

**Gastro- oder Geschäftslokal in frequentierter Hauptstraße!  
Ihre unbefristete Hauptmiete mit Kundenparkplätzen**



**Objektnummer: 11288**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	412,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	412,99 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	213,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.173,80 €
<b>Kaltmiete</b>	2.173,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

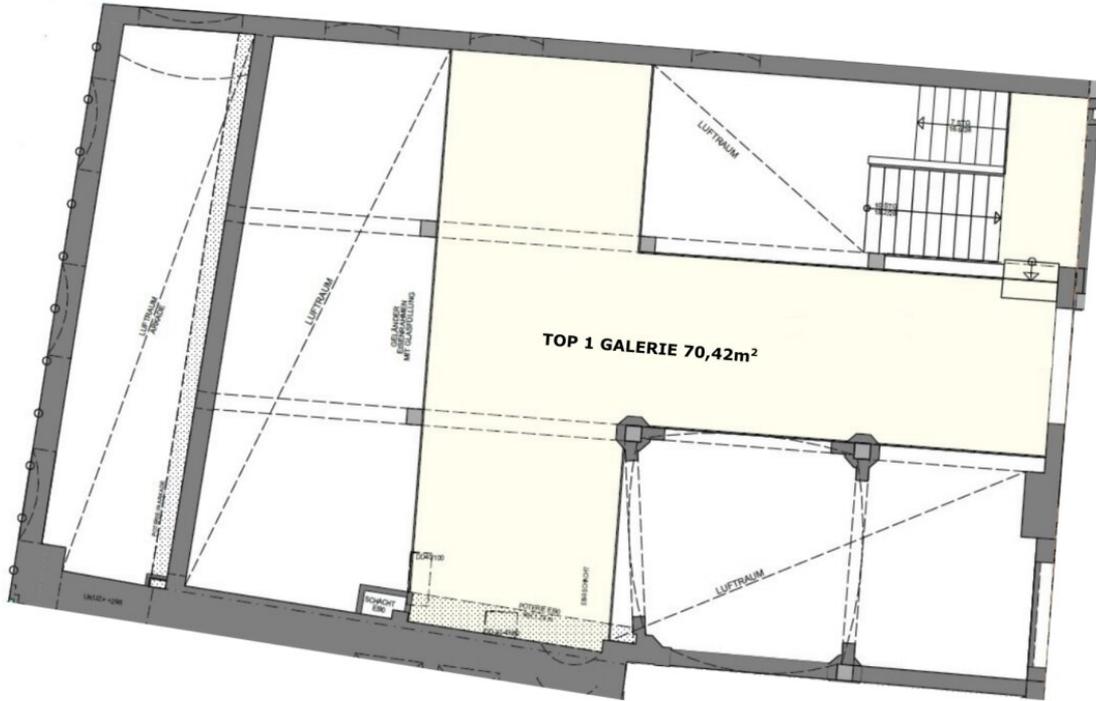


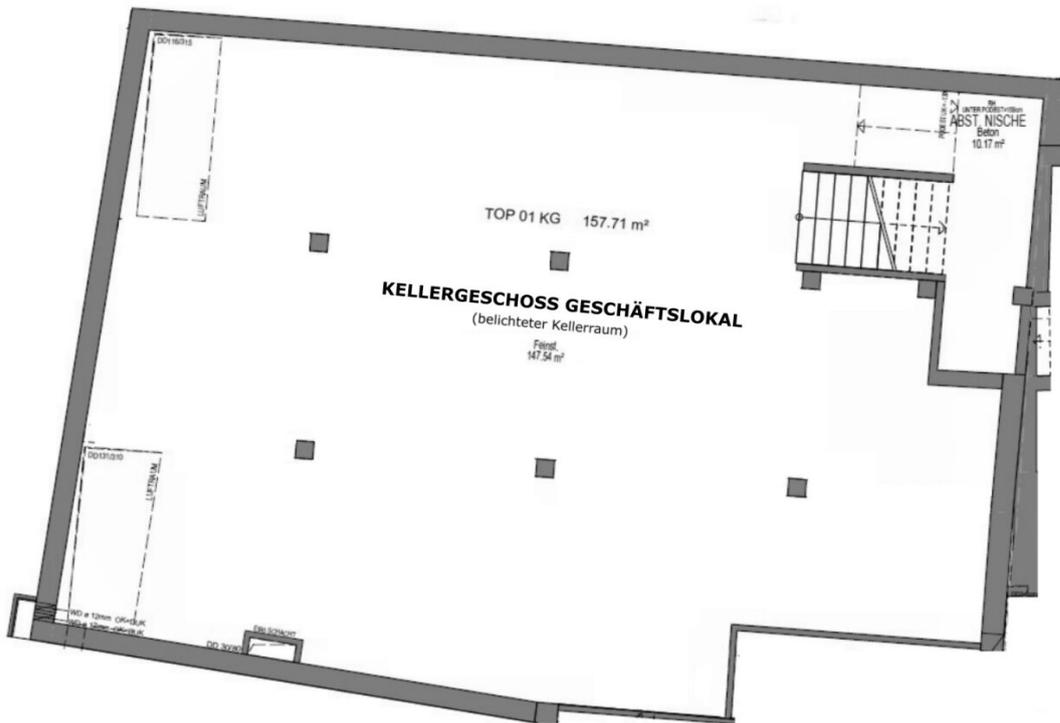






# 1.Stock





Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses tolle branchenfreie **Straßenlokal im Zentrum Hainburgs** befindet sich auf der Hauptstraße (Ungarstrasse) im

neu entstandenem Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum. Vor dem Geschäftslokal befindet sich ein Arkadengang

welcher ebenfalls genutzt werden könnte. Zusätzlich ist auch noch eine Erweiterung der Mietflächen sowie die

Anmietung als Gastro-Fläche möglich. Im Haus befinden sich zahlreiche Büros und Ordinationen welche

zusätzliche Frequenz schaffen.

Im Büro- und Ärztezentrum Ungargasse befinden sich auch noch **freie Mietflächen zwischen 69 und 505m<sup>2</sup>** für

Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich und Unternehmen aus den verschiedensten Branchen. Im

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

**Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser Gesamtexpose über alle verfügbaren Mietflächen zu.**

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

Mietzuschlag je nach Ausführung) übernommen werden.

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 € 2.173,80 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/m<sup>2</sup>a, 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](http://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