

**P8 Klagenfurt Living – Zentrale Büroeinheit mit ca. 84,10
m² & Kellerfläche von ca. 95,60 m²**



Objektnummer: 1697/1693

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	84,10 m ²
Gesamtfläche:	179,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	95,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	158,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach

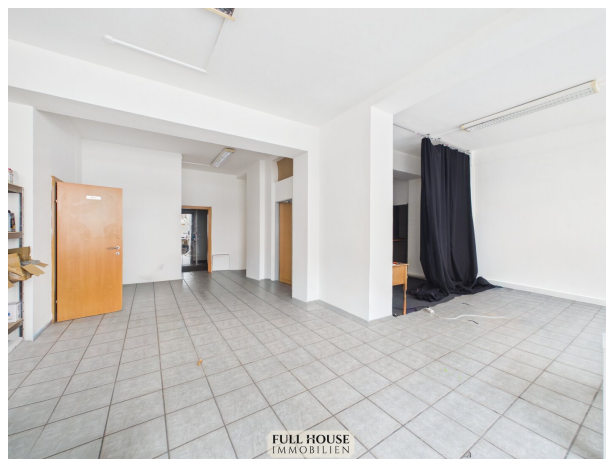


Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

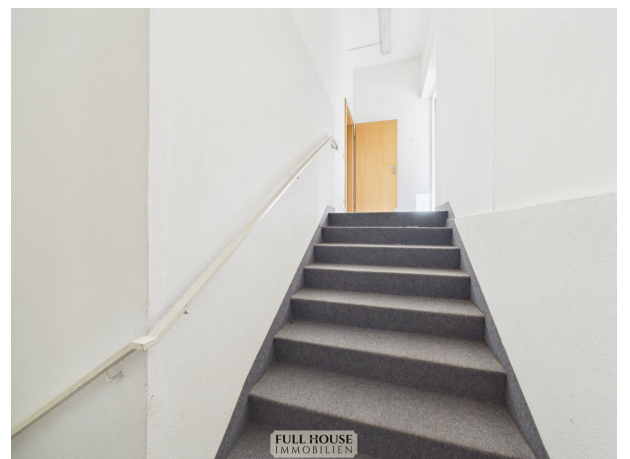
-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH



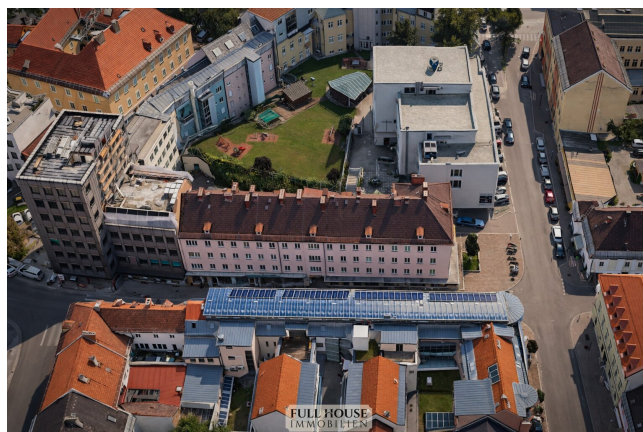
















Ungefähre Gesamtfläche^m
179,7 m²
Reduzierte Kopffreiheit
0,8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1,5 m

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

Derzeit fällt noch keine Rücklage an; diese ist daher in den aktuell angegebenen Betriebskosten bzw. monatlichen Kosten nicht enthalten. Die Bildung der gesetzlichen Rücklage erfolgt erst nach Begründung von Wohnungseigentum bzw. nach erfolgter Parifizierung. 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 gegenständliche Einheit im Projekt **P8 Klagenfurt Living** verfügt über eine **Büro- bzw. Geschäftsfläche von ca. 84,10 m² im Erdgeschoss** sowie über eine zusätzliche **Kellerfläche von ca. 95,60 m²**. Gerade diese Aufteilung macht das Objekt besonders interessant für Nutzungen, bei denen neben einer gut nutzbaren Hauptfläche auch ein großzügiger Lager-, Stauraum- oder ergänzender Arbeitsbereich benötigt wird.

Wenn man die Einheit betritt, gelangt man zunächst in eine **ca. 3,8 m² große Diele**, die in den vorderen Bereich des Lokals führt. Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Hauptraum mit **ca. 73,6 m²**, der offen gestaltet ist und dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **WC mit ca. 2,9 m²** sowie einen **ca. 3,8 m² großen Allzweckraum**, der sich sehr gut als Abstellfläche oder praktischer Nebenraum nutzen lässt.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das **Kellergeschoss**. Dort stehen weitere **ca. 95,60 m²** zur Verfügung. Dieser Bereich ist als **klassische Kellerfläche** zu verstehen und präsentiert sich auch entsprechend in seiner Ausführung. Für Nutzungen, bei denen großzügige Lagerflächen, Stauraum oder zusätzliche Nebenflächen von Vorteil sind, bietet dieser Bereich jedoch einen wesentlichen Mehrwert.

Insgesamt eignet sich diese Einheit besonders für Käufer oder Nutzer, die eine **repräsentative Fläche im Erdgeschoss** mit einer **großzügigen zusätzlichen Kellerfläche** verbinden möchten. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten für Büro, Studio, Dienstleistung oder Konzepte, bei denen eine ergänzende Nutzfläche im Untergeschoss sinnvoll eingesetzt werden kann.

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