

**Ordination sucht ärztliche Persönlichkeit | Ärztezentrum  
mit direktem Blick am Schlossberg | großzügige  
Außenflächen**



Zimmer 1

**Objektnummer: 15499**

**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>	88,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,98 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	60,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	836,71 €
<b>Kaltmiete</b>	836,71 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,40 €
<b>USt.:</b>	167,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH









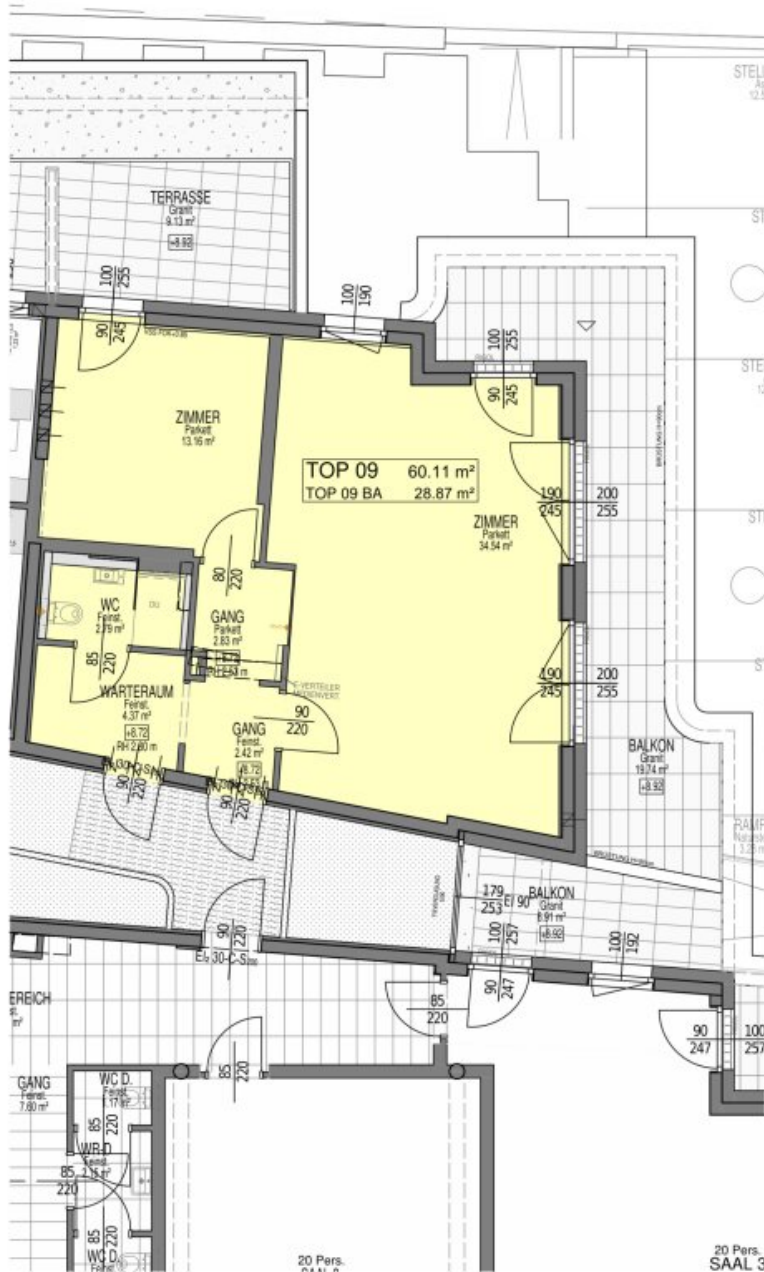
# HAINBURG

UNGARSTRASSE 10

PROSPEKTPLAN

TOP 9  
3. 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

**Top 09 | 2 Zimmer | 60 m<sup>2</sup> + ca. 29 m<sup>2</sup> Außenfläche**

**Die bestehende Raumaufteilung eignet sich ideal für eine Ordination. Die verfügbaren Mietflächen richten sich insbesondere an Ärzt:innen und Institutionen aus dem Gesundheitswesen sowie an Anbieter in den Bereichen Therapie, Heilmassage und Fitness. Darüber hinaus ist eine Nutzung als Bürofläche für ausgewählte Unternehmen möglich.**

Top 9 bietet **zwei getrennte Zimmer**, die jeweils über zugehörige Außenflächen verfügen und einen wunderbaren Blick über Hainburg auf den Schlossberg. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

Der Frontteil des Ärzteentrums 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 € 836,71**

zzgl. 20% USt. € 167,35

zzgl. Betriebskosten € 288,84

**Bruttomiete gesamt: 1.292,89**

**Kautions:** EUR 3.878,67 (3 BMM)

**Provision:** EUR 3.878,67 (3 BMM)

## **Energieausweis:**

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

**Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 358 2426](tel:06643582426) 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**

Kindergarten <500m  
Schule <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