

Kärntner Lebensart trifft mediterranes Flair – Ein Juwel in Villach-Landskron - PROVISIONSFREI



Objektnummer: 969

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9523 Landskron
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	8
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	1.956,00 m²
Keller:	90,00 m²
Kaufpreis:	1.170.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Heizkosten:	200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 660 2800 129

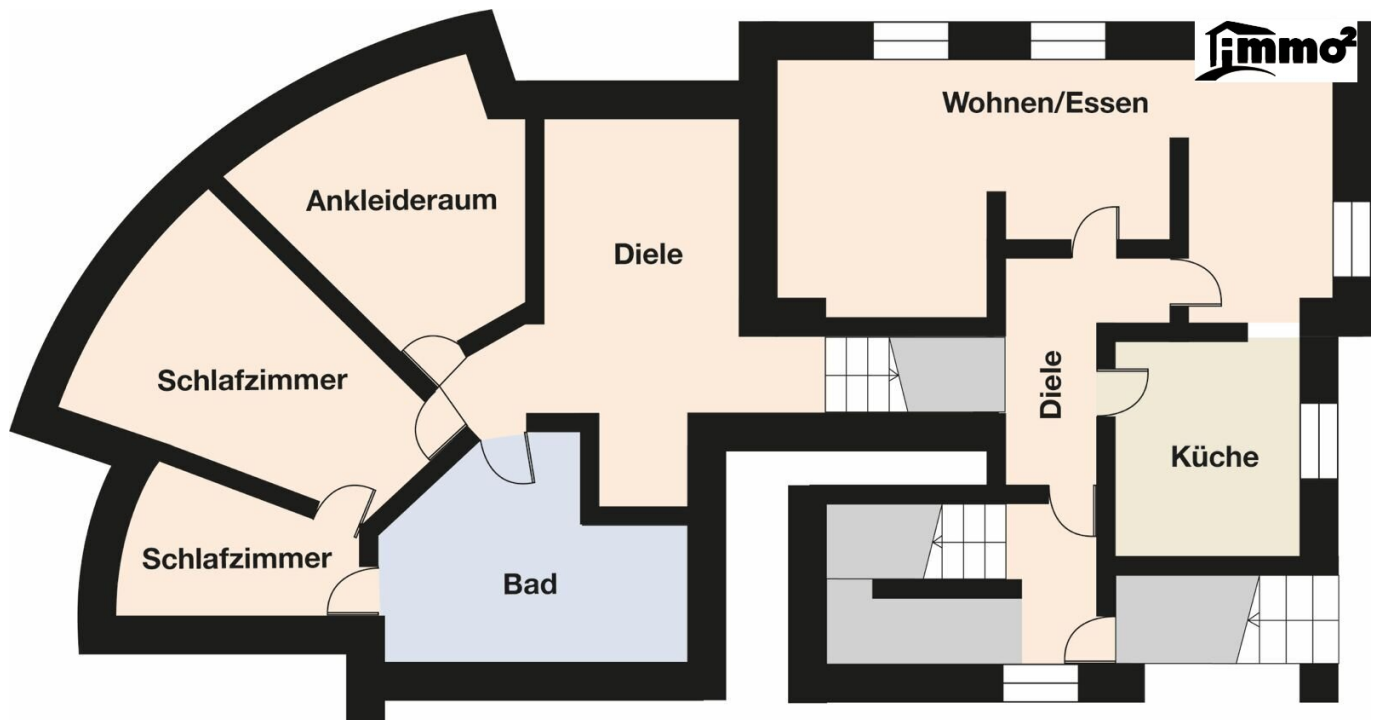
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

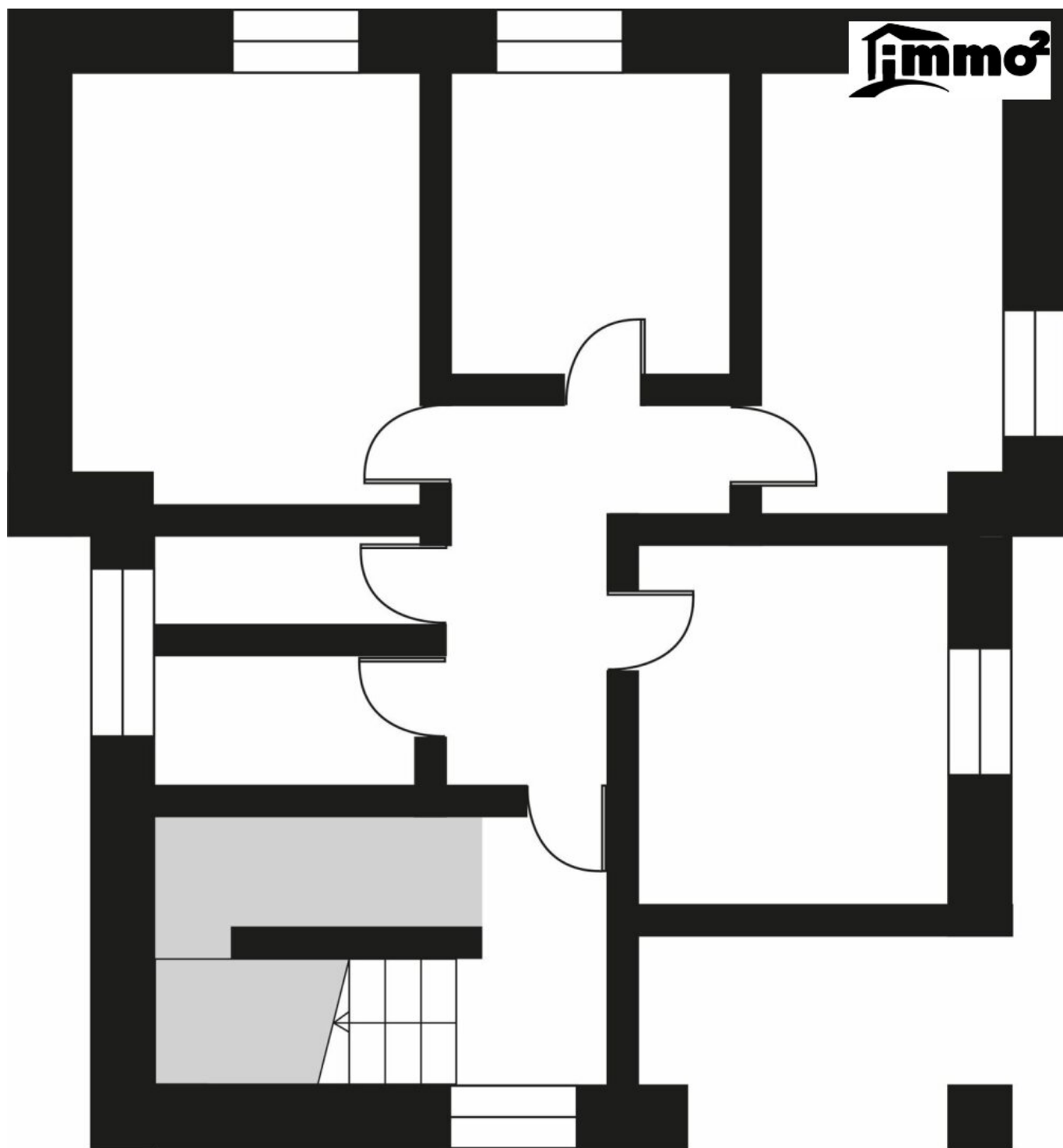














4 Jahre
in Folge

K
AUS

K
AUS

KURIER
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

TOP IMMO
EXPERTE
2025

IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

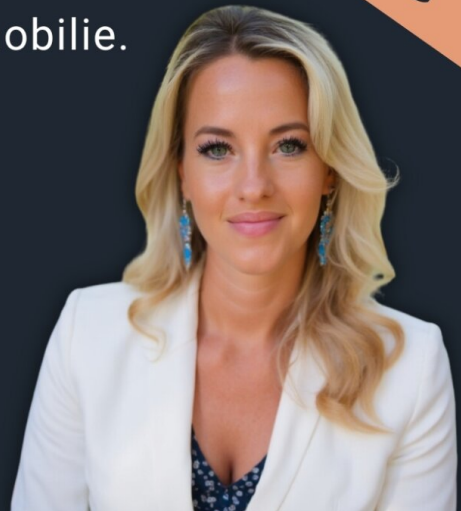
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ihr mediterraner Wohnraum in Villach-Landskron

Dieses stilvolle Ein- bzw. Mehrfamilienhaus vereint mediterranes Flair mit praktischer Funktionalität und bietet die seltene Gelegenheit, Wohnen auf höchstem Niveau mit der Option für einen **Mehrgenerationenhaushalt** zu kombinieren. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.308 m² erwartet Sie ein einzigartiges Zuhause, das liebevoll gepflegt und mit viel Herz gestaltet wurde. Der inbegriffene **zusätzliche Baugrund** wird mitverkauft (eigene Parzelle links daneben, ca. 800 m²) bietet weitere Entfaltungsmöglichkeiten – ein echtes Juwel für Individualisten und Liebhaber des Besonderen!

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Idyllische, naturnahe Lage mit bester Infrastruktur in Villach-Landskron
- **Wohnfläche:** ca. 300 m² (auf 2 Wohnungen - kann auch als Einfamilienhaus genutzt werden)
- **Grundstücksfläche Gesamt:** ca. 2.308 m² (2 Grundstücke)
- parifizierte eigene Nebengrundstück mit ca 800m²
- **Baujahr:** 1972 | **Zubau:** 1998
- **Zimmer:** 8+
- **Böden:** Edles Parkett und hochwertige Fliesen
- **Fenster:** Holz-Alu-Fenster (neu 2000)
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung, Wärmepumpe (Fußbodenheizung im Zubau), zwei Kamine

- **Zustand:** Wunderschön gepflegt
- **GESAMTKAUFPREIS: 1.170.000€ -PROVISIONSFREI**
- **Aufteilung:**

Untergeschoss: Wohn- und Weinkeller mit großzügigem Stauraum

Erdgeschoss: Vorraum, hochwertige Landhausküche (nur 1,5 Jahre alt) mit Vollflächen-Induktionsherd, großzügiger Wohn-Essbereich, Zugang zur XL-Toskana-Terrasse, separates WC, Galerie/Diele, weiteres WC, großes Badezimmer mit runder Wanne, XL-Dusche und Doppelwaschbecken, drei Schlafzimmer

Obergeschoss: Vorraum, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Südbalkon mit Blick auf den Dobratsch, Bad mit Wanne & Dusche, separates WC

Dachboden: Ca. 100 m² Kaltdach, ideal für einen weiteren möglichen Ausbau

Komfort und mediterranes Lebensgefühl

Dieses Haus wurde mit viel Liebe zum Detail gepflegt und stetig modernisiert. Besonders hervorzuheben ist der traumhaft neugestaltete Garten: Mediterrane Elemente wie ein kunstvoller Brunnen aus Udine, neue Fliesen, Steinwege, Bodenbeleuchtung, italienische Dekorationen, neue Markisen, neu angelegte Hecken und ein frei stehender Pool schaffen ein **einzigartiges Urlaubsfeeling** direkt vor Ihrer Haustür. Neue Türen (2021) und Fenster (2000) sorgen zusätzlich für zeitgemäßen Wohnkomfort. Der Zubau erfolgte 1998 und bringt ein großzügiges Plus an Wohnfläche.

Beste Lage – Natur, Stadt und Freizeit perfekt kombiniert

Die Lage könnte kaum besser sein:

- Ossiacher See: Nur 3 Minuten entfernt – ideal für Bade- und Wassersportfreunde

- Gerlitzten Alpe: Skigebiet in 5 Minuten erreichbar
- Altstadt Villach: In nur 10 Minuten mitten im urbanen Leben
- Italien: Nur 20 Minuten bis Bella Italia – Dolce Vita inklusive

Parkmöglichkeiten:

- 1 Doppel-Carport
- 1 Doppelgarage mit integrierter Werkstatt
- zusätzliche Garage bzw. Hobbyraum

Zusammenfassung

Dieses einzigartige Ein- oder Mehrfamilienhaus in Villach-Landskron bietet ein besonderes Wohngefühl, das **mediterranen Charme** mit funktionaler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung vereint. Ideal für Familien, Individualisten oder alle, die ein Haus mit Stil, Geschichte und Charakter suchen. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, idyllischem Garten, separatem Baugrund und bester Lage macht dieses Angebot zu einer **absoluten Rarität** am Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Immobilie!

VERKAUF DIREKT ÜBER DEN EIGENTÜMER:

Hr. Igor Vidmajer Tel.0660 5157777

Mail: i-vidmajer@web.de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap