Geschäftseinheit in Klagenfurter Innenstadt

Objektnummer: 1697/1727

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:	321,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.460,00 €
Betriebskosten:	660,00 €
USt.:	360,00 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten 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

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

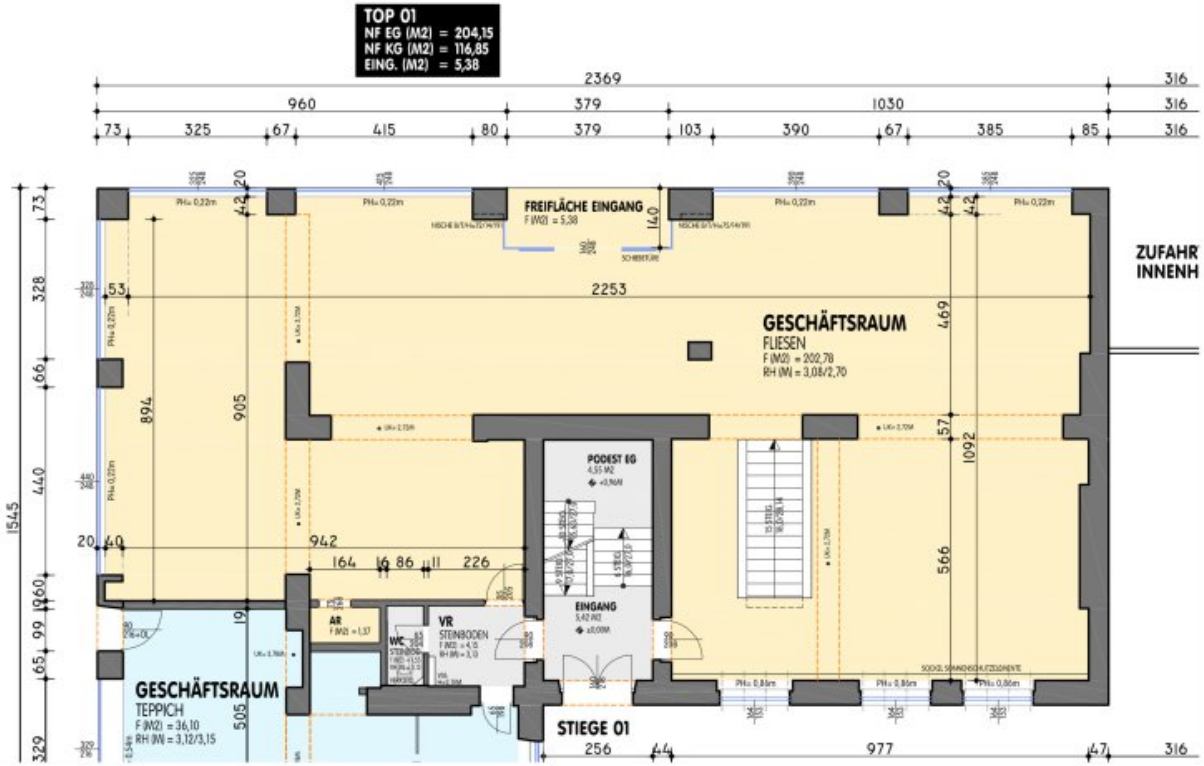
FULL HOUSE
IMMOBILIEN

PROSENHOF
FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100

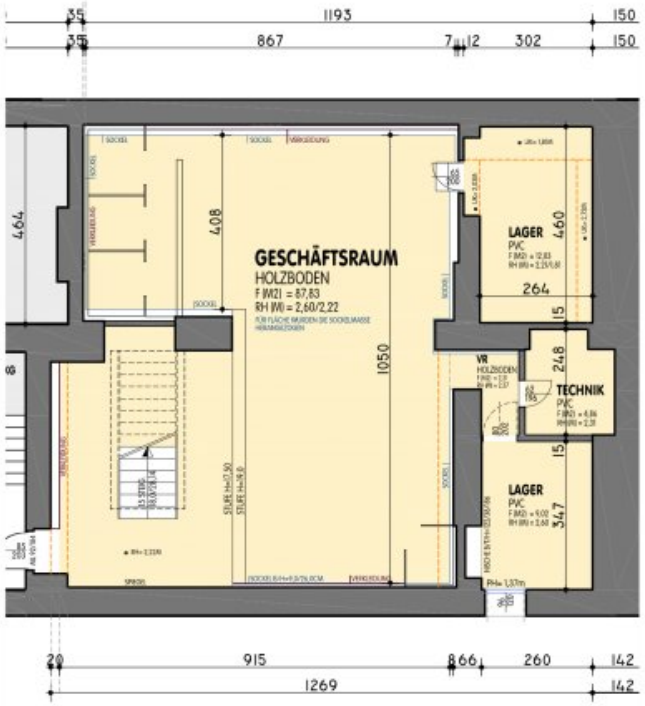
TOP 01

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/T-01-1**	**STIEGE 1 : PAULITSCHGASSE 8 TOP 01 - EG**	Dipl. Ing. (FH) Achim Melissnig M.Eng. ZT-Büro Bauingenieurwesen - Projektmanagement	**05.08.2026**	NEU
	MASSTAB **1:100**			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



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100

TOP 01

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/T-01-2**	**STIEGE 1 : PAULITSCHGASSE 8 TOP 01 - KG**	Dipl. Ing. (FH) Achim Melissnig M.Eng. ZT-Büro Bauingenieurwesen - Projektmanagement	**05.08.2026**	NEU
	MASSTAB **1:100**			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

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 Geschäftseinheit bietet mit einer **Gesamtfläche von ca. 321 m²** viel Raum für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als **Praxis, Büro, Studio, Showroom, Selfstorage oder kombinierter Geschäftsstandort** – die Einheit überzeugt durch ihre weitläufige Struktur, mehrere getrennte Bereiche sowie die praktische Aufteilung auf **Erdgeschoss und Kellergeschoss**.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der zentrale **Hauptraum mit ca. 200 m²**, der dank seiner offenen Gestaltung besonders flexibel genutzt und an unterschiedliche Betriebskonzepte angepasst werden kann. Die großzügige Fläche eignet sich beispielsweise hervorragend als **Hauptarbeitsfläche, Empfangs- oder Kundenbereich, Ausstellungsfläche, Studio sowie für offene Büro- oder Praxiskonzepte**.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein **Badezimmer mit ca. 4,2 m²**, ein **WC mit ca. 1,6 m²** sowie einen **Abstellraum mit ca. 1,4 m²**.

Das Badezimmer und das WC werden derzeit gemeinsam mit einem weiteren Geschäftslokal genutzt.

Direkt vom Hauptraum aus gelangt man über eine interne Treppe in das **Kellergeschoss**, das die Geschäftseinheit um weitere großzügige Nutzflächen ergänzt. Hier stehen ein großer Raum mit **ca. 90 m²**, zwei weitere Räume mit **ca. 12,8 m²** und **ca. 9 m²** sowie ein **Technikraum mit ca. 4,9 m²** zur Verfügung.

Die zusätzlichen Flächen im Kellergeschoss eignen sich ideal als **Lager, Archiv, Selfstorage, interne Arbeitsbereiche, Besprechungsräume oder sonstige betriebliche Nebenflächen**.

Durch die Kombination aus großzügiger Hauptfläche und separaten Nebenräumen bietet das Lokal besonders viel Flexibilität und eignet sich sowohl für klassische Gewerbebetriebe als auch für moderne, kombinierte Nutzungskonzepte.

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