

Aus Alt mach Neu – spannende Liegenschaft für kreative Köpfe!



Objektnummer: 362833374

Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9241 Wernberg
Baujahr:	1912
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Stellplätze:	8
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Kaltenbacher

K & P IMMOBILIEN Michaela Kaltenbacher MSc
Bruno-Kreisky-Straße 33
9500 Villach

T +43 699 11 10 38 36

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

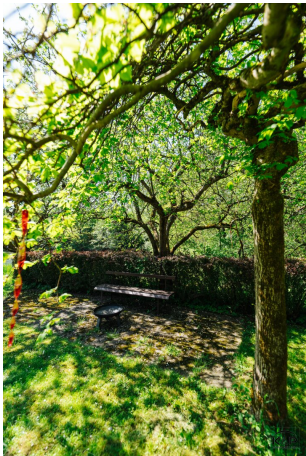














Objektbeschreibung

Aus Alt mach Neu – spannende Liegenschaft für kreative Köpfe in Wernberg

Diese außergewöhnliche Immobilie in **Wernberg** stammt aus dem Jahr **ca.1912** und wartet darauf, mit neuen Ideen zum Leben erweckt zu werden. Direkt an der Bundesstraße gelegen, bietet sie eine hervorragende Sichtbarkeit – ideal für alle, die **Wohnen und Arbeiten kombinieren** möchten. Ob Praxis, Atelier, Werkstatt oder kreatives Business: Die Lage sorgt für Aufmerksamkeit, ist gut erreichbar und leicht zu finden.

Doch hinter dem Haus eröffnet sich eine völlig andere Welt: ruhig, grün und idyllisch. Alter Baumbestand spendet natürlichen Schatten, der angrenzende Teich schafft eine besondere Atmosphäre. **Darin schwimmen Karpfen, die sich ruhig und elegant durchs Wasser bewegen – ein kleines Naturerlebnis direkt hinter dem Haus.**

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. **3.111 m²** und ist wie folgt gewidmet:

- ca. **1.464 m²** Bauland – **Dorfgebiet**
- ca. **1.647 m²** land- und forstwirtschaftliche Fläche (Ödland)

Das **Wohnhaus und der Stadl** – dessen unterer Bereich derzeit als **Garage genutzt wird** – **befinden sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand**, bieten jedoch viel Potenzial für kreative Projekte.

Je nach Konzept ist entweder eine **umfassende Sanierung oder ein Neubau nach Abbruch der bestehenden Gebäude** im Bereich des Baulands möglich – vorbehaltlich der geltenden baurechtlichen Vorschriften.

Eine besondere Liegenschaft für Menschen mit Ideen und Gestaltungswille – in gut angebundener Lage zwischen Villach und Velden, nur wenige Fahrminuten von der Autobahn entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap