



### **Mehr Services am Mietmarkt**

s REAL: Überzeugende Unterstützung beim Mieten & Vermieten.  
Seite 4



### **Liebe auf den ersten Blick**

Kostenloses Premiumservice: Immobilienhits als Erster sehen.  
Seite 7



### **Wunderbare Wohnungen**

Kooperation: Peter Karl (EIKAG) und Nino Lutz (s REAL) im Interview.  
Seite 8

## Vorwort



Foto © Elisabeth Cichon

**Michael Pisecky**

Geschäftsführer s REAL Immobilien

### Nachhaltig vorsorgen mit Immobilien

Es gibt viele gute Gründe, Immobilien zu kaufen: nie wieder übersiedeln zu müssen, die eigenen vier Wände sein Eigen nennen zu können, sein Geld sicher anzulegen und nicht zuletzt der Vorsorgegedanke.

Natürlich gibt es aber auch Lebenssituationen, in denen ein Immobilienkauf nicht sinnvoll und daher auch nicht ratsam ist – und in diesen Zeiten wohnt man am besten zur Miete. Persönliche Freiheit, den Wohnort jederzeit wechseln und Karrierechancen wahrnehmen zu können, eine noch nicht abgeschlossene Familienplanung, aber auch (noch) nicht vorhandene finanzielle Mittel können gegen den Erwerb eines Eigenheims sprechen.

Diesmal widmen wir uns im s REAL Magazin also dem Thema Miete: Wie sieht hier der Immobilienmarkt aus? Was gilt es, besonders zu beachten? Welche Trends machen die Expertinnen und Experten der s REAL hier in der Bundeshauptstadt, aber auch in den Landeshauptstädten und Bezirksstädten aus, auf die sich der Mietmarkt naturgemäß konzentriert? Das alles können Sie auf den folgenden Seiten in unserer Coverstory nachlesen.

Wie immer unterstützen wir Sie gerne bei allen Ihren Vorhaben rund um die Immobilie, sei es Miete oder Vermietung, Kauf oder Verkauf. Kontaktieren Sie uns telefonisch oder per E-Mail oder besuchen Sie uns in einer unserer über 80 Betriebsstätten in ganz Österreich!

Einen schönen Jahresbeginn wünscht Ihnen

Michael Pisecky

Geschäftsführer s REAL Immobilien

# HIGHLIGHTS

Mit voller Serviceunterstützung Immobilien kaufen, mieten oder verkaufen: [sREAL.at/immobilien](https://sREAL.at/immobilien) hilft Ihnen online und offline mit viel Know-how und Topangeboten. Hier sehen Sie einige Highlights aus unserer großen Immobilienauswahl.

## Provisionsfreier Erstbezug!

Diese Wohnungen können Sie bei s REAL provisionsfrei mieten.

### 1220 Wien: Lakeside

In der Seestadt Aspern sind 131 hochwertige, freifinanzierte Mietwohnungen inkl. Frei- und teilweise Gartenflächen in erster Reihe zum See entstanden. Es stehen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in Größen von 59,38–114,46 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Direkt vor der Haustüre liegt die U2-Station Seestadt Aspern. HWB 24,66 kWh/m<sup>2</sup>a, Mietpreis: € 799–1.460.

### 1100 Wien: Living at the top of Vienna

Auf 180 m Höhe und in 33 Stockwerken verteilt entstanden 341 freifinanzierte Mietwohnungen plus Freiflächen zu erschwinglichen Mietpreisen. Inklusive qualitativ hochwertigem Ausbau! Es stehen 2-Zimmer-Wohnungen ab einer Größe von ca. 45 m<sup>2</sup>, 3-Zimmer-Wohnungen ab ca. 65 m<sup>2</sup> und 4-Zimmer-Wohnungen ab ca. 78 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Jede Wohnung mit Loggia oder Balkon. HWB 23,94 kWh/m<sup>2</sup>a, Mietpreis € 780–1.500.

Kontakt: s REAL Projektteam, Tel. 05 0100 - 26245, [miete@sreal.at](mailto:miete@sreal.at)





## 1100 Wien: Mietwohnungen in Spitzenlage

119 Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 43 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup> stehen für den Erstbezug bereit. Hervorragende Lage, die U-Bahn-Station Oberlaa ist direkt ums Eck, die U1 fährt in 15 Minuten zum Stephansplatz. Naherholungsgebiete wie der große Kurpark und die Therme Wien in direkter Nachbarschaft. Jede Wohnung ist mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten ausgestattet. Moderne Grundrisse, hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, Parkett und Fliesen. HWB 26,41 kWh/m<sup>2</sup>a, Mietpreis € 750–1.060,01.

Kontakt: Susanne Schuster-Aßmann, Tel. 0664 8180218, [susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



## 1070 Wien: 3-Zimmer-Altbau unbefristet

Freundliche 119,15-m<sup>2</sup>-Wohnung mit großem Vorzimmer, 3 Zimmern, Küche und Bad mit WC. Parkettböden, hohe und helle Räume, große Flügeltüren und ein schönes Stiegenhaus ergeben das Flair, das eine Altbauwohnung auszeichnet. Gelegen im 2. Liftstock eines repräsentativen Stilaltbaus mit strukturierter Fassade. HWB 151 kWh/m<sup>2</sup>a. Gesamtmiete brutto € 1.795,60 (HMZ netto € 1.394,06, BK netto € 238,30, MwSt. € 163,24), unbefristet.

Kontakt: Dr. jur. Verena Zawodsky, Tel. 0664 8182584, [verena.zawodsky@sreal.at](mailto:verena.zawodsky@sreal.at)



### Inhalt

Highlights Immobilien .....	2
Coverstory .....	4
Services .....	7
Interview .....	8
Neues aus unserer Region .....	10
Wien .....	12
Bauträger .....	18
Exklusive Immobilien .....	30
NÖ – Waldviertel .....	46
NÖ – Weinviertel .....	48
NÖ – Mostviertel .....	50
NÖ – Süd .....	53
Burgenland .....	61
Andere Bundesländer .....	63
Kommerz .....	65

### Impressum

**Redaktion:** s REAL Immobilienvermittlung GmbH, [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

**Hersteller:** SPV-Druck Ges.m.b.H., 1210 Wien, Leopoldauer Straße 175

**Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** Medieninhaber und Herausgeber: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60, Tel: 05 0100 - 26200, [www.sreal.at/de/offenlegung\\_wien](http://www.sreal.at/de/offenlegung_wien)

**Geschäftsführer:** Mag. Michael Molnar, Michael Pisecky

**Gesellschafter:** Erste Bank AG  
 Grundlegende Richtung: „sREAL.at/immobilien“ dient der s REAL als Mitteilungsblatt für ihre Kundinnen und Kunden zur Information über den Realitätenmarkt und aktuelle Immobilienangebote. Preise und Größenangaben ohne Gewähr.

### Die s REAL Services

- 
**Verkaufen**  
 Von der Objektanalyse bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie bei Ihrem Immobiliengeschäft.
- 
**Vermieten**  
 Wir finden optimale Mieterinnen und Mieter und unterstützen mit Partnern bei Verwaltung und Steuerfragen.
- 
**Bewerten**  
 Das Gutachten der s REAL gibt Auskunft über den Marktwert Ihrer Immobilie.



# IHR TRUMPF AM MIETMARKT

s REAL unterstützt Vermieterinnen und Vermieter und hilft Wohnungssuchenden, die ideale Mietwohnung zu finden. Wie sich die Preise entwickeln und von welchen außergewöhnlichen s REAL Services Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter profitieren, erfahren Sie hier.

„Hier bitte noch ein Autogramm, dann ist alles erledigt.“ Der Moment, in dem Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter den Mietvertrag unterschreiben, ist Anfang und Ende zugleich: Der Beginn des Mietverhältnisses wird festgesetzt, die Suche nach einer passenden Mietwohnung bzw. einer zuverlässigen Mieterin bzw. einem zuverlässigen Mieter ist abgeschlossen. Beide Vertragspartnerinnen und -partner müssen sich um nichts mehr kümmern – vorausgesetzt, sie arbeiten mit seriösen und kompetenten Immobilienmaklerinnen und -maklern zusammen.

## Auf der sicheren Seite

„Wir sorgen dafür, dass die Vermietung unter Berücksichtigung aller rechtlichen Komponenten korrekt erfolgt. Damit erspart man sich mögliche Nachwehen an der Schlichtungsstelle“, sagt Nino Lutz, Leiter des s REAL Teams für den Mietmarkt Wien & Umgebung. Ein zweites wichtiges Service: Die s REAL Profis prüfen die Bonität potenzieller Mieterinnen und Mieter. Wie dabei vorgegangen wird, erklärt Dr. Verena Zawodsky, Juristin und Maklerin bei s REAL:

„Gefällt einem Mietinteressenten eine Wohnung, klären wir mit ihm, ob seine finanziellen Verhältnisse zum Mietpreis passen. Nur bei einem positiven Ergebnis schlagen wir dem Eigentümer diesen potenziellen Mieter vor.“ Die professionelle Betreuung in Finanz- und Rechtsfragen ist auch für Mieterinnen und Mieter ein wertvolles Service – ebenso wie die große Immobilienauswahl: Wer eine Mietwohnung sucht, wird sie bei s REAL schnell und einfach finden.

## Provisionsfrei mieten

„Wir sind täglich im Markt unterwegs und haben exklusiven Zugriff auf Objekte von Kooperationspartnern. Dadurch können wir aus einem größeren Pool an Angeboten die passende Immobilie fischen“, erklärt Nino Lutz. Highlights am Wiener Immobilienmarkt sind etwa die Projekte HOCH 33 und Lakeside Seestadt Aspern – hier kann man, wie auch bei einigen anderen Neubauprojekten, über s REAL Spitzenwohnungen provisionsfrei mieten. Wie das geht? „Aufgrund unserer langen und guten Zusammenarbeit

mit Immobilieneigentümern können wir immer wieder erreichen, dass die Mieter kein Vermittlungshonorar bezahlen. Das Honorar übernimmt der Abgeber“, weiß Nino Lutz. In der Regel bezahlt die Mieterin bzw. der Mieter 2 Monatsmieten Provision – und bekommt dafür bei s REAL umfassende Unterstützung, die bereits bei der Immobiliensuche mit einigen außergewöhnlichen Services und Leistungen überzeugt.

## Schneller finden

Das s REAL Team für den Mietmarkt Wien & Umgebung bietet effiziente und verlässliche Unterstützung bei der Immobiliensuche. Immobilien werden auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at) sowie auf weiteren großen und bekannten Internetplattformen angeboten, zudem können sich potenzielle Mieterinnen und Mieter mit genauen individuellen Suchkriterien kostenlos vormerken lassen – das bringt Anbieterinnen und Anbieter mit Interessentinnen und Interessenten schnell und treffsicher zusammen. Gesucht und gefunden werden Immobilien bei s REAL aber auch ganz klassisch im s REAL Magazin und in Erste Bank-



**Das s REAL Team für den Mietmarkt Wien & Umgebung bietet effiziente und verlässliche Unterstützung bei der Immobiliensuche:**  
Philipp Hirscher, Stefan Schierl, Doris Pfandler, Dr. Verena Zawodsky, Teamleiter Nino Lutz, Norbert Mehwald

und Sparkassen-Filialen. Zusätzliche Services wie das s REAL Umzugszuckerl runden das Angebot ab.

### Preisentwicklungen

In Wien und Umgebung gibt es derzeit ein gutes Angebot an Mietwohnungen. Die Preise haben in den vergangenen Jahren angezogen, eine weitere Steigerung erwarten die s REAL Profis vorerst nicht. „Generell gilt: Außerhalb des Gürtels wird es günstiger“, sagt Nino Lutz. „Ein besonders gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bekommt man derzeit z. B. im 22. Bezirk. Und bei Projekten wie Lakeside Seestadt Aspern: direkt an der U-Bahn, aber nicht innerstädtisch.“ Besonders gefragt: gut geplante 2-Zimmer-Wohnungen mit 45 bis 55 m<sup>2</sup>. Außerhalb des Gürtels sind derartige Wohnungen um Durchschnitts-Mietpreise von etwa 750 Euro/Monat erhältlich. Durchschnittlich beträgt die Nettomiete in Wien zwischen 10,50 und 11 Euro/m<sup>2</sup>. Vor ein bis zwei Jahren waren es etwa 9 bis 10 Euro. Unverändert sind die wichtigsten Suchkriterien potenzieller Mieterinnen und Mieter: U-Bahn-Anbindung und gute Infrastruktur vor Ort. Nino Lutz:

„Wir haben genug solcher Immobilien im Angebot und finden für jeden Interessenten die passende Mietwohnung.“

### TIPP

#### Angebote als Erster sehen:

Das kostenlose s REAL Premiumservice. Infos dazu finden Sie auf Seite 7.

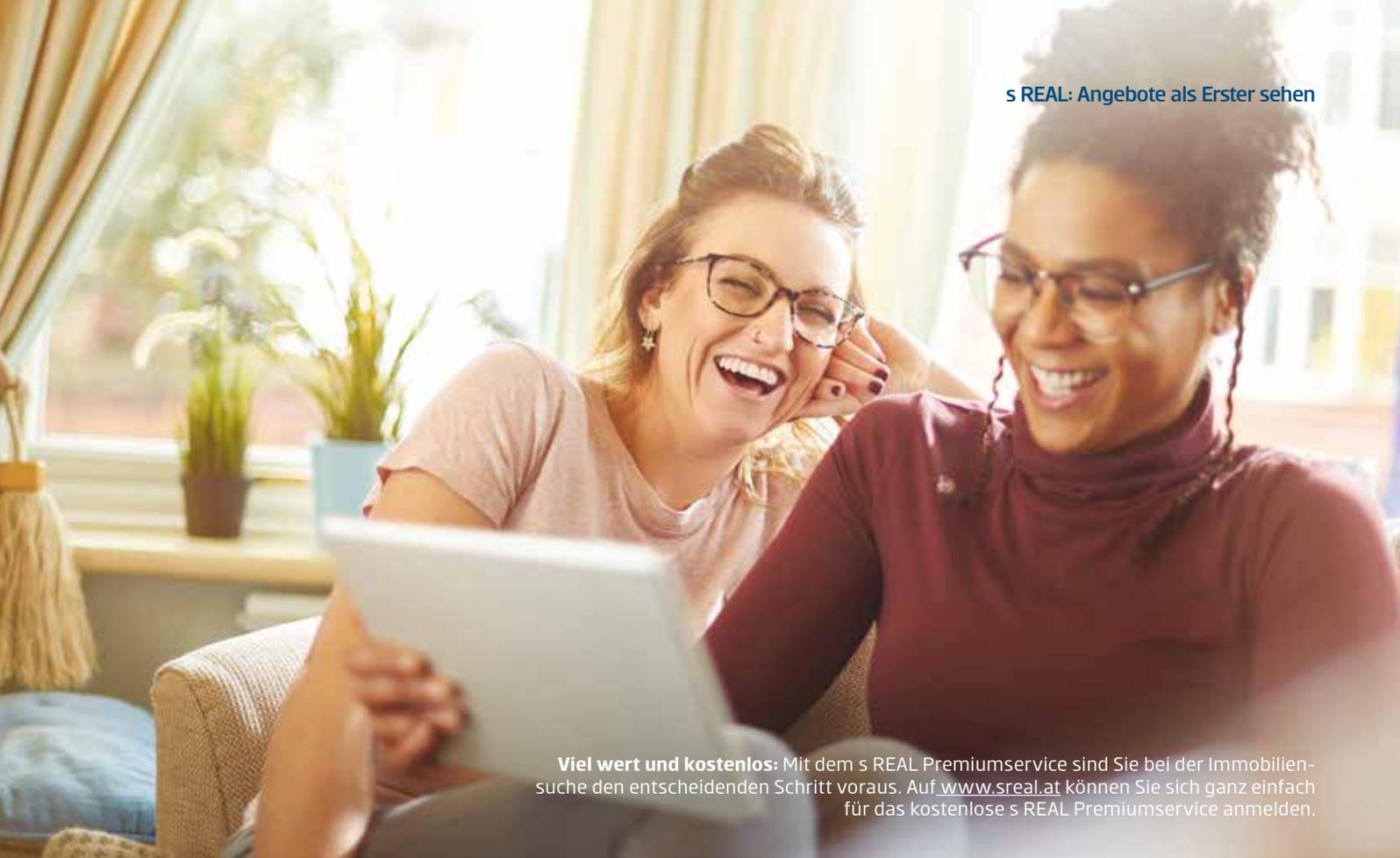
### So profitieren Vermieterinnen und Vermieter:



Das s REAL Full-Service-Paket beinhaltet Beratung und Abwicklung beim Ankauf der Wohnung, darüber hinaus die Suche nach Mieterinnen und Mietern und die Übergabe der Schlüssel an die neue Mieterin bzw. den neuen Mieter. Vermieterinnen und Vermieter profitieren zudem von Erfahrung und Fachwissen der s REAL Mietexpertinnen und -experten, die u. a. auch die Bonität der Mietinteressentinnen und -interessenten prüfen.

### So profitieren Mieterinnen und Mieter:

s REAL bietet eine große Auswahl an Mietwohnungen in fast allen Bezirken Wiens. Bei der Suche nach der idealen Wohnung helfen Online-Services wie 360°-Rundgänge und natürlich die kompetente Beratung durch die s REAL Mietexpertinnen und -experten. Deren hohe Servicequalität wurde mehrfach mit einem IMMY ausgezeichnet!



**Viel wert und kostenlos:** Mit dem s REAL Premiumservice sind Sie bei der Immobiliensuche den entscheidenden Schritt voraus. Auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at) können Sie sich ganz einfach für das kostenlose s REAL Premiumservice anmelden.

## Liebe auf den ersten Blick

Attraktive Mietwohnungen mit sehr gutem Preis-Leistungs-Verhältnis sind meist nur ganz kurz am Markt. Die besten Eigentumsimmobilien sind in der Regel auch schnell vergeben. Mit dem kostenlosen s REAL Premiumservice können Sie sich die begehrtesten Objekte sichern.

Es funktioniert ganz einfach: Auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at) können Sie sich mit wenigen Klicks für das s REAL Premiumservice anmelden. Zuerst werden die Merkmale der gesuchten Immobilie eingegeben: z. B. mit oder ohne Balkon, gewünschte Größe, Preissegment und natürlich die Region bzw. den Bezirk. Dann können Sie wählen, wie und wann s REAL Sie kontaktieren soll, sobald eine Immobilie auf den Markt kommt, die Ihren Kriterien entspricht. Und sich danach entspannt zurücklehnen. Mit dem s REAL Premiumservice müssen Sie Ihre Traumimmobilie nicht suchen – sie wird für Sie gefunden.

**Den entscheidenden Schritt voraus**  
s REAL Premiumservice liefert Ihnen neue Immobilienangebote zu Ihrem individuellen Suchwunsch – und zwar, bevor diese Angebote öffentlich im Internet beworben werden! So sind Sie ganz einfach und kostenlos den entscheidenden Schritt voraus. Ihren individuellen Suchwunsch können Sie jederzeit adaptieren.

**Besser kaufen & mieten**  
Von diesem Service profitieren Käuferinnen und Käufer sowie Mieterinnen und Mieter: Besonders gefragte Immobilien sind in beiden Segmenten oft nur

kurz am Markt. Entsprechend wichtig ist ein exklusiver Informationsvorsprung. Damit kommt man ganz einfach zur Traumwohnung, die für viele die erste Wahl wäre.





# SCHÖNES WOHNEN, ATTRAKTIVE MIETEN

Wohnen zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis: Das ermöglichen die ERSTE Immobilien KAG und s REAL. Über Besonderheiten dabei und Trends für die Wohnzukunft sprechen Mag. Peter Karl, CEO ERSTE Immobilien KAG, und Nino Lutz, Leiter des s REAL Teams für den Mietmarkt Wien & Umgebung.



„Optimal auf Bedürfnisse eingehen.“

Mag. Peter Karl,  
ERSTE Immobilien KAG



„Kompakte Wohnungen gefragt.“

Nino Lutz, s REAL

**Wie beurteilen Sie die Situation am Wiener Mietmarkt?**

**Peter Karl:** Mittlerweile trifft ein großes Angebot auf eine starke Nachfrage. Ich habe jedoch oft das Gefühl, dass vieles von diesem Angebot an der Nachfrage vorbeigeht. Denn die Preise sind oft zu hoch für die Mieter.

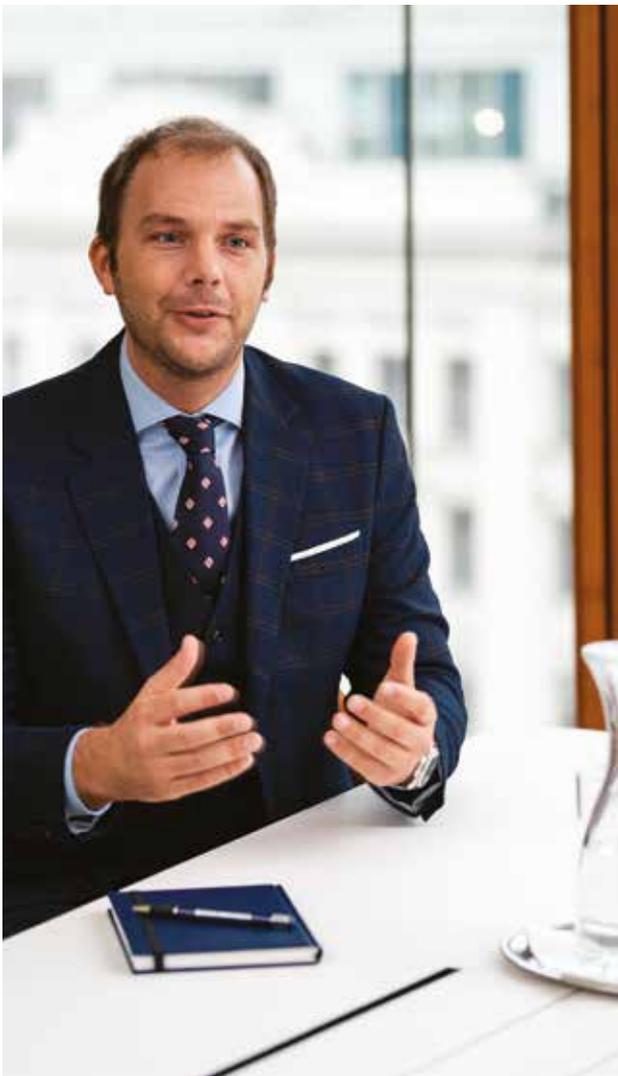
**Was tun Sie, um die Leistbarkeit zu erleichtern?**

**Peter Karl:** Wir haben ein mannigfaltiges Angebot an Wohnungen: von gefördert, bis hin zu freifinanziert. Damit können wir alle Bedürfnisse der Mieter abdecken.

**Nino Lutz:** Wir von s REAL können aufgrund unserer langen und guten Zusammenarbeit mit Immobilieneigen-

tümern wie der ERSTE Immobilien KAG immer wieder erreichen, dass Mieter kein Vermittlungshonorar bezahlen. Wir unterstützen Wohnungssuchende mit profunder Marktkenntnis, individueller Beratung und Diensten wie dem kostenlosen Premiumservice – mit uns findet man eine Mietwohnung, die zu den Finanzen passt.

**Peter Karl:** Mietinteressenten profitieren bei s REAL auf jeden Fall von einer profunden Beratung und Begleitung bei der Wohnungssuche. Die s REAL verfügt über eine breite Angebotspalette. Daher kann sie auf die individuellen Wünsche und Bedürfnisse der Kunden optimal eingehen und maßgeschneiderte Lösungen anbieten. Dank der Kooperation können wir bei der Vermietung unserer



Wohnungen auf ein österreichweites Vertriebsnetzwerk zurückgreifen.

**Nino Lutz:** Bei der Vermarktung bieten wir ein Rundumpaket: von der Aufbereitung aller Vermarktungsunterlagen, der Vor-Ort-Bewerbung mit Transparenten, Werbung in Online- und Printmedien bis zur Landingpage-Gestaltung. Wir haben viele Vormerkkunden, denen wir ein Projekt anbieten, bevor es auf den Markt kommt.

**Welche Segmente sind derzeit besonders gefragt?**

**Nino Lutz:** Gut geplante Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 45 bis 55 m<sup>2</sup>.

**Peter Karl:** Wir verzeichnen ebenfalls eine starke Nachfrage nach kleineren,

funktional geschnittenen Wohnungen. Ganz wichtig ist Mietern auch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

**Was prägt künftig unsere Wohnwelten?**

**Peter Karl:** Wohnungen, passend für alle Lebensabschnitte, werden verstärkt nachgefragt. Maßgeschneiderte Konzepte für die verschiedenen Nutzergruppen wie Studenten oder Senioren sind gefordert. Dabei muss auch der Wohnimmobilienbereich nachhaltig werden – eine Herausforderung für Projektentwickler und Immobilieninvestoren wie uns.

**Nino Lutz:** Großflächige Wohnungen werden aufgrund der steigenden Mieten immer weniger gefragt. Kompakte

Wohnungen mit klugen Grundrissen ermöglichen Leistbarkeit bei hohem Wohnkomfort. Generationenwohnen, also Alt und Jung unter ein Dach zu bringen, ist ebenfalls im Kommen.

**Welches gemeinsame Projekt ist zukunftsweisend?**

**Peter Karl:** Die Wohnimmobilie Lakeside, ein architektonisches Highlight im Herzen der Seestadt. Sie liegt direkt an der Uferpromenade und bietet Mietern einen sensationellen Blick auf den See. Die Ausstattung ist hochwertig: Markenküchen, Parkettböden aus Eiche sowie eine Fußbodenheizung, die im Sommer auf Kühlung umgeschaltet werden kann. Damit treffen wir den Geschmack der Zeit voll und ganz, denn wir sind bereits zu über 60 % vermietet.

# NEUES AUS UNSERER REGION



## Erste Wohnmesse

Besucherrekord: 3.000 Personen informierten sich bei der Erste Wohnmesse im Wiener MAK über Trends und Angebote am Immobilienmarkt. Heiß begehrt: die Expertise des s REAL Wohnmesse Teams (Foto). Zur passenden Immobilie präsentierten Erste Bank und s Bausparkasse die passende Finanzierung, die Wiener Städtische Versicherung sorgte für das richtige Versicherungsprodukt. Wer es am 10. November nicht ins MAK geschafft hat: Auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at) können Sie einen Beratungstermin vereinbaren.





## Nachhaltige Immobilien

Ob für die Vermietung oder zur Eigennutzung: Immobilieneigentum als Vorsorge ist weiterhin stark gefragt. Die Kick-off-Veranstaltung für die s REAL Wohn- und Vorsorgetage 2019 fand im Erste Campus statt, einem ökologischen Vorzeigebäude. „Nachhaltigkeit ist ein immer wichtigeres Kriterium beim Immobilieninvestment“, betont Mag. Martina Hirsch, Leiterin des s REAL Bauträgerteams. Interessierte konnten ein breit gefächertes Angebot an nachhaltigen Wohnprojekten in Wien und Niederösterreich besichtigen. Informationen zum Event und zu den nachhaltigen Immobilien finden Sie hier: [www.sreal.at/de/vorsorgetage](http://www.sreal.at/de/vorsorgetage)



## Weltspartag

Am 31. Oktober haben die Österreicherinnen und Österreicher wieder fleißig gespart! s REAL war in vielen Filialen der Erste Bank und Sparkassen vor Ort und hat rund um die Immobilie beraten.

Sie haben den Weltspartag verpasst? Kein Problem, wir beraten Sie jederzeit unverbindlich an einem unserer s REAL Standorte. Einfach Termin vereinbaren: [www.sreal.at/de/standorte](http://www.sreal.at/de/standorte)



## 1010 Wien, Ringstraßen-Palais-Wohnung

Diese herrschaftliche Altbauwohnung befindet sich im 4. Liftstock. Blick auf den Schlickplatz.

232 m <sup>2</sup> Wfl.	separates WC	helle Räume
6 Zimmer	möblierte Küche	gr. Flügeltüren
2 Bäder	Parkettboden	HWB 109

Gesamtmiete: €3.896,90 (HMZ €3.016,—, BK €271,44, LK €255,20, MwSt. €354,26)

T +43 5 0100 - 26330 (960/45575)  
alexander.kepka@sreal.at



## 1020 Wien, 3-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung befindet sich in guter Lage zwischen Donaukanal und Prater und in Nähe zum Stadtzentrum.

75 m <sup>2</sup> Wfl.	guter Zustand	Kellerabteil
3 Zimmer	moderne Küche	gute Lage
4. Liftstock	Laminatböden	HWB 75

Gesamtmiete: €890,— (HMZ €681,93, BK €117,21, LiftK €20,61, MwSt. €70,25)

T +43 5 0100 - 26267 (960/53850)  
stefan.schierl@sreal.at



## 1030 Wien, Erstbezug - Panoramablick

Das Penthouse liegt im 8. und letzten Liftstock und eröffnet Ihnen einen herrlichen Panoramablick Richtung Norden und Osten. Nahe Prater, Donaukanal.

102,5 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	XL-Vergrößerung
3 Zimmer	2 Schlafzimmer	U3 Gasometer
25 m <sup>2</sup> Terrasse	Kaminanschluss	HWB 19,37

Kaufpreis: €481.610,—

T +43 5 0100 - 26330 (960/53233)  
alexander.kepka@sreal.at



## 1040, Starterwohnung zum Sanieren

Beste Infrastruktur durch die Lage an der bunten Häuserpromenade direkt beim neuen Hauptbahnhof. Belvedere-Garten und Schweizergarten vor der Tür.

ca. 60 m <sup>2</sup> Wfl.	Bad	Abstellraum
2 Zimmer	Getrenntes WC	Keller
Wohnküche	Vorraum	HWB 47,14

Kaufpreis: auf Anfrage!

T +43 5 0100 - 26321 (960/52894)  
gabriela.koidl@sreal.at



## 1040 Wien, schöne Erstbezugswohnung

Die Wohnung mit einer Größe von ca. 117 m<sup>2</sup> wurde soeben generalsaniert und liegt im Hochparterre.

