



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilienreuehand e.U.
staatlich geprüfter Immobilienreuehänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

KOMPAKTE ORDINATION



Adresse: Hauptplatz 14/Stg.2/ORDI 2, 2130 Mistelbach

NUTZFLÄCHE

RD. 93 M²

BEHANDLUNGSRÄUME

2

Miete: 1.797,00 €

Kontakt: Telefon: 0699 / 11 11 42 04, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Ihre neue Ordination befindet sich im Haus "Zum Jungbrunnen" das per 30.03.2027 fertiggestellt wird.

Durch die Lage im 1. Obergeschoss mit zwei Liften und zwei Treppen sind die Räumlichkeiten stets für alle Patienten erreichbar. Durch die Lage zum begrünten Innenhof ist ein ruhiges Arbeiten möglich.

Raumprogramm:

- großer Warteraum mit Empfang
- 2 Ordinationen
- Abstellraum, Server
- Personalraum (Aufenthaltsraum) mit Loggia und Eigengarten für die Pause
- 3 WC-Anlagen

Ausstattungsdetails:

- Waschtische in den Ordinationszimmern
- Die Böden außerhalb der Nassräume sind Linoleum der Einstufung Klasse 34
- Gegensprechanlage
- Sonnenschutz: Raffstores elektrisch
- Kühlung über Wand-Innengeräte in allen Aufenthalts-, Ordinations, Personal- und Serverräumen

Zu Ihrer neuen Ordination ist die Verrohrung für A1 und/oder Kabelplus für Internet/TV/Telefon vorbereitet. Mit einem gesonderten Medienverteiler ist ein Platz in Ihrer Wohnung für das Modem vorbereitet.

Neben dem Hauptmietzins in Höhe von € 1.797,00 brutto=netto fallen Betriebskosten in Höhe von € 2,70 brutto= netto pro Nutzwert und € 0,2 brutto = netto pro m² Nutzfläche für das Kaltwasser an. Die Verrechnung der Wärme für Heizung und Raumwärme erfolgt für die Fernwärme direkt über die EVN Wärme GmbH. Die 30 kw-Peak PV-Anlage am Dach soft für geringere Kosten beim Allgmeinstrom.

Für den Mieter fallen neben der Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten folgende weitere Kosten an. Gebühr für Erstellung des Mietvertrages: rd. € 800, Mietvertragsgebühr in Höhe von 1% des Gesamtmietzinses während der Mietvertragsdauer.

RAUMAUFTeilUNG

Abstellraum	rd. 4m ²
Empfang	rd. 10m ²
Warteraum	rd. 20m ²
Gang	rd. 9m ²
WC Damen	rd. 4m ²
WC Herren	rd. 6m ²
Personalbereich	rd. 12m ²
Ordinationsraum 1	rd. 15m ²
Ordinationsraum 2	rd. 13m ²

Der Zeitplan des Projektes:

- Baustart: Ende 2024
- Geplante Fertigstellung September 2026

Ratenplan laut Bauträgervertragsgesetz:

- Eigennutzer Ratenplan B
- Anleger/Gewerbe Ratenplan A

§ 10. Bauträgervertragsgesetz

(1)

Bei der Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluß der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden.

(2)

Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

1.

im Ratenplan A (§ 9 Abs. 4):

a)

15 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;

b)

35 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;

c)

20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;

d)

12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;

e)

12 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;

f)

4 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und

g)

der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat;

2.

im Ratenplan B (§ 9 Abs. 4):

a)

10 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;

b)

30 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;

c)

20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;

d)

12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;

e)

17 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;

f)

9 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und

g)

der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

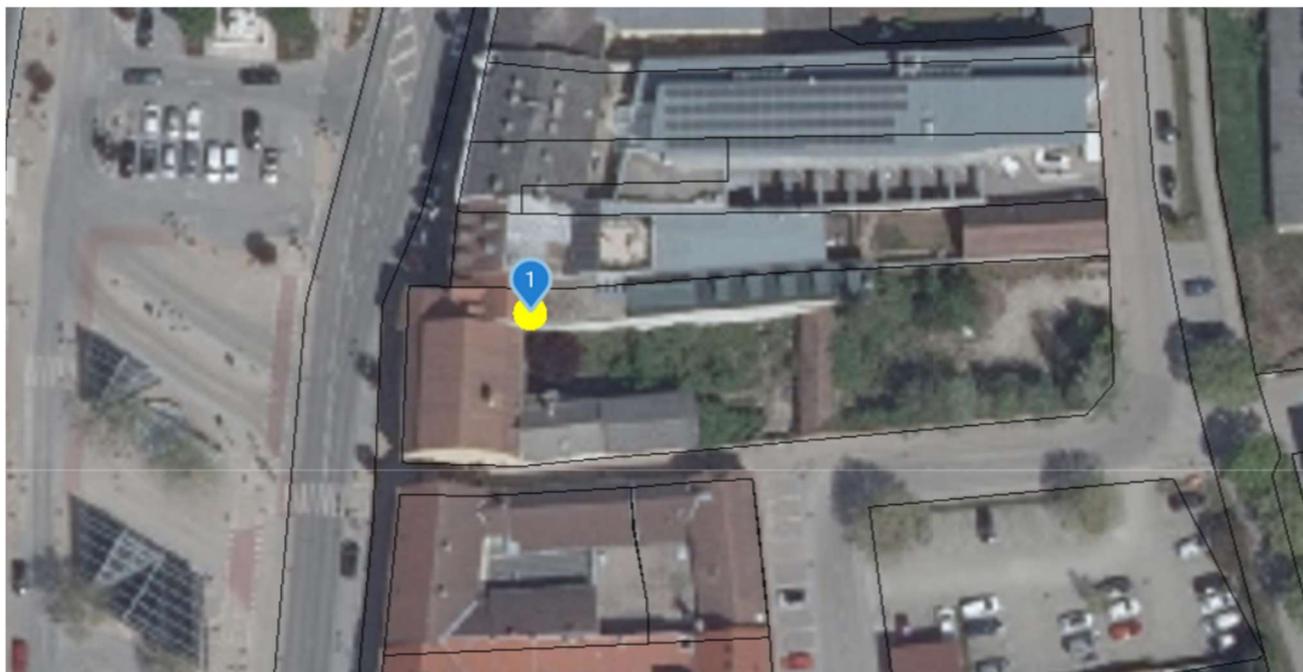
(3)

Eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn (Abs. 2 Z 1 lit. a und Z 2 lit. a) ist unter der Voraussetzung zulässig, daß auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.



LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Ihre neue Ordination befindet sich im Zentrum von Mistelbach am Hauptplatz,

Leicht erreichbar mit Auto, Bus und Bahn finden Sie ihre Patienten schnell.

Die Busumstiegsstelle Hauptplatz befindet sich direkt vor dem Gebäude.

Die S-Bahnhaltestelle Mistelbach Stadt und der Bahnhof Mistelbach sind in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Für Ihre Patienten gibt es eine bewirtschaftete Kurzparkzone (2 Stunden) und einen Dauerparkplatz in unmittelbarer Umgebung. Selbst mit dem Fahrrad können Sie über die Grüne Straße das Haus gut erreichen.

Direkt im Erdgeschoss wird sich ein Primärversorgungszentrum mit Hausärzten und Labor befinden.

Der Hauptplatz mit Apotheke vis a vis, Bandagist und Cafehäusern steht Wartenden und Patienten zur Verfügung.

Für das eigene Mittagessen gibt es Lokale und Imbisse in der Umgebung.

5 Gehminuten:

- Busumstiegsstelle Hauptplatz
- Hauptplatz Mistelbach (Supermarkt Penny, Bäckerei Geier, Drogeriemarkt Bipa, Restaurants & Cafés, Banken, Apotheke etc.)
- Tierarzt Mag. Stefan Lorenz

- Allgemeinmediziner, Fachärzte
- Fitnesscenter Clever Fit
- Stadtpark
- Stadtbibliothek und Stadtsaal
- Kino
- Eislaufplatz

10 Gehminuten:

- S-Bahnhaltestelle Mistelbach Stadt, S-Bahnhof Mistelbach
- Post, Paketshop
- zwei Kindergärten, Hort
- Volksschule
- Mittelschule
- Finanzamt
- Polizeiinspektion Mistelbach

10 Fahrradminuten:

- Billa Plus, Billa, Hofer, Interspar
- Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf
- Weinlandbad Mistelbach, Tennisplatz
- HTL Mistelbach (Gesundheitstechnik)
- Bundesschulzentrum Mistelbach (HAK & HASCH, BORG, HLW, Fachschule, Institut für Elementarpädagogik)

Entfernungen

- **Nach Wien**

mit dem Auto: 30 Fahrminuten bis Stadtgrenze

mit dem Zug: 38 Fahrminuten nach Wien Leopoldau (U1), 60 Fahrminuten nach Wien Mitte

- **Nach Brünn**

mit dem Auto: 70 Fahrminuten

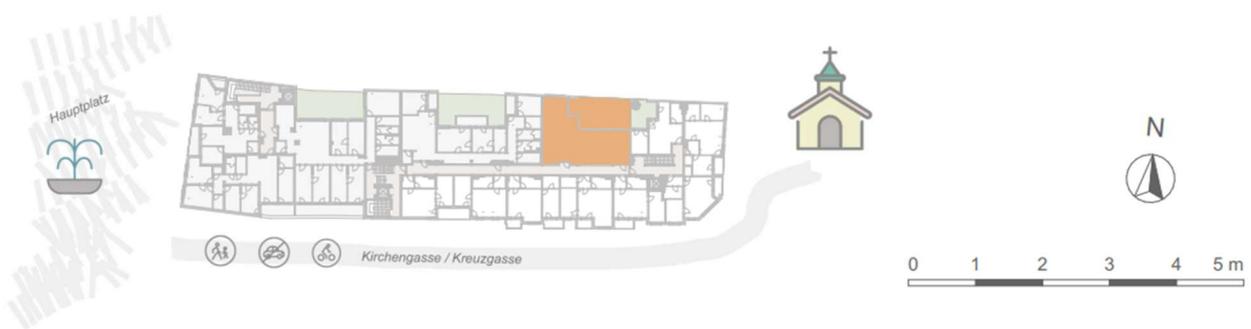
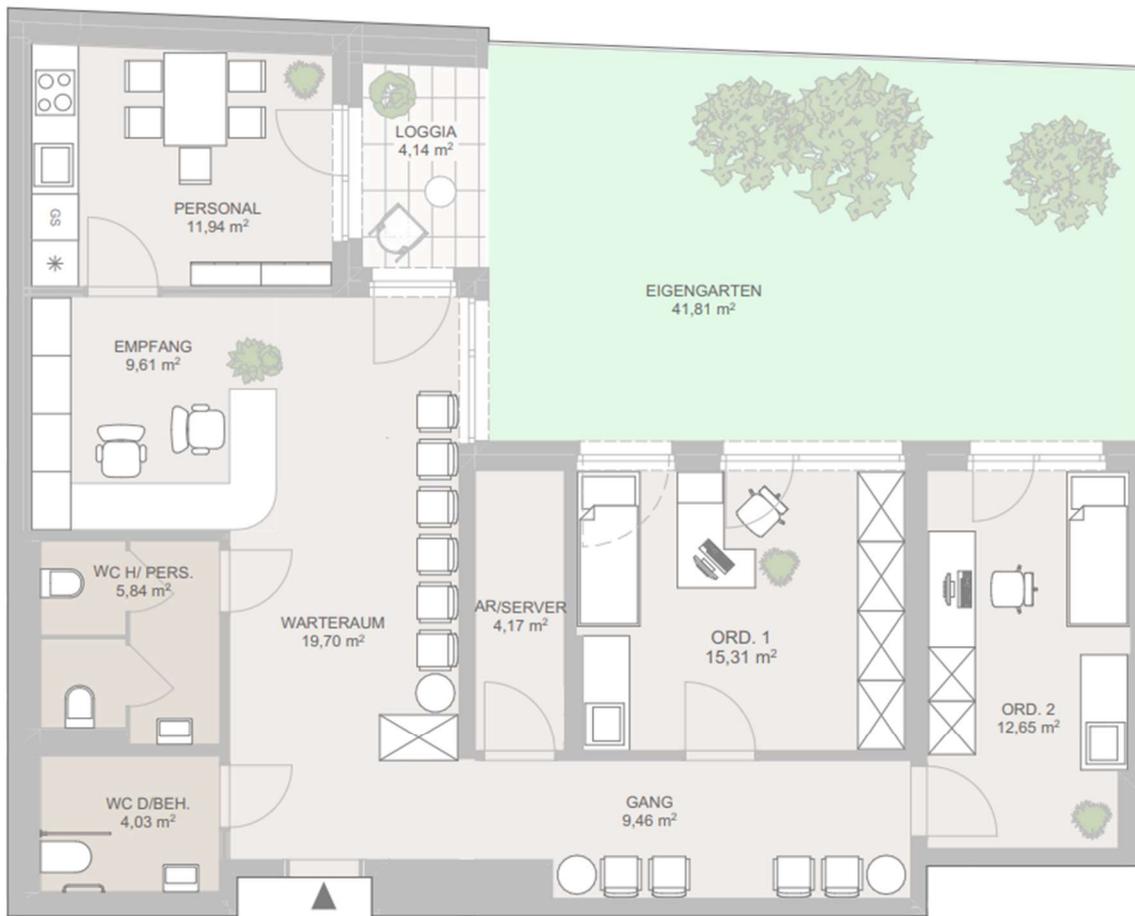
- **Nach Bratislava**

