

**Hier steckt Potenzial drin – großzügiges Haus mit Garten,
Stadl und herrlicher Aussicht über Villach**



Objektnummer: 1031

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Maria Gail
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	200,00 m²
Kaufpreis:	390.000,00 €
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

Haus mit großem Grundstück & Stadl – vielseitiges Objekt mit wunderschöner Aussicht über Villach!

Am Johannesweg 24 in Villach steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit rund 200 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 1.310 m² zum Verkauf.

Das Anwesen bietet viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Menschen, die Raum für ihre Projekte, Tiere oder kreative Ideen suchen.

Ein besonderes Highlight ist der Stadl, der sich hervorragend für Pferdeliebhaber, Tierhaltung, Werkstatt, Lager oder ein Atelier eignet.

Für zusätzlichen Platzbedarf besteht außerdem die Möglichkeit, angrenzende Flächen mit Garagen optional zu kaufen oder zu pachten – perfekt für Tiere, Fahrzeuge, Hobby oder betriebliche Nutzung.

Das Haus befindet sich in einer leicht erhöhten Aussichtslage über Villach, mit einem offenen Blick ins Tal und auf die Karawanken.

Die Autobahn verläuft unterhalb des Hauses, was eine sehr gute Verkehrsanbindung bietet. Die Lage ist daher nicht ruhig, aber dafür besonders praktisch und gut erreichbar – ideal für Pendler, Selbstständige oder Menschen, die Wert auf schnelle Wege legen.

Das Wohnhaus selbst stammt aus früherer Bauzeit und eignet sich perfekt für eine Sanierung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Durch zwei Ebenen, die sich auch getrennt nutzen lassen, ist das Objekt flexibel einsetzbar – Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Vermietung einer Etage sind problemlos möglich.

Raumaufteilung (ca.)

Erdgeschoss:

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Selch

Obergeschoss:

Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Bad, Balkon mit Fernblick

Untergeschoss:

Heizraum, Tankraum, Waschküche, Lagerräume

Nebengebäude:

Stadl mit großem Lagervolumen und Ausbaupotenzial

Ausstattung & Zustand

- Wohnfläche: ca. 200 m²
- Grundstück: ca. 1.310 m²
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Bodenbeläge: Mischbelag (Parkett, Fliesen, Estrich)
- Fenster & Dach: älter, sanierungsbedürftig
- Anschlüsse: Wasser, Kanal, Strom, Telefon vorhanden
- Energieausweis: in Vorbereitung

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet aber aufgrund seiner Größe, Struktur und Lage eine hervorragende Basis für Modernisierung, Erweiterung oder Umgestaltung.

Besonderheiten & Potenzial

- Großes, sonniges Grundstück in erhöhter Lage
- Zwei Wohneinheiten möglich – ideal für Familie oder Wohnen & Arbeiten
- Stadl mit vielfältigem Nutzungspotenzial
- Solide Bausubstanz – gute Grundlage für Umbau oder Sanierung
- Erweiterungsmöglichkeit: zusätzliche Flächen mit Garagen optional erwerbbar
- Verkehrsgünstige Anbindung, gute Infrastruktur, ruhige Umgebung
- Tolle Aussicht über Villach und die Karawanken

Nutzungsideen

- Familienhaus mit großem Garten
- Ideal für Tierliebhaber z.B. Pferde
- Kombination aus Wohnen und Selbstständigkeit (z. B. Atelier, Werkstatt, Büro)
- Mehrgenerationenwohnen mit zwei getrennten Einheiten
- Anlageobjekt mit Vermietung einer Etage nach Sanierung
- Sanierungs- oder Entwicklungsprojekt mit langfristigem Wertpotenzial

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 <1.500m
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