

**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

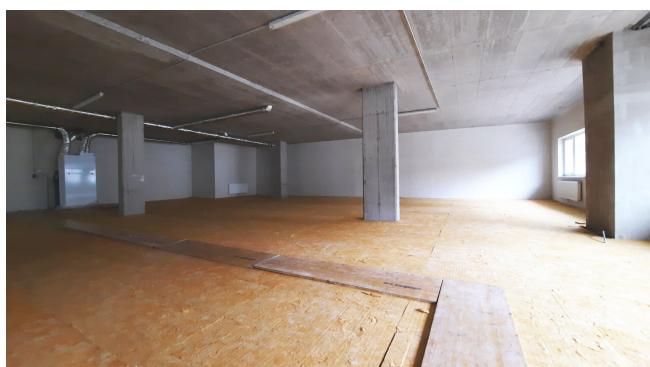
## Ihr Ansprechpartner

### Cafer Cakir

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

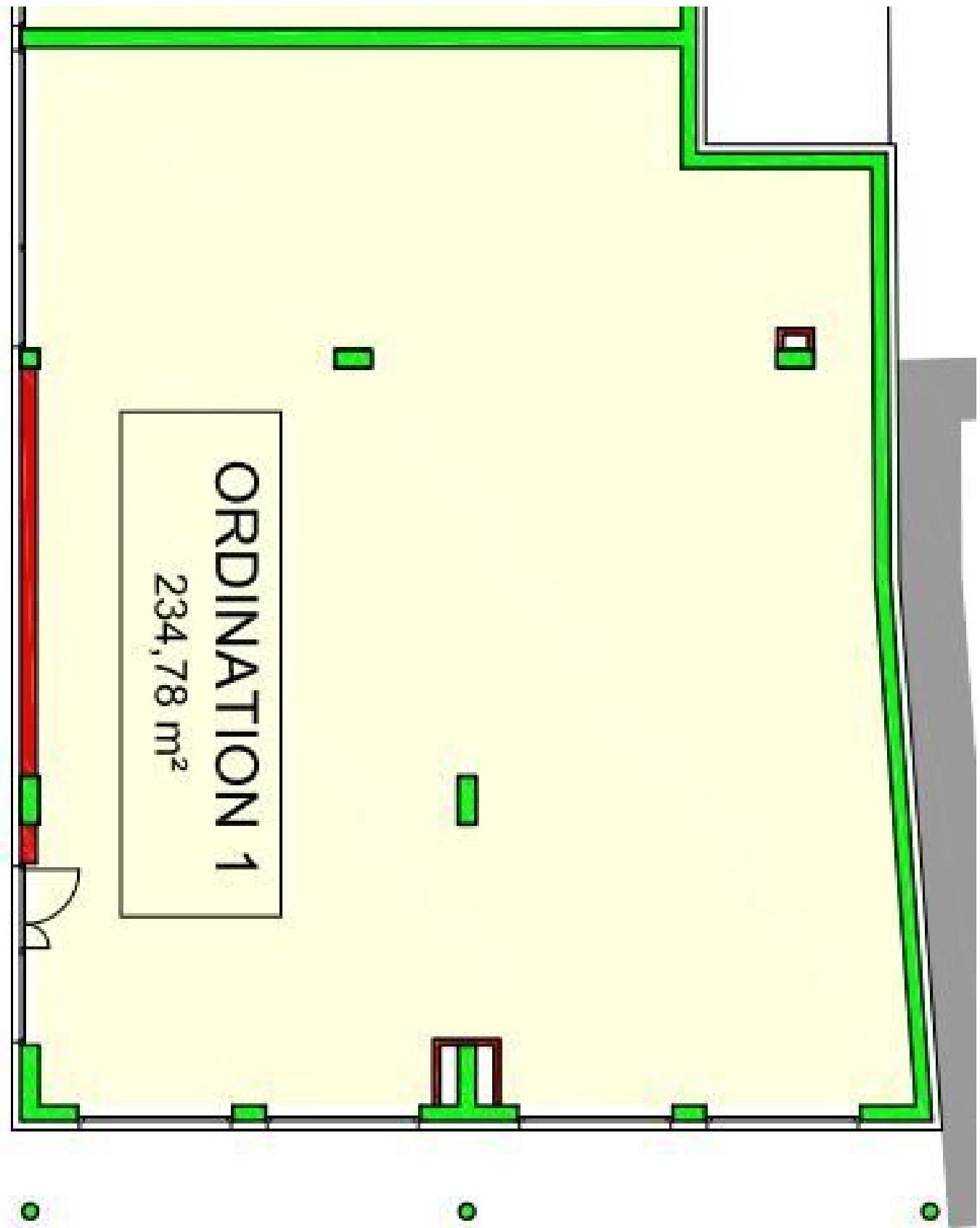
T +4319823601636  
H 0676/3081378

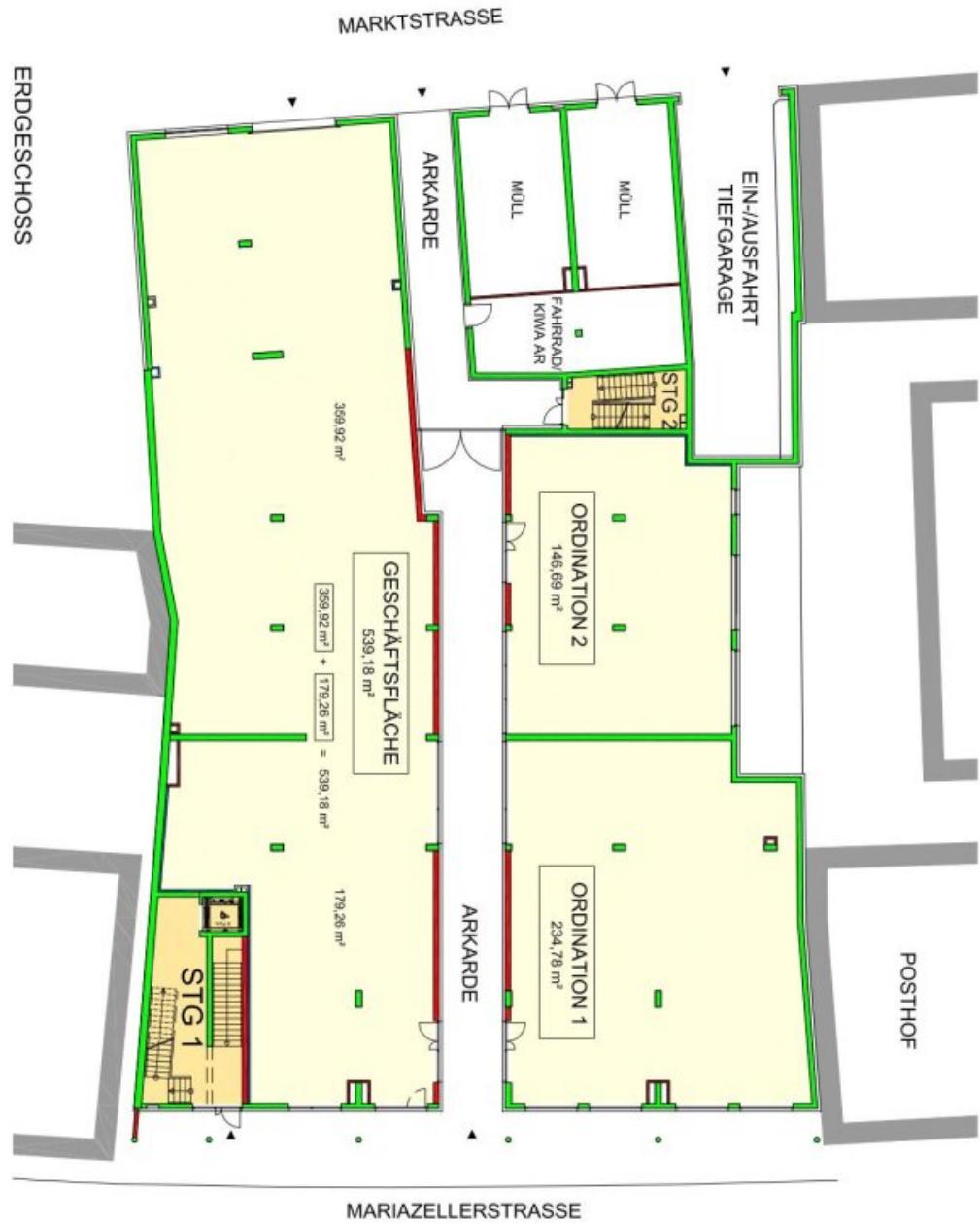
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











HEIMAT  
ÖSTERREICH

Tel. 0962 43 75-21-0, [www.hofstettern.com](http://www.hofstettern.com)

Abgrenzen neue Bezeichnungen von konservativer Akademismus vor. Ästhetische, historische und soziale Bedeutungen sind nicht ausgeschlossen. Statistik und Soziologie, physikalische Details sind nicht ausgeschlossen. Pädagogik, Didaktik und sozio-ökonomische Probleme sind nicht ausgeschlossen. Räumungs- und Raumordnungsprobleme sind nicht ausgeschlossen. Und können auch aufgrund des Erreichens eines gewissen Fortschritts der Entwicklung erfolgen. Erneuerungsbewegungen sind nicht ausgeschlossen. Hochschulreformen sind nicht ausgeschlossen. Und nicht maladroit und defektiv. Aber es kann auch eine Verfestigung der sozialen Strukturen und der sozialen Machtverhältnisse geben. Dieser Punkt ist zum Ausdruck gebracht worden. Der Punkt ist, dass die Ergebnisse der Erneuerungsbewegungen nicht fortgelten. Es kann zu einer Verfestigung der sozialen Strukturen und der sozialen Machtverhältnisse kommen.

**DEUTSCHE MARITIM**  
 BUNDESINSTITUT  
 FÜR  
 BERUFSSCHULEN

## 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