mit dem Auto: 80 Fahrminuten

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 100m
Schule	Ca. 750m
Kindergarten/KiTa	Ca. 500m
Ärztliche Versorgung	Ca. 89m
Bushaltestelle	Ca. 65m
Autobahn	Ca. 10km
Bahnhof	Ca. 400m

GRUNDRISSE





DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Ordination
Adresse	Hauptplatz 14/Stg.2/Ordi 2, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	1.797,00€
Kaution	5.391,00€
Maklerprovision	3 Bruttomonatsmieten
Erstellung Mietvertrag	Rd. 800,00€
Mietvertragsgebühr	1% des Gesamtmietzinses während Mietdauer
Verfügbar ab	Ab 30.03.2027

FLÄCHEN & ZIMMER

Ordinationsfläche	Ca. 93m ²
Nutzfläche	Ca. 99m ²
Anzahl Behandlungsräume	2
Anzahl WC	2

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

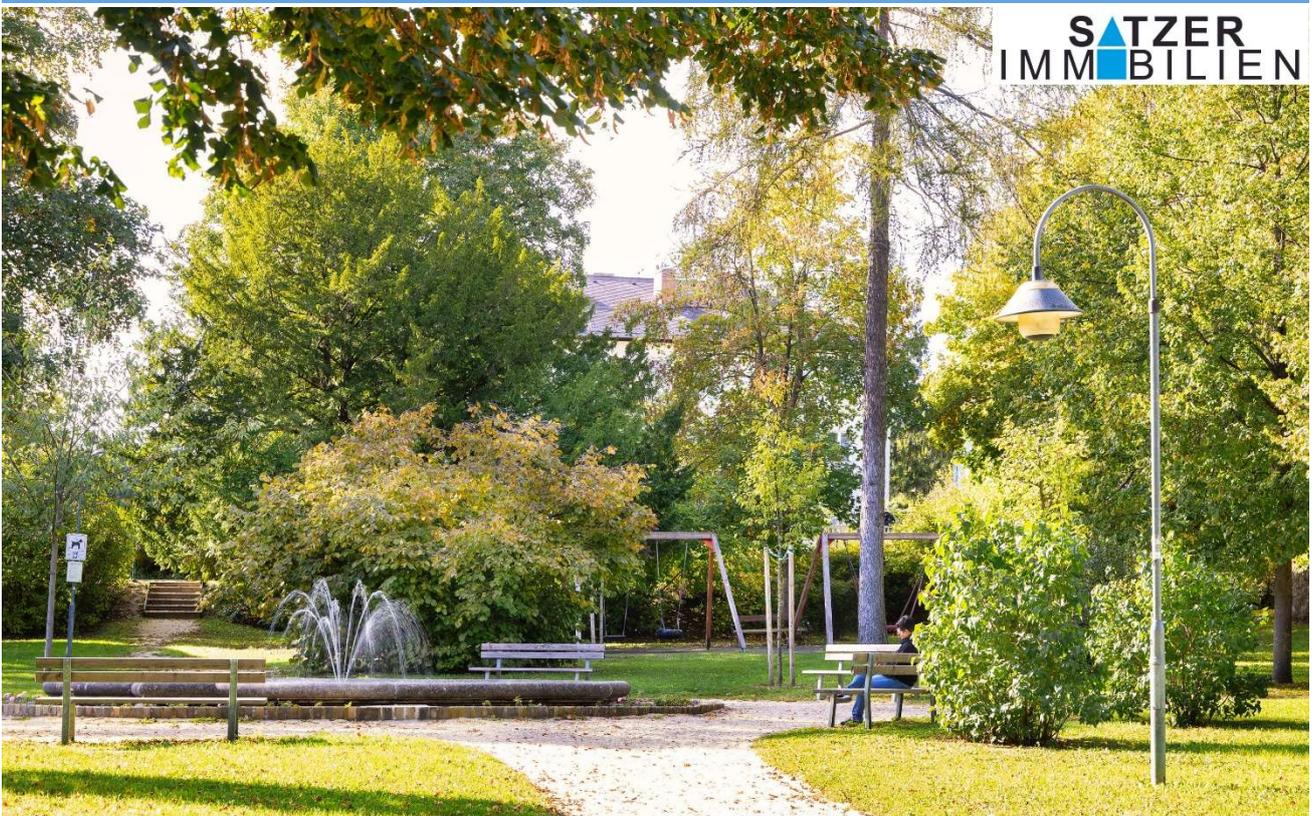
Balkon	Ca. 4m ²
Eigengarten	Ca. 42m ²
Tiefgarage	Stellplatz separat erhältlich

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	21.06.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	19,90 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,77
Energieträger	Fernwärme



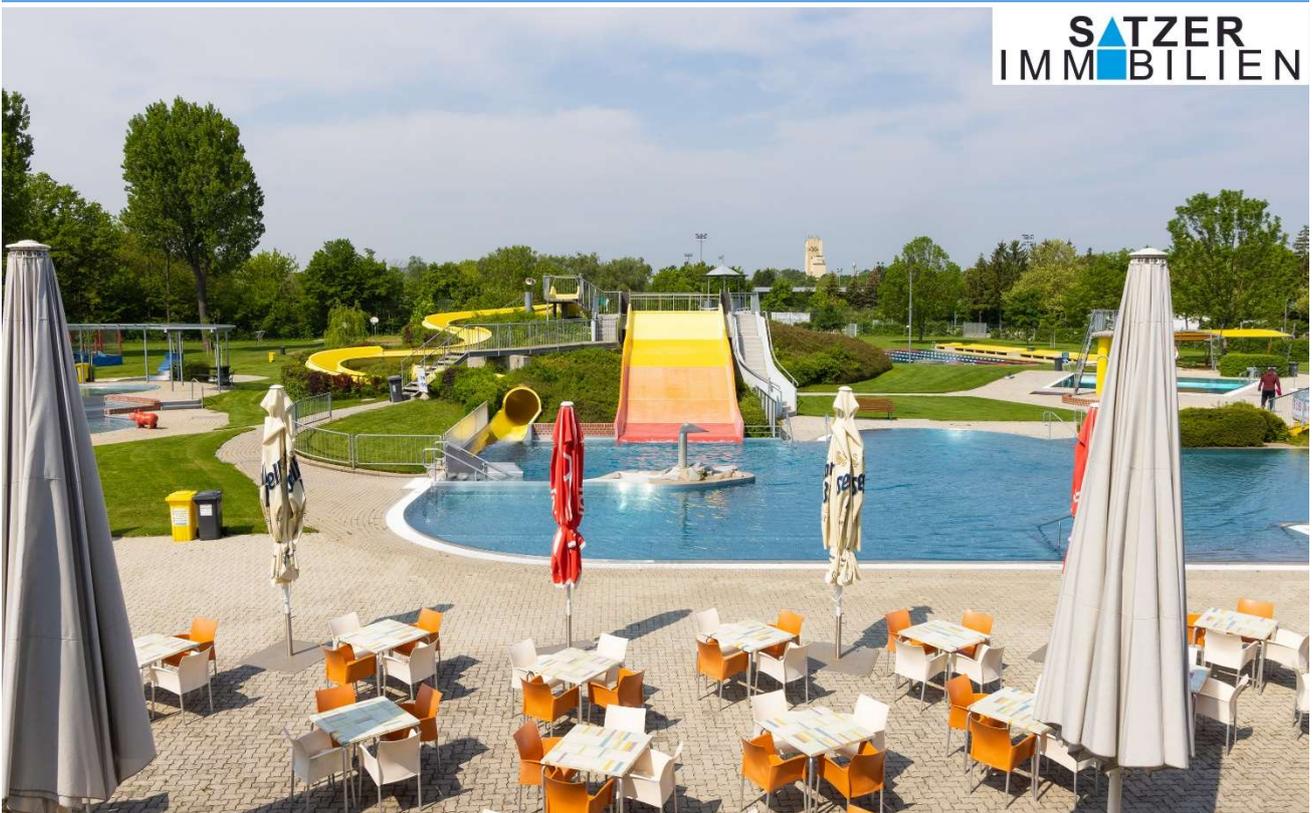
Landeskrankenhaus



Stadtpark



Stadtsaal



Freibad



Bäckerei Geier am Hauptplatz



Brunnen am Hauptplatz



Cafe Harlekin



Rathaus am Hauptplatz



Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilitreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilitreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.