

**Ordination in Top Lage – Individuell gestaltbarer Raum im  
Herzen von Hofstetten - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 3131**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariazeller Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3202 Hofstetten
Baujahr:	2011
Zustand:	Rohbau
Nutzfläche:	234,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	1.451,10 €
Kaltmiete	1.451,10 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

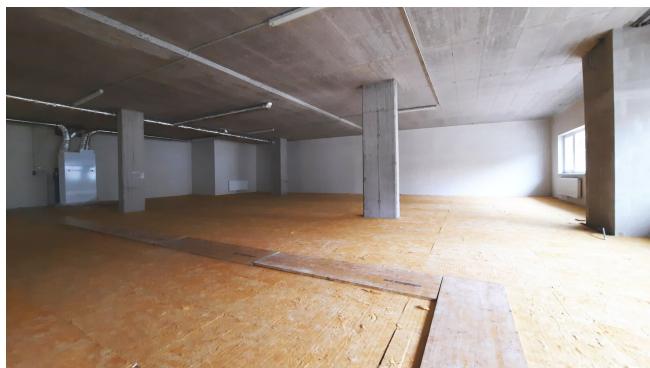
## Ihr Ansprechpartner

### Cafer Cakir

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +4319823601636  
H 0676/3081378

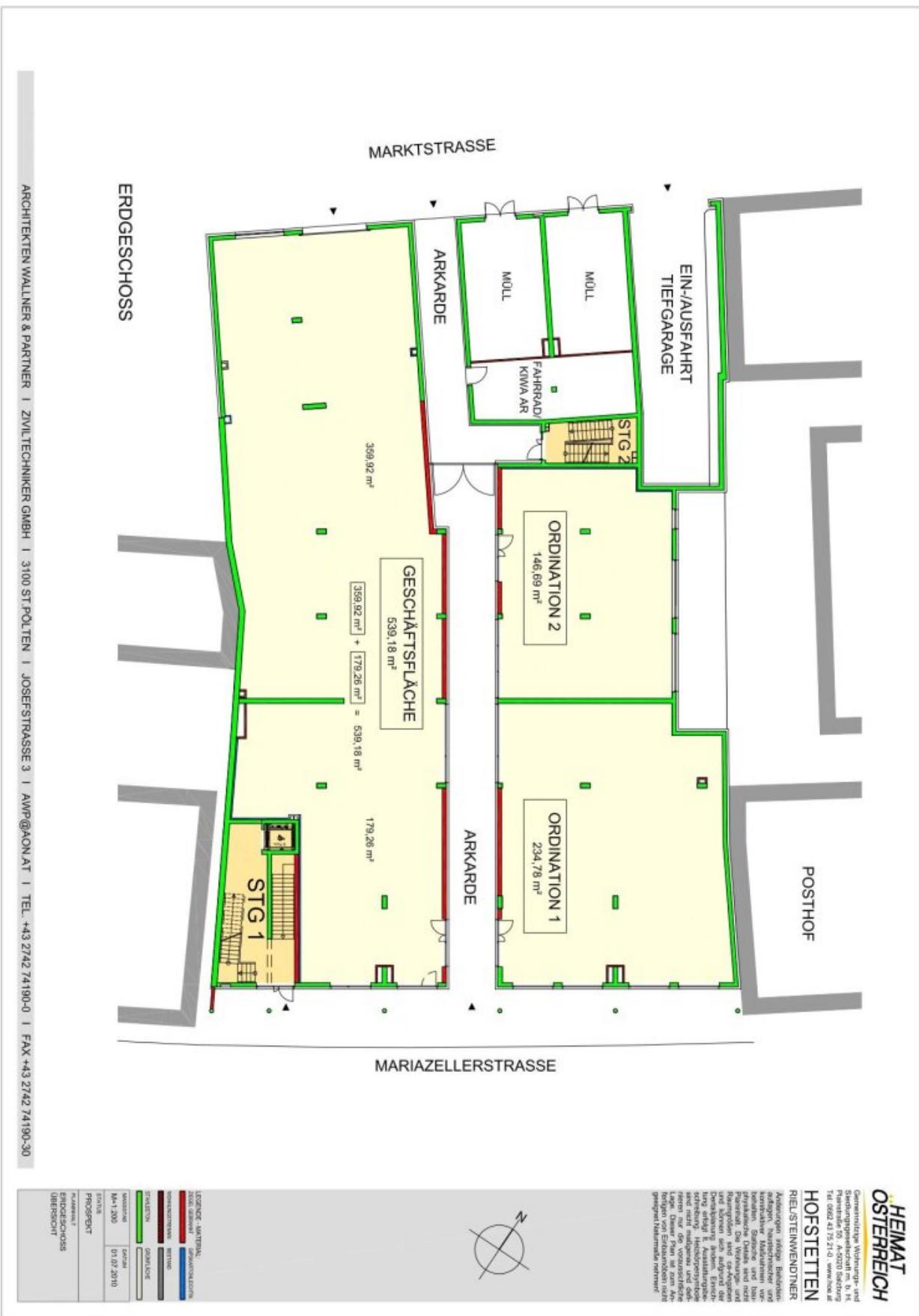
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











HEIMAT  
ÖSTERREICH

Tel. 0662 43 75 21-0 [www.hofstetten.at](http://www.hofstetten.at)

Andere, weniger starke Bedrohung, aufgrund, hauptsächlich ihrer kontinuierlicher Materialienverbrauchs, industrielle, Statistik- und Bauwirtschaft, physikalische Diktat und nicht-industrielle, Politik, Die Wohnungswirtschaft, Raumplanung und Architektur, und können auch aufgrund der Entwicklung von Auslandserwerbung erfolg, Auslandserwerbung, Hochtourismus und die, nicht mehr ausländische und die, nicht mehr für die voraussetzende Lage. Dieser Fun ist zum Anfangen von Erdbebenanfällen nicht geeignet, Naturkatastrophen zu verhindern.

ARCHITEKTEN WALLNER & PARTNER | ZWLTECHNIKER GMBH | 3100 ST.PÖLTEN | JOSEFSTRASSE 3 | AMP@AONAT | TEL. +43 2742 74190-0 | FAX +43 2742 74190-30

ARCHITEKTEN WALLNER & PARTNER | ZWLTECHNIKER GMBH | 3100 ST.PÖLTEN | JOSEFSTRASSE 3 | AMP@AONAT | TEL. +43 2742 74190-0 | FAX +43 2742 74190-30

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, Ihre neue Ordination in bester Lage von Hofstetten zu etablieren. Mit rund **235 m<sup>2</sup> Nutzfläche** bietet dieser Raum jede Menge Potenzial für Ihre individuellen Bedürfnisse. Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme, helle Atmosphäre und lassen reichlich Tageslicht in die Räume strömen – ideal für ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Die Ordination wird im "Edelrohbau" übergeben und lässt Ihnen somit alle Freiheiten für die Gestaltung und Anpassung an Ihre speziellen Anforderungen. Sollten Sie Unterstützung bei der Planung und Umsetzung benötigen, steht Ihnen der Vermieter gerne zur Seite, um Ihre Ideen in die Tat umzusetzen.

Die Immobilie befindet sich in einer **sehr gut frequentierten Lage**, direkt in einem Wohnhaus mit 18 Einheiten und in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie dem **Gemeindeamt**, der **Apotheke**, dem **Kindergarten** und der **Volksschule** – ein idealer Standort für Ihre Praxis, der sowohl von den Anwohnern als auch von externen Klienten bestens erreichbar ist.

Das Gebäude wird mittels **Fernwärme** beheizt, was für effiziente und umweltfreundliche Energienutzung sorgt.

Bei Bedarf können **Tiefgaragenplätze** je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

**Energiekennzahlen:** Laut dem **Energieausweis** vom 28.06.2022 liegt der Heizwärmebedarf bei **53,60 kWh/m<sup>2</sup>a** (Klasse C) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor bei **0,69** (Klasse A+).

**Bezugsfertig:** Die Ordination ist **ab sofort** verfügbar.

**Die monatliche Miete beträgt € 1.451,10 inkl. Betriebskosten und USt.**

Die Kosten für den einmaligen Finanzierungsbeitrag betragen € 66.073,68 €.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Provisionsfrei** – Direkt vom Bauträger
- **Unbefristete Mietvereinbarung**
- **Zentrale und stark frequentierte Lage**

- **Sofort beziehbar**

Diese Ordination bietet Ihnen nicht nur einen hervorragenden Standort, sondern auch die Flexibilität, Ihren Praxisraum nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und profitieren Sie von der zentralen Lage und der perfekten Anbindung an die Infrastruktur von Hofstetten!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <7.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap