

**moderne Ordinationsräume im Ärztezentrum mit direktem
Blick am Schlossberg | großzügige Außenflächen**



Objektnummer: 15499

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:	88,98 m ²
Gesamtfläche:	88,98 m ²
Bürofläche:	60,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	836,71 €
Kaltmiete	836,71 €
Miete / m²	9,40 €
USt.:	167,34 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



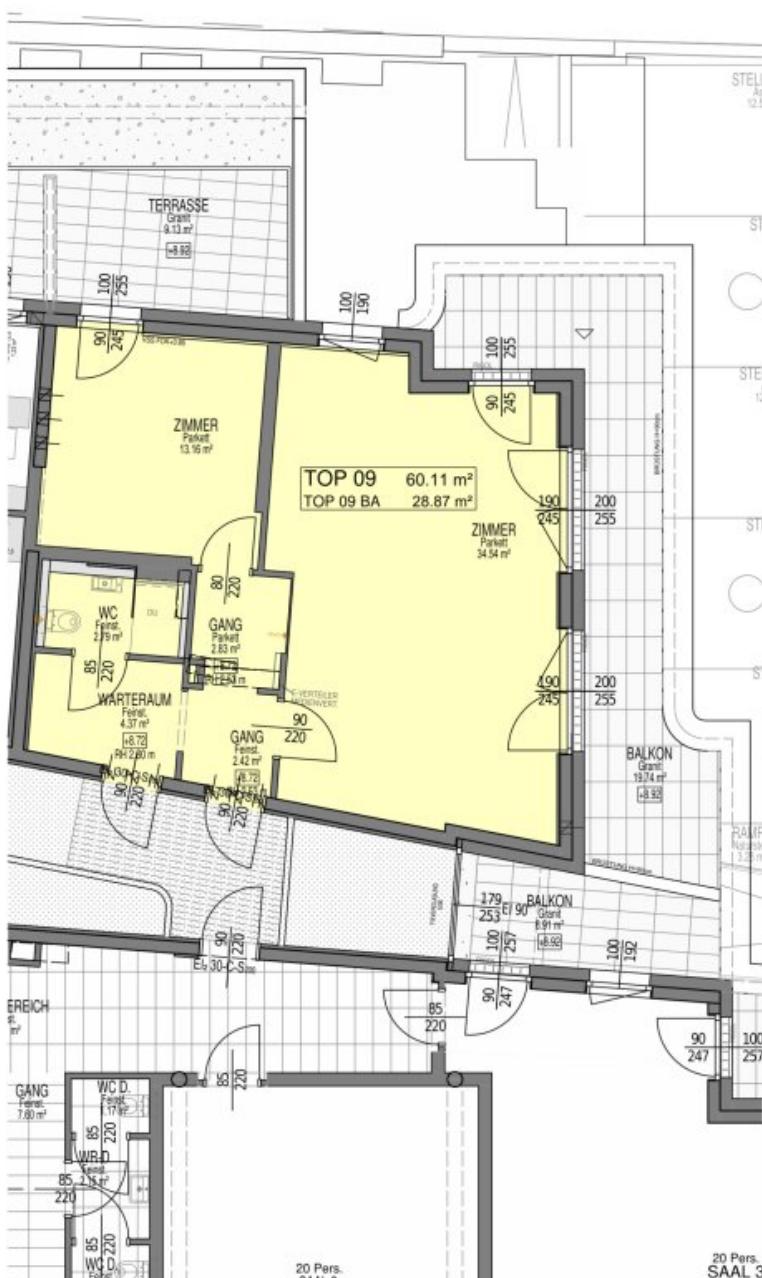
Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH



HAINBURG

UNGARSTRASSE 10



PROSPEKTPLAN

TOP 9 3. STOCK

M 1:100 STAND 21.08.2025

 ARCHITEKT
KRIZMANICS ZT GMBH

Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3 / 8
2500 BADEN
Tel.: 02252 47133
Fax.: 02252 47133-9
e-mail: architekt@krizmanics.at
www.krizmanics.at

MÖBLIERUNG NUR SCHEMATISCH, NICHT TEIL DES MIETOBJEKTES.

M=1:100 2m 4m 6m 8m 10m
M=1:500 10m 20m 30m 40m 50m

PLOT 21.08.2025

Objektbeschreibung

Im **Zentrum Hainburgs** wurde ein modernes Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum fertiggestellt und wir können hier noch **freie Mietflächen zwischen 60 und 145 m²** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich bzw. auch Büros anbieten! Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser Gesamt exposé über alle verfügbaren Mietflächen zu.

Top 09: Diese hier angebotene ca. 60,11 m² große Einheit + ca. 28,87 m² Terrassen befindet sich im dritten Obergeschoss.

Diese Einheit bietet zwei getrennte Zimmer, die jeweils über zugehörige Außenflächen verfügen und einen wunderbaren Blick über Hainburg auf den Schlossberg. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

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.

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.

Die Zugänge sind selbstverständlich barrierefrei und die Haustechnik befindet sich am neuesten Stand der Technik. Jede Einheit verfügt über eine eigene reversible Wärmepumpe. Dadurch kann die Ordination entweder geheizt oder gekühlt werden. Die Abrechnung des Energieverbrauches erfolgt über den Stromzähler der jeweiligen Ordination.

Nettomiete € 836,71

zzgl. 20% USt. € 167,35

zzgl. Betriebskosten € 288,84

Bruttoniete gesamt: 1.292,89 | unbefristet

Energieausweis:

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

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 2426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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