

**DG-Ordination über den Dächern Hainburgs! Rundum  
Terrasse, ca. 136m<sup>2</sup>! Traumhafter Blick über Hainburg und  
seine Gegend! Inkl. Kundenparkplätze! Frei gestaltbare  
Raumaufteilung!**



**Objektnummer: 11294**

**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>	237,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	237,70 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	101,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.695,22 €
<b>Kaltmiete</b>	1.695,22 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien















## Objektbeschreibung

Im Zentrum Hainburgs wurde nun ein neues Ärzte/Ordinations- und Bürozentrum fertiggestellt und wir können hier

noch **freie Mietflächen zwischen 69 und 505m<sup>2</sup>** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich sowie

ein Strassenlokal mit 217m<sup>2</sup> (auch Gastroeignung) anbieten! Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser

Gesamtexpose über alle verfügbaren Mietflächen zu.

**Top 16: Diese hier angebotene ca. 102m<sup>2</sup>-große Einheit + ca. 136m<sup>2</sup> Terrasse** befindet sich im obersten Dachgeschoss

und fasziniert durch einen grandiosen Blick über Hainburg und Umgebung. Die Einteilung und die Gestaltung der

einzelnen Räume ist noch frei planbar und wird wunschgemäß binnen kürzester Zeit hergestellt. Die Mietflächen

können entweder belags- oder auch schlüsselfertig (moderater Aufschlag zum Mietpreis) übernommen werden.

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.

Die Zugänge sind selbstverständlich barrierefrei und die Haustechnik befindet sich am neuesten Stand der

Technik. Im Niedrigenergiehaus wurde ein ausgeklügeltes und energiesparendes Kühl- und Heizsystem

eingebaut.

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.

**Monatliche Kosten: Nettomiete belagsfertiger Zustand € 1.695,22 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer! Unbefristete Hauptmiete!**

Hainburg an der Donau

Eingebettet in eine märchenhafte Landschaft liegt die Mittelalter Stadt Hainburg a.d.Donau umgeben von zwei Weltstädten - Wien und Bratislava. Hainburg, ein Tor in die Vergangenheit mit malerisch engen Gässchen und zahlreichen Bauwerken, repräsentiert Architekturstile aus mehreren Epochen. Stark befestigte Stadttore und Türme sind und waren durch alle Jahrhunderte ein Symbol für Schutz und Sicherheit.

Anbindung und öffentliche Verkehrsmittel: 45 Min. über die A2 bis Wien; Lokalbahn S7 - Wien-Wolfsthal

#### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 40 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

#### **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