

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



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)	1.241,17 €
Kaltmiete	1.582,91 €
Miete / m²	9,92 €
Betriebskosten:	291,90 €
USt.:	316,58 €

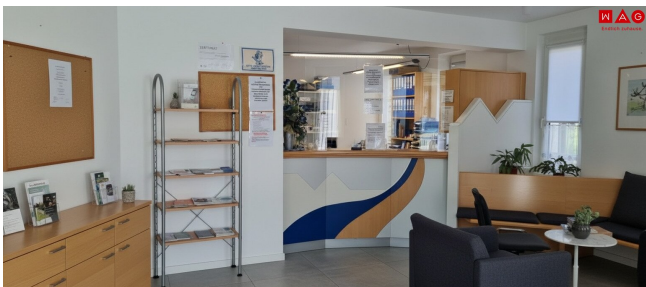
Ihr Ansprechpartner



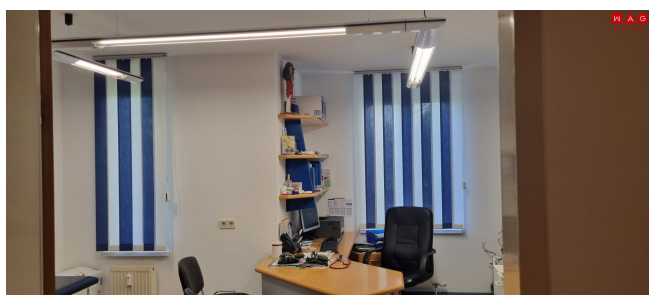
Christoph Bachhuber

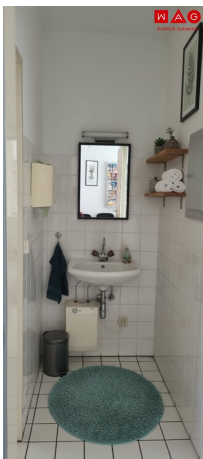
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

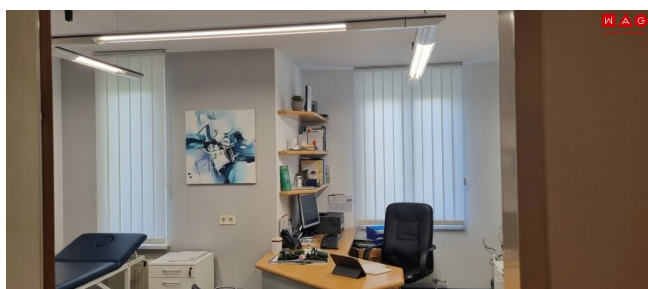
T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958



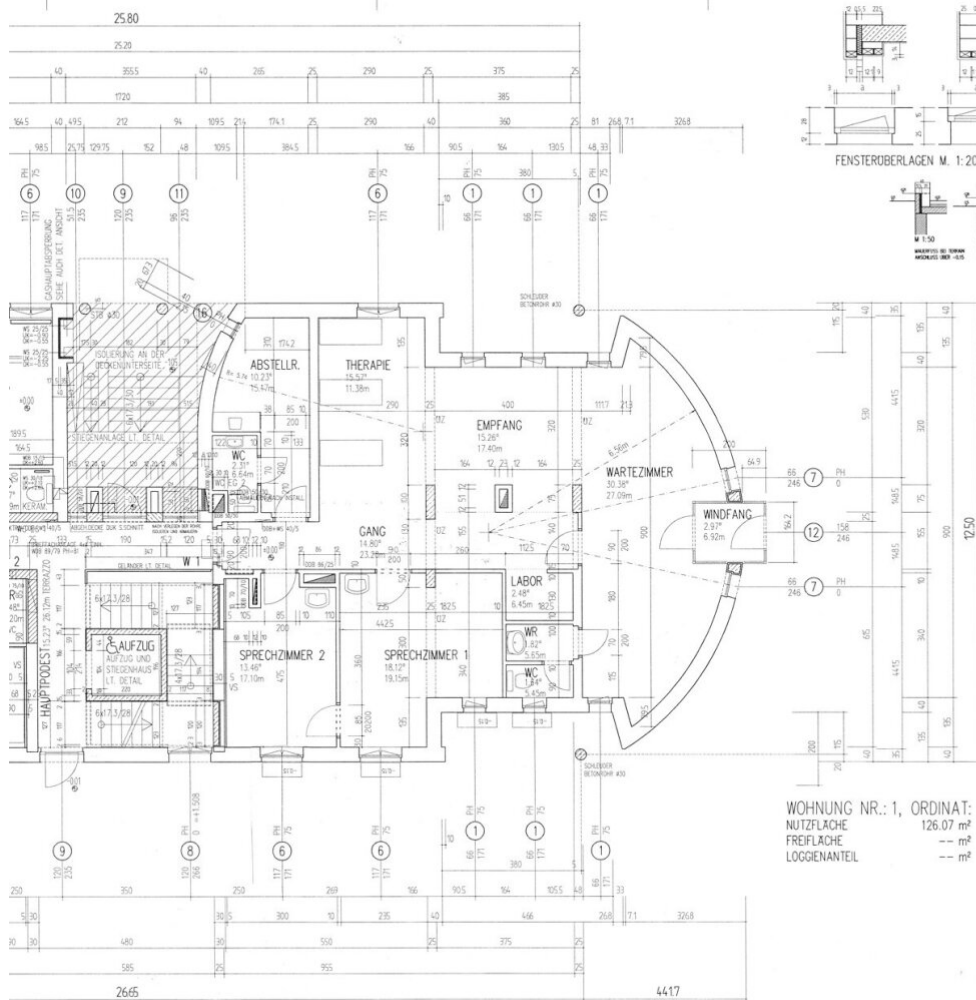








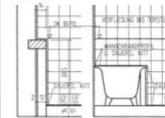




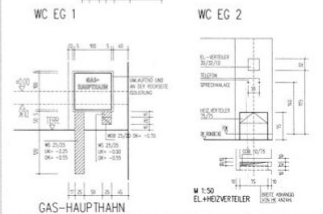
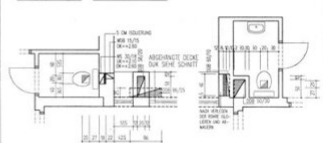
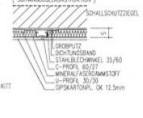
WOHNUNG NR.: 1, ORDINAT:
NUTZFLÄCHE 126.07 m²
FREIFLÄCHE 11 m²
LOGGIANTEIL



DETAIL 1:25
WÄRMENANSLUSS
U. BORD



DETAIL 1:25
VORSATZSCHALE
Erdreich zuhause.



NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN

NR.	DATUM	ÄNDERUNG
1	1.1.1993	SIM. ANSCHL. VERBODEN. ORDNATION. WÄRMESCHUTZ
2	1.1.1993	WÄRMESCHUTZ
3	1.1.1993	FENSTERSTÄLLE. WÄRMESCHUTZ
4	1.1.1993	WÄRMESCHUTZ

AUSFÜHRUNGSPLAN

ANSFELDEN IV

Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, Linz, Stadlerstrasse, Tel. 0732/47 2 41

ART: ERDGESCHOSS

BAU NR. 4

KOM. NR. 000.00

PL. 150

PREL. NR. 92/56

PLAN NR. 32

DAT. 30.07.1992

ART. ARBEIT

BLATT NR. 1/40-007

ARCH. DIPLING INGO ARDELT

4052 ANSFELDEN HINDELRECHSTRASSE 19 TEL. 0732-88705

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

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-Immobiliensuche: [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