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 m²
Gesamtfläche:	125,10 m²
Bürofläche:	125,10 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaltmiete (netto)	1.219,97 €
Kaltmiete	1.561,71 €
Miete / m²	9,75 €
Betriebskosten:	291,90 €
USt.:	312,34 €

Ihr Ansprechpartner



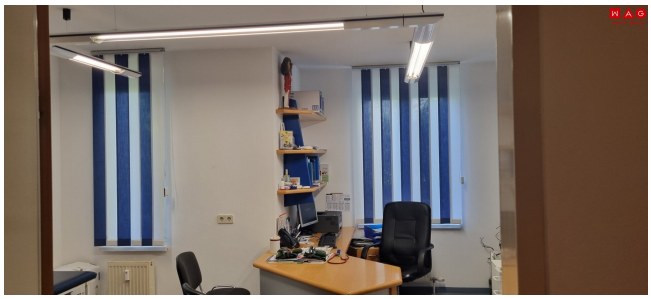
Christoph Bachhuber

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

T +43 50 338 1334
H +4366488129958

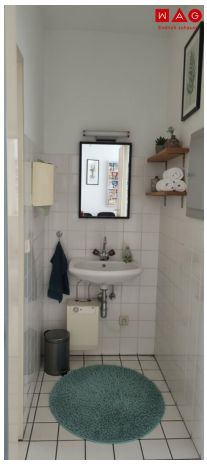




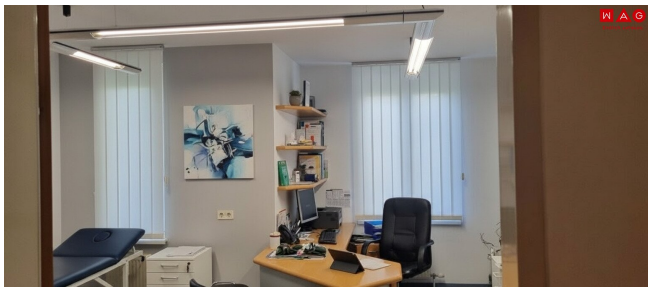






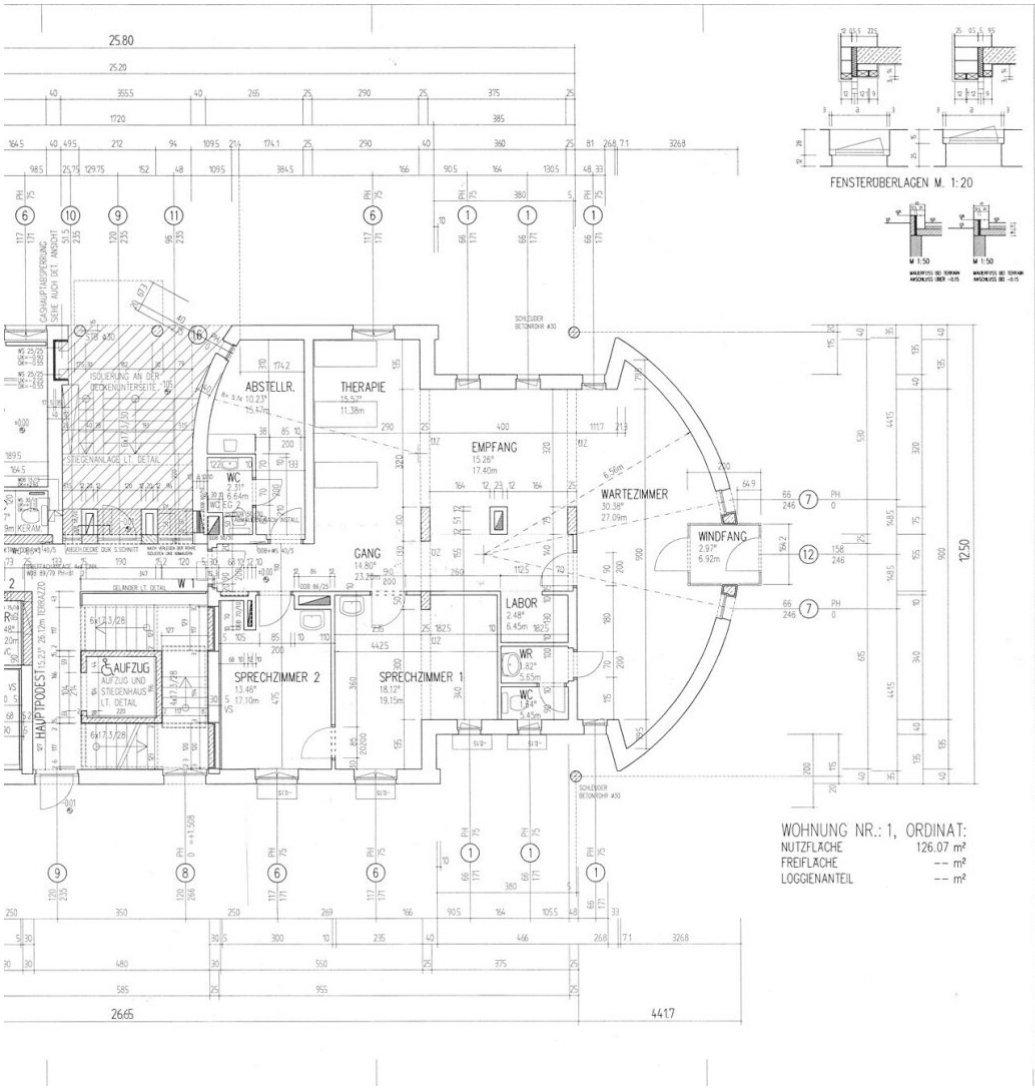






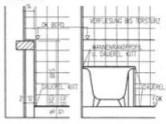



WAG
Endlich zuhause.

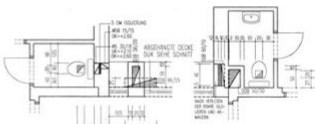


FENSTEROBERLAGEN M. 1:20

DETAIL 1:25
WANNENANSCHLUSS
U. BORD

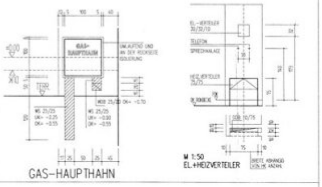


DETAIL 1:10
VORSATZSCHALE
LT. TA. KNAUF



WC EG 1

WC EG 2



GAS-HAUPTHAHN

M 1:50
EL.-HEIZVERTEILER

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

NATURMASSE NEHMEN ! KOTEN PRÜFEN

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG
A	4.1.1993	DAV. ANSICHTEN, HEIZKÖRPER, ORDINATEN - WARTEZIMMER
B	19.4.1993	HEIZRAUMKOTEN
C	1.7.1993	FENSTERENTFALL, MAUERWERKSPRENGE
D	29.10.1993	ORDINATENMAßGESTALTUNG
E	26.11.1993	ENERGIE-ORDINATEN

AUSFÜHRUNGSPLAN

BAUVORHABEN: ANSFELDEN IV

WOHNUNGSANLAGEN GESELLSCHAFT M.B.H. LINZ STADLERSTRASSE TEL.0732/47 2 41

ABT.: ERDGESCHOSS | BAU NR.: 4,

KORA HÖHE: 000.00

M: 1:50		PRÜF NR.: 92/56	PLAN NR.: 32
DAT.: 26.07.1992	GEZ.: ARDELT		BLATT GR.: 119x210

PLANUNG: ARCH. DIPL.ING. 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:** € 1.219,97 (€ 9,90 / m² netto)
- **Betriebskosten:** € 291,90 (netto)
- **Verwaltungskosten:** € 49,84 (netto)
- **Umsatzsteuer (20 %):** € 312,34

- **Gesamtmiete (brutto): € 1.874,05 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-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