

**Perfekt für Pferdeliebhaber! Haus mit großem Grundstück,
Stadl, extra Garage & Weitblick über Villach!**



Objektnummer: 1099

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Maria Gail
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 199,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,25
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Rauter

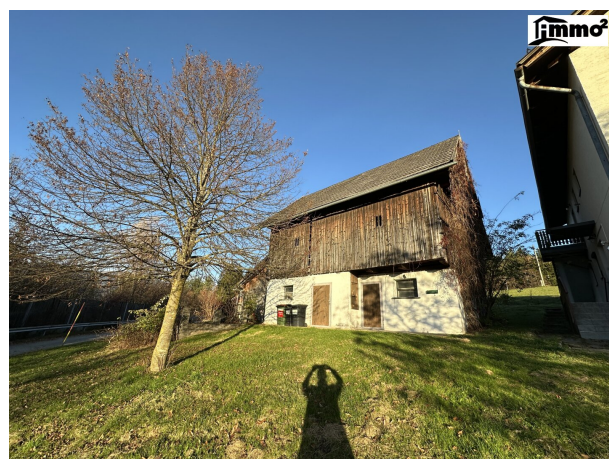
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

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



















Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause am Johannesweg – Großzügiges Objekt mit 6.113 m² Gesamtfläche

Dieses Objekt am Johannesweg 24 in Villach bietet eine seltene Kombination aus großzügiger Grundfläche, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer beeindruckenden Aussicht über die Stadt bis zu den Karawanken.

Die gesamte Liegenschaft steht zum Verkauf.

Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von **6.113 m²** inklusive Wohnhaus, Stadl sowie Nebengebäuden mit Garagen handelt es sich um ein umfassendes Immobilienpaket mit Entwicklungspotenzial.

IMMO-HOCH²-HIGHLIGHTS

Adresse: Johannesweg 24, 9500 Villach

Gesamtgrundstück: ca. 6.113 m²

Wohnfläche: ca. 200 m²

Gebäude: Wohnhaus + Stadl + Nebengebäude mit Garagen

Widmung: landwirtschaftliche Liegenschaft

Besonderheiten:

- Gesamtes Objekt inklusive aller Gebäude und Flächen
- Weitläufiges Grundstück in erhöhter Lage
- Stadl mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Nebengebäude und Garagen vorhanden
- Zwei getrennt nutzbare Wohnebenen möglich
- Aussicht über Villach und die Karawanken

- Gute Verkehrsanbindung (A10/A11)

Das Wohnhaus – solide Basis mit Sanierungsbedarf

Das Wohnhaus verfügt über rund 200 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss. Beide Ebenen können bei Bedarf getrennt genutzt werden.

Das Gebäude befindet sich in **renovierungsbedürftigem Zustand**.

Die Innenbereiche entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und bedürfen einer Modernisierung. Fenster und Dach jedoch sehr in Ordnung.

Damit bietet sich jedoch die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu sanieren und neu zu gestalten.

Ausstattung:

- Öl-Zentralheizung
- Wasser-, Kanal-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden
- Mischbeläge (Parkett, Fliesen, Estrich)
- Energieausweis vorhanden

Stadl & Nebengebäude – funktionale Erweiterung

Der bestehende Stadl sowie die Nebengebäude mit Garagen erweitern das Nutzungsspektrum erheblich.

Mögliche Nutzung:

- Landwirtschaft
- Tier- oder Pferdehaltung
- Lagerflächen
- Werkstatt oder Handwerksbetrieb
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Die Grundstücksgröße von 6.113 m² bietet hierfür entsprechende Flächenreserven.

Lage

Die erhöhte Lage am südwestlichen Stadtrand von Villach ermöglicht eine schöne Aussicht über die Stadt und die umliegende Bergwelt.

Unterhalb verläuft die Autobahn, wodurch eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen gegeben ist.

Infrastruktur:

- Stadtzentrum Villach in wenigen Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in der Umgebung
- Anbindung an A10 und A11
- Gute Verbindung Richtung Klagenfurt, Italien und Slowenien

Wichtiger rechtlicher Hinweis

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine **landwirtschaftliche Liegenschaft**.

Der Erwerb unterliegt den Bestimmungen des landwirtschaftlichen Grundverkehrs.

Ein Kauf ist nur möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen erfüllt werden.

Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung sowie eine Finanzierungsbestätigung sind Voraussetzung für die Wirksamkeit des Kaufvertrages.

Zusammenfassung

Dieses Objekt bietet:

- 6.113 m² Gesamtgrundstück
- Wohnhaus mit Sanierungsbedarf
- Stadl und Nebengebäude

- landwirtschaftliche Widmung
- Aussichtslage in Stadtnähe

Eine Immobilie mit Fläche und Entwicklungspotenzial – geeignet für Käufer, die ein renovierungsbedürftiges landwirtschaftliches Objekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap