

**Knittelfeld: Vielseitig nutzbare Liegenschaft mit 10 Räumen – ideal für Büro, Praxis oder Therapiezentrum**



**Objektnummer: 6409/541**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Adresse                | Mozartstraße          |
| Art:                   | Büro / Praxis         |
| Land:                  | Österreich            |
| PLZ/Ort:               | 8720 Knittelfeld      |
| Nutzfläche:            | 197,00 m <sup>2</sup> |
| WC:                    | 3                     |
| Kaltmiete (netto)      | 990,67 €              |
| Kaltmiete              | 1.722,61 €            |
| Miete / m <sup>2</sup> | 5,03 €                |
| Betriebskosten:        | 333,65 €              |
| Heizkosten:            | 161,60 €              |
| USt.:                  | 376,84 €              |
| Infos zu Preis:        |                       |

Miete inkl. BK, HK, Warmwasser, Verwaltung, öffentliche Abgaben, exkl. 20% Ust

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

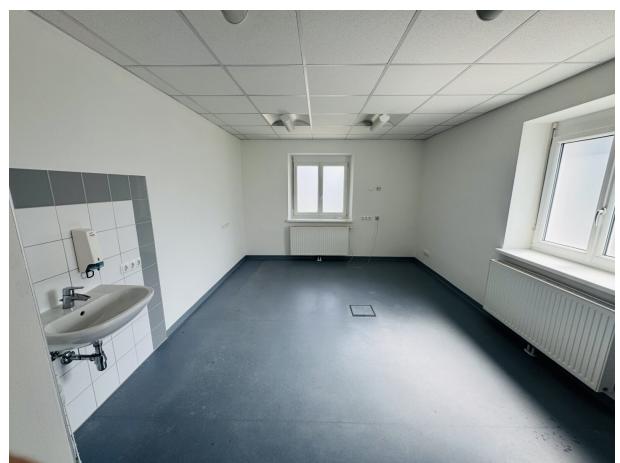


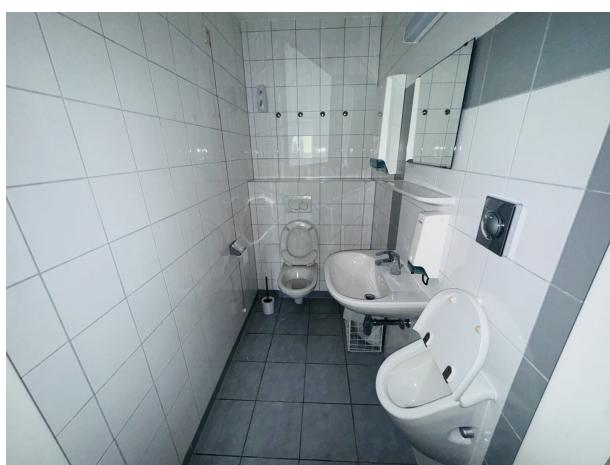
**Rene Liebminger**

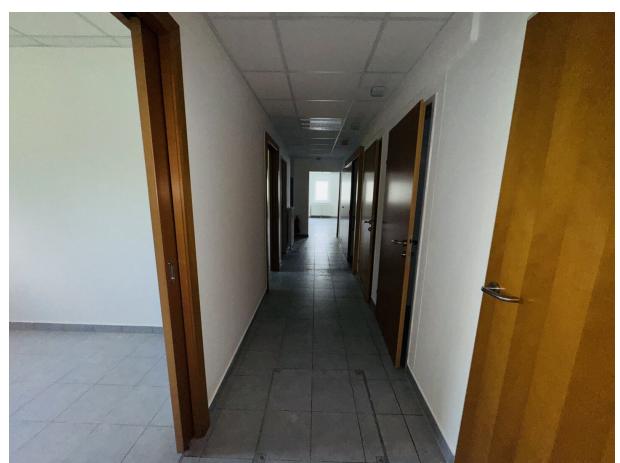
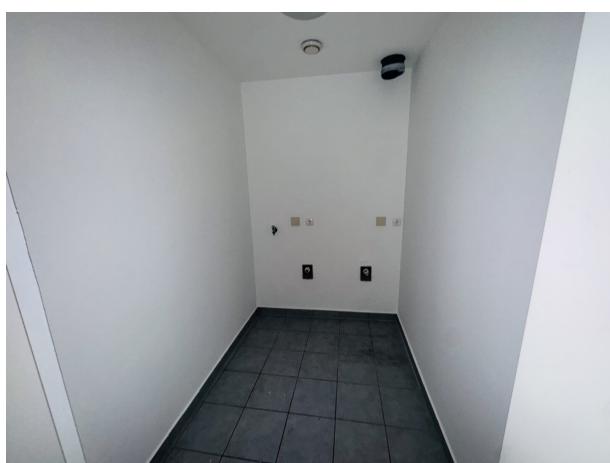
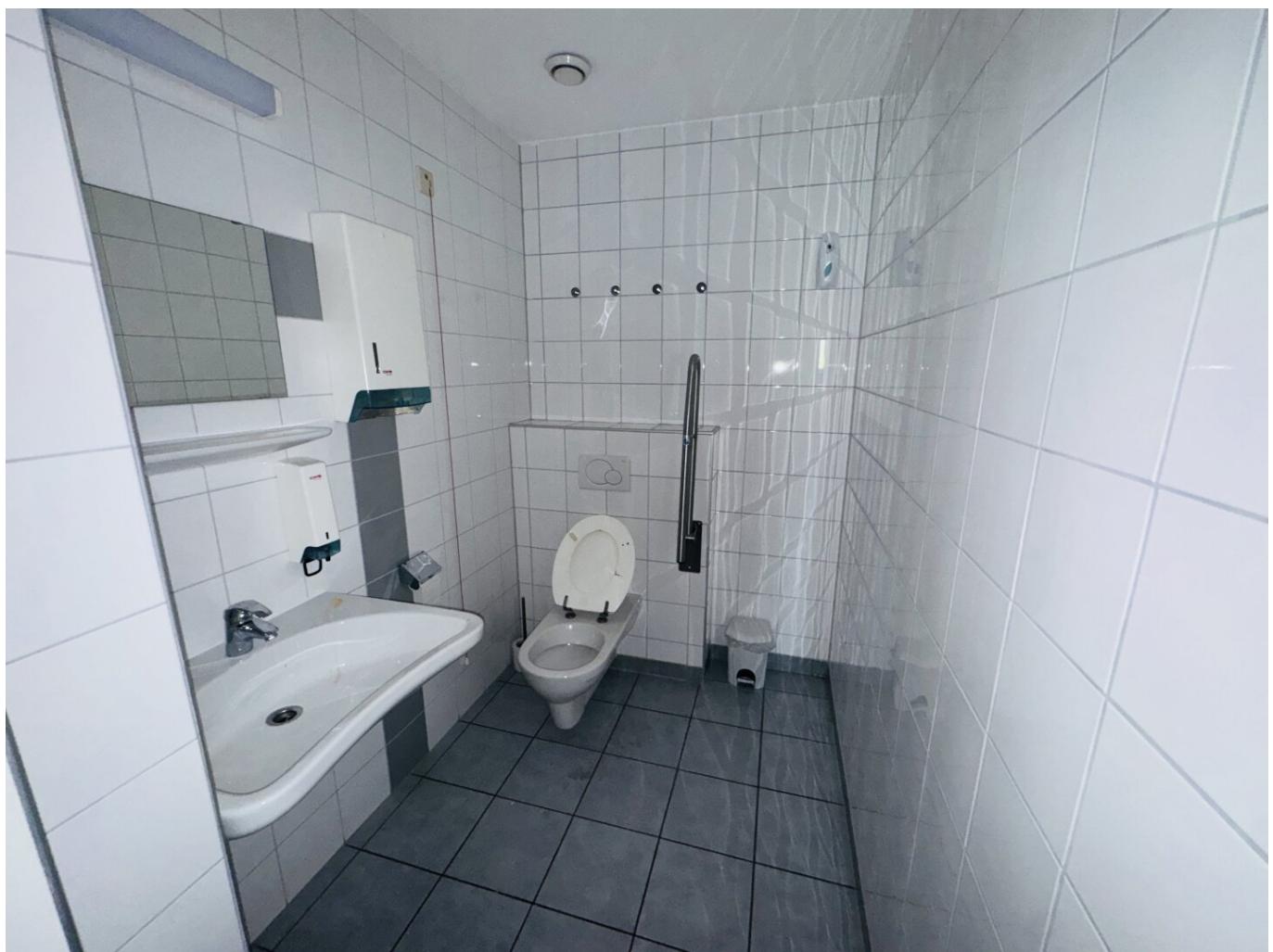
Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

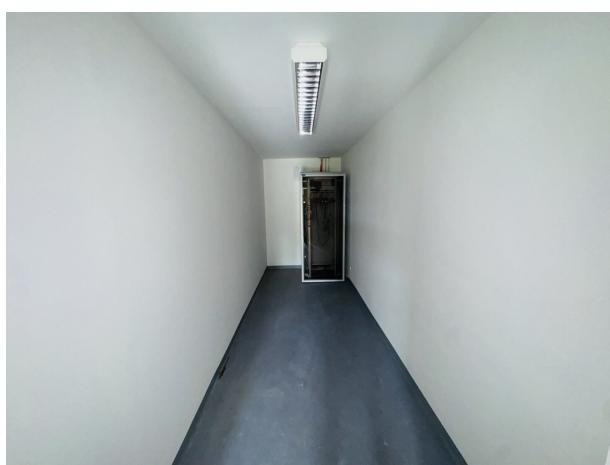
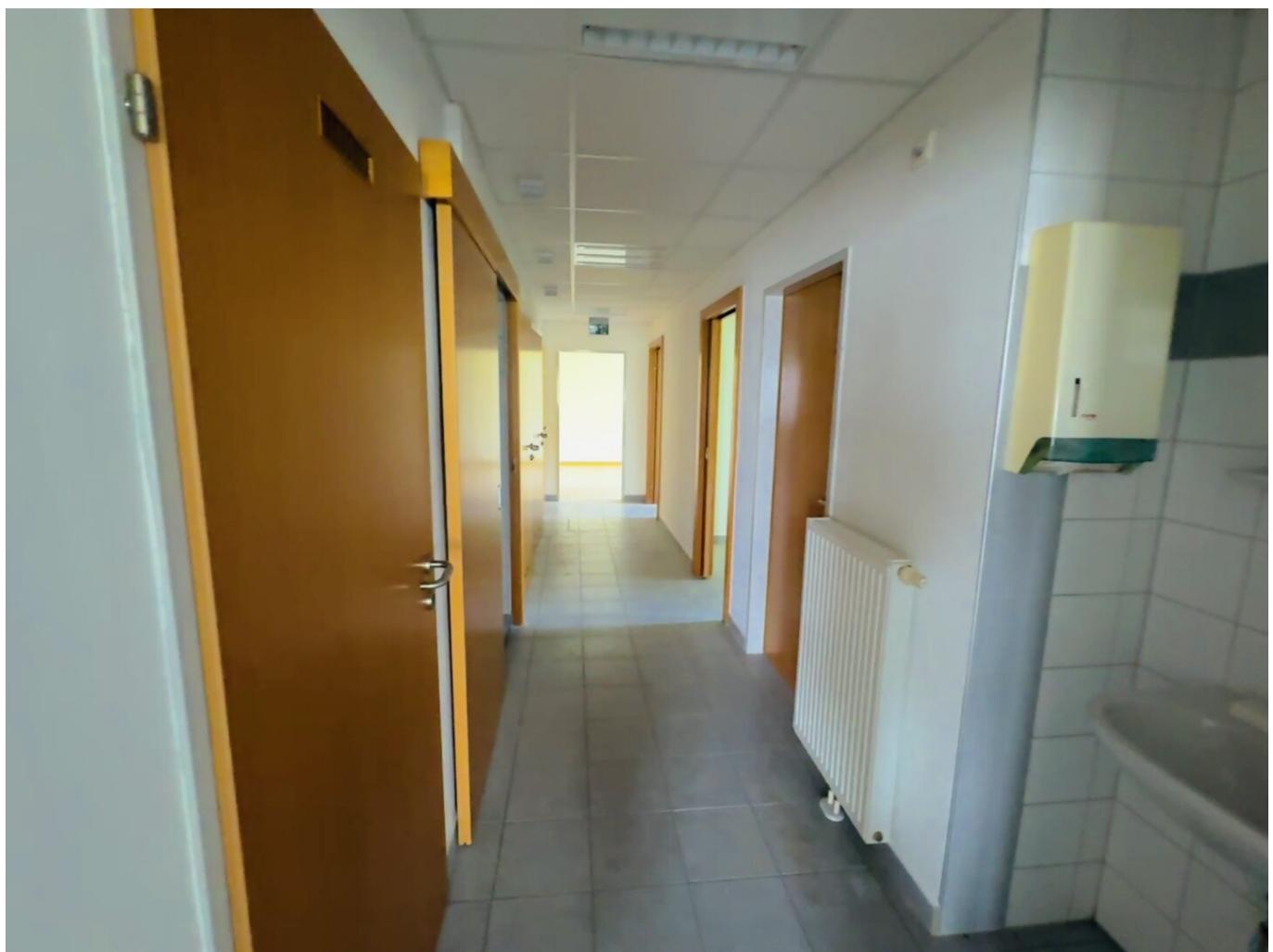




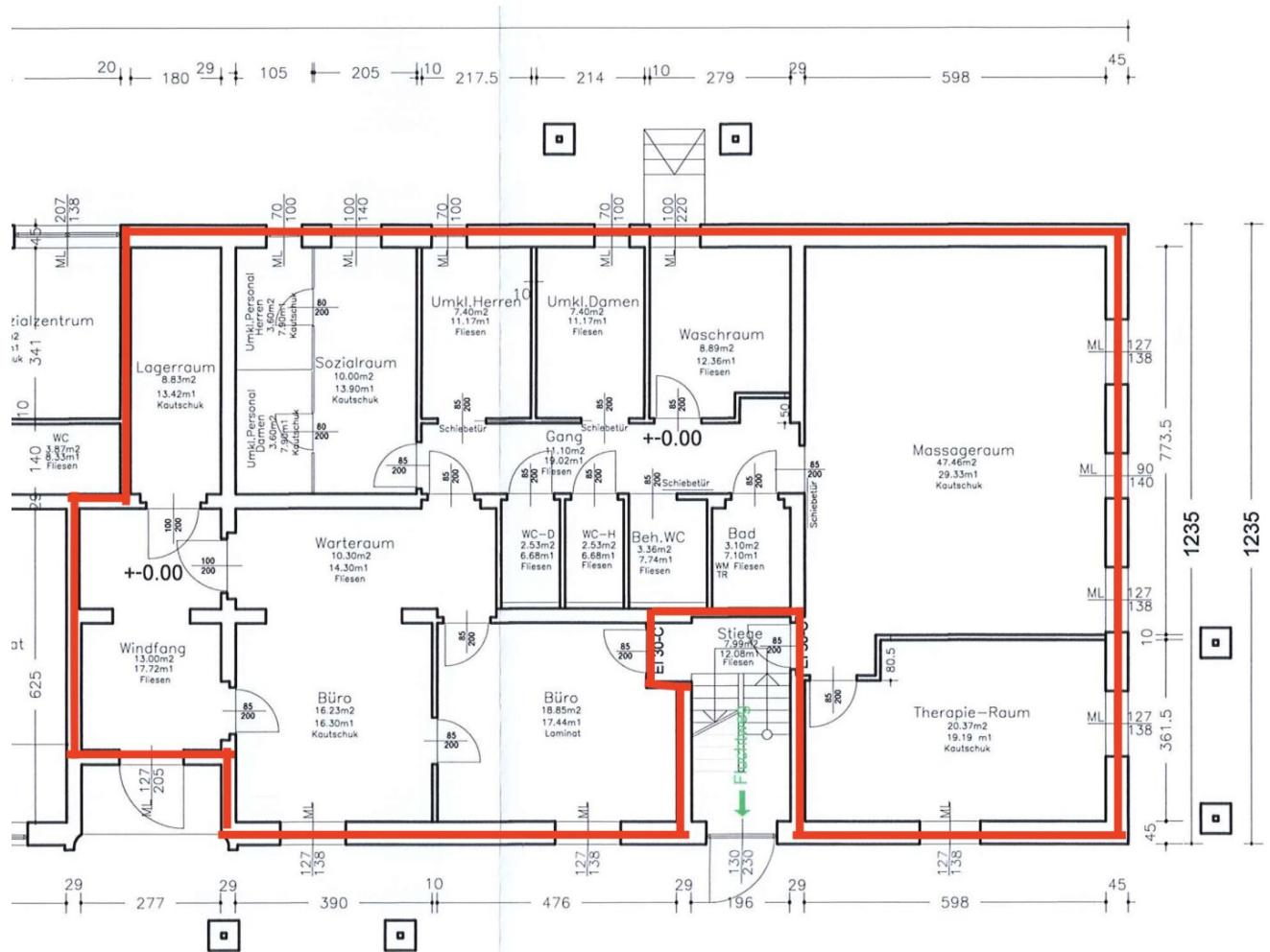












# Objektbeschreibung

Ehemalige Büroliegenschaft / frühere physiotherapeutische Einrichtung

**Nutzfläche:** ca. 197 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 10 flexibel nutzbare Räume

**Besonderheiten:** Gemeinschaftsraum, Handwaschbecken in mehreren Räumen, Serverraum, barrierefreies WC

## Ihre neue Wirkungsstätte – funktional & wandelbar

Diese großzügige Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: ob als Praxiszentrum, Bürofläche, Bildungseinrichtung oder Therapiehaus – hier können individuelle Konzepte umgesetzt werden. Die vielseitige Raumaufteilung erlaubt Einzel- oder Teamnutzung sowie Kombinationen aus offenen und geschlossenen Arbeitsbereichen.

## Raumaufteilung im Überblick

- 10 individuell nutzbare Räume – auch kombinierbar für Großraumbüros oder Gruppenbereiche
- Mehrere Räume mit Handwaschbecken – optimal für medizinische oder therapeutische Anforderungen
- Großzügiger Gemeinschaftsraum – ideal als Aufenthalts-, Besprechungs- oder Seminarraum
- Separater Serverraum für IT-Infrastruktur
- Damen- und Herren-WCs sowie ein barrierefreies, rollstuhlgerechtes WC

## Nutzungsideen & Entwicklungsmöglichkeiten

- Praxisgemeinschaft oder Therapiezentrum
- Einzel- oder Gruppenordinationen
- Bürogemeinschaft für Start-ups, Steuerberater, Architekten, etc.
- Schulungsräume oder Bildungszentrum (z. B. für Sprachkurse oder Erwachsenenbildung)
- Kombination aus Kundenempfang vorne und Verwaltung im rückwärtigen Bereich

### **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- Bestehende Infrastruktur für Gesundheits- und Bürobereiche
- Barrierefreier Zugang und behindertengerechtes WC
- Serverraum und moderne EDV-Vorbereitung
- Lichtdurchflutete Räume mit guter Belichtung
- Zentrale Lage mit idealer Verkehrsanbindung und hoher Sichtbarkeit
- Hohe Flexibilität bei Raumaufteilung und Gestaltung

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 <750m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <5.250m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.250m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap