DG-Ordination über den Dächern Hainburgs! Rundum Terrasse, ca. 136m²! Traumhafter Blick über Hainburg und seine Gegend! Inkl. Kundenparkplätze! Frei gestaltbare Raumaufteilung!

Objektnummer: 11294

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:	237,70 m²
Gesamtfläche:	237,70 m²
Bürofläche:	101,59 m²
Zimmer:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.695,22 €
Kaltmiete	1.695,22 €
Miete / m²	7,13 €

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

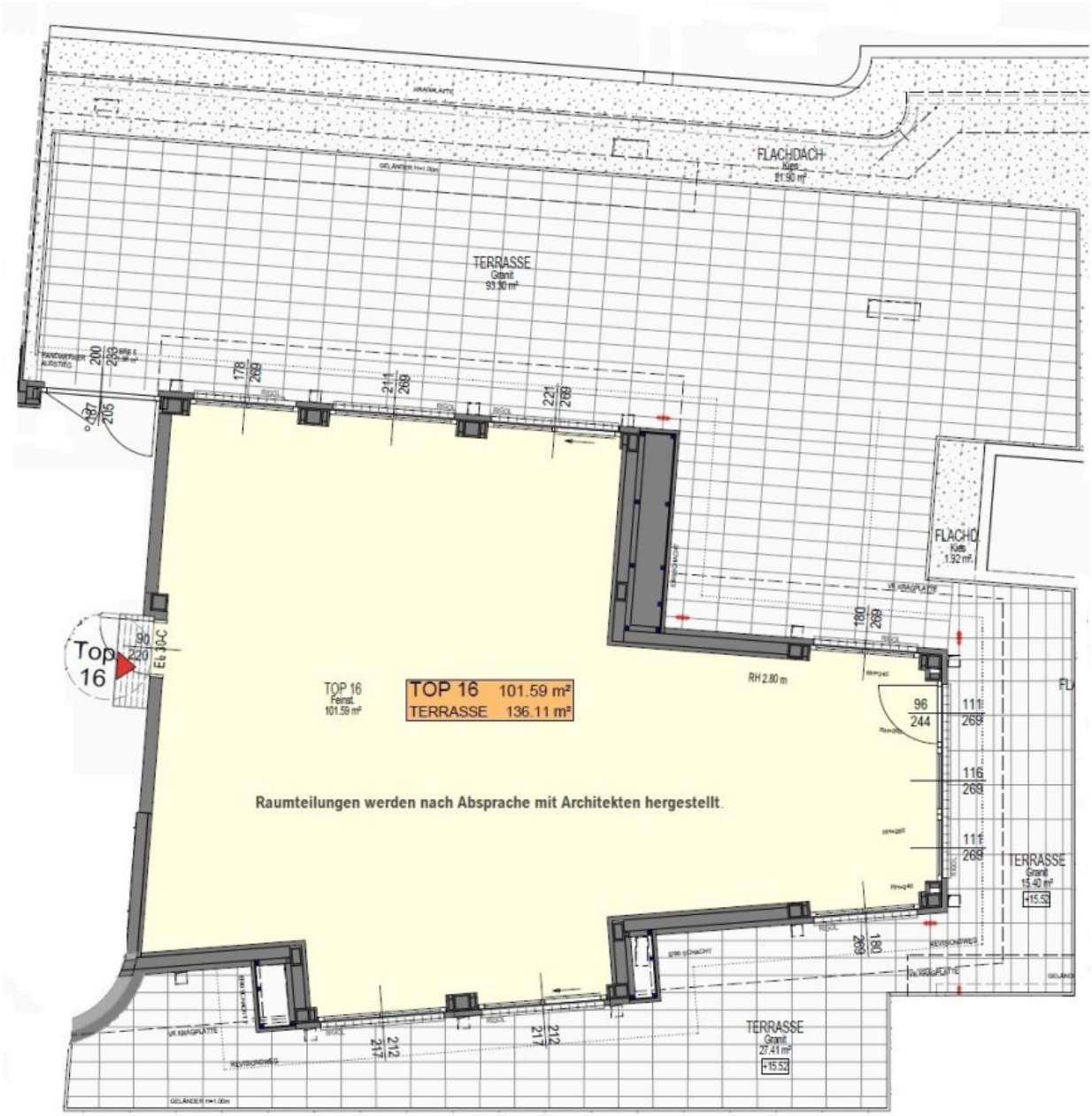
Ihr Ansprechpartner

Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

10

1. DACHGESCHOSS DACHDRAUFSICHT
TOP 16



Objektbeschreibung

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

noch **freie Mietflächen zwischen 69 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 16: Diese hier angebotene ca. 102m²-große Einheit + ca. 136m² Terrasse befindet sich im obersten Dachgeschoss

und fasziniert durch einen grandiosen Blick über Hainburg und Umgebung. 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.

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 belagsfertiger Zustand € 1.695,22 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 Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit 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