

**Gemütliche Ordination | Echtholz Parkett | Teeküche |  
getrenntes WC**



**Objektnummer: 15499**

**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>	88,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,98 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	60,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	687,71 €
<b>Kaltmiete</b>	687,71 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

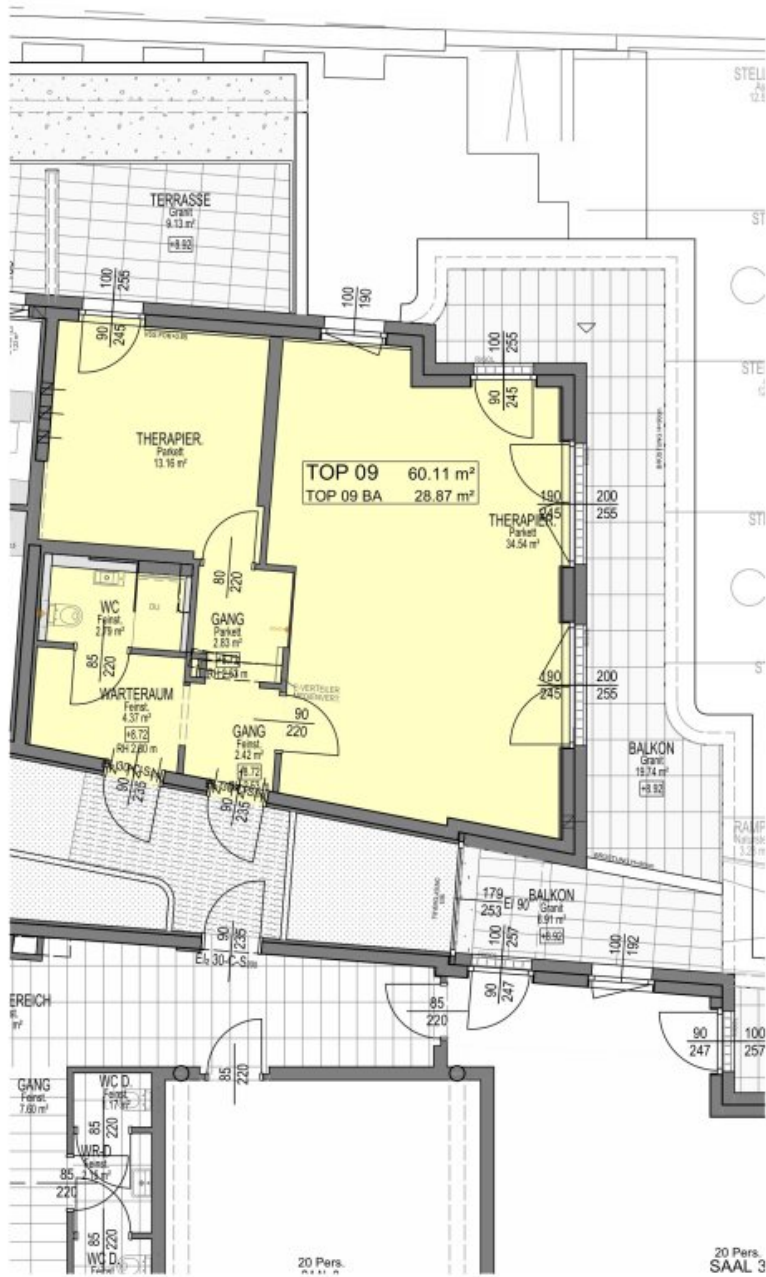


**Josephiné Zender**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1







# TOP 9

## 3. STOCK

M 1:100 STAND 29.05.2024

MÖBLIERUNG NUR SCHEMATISCH, NICHT TEIL DES MIETOBJEKTES.



## Objektbeschreibung

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

noch **freie Mietflächen zwischen 33,25 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 09: Diese hier angebotene ca. 60,11 m<sup>2</sup> große Einheit + ca. 28,87 m<sup>2</sup> Terrasse befindet sich im dritten Obergeschoss.**

Diese Einheit bietet zwei getrennte Zimmer, die jeweils über eine zugehörige Außenfläche verfügen und einen wunderbaren Blick über Hainburg und die Umgebung eröffnen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

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 Ärzte zentrums 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 schlüsselfertiger Zustand € 687,71 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 Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

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