

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



**Objektnummer: 16116**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

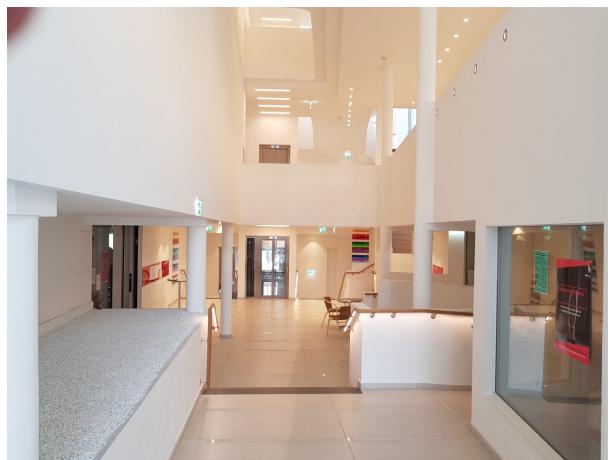
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



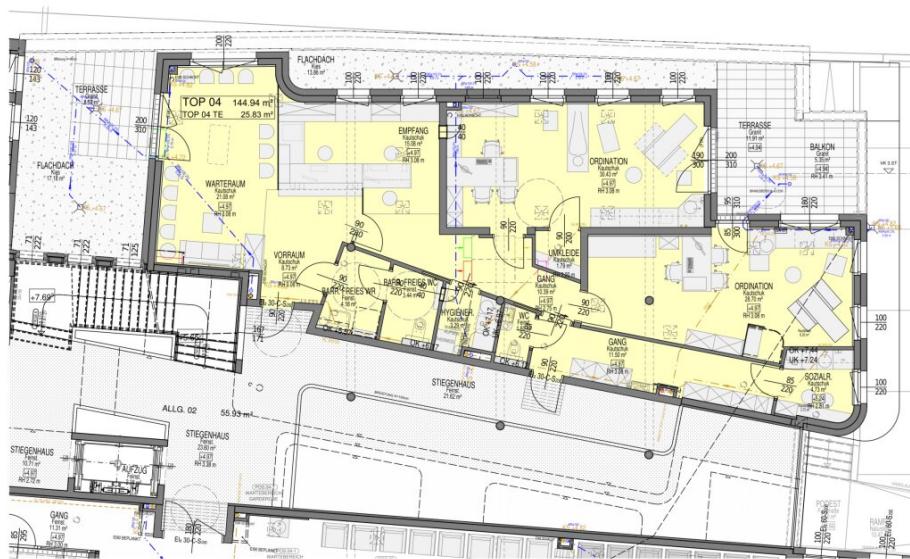
**Bettina Holzinger**

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 Betondrauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, vorbehalten.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Beleuchtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

ARCHITEKT  
KRIZMANICS ZT GMBH

Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3 / 8  
2530 Baden  
Tel.: 02252 47133  
Fax.: 02252 47133-9  
e-mail: architekt@krizmanics.at  
www.krizmanics.at

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

## Objektbeschreibung

Im Zentrum Hainburgs wurde ein neues Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum fertiggestellt und wir können hier noch **freie Mietflächen zwischen 60 und 145 m<sup>2</sup>** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich anbieten! Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser Gesamt exposé über alle verfügbaren Mietflächen zu.

**Top 04: Diese hier angebotene ca. 144,94 m<sup>2</sup> große Einheit + ca. 25,83 m<sup>2</sup> 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 Ärztezentrums 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

**Bruttoniete gesamt: € 2.870,55 | unbefristet**

**Provision:** EUR 8.611,65 (3 BMM)

## **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 40 kWh/m<sup>2</sup>a, 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](http://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