Knittelfeld: Bekannter Gastronomiebetrieb mit modernem Apartment in zentraler Innenstadtlage



Objektnummer: 6409/747

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kapuzinerplatz
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Nutzfläche:	172,00 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,95 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	288,00 €
Heizkosten:	375,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebminger

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +43 676 96 15 999

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


cafe • bar kapuzini lounge
RE/MAX
RE/MAX IMMOBILIEN RE/MAX




CAFE · KAPUZINI · LOUNGE


kapuzi
CAFE
LOUNGE


kapuzini


kapuzini


KAPUZINI
CAFÉ · BAR · LOUNGE


kapuzini




CAFÉ · KAPUZINI · BAR · LOUNGE

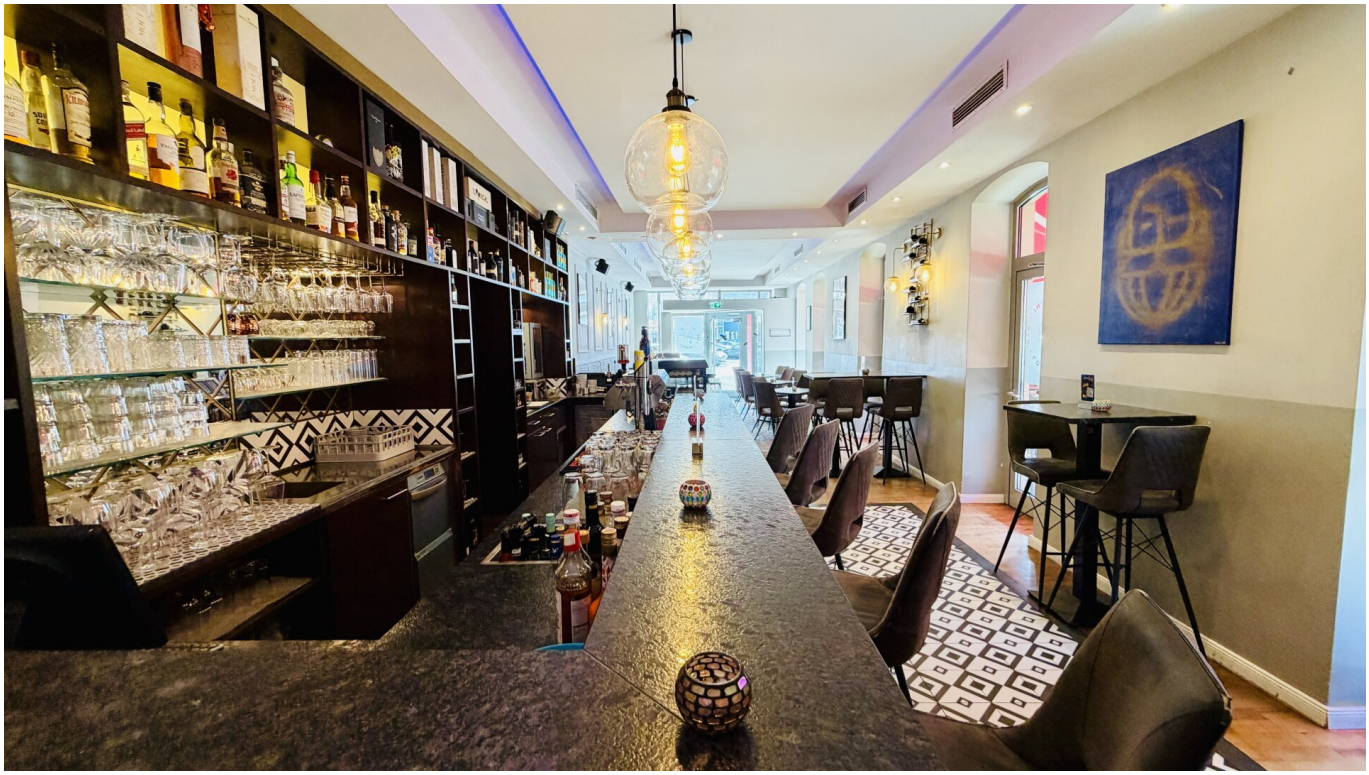

CAFÉ · KAPUZINI · BAR · LOUNGE




KAPUZINI
LOUNGE


KAPUZINI
LOUNGE

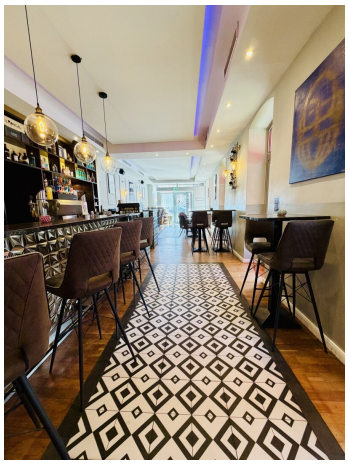























COFFEE










TOILET
Red Bull



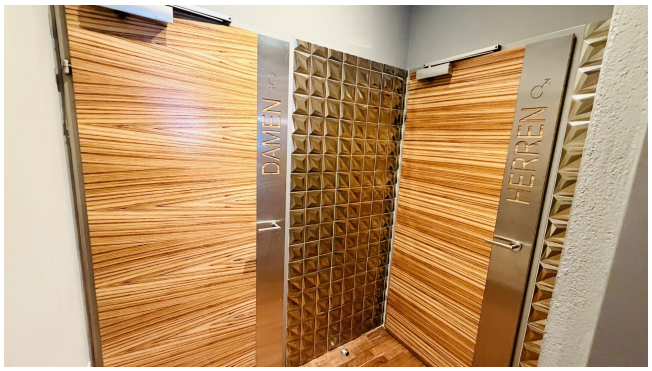



TOILET
Red Bull


cafe+bar kapuzini lounge


kapuzini
RE/MAX


kapuzini


DAMEN
HERREN


CAFÉ · KAPUZINI · BAR · LOUNGE ·




















ERDGESCHOSS 1:50
NNF CAFE: 88,44 m2
OBERGESCHOSS 1:50
NNF BÜRO: 83,49 m2
EG
OG

Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus mit dem bekannten „Kapuzini“ im Herzen von Knittelfeld

Eine Immobilie mit Geschichte, Charakter und vielseitigen Möglichkeiten: Direkt am **Kapuzinerplatz im Zentrum von Knittelfeld** befindet sich dieses markante Wohn- und Geschäftshaus, das seit vielen Jahren Gastronomie und Wohnen unter einem Dach vereint.

Im Erdgeschoss befindet sich mit dem **„Kapuzini Knittelfeld“** ein seit 2004 etablierter Gastronomiebetrieb mit Bekanntheit weit über die unmittelbare Innenstadt hinaus. Darüber steht ein vor rund sechs Jahren umfassend modernisiertes Apartment mit rund **75 m² Wohnfläche** zur Verfügung.

Damit bietet die Liegenschaft eine interessante Kombination aus **bestehendem Gewerbebetrieb, zusätzlicher Wohn- bzw. Vermietungsmöglichkeit und zentraler Innenstadtlage**.

Das „Kapuzini“ – ein etablierter Gastronomiestandort

Das im Erdgeschoss gelegene **„Kapuzini Knittelfeld“** besteht seit 2004 und ist seit vielen Jahren ein etablierter Bestandteil der Knittelfelder Gastronomieszene. Mit seinem besonderen Ambiente hat sich das Lokal als **bekannte und beliebte Adresse für Bar- und Lounge-Gäste** in der Region etabliert.

Der rund **100 m² große Gastronomiebereich** im Erdgeschoß ist vollständig ausgestattet und kann grundsätzlich ohne Vorlaufzeit weitergeführt werden.

Aktuell liegt der Schwerpunkt auf dem Betrieb als **Bar-Lounge**. Die vorhandene Ausstattung ermöglicht jedoch auch eine Nutzung als Café bzw. Gastronomiebetrieb mit kleinem Speisenangebot.

Auf einen Blick:

- ca. 100 m² Gastronomiefläche
- großzügiger Bar- und Loungebereich mit ca 65 m2
- komplett möbliert und ausgestattet, inkl. Küche

- Lüftungsanlage im Gastronomiebereich
- eingeführter Name und bestehender Bekanntheitsgrad
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Gastgarten mit rund 30 Sitzplätzen
- Computerschankanlage inkl. Boniersystem
- Vertragsfrei - keine Lieferverträge

Für einen Gastronomen bietet sich damit die Möglichkeit, einen **bestehenden Standort mit Geschichte und Wiedererkennungswert** zu übernehmen und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Darüber: modernes Apartment mit vielseitiger Nutzung

Das Obergeschoss wurde vor rund sechs Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich modern und zeitgemäß.

Auf rund **75 m²** stehen drei Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung.

Die Einheit wird derzeit erfolgreich als **Apartment** vermietet und profitiert dabei insbesondere von der zentralen Lage sowie der touristischen Bedeutung der Region.

Die Nutzung kann flexibel gestaltet werden – beispielsweise als:

- Apartment bzw. Ferienwohnung
- klassische Dauerwohnung

- Büro
- private Wohnmöglichkeit für den Eigentümer bzw. Betreiber

Gerade die Kombination aus Gastronomie im Erdgeschoss und einer separaten Einheit im Obergeschoss eröffnet unterschiedliche Konzepte – vom **Betreiber mit eigener Wohnung über die zusätzliche Vermietung bis hin zur klassischen Anlageimmobilie**.

Zentrale Innenstadtlage mit kurzen Wegen

Die Adresse **Kapuzinerplatz 6** befindet sich im Zentrum von Knittelfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Gleichzeitig liegt die Immobilie in einer Region, die durch den **Red Bull Ring Spielberg**, zahlreiche Veranstaltungen und den damit verbundenen Besucher- und Gästestrom zusätzliche touristische Impulse erhält.

Für die Kombination aus Gastronomie und Apartment ergeben sich dadurch interessante Anknüpfungspunkte – sowohl für die klassische Nutzung als auch für individuelle Betreiberkonzepte.

Technische und bauliche Eckdaten

Liegenschaft

- Wohn- und Geschäftshaus
- Kapuzinerplatz 6, 8720 Knittelfeld
- Grundstücksfläche: ca. 293 m²

Gastronomie

- ca. 100 m² Nutzfläche

- Bar-/Loungebereich ca. 65 m²
- möbliert und betriebsbereit
- Lüftungsanlage
- Küche mit umfangreicher Ausstattung

Apartment

- ca. 75 m²
- 3 Schlafzimmer
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Badezimmer
- separates WC
- vor rund 6 Jahren umfassend renoviert

Gebäude

- Fernwärmeheizung
- teilweise Fußbodenheizung
- Dach im Jahr 2025 zu rund 80 % neu gedeckt

Vekauf der Liegenschaft und Übernahme

Die Übernahme erfolgt im Rahmen eines Share Deals. Dabei wird die bestehende Betreiber-GesmbH als Unternehmen übernommen. Diese ist Eigentümerin der Liegenschaft sowie der vorhandenen Geschäftsausstattung.

Ein wesentlicher Vorteil liegt darin, dass die Gesellschaft fortgeführt wird. Dadurch bleiben grundsätzlich auch die bestehenden steuerlichen Buchwerte und laufenden Abschreibungen erhalten. Nach derzeitiger Ausgangslage besteht noch entsprechendes AfA-Potenzial, das in den kommenden Jahren steuerlich geltend gemacht werden kann.

Weitere Informationen zur Gesellschaft, zur Immobilie, zur Ausstattung sowie zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung gestellt.

Eine Immobilie für Menschen mit einer Idee

Ob als **Gastronomiebetrieb mit eigener Wohnmöglichkeit**, als **Anlageobjekt mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten** oder als Kombination aus Gewerbe und Vermietung – diese Liegenschaft bietet eine ungewöhnlich vielseitige Ausgangssituation.

Besonders interessant ist dabei die Kombination aus einem **seit vielen Jahren etablierten Gastronomiestandort** und einem **modernen Apartment in zentraler Lage**.

Eine Immobilie, die nicht erst am Markt etabliert werden muss, sondern bereits über **Standort, Geschichte und Bekanntheit** verfügt – und gleichzeitig Raum für eine neue persönliche Vision bietet.

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details, Nutzungsmöglichkeiten und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dieser besonderen Liegenschaft.

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 <500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap