

**Herrliches Dachgeschoss mit Dachterrasse und Ausblick!
Unbefristete Mietordination mit Kundenparkplätzen und
freie planbare Raumgestaltung!**



Objektnummer: 11292

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:	93,82 m ²
Gesamtfläche:	93,82 m ²
Bürofläche:	75,06 m ²
Zimmer:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	956,28 €
Kaltmiete	956,28 €
Miete / m²	10,19 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



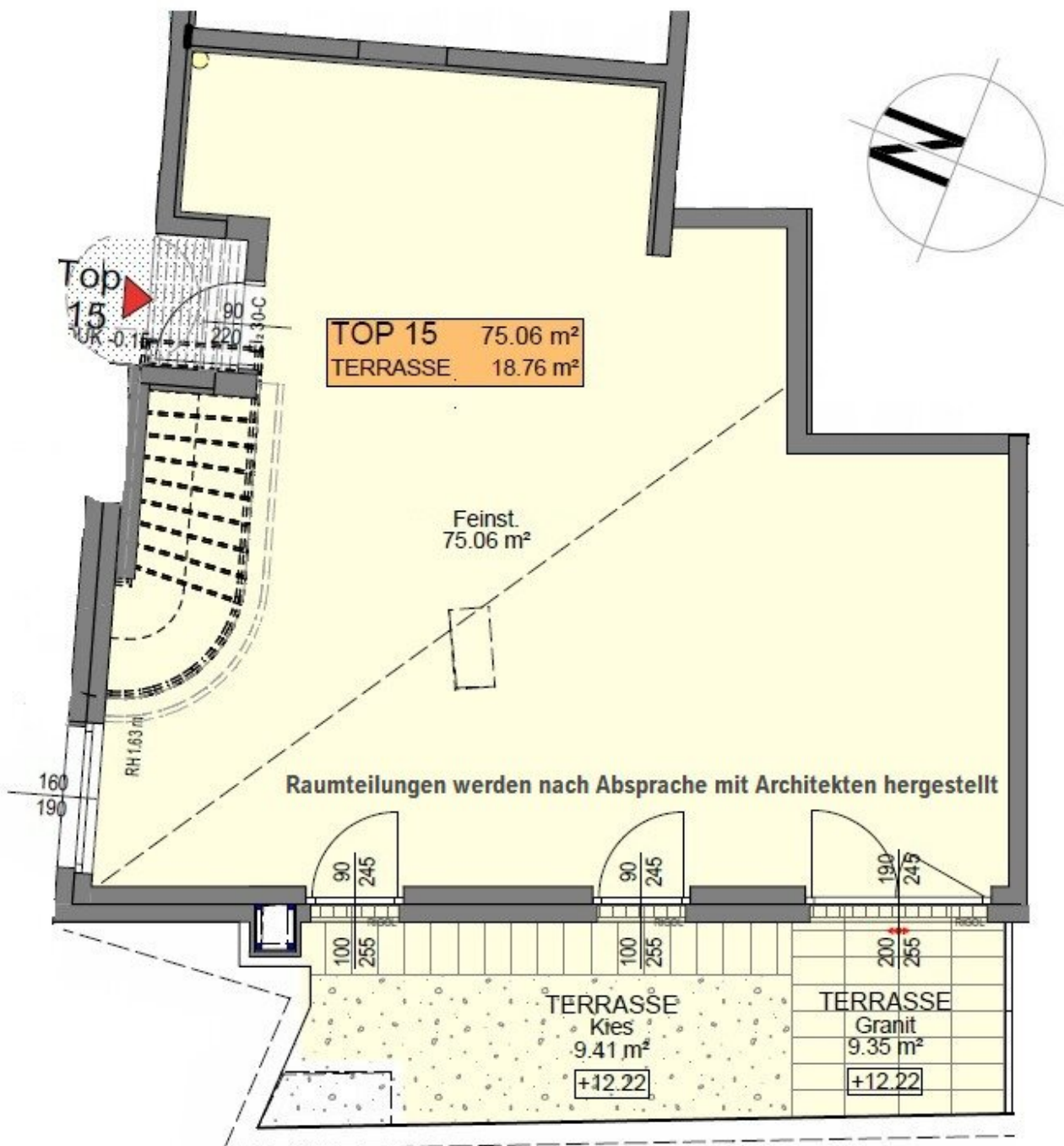
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





4. STOCK 1. DACHGES. TOP 15



Objektbeschreibung

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

noch **freie Mietflächen zwischen 69 und 505m²** für Ärzte und Institutionen aus dem Gesundheitsbereich **sowie**

ein Strassenlokal mit 217m² (auch Gastroeignung) anbieten! **Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne unser**

Gesamtexpose über alle verfügbaren Mietflächen zu.

Top 15: Diese hier angebotene ca. 75m²-große Einheit + ca. 19m² Terrasse befindet sich im 4. Liftstock =

1.Dachgeschoss und bietet einen wunderbaren 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 belagsfertigem Zustand € 956,28 zuzüglich Betriebskosten (ca. € 2,-- per m²) 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/m²a, 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

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler 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