

## Naturjuwel am Rauschelesee



**Objektnummer: 1079**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9073 Klagenfurt,13.Bez.:Viktring |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 189.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

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.



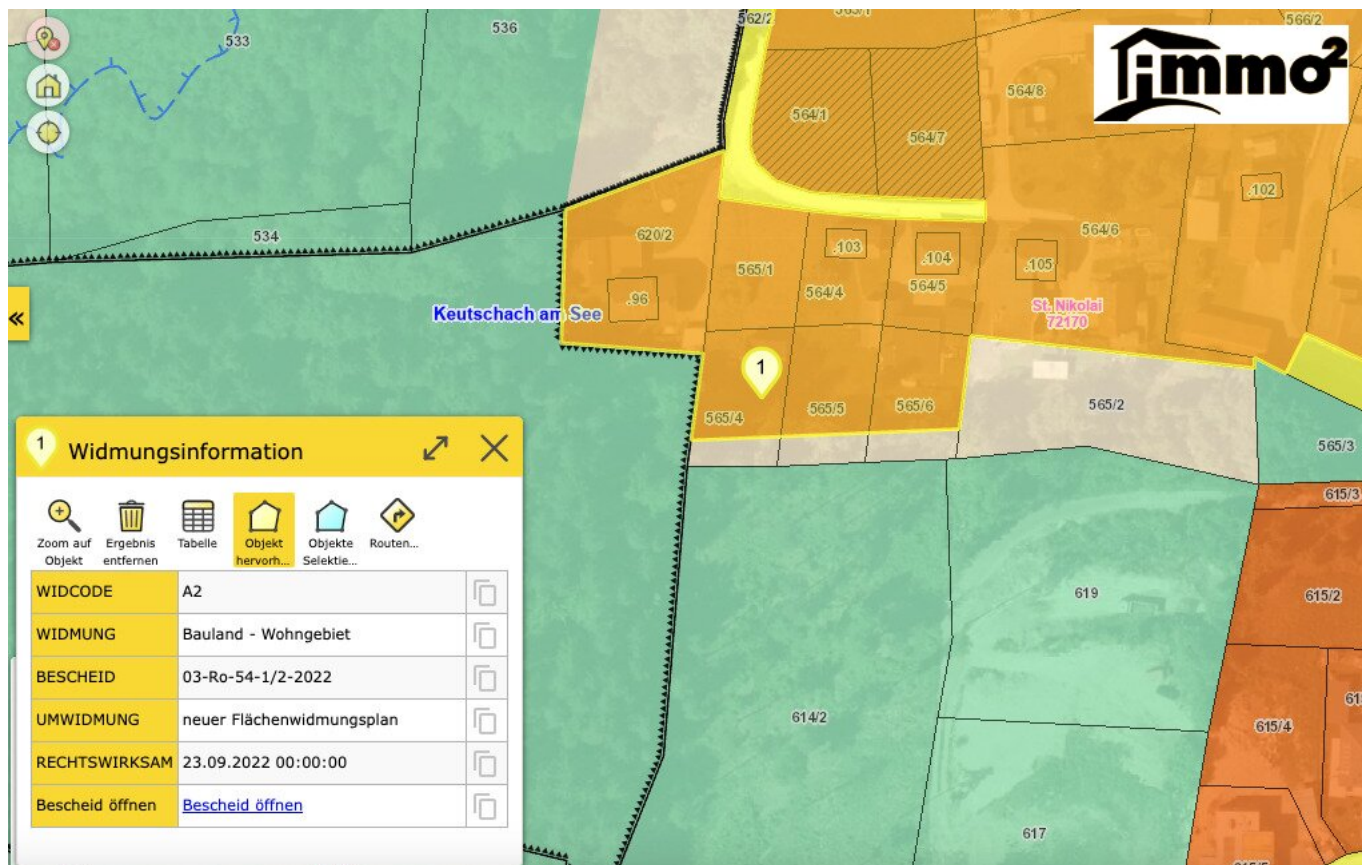












Keutschach an See

1

Widmungsinformation

Zoom auf Objekt

Ergebnis entfernen

Tabelle

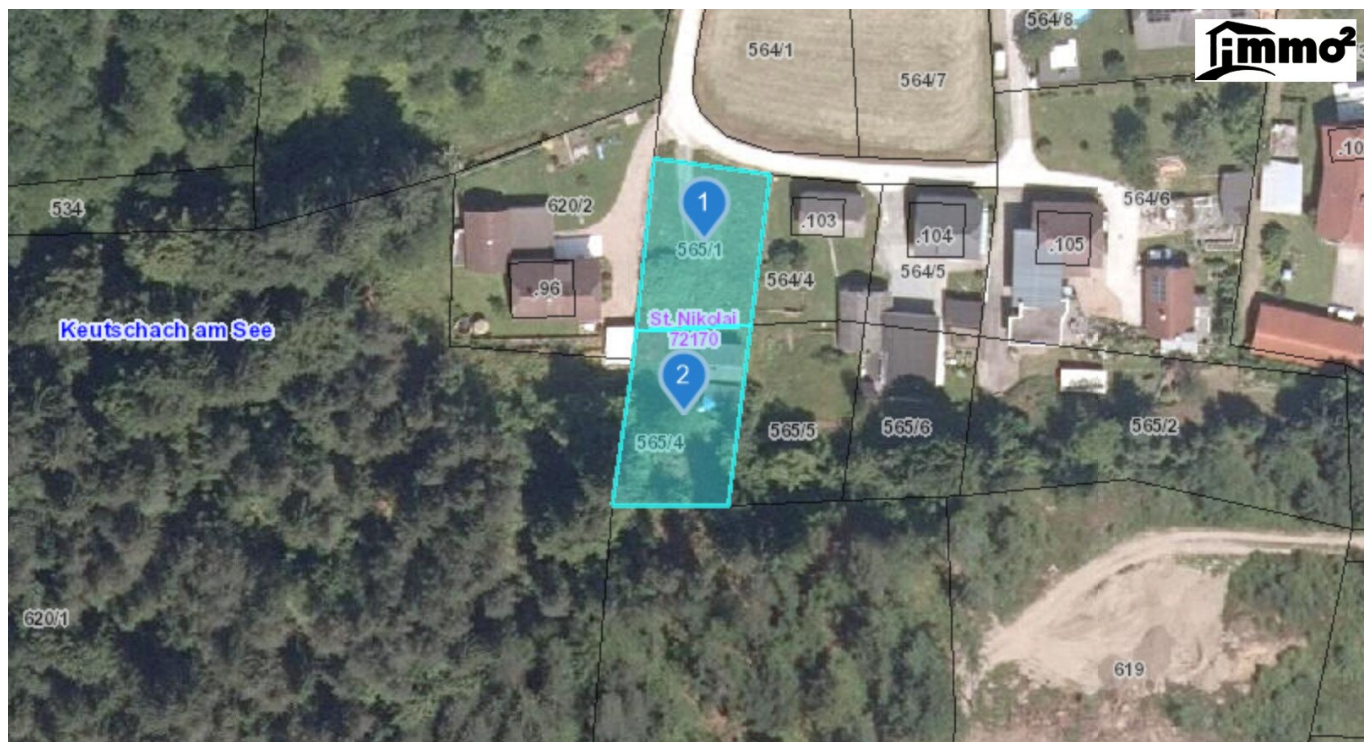
Objekt hervorh...

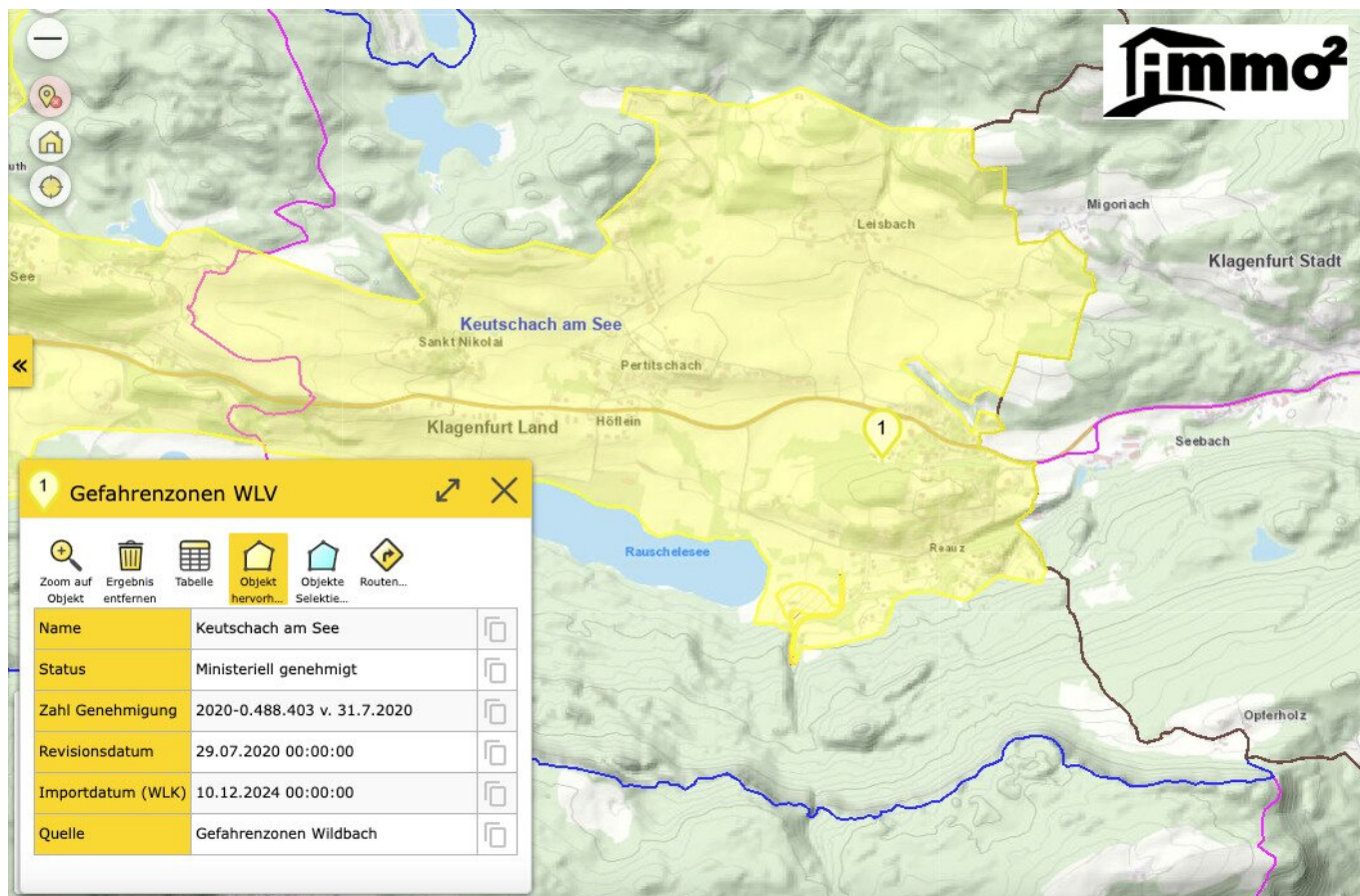
Objekte Selektie...

Routen...

|                 |                                 |  |
|-----------------|---------------------------------|--|
| WIDCODE         | A2                              |  |
| WIDMUNG         | Bauland - Wohngebiet            |  |
| BESCHEID        | 03-Ro-54-1/2-2022               |  |
| UMWIDMUNG       | neuer Flächenwidmungsplan       |  |
| RECHTSWIRKSAM   | 23.09.2022 00:00:00             |  |
| Bescheid öffnen | <a href="#">Bescheid öffnen</a> |  |









# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

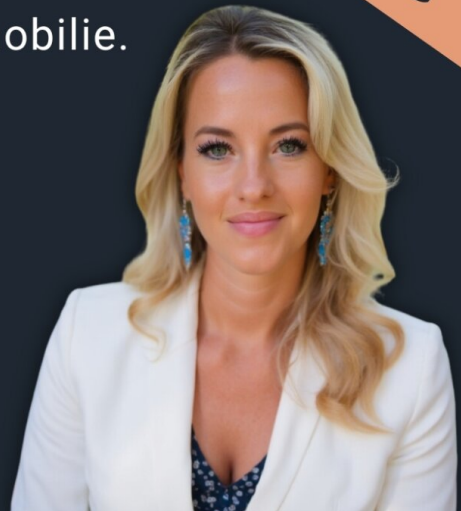
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF



## Objektbeschreibung

### Baugrundstück mit Seltenheitswert in Reauz | Keutschach am See

Manche Orte berühren sofort. Dieses Grundstück ist so ein Ort.

Inmitten der sanften Hügellandschaft von **Reauz**, nur wenige Gehminuten vom idyllischen **Rauschelesee** entfernt, eröffnet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit: Ein großzügiges Baugrundstück mit ca. **955 m<sup>2</sup>**, eingebettet in absolute Ruhe, direkt angrenzend an das **Landschaftsschutzgebiet Keutschacher See-Tal**. Ein Platz für Menschen, die Natur nicht nur sehen, sondern leben wollen – und für Investoren, die echte Werte schätzen.

Ein kleiner Altbestand in Form einer Gartenhütte unterstreicht den charmanten, ursprünglichen Charakter der Liegenschaft und lässt bereits erahnen, welches Potenzial hier schlummert.

? **Video zur Liegenschaft:**

<https://drive.google.com/file/d/1t8CiNs3bV1wXKhOzIIxqAmubZSqLqiLY/view>

### Auf einen Blick – die Highlights

? **Lage:** Reauz, Gemeinde Keutschach am See

? **Grundfläche:** ca. 955 m<sup>2</sup>

? **Widmung:** Bauland – Dorfgebiet

? **Bebauung:** Doppelhaus möglich

? **Bebauungspflicht:** Keine

? **Infrastruktur:** Wasser, Kanal und Strom in unmittelbarer Nähe

? **Besonderheiten:**

- Ruhige, naturnahe Lage
- Direkte Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet
- Fußläufige Entfernung zum Rauschelesee
- Hohe Flexibilität für Eigennutzer & Investoren

## Leben, wo andere Erholung suchen

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: **Naturidylle und Stadtnähe**.

Zwischen Rauschelesee und Keutschacher See gelegen, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe, Weitblick und Privatsphäre. Spaziergänge, Badeausflüge oder morgendliche Laufrunden durch unberührte Natur werden Teil Ihres Alltags. Gleichzeitig erreichen Sie **Klagenfurt-Viktring** in nur wenigen Minuten – ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung.

Eine **nahegelegene Bushaltestelle** sorgt für zusätzliche Mobilität und macht das Grundstück auch ohne eigenes Fahrzeug attraktiv.

## Freiraum für Ihre Ideen – heute und morgen

Dank der Widmung als **Bauland-Dorfgebiet** und der Möglichkeit zur **Doppelhausbebauung** eröffnen sich vielfältige Nutzungsperspektiven:

- Verwirklichung des eigenen Wohntraums im Grünen
- Generationenwohnen mit Nähe und Privatsphäre
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Hochwertiges Anlageobjekt mit nachhaltigem Wert

Und das Beste: **Keine Bebauungsverpflichtung** – Sie entscheiden selbst, wann und wie Ihr Projekt Realität wird.

## Wertbeständig. Bodenständig. Zukunftssicher.

Grundstücke in dieser Lage sind rar – und werden es bleiben. Gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten zählt **Grund und Boden** zu den stabilsten und krisensichersten Anlageformen. Dieses Grundstück überzeugt durch:

- ? ausgezeichnete Mikrolage
- ? hohe Nachfrage nach naturnahem Wohnen
- ? flexible Bebauungsmöglichkeiten
- ? langfristiges Wertsteigerungspotenzial



Eine Investition mit Weitblick – für heute, morgen und kommende Generationen.

## **Fazit**

Ein Grundstück für Menschen mit Anspruch.

Für Naturliebhaber, die Ruhe suchen.

Für Bauherren mit Visionen.

Für Investoren, die auf echte Werte setzen.

**Seltene Gelegenheit in einer der schönsten Regionen Kärntens.**

**? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.**

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Grundstück persönlich zu zeigen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap