

## **Vielseitige Liegenschaft mit Privatsphäre und großem Nutzungspotenzial**



**Objektnummer: 5156/12336**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9523 Villach
<b>Wohnfläche:</b>	83,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	284,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Kaufpreis:</b>	359.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.265,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mario Pobatschnig**

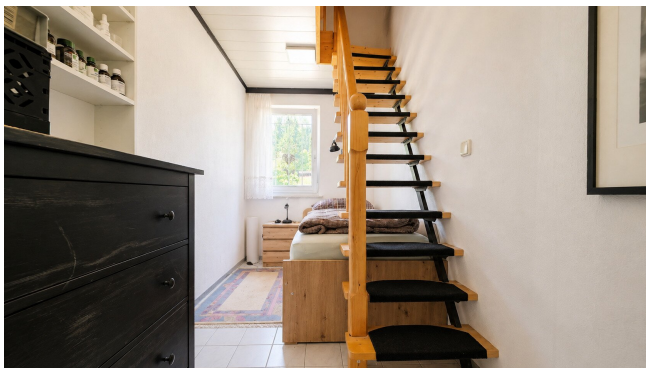
Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 2338903

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

Diese besondere Liegenschaft in begehrter Lage von Landskron vereint Wohnen, Arbeiten und Erholung auf ideale Weise.

Das Grundstück umfasst großzügige **1.473 m<sup>2</sup>** und ist als **Bauland Wohngebiet** gewidmet. Am Grundstück eröffnet sich ein faszinierender Blick auf den **Mittagskogel** sowie die umliegende Bergwelt — ein Panorama, das von nahezu der gesamten Grundstücksfläche aus erlebbar ist.

Dank der **südlichen Ausrichtung** genießen Sie hier zahlreiche Sonnenstunden und eine besonders angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die bestehende **Wohnfläche beträgt ca. 83,5 m<sup>2</sup>**. Die **Gesamtnutzfläche der Immobilie umfasst ca. 284 m<sup>2</sup>** und beinhaltet neben der Wohnfläche auch die großzügige Garage mit Magazin sowie weitere vielseitig nutzbare Lager- und Nebenflächen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage für Käufer, die eigene Vorstellungen verwirklichen und das vorhandene Potenzial gezielt ausschöpfen möchten. Besonders hervorzuheben sind die **große Garage**, das angrenzende **Magazin** sowie weitere großzügige Lagerflächen. Dadurch eignet sich die Liegenschaft ideal für Handwerker, Gewerbetreibende oder all jene, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort kombinieren möchten. Ob Werkstatt, Lager, Hobbybereich oder betriebliche Nutzung im kleinen Rahmen — hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Eine **Outdoor-Küche**, eine sonnige Terrasse und der uneinsichtige Garten schaffen ein privates Refugium mit hoher Lebensqualität. Auch hier genießen Sie absolute Privatsphäre, viel Grün und eine herrliche Aussicht auf die umliegende Natur- und Bergkulisse.

Zusätzlich wurde bereits über eine mögliche **Aufstockung der Liegenschaft** nachgedacht. Ein entsprechender **Planentwurf** liegt vor und zeigt weiteres Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen mit Ideen: an Handwerker, Unternehmer, Gewerbetreibende oder anspruchsvolle Privatpersonen, die eine Liegenschaft in besonderer Lage suchen und deren Potenzial erkennen. Wer in Landskron großzügig, sonnig, privat und mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wohnen möchte, sollte sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Gerne erkläre ich Ihnen persönlich, wie diese Liegenschaft aufgebaut ist und welche Nutzungsmöglichkeiten sich für Sie individuell ergeben. Rufen Sie mich am besten direkt an — ich freue mich darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt näher vorzustellen. +43 664 233

89 03- Mario Pobatschnig, Kompagnon Immobilien

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap