



**Ihr neuer Standort für Gesundheit & Beratung – zentral in
Hofstetten, provisionsfrei**



Objektnummer: 3130

**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:	147,00 m²
Heizwärmebedarf:	 53,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 0,69
Kaltmiete (netto)	707,64 €
Kaltmiete	707,64 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Cafer Cakir

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

T +4319823601636
H 0676/3081378

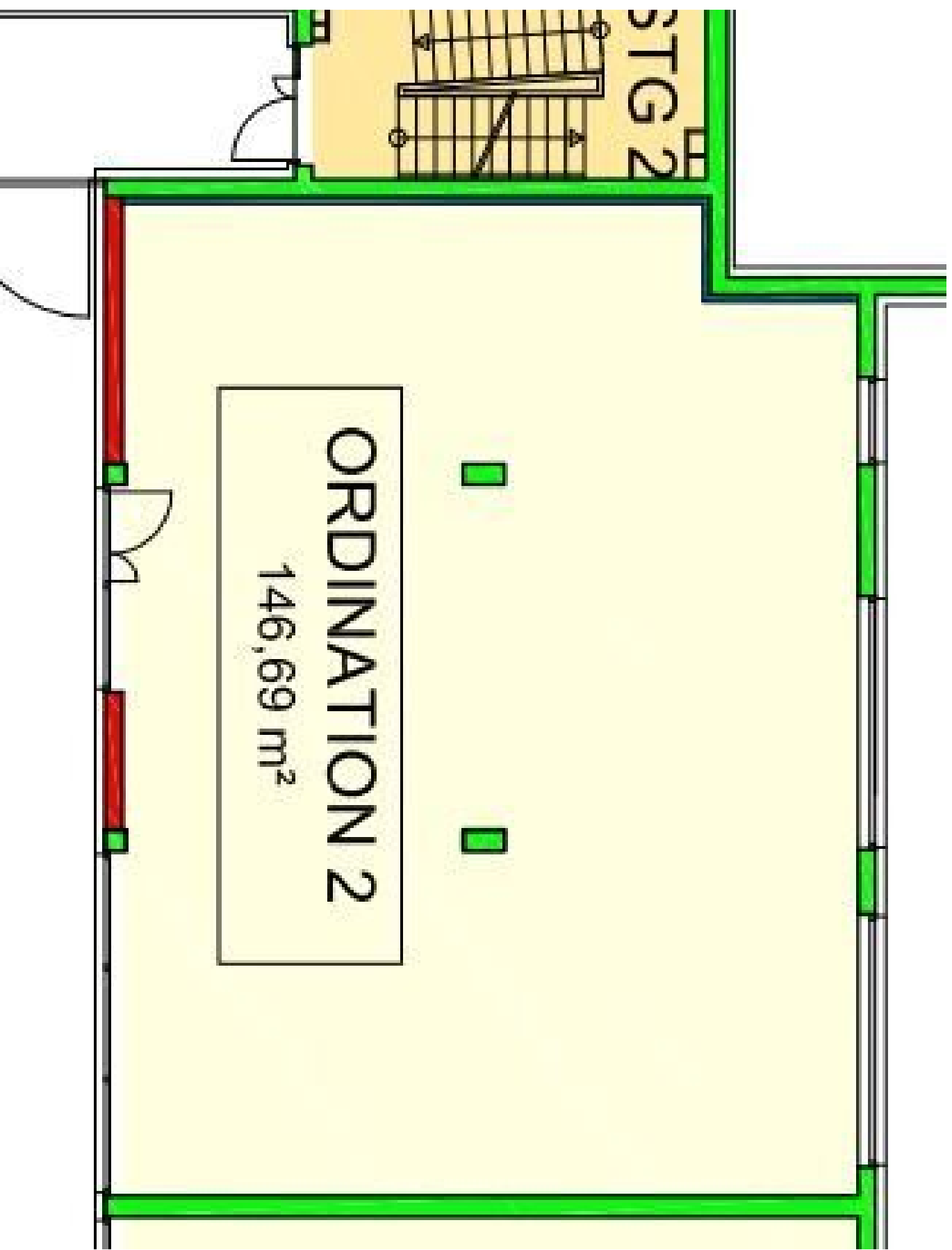
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







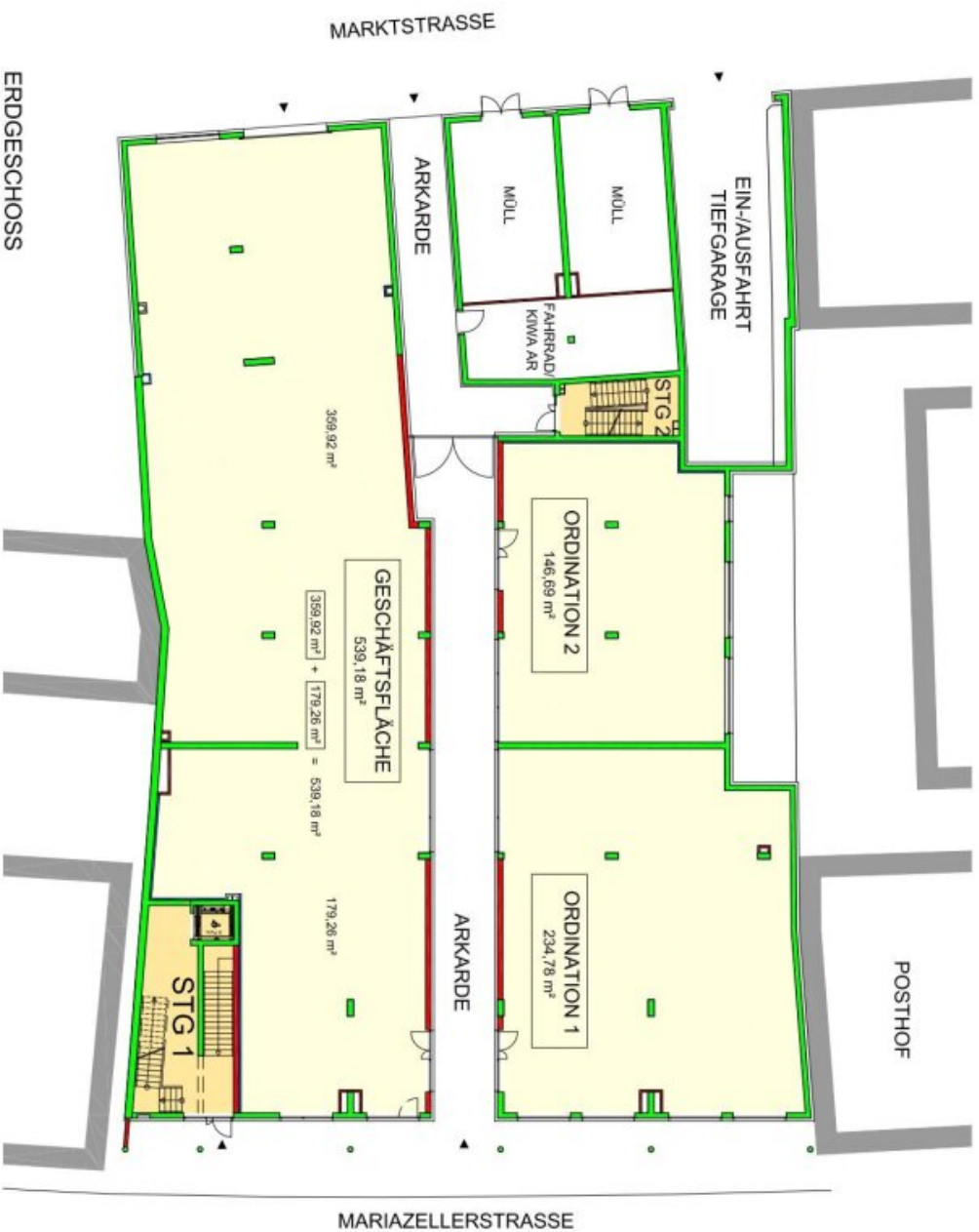






LICENCE - ANTI-TRAFFIC 2008 - 2010 OPERATIONAL COPY	WORKING COPY BUILT CLEAN	STATUS M-1-200 01.07.2010	MANUFACTURED M-1-200 01.07.2010
---	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Ihre neue Ordination im Zentrum von Hofstetten – flexibel gestaltbar und sofort beziehbar

Willkommen in Ihrer neuen Ordination! Auf ca. **147 m² Nutzfläche** bietet dieser lichtdurchflutete Raum die perfekte Basis für Ihre Ordination – mitten im Herzen von Hofstetten.

Dank großer Fensterflächen genießen Sie ein freundliches, tageslichtdurchflutetes Arbeitsumfeld, das sowohl Ihnen als auch Ihren Klienten zugutekommt. Die Übergabe erfolgt im **Edelrohbau**, wodurch Sie maximale Freiheit bei der Gestaltung Ihrer Räumlichkeiten haben – ganz nach Ihren individuellen Anforderungen. Auf Wunsch unterstützt der Vermieter gerne bei Planung und Umsetzung.

Top-Lage mit idealer Infrastruktur

Die Ordination befindet sich in einem Wohnhaus mit 18 Einheiten in einer **stark frequentierten Lage**. Gemeindeamt, Apotheke, Kindergarten und Volksschule sind nur wenige Schritte entfernt – ideale Voraussetzungen für eine Praxis mit hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit für Ihre Patienten.

Beheizt wird die Immobilie nachhaltig und effizient über **Fernwärme**. Laut Energieausweis vom 28.6.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 53,60 kWh/m²a **Klasse C** und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,69 **Klasse A+**.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **Tiefgaragenplätze je nach Verfügbarkeit** anzumieten.

Eckdaten auf einen Blick:

- Bezugsbereit: **ab sofort**
- Monatliche Miete: **€ 707,64** (inkl. Betriebskosten und USt)
- Einmaliger Finanzierungsbeitrag: **€ 41.643,18**

Ihre Vorteile im Überblick:

- Provisionsfrei – direkt vom Bauträger
- Unbefristete Miete
- Zentrale Lage in stark frequentiertem Umfeld

- **Flexibel gestaltbarer Raum im Edelrohbau**
- **Tiefgaragenplätze verfügbar**
- **Sofort beziehbar**

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Praxisvision in einer Lage mit bester Infrastruktur, hoher Sichtbarkeit und großem Potenzial.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

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