

**Ehemalige Tischlerei mit großer Werkstatt, Lager, Büros  
(ca. 238m<sup>2</sup> Nutzfläche) und Wohnung im Obergeschoss**



Werkstatt 4

**Objektnummer: 1679/1597**

**Eine Immobilie von RE/MAX Life**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8720 Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 221,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Carmen Leitner**

REMAX Life  
Kapuzinerplatz 7  
8720 Knittelfeld

T +43 664 88 94 78 96



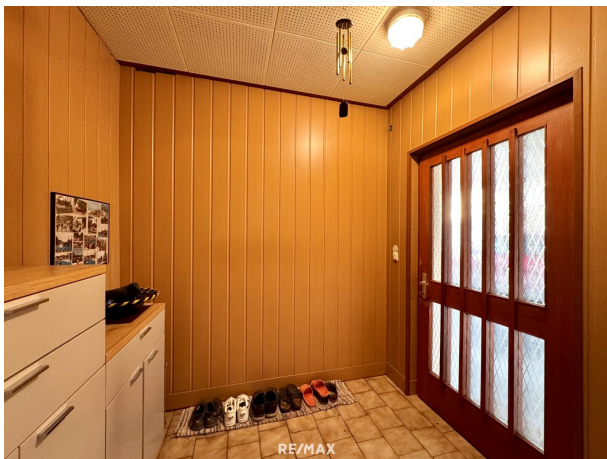








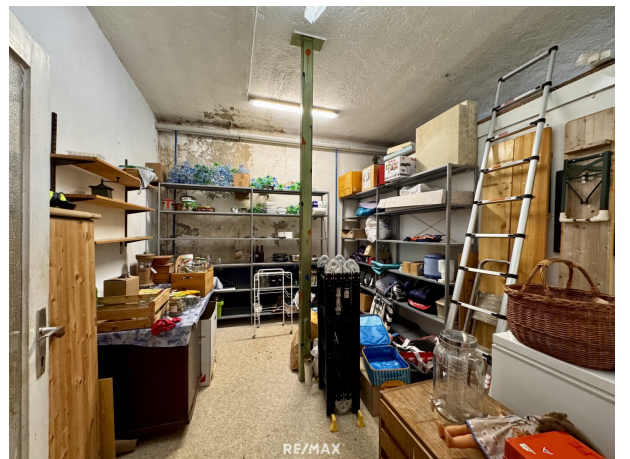






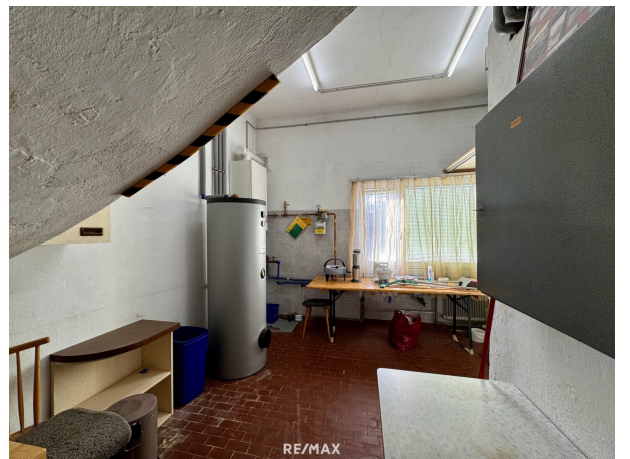


















## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss dieses Einfamilienhauses stehen ca. 238 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Diese gliedert sich in eine großzügige Werkstatt (ehemals Tischlerei), zwei Büroräume sowie sechs Lagerräume. Besonders flexibel: Vier der Lagerräume können problemlos zu einem großen Lagerraum oder einer zusätzlichen Werkstatt zusammengelegt werden, wodurch sich die Fläche individuell an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anpassen lässt. Der Werkstattboden wurde im Jahr 2001 neu betoniert und bietet eine solide, belastbare Grundlage für handwerkliche oder gewerbliche Nutzung. (Abklärung mit der Gewerbebehörde notwendig)

Ergänzt wird der Gewerbebereich durch zwei Garagen sowie einen überdachten Vorplatz, der sich ideal als Kfz-Unterstellmöglichkeit oder für Lade- und Liefertätigkeiten eignet.

Im Obergeschoss befindet sich die ca. **93 m<sup>2</sup>** große 3 Zimmer Wohnung. Ideal – entweder zur Eigennutzung oder für die Unterbringung von Arbeiter. Ein besonderes Highlight ist die ca. 33 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Entspannen, Verweilen oder geselligen Beisammensein einlädt. Die großzügige Wohnküche wird möbliert übergeben.

Dieses Objekt überzeugt durch die flexible Nutzungsmöglichkeit der großzügigen Nutzflächen im Erdgeschoss und die klare Trennung von Arbeits- und Wohnbereich. Eine ideale Immobilie für alle, die großzügige Flächen benötigen und Arbeit und Familienleben oder die Unterbringung von Mitarbeiter vereinen möchten.

Bis vor einigen Jahren wurde auf diesen Flächen erfolgreich ein Familienunternehmen aufgebaut. Aufgrund des Wachstums des Unternehmens war es notwendig auf einen anderen Standort auszusiedeln.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap