

**moderne Ordinationsräume mit Blick am Schlossberg |
großzügige Außenflächen**



Objektnummer: 16116

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	170,77 m²
Gesamtfläche:	170,77 m²
Bürofläche:	144,94 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.857,72 €
Kaltmiete	1.857,72 €
Miete / m²	10,88 €
USt.:	371,54 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH



HAINBURG

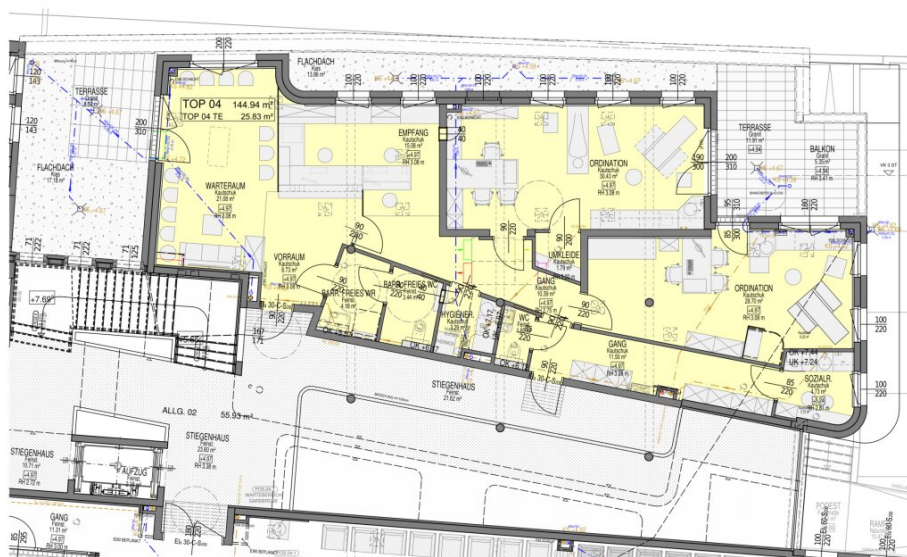
UNGARSTRASSE 10

PROSPEKTPLAN

2. STOCK TOP 4

STAND 21.08.2025

M 1:100



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

M 1:100 0m 2m 4m 6m 8m 10m

ARCHITEKT
KRIZMANICS ZT GMBH

Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3 / 8
2500 BADEN
Tel.: 02252 47133
Fax.: 02252 47133-9
e-mail: architekt@krizmanics.at
www.krizmanics.at

Objektbeschreibung

Im Zentrum Hainburgs wurde ein neues Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum fertiggestellt und wir können hier noch **freie Mietflächen zwischen 60 und 145 m²** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich anbieten! Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser Gesamtexpose über alle verfügbaren Mietflächen zu.

Top 04: Diese hier angebotene ca. 144,94 m² große Einheit + ca. 25,83 m² Terrassen befindet sich in der zweiten Etage.

Diese Einheit bietet drei getrennte Zimmer, die über zwei zugehörige Außenflächen verfügen und einen wunderbaren Blick auf den Schlossberg. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

Im Haus befinden sich bereits die Fachbereiche Radiologie, Psychotherapie und Innere Medizin. Geeignete Mietflächen werden vergeben an Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitswesen wie auch an Fitness-, Heilmassagen-, Therapiebereiche oder auch als Büroflächen an ausgesuchte Unternehmen.

Der Frontteil des Ärzte zentrums ist ein historisches Gebäude und befindet sich in der Ungarstraße 10, in zentraler Lage Hainburgs. (Ortszentrum, Hauptstraße). Der angeschlossene Neubau zieht sich bis zur Alten Poststraße, wo sich auch der eigentliche Haupteingang und die hauseigenen Parkplatzflächen befinden.

Die Zugänge sind selbstverständlich barrierefrei und die Haustechnik befindet sich am neuesten Stand der. Technik. Jede Einheit verfügt über eine eigene reversible Wärmepumpe. Dadurch kann die Ordination entweder geheizt oder gekühlt werden. Die Abrechnung des Energieverbrauches erfolgt über den Stromzähler der jeweiligen Ordination.

Nettomiete € 1.857,72

zzgl. 20% USt. € 371,54

zzgl. Betriebskosten € 641,29

Bruttomiete gesamt: € 2.870,55 | unbefristet

Provision: EUR 8.611,65 (3 BMM)

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 40 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 2426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Apotheke <500m

Arzt <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap