

# Barrierefreie Ordination mit Personenaufzug und Terrasse im nachhaltigen & modernen Neubau



**Objektnummer: 2002/41**

**Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	193,54 m²
<b>Bürofläche:</b>	193,54 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 18,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.832,05 €
<b>Kaltmiete</b>	3.296,55 €
<b>Miete / m²</b>	14,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	464,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.867,58 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Knapp**

H-KAB Projekt GmbH  
Bandgasse 10/12  
1070 Wien

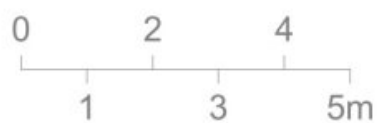












## Objektbeschreibung

Diese **Ordinationsfläche in der Hasengasse 10** befindet sich in einem **2024 fertiggestellten Neubau** in zentraler Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks Favoriten. Das Gebäude bietet einen hochwertigen Nutzungsmix aus Wohnen, Büro und Gewerbe und erfüllt moderne Anforderungen an Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Komfort.

Die Einheit eignet sich ideal sowohl als **Ordination** als auch als **Büro** und kann **individuell an Ihre Anforderungen** angepasst werden.

### Flächen

- Nutzfläche ca. 193,5 m<sup>2</sup> im 1.OG gemäß Angaben des Auftraggebers
- Terrasse im ruhigen Innenhof mit ca. 35 m<sup>2</sup>

### Ausstattungs und Gebäudestandard

- Fußbodenheizung und Kühlung für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über
- Geothermie und Photovoltaikanlage für eine umweltfreundliche und nachhaltige Energieversorgung
- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz für optimale Lichtverhältnisse
- Natürliche Entlüftung über öffnenbare Fenster
- DGNB Gold zertifiziertes Gebäude
- klimaaktiv Bronze Standard

- Neubau mit moderner Architektur und hochwertiger Bauweise
- barrierefrei erreichbar mit Personenaufzug
- Stockwerkslage: 1.OG

## **Ausbauzustand**

Die Fläche befindet sich im Rohbauzustand und kann nach individuellen Wünschen ausgebaut werden. Dies ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und eine maßgeschneiderte Gestaltung für Ihre Nutzung als Büro oder Ordination. Der Ausbau der Mieteinheit mit der beschriebenen Standardausstattung erfolgt auf Kosten des Eigentümers. Sonderwünsche, abweichende Ausstattungen sowie die Einrichtung der Räumlichkeiten sind vom Mieter selbst zu tragen.

## **Mögliche Ordinationsaufteilung**

- Großzügiger Empfangs und Wartebereich für Patienten
- Vier flexibel nutzbare Behandlungsräume
- Sozialraum mit Teeküche als Aufenthaltsbereich
- Getrennte Sanitäranlagen
- Barrierefreies WC
- Terrasse im Innenhof ideal für kurze Erholungspausen

## **Zusatzinformation Stellplätze**

- Tiefgaragenstellplätze im Haus verfügbar



- Kosten pro Stellplatz EUR 100,00 brutto pro Monat
- Bequemer und wettergeschützter Zugang für Mitarbeiter und Besucher

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap