

**\*Renditestarkes Investment in Hartberg – moderne  
Ordination mit klarer Einnahmeperspektive\***



**Objektnummer: 1830/332**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8230 Hartberg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	193,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Prosi**

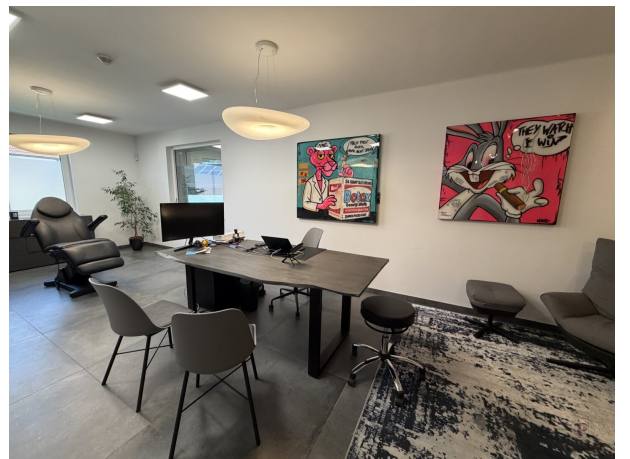
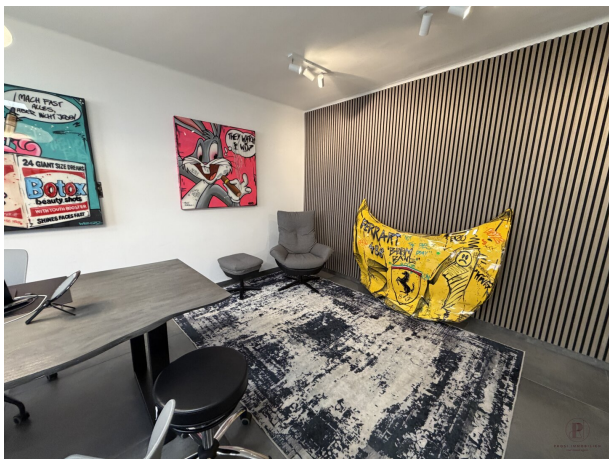
Prosi Immobilien e.U.  
Copacabana 50/2.OG/ Top 14  
8401 Kalsdorf bei Graz

H +43 664 43 77 087

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



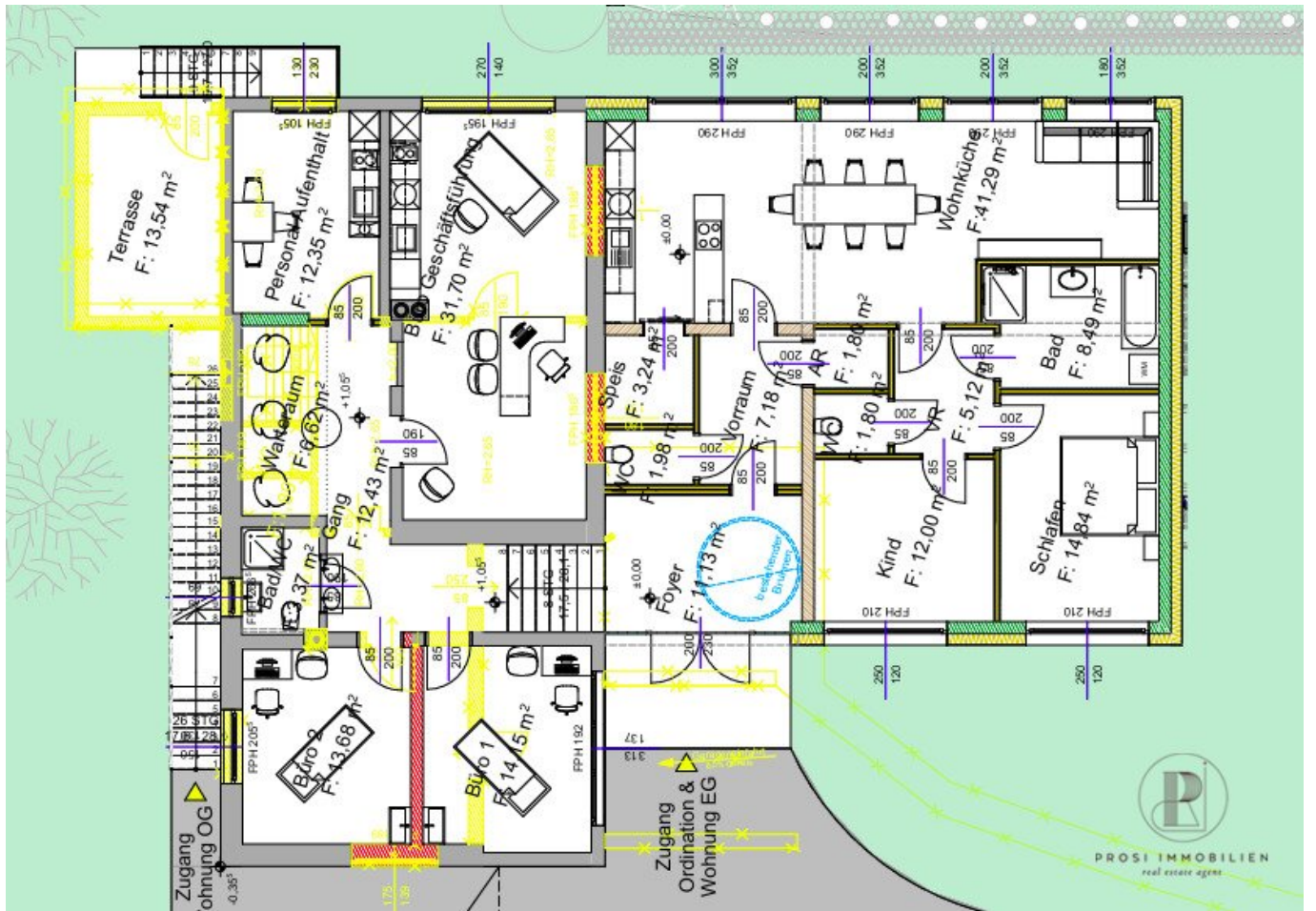












# Objektbeschreibung

## **Stabile Struktur. Sofortige Perspektive. Nachhaltiger Standort.**

Investment mit sofortiger Einnahmenperspektive und minimalem Verwaltungsaufwand.

Eine seltene Gelegenheit für Investoren, eine moderne Gesundheitsimmobilie mit klarer Einnahmenstruktur und langfristigem Potenzial zu erwerben

## **Wirtschaftliche Eckdaten**

- Kaufpreis: € 1.850.000
- Jahresnettomiete (exkl. USt): € 102.000
- Monatlicher Ertrag: € 8.500
- Rendite: ca. 5,5 % p.a.
- Baujahr: 2024

Die Rendite von ca. 5,5 % p.a. ergibt sich aus der Jahresnettomiete (exkl. USt) im Verhältnis zum Kaufpreis (exkl. Erwerbsnebenkosten)

## **Nutzungssituation**

Die Immobilie ist aktuell in Nutzung.

Im Zuge des Verkaufs wird eine vertragliche Nutzung vereinbart, wodurch eine planbare Einnahmensituation gewährleistet wird.

## **Objektbeschreibung**

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

Die Einheit wurde gezielt für medizinische Nutzung konzipiert und überzeugt durch eine funktional optimierte Raumaufteilung:

- Empfangsbereich
- Wartezone
- Behandlungsräume
- OP-Bereich
- Aufwchräume
- Personal- und Nebenräume

## **Bauqualität und Ausstattung**

Neubau aus 2024 mit moderner technischer Ausstattung:

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung
- energieeffiziente Bauweise

- Vorbereitung für Photovoltaik

Heizwärmebedarf: 50,1 kWh/m<sup>2</sup>a

### **Standort**

Die Immobilie befindet sich in Hartberg, einem etablierten regionalen Zentrum mit guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage im Gesundheitsbereich.

- gute Verkehrsanbindung
- Nahversorgung im direkten Umfeld
- medizinische Infrastruktur vorhanden

### **Parkmöglichkeiten**

- Carportstellplätze
- zusätzliche Außenstellflächen

### **Investmentprofil**

Dieses Objekt richtet sich an Anleger, die Wert legen auf:

- **planbare Einnahmensituation ab Erwerb**
- **geringer Verwaltungsaufwand**

### **Zusammenfassung**

Eine moderne Gesundheitsimmobilie mit klarer Einnahmenstruktur, sofortiger Ertragsperspektive und geringem operativem Aufwand.

### **Rechtlicher Hinweis**

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

Die dargestellten wirtschaftlichen Kennzahlen stellen eine indikative Darstellung dar. Die konkrete vertragliche Ausgestaltung erfolgt im Zuge des Kaufvertrages.

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