# Moderne, helle Ordination/(Gemeinschafts-)Praxis im nachgefragten Wohnpark in Haid – Ansfelden – ab Jänner 2026 verfügbar



Wartebereich

Objektnummer: 6650/6268

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:
Nutzfläche:
Gesamtfläche:
Bürofläche:

Bäder:
WC:
Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

Österreich 4053 Haid 1995

Büro / Praxis

Gepflegt 125,10 m<sup>2</sup> 125,10 m<sup>2</sup>

125,10 m<sup>2</sup> 1 1

C 72,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,12 1.374,33 € 1.716,07 € 10,99 € 291,90 €

343,22 €

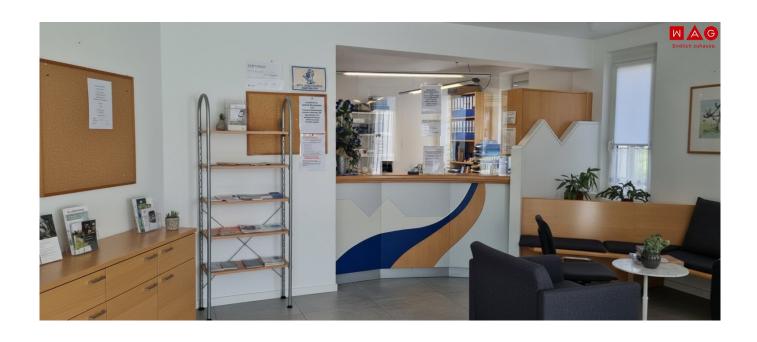
# **Ihr Ansprechpartner**



## **Christoph Bachhuber**

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

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























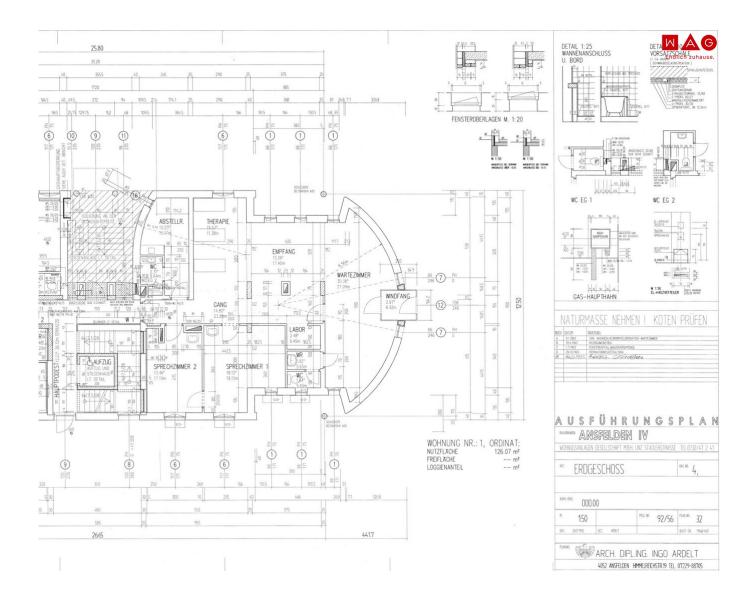












# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt eine moderne Ordination 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 Internet	anschluss
<ul> <li>Zahlreiche Ablagen für Büromaterialien und Ordner</li> </ul>	
Zwei Fenster zum Hof mit praktischen Sonnenrollos	
Behandlungs- und Therapieräume:	
<ul> <li>Großer Behandlungs- und Therapieraum mit Platz für drei Behal integriertem Stauraum</li> </ul>	ndlungsliegen und
Fenster zum Hof	
<ul> <li>beidseitig befüllbare Kästen, die bis zur Decke reichen und auch zugänglich sind</li> </ul>	ı vom Gang aus
<ul> <li>Ein weiterer Ordinationsraum mit einem Arbeitsplatz, eingebaute Behandlungsliege</li> </ul>	em Schrank und
<ul> <li>Zwei Fenster zur Rückseite des Hauses sorgen für viel Tageslic</li> </ul>	ht
<ul> <li>Zweiter Behandlungsraum mit Wickeltisch, Ablage und Arbeitspl Fenster zur Rückseite und Blick in den hinteren Innenhof</li> </ul>	atz, ebenfalls mit
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: € 11,50/m²? € 1.438,65

• Betriebskosten: € 291,90

• Verwaltungskosten: € 49,84

zzgl. 20 % USt

Gesamtmiete inkl. USt: € 2.136,47

#### 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 <u>Website</u>.

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