# Gemütliche Ordination I Echtholz Parkett I Teeküche I getrenntes WC

**Objektnummer: 15498**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2410 Hainburg an der Donau |
| **Baujahr:** | 2017 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 33,25 m² |
| **Gesamtfläche:** | 33,25 m² |
| **Bürofläche:** | 33,25 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 332,50 € |
| **Kaltmiete** | 332,50 € |
| **Miete / m²** | 10,00 € |

**Provisionsangabe:**

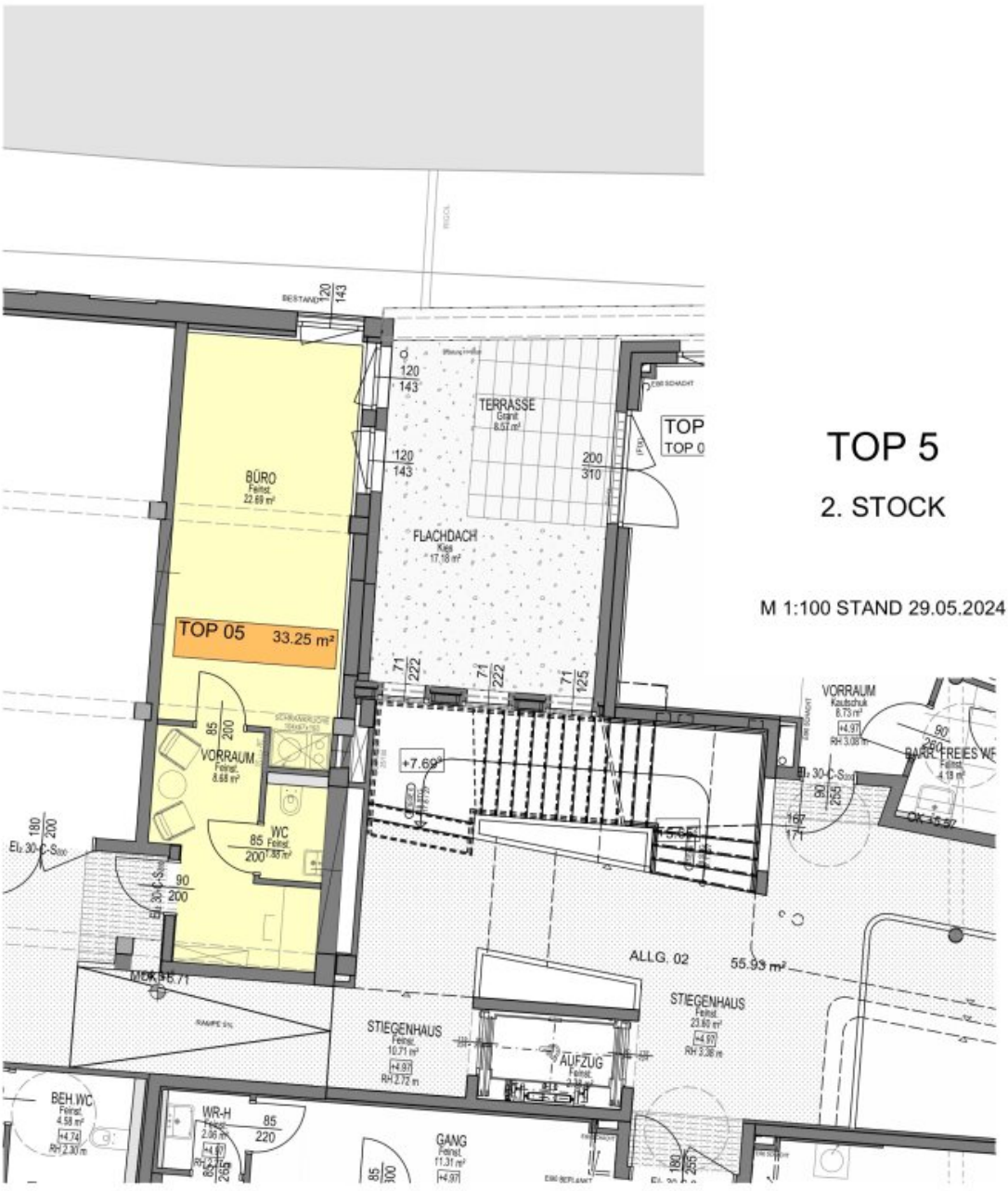
3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Ringsmuth**

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

10


TOP 5
2. STOCK
M 1:100 STAND 29.05.2024
TOP 05 33.25 m²
BÜRO
VORRAUM
WC
TERRASSE
FLACHDACH
TOP
TOP 0
ALLG. 02
55.93 m²
STIEGENHAUS
AUFZUG
GANG
BEH.WC
WR-H
VORRAUM
BAR/FREESWF
+7.69
+5.65
MÖBLIERUNG NUR SCHEMATISCH, NICHT TEIL DES MIETOBJEKTES.
M=1:100
M=1:500

# Objektbeschreibung

Im Zentrum Hainburgs wurde nun ein neues Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum fertiggestellt und wir können hier

noch **freie Mietflächen zwischen 33,25 und 505m²** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich sowie

ein Strassenlokal mit 217m² (auch Gastroeignung) anbieten! Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser

Gesamtexpose über alle verfügbaren Mietflächen zu.

**Top 05: Diese hier angebotene ca. 33,25 m² große Einheit befindet sich im zweiten Obergeschoss.**

Sie verfügt über ein Zimmer mit einem Vorraum, ein separates WC sowie eine kleine Teeküche. Die Echtholzparkettböden verleihen der Einheit eine hochwertige und ansprechende Atmosphäre.

Im Haus befinden sich bereits die Fachbereiche Radiologie, Psychotherapie und Innere Medizin. Geeignete

Mietflächen werden vergeben an Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitswesen wie auch an Fitness-,

Heilmassagen-, Therapiebereiche oder auch als Büroflächen an ausgesuchte Unternehmen.

Die Zugänge sind selbstverständlich barrierefrei und die Haustechnik befindet sich am neuesten Stand der

Technik. Im Niedrigenergiehaus wurde ein ausgeklügeltes und energiesparendes Kühl- und Heizsystem

eingebaut.

Der Frontteil des Ärztezentrums ist ein historisches Gebäude und befindet sich in der Ungarstraße 10, in zentraler Lage Hainburgs. (Ortszentrum, Hauptstraße)

Der angeschlossene Neubau zieht sich bis zur Alten Poststraße, wo sich auch der eigentliche Haupteingang und die hauseigenen Parkplatzflächen befinden.

**Monatliche Kosten: Nettomiete schlüsselfertiger Zustand € 332,50 zuzüglich**

**Betriebskosten und Umsatzsteuer! Unbefristete Hauptmiete!**

Hainburg an der Donau

Eingebettet in eine märchenhafte Landschaft liegt die Mittelalter Stadt Hainburg a.d.Donau umgeben von zwei Weltstädten - Wien und Bratislava. Hainburg, ein Tor in die Vergangenheit mit malerisch engen Gässchen und zahlreichen Bauwerken, repräsentiert Architekturstile aus mehreren Epochen. Stark befestigte Stadttore und Türme sind und waren durch alle Jahrhunderte ein Symbol für Schutz und Sicherheit.

Anbindung und öffentliche Verkehrsmittel:  45 Min. über die A2 bis Wien; Lokalbahn S7 - Wien-Wolfsthal

**Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 40 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 9400 834 zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Apotheke <500m
Arzt <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <7.000m
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap