

Moderne, helle Ordination-/Büro-/Geschäftsfläche im nachgefragten Wohnpark in Haid – Ansfelden – sofort 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)	1.198,42 €
Kaltmiete	1.540,16 €
Miete / m²	9,58 €
Betriebskosten:	291,90 €
USt.:	308,03 €

Ihr Ansprechpartner

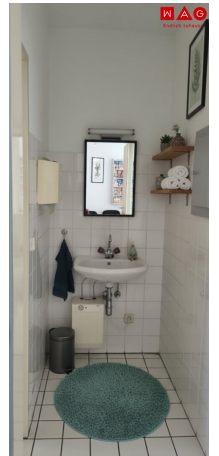


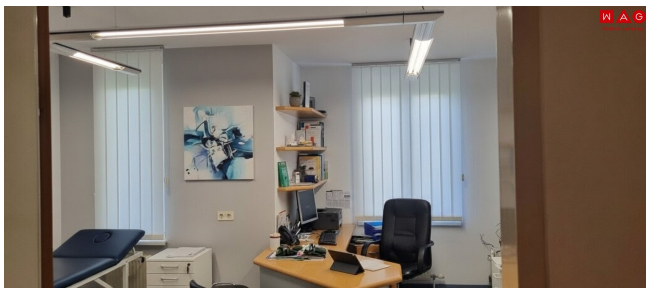
Christoph Bachhuber

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

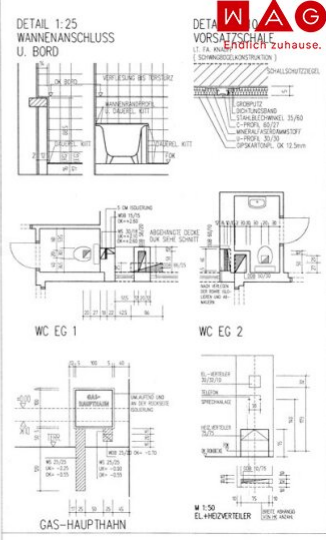
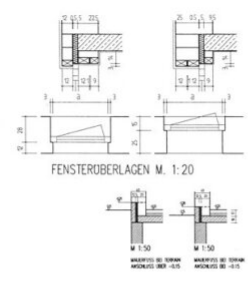
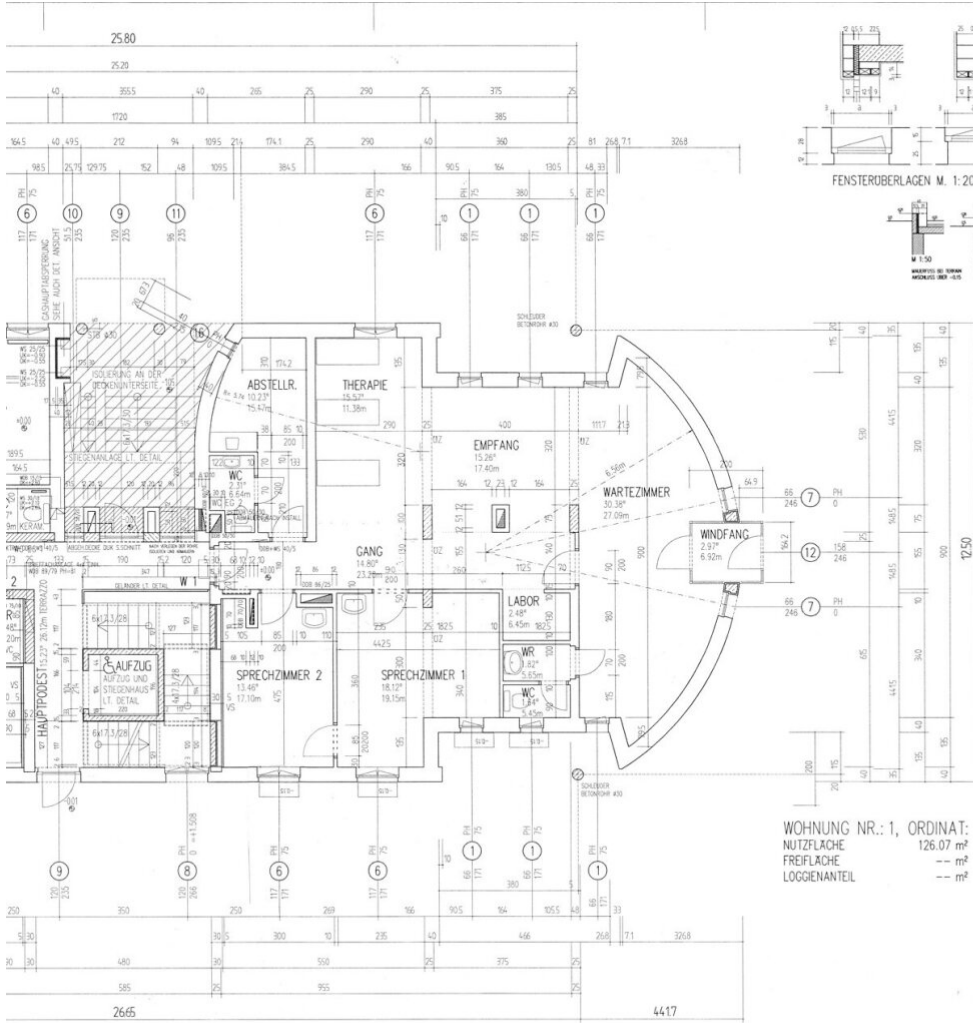
T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958











