

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



**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

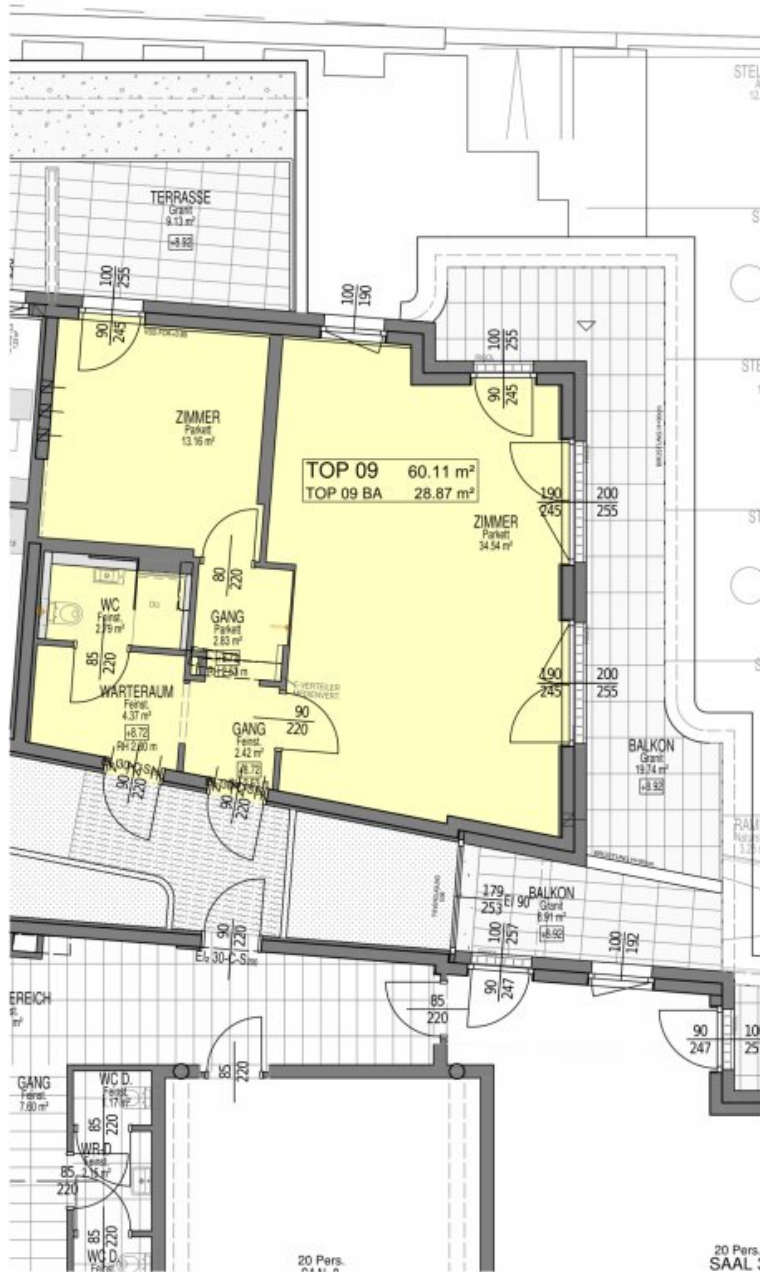
UNGARSTRASSE 10

PROSPEKTPLAN

TOP 9

3. STOCK

M 1:100 STAND 21.08.2025



MÖBLIERUNG NUR SCHEMATISCH, NICHT TEIL DES MIETOBJEKTES.

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

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 modernes Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum fertiggestellt und wir können hier noch **freie Mietflächen zwischen 60 und 145 m<sup>2</sup>** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich bzw. auch Büros anbieten! Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser Gesamtexpose über alle verfügbaren Mietflächen zu.

**Top 09: Diese hier angebotene ca. 60,11 m<sup>2</sup> große Einheit + ca. 28,87 m<sup>2</sup> 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

**Bruttomiete gesamt: 1.292,89 | unbefristet**

**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 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