

**Repräsentatives Büro in zentraler Lage von Knittelfeld,  
151m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen**



**Objektnummer: 6409/606**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Bürofläche:	151,00 m <sup>2</sup>
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.359,00 €
Kaltmiete	1.459,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	291,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elke Nina Resch

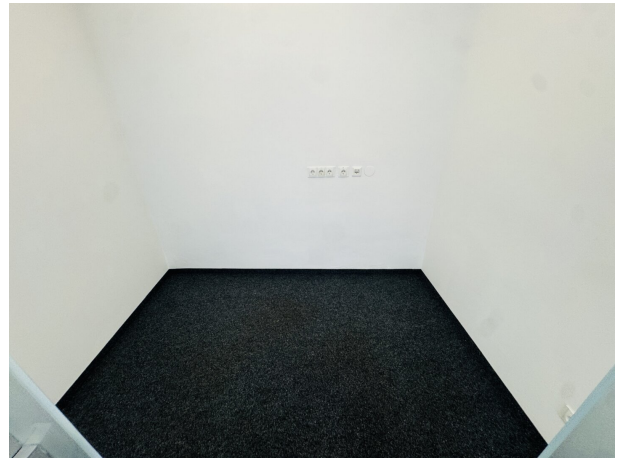
Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















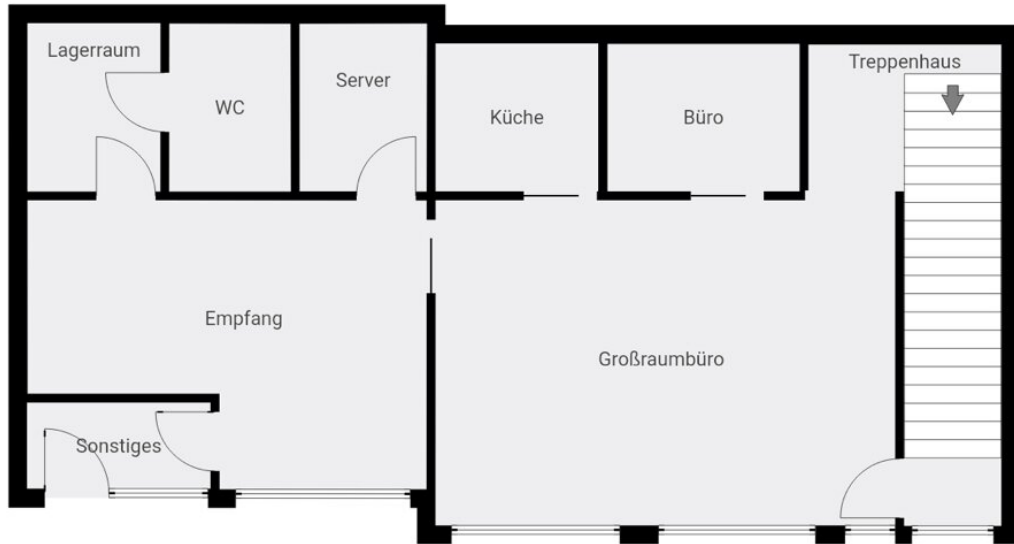


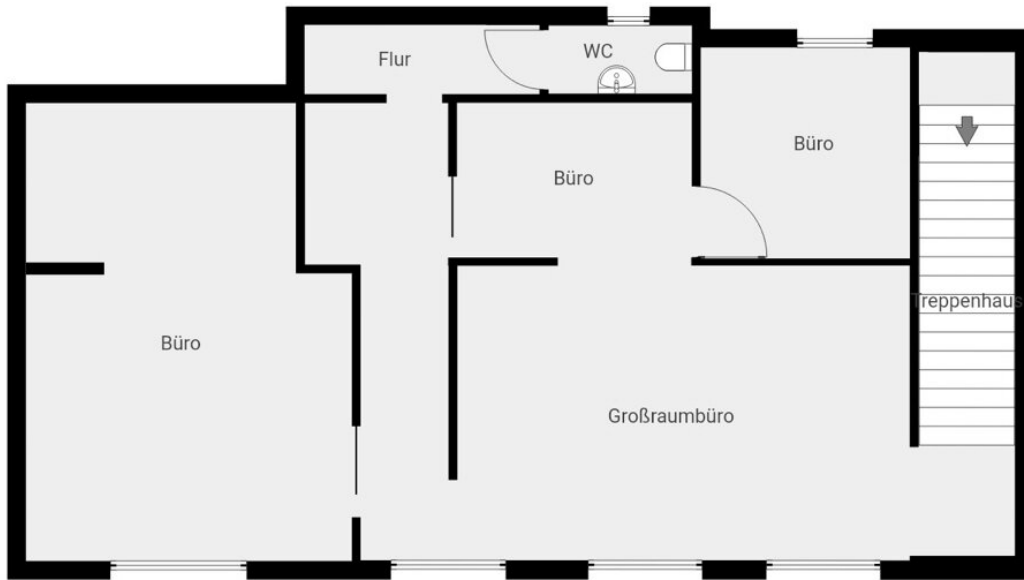












# Objektbeschreibung

## Modernes Büro mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten im Herzen von Knittelfeld

Dieses großzügige Büro- bzw. Praxisobjekt auf 2 Stockwerken befindet sich in bester Innenstadtlage von Knittelfeld – direkt in der Herrengasse – und bietet auf rund 151 m<sup>2</sup> flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Geschäftskonzepte.

Ob als Versicherungsbüro, Praxis, Kanzlei, Ordination, modernes Shared Office oder wachsendes Start-up – hier finden Unternehmen ein repräsentatives Umfeld mit professionellem Auftritt.

## Raumaufteilung & Ausstattung

### Erdgeschoss:

- Großer, offener Empfangsbereich – ideal für Kundenkontakt
- Separate Teeküche für Mitarbeiter
- 1 Einzelbüro
- 1 Mehrpersonen-Büro
- WC-Anlage
- Serverraum und Abstellraum

### Obergeschoss:

- 1 Einzelbüro
- 2 Mehrpersonen-Büros bzw Seminaräumlichkeiten
- WC-Anlage

Das Büro überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, freundlichen Arbeitsbereichen. Der Eingangsbereich ist barrierefrei zugänglich, der Zugang ins Obergeschoss erfolgt über eine Treppe.



## **Lage & Infrastruktur**

Die **Herrengasse** zählt zu den gefragtesten Geschäftsadressen in Knittelfeld.

Restaurants, Banken, Notar, Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Hauptplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar – ideale Bedingungen für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Gebührenpflichtige Parkplätze vor dem Büro und ein Parkhaus in unmittelbarer Nähe.

Heizung: Diese Einheit verfügt über einen eigenen Fernwärmeanschluss. Dieser muss vom Mieter selbst angemeldet werden.

## **Highlights auf einen Blick**

- zentrale Innenstadtlage
- ca. 151 m<sup>2</sup> Bürofläche
- flexible Raumaufteilung
- barrierefreier Zugang im EG
- Teeküche und zwei WCs
- Server- und Abstellraum
- perfekte Anbindung & Infrastruktur

## **Fazit**

Ein modernes, vielseitig nutzbares Büroobjekt mit Stil und Charakter – perfekt für Unternehmen, die mitten im Stadtgeschehen präsent sein wollen. Ob für Beratung, Dienstleistung oder Verwaltung: Diese Adresse steht für Professionalität und Wachstumspotenzial.

Das Objekt wird ausschließlich an mehrwertsteuerpflichtige Mieter vermietet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

### **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