

**moderne Ordinationsräume im Ärztezentrum mit direktem
Blick am Schlossberg | großzügige Außenflächen**



Objektnummer: 15499

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2410 Hainburg an der Donau |
| Baujahr: | 2017 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 88,98 m ² |
| Gesamtfläche: | 88,98 m ² |
| Bürofläche: | 60,11 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 40,00 kWh / m ² * a |
| Kaltmiete (netto) | 836,71 € |
| Kaltmiete | 836,71 € |
| Miete / m² | 9,40 € |
| USt.: | 167,34 € |
| Provisionsangabe: | |

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

ARCHITEKT
KRIZMANICS ZT GMBH

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

MÖBLIERUNG NUR SCHEMATISCH, NICHT TEIL DES MIETOBJEKTES

| | | | | | |
|---------|-----|-----|-----|-----|-----|
| M=1:100 | 2m | 4m | 6m | 8m | 10m |
| M=1:500 | 10m | 20m | 30m | 40m | 50m |

RELOT 21.09.2025

Objektbeschreibung

Im **Zentrum Hainburgs** wurde ein modernes Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum fertiggestellt und wir können hier noch **freie Mietflächen zwischen 60 und 145 m²** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich bzw. auch Büros anbieten! Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser Gesamt exposé über alle verfügbaren Mietflächen zu.

Top 09: Diese hier angebotene ca. 60,11 m² große Einheit + ca. 28,87 m² Terrassen befindet sich im dritten Obergeschoss.

Diese Einheit 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.

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 € 836,71

zzgl. 20% USt. € 167,35

zzgl. Betriebskosten € 288,84

Bruttoniete gesamt: 1.292,89 | unbefristet

Provision: EUR 3.878,67 (3 BMM)

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 40 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 2426 zur Verfügung.

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