

**DG-Ordination über den Dächern Hainburgs mit direktem
Blick auf den Schlossberg | Rundumterrasse, ca. 136m² |
noch frei gestaltbare Raumaufteilung**



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

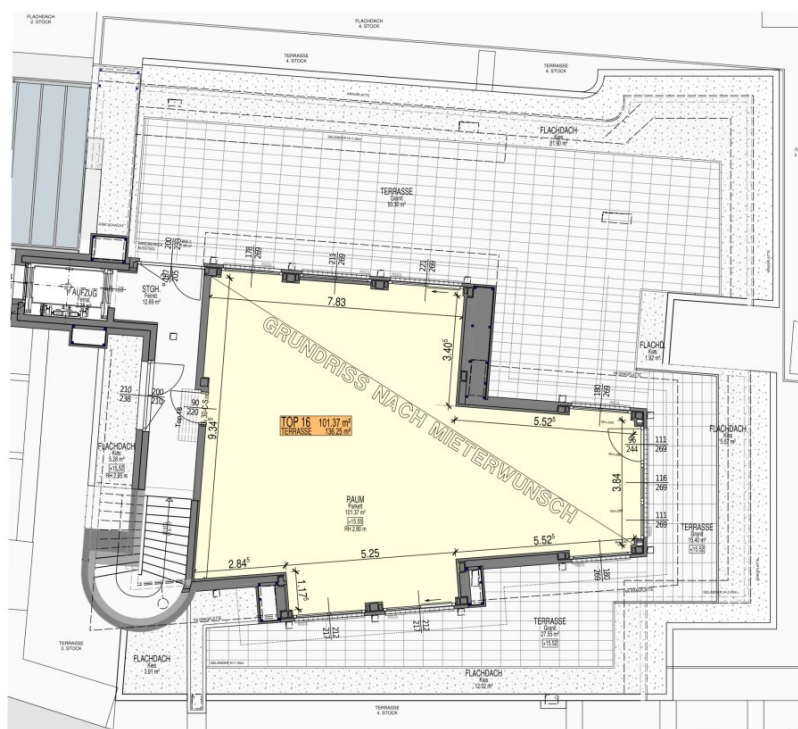
DACHDRAUFSICHT

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 Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

M 1:100 0m 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

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

Top 16: Diese hier angebotene ca. 101m² große Einheit + ca. 136m² Rundumterrasse befindet sich im obersten Dachgeschoss mit Blick über Hainburg und direktem Blick auf den Schlossberg.

Die Einteilung und die Gestaltung der einzelnen Räume 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 Ärzte zentrums 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

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