Ihre Praxis mit Blick am Schlossberg und großzügige Außenflächen | sehr gute Raumaufteilung



Ordinationsraum

Objektnummer: 17168

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







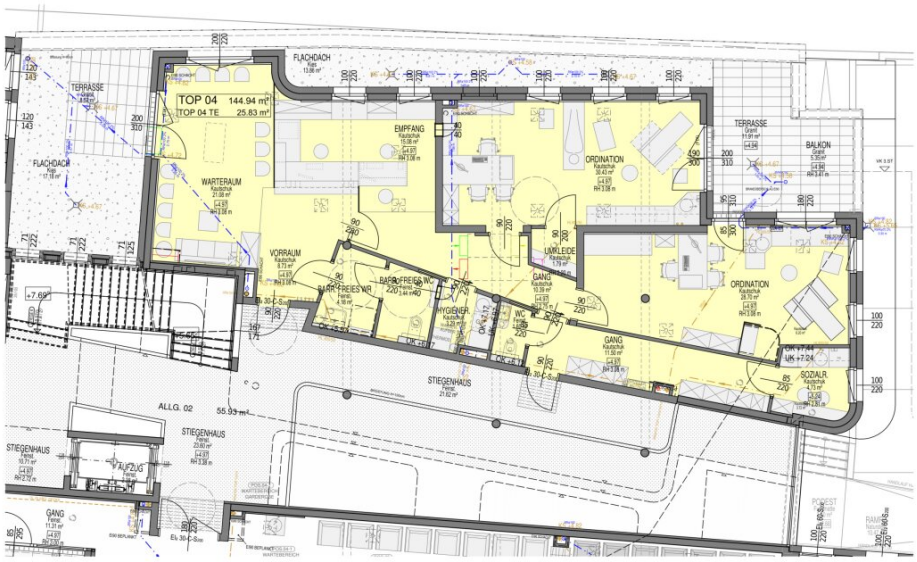






HAINBURG

UNGARSTRASSE 10



PROSPEKTPLAN

2. STOCK
TOP 4

STAND 21.08.2025

M 1:100

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

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 Wandbelage, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

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

Objektbeschreibung

Ein Ort für Medizin mit WEITBLICK | 3 Zimmer | ca. 145 m² + ca. 26 m² Außenfläche

Top 4 war zuvor an einen Kinderarzt vermietet; die bestehende Raumaufteilung eignet sich daher ideal für eine Ordination. Selbstverständlich kann die Fläche auch für andere Fachrichtungen im Gesundheitsbereich genutzt werden. Im Haus sind bereits die Bereiche Radiologie, Psychotherapie und Innere Medizin etabliert, wodurch ein attraktives medizinisches Umfeld entsteht.

Die Mietfläche 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.

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

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
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