

## Perfekte Kombination aus Natur und Stadt



**Objektnummer: 1166**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



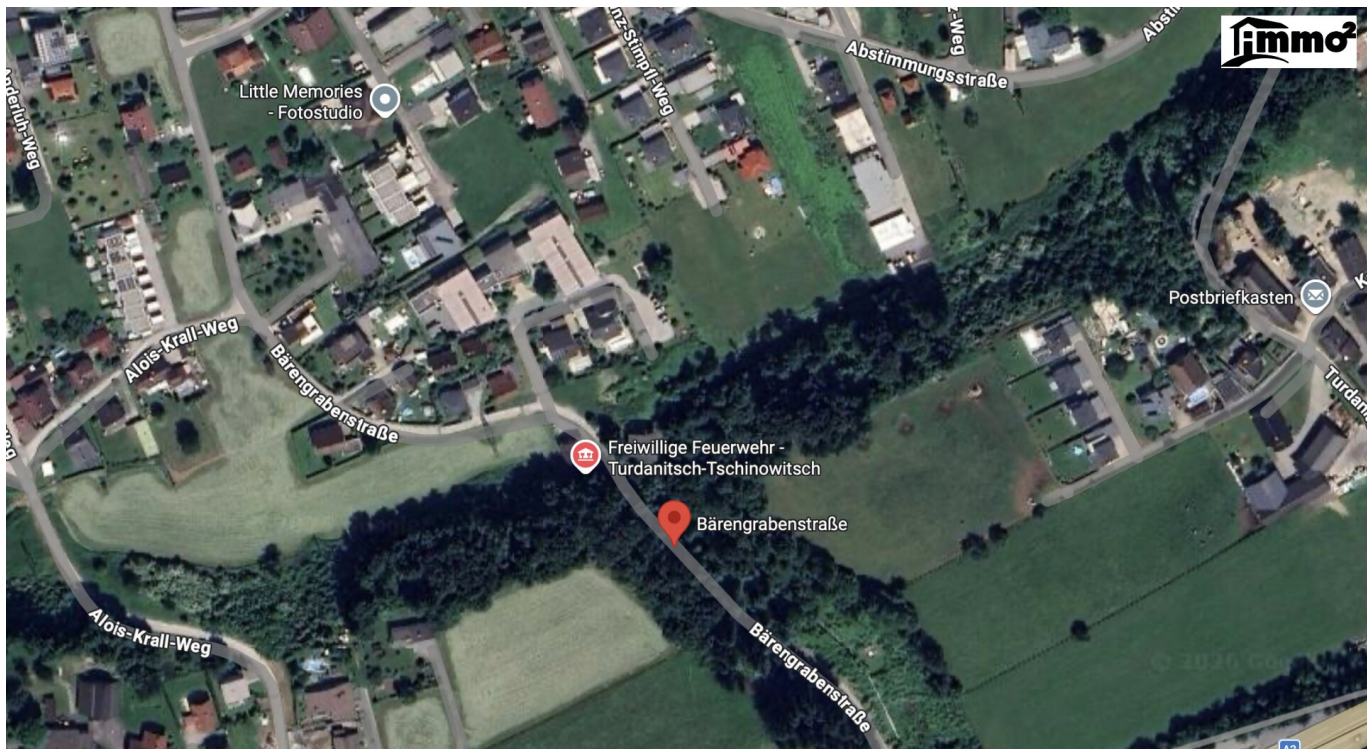
**Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

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









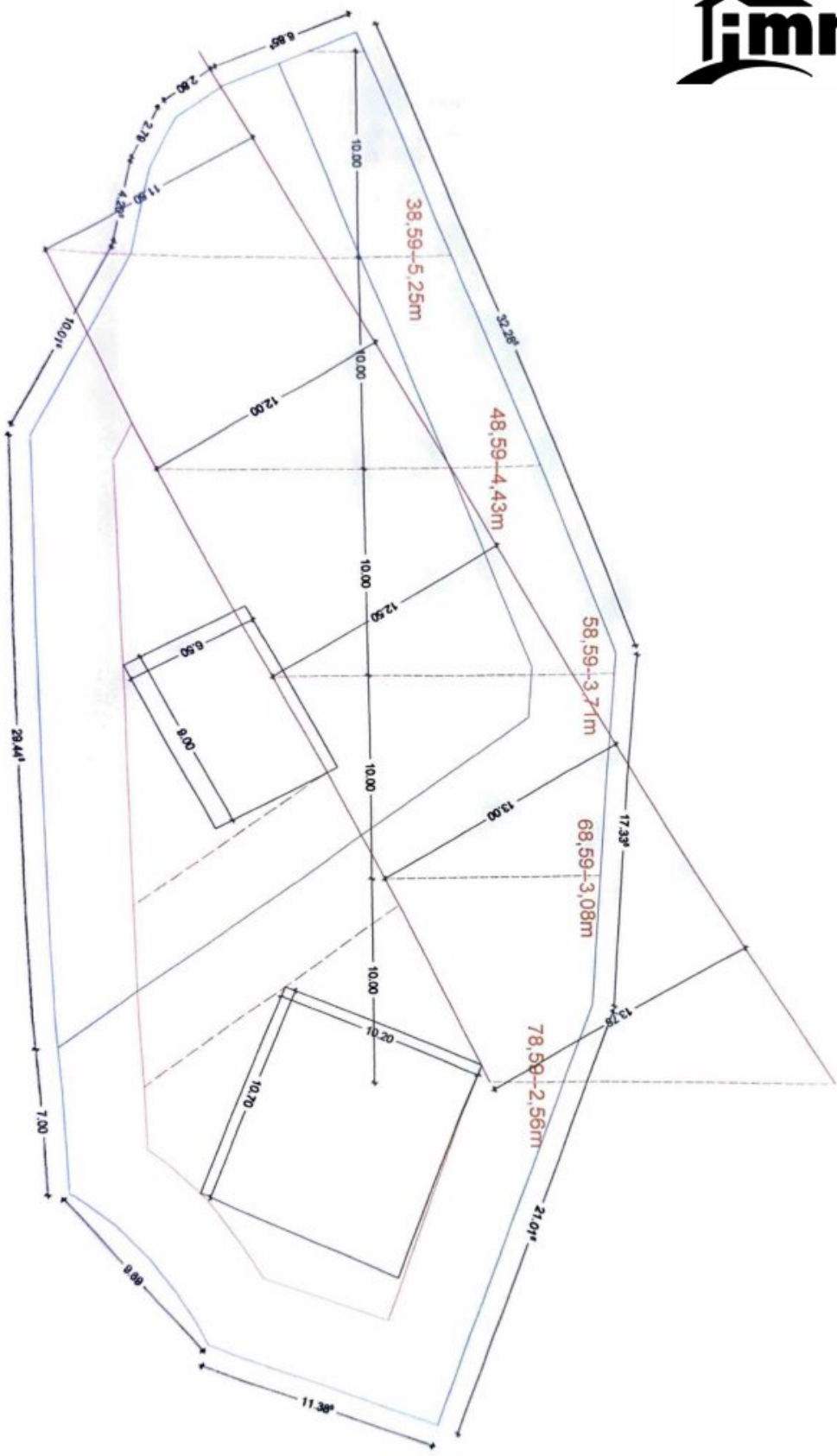
Villach

Maria Gail  
75429





1 : 250 Höhe +491m = ± 0.00





## 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



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG

# Objektbeschreibung

## Ihr Baugrundstück in ruhiger Lage von Villach – Tschinowitsch

Dieses attraktive Baugrundstück in der begehrten Bärengabenstraße in Villach-Tschinowitsch bietet die perfekte Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause. In angenehmer Ruhelage gelegen und mit einer leichten Hanglage versehen, eröffnet sich hier die Möglichkeit, ein individuelles Wohnprojekt in naturnaher Umgebung zu realisieren. Die bereits vorhandene Erschließung sowie die Widmung als Bauland machen dieses Grundstück besonders interessant für Bauherren mit Weitblick.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- Adresse: Bärengabenstraße, Villach – Tschinowitsch
- Lage: Ruhige, naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- Grundstück: Baugrundstück mit teilweise leichter Hanglage
- Widmung: Bauland, teilbar!
- Erschließung: Bereits vorhanden
- Glasfaser vorhanden
- Besonderheiten: Ideale Ausrichtung für sonniges Wohnen, vielseitige Bebauungsmöglichkeiten, attraktive Lage mit Planungsspielraum trotz bestehender Höhenvorgaben

### Naturnahes Wohnen mit Potenzial

Dieses Grundstück überzeugt durch seine harmonische Lage und die leichte Hangneigung, die sich ideal für architektonisch anspruchsvolle Bauprojekte eignet. Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht einen raschen Baustart.

Die im Umfeld befindliche Hochspannungsleitung stellt **keine bauliche Einschränkung im Sinne der Nutzbarkeit dar**– es gelten jedoch definierte Höhenvorgaben, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Dank der großzügigen Grundstückssituation und der sehr guten Lage ergeben sich dennoch **zahlreiche attraktive Bebauungsmöglichkeiten**, die viel Spielraum für individuelle Wohnkonzepte bieten.

### **Ruhige Lage mit guter Anbindung**

Die Bärengrabenstraße in Tschinowitsch zählt zu den gefragten Wohngegenden rund um Villach. Hier genießen Sie eine angenehme Ruhe fernab vom Trubel, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen:

- Villacher Innenstadt: In wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten: Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs in komfortabler Distanz
- Schulen & Kindergärten: Gut erreichbar – ideal für Familien
- Freizeit & Natur: Zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Aktivitäten im Grünen

**Lassen Sie sich inspirieren und verwirklichen Sie gemeinsam mit unserem erfahrenen Bauträger Ihr ganz persönliches Traumhaus – maßgeschneidert nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen.**

### **Zusammenfassung**

Ein attraktives Baugrundstück in ruhiger Lage mit großem Potenzial. Die Kombination aus leichter Hanglage, vorhandener Erschließung und Baulandwidmung bietet ideale Voraussetzungen für Ihr Bauvorhaben. Trotz bestehender Höhenvorgaben eröffnen sich durch die gute Lage und Grundstücksbeschaffenheit vielseitige Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihres Wohntraums.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap