

P8 Klagenfurt Living – Repräsentative Praxis- oder Büroeinheit in bester Klagenfurter Zentrums- lage



Objektnummer: 1697/1692

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
Gesamtfläche:	337,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	660,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach

T +43 676 4217090



Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

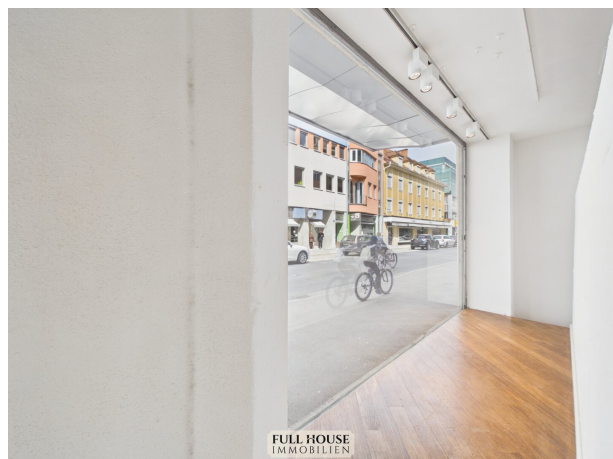
-Bei uns sind Sie richtig.

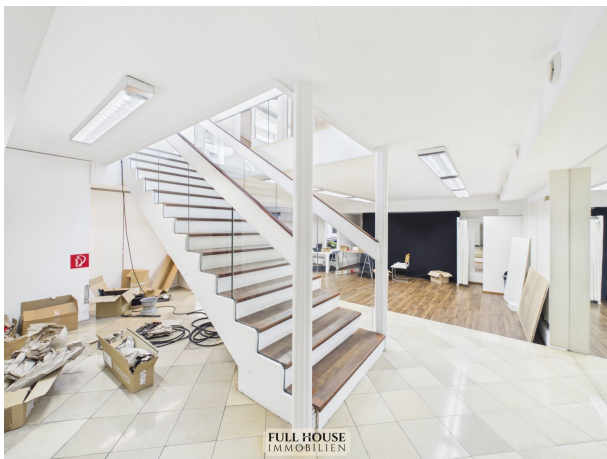
IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH



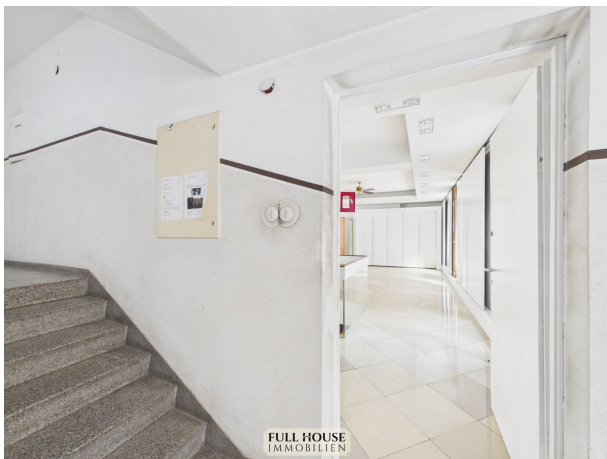


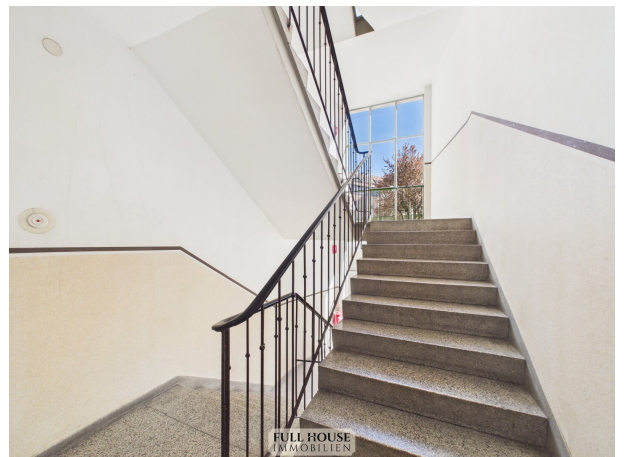








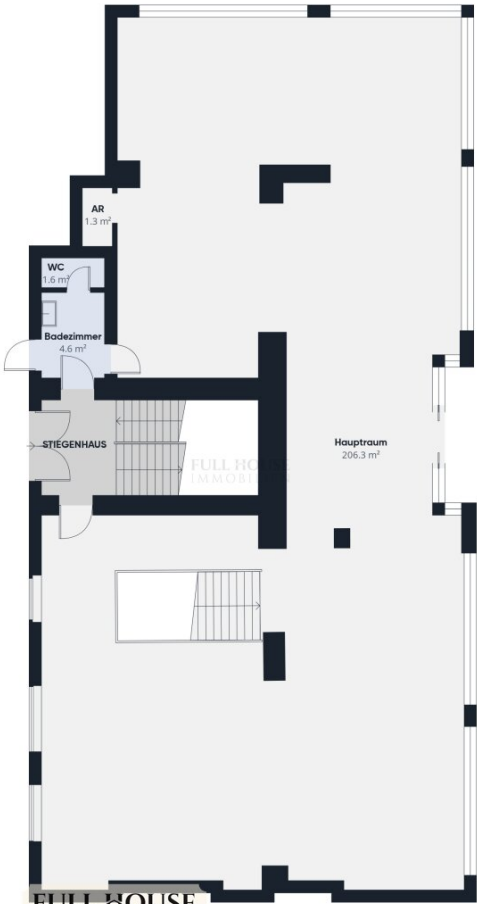












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
337.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit
2.8 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**.

Diese großzügige Geschäftseinheit im Projekt **P8 Klagenfurt Living** bietet mit einer **Gesamtfläche von ca. 337,1 m²** viel Raum für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als **Praxis, Büro, Studio oder kombinierter Geschäftsstandort** – die Einheit überzeugt durch ihre weitläufige Struktur, mehrere getrennte Bereiche sowie eine klare Aufteilung auf **Erdgeschoss und Kellergeschoss**.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der zentrale **Hauptraum mit ca. 206,3 m²**, der durch seine offene Gestaltung besonders vielseitig nutzbar ist. Dieser großzügige Bereich eignet sich hervorragend als Hauptarbeitsfläche, Empfangsbereich, Ausstellungsfläche oder als offenes Büro- beziehungsweise Praxiskonzept. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Badezimmer mit ca. 4,6 m²**, ein separates **WC mit ca. 1,6 m²** sowie einen **Abstellraum mit ca. 1,3 m²**, wodurch auch die praktische Nutzbarkeit im Alltag sehr gut gegeben ist.

Direkt vom Hauptraum aus gelangt man über die Treppe in das **Kellergeschoss**, das weitere wertvolle Nutzflächen bietet. Hier stehen ein großer Raum mit **ca. 87,1 m²**, zwei weitere Zimmer mit **ca. 9,1 m²** und **ca. 9 m²** sowie zwei **Allzweckräume mit ca. 12,9 m²** und **ca. 5,2 m²** zur Verfügung. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für zusätzliche Arbeitsbereiche, Besprechungsräume, Lager, Archiv, Behandlungsräume oder interne Nebenflächen.

Die Einheit eignet sich ideal für Unternehmen, die eine **großzügige und flexibel nutzbare Gewerbefläche** suchen und Wert auf eine Kombination aus **offenen Hauptflächen** und **separat nutzbaren Nebenräumen** legen. Gerade für Praxis- oder Bürokonzepte bietet diese Immobilie eine sehr gute Grundlage, um repräsentatives Arbeiten mit funktionaler Raumaufteilung zu verbinden.

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