

## **P8 Klagenfurt Living – 4.5-Zimmer-Wohnung mit klare Raumaufteilung in zentraler Innenstadtlage**



**Objektnummer: 1697/1706**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	94,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,85 €
<b>USt.:</b>	17,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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  
+43 676 4217090







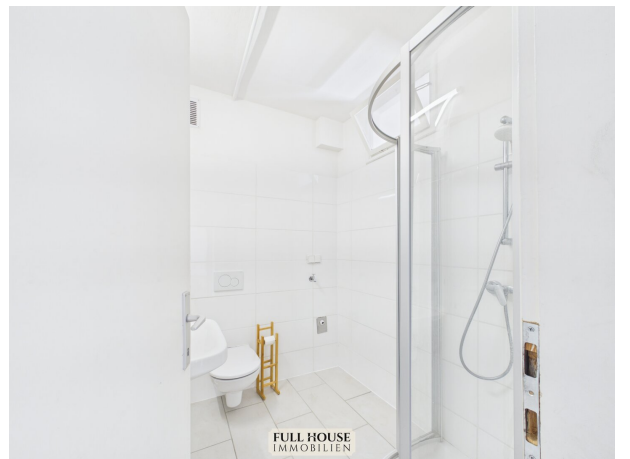
FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

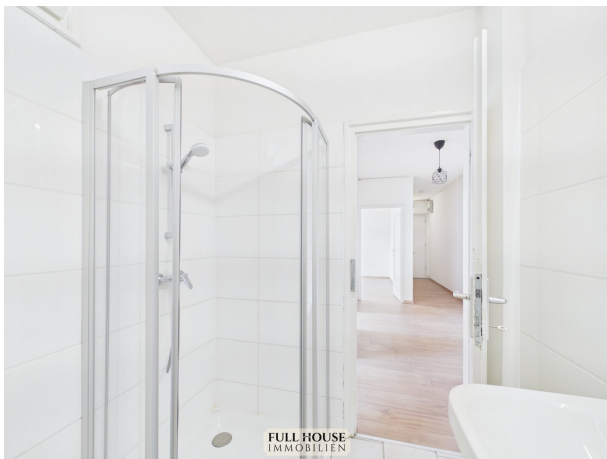


FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN







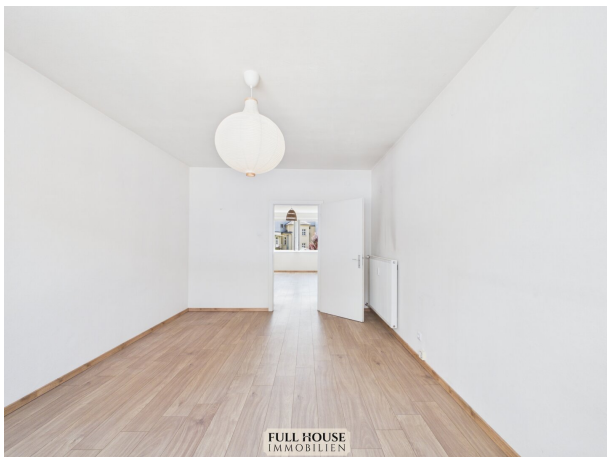
FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN















Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
94.3 m<sup>2</sup>

(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 m<sup>2</sup> netto monatlich** zuzüglich **10 % USt**.

Die **Heizkosten** liegen derzeit bei rund **€ 0,51 pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Wohnung im Projekt **P8 Klagenfurt Living** im 3. Obergeschoss (ohne Lift) überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, gut nutzbare Zimmergrößen und eine praktische Grundrissgestaltung. Die Wohnung eignet sich besonders für Käufer:innen, die Wert auf mehrere getrennt begehbare Räume, eine zentrale Lage und eine funktionale Wohnstruktur legen.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man zunächst in die **ca. 15,6 m<sup>2</sup> große Diele**, die als zentraler Verteiler der Wohnung dient. Von hier aus sind mehrere Räume direkt erreichbar, wodurch eine sehr angenehme und übersichtliche Wohnsituation entsteht. Rechter Hand befinden sich **2** separat begehbare **Zimmer** mit ca. **8,9 m<sup>2</sup>** und ca. **16,4 m<sup>2</sup>**, die sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.

Ebenfalls von der Diele aus gelangt man in die **ca. 11,1 m<sup>2</sup> große Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen kompakten Küchen- und Essbereich bietet. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer mit ca. **3,8 m<sup>2</sup>**, das praktisch in den Grundriss integriert ist.

Im oberen Bereich der Wohnung öffnet sich das ca. **21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer**, das den großzügigsten Aufenthaltsbereich der Wohnung bildet. Von dort aus gelangt man in ein weiteres Zimmer mit ca. **17,6 m<sup>2</sup>**, das durch seine Größe besonders vielseitig nutzbar ist.

Die Wohnung bietet insgesamt eine sehr funktionale Raumaufteilung mit **4.5 gut nutzbaren Zimmern**, einer separaten Wohnküche, Badezimmer und zentralem Vorraum. Besonders angenehm ist, dass die einzelnen Räume klar voneinander getrennt sind und dadurch sowohl für Familien als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach eine solide Grundlage entsteht.

**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