

***Sichere 5,5 % Rendite + moderne Ordination für
Eigennutzung und Top Investment mit garantierten
Mieteinnahmen***



Objektnummer: 1830/318

Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8230 Hartberg
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Verkaufsfläche:	193,83 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	50,10 kWh / m ² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Prosi

Prosi Immobilien e.U.
Copacabana 50/2.OG/ Top 14
8401 Kalsdorf bei Graz

H +43 664 43 77 087

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

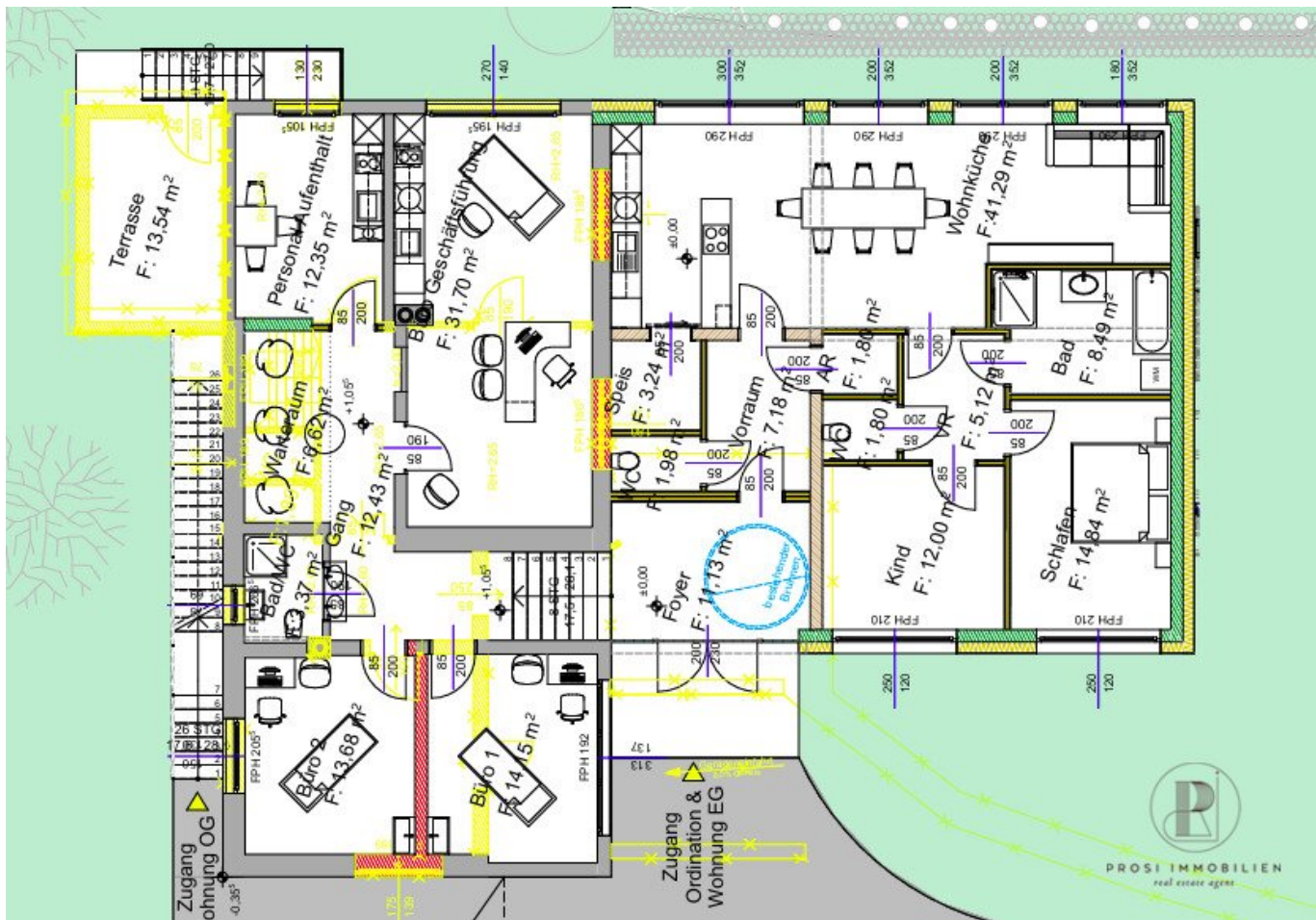












Objektbeschreibung

SICHERER RENDITE TRIFFT AUF MAXIMALE FLEXIBILITÄT

Diese neuwertige Ordination aus dem Jahr 2024 vereint modernste medizinische Infrastruktur mit einer äußerst attraktiven Investmentperspektive. Auf rund **193,83 m² Nutzfläche** präsentiert sich eine durchdacht geplante Einheit, die sofort einsatzbereit ist und keinerlei zusätzliche Investitionen erfordert.

Die Raumaufteilung wurde gezielt auf einen professionellen medizinischen Betrieb abgestimmt. Ein repräsentativer Empfangsbereich schafft beim Eintreten Vertrauen, während ein großzügiger Wartebereich für Komfort sorgt. Das Herzstück der Einheit bildet der vollständig ausgestattete OP-Bereich, welcher für 500€/Stunde vermietet werden kann und ergänzt durch zwei Aufwachräume sowie drei Behandlungsräume. Zusätzlich stehen funktionale Personal-, Sanitär- sowie Neben- und Schleusenbereiche zur Verfügung.

Insgesamt ergibt sich ein stimmiges, effizientes Gesamtkonzept für anspruchsvolle medizinische Nutzung.

Investment-Highlight

Ein bonitätsstarker Mieter garantiert Ihnen ab dem ersten Tag stabile Einnahmen und macht dieses Objekt zu einer besonders sicheren Kapitalanlage. Die monatliche Miete beträgt € **8.500**, was einer Jahresmiete von € **102.000** entspricht. Der Mietvertrag ist für rund **3 Jahre fixiert**, wodurch sich eine attraktive Anfangsrendite von etwa **5,5 %** ergibt.

Damit profitieren Sie unmittelbar von einem **sofortigen Cashflow – ganz ohne Leerstandsrisiko**.

Ein besonderer Vorteil liegt zudem darin, dass die Ordination **bereits zusätzlich stunden- bzw. tageweise an externe Ärzte für operative Eingriffe vermietet wird**.

Dies sorgt für eine **erweiterte Einnahmebasis sowie langfristig attraktive Entwicklungsmöglichkeiten** und macht das Investment auch für die Zukunft besonders interessant.

Was dieses Objekt besonders macht

Dieses Objekt ist weit mehr als eine klassische Immobilie – es handelt sich um ein durchdachtes Investment mit strategischem Mehrwert. Die Neubauqualität sorgt für langfristige Wertstabilität, während die vollständige medizinische Ausstattung, insbesondere der hochwertige OP-Raum, zusätzliche Ertragspotenziale bietet. Dieser kann beispielsweise separat mit rund **€ 500 pro Stunde** vermietet werden.

Durch die bestehende Vermietung entfällt jegliche Anlaufphase, und die gut sichtbare sowie frequentierte Lage unterstützt die nachhaltige Nutzbarkeit. Gleichzeitig eröffnet sich nach Ablauf des Mietvertrags eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Nutzungsszenarien.

Ein Investment heute – mit vielseitigen Optionen für morgen.

Eckdaten im Überblick

Die Ordination verfügt über eine Nutzfläche von ca. **193,83 m²** und befindet sich auf einem Grundstück mit rund **1.528 m²**. Das Gebäude wurde im Jahr **2024** errichtet und befindet sich in einem neuwertigen, hochwertigen Zustand.

Für eine komfortable Erreichbarkeit stehen **zwei Carport-Stellplätze** sowie zusätzliche Außenstellflächen zur Verfügung.

Das Investment überzeugt durch die Kombination aus **laufendem Cashflow, langfristiger Wertentwicklung** und **flexiblen Exit-Möglichkeiten**.

Ausstattung & Technik

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche. Eine moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe sorgt in Kombination mit einer Fußbodenheizung für effiziente Wärmeversorgung, während eine Klimaanlage ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Die energieeffiziente Bauweise sowie die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage

unterstreichen den nachhaltigen Charakter der Immobilie. Hochwertige Materialien runden das Gesamtbild ab und sichern einen wirtschaftlichen Betrieb bei gleichzeitig hohem Komfort.

Perspektiven nach Mietende

Nach Ablauf des bestehenden Mietvertrags eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für ein Ärztezentrum oder eine Gruppenpraxis, kann aber ebenso als Beauty- oder Ästhetikklinik, Therapiezentrum oder klassische Büro- bzw. Kanzleifläche genutzt werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer erneuten Vermietung, wobei die Nachfrage nach modernen medizinischen Flächen weiterhin hoch ist.

Maximale Flexibilität für Ihre langfristige Strategie.

Parkmöglichkeiten

Für Patienten, Kunden und Mitarbeiter stehen **zwei fix zugeordnete Carport-Stellplätze** sowie weitere Parkflächen zur Verfügung. Dies sorgt für eine komfortable und stressfreie Parksituation im täglichen Betrieb.

Für wen ist dieses Objekt ideal?

Dieses Objekt richtet sich gleichermaßen an **Kapitalanleger, medizinische Nutzer** und **unternehmerisch denkende Käufer**.

Kapitalanleger profitieren von sofortigen, sicheren Einnahmen bei gleichzeitig geringem Risiko. Medizinische Nutzer finden hier eine perfekt ausgestattete Infrastruktur mit der Option zur späteren Eigennutzung. Unternehmer wiederum können eine Kombination aus Investment und operativer Nutzung realisieren.

Fazit

Diese Immobilie vereint drei entscheidende Faktoren in idealer Weise:

Sicherheit. Rendite. Zukunftsperspektive.

Sie generieren ab dem ersten Tag Einnahmen und sichern sich gleichzeitig eine Immobilie mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Hinweis

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe ist nur mit Zustimmung der Prosi Immobilien e.U. zulässig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap