

## Attraktives Geschäftslokal mit Lagerfläche im Zentrum von Knittelfeld



**Objektnummer: 6409/512**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1960
Nutzfläche:	132,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 215,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,79
Kaltmiete (netto)	1.187,95 €
Kaltmiete	1.419,95 €
Betriebskosten:	232,00 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	307,99 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Liebming

ITL | Immo Treuhand Liebming  
Landschacher Siedlung 8/2  
8720 Knittelfeld

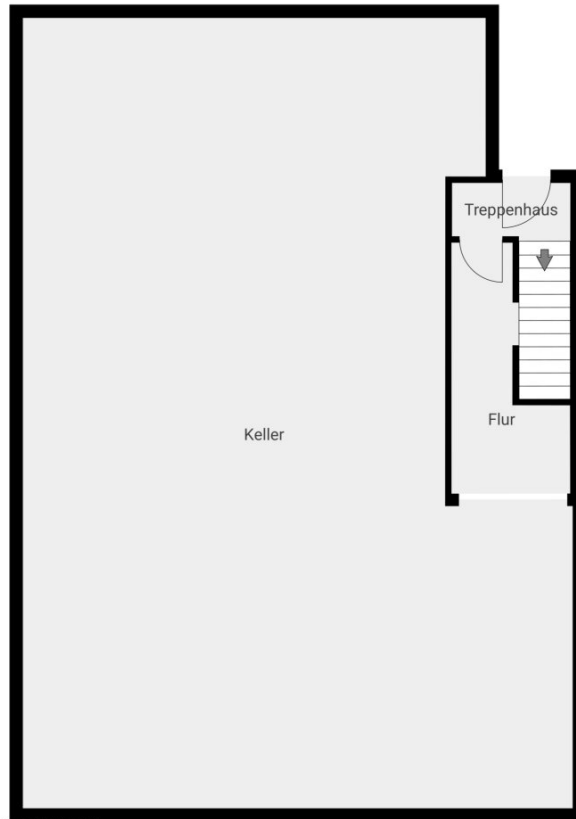
T +43351244159

▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

▼ 1. Untergeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

## Objektbeschreibung

In bester Innenstadtlage von Knittelfeld präsentieren wir Ihnen dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal mit ca. **132 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche** und einer zusätzlichen **Lagerfläche von ca. 116 m<sup>2</sup>** im Kellergeschoss. Die Liegenschaft befindet sich in einem etablierten Geschäftsbereich und ist sowohl für Einzelhandel als auch für Dienstleistungsunternehmen bestens geeignet.

Das Geschäftslokal bietet eine großzügige Verkaufsfläche mit natürlichem Tageslicht und ist **praktisch aufgeteilt in drei Sektionen**, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Ein besonderes Highlight ist das **große Schaufenster zur Straßenseite**, das nicht nur für eine helle und einladende Atmosphäre sorgt, sondern auch optimale Sichtbarkeit für Ihre Produkte oder Dienstleistungen bietet.

Zusätzlich steht ein **Bürobereich** zur Verfügung – ideal für administrative Tätigkeiten oder Beratungsgespräche. Der **hauseigene Hinterhof** bietet eine praktische Erweiterung – sei es für Pausenbereiche, Anlieferung oder interne Nutzung.

Die dazugehörige **Lagerfläche im Keller** mit ca. 116 m<sup>2</sup> ist direkt vom Verkaufsraum aus erreichbar und bietet ausreichend Platz für Waren, Ausstattung oder Archiv.

### Besondere Merkmale:

- Top-Lage im **Zentrum von Knittelfeld**
- Ehemaliges, bekanntes Geschäftslokal (Spielwaren Schachner )
- **132 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche + 116 m<sup>2</sup> Lagerfläche**
- Großes Schaufenster mit optimaler Sichtbarkeit
- Praktisch gegliederte Verkaufsfläche mit drei Sektionen
- **Separates Büro**
- **Kleiner, uneinsehbarer Hinterhof**
- Gute Frequenzlage mit hoher Passantenfrequenz
- Öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

### Nutzung:

Ideal geeignet für Einzelhandel, Praxis, Studio, Atelier oder auch als Showroom.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.250m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap