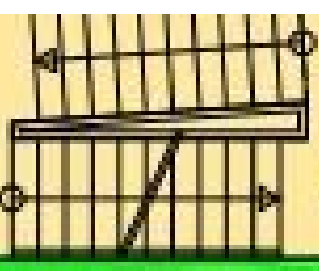




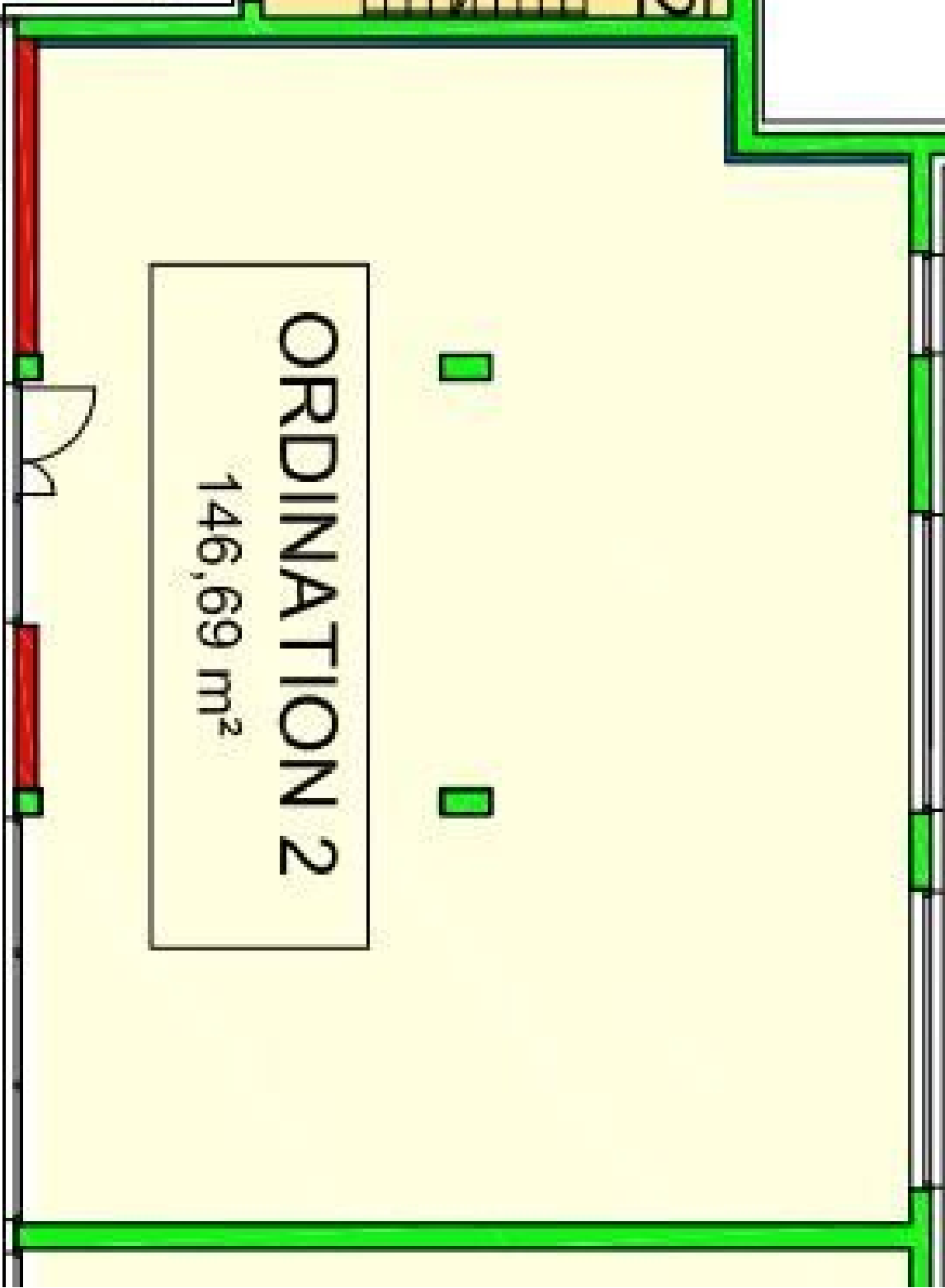




STG 2



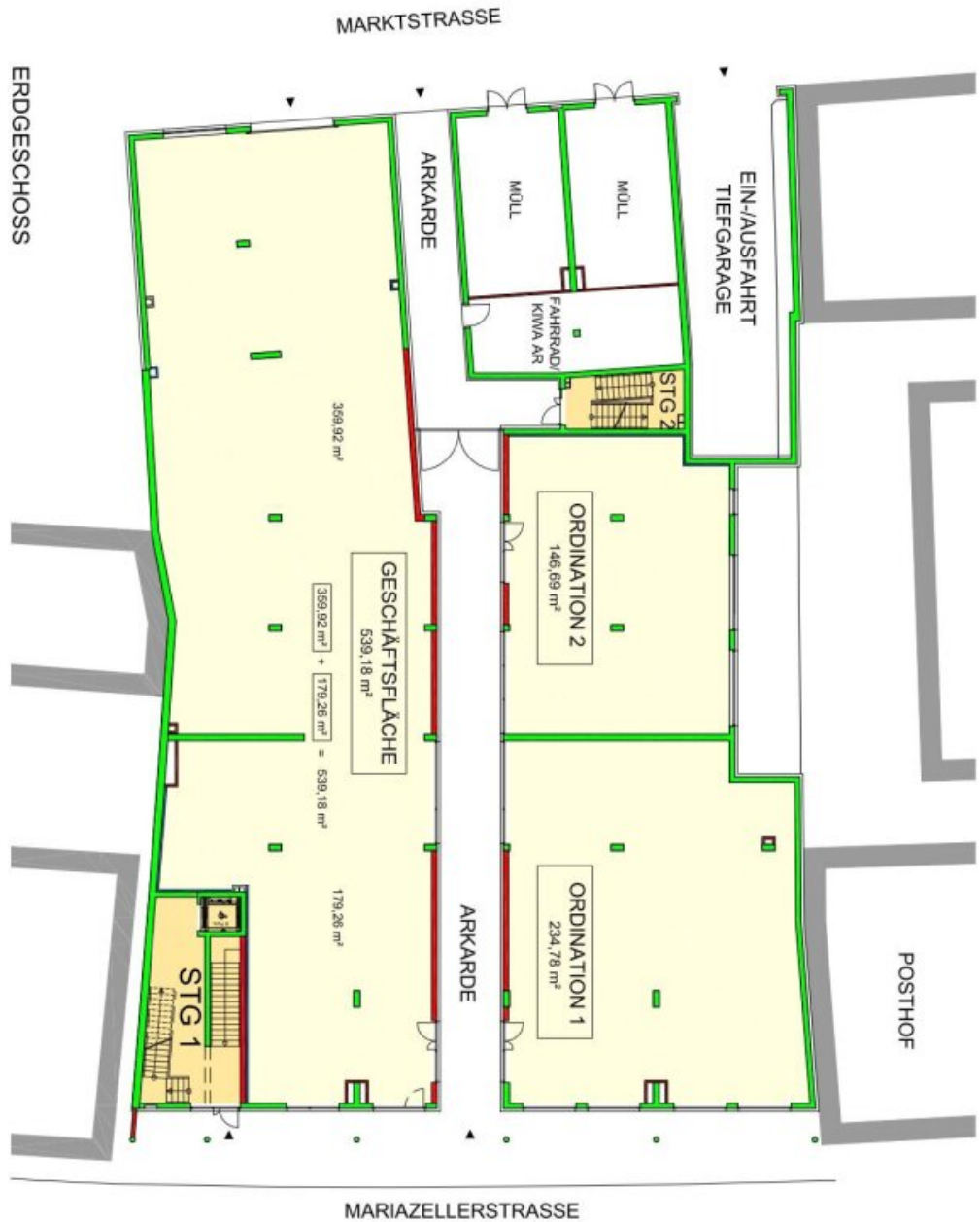
ORDINATION 2
146,69 m²



Abzurufen ist jede Bauteil-
zeichnung, die in der Baugenehmigung
konkreter Maßnahmen vor-
geschrieben sind. Die Zeichnung ist
den Auftraggebern und -ausführenden
Personen zu beider Ein-
tragung erfolgt. Ausstellungen-
schreibung mit dem Projekt-
namen auf der Vorderseite
Lage. Dieser Plan ist zum An-
fordern der Zeichnung im
gemäß Maßstabem 1:1000



LEBENS- MATERIAL- ZEICHENLEGENDE	GRUNDKONTUR
WANDKONTUR	WÄRMEDÄMMUNG
STRUKTUREN	DAUBEN
VORANZEIGEN	STÄBE
PROJEKT	PROJEKT
PLANKONTUR	PLANKONTUR
ENDEGESCHOSS	ÜBERSICHT



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

Objektbeschreibung

Ihre neue Ordination im Zentrum von Hofstetten – flexibel gestaltbar und sofort beziehbar

Willkommen in Ihrer neuen Ordination! Auf ca. **147 m² Nutzfläche** bietet dieser lichtdurchflutete Raum die perfekte Basis für Ihre Ordination – mitten im Herzen von Hofstetten.

Dank großer Fensterflächen genießen Sie ein freundliches, tageslichtdurchflutetes Arbeitsumfeld, das sowohl Ihnen als auch Ihren Klienten zugutekommt. Die Übergabe erfolgt im **Edelrohbau**, wodurch Sie maximale Freiheit bei der Gestaltung Ihrer Räumlichkeiten haben – ganz nach Ihren individuellen Anforderungen. Auf Wunsch unterstützt der Vermieter gerne bei Planung und Umsetzung.

Top-Lage mit idealer Infrastruktur

Die Ordination befindet sich in einem Wohnhaus mit 18 Einheiten in einer **stark frequentierten Lage**. Gemeindeamt, Apotheke, Kindergarten und Volksschule sind nur wenige Schritte entfernt – ideale Voraussetzungen für eine Praxis mit hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit für Ihre Patienten.

Beheizt wird die Immobilie nachhaltig und effizient über **Fernwärme**. Laut Energieausweis vom 28.6.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 53,60 kWh/m²a **Klasse C** und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,69 **Klasse A+**.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **Tiefgaragenplätze je nach Verfügbarkeit** anzumieten.

Eckdaten auf einen Blick:

- Bezugsbereit: **ab sofort**

Preis auf Anfrage!

Ihre Vorteile im Überblick:

- Provisionsfrei – direkt vom Bauträger
- Unbefristete Miete
- Zentrale Lage in stark frequentiertem Umfeld
- Flexibel gestaltbarer Raum im Edelrohbau

- **Tiefgaragenplätze verfügbar**

- **Sofort beziehbar**

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Praxisvision in einer Lage mit bester Infrastruktur, hoher Sichtbarkeit und großem Potenzial.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

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) - <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