

**Perfekt für Pferdeliebhaber! Haus mit großem Grundstück, Stadl & Weitblick über Villach – zusätzliches Land auch zu Pacht möglich!**



**Objektnummer: 1054**

**Eine Immobilie von Immobilien Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Land und Forstwirtschaft |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9500 Villach-Auen        |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 200,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 390.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Rauter**

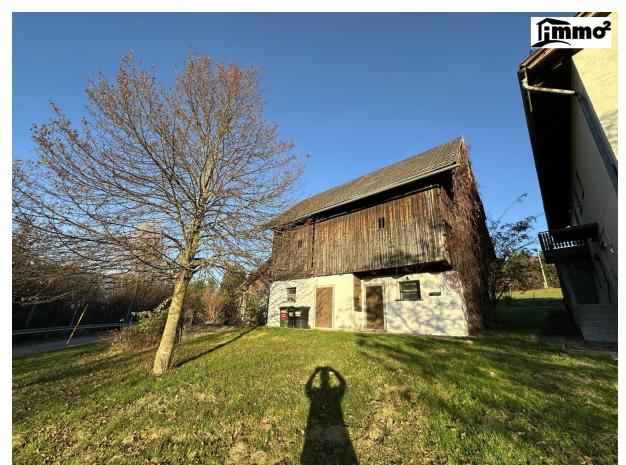
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

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



















## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause am Johannesweg – Wohnen, Natur & tierfreundliches Potenzial mit traumhafter Aussicht

Dieses großzügige Einfamilienhaus am Johannesweg 24 in Villach verbindet ländisches Wohngefühl mit einer außergewöhnlichen Aussichtslage über die Stadt.

Auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.310 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Objekt mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem charaktervollen Stadl und vielseitigen Möglichkeiten für Tier- und Pferdeliebhaber, kreative Köpfe oder Familien mit Platzbedarf.

Das Haus bietet klassische Strukturen, zwei flexibel nutzbare Etagen und viel Raum für individuelle Gestaltung. Wer ein Zuhause mit Charme, Freiheit und Entwicklungspotenzial sucht, findet hier eine einzigartige Möglichkeit, Wohnen, Arbeiten und Natur in Einklang zu bringen.

### IMMO-HOCH<sup>2</sup>-HIGHLIGHTS

- **Adresse:** Johannesweg 24, 9500 Villach
- **Lage:** Aussichtslage am südwestlichen Stadtrand – Autobahn verläuft unterhalb des Hauses
- **Wohnfläche:** ca. 200 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** EG + OG, getrennt nutzbar
- **Küche:** Jeweils im Erd- und Obergeschoss vorhanden
- **Baujahr:** älteres Bestandsgebäude
- **Energieeffizienz:** Öl-Zentralheizung, Energieausweis in Vorbereitung
- **Besonderheiten:**
  - Großes, sonniges Grundstück (ca. 1.310 m<sup>2</sup>)
  - **Stadl – ideal für Pferdehaltung, Lager, Werkstatt oder Atelier**
  - **Optional: zusätzliche Flächen mit Garagen welche auch als Stall nutzbar**

### **sind – Kauf oder Pacht möglich**

- Zwei Wohneinheiten möglich (Mehrgenerationen, Wohnen & Arbeiten)
- Wunderschöne Aussicht über Villach und die Karawanken
- Verkehrsgünstige Lage (A10/A11 unterhalb des Hauses)

## **Wohnen & Gestalten – Ihr Platz für Neues**

Das Haus bietet eine solide Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Mit zwei Geschossen, die bei Bedarf getrennt genutzt werden können, eignet es sich besonders für:

- Familien mit Platzbedarf
- Mehrgenerationenkonzepte
- Wohnen & Arbeiten an einem Standort
- Reiterhaushalte / Tierliebhaber
- Kreative oder Handwerker, die Raum für Hobby & Projekte benötigen

Der dazugehörige Stadl eröffnet zusätzliche Möglichkeiten:

Ob Pferdehaltung, Offenstall, Lagerraum, Werkstatt, Atelier oder Hobbybereich – hier entstehen Räume, die genau an Ihre Bedürfnisse angepasst werden können.

Für Pferde- oder Tierhaltung besteht der große Vorteil, dass weitere angrenzende Flächen entweder zugekauft oder gepachtet werden können.

Dies ermöglicht Koppelbereiche, Auslaufflächen oder erweiterte Tiernutzungen – äußerst selten in dieser Stadtnähe.

## **Ausstattung & Zustand**

- Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche: ca. 1.310 m<sup>2</sup>
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Fenster & Dach: älter, sanierungsbedürftig
- Böden: Mischbelag (Parkett, Fliesen, Estrich)
- Anschlüsse: Wasser, Kanal, Strom, Telefon vorhanden
- Energieausweis in Vorbereitung

Das Wohnhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber eine hervorragende Basis für individuelle Modernisierung und Neugestaltung.

## **Lage – Aussicht & Erreichbarkeit in perfekter Kombination**

Die erhöhte Lage bietet eine beeindruckende Aussicht über Villach und die Karawanken – ein täglicher Blick, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Genau unterhalb verläuft die Autobahn, was eine optimale Erreichbarkeit in alle Richtungen ermöglicht: Klagenfurt, Spittal, Italien und Slowenien sind in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur in der Nähe:

- Stadtzentrum Villach in wenigen Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte
- Rasche Erreichbarkeit von A10/A11
- Naherholungsgebiete und Reitwege in der Umgebung

## **Besonderheiten & Nutzungsideen**

- Großes Grundstück mit wunderschönem Weitblick
- Stadl ideal für Pferdehaltung, Lager, Werkstatt, Atelier
- Zwei Wohneinheiten möglich

- Optionale Erweiterung durch Kauf oder Pacht zusätzlicher Flächen
- Ideal für Tierhaltung, Hobby, Kreativ- oder Handwerksberufe
- Spannende Option für alle, die Wohnen & Arbeiten verbinden möchten
- Gute Erreichbarkeit trotz Stadtrandlage

## Zusammenfassung

Dieses Anwesen am Johannesweg 24 bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer traumhaften Aussicht über Villach.

Es richtet sich besonders an Käufer, die ein Objekt mit Potenzial, Platz und Charakter suchen – sei es für Familie, Pferdehaltung, Selbstständigkeit, Kreativität oder ein persönliches Wohnprojekt.

Mit der Möglichkeit, zusätzliche Flächen zu kaufen oder zu pachten, eröffnet diese Immobilie Flexibilität und Zukunftspotenzial, wie man es in Stadt Nähe nur selten findet.

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