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

NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN

BEZUG	INHALT
A	4.1.1992 SWL ANSCHLIEßUNGSPERSONEN-ANFORDERUNGEN
B	19.1.1993 VERORDNUNG ÜBER DIE VERFAHRENSSCHREIBUNG
C	1.7.1993 VERORDNUNG ÜBER DIE VERFAHRENSSCHREIBUNG
D	26.10.1993 VERORDNUNG ÜBER DIE VERFAHRENSSCHREIBUNG
E	11.11.1993 VERORDNUNG ÜBER DIE VERFAHRENSSCHREIBUNG

AUSFÜHRUNGSPLAN

BAUKOMPLEX ANSFELDEN IV	
WOHNUNGSANLAGE GESELLSCHAFT MÖBL. LINZ STADLERSTRASSE TEL. 0732/47 2 41	
ART: ERDGESCHOSS	BAU NR. 4
KOM. NR.: 000.00	
N. 150	FEH. NR. 92/56 PLAN NR. 32
DATEI: 30071992	ZEIT: ARBEIT BLATT GR: 1/14-10/92
ARCH. DIPLING INGO ARDELT 4052 ANSFELDEN HIMMELREICHSTR. 19 TEL. 07229-88705	

Objektbeschreibung

Moderne, barrierefreie 125 m² Ordinations- & Bürofläche in Top-Lage Haid/Ansfelden

Zur Vermietung gelangt eine moderne Ordinations-, Büro- oder Geschäftsfläche mit 125,10 m² Nutzfläche in bester Lage des Wohnparks 7b in Haid – Ansfelden. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für Ärzte, Therapeuten und medizinische Berufe (z.B. als Gruppenordination), bieten jedoch auch die perfekten Rahmenbedingungen für klassische Büro- und Kanzleinutzungen. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Planung schaffen eine angenehme Atmosphäre für Patienten, Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen.

DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG:

- **Zugang & Empfang:** Beidseitiger, barrierefreier Aufgang mit stabilem Geländer bis zur überdachten und beleuchteten Eingangstür. Ein beheizter, gläserner Windfang mit Bewegungssensor sorgt für maximalen Komfort beim Betreten.
- **Wartebereich:** Großzügiger Warteraum mit integriertem Patienten-WC samt Waschbecken sowie einer praktischen Durchreiche zur angrenzenden Küchenzeile für die einfache Versorgung.
- **Back-Office / Empfang:** Großzügig gestalteter Empfangsbereich mit zwei modernen Arbeitsplätzen. Ausgestattet mit schnellem Internet. Zwei Hoffenster verfügen über praktische Sonnenrollos.
- **Therapie- & Ordinationsräume:**
 - Ein großer Hauptbehandlungsraum mit Platz für bis zu drei Behandlungsliegen und integriertem Stauraum (Fenster zum Hof).
 - Ein separater Ordinationsraum mit einem Arbeitsplatz und zwei Fenstern zur Rückseite für optimales Tageslicht.
 - Ein zweiter Behandlungsraum, ebenfalls mit Blick in den ruhigen hinteren Innenhof.

- Ein kleinerer Zusatzraum mit extra Stauraum und einem zweiten, separaten WC.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS:

- **Barrierefreiheit:** Vollständig barrierefreier Zugang für Patienten und Kunden
- **Bodenbeläge:** Pflegeleichter Linoleum-Boden in den Behandlungsräumen, weiße Fliesen im Sanitärbereich
- **Licht & Sichtschutz:** Fenster mit vertikalen Jalousien zur optimalen Lichtregulierung
- **Technik:** Moderne Telefonanlage und schneller Internetanschluss vorhanden
- **Heizung:** Effiziente Heizkörper in allen Räumen

KONDITIONEN & VERFÜGBARKEIT:

- **Verfügbarkeit:** Ab sofort / nach Vereinbarung
- **Hauptmietzins:** € 1.238,49 (€ 9,90 / m² netto)
- **Betriebskosten:** € 291,90 (netto)
- **Verwaltungskosten:** € 49,84 (netto)
- **Umsatzsteuer (20 %):** € 316,05

- **Gesamtmiete (brutto): € 1.896,28 inkl. USt.**

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung!

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

Zur WAG-Immobilienuche: [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