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 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	673,10 €
Kaltmiete	673,10 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

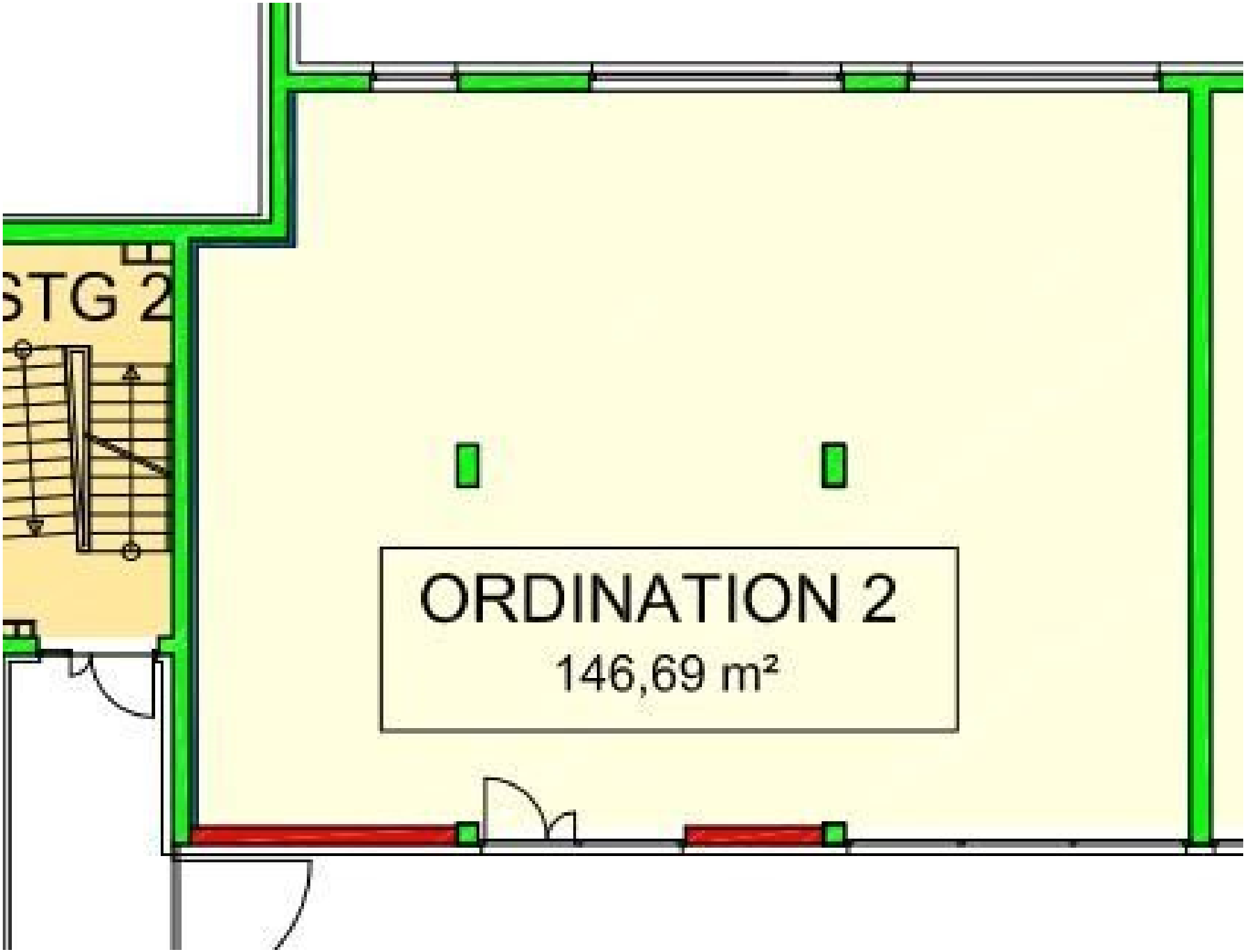
Ihr Ansprechpartner

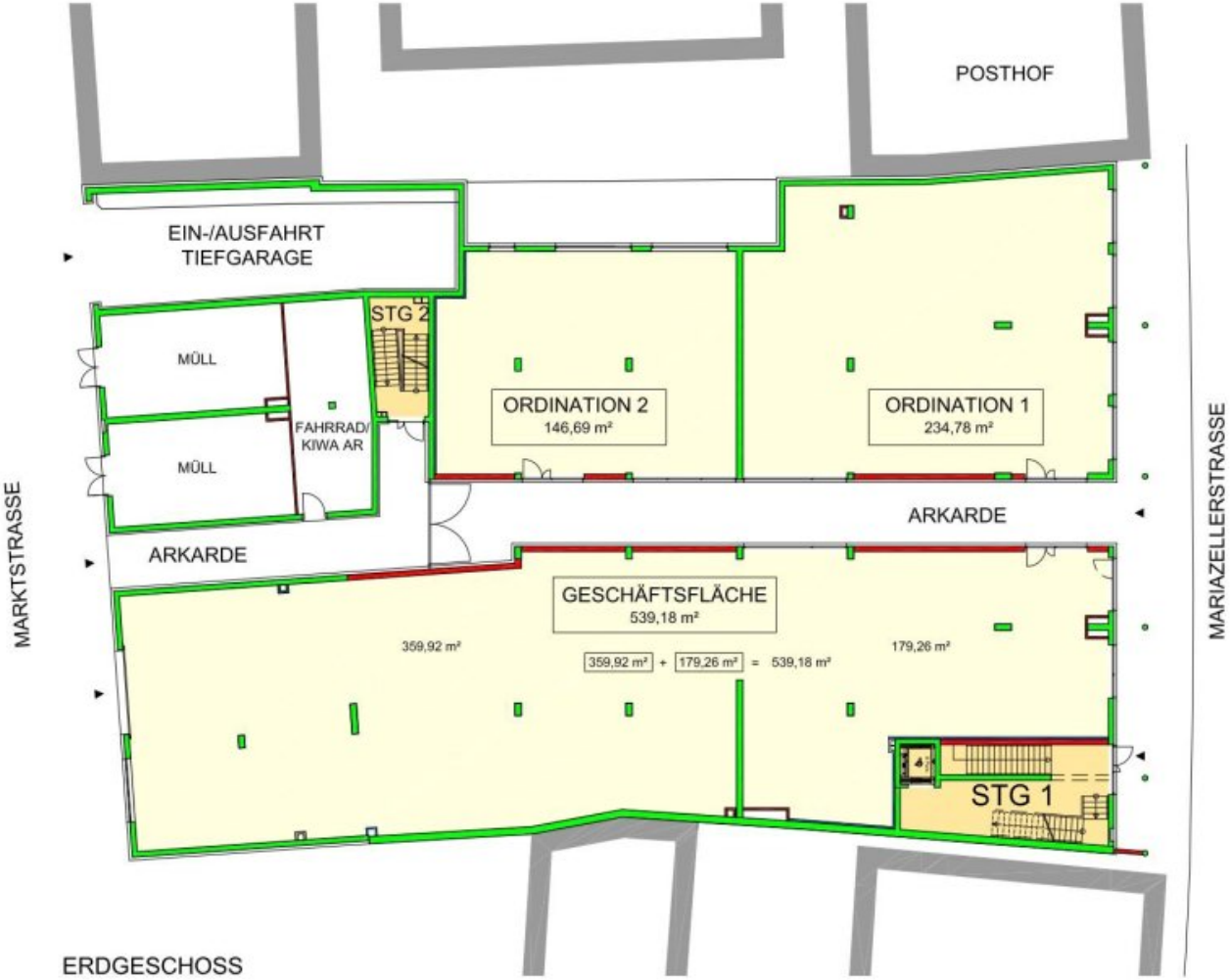
Cafer Cakir

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.


STG 2
ORDINATION 2
146,69 m²



ERDGESCHOSS

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	GRÜNFLÄCHE

MASSSTAB M=1:200	DATUM 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

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**

• Monatliche Miete: **€ 673,10** (inkl. Betriebskosten und USt)

• Einmaliger Finanzierungsbeitrag: **€ 41.643,18**

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

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