

## gemütlicher Ordinationsraum | Nähe Schlossberg und Zentrum Hainburg



**Objektnummer: 15498**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	33,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	33,25 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	33,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	404,54 €
<b>Kaltmiete</b>	404,54 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,17 €
<b>USt.:</b>	80,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



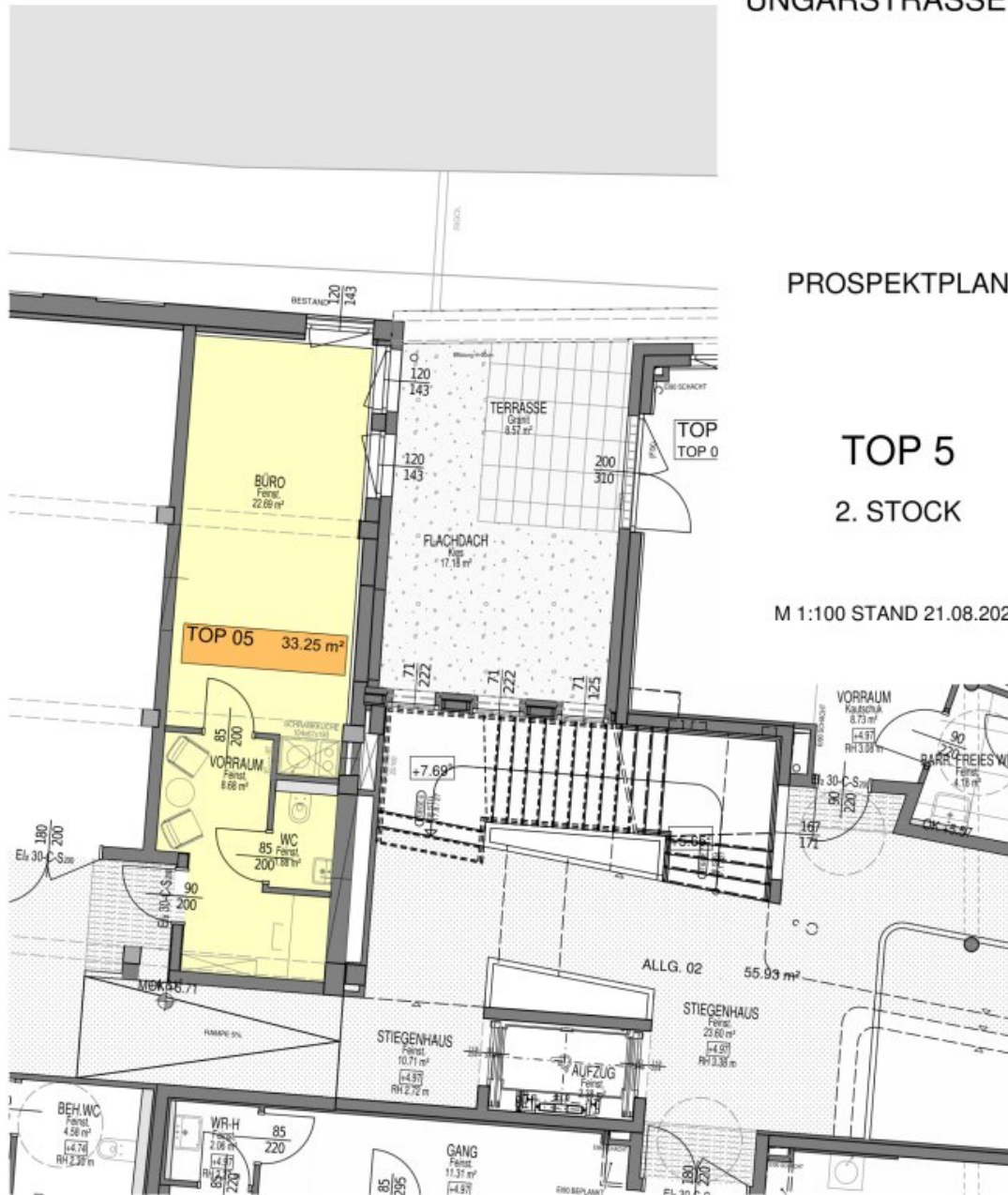
# HAINBURG

UNGARSTRASSE 10

PROSPEKTPLAN

TOP 5  
2. STOCK

M 1:100 STAND 21.08.2025



MÖBLIERUNG NUR SCHEMATISCH, NICHT TEIL DES MIETOBJEKTES.



 ARCHITEKT  
KRIZMANICS ZT GMBH

Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3 / 8  
2500 BADEN  
Tel.: 02252 47133  
Fax.: 02252 47133-9  
e-mail: [architekt@krizmanics.at](mailto:architekt@krizmanics.at)  
[www.krizmanics.at](http://www.krizmanics.at)

PLOT 21.08.2025

## Objektbeschreibung

Im Zentrum Hainburgs wurde ein neues Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum fertiggestellt und wir können hier noch **freie Mietflächen zwischen 33,25 und 144,93m<sup>2</sup>** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich anbieten! Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser Gesamtexpose über alle verfügbaren Mietflächen zu.

**Top 05: Diese hier angebotene ca. 33,25 m<sup>2</sup> große Einheit befindet sich im zweiten Obergeschoss.**

Sie verfügt über ein Zimmer mit einem Vorraum, ein separates WC sowie eine kleine Teeküche. Die Echtholzparkettböden verleihen der Einheit eine hochwertige und ansprechende Atmosphäre.

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.

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.

Die Zugänge sind selbstverständlich barrierefrei und die Haustechnik befindet sich am neuesten Stand der Technik. Jede Einheit verfügt über eine eigene reversible Wärmepumpe. Dadurch kann die Ordination entweder geheizt oder gekühlt werden. Die Abrechnung des Energieverbrauches erfolgt über den Stromzähler der jeweiligen Ordination.

**Nettomiete € 404,54**

zzgl. 20% USt. € 80,91

zzgl. Betriebskosten € 139,65

**Bruttomiete gesamt: 625,10 | unbefristet**

## **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 40 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676\_842 055 100 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

## **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