

**Knittelfeld Kapuzinerplatz: Repräsentative & barrierefreie Büro- oder Praxisfläche im Zentrum – 133m2 plus Terrasse**



**Objektnummer: 6409/511**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kapuzinerplatz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	133,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.443,00 €
Kaltmiete	1.804,00 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	384,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

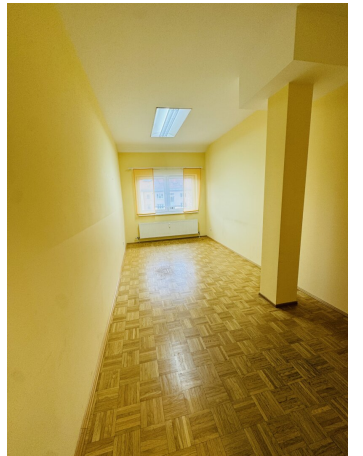
## Ihr Ansprechpartner



**Rene Liebminger**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld















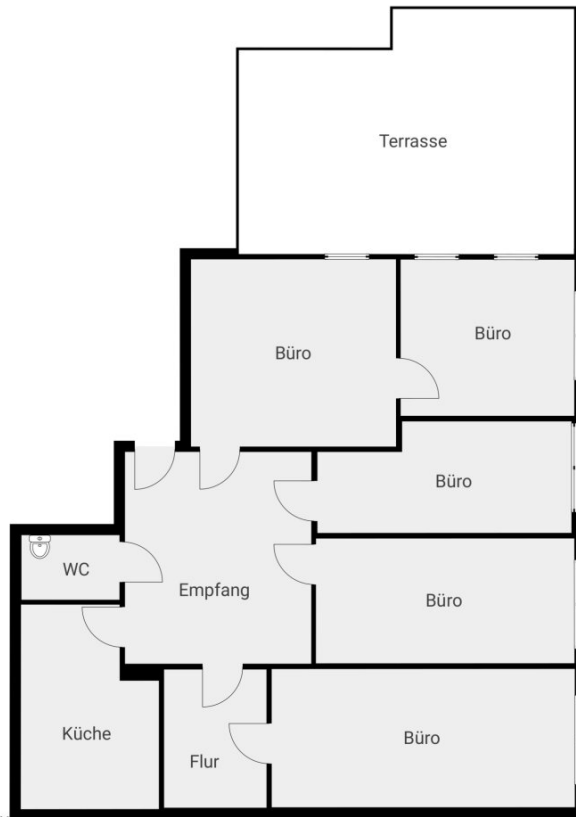








▼ 3. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE GELIEFERT

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Miete steht eine helle und großzügige Büro- bzw. Praxisfläche im 3. Obergeschoss eines gepflegten und vielseitig genutzten Gebäudes im Zentrum von Knittelfeld. Mit einer Nutzfläche von rund 133 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer sonnigen Terrasse bietet dieses Objekt optimale Voraussetzungen für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.

Das Gebäude selbst beherbergt bereits mehrere **Ärzt:innen, ein Hotel, ein Reisebüro, Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte**, wodurch ein lebendiges und professionelles Umfeld mit hoher Kundenfrequenz entsteht – ideal für Kanzleien, Ordinationen, Therapiezentren, Start-ups oder Bürogemeinschaften.

## Raumaufteilung

- 5 helle, separat begehbare Räume – ideal als Behandlungsräume, Beratungszimmer, Einzelbüros oder gemeinschaftlich genutzte Arbeitsplätze
- Empfangsbereich – freundlich und funktional, perfekt für Kunden- oder Patientenkontakt
- Kleines Vorzimmer – direkt vor dem größten Raum, vielseitig nutzbar (z. B. Sekretariat, Wartebereich oder Archiv)
- Küche – ausgestattet und separat begehbar
- WC-Anlage – gepflegt und zentral gelegen
- Große Terrasse – sonnig, ruhig und ideal für Pausen oder kurze Meetings im Freien

## Ausstattung & Highlights

- Sehr guter Erhaltungszustand
- Lift im Haus – barrierearm erreichbar
- **Behindertengerechte Ausführung – ideal für Patient:innen, Mandant:innen und Besucher:innen mit Mobilitätseinschränkungen**
- Zentrale Lage – mitten in Knittelfeld mit bester Infrastruktur und Anbindung

- Öffentliche Parkplätze direkt rund um das Gebäude
- Angenehme Lichtverhältnisse durch großzügige Fensterflächen
- Repräsentatives, ruhiges Arbeitsumfeld in einem etablierten Haus mit vielseitiger gewerblicher Nutzung

## **Fazit**

Diese attraktive Einheit eignet sich ideal für Unternehmen und Freiberufler:innen, die Wert auf eine zentrale Lage, ein professionelles Umfeld und barrierefreien Zugang legen. Ob als **moderne Praxis, etablierte Kanzlei, Therapieraum oder innovative Bürogemeinschaft** – hier profitieren Sie nicht nur von der hervorragenden Infrastruktur, sondern auch vom starken Branchenmix im Gebäude.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.**

Wir begleiten Sie gerne – kompetent, persönlich und zuverlässig.

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 <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap