

**Moderne, helle Ordination-/Büro-/Geschäftsfläche im
nachgefragten Wohnpark in Haid – Ansfelden – ab Jänner
2026 verfügbar**



Wartebereich KI bearbeitet

Objektnummer: 6650/6268

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Haid
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	125,10 m ²
Gesamtfläche:	125,10 m ²
Bürofläche:	125,10 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaltmiete (netto)	1.209,50 €
Kaltmiete	1.551,24 €
Miete / m²	9,67 €
Betriebskosten:	291,90 €
USt.:	310,25 €

Ihr Ansprechpartner

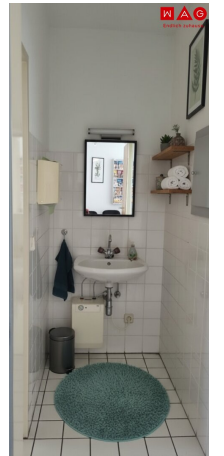


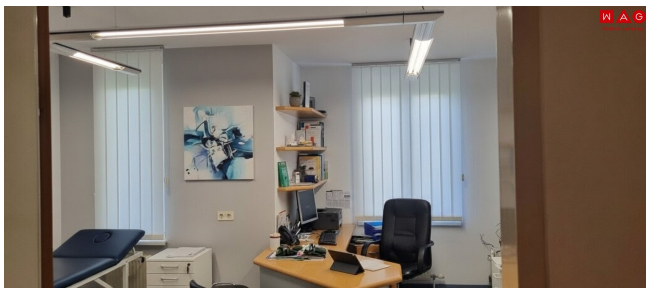
Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

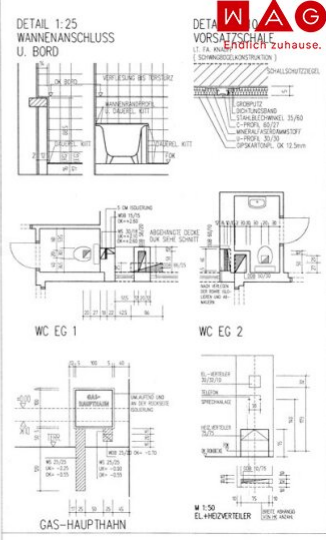
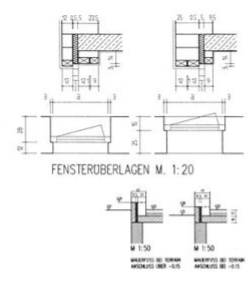
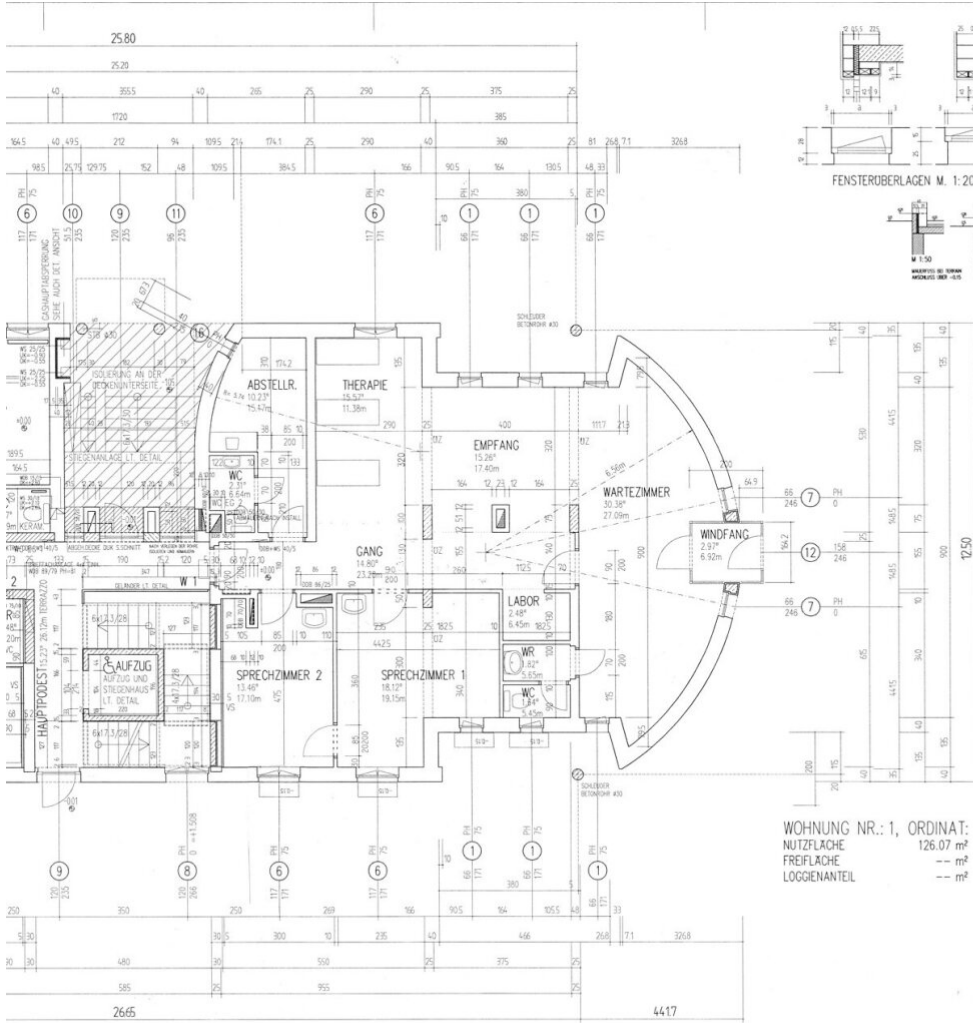
T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958











WOHNUNG NR.: 1, ORDINAT:
 NUTZFLÄCHE 126.07 m²
 FREIFLÄCHE -- m²
 LOGGIANTEIL -- m²

NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN

BEZUG	DATUM	ÄNDERUNG
A	4.1.1992	SIM. ANSCHL. HELDOPFER, ORDINAT. - ANFERTIGEN
B	18.1.1992	REVISIONEN BEZÜGL.
C	1.3.1992	FERTIGSTELL. U. ANFERTIGUNGSPHASE
D	28.12.1992	OPFERUNGSGESTÄTT. UND
E	11.11.1993	ÄNDERUNG

AUSFÜHRUNGSPLAN

BAUKOMPLEX ANSFELDEN IV	
WOHNUNGSANLAGE GESELLSCHAFT MBH LINZ STÄDLERSTRASSE TEL. 0732/47 2 41	
ART: ERDGESCHOSS	BAU NR. 4
KOM. NR.: 000.00	
N. 150	FEH. NR. 92/56 PLAN NR. 32
DAT. 30.07.92	GEZ. ARBEIT
PLANUNG ARCH. DIPLING INGO ARDELT	
4052 ANSFELDEN HIMMELREICHSTR. 19 TEL. 07229-88705	

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne (Gruppen-)Ordination-/Büro-/Geschäftsfläche mit 125,10 m² Nutzfläche in bester Lage des Wohnparks 7b in Haid – Ansfelden. Perfekt geeignet für Ärzte, Therapeuten oder andere medizinische Berufe aber genauso auch als Bürofläche.

Zugang und Empfangsbereich:

- Beidseitiger barrierefreier Aufgang mit stabilem Geländer bis zur überdachten und beleuchteten Eingangstür
- Gläserner Windfang, beheizt und beleuchtet, ausgestattet mit Bewegungssensor für komfortables Betreten
- Großzügiger Warteraum mit fest eingebautem Empfangstresen, ergänzt durch einen Plexiglasschutz für Hygiene und Sicherheit
- Angeschlossenes WC und Waschbecken direkt im Warteraum
- Durchreiche zur kleinen Küchenzeile für einfache Versorgung

Küchenzeile:

- Kleine, funktionale Küchenzeile mit Kühlschrank und zwei kleinen Arbeitsflächen

Empfangsbereich:

- Großzügig gestalteter Empfangsbereich mit zwei modernen Arbeitsplätzen

- Ausgestattet mit neuester Telefonanlage und schnellem Internetanschluss
- Zahlreiche Ablagen für Büromaterialien und Ordner
- Zwei Fenster zum Hof mit praktischen Sonnenrollos

Behandlungs- und Therapieräume:

- Großer Behandlungs- und Therapieraum mit Platz für drei Behandlungsliegen und integriertem Stauraum
- Fenster zum Hof
- beidseitig befüllbare Kästen, die bis zur Decke reichen und auch vom Gang aus zugänglich sind
- Ein weiterer Ordinationsraum mit einem Arbeitsplatz, eingebautem Schrank und Behandlungsliege
- Zwei Fenster zur Rückseite des Hauses sorgen für viel Tageslicht
- Zweiter Behandlungsraum mit Wickeltisch, Ablage und Arbeitsplatz, ebenfalls mit Fenster zur Rückseite und Blick in den hinteren Innenhof
- Kleiner zusätzlicher Raum mit Stauraum und weiterem WC

Ausstattung und Design:

- Alle Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet
- Möbel in Vollholz, maßgefertigt als hochwertige Tischlerarbeiten
- Beleuchtungskonzept von einem renommierten Lichtdesigner der Firma Moltoluce
- Fenster mit vertikalen Jalousien für optimale Lichtregulierung
- Pflegeleichter Linoleum-Boden in den Behandlungsräumen
- WC- und Badbereiche mit weißen Fliesen gestaltet

Diese Ordinationsräume bieten eine perfekte Kombination aus Funktionalität, Komfort und modernem Design. Die barrierefreie Zugänglichkeit sowie die hochwertige Ausstattung schaffen eine angenehme Atmosphäre für Patienten und Personal gleichermaßen.

Verfügbarkeit

Bezug ab **01.01.2026**

Mietkonditionen

- **Hauptmietzins:** € 9,90/m² ? € 1.239,--
- **Betriebskosten:** € 291,90

- **Verwaltungskosten:** € 49,84

- zzgl. 20 % USt

Gesamtmiete inkl. USt: € 1.896,89

- **Kaution:** 3-4 Bruttomonatsmieten

Kontakt:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilien suche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap