

**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 <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## 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.

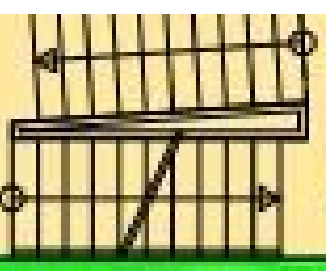




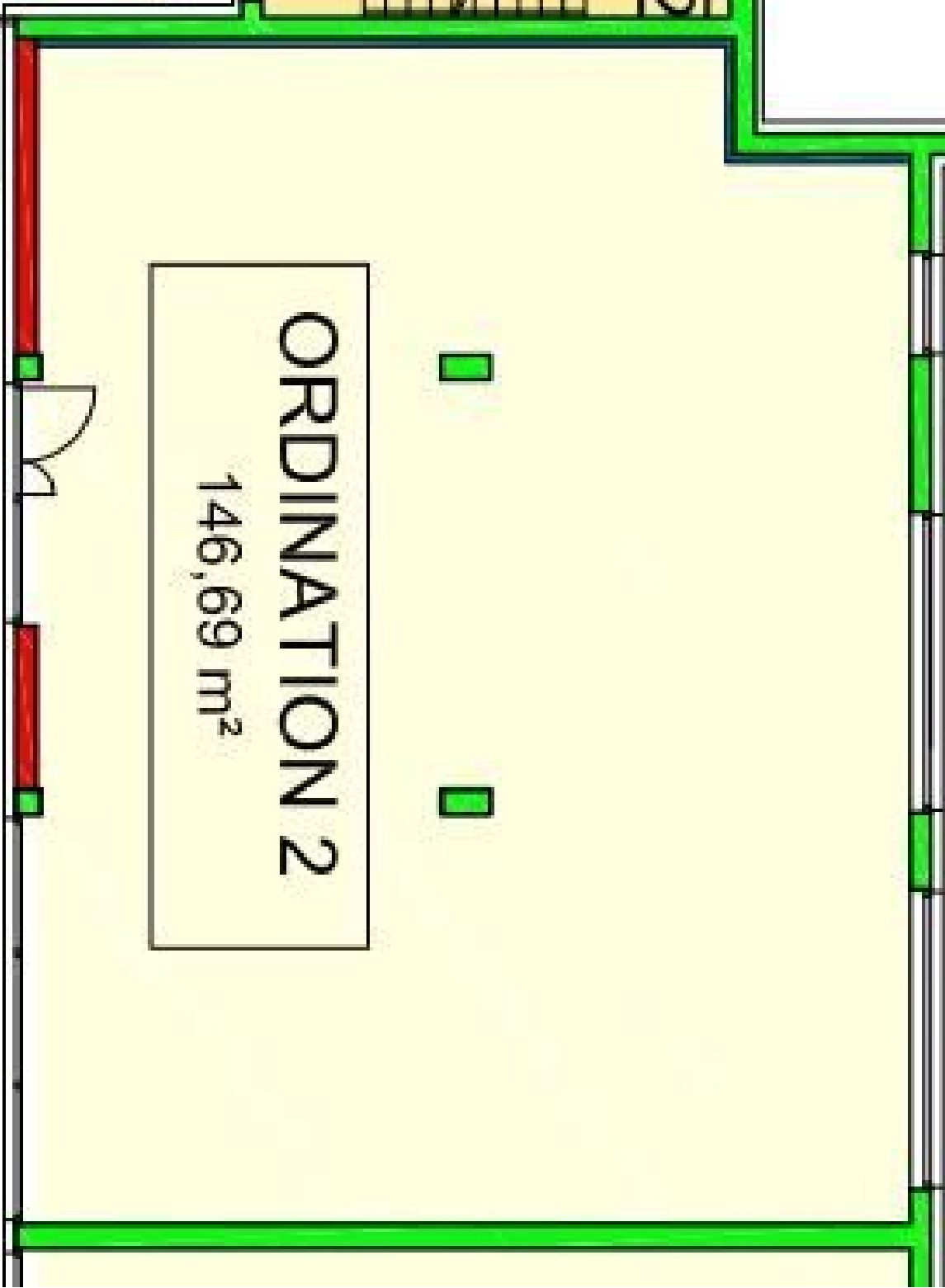




STG 2



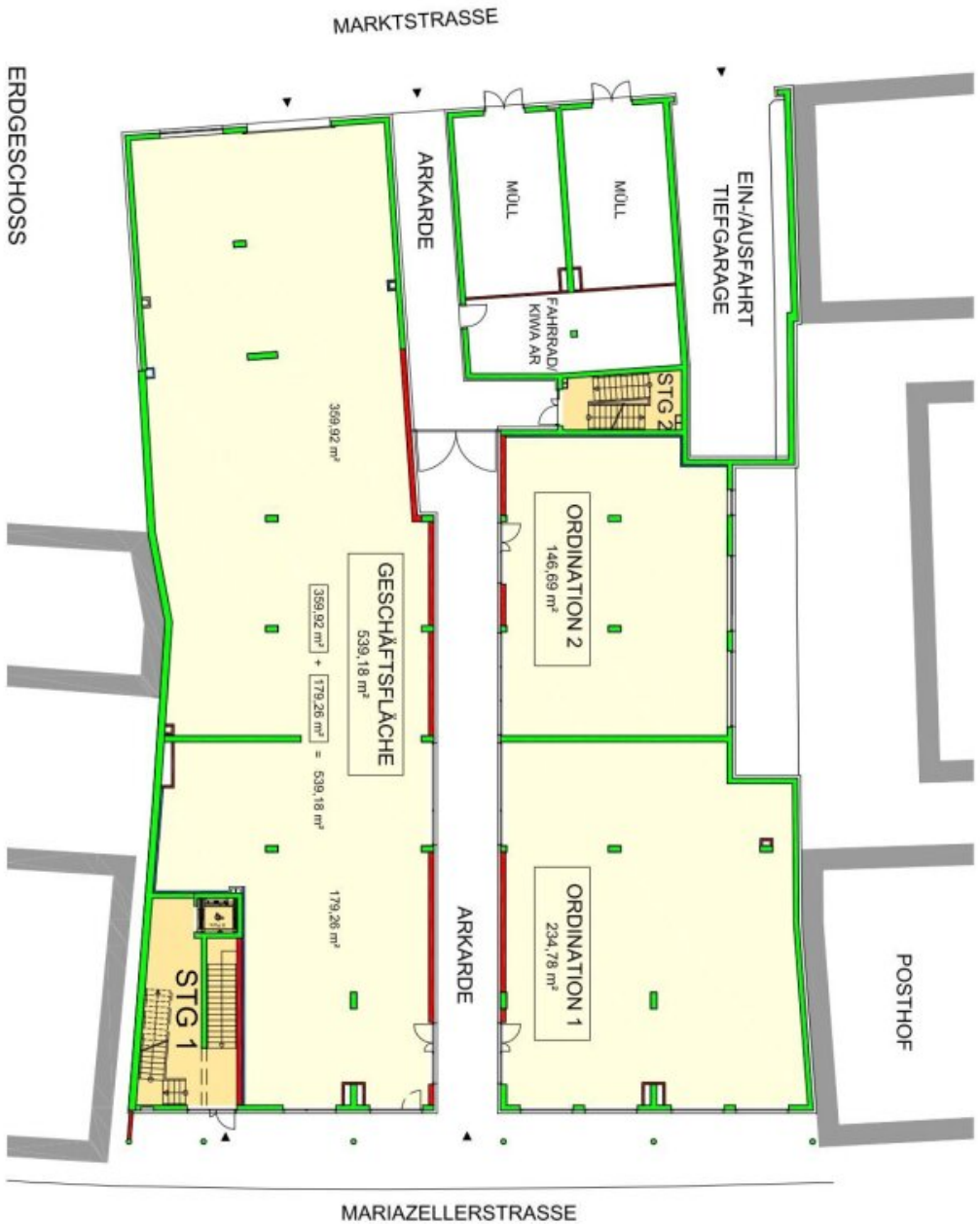
ORDINATION 2  
146,69 m<sup>2</sup>



Ausgerollten städte Baubestand  
sowie bestehende Wohngebäude  
konstruktiver Maßnahmen vor  
nehmen. Sanierung und Bau  
Pausen! Die Wohnungs- und  
Rangfolgen sind e-z-Argumen  
Pausenkonzepte werden Einze  
lung erfolgt. Ausstattungsbe  
schreibung mit Baubestimmungen  
neben auf die Voraussetzungen  
Lage. Dieser Plan ist zum Mit  
nehmen für die Bauplanung  
geeignet. Maßstab: 1:500



LEBENS- MATERIAL- ZEILEN- GRUNDKONTAKT	GRUNDKONTAKT
WANDKONTAKT	WANDKONTAKT
STRUKTUREN	STRUKTUREN
VERBODEN	VERBODEN
MAßSTAB	MAßSTAB
PROJEKT	PROJEKT
PLANNUMMER	PLANNUMMER
ENDGESCHOSS	ENDGESCHOSS
ÜBERSICHT	ÜBERSICHT



ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

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

Willkommen in Ihrer neuen Ordination! Auf ca. **147 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a **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