Von Nord nach Süd – großzügige 4-Zimmer-Wohnung | Innenstadtlage

Objektnummer: 1697/1725

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,49 m²
Gesamtfläche:	84,49 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	212.000,00 €
Betriebskosten:	245,00 €
USt.:	24,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Möchten Sie Ihre Immobilie
[redacted]
-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

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

PROSENHOF
FULL HOUSE
IMMOBILIEN

PROSENHOF
FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

PROSENHOF
FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Paulitschgasse
FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

84.5 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.

GIRAFFE360

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100

PAULITSCHGASSE 8 - STIEGE 1+2

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT, NOCH AN DRITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGEFOLGT WERDEN

BAUVORHABEN	ZEICHNUNGSNUMMER	PLANINHALT	PLANVERFASSER	DATUM:	
WA PAULITSCHGASSE 8 BESTANDSPLÄNE	**DEC 0567/B-11**	**PAULITSCHGASSE 8 : STIEGE 1+2 KELLERGESCHOSS**	Dipl. Ing. (FH) Achim Melissnig M.Eng. ZT-Büro Bauingenieurwesen - Projektmanagement	**05.08.2026**	NEU
	MASSTAB **1:100**		A: Kloschenweg 2, 9600 Villach T: +43 / (0)676 / 57 38 57 1 E: achim.melissnig@yahoo.de zt:	GEZ. **MA** / M2 **A3**	ABBRUCH BESTAND

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DER PLANVERFASSER / DIE PROJEKTBETEILIGTEN ZU KONTAKTIEREN

FULL HOUSE IMMOBILIEN

AUSSENANLAGEN M 1:125

PARKPLÄTZE - VARIANTE B

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT, NOCH AN DRITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGEFOLGT WERDEN

BAUVORHABEN	ZEICHNUNGSNUMMER	PLANINHALT	PLANVERFASSER	DATUM:	
WA PAULITSCHGASSE 8 BESTANDSPLÄNE	DEC 0567/V-16B MASSTAB 1:125	PAULITSCHGASSE 8 AUSSENANLAGEN	Dipl. Ing. (FH) Achim Melissnig M.Eng. ZT-Büro Bauingenieurwesen - Projektmanagement A: Kloschenweg 2, 9600 Villach T: +43 / (0)676 / 57 38 57 1 E: achim.melissnig@yahoo.de zt:	05.08.2026 GEZ. MA M2 A3	NEU ABBRUCH BESTAND

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DER PLANVERFASSER / DIE PROJEKTBETEILIGTEN ZU KONTAKTIEREN

Objektbeschreibung

Das Objekt – P8 Klagenfurt Living

Die Liegenschaft **P8 Klagenfurt Living** wurde nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs unter Inanspruchnahme von Mitteln des **Wohnhaus-Wiederaufbaufonds** wiedererrichtet und im Jahr **1957** fertiggestellt. Das Gebäude umfasst mehrere Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als Stadtwohnung als auch als Anlageobjekt zur Kurzzeitvermietung.

Aufgrund der Wiedererrichtung mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds unterliegt das Gebäude der **Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG)**. Für Mietverhältnisse gelten daher die Bestimmungen des MRG. Es kommt der **angemessene Hauptmietzins gemäß § 16 MRG** zur Anwendung.

Der zulässige Hauptmietzins richtet sich nach den jeweils geltenden mietrechtlichen Vorschriften und ist **nicht frei vereinbar**. Die Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses kann nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft werden. Maßgeblich sind dabei insbesondere vergleichbare Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Ausstattung, Erhaltungszustand und Beschaffenheit. Bei befristeten Mietverträgen ist zudem der gesetzlich vorgesehene **Befristungsabschlag von derzeit 25 %** zu berücksichtigen.

Kurzzeitvermietung ist gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag zulässig.

Die Liegenschaft ist derzeit als **Bauland – Geschäftsgebiet** gewidmet.

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, *Widmanngasse 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 **2. Obergeschoss (ohne Lift)** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, angenehm dimensionierten Zimmern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die klare Trennung der einzelnen Räume schafft eine funktionale Wohnstruktur und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in die **ca. 10,57 m² große Diele**, die als zentraler Verteiler sämtliche Wohnbereiche miteinander verbindet. Linker Hand befinden sich die **separate Küche mit ca. 9,17 m²**, das **Badezimmer mit ca. 3,67 m²** sowie ein weiteres **Zimmer mit ca. 8,79 m²**, das sich flexibel beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich nutzen lässt.

Geradeaus öffnet sich das **großzügige Wohnzimmer mit ca. 20,79 m²**, das den zentralen Wohn- und Aufenthaltsbereich der Wohnung bildet und ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft bietet. Direkt vom Wohnzimmer aus gelangt man in das **ca. 19,25 m² große Hauptschlafzimmer**, das dank seiner Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Rechter Hand von der Diele befindet sich ein weiteres **Zimmer mit ca. 11,54 m²**. Auch dieser Raum lässt sich je nach individuellem Bedarf flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder großzügige Garderobe gestalten.

Insgesamt bietet die Wohnung eine **gut durchdachte und vielseitig nutzbare Raumaufteilung** mit separater Küche, Badezimmer, großzügigem Wohnbereich und mehreren individuell nutzbaren Zimmern. Die Kombination aus angenehmen Raumgrößen, klar voneinander getrennten Wohnbereichen und der **zentralen Lage in Klagenfurt** macht die Wohnung sowohl für Familien als auch für Käufer interessant, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

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

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