

**Knittelfeld: attraktive Geschäftsfläche ca 27 m<sup>2</sup> in der  
Innenstadt – Ideal für Büro oder Ladenlokal**



**Objektnummer: 6409/432**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingen**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Nutzfläche:	27,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	300,00 €
Kaltmiete	400,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	80,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Elke Nina Resch

ITL | Immo Treuhand Liebmingner  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

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







# Objektbeschreibung

## Objektdetails:

- **Fläche:** ca. 27 m<sup>2</sup>
- **Räume:** 1 großer Raum mit Gewölbe, 1 kleiner Raum mit anschließendem WC
- **Nutzung:** Ideal für Büro, kleines Geschäft oder Einzelhandel

## Beschreibung des Objekts:

Dieses charmante Gewerbeobjekt in der Bahnstraße 4a bietet Ihnen auf ca. 27 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der große Raum mit schönem Gewölbe schafft eine einzigartige und stilvolle Atmosphäre, die sich hervorragend für ein Büro oder als Verkaufsfläche für ein kleines Geschäft eignet.

Im hinteren Bereich des Objekts befindet sich ein kleinerer Raum, der sich ideal als Lager, separater Arbeitsbereich oder Ruhezone nutzen lässt. Angrenzend an diesen Raum liegt ein WC, welches zusätzlichen Komfort für Ihre Mitarbeiter und Kunden bietet.

Die verglaste Eingangstür sorgt für viel Tageslicht und bietet eine hervorragende Sichtbarkeit, sodass Ihre Kunden sofort auf Ihr Geschäft aufmerksam werden. Der große Raum bietet genügend Platz für eine flexible und kreative Gestaltung nach Ihren individuellen Vorstellungen.

## Lage und Sichtbarkeit:

Das Gewerbeobjekt liegt in der gut frequentierten Bahnstraße 4a, mitten im Stadtzentrum von Knittelfeld. Die zentrale Lage ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit für Ihre Kunden, sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß. Die belebte Umgebung und die direkte Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sorgen für eine hohe Passantenfrequenz.

Dank dem verglasten Eingangsportal zur Straßenseite hin ist das Objekt ideal für Einzelhandel oder Dienstleistungsbetriebe, die von hoher Sichtbarkeit profitieren möchten. Der Standort bietet die perfekte Grundlage für ein erfolgreiches Geschäft in zentraler Lage.

### **Vorteile auf einen Blick:**

- Zentral gelegen in Knittelfeld
- Großer Raum mit stilvollem Gewölbe
- Sichtbarkeit durch verglaste Eingangstür
- Zusätzlicher kleiner Raum mit WC
- Vielseitig nutzbar: Büro, Einzelhandel, Dienstleistung
- Gute Erreichbarkeit und hohe Passantenfrequenz

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.