Ordination oder Büroräume suchen Persönlichkeit | Ärztezentrum mit direktem Blick am Schlossberg | großzügige Außenflächen



Zimmer 1

Objektnummer: 17169

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:	88,98 m²
Gesamtfläche:	88,98 m²
Bürofläche:	60,11 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	836,71 €
Kaltmiete	836,71 €
Miete / m²	9,40 €
USt.:	167,34 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH















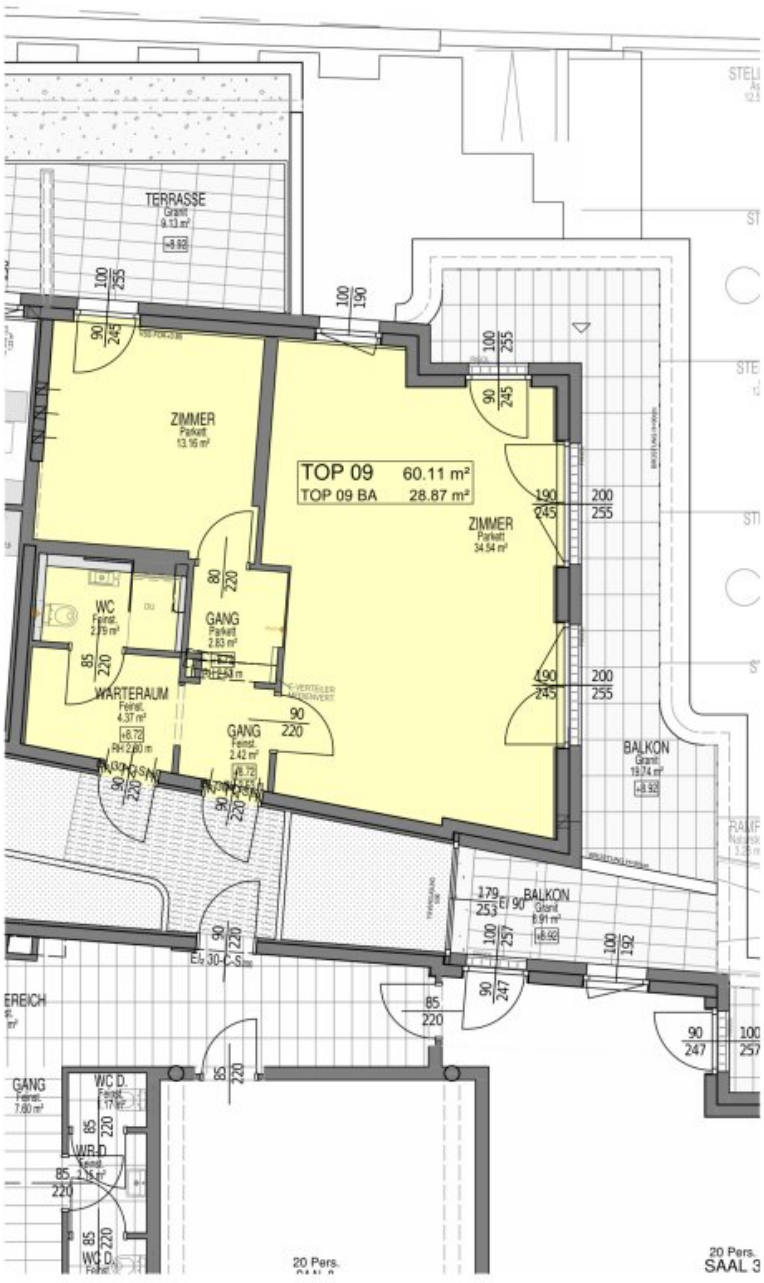






HAINBURG

UNGARSTRASSE 10



PROSPEKTPLAN

TOP 9

3. STOCK

M 1:100 STAND 21.08.2025

MÖBLIERUNG NUR SCHEMATISCH, NICHT TEIL DES MIETOBJEKTES.

M=1:100 2m 4m 6m 8m 10m
M=1:500 10m 20m 30m 40m 50m

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

PLOT 21.08.2025

Objektbeschreibung

Top 09 | 2 Zimmer | 60 m² + ca. 29 m² Außenfläche

Die bestehende Raumaufteilung eignet sich ideal für eine Ordination. Die verfügbaren Mietflächen richten sich insbesondere an Ärzt:innen und Institutionen aus dem Gesundheitswesen sowie an Anbieter in den Bereichen Therapie, Heilmassage und Fitness. Darüber hinaus ist eine Nutzung als Bürofläche für ausgewählte Unternehmen möglich.

Top 9 bietet **zwei getrennte Zimmer**, die jeweils über zugehörige Außenflächen verfügen und einen wunderbaren Blick über Hainburg auf den Schlossberg. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

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 € 836,71

zzgl. 20% USt. € 167,35

zzgl. Betriebskosten € 288,84

Bruttomiete gesamt: 1.292,89

Kaution: EUR 3.878,67 (3 BMM)

Provision: EUR 3.878,67 (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
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <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