

# Villa Hottenstein - Attraktive Wertanlage mit Potential in Villach



Villa Hottenstein

Objektnummer: 2697\_2476

Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus - Mehrfamilienhaus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 9500 Villach  
**Baujahr:** ca. 1903  
**Wohnfläche:** 551,00 m<sup>2</sup>  
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

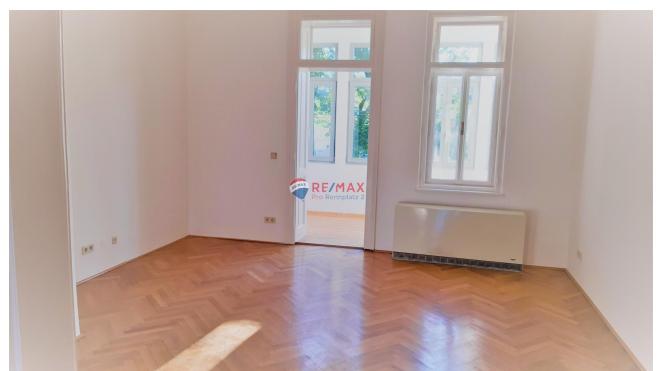


### Daniel Lobnik

RE/MAX Pro dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

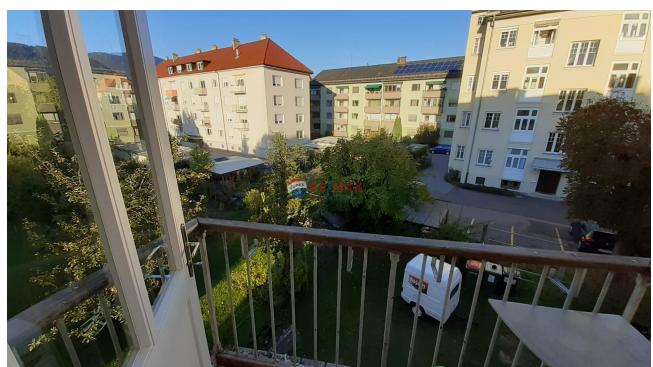
T 463501707  
H +43 46350170711  
F +43 46350170740

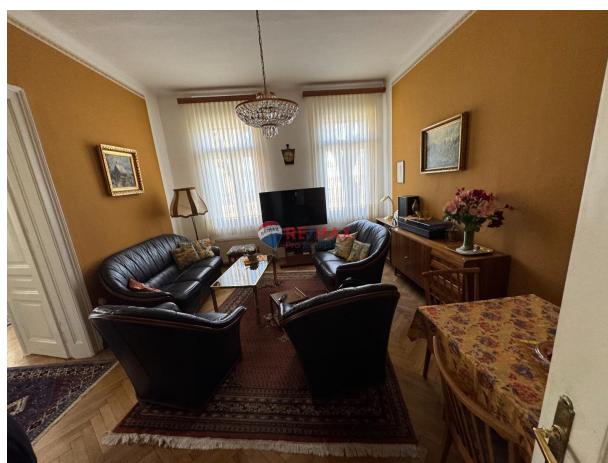
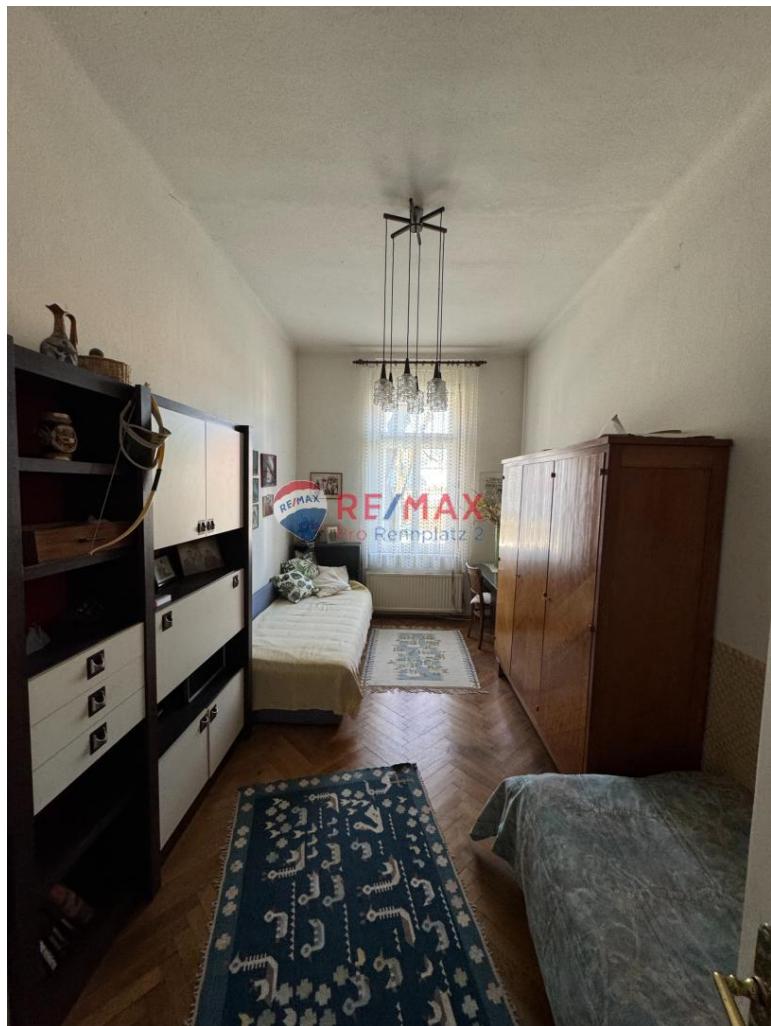
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















# Objektbeschreibung

## Stilvolle Gründerzeitvilla mit großem Baugrund in bester Villacher Lage

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Zinshaus aus dem Jahr 1903 in einer der begehrtesten Wohnlagen Villachs – auf einem großzügigen Grundstück mit vielfältigem Potenzial. Die charmante Villa besticht durch ihre historische Substanz, hohe Räume, elegante Doppelflügeltüren und klassisches Fischgrätparkett. Kein Denkmalschutz – volle Gestaltungsfreiheit!

Das Highlight:

Der angrenzende Garten bildet eine eigenständige Parzelle mit rund 1.200 m<sup>2</sup>, gewidmet als Bauland Wohngebiet (Bebauungsdichte 0,6) – ideal für weitere Entwicklungen oder zur großzügigen privaten Nutzung.

**In der Villa befinden sich insgesamt fünf gepflegte und laufend renovierte Wohnungen, die teilweise vermietet sind:**

**Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>): VR, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Veranda**

**Obergeschoss (ca. 130 m<sup>2</sup>): VR, 5 Zimmer, Küche, Speis, Bad, WC**

**Dachgeschoss (ca. 90 m<sup>2</sup>): VR, 3 Zimmer, Küche, Speis, Bad, WC**

Die Wohnungen im EG und OG sind derzeit vermietet

Technik: Elektroheizung, Fernwärmeanschluss bereits vor dem Haus vorhanden – einfache Umstellung möglich.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus historischer Bausubstanz, bester Lage und Entwicklungspotenzial – ideal für Investoren, Eigennutzer mit Anspruch oder Projektentwickler.

## Infrastruktur & Nahversorgung

Die Lage in der Genotteallee im beliebten Villacher Stadtteil Lind bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte wie Spar, Billa, Lidl und Hofer, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Bildungseinrichtungen: Mehrere Kindergärten, Volksschulen sowie die Neue Mittelschule Völkendorf sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch weiterführende Schulen wie das BG/BRG St. Martin oder die HTL Villach befinden sich in gut erreichbarer Distanz.

Ärzte & Gesundheit: Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie Fachärzte sind im näheren Umkreis

angesiedelt. Das LKH Villach ist mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet umfassende medizinische Versorgung auf hohem Niveau.

Apotheken: Mehrere Apotheken, darunter die Apotheke Völkendorf und die Apotheke Perau, sorgen für eine schnelle Versorgung mit Medikamenten.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

?Daniel Lobnik, MSc

? +43 664 18 02 920

? [daniel.lobnik@remax-pro.at](mailto:daniel.lobnik@remax-pro.at)

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Ein Energieausweis liegt vor.