

**P8 Klagenfurt Living – Sanierungsbedürftige
2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Klagenfurt**



Objektnummer: 1697/1679

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	135,47 €
Heizkosten:	36,00 €
USt.:	20,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach



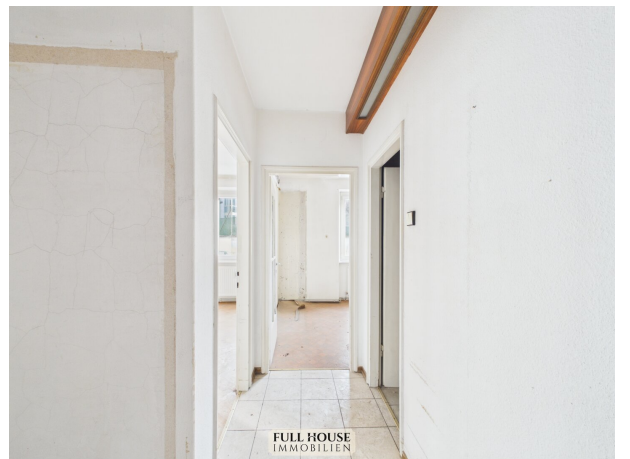
Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH













FULL HOUSE
IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
70.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstäbgetreu. 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 befindet sich im **1. Obergeschoss** des Projekts **P8 Klagenfurt Living** und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **70,6 m²**. Sie befindet sich in einem **stark**

sanierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die Möglichkeit, die Einheit im Zuge einer umfassenden Renovierung individuell zu gestalten.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in eine ca. **10,8 m² große Diele**, von der aus die weiteren Räume erschlossen werden. Die vorhandene Struktur ermöglicht eine klare Neuorganisation der Raumaufteilung.

Die separate Küche mit ca. **9,4 m²** wird durch einen kleinen Abstellraum mit ca. **0,5 m²** ergänzt. Das Badezimmer verfügt über eine Fläche von ca. **3,8 m²**.

Weiters stehen zwei Zimmer mit ca. **29 m²** sowie ca. **17,1 m²** zur Verfügung, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der derzeitige Zustand der Wohnung erfordert eine Sanierung, eröffnet jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, die Ausstattung nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und die Einheit nachhaltig aufzuwerten.

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.

Immobilien verkaufen mit **System statt Hoffnung**

Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

? Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Kontaktieren Sie uns! ?

+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