

**DG-Ordination über den Dächern Hainburgs mit direktem
Blick auf den Schlossberg | Rundumterrasse, ca. 136m² |
noch frei gestaltbare Raumauflteilung**



Objektnummer: 15497

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:	237,62 m ²
Gesamtfläche:	237,62 m ²
Bürofläche:	101,37 m ²
Zimmer:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.730,65 €
Kaltmiete	1.730,65 €
Miete / m²	7,28 €
USt.:	346,13 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1



HAINBURG

UNGARSTRASSE 10

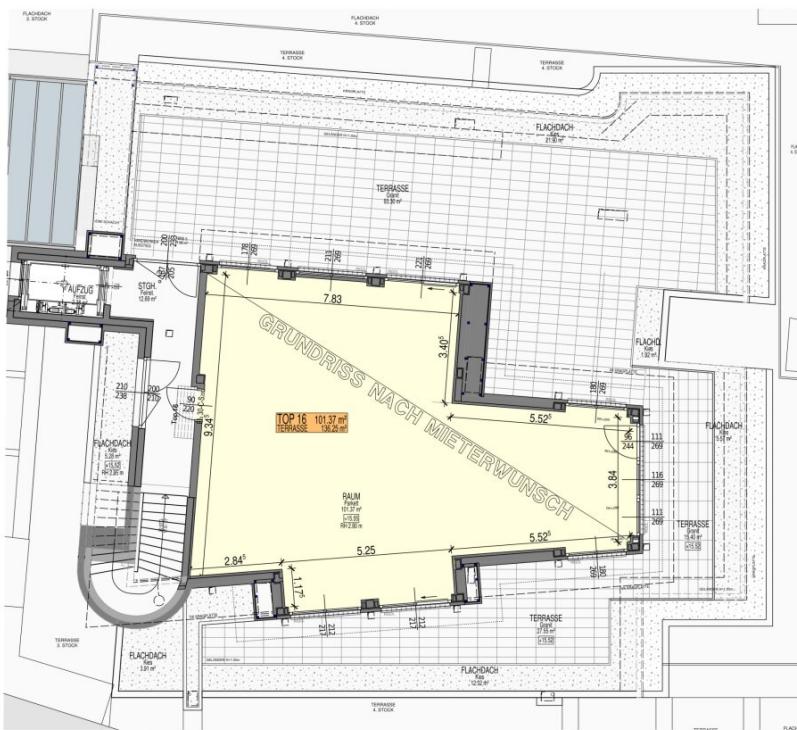
PROSPEKTPLAN

DACHDRAUFSICHT

1. DACHGESCHOSS

TAND 21.08.2025

M 1:100



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Diese Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmarmor erforderlich! Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung läuft eiliger. Ausschnittsbeschreibung.

 ARCHITEKT
KRIZMANICS ZT GMBH

M=1:100 2m 4m 6m 8m 10m

Objektbeschreibung

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

Top 16: Diese hier angebotene ca. 101m² große Einheit + ca. 136m² Rundumterrasse befindet sich im obersten Dachgeschoss mit Blick über Hainburg und direktem Blick auf den Schlossberg.

Die Einteilung und die Gestaltung der einzelnen Räume ist noch frei planbar und wird wunschgemäß binnen kürzester Zeit hergestellt. Die Mietflächen

können entweder belags- oder auch schlüsselfertig (moderater Aufschlag zum Mietpreis) übernommen werden.

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.

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 € 1.730,65

zzgl. 20% USt. € 346,13

zzgl. Betriebskosten € 597,43

Bruttomiete gesamt: 2.674,21 | 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