SANIERUNGSBEDÜRFTIG 4.5-Zimmer-Wohnung | Innenstadtlage



Objektnummer: 1697/1722

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:	91,64 m²
Gesamtfläche:	91,64 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	250,85 €
USt.:	25,09 €

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


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


FULL HOUSE
IMMOBILIEN


FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

91.6 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



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 Meissnig M.Eng. ZT-Büro Bauingenieurwesen - Projektmanagement A. Kaschenweg 2, 9500 Villach T: +43 (0) 676 / 57 38 57 1 E: achim.meissnig@yahoo.de	**05.08.2026**
MASSTAB: **1:100**				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

FULL HOUSE IMMOBILIEN



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 Meissnig M.Eng. ZT-Büro Bauingenieurwesen - Projektmanagement A. Kaiserweg 2, 9500 Villach T: +43 (0) 676 / 57 38 57 1 E: achim.meissnig@yahoo.de	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 Projekt **P8 Klagenfurt Living** im 2. 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. 12,36 m² 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 **Räume** mit ca. **8,5 m²** und ca. **16,2 m²**, die sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.

Ebenfalls von der Diele aus gelangt man in die **ca. 10,32 m² große Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen kompakten Küchen- und Essbereich bietet. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer mit ca. **3,96 m²**, das praktisch in den Grundriss integriert ist.

Im oberen Bereich der Wohnung öffnet sich das ca. **20,59 m² große Wohnzimmer**, das den großzügigsten Aufenthaltsbereich der Wohnung bildet. Von dort aus gelangt man in ein weiteres Zimmer mit ca. **16,48 m²**, 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

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