

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



Objektnummer: 1054

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach-Auen
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	200,00 m²
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Rauter

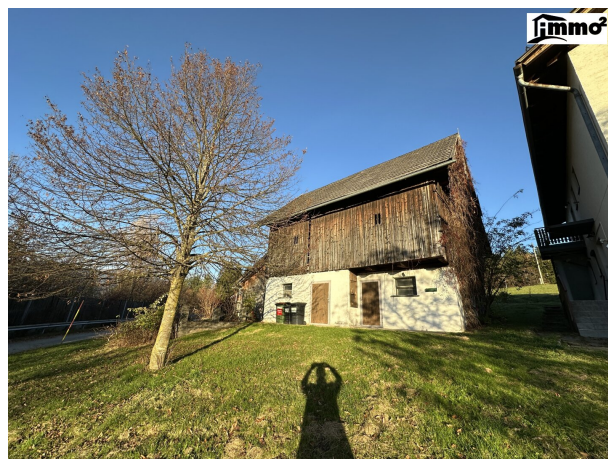
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

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



















Objektbeschreibung

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 m² eröffnet sich ein Objekt mit ca. 200 m² Wohnfläche, einem charaktvollen 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-HOCH²-HIGHLIGHTS

- **Adresse:** Johannesweg 24, 9500 Villach
- **Lage:** Aussichtslage am südwestlichen Stadtrand – Autobahn verläuft unterhalb des Hauses
- **Wohnfläche:** ca. 200 m²
- **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 m²)
 - **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 m²

- Grundstücksfläche: ca. 1.310 m²
- 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 Stadtnähe 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