

**P8 Klagenfurt Living – Großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung
im Zentrum von Klagenfurt (renovierungsbedürftig)**



Objektnummer: 1697/1678

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,40 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	217,22 €
Heizkosten:	58,34 €
USt.:	33,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach



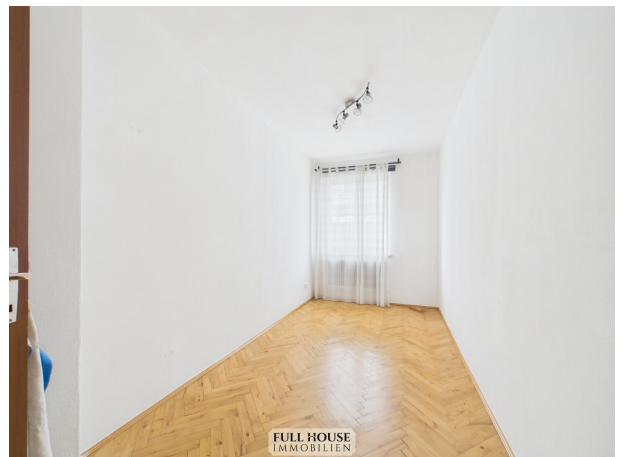
**Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?**
-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMÄKLER
IN VILLACH

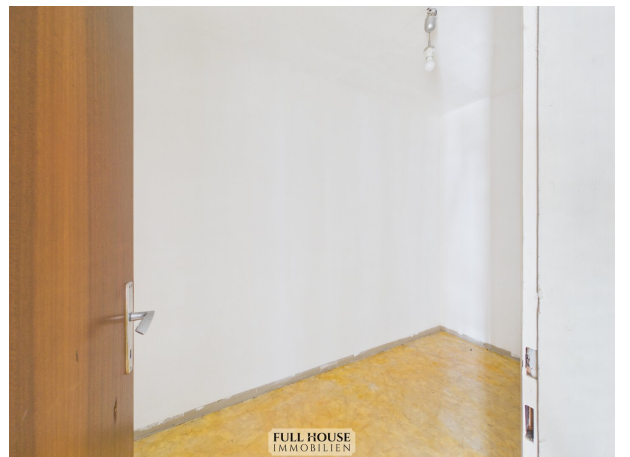
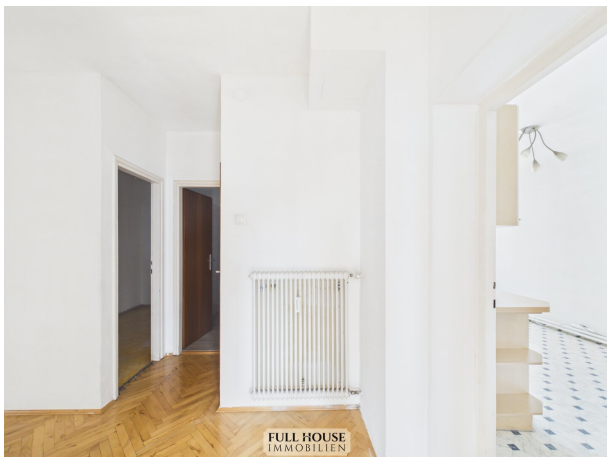


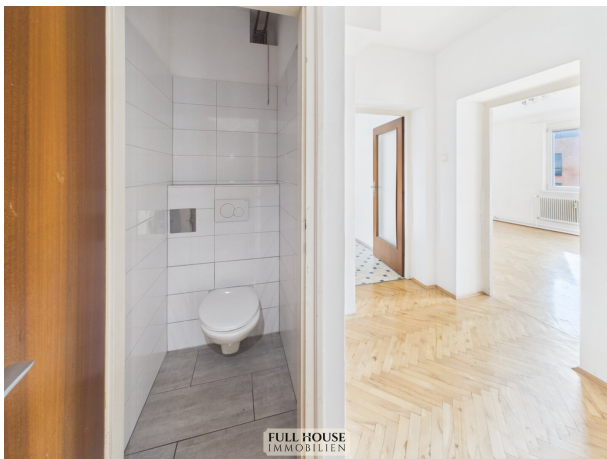
**FULL HOUSE
IMMOBILIEN**
+43 676 4217090





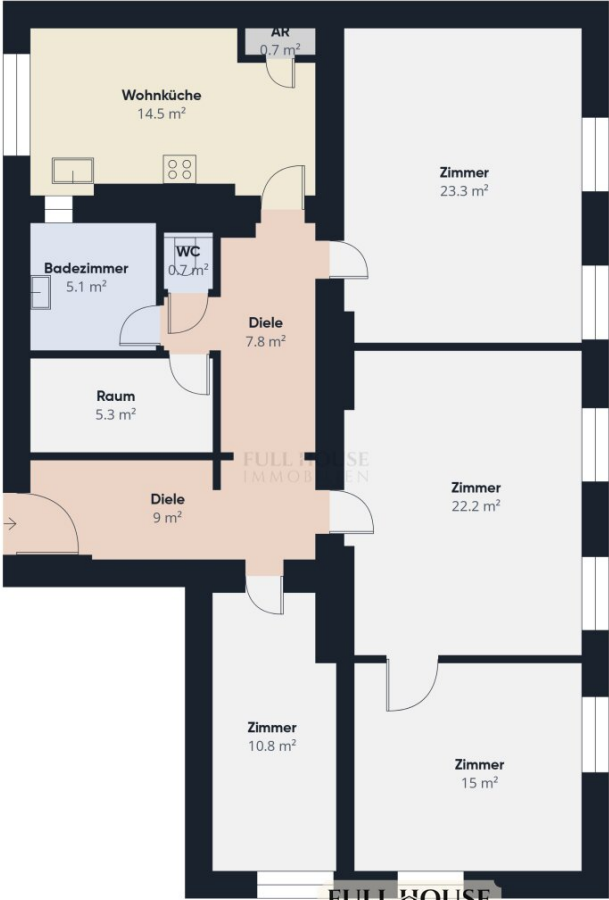












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
114.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Das Objekt – P8 Klagenfurt Living

Die Liegenschaft **P8 Klagenfurt Living** wurde im Jahr **1957 errichtet** und umfasst mehrere Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheiten eignen sich sowohl für die **Eigennutzung**, als **Stadtwohnung** als auch für die **Vermietung**.

Kurzzeitvermietung ist erlaubt.

Das Objekt unterliegt dem **Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)**. In diesem Zusammenhang kommt **freier Mietzins** zur Anwendung, wodurch die Miethöhe grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen frei vereinbart werden kann.

Das Gebäude verfügt über **keinen Lift**.

Parifizierung & Wohnungseigentum

Die gesamte Liegenschaft **befindet sich aktuell im Zuge der Parifizierung**. Dabei werden sämtliche Einheiten in rechtlich selbstständiges **Wohnungseigentum** überführt.

Nach Abschluss **erwerben** Käufer:innen eine klar definierte, **parifizierte Einheit** mit den entsprechenden Anteilen an der Liegenschaft. Die Fertigstellung der Parifizierung ist **voraussichtlich bis Ende 2026 bzw. Anfang 2027** vorgesehen.

Rücklagen

Aktuell bestehen **keine Rücklagen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)**, da diese erst nach Begründung von Wohnungseigentum gebildet werden können.

Sämtliche bislang angefallenen Kosten für **Instandhaltungen, Reparaturen und Verbesserungen** wurden bis dato vom Alleineigentümer getragen.

Nach erfolgter Parifizierung werden Rücklagen **gemäß den gesetzlichen Bestimmungen** gebildet.

Betriebskosten

Die derzeitigen **Betriebskosten** belaufen sich auf rund **€ 1,86 pro m² netto monatlich**

zuzüglich **10 % USt**.

Die **Heizkosten** liegen derzeit bei rund **€ 0,51 pro m² netto monatlich** zuzüglich **20 % USt** und werden im Rahmen der Fernwärmeversorgung gesondert abgerechnet.

Im Zuge der Parifizierung ist mit einer **Anpassung der Betriebskostenstruktur** zu rechnen, insbesondere durch:

- die Bildung einer gesetzlichen Rücklage
- mögliche Ergänzungen von Leistungen (z. B. Reinigung, Verwaltung)
- Beschlüsse im Rahmen der ersten Wohnungseigentümerversammlung

Die gesetzliche Mindestrücklage beträgt derzeit **€ 1,12 pro m² monatlich**

Hinweis zur Kaufabwicklung:

Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt über die Notariatskanzlei

Notariat Oberwandling, Widmannngasse 43, 9500 Villach.

Mit Unterzeichnung eines Kaufanbots gelten folgende Konditionen als vereinbart:

- **1,5 % des Kaufpreises**, mindestens jedoch **EUR 1.500,00**, jeweils **zuzüglich USt und Barauslagen** für die Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung.
- **Bei Fremdfinanzierung** fallen zusätzlich **EUR 400,00 zuzüglich USt und Barauslagen** für die treuhändige Abwicklung mit der finanzierenden Bank samt Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch an.

*Diese Konditionen sind **verbindlicher Bestandteil der Kaufabwicklung**.*

Die Wohnung im 2. Obergeschoss verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **114,4 m²** und überzeugt durch eine klar strukturierte sowie funktionale Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in eine ca. **9 m² große Diele**, die in eine zentral gelegene, ca. **7,8 m² große Verteilerfläche** übergeht. Von hier aus sind sämtliche Räume gut erreichbar, wodurch eine übersichtliche und praktische Gliederung der Wohnung entsteht.

Die separat angeordnete **Wohnküche** mit ca. **14,5 m²** bietet ausreichend Platz für einen **Essbereich** und wird durch einen direkt angeschlossenen **Abstellraum** mit ca. **0,7 m²** ergänzt. Das **Badezimmer** verfügt über eine Fläche von ca. **5,1 m²**, zusätzlich steht ein **separates WC** mit ca. **0,7 m²** zur Verfügung.

Die Wohnung umfasst **4 weitere Zimmer** unterschiedlicher Größen. Ein großzügiger Raum mit ca. **23,3 m²** sowie ein weiterer mit ca. **22,2 m²** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Zimmer mit ca. **15 m²** sowie ein weiteres mit ca. **10,8 m²**. **Zusätzlich** steht ein kompakter **Raum** mit ca. **5,3 m²** zur Verfügung, der je nach Bedarf individuell genutzt werden kann.

Durch die zentrale Erschließung über die Diele sind die Räume gut voneinander getrennt zugänglich, wodurch sich eine flexible Nutzung der Wohnung ergibt.

Wir bitten um Durchsicht des 3D-Rundgangs vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Link: [Virtueller Rundgang](#)

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://full-house.service.immo/registrieren/de) - <https://full-house.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

? Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Bei uns sind Sie richtig. ?

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**
Immobilienmakler Ihres Vertrauens

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap