

***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

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8230 Hartberg
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	193,83 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	50,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.849.000,00 €
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.



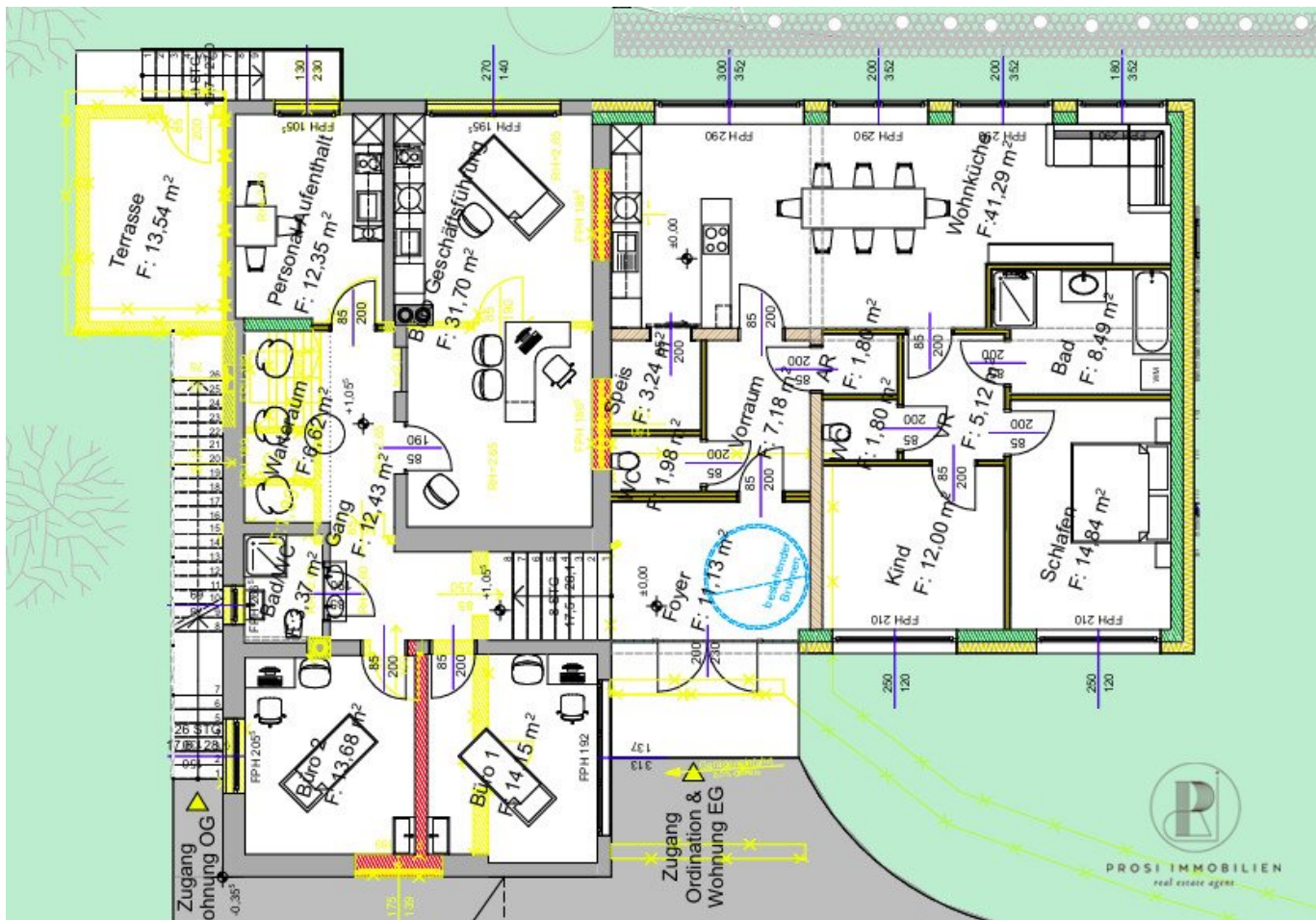












Objektbeschreibung

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 m²

Die Einheit überzeugt durch eine klare und funktionale Raumaufteilung:

- Empfangsbereich

- großzügiger Wartebereich
- mehrere Behandlungsräume
- OP-Bereich
- Aufwchräume
- 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