



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilienbetreuung e.U.
staatlich geprüfter Immobilienbetreuer
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

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

SPRECHZIMMER IM GEMEINSCHAFTSPRAXIS WOCHENTAGSWEISE ANMIETBAR



Adresse: Franz Josef-Straße 50, 2130 Mistelbach

NUTZFLÄCHE	RD. 77 M ²
ZIMMER	3

**Mietpreis: pauschale Monatsmiete EUR 270/Halbtage Wochentag (1
Sprechzimmer)**

pauschale Monatsmiete EUR 390/vollen Wochentag (1 Sprechzimmer)

pauschale Monatsmiete EUR 780 /vollen Wochentag (komplette Ordination)

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

FN: 476073h, Landesgericht Korneuburg, UID: ATU73585989, Sitz: 2130 Ebendorf, Schulgasse 3, Web: www.satzer-immobilien.at

OBJEKTDESCHEIBUNG

Highlights:

- Barrierefreier Zugang
- Heller, freundlicher Empfangsbereich
- 2 große Sprechzimmer
- viele Parkplätze in Kurzparkzone vis a vis (3 Stunden Gratisparken)
- öffentliche Verkehrsmittel (BUS, S-Bahn) in kurzer Gehdistanz
- Apotheke in kurzer Gehdistanz

Sie suchen als Arzt oder Therapeut einen Raum in einer Gemeinschaftspraxis?

Im Zentrum von Mistelbach, Franz Josef-Straße 50 können Sie halbtagesweise (mind. ein Halbtage pro Woche) eine voll möblierte Ordination anmieten. Stufenlos erreicht Ihr Patient/Ihr Klient die Ordination im Erdgeschoss. Im zentralen rd. 28 m² großen Vorraum befindet sich der Empfang und ein heller Warteraum mit Platz für rd. 10 Personen. Durch die großzügigen Fenster sind alle Räume sehr freundlich.

Sprechzimmer 1) rd. 24 m², Sitzplatz und höhenverstellbare Liege

Sprechzimmer 2) rd. 19 m² Sitzgruppe (Sofas)

Das WC mit Waschtisch für die Patienten ist direkt über den Warteraum zugänglich. Ein weiteres WC ist über Sprechzimmer 2.) zugänglich. Eine Lagermöglichkeit für Verbrauchsmaterial etc. besteht in einem separaten Raum außerhalb der Ordination im Gebäude. Ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses steht zur Mitnutzung zur Verfügung.

Die Räume werden über Fernwärme beheizt, der Energieverbrauch ist gering (Heizwärmebedarf: Klasse: C). Für Ihre Sichtbarkeit können Sie ein Ordinationsschild mit Ihrem Namen beim Zugang zum Haus anbringen.

Verfügbar als Sprechzeiten sind folgende Zeiträume: Mo: 08:00-12:00, Di-Fr: 08:00 – 20:00 Uhr.

Die gesamte Ordination (Sprechzimmer 1+2) kann für eine pauschale Monatsmiete von EUR 780/ vollen Wochentag angemietet werden. Für nur ein Sprechzimmer (1 oder 2) beträgt die pauschale Monatsmiete EUR 390/vollen Wochentag. Sollten Sie ein Sprechzimmer nur für einen halben Tag benötigen beträgt, die pauschale Monatsmiete EUR 270/halber Wochentag. Mietvertragsdauer: 1 Jahr, Kautions: 3 Monatsmieten, Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von 1% der Bemessungsgrundlage, Mietvertragsgebühr: EUR 300 brutto, Mietbeginn: ab 3.11.2025 möglich

Was ist in der pauschalen Monatsmiete enthalten:

Hauptmietzins, Möbelmiete, Betriebskosten, Heizkosten, Stromkosten, Internet

Was ist in der pauschalen Monatsmiete nicht enthalten:

Die Reinigung erfolgt durch eine extern Reinigungsfirma, diese Kosten werden auf Basis des Bedarfes des Mieters kalkuliert und je Mieter abgerechnet.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	rd. 28m ²
Ordination 1	rd. 24m ²
Ordination 2	rd. 19m ²
WC	rd. 2m ²
Badezimmer	rd. 3m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Eingebettet in die idyllische Umgebung des Mistelbacher Zentrums liegt die voll ausgestattete Ordination in der Franz Josef-Straße 50 unweit des Mistelbacher Stadtparks und des Mistelbacher Hauptplatzes.

Den S-Bahnhof Mistelbach Stadt (S2 Richtung Wien und Laa) erreichen Sie in rund 3 Gehminuten oder 250 m Entfernung. Die Schnellbahn bringt Sie in nur 38 Minuten zur U1-Station Leopoldau in Wien oder in 1 Stunde zum Wiener Hauptbahnhof.

Der nächste Bus (zB. Wien Floridsdorf) fährt in 3 Gehminuten oder 300 m Entfernung vom Mistelbacher Hauptplatz. Am Hauptplatz, dem Zentrum der Bezirkshauptstadt Mistelbach finden Sie einen breiten Branchenmix an Geschäften: vom Supermarkt (Penny), Drogerien (Bipa), Bäcker, Schuhgeschäften über Textilgeschäften (z.B. H&M, Kleider Bauer) bis zur Apotheke.

In kurzer Gehdistanz im Zentrum Mistelbachs befindet sich ein brandneues Fitnesscenter (Clever Fit), die öffentliche Bücherei und eine gute Auswahl an Cafe & Restaurants. Weitere Supermärkte (Merkur, Billa, Hofer, Interspar sind gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

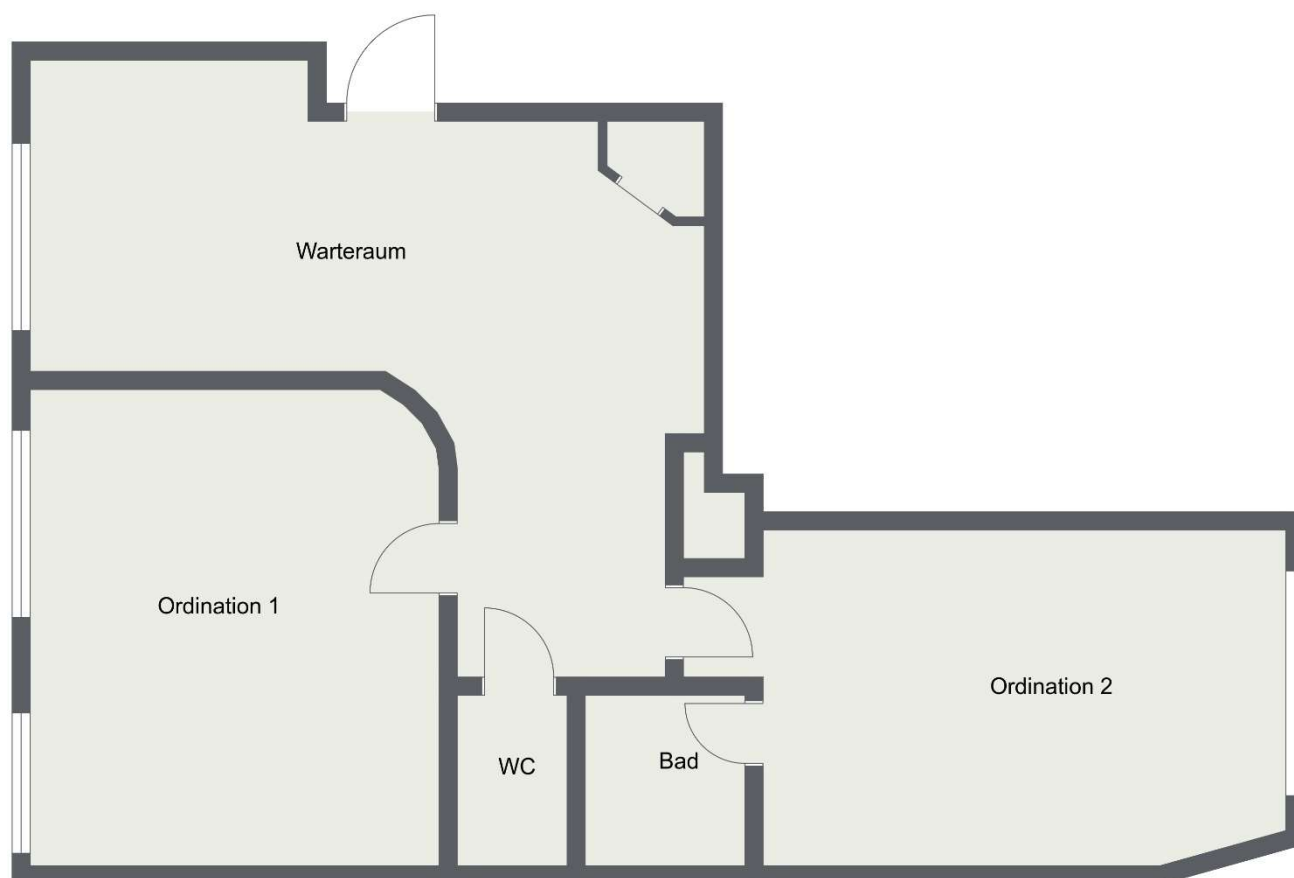
Im nahe gelegenen Stadtpark können Sie auf einer Parkbank entspannen, beim Yoga mitmachen oder Kindern beim Spielen zusehen. An Sportstätten stehen das Sommerbad Weinlandbad und das Sportzentrum Mistelbach (Fußball, Tennis, American Football etc.) zur Verfügung.

Das Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf (Krankenhaus mit 12 Abteilungen und 4 Instituten) sowie eine Vielzahl an niedergelassenen Fachärzten und Allgemeinmedizinerinnen sorgen für eine optimale medizinische Versorgung in Ihrer Nähe.

Mit dem Auto sind Sie in 9 Minuten auf der Autobahnanschlussstelle Mistelbach Süd/Schrick und sind in 30 Autominuten bzw. 44 Km an der Wiener Stadtgrenze. Öffentliche Parkplätze sind der Umgebung genügend vorhanden.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 350m
Ärztliche Versorgung	Ca. 260m
Bushaltestelle	Ca. 240 m
Autobahn	Ca. 7 km
Bahnhof	Ca. 220 m



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Sprechzimmer
Adresse	Franz Josef-Straße 50, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	780€/vollen Wochentag bzw. 390€/volle Wochentag bzw. 270€/Halbtag
Kaution	3 Monatsmieten
Befristung Mietvertrag	1 Jahr
Verfügbar ab	Ab 03.11.2025

FLÄCHEN & ZIMMER

Nutzfläche	Ca. 77 m²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	13.06.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	54,50 kWh/(m²*a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,13
Energieträger	Fernwärme













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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehändler
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilienrehand 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.