

Historisches Stadthaus mit Charme & vermieteter Gastronomie in Bestlage



Objektnummer: 6409/625

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Nutzfläche:	910,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 178,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises 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 Verfügung.























Objektbeschreibung

Attraktives Stadthaus mit Renditepotenzial am Hauptplatz von Knittelfeld

Zum Verkauf gelangt ein beeindruckendes **Stadthaus mit historischem Charme** in absoluter Bestlage – **mitten am Hauptplatz von Knittelfeld**. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre einzigartige, zentrale Lage, eine **repräsentative Fassade** sowie die gelungene Kombination aus Tradition und wirtschaftlichem Potenzial.

Das Gebäude stammt aus der Zeit **vor 1900** und besticht durch seinen klassischen Altbaucharakter, der sich besonders in der ansprechenden Außenerscheinung widerspiegelt.

Die Immobilie bietet eine großzügige Gesamtnutzfläche von rund:

- **Erdgeschoss (Eisdiele): ca. 337 m²**
- **1. Obergeschoss: ca. 370 m²**
- **Kellergeschoss: ca. 205 m²**

Erdgeschoss – Vermietete Eisdiele mit italienischem Flair

Im Erdgeschoss befindet sich eine bereits bestens etablierte und vermietete Gastronomiefläche in Form einer **original italienischen Café–Eisdiele**. Das Lokal wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und hochwertig ausgestattet.

Das charmante Ambiente sowie das durchdachte Konzept machen den Betrieb zu einem beliebten Treffpunkt im Herzen der Stadt.

Highlights der Eisdiele:

- **Ca. 50 Sitzplätze im Innenbereich** sowie zusätzliche Stehplätze
- Großzügiger, voll möblierter **Gastgarten mit ca. 80 Sitzplätzen** in der Fußgängerzone
- Betrieb bis 23:00 Uhr möglich
- Eigene Produktionsfläche (Eislabor)
- Pizzabereich für zusätzliche Gastronomieangebote

- Mehrere Gasträume für unterschiedliche Nutzungskonzepte
- Umfangreiche Nebenflächen (Lager, Magazin, Sanitäreinrichtungen)

Die ausgezeichnete Lage direkt am Hauptplatz wird zusätzlich durch zahlreiche Veranstaltungen in Knittelfeld sowie die Nähe zum **Red Bull Ring** gestärkt, was für eine konstant hohe Kundenfrequenz sorgt.

Besonders attraktiv für Anleger:

Der bestehende Mietvertrag läuft bis **2031**, wodurch **langfristig gesicherte Mieteinnahmen** gewährleistet sind. Hierzu ist noch zu erwähnen, dass der Mietvertrag grundbücherlich gesichert ist. Auch das gesamte Inventar der Eisdiele, wie auch die festverbauten Möbel befinden sich im Eigentum des Mieters und sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.

1. Obergeschoss – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Das erste Obergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. **370 m²** bietet zahlreiche Räume, die zuletzt als Museum genutzt wurden. Die Flächen sind derzeit leerstehend und eröffnen vielfältige Perspektiven für zukünftige Nutzungen.

Eigenschaften:

- Großzügige Raumstruktur mit mehreren Durchgangszimmern
- Zwei WC-Anlagen
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten

Potenziale im Überblick:

- Eigennutzung (z. B. Büro, Praxis, Atelier oder Wohnraum)
- Vermietung als Büro- oder Geschäftsfläche
- Umgestaltung in mehrere Einheiten (je nach Konzept und Genehmigung)

Kellergeschoss – Großzügige Nebenflächen

Das Kellergeschoss mit ca. **205 m²** bietet zusätzliche Lager- und Nutzflächen und ergänzt die Immobilie ideal – insbesondere für den Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss oder weitere Nutzungskonzepte.

Investment mit Zukunft

Diese Immobilie vereint **historischen Charme, beste Lage direkt am Hauptplatz, laufende Einnahmen** und **großes Entwicklungspotenzial** in idealer Weise. Während das Erdgeschoss bereits stabile Erträge liefert, bietet das Obergeschoss die Möglichkeit, zusätzliche Wertschöpfung zu generieren.

Ob als renditestarke Anlage oder zur Kombination aus Investment und Eigennutzung – dieses Stadthaus stellt eine seltene Gelegenheit im Herzen von Knittelfeld dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.500m

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