

**\*Exklusive Ärzte- & Medical-Beauty-Immobilie in Hartberg  
Hochwertige Ordination mit OP-Bereich, Eigennutzung &  
zusätzlichem Ertragspotenzial\***



**Objektnummer: 1830/333**

**Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis      |
| <b>Land:</b>             | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8230 Hartberg      |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024               |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig          |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 193,83 m²          |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 50,10 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.849.000,00 €     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                    |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Prosi

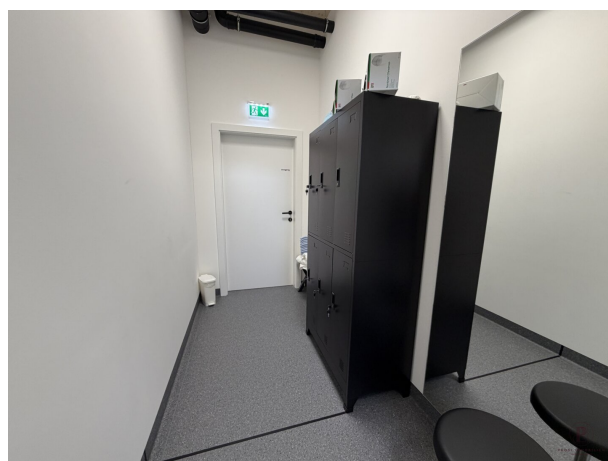
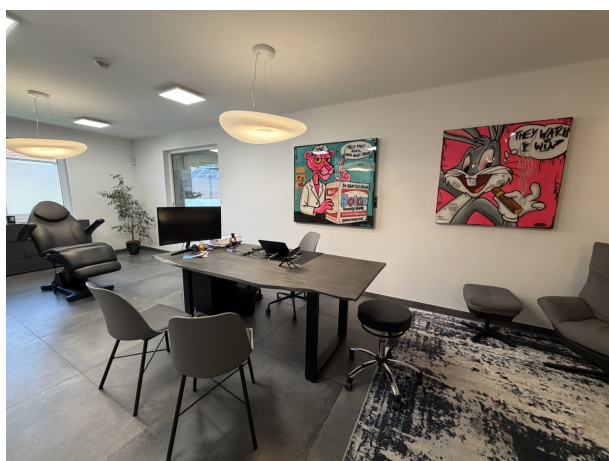
Prosi Immobilien e.U.  
Copacabana 50/2.OG/ Top 14  
8401 Kalsdorf bei Graz

H +43 664 43 77 087

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



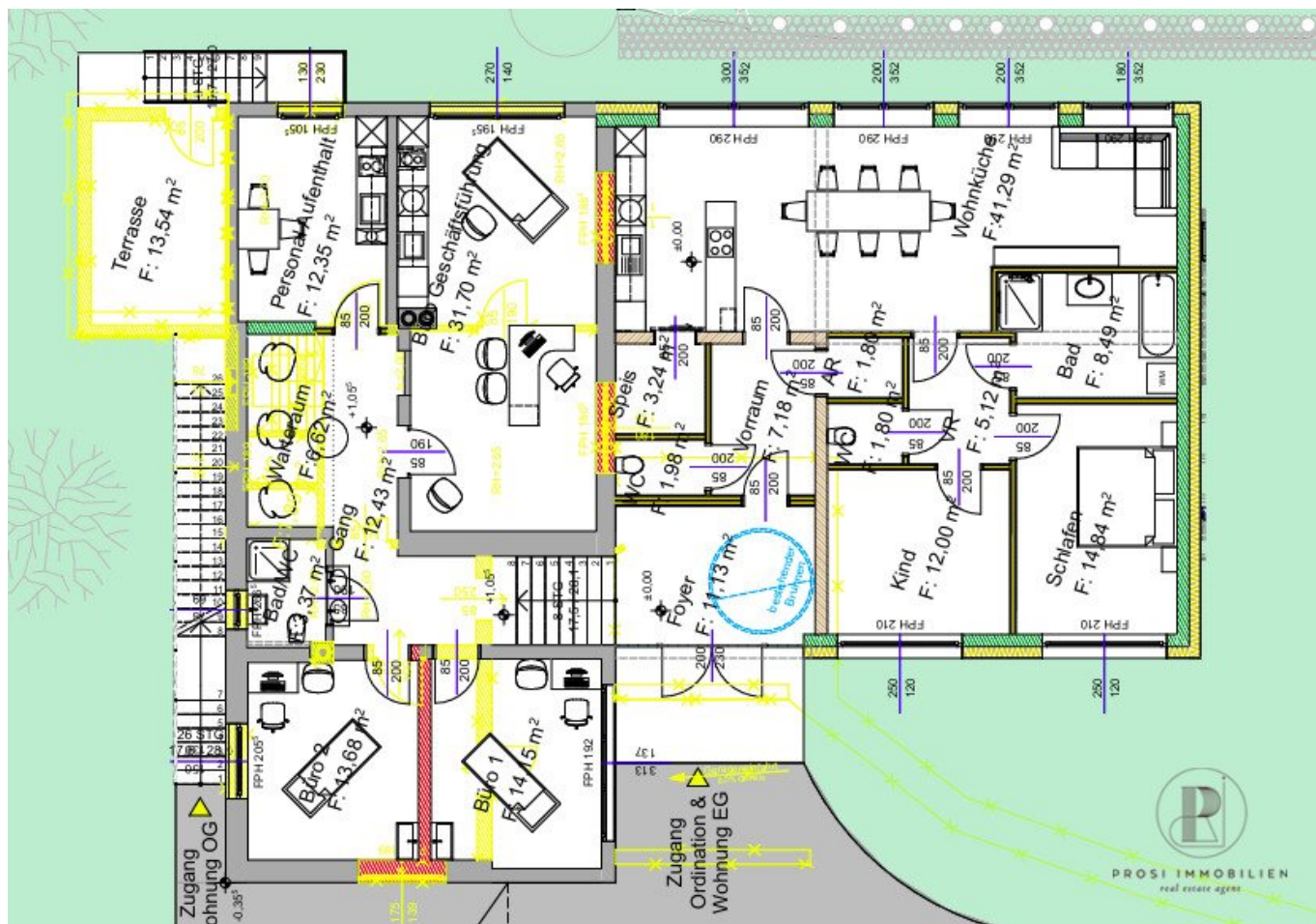












## Objektbeschreibung

Neben der hochwertigen Eigennutzung bietet diese moderne Ärzteimmobilie einen besonderen wirtschaftlichen Vorteil:

Die voll ausgestatteten OP-Räumlichkeiten werden bereits teilweise von externen Ärzten genutzt bzw. kann dieses Konzept weitergeführt werden. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit eines attraktiven laufenden Zusatzeinkommens parallel zum eigenen Praxisbetrieb.

Die moderne, hochwertig ausgestattete Einheit in 8230 Hartberg wurde gezielt für medizinische und ästhetische Nutzung konzipiert und ermöglicht einen sofortigen professionellen Betrieb ohne zusätzliche Investitionen oder Umbauarbeiten.

Eine seltene Kombination aus repräsentativer Ärzteimmobilie, sofortiger Nutzbarkeit und zusätzlichem Ertragspotenzial.

### Ihre Vorteile auf einen Blick

- sofort nutzbare, vollständig ausgebaute Ordination
- bestehendes Zusatzeinkommen durch teilweise Vermietung an externe Ärzte
- Möglichkeit zur Übernahme des bestehenden Nutzungskonzepts
- durchdachte Raumstruktur für effiziente Arbeitsabläufe
- moderner, hochwertiger Gesamteindruck
- ideal für Arztpraxis, Beauty, Ästhetik oder Therapie
- repräsentativer Empfangsbereich für professionelle Außenwirkung
- sofortiger professioneller Betrieb ohne zusätzliche Investitionen oder Umbauarbeiten

### Objektbeschreibung

Gesamtnutzfläche: ca. 193,83 m<sup>2</sup>

Die Einheit überzeugt durch eine klare und funktionale Raumaufteilung:

- Empfangsbereich

- großzügiger Wartebereich
- mehrere Behandlungsräume
- OP-Bereich
- Aufwachräume
- Personal- und Nebenräume

Die bestehende Struktur ermöglicht einen reibungslosen Betrieb und bietet gleichzeitig Flexibilität für individuelle Anpassungen.

### **Ausstattung & Technik**

Neubau aus 2024 – modern, energieeffizient und auf aktuelle Anforderungen ausgerichtet:

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung
- energieeffiziente Bauweise
- Vorbereitung für Photovoltaik

Diese Ausstattung sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten.

### **Standort**

Hartberg bietet eine hervorragende Kombination aus Erreichbarkeit, Infrastruktur und wachsender Nachfrage im Gesundheits- und Dienstleistungsbereich.

- gute Verkehrsanbindung
- Nahversorgung im direkten Umfeld
- etablierter Standort für medizinische Nutzung

Die Lage gewährleistet Sichtbarkeit, Frequenz und langfristige Standortqualität.

### **Parkmöglichkeiten**

- Carportstellplätze
- zusätzliche Außenstellflächen

### **Nutzung & Verfügbarkeit**

Die Immobilie ist aktuell in Nutzung.

Eine strukturierte und geordnete Übergabe wird im Zuge des Verkaufs sichergestellt.

### **Ideal für**

- Fachärzte
- Allgemeinmediziner
- Beauty- und Ästhetikbetriebe
- Therapeuten und Gesundheitsdienstleister

## **Zusammenfassung**

Eine moderne, hochwertig ausgestattete Ordination, die durch ihre durchdachte Planung, ihren professionellen Auftritt und ihre sofortige Nutzbarkeit überzeugt.

Ideal für alle, die ohne Zeitverlust in einen optimal vorbereiteten Standort starten möchten.

## **Rechtlicher Hinweis**

**Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer sowie ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.**

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