

**Investieren in Sicherheit und Gesundheit: Ertragsstarke
Praxisimmobilie mit renommiertem Arzt als Mieter und
hervorragender Erreichbarkeit**



Objektnummer: 3812/412

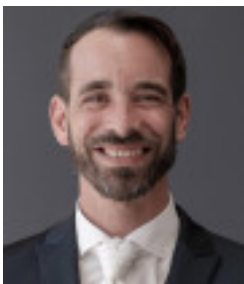
Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	223,72 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 125,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	330.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.475,06 €
Provisionsangabe:	

2,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

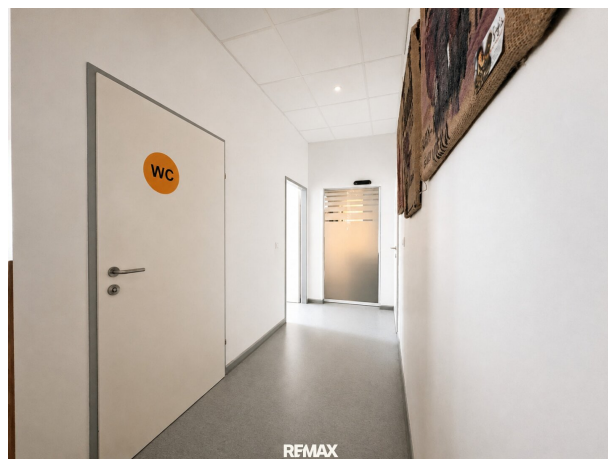


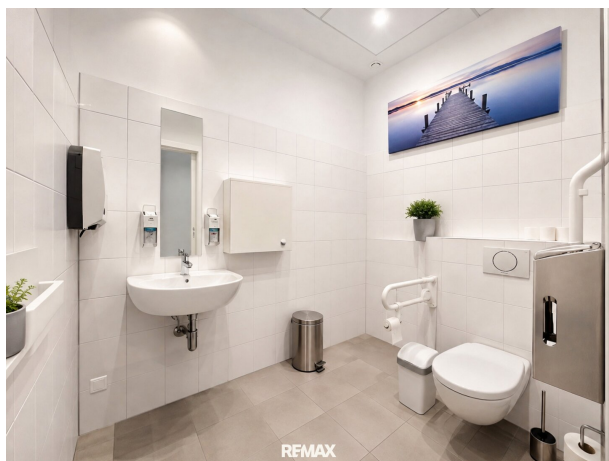
Bernhard Valant

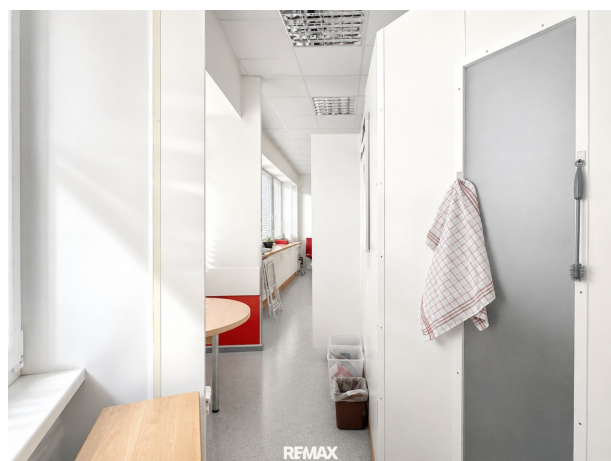
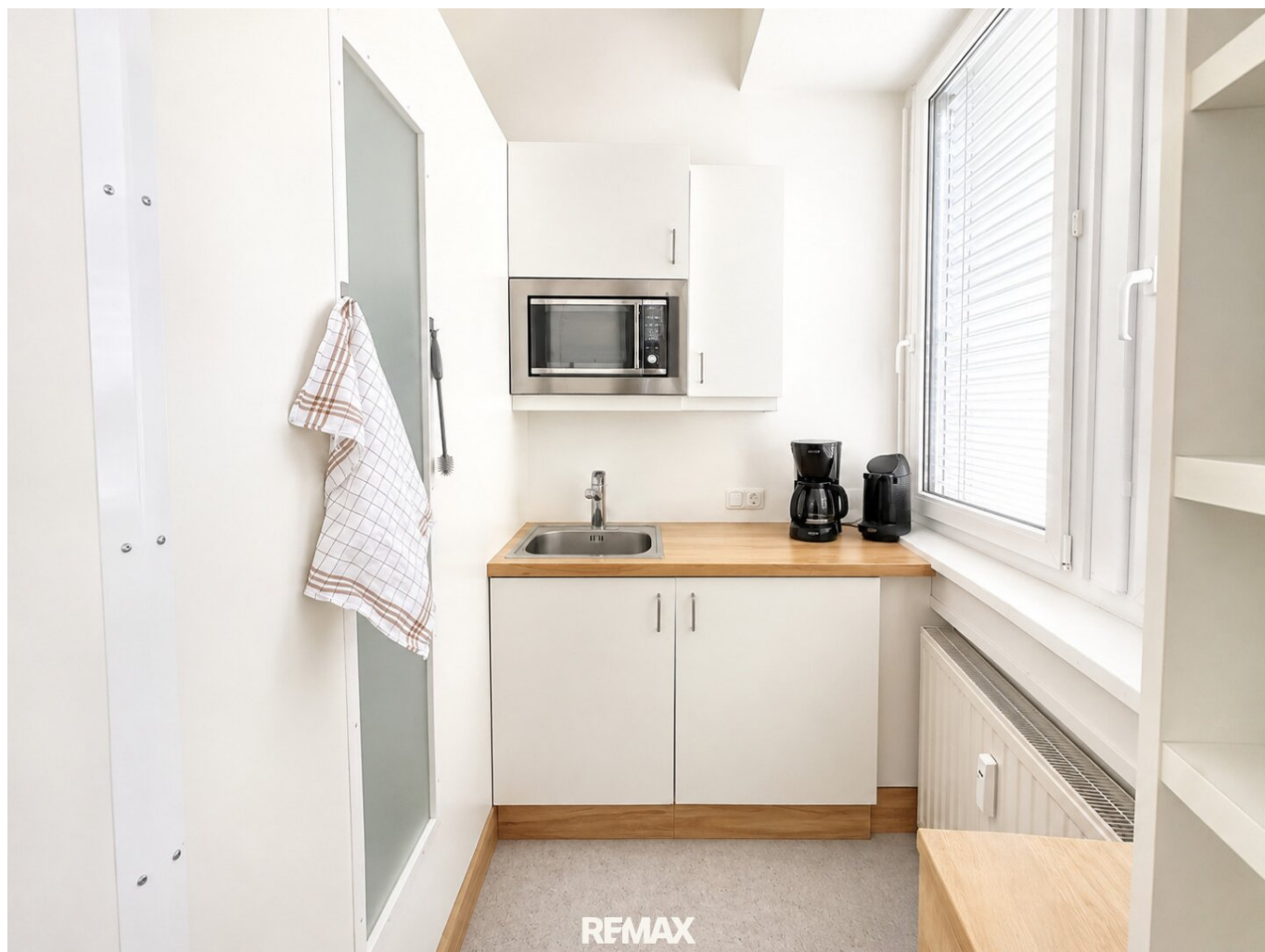
REMAX Smart
Wienerstrasse 46
8680 Mürzzuschlag

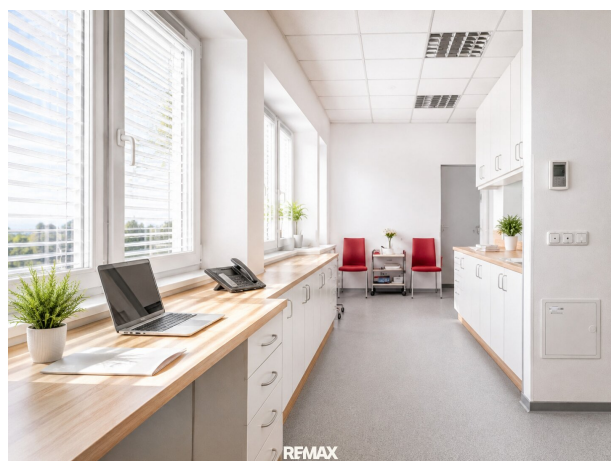
T +43 676 922 49 72

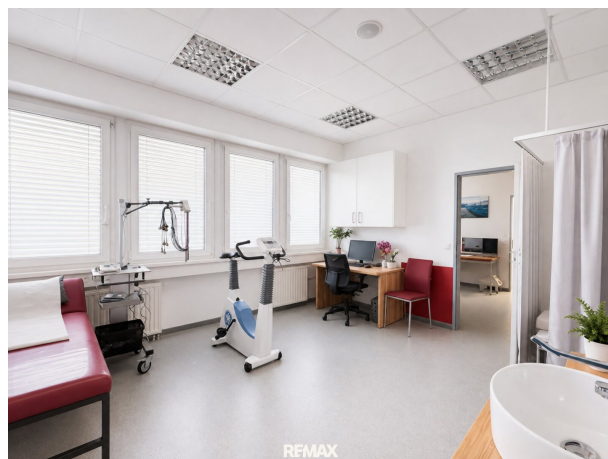
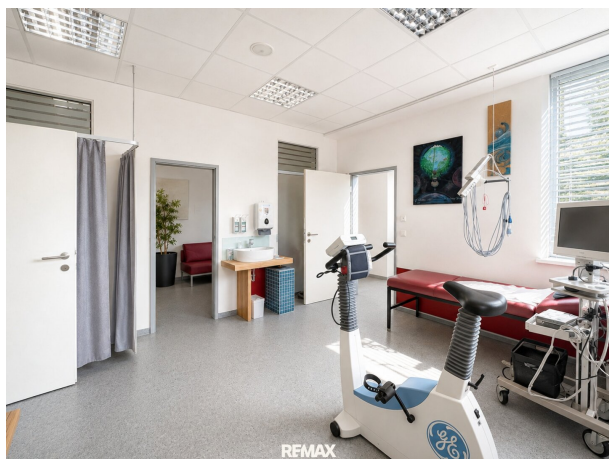






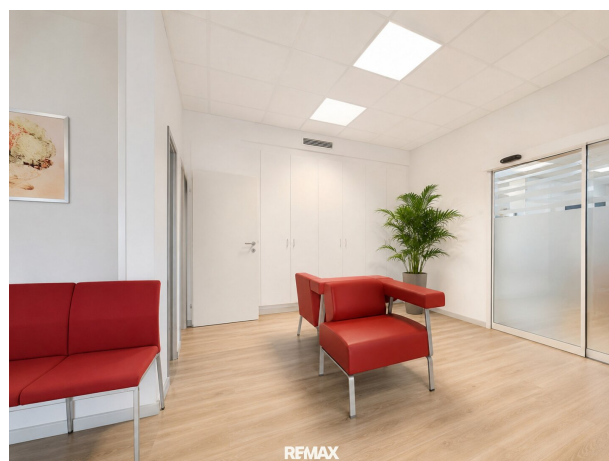


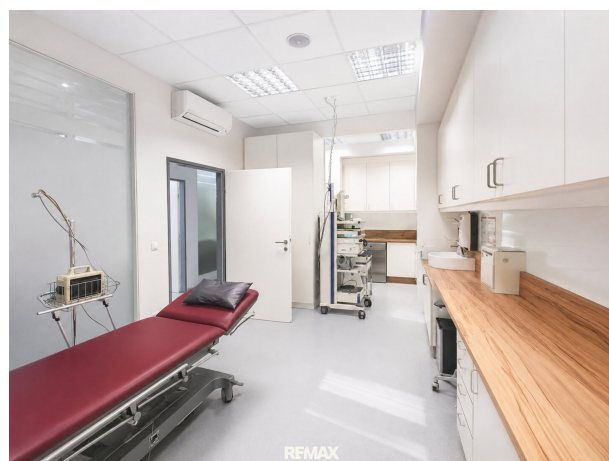
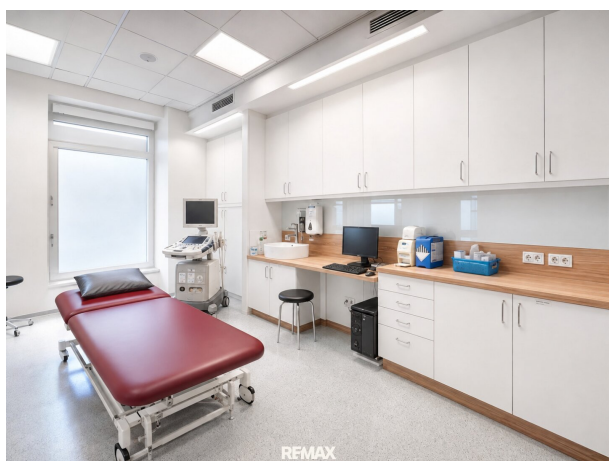


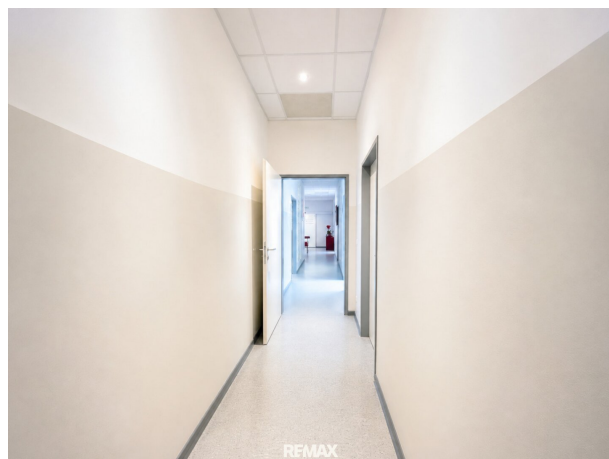
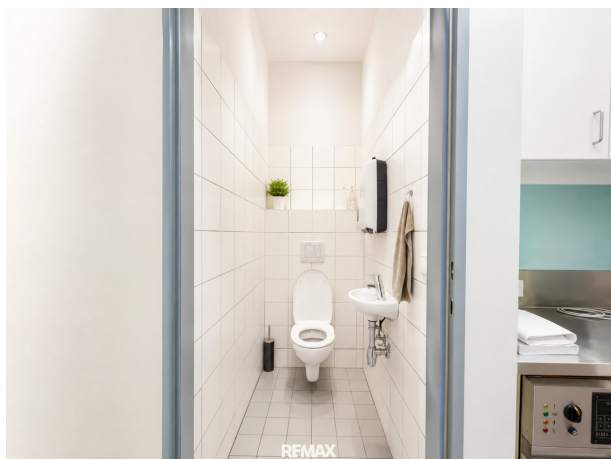


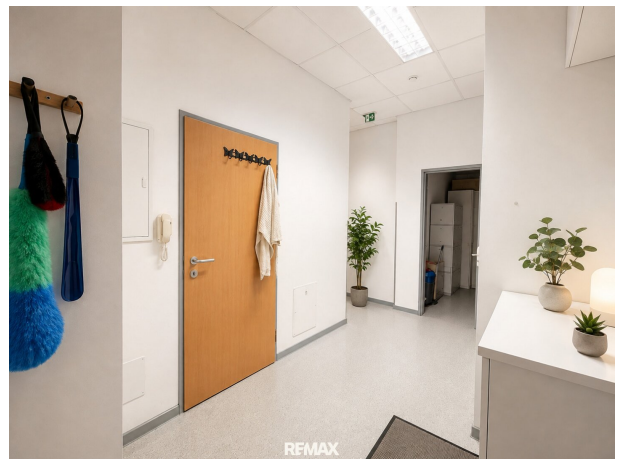
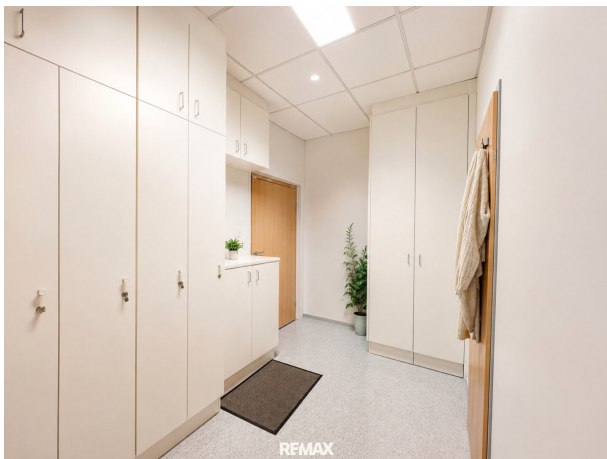






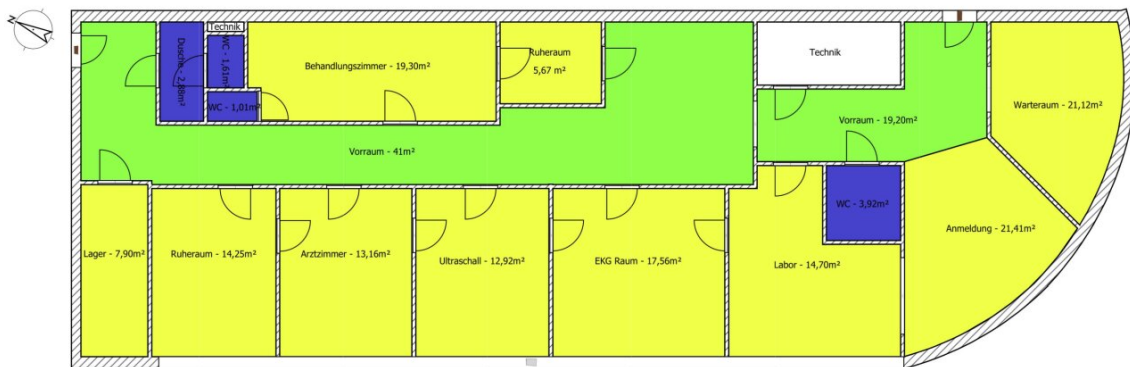












REMAX

Objektbeschreibung

Attraktives Anlageobjekt mit langfristigem Wertpotenzial und renommiertem Mieter

Diese hochwertige Ordination im Herzen von **Mürzzuschlag** bietet Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit, in eine **langfristig vermietete Gesundheitsimmobilie** zu investieren. Die rund **224 m² große Praxisfläche** befindet sich im **2. Obergeschoss eines modernen Ärzte- und Geschäftshauses** und ist seit Jahren an einen **renommierten Facharzt** vermietet.

Der Käufer übernimmt ein **reines Investmentobjekt** ohne Eigennutzung – mit einer **attraktiven Bruttorendite von ca. 7–8 %** und den Vorteilen einer nachhaltig nachgefragten Immobilienklasse. Medizinische Versorgungsimmobilien zählen aufgrund ihrer Krisenresistenz und stabilen Mietverhältnisse zu den gefragtesten Anlageformen am Immobilienmarkt.

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt € 27.475,56 und sorgt für sofortige, laufende Mieteinnahmen ab dem Eigentumsübergang. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Anleger, die auf stabile Cashflows und langfristige Werthaltigkeit setzen. Medizinische Versorgungsimmobilien zählen aufgrund ihrer Krisenresistenz, bonitätsstarker Mieter und nachhaltiger Nachfrage zu den gefragtesten Anlageklassen am Immobilienmarkt. Die Jahresnettomiete basiert auf dem bestehenden Mietverhältnis mit dem aktuellen Ordinationsmieter.

Die Highlights auf einen Blick

- Reines Anlageobjekt mit bestehendem Mietverhältnis
- Renommierter Arzt als langfristiger Mieter
- Kaufpreis: **€ 330.000,-**
- Nutzfläche: **ca. 224 m²**
- **Jahresnettomiete: € 27.475,56**

- Attraktive Bruttorendite von ca. **7–8 % p.a.**
- 8 zentral begehbare Räume
- Baujahr 2000
- Sehr guter Erhaltungszustand
- Ärzte- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage
- Barrierefreie Erreichbarkeit über Lift der angrenzenden Hochgarage
- Fernwärme-Zentralheizung
- Personenaufzug
- Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Immobilie

Die großzügige Praxisfläche umfasst rund **224 m² Nutzfläche** und überzeugt durch eine funktionale, medizinisch optimierte Raumaufteilung. Die derzeitige Nutzung als moderne Arztordination ermöglicht einen sofortigen und unterbrechungsfreien Mietbetrieb.

Die Praxis verfügt unter anderem über:

- großzügigen Empfangs- und Anmeldebereich
- komfortablen Warteraum
- mehrere Behandlungs- und Untersuchungsräume

- Labor
- Ultraschallraum
- EKG-/Diagnostikraum
- Besprechungs- und Ruheräume
- Lager- und Technikraum
- Teeküche
- 3 WC-Anlagen, darunter ein barrierefreies WC
- Dusche
- Abstellraum

Die Ausstattung entspricht den Anforderungen einer modernen medizinischen Nutzung und umfasst unter anderem:

- Fernwärme-Zentralheizung
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- außenliegende Rollläden
- Parkett-, Laminat-, Fliesen- und Kunststoffböden

- mechanische Be- und Entlüftung
- Klimatisierung in mehreren Räumen
- flexible Raumgestaltung
- öffnenbare Fenster
- Massivbauweise
- Pultdach
- sehr gepflegter Gesamtzustand.

Die Immobilie wurde im Jahr **2000 errichtet** und befindet sich laut Gutachten in einem **sehr guten Erhaltungszustand**. Der vom allgemein beeideten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert liegt über dem Angebotspreis, womit sich der Angebotspreis auf einem marktgerechten Niveau bewegt.

Beste Lage im Zentrum von Mürzzuschlag

Die Praxis befindet sich mitten im Zentrum von Mürzzuschlag. Die Lage zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit sowie eine hervorragende Infrastruktur aus.

Patienten profitieren von kurzen Wegen:

- Arzt: ca. 33 m
- Apotheke: ca. 242 m
- Krankenhaus: ca. 799 m
- Supermarkt: ca. 118 m

- Bank und Bankomat: ca. 81 m
- Post: ca. 204 m
- Bahnhof: ca. 432 m
- Bushaltestelle: ca. 161 m
- Autobahnanschluss (S6): ca. 2 km

Besonders hervorzuheben ist der **barrierefreie Zugang** über die unmittelbar angrenzende Hochgarage mit Personenlift – ein wesentlicher Vorteil für Patienten und Personal. Diese Zugangsrechte sind grundbücherlich gesichert.

Ein Investment mit Zukunft

Gesundheitsimmobilien zählen zu den stabilsten Assetklassen im Immobilienbereich. Der langfristige Bedarf an medizinischer Versorgung sorgt für eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigen Praxisflächen.

Die Kombination aus

- zentraler Innenstadtlage,
- ausgezeichneter Erreichbarkeit,
- hochwertiger Ausstattung,
- bestehendem Mietverhältnis,
- renommiertem Arzt als Mieter

- sowie einer attraktiven Rendite von rund **7–8 %**

macht dieses Objekt zu einer hervorragenden Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Objektdaten

Objektart: Praxis / Ordination (Anlageobjekt)

Kaufpreis: € 330.000,-

Nutzfläche: ca. 224 m²

Zimmer: 8

Bäder: 1

WCs: 3

Abstellraum: 1

Etage: 2. Obergeschoss

Baujahr: 2000

Eigentumsform: Alleineigentum

Beziehbar: Vermietet

Zustand: Sehr gut

Heizung: Fernwärme-Zentralheizung

Energieausweis:

- HWB: 125,2 kWh/m²a (Klasse D)
- fGEE: 1,25 (Klasse C)

- gültig bis 20.10.2034

Hinweis

Die im Exposé verwendeten Fotos wurden teilweise digital bearbeitet bzw. optimiert. Dies umfasst insbesondere Anpassungen der Bepflanzung sowie Retuschen von Einrichtungsgegenständen und persönlichen Gegenständen zur besseren Darstellung der Raum- und Grundstücksverhältnisse.

Die vorgenommenen Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im Sinne des Maklergesetzes dar. Abweichungen zwischen den dargestellten und den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich. Maßgeblich ist ausschließlich der Zustand der Immobilie im Rahmen einer Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap