Yogastudio, Fitnessraum oder Seminarraum im medizinischen Bereich | über den Dächern Hainburgs | inkl. Rundumterrasse ca. 136m²



Vorschlag Yogaraum

Objektnummer: 15497

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:	237,62 m²
Gesamtfläche:	237,62 m²
Bürofläche:	101,37 m²
Zimmer:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.730,65 €
Kaltmiete	1.730,65 €
Miete / m²	7,28 €
USt.:	346,13 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1















HAINBURG

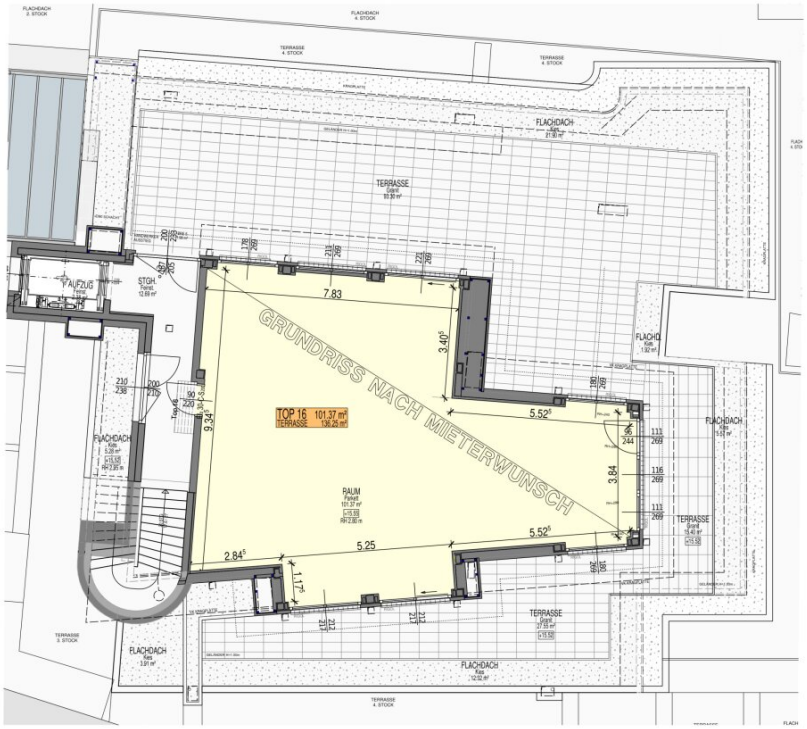
UNGARSTRASSE 10

PROSPEKTPLAN

DACHDRAUFSICHT
1. DACHGESCHOSS
TOP 16

STAND 21.08.2025

M 1:100



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbelage, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

M=1:100 2m 4m 6m 8m 10m

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

PLOT 21.08.2025

Objektbeschreibung

Top 16: Sie suchen einen großzügigen, offenen Raum mit viel Tageslicht und beeindruckenden Fensterflächen? Diese Einheit bietet ca. 101 m² Innenfläche sowie eine ca. 136 m² große Rundumterrasse – ein außergewöhnliches Gesamtpaket mit besonderer Ausstrahlung. Dank der offenen Gestaltung eignet sich das Objekt ideal als Yogaraum, für Fitness- oder Bewegungskurse oder auch als Seminarraum – beispielsweise für Meetings, Vorträge oder Fortbildungen im medizinischen Bereich.

Die Fläche befindet sich im obersten Dachgeschoss und eröffnet einen herrlichen Blick über Hainburg sowie einen direkten Ausblick auf den Schlossberg.

Die Einteilung und die Gestaltung ist noch frei planbar und wird wunschgemäß binnen kürzester Zeit hergestellt. Die Mietflächen können entweder belags- oder auch schlüsselfertig (moderater Aufschlag zum Mietpreis) übernommen werden.

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.

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 € 1.730,65

zzgl. 20% USt. € 346,13

zzgl. Betriebskosten € 597,43

Bruttomiete gesamt: 2.674,21 | unbefristet

Provision: EUR 8.022,63 (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
Arzt <500m
Apotheke <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