117,07 m <sup>2</sup> Wfl.	Parkettböden	Nähe U-Bahn
4 Zimmer	unbefristet	gute Lage
Hochparterre	generalsaniert	HWB 131

Gesamtmiete: €1.695,83 (HMZ €1.346,31, BK €195,35, MwSt. €154,17)

T +43 5 0100 - 26267 (960/51058)  
stefan.schierl@sreal.at



## 1050 Wien, Wohnung

Zum Verkauf steht eine rd. 72 m<sup>2</sup> große Wohnung mit sehr guter Raumaufteilung und Ausrichtung in den Ost-Westen. Sie liegt im 2.Stock.

72 m <sup>2</sup> Wfl.	Bad, WC	
3 Zimmer	AR	
Keller	Neubau	HWB 87

Kaufpreis: €269.000,—

T +43 5 0100 - 26250 (960/53885)  
sonja.pani@sreal.at



## 1050 Wien, Eigenheim mit Lift

Zum Verkauf steht eine rund 71 m<sup>2</sup> große Wohnung mit guter zentral begehbarer Raumaufteilung. Sehr gute Anbindung Nähe Hauptbahnhof.

ca. 71 m <sup>2</sup> Wfl.	2. Stock mit Lift	Kellerabteil
3 Zimmer		Fenster erneuert
Abstellraum	Baujahr 1959	HWB 99

Kaufpreis: €269.000,—

T +43 5 0100 - 26250 (960/53885)  
sonja.pani@sreal.at



## 1070 Wien, Geniale WG-Wohnung

3 Zimmer getrennt begehbar für bis zu 3 StudentInnen. 2013 saniert. Öffentliche Anbindung U6 gegenüber. Bus & Knoten Westbahnhof. Fahrrad Stellplatz.

69,44 m <sup>2</sup> Wfl.	Komplettküche	Gas-
4 Zimmer	Innenhofgarten	Etagenheizung
teilmöbliert	Lift mit Schlüssel	HWB 92

Kaufpreis: €294.000,—

T +43 5 0100 - 26222 (960/53559)  
fred.salein@sreal.at



## 1100 Wien, Kleingartenhaus im Eigentum

Der idyllische Kleingarten mit gepflegten Blockhaus im Eigentum befindet sich im Kleingartenverein Blumental. Widmung ist Eklw - ganzjähriges Wohnen.

501 m <sup>2</sup> Gfl.	Garten	Blockhaus
49 m <sup>2</sup> Wfl.	Ruhelage	Geräteschuppen
2 Zimmer	BJ 2004	Nähe Braheplatz

Kaufpreis: €315.000,—

T +43 5 0100 - 26213 (960/53453)  
verena.zawodsky@sreal.at



## 1100 Wien, Wohnung in Favoriten

Lukratives Anlageobjekt oder Eigennutzung, nahe Fortunapark, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, derzeit vermietet, zentral begehbar.

90 m <sup>2</sup> Wfl.	Loggia
3 Zimmer	Einbauküche
Fernwärme	HWB 44

Kaufpreis: €278.000,—

T +43 5 0100 - 26221 (960/52572)  
josef.muell@sreal.at



## 1100 Wien, Wohnung

Teilmöblierte Wohnung mit 2 Zimmern, verglaster Loggia, Kellerabteil, Lift und Autostellplatz.

2 Zimmer	Kellerabteil
1 Loggia	fGEE 1,74
Lift	HWB 102,55

Gesamtmiete: €780,62 (HMZ €535,—, BK €95,61, HK €75,14, LiftK €18,52, WWK €35,88, MwSt. €20,47)

T +43 5 0100 - 26287 (960/53847)  
andreas.gundacker@sreal.at



## 1110 Wien, 4 Zimmerwohnung

Diese gemütliche Wohnung hat einen optimalen Grundriss, liegt im 1. OG der mehrstöckigen Anlage und ist barrierefrei erreichbar.

ca. 127 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon ca. 2,7m <sup>2</sup>	
4 Zimmer	Loggia ca. 5,5m <sup>2</sup>	
Stadtblick	Tiefgarage	HWB 61,9

Kaufpreis: €338.000,—

T +43 5 0100 - 26284 (960/50246)  
heinz.bauer@sreal.at



### 1130 Wien, Tolles Haus in gefragter Lage

Einfamilienhaus in gefragter Lage vom 13. Wiener Gemeindebezirk.

Das Haus bietet viel Charme und Qualität!

Vom Foyer aus gelangt man in das ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, in die Küche, ins Stiegenhaus Richtung Obergeschoss und Kellergeschoss. Das Erdgeschoss bietet 2 Terrassen! Im Obergeschoss findet man einen Flur, zwei Schlafzimmer, eine begehbare Garderobe, zwei Badezimmer und eine großen Süd/West Loggia.

- Grundstücksfläche ca. 400 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- 2 herrliche Terrassen und 1 Loggia
- 3 Zimmer, 2 Badezimmer, 3 WCs
- geräumiger Keller
- Kfz-Stellplatz
- HWB: 99 kWh
- Kaufpreis: € 890.000,-

Das Haus ist zur Gänze unterkellert. Dort entdeckt man den Technikraum, die Waschküche und zwei Hobbyräume.

**T +43 5 0100 - 26250 (960/53208)**

[sonja.pani@sreal.at](mailto:sonja.pani@sreal.at)



### 1140 Wien, Modernes Wohnen am Stadtrand

Ein Wohnraum, um das Leben zu genießen. Dieser energieoptimierte Neubau bietet höchstes Wohngefühl in vollendetem Stil. Es sind nur noch 3 Wohnungen verfügbar. Die helle Dachgeschosswohnung bietet einen sehr gefälligen Grundriss! Das Apartment verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse. Der Wohnbereich lässt keine Wünsche offen und bietet viel Platz für kreativen Einrichtungsfreiraum. Auch das umfassende Angebot im Haus rundet das Angebot ab mit Spielplatz, Veranstaltungsraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie der hauseigenen Garage.

- 2,5 Zimmer, ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Terrasse mit ca. 8,5 m<sup>2</sup>
- Gartenseitiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Gaszentralheizung mit Solarunterstützung
- Provisionsfrei für den Käufer!
- Kaufpreis: € 265.993,-
- HWB 30,6

Neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

**T +43 5 0100 - 26231 (960/48419)**

[karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)



### 1100 Wien, Dachgeschoßwohnung

Generalsaniertes Jugendstilgebäude, Wohnung im belagerten Zustand, Anschlüsse für Klimaanlage, Sanitär und Küche vorhanden.

110,98 m <sup>2</sup> Wfl.	5. Liftstock	
122m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 Terrasse	fGEE 0,94
3 Zimmer	Keller	HWB 35,78

Kaufpreis: €500.200,-

**T +43 5 0100 - 26265 (960/45142)**

[andreas.vanek@sreal.at](mailto:andreas.vanek@sreal.at)



### 1110 Wien, Toller Zustand - super Preis

Toller Zustand und perfekte Anbindung: 2-Zimmer-Wohnung im 3.OG mit Abstellraum, geräumiger Küche und West-Ausrichtung. Haus komplett saniert.

67 m <sup>2</sup> Wfl.	Abstellraum	Kellerabteil
2 Zimmer	Bad mit Wanne	U3 Enkplatz
möblierte Küche	3. Litstock	HWB 34,12

Kaufpreis: €209.000,-

**T +43 5 0100 - 26252 (960/52303)**

[philip.haber@sreal.at](mailto:philip.haber@sreal.at)



### 1110 Wien, Wohnung mit Loggia

Sonnige Wohnung im 2. Stock, Richtung Süden ausgerichtet, unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmittel und Supermarkt, inklusive Parkettboden.

50 m <sup>2</sup> Wfl.	möblierte Küche	BJ 1963
2 Zimmer	neues Bad	fGEE 2,36
1 Loggia	Kellerabteil	HWB 24,82

Kaufpreis: €198.800,-

**T +43 5 0100 - 26239 (960/53572)**

[philipp.hoefner@sreal.at](mailto:philipp.hoefner@sreal.at)



### 1120 Wien, Wohnung

Näherholungsgebiet Schönbrunn, Wienfluss Radweg. Perfekte Infrastruktur: Meidlinger Hauptstraße und Meidlinger Markt, gute Verkehrsanbindung.

67,13 m <sup>2</sup> Wfl.	Loggia	
3 Zimmer	Lift	fGEE 0,91
Nähe U6 + U4	Neubau	HWB 31,52

Kaufpreis: €315.000,-

**T +43 5 0100 - 26348 (960/53929)**

[philipp.schuldner@sreal.at](mailto:philipp.schuldner@sreal.at)



### 1120 Wien, Dachgeschosswohnung

Wohnen im Jugendstilhaus, nahe Schloss Hetzendorf, TOP-saniert, Ausblick in den gepflegten Garten.

65 m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche
2 Zimmer	fGEE 2,05
Parkettböden	HWB 118,8

Gesamtmierte: €739,46

HMZ €496, BK €180,50, Ust. €62,96

**T +43 5 0100 - 26286 (960/52586)**

[silvia.mec@sreal.at](mailto:silvia.mec@sreal.at)



### 1120 Wien, Mietwohnung mit Terrasse

Zur Vermietung gelangt diese möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse Nähe Schloss Hetzendorf.

ca. 72m <sup>2</sup> Wfl.	Terrasse ca. 16m <sup>2</sup>	Stellplatz
3 Zimmer	Neubau	fGEE 0,9
möbliert	Abstellraum	HWB 21,7

Gesamtmierte: €1.080,-

(HMZ €934,80, BK €132,-)

**T +43 5 0100 - 26348 (960/53618)**

[philipp.schuldner@sreal.at](mailto:philipp.schuldner@sreal.at)



## 1130 Wien, Kleingartenhaus mit Pool

Nähe am Hagenberg liegt diese schöne Kleingartenliegenschaft mit ganzjährigem Wohnen. Ein Fahrzeug kann direkt am Grund abgestellt werden.

561 m <sup>2</sup> Gfl.	2 Terrassen	Fußbodenheizung
63,52 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	Alarmanlage
3 Zimmer	Pool	HWB 90,2

Kaufpreis: €545.000,—

**T +43 5 0100 - 26330 (960/53458)**

[alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)



## 1130 Wien, großzügige Gartenmaisonette

Hietzinger Botschaftsviertel, ideal für zwei Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach! 2 Eingänge, teilbar in zwei getrennte Einheiten.

210 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Terrassen	Bl 1960
8 Zimmer	4 Bäder	fGEE 2,15
Küche	5 WCs	HWB 119,9

Kaufpreis: €785.000,—

**T +43 5 0100 - 26228 (960/41926)**

[roland.hofmann@sreal.at](mailto:roland.hofmann@sreal.at)



## 1130 Wien, Für Hietzlingliebhaber

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in allerbesten Hietzing-Lage. Im 2. Liftstock eines charmannten Wohngebäudes umgeben von Bäumen.

84,29 m <sup>2</sup> Wfl.	möblierte Küche	Ruhelage
3 Zimmer	2. Liftstock	Nähe U4
1 Loggia	Garagenstellplatz	HWB 89

Kaufpreis: €449.000,—

**T +43 5 0100 - 26252 (960/52663)**

[philip.haberl@sreal.at](mailto:philip.haberl@sreal.at)



## 1130 Wien, schöne DG-Wohnung

Zum Verkauf gelangt eine schöne 5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und Wintergarten, ideal für eine Familie in toller Hietzinger Lage.

166,37 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	GEH
5 Zimmer	Wintergarten	Kellerabteil
moderne Küche	U4 Nähe	HWB 79,53

Kaufpreis: €780.000,—

**T +43 5 0100 - 26237 (960/53227)**

[stefan.schierl@sreal.at](mailto:stefan.schierl@sreal.at)



## 1130 Wien, Im Herzen von Ober St. Veit

Sie bietet einen großen Wohnsalon, eine möblierte Küche mit Essstisch und zwei große Schlafzimmer.

127 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Balkone	Bad mit Wanne
3 Zimmer	2 Schlafzimmer	2. Stock ohne Lift
gr. Wohnsalon	möblierte Küche	HWB 79

Gesamtmierte: €1.200,—

(HMZ €1.200,—)

**T +43 5 0100 - 26330 (960/52173)**

[alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)



## 1140 Wien, sanierte Altbauwohnung

Helle Wohnung im gepflegten Stil-Eckhaus. Erstbezug nach Komplettsanierung. Mit Parkettböden und integrierter Deckenbeleuchtung.

66 m <sup>2</sup> Wfl.	Stadtblick	Bl 1911
2 Zimmer	Personenaufzug	Bad mit Wanne
komplett saniert	U-Bahn Nähe	HWB 110

Kaufpreis: €295.000,—

**T +43 5 0100 - 26228 (960/53348)**

[roland.hofmann@sreal.at](mailto:roland.hofmann@sreal.at)



## 1140 Wien, Maisonettewohnung im DG

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Hütteldorferstraße.

58,71 m <sup>2</sup> Wfl.	guter Zustand	Kellerabteil
2 Zimmer	5 Jahre befristet	Nähe U3
möblierte Küche	5. Liftstock	HWB 60

Gesamtmierte: €740,71

(HMZ €553,05, BK €120,32, MwSt. €67,34)

**T +43 5 0100 - 26336 (960/53503)**

[philipp.hirscher@sreal.at](mailto:philipp.hirscher@sreal.at)



## 1140 Wien, sanierte Wohnung

Helle Wohnung im gepflegten Stil-Eckhaus. Erstbezug nach Komplettsanierung. Auch ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

113 m <sup>2</sup> Wfl.	Parketten	HWB 110
4 Zimmer	Flügeltüren	
Bl 1911	Fernblick	

Kaufpreis: €495.000,—

**T +43 5 0100 - 26228 (960/53347)**

[roland.hofmann@sreal.at](mailto:roland.hofmann@sreal.at)



## 1150 Wien, loftartige Altbauwohnung

Zwischen Kardinal Rauscher Platz und Reithofferpark liegt diese sonnige, freundliche und kürzlich modern sanierte und vor allem ruhige Altbauwohnung.

50 m <sup>2</sup> Wfl.	moderne Küche	GEH
2 Zimmer	Klimaanlage	Kellerabteil
3. Liftstock	Thermofenster	HWB 119

Kaufpreis: €215.000,—

**T +43 5 0100 - 26267 (960/51939)**

[stefan.schierl@sreal.at](mailto:stefan.schierl@sreal.at)



## 1160 Wien, Maisonettewohnung

Zur Vermietung gelangt eine helle 3-Zimmer-Maisonettewohnung in einer sehr beliebten Wohnhausanlage.

91,93 m <sup>2</sup> Wfl.	guter Zustand	Kellerabteil
3 Zimmer	5 Jahre befristet	fGEE 3,64
neue Küche	6. Liftstock	HWB 51

Gesamtmierte: €1.041,57

(HMZ €729,92, BK €188,46, LiftK €28,50, MwSt. €94,69)

**T +43 5 0100 - 26204 (960/53247)**

[doris.pfandler@sreal.at](mailto:doris.pfandler@sreal.at)



## 1160 Wien, Neubauwohnung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle und gepflegte Wohnung im 16. Gemeindebezirk.

180,23 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	guter Zustand
4 Zimmer	Parkettböden	Fernwärme
offene Küche	6. Liftstock	HWB 43,2

Gesamtmierte: €1.573,63

(HMZ €1.137,25, BK €293,32, MwSt. €143,06)

**T +43 5 0100 - 26204 (960/53257)**

[doris.pfandler@sreal.at](mailto:doris.pfandler@sreal.at)



## 1160 Wien, helle Mietwohnung

Die Wohnung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung aus.

84 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Balkon	Kellerabteil
3 Zimmer	Parkettböden	fGEE 1,51
moderne Küche	3. Liftstock	HWB 40,6

Gesamtmierte: €890,—

(HMZ €713,26, BK €152,66, LiftK €8,01, MwSt. €16,07)

**T +43 5 0100 - 26267 (960/53649)**

[stefan.schierl@sreal.at](mailto:stefan.schierl@sreal.at)



### 1180 Wien, Wohnung in ruhiger Grünlage

Großzügige Familienwohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnzimmer und 2 Schlafzimmern, zwei große Balkone.

103 m <sup>2</sup> Wfl.	große Küche	sehr viel Grün
3 Zimmer	Parkettboden	1. Etage
2 Balkone	gepflegt	HWB 103

Gesamtmiete: €1.293,72

(HMZ €1.090,-, BK €203,72)

T +43 5 0100 - 26330 (960/53479)

alexander.kepka@sreal.at



### 1190 Wien, schöne Gartenwohnung

Zum Verkauf gelangt diese großzügig angelegte ca. 160 m<sup>2</sup> große Gartenwohnung mit Terrasse in sehr guter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks.

160,22 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	BJ 1983
6 Zimmer	Garten ca. 285 m <sup>2</sup>	Ruhelage
3 Bäder	Garagenstellplatz	HWB 102

Kaufpreis: €850.000,-

T +43 5 0100 - 26207 (960/52457)

nino.lutz@sreal.at



### 1190 Wien - lebenswert

In einem gepflegten Neubau in Oberdöbling. Die Wohnung liegt im 3. Liftstock. Sie geht in einen weitläufigen begrünten Innenhof.

ca. 90 m <sup>2</sup> Wfl.	Keller	teilmöbliert
3 Zimmer	thermisch saniert	Neubau
Bad & WC	3. Liftstock	HWB 56

Kaufpreis: €349.500,-

T +43 5 0100 - 26222 (960/53236)

fred.salein@sreal.at



### 1190 Wien, Wohnung mit Garten

Gut angelegte Wohnung mit 3 Zimmer und Busstation in unmittelbarer Nähe. Inklusive Parkettboden, elektrische Außenjalousien und Alarmanlage.

81,62 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	BJ 1997
3 Zimmer	Garten	fGEE 1,04
Garagenplatz	Kellerabteil	HWB 61,98

Kaufpreis: €495.000,-

T +43 5 0100 - 26226 (960/53451)

sofia.polster@sreal.at



### 1190 Wien, Toller Preis - Superlage

Balkon mit Grünblick, 2 Zimmer ideal für Singles oder Paare, 2. Stock ohne Lift. Ruhelage in Nußdorf.

50,19 m <sup>2</sup> Wfl.	Bad mit Wanne	gute Anbindung
2 Zimmer	möblierte Küche	Parkettboden
1 Balkon	Kellerabteil	HWB 22,89

Gesamtmiete: €749,-

(HMZ €578,37, BK €102,54, MwSt. €68,09)

T +43 5 0100 - 26330 (960/52708)

alexander.kepka@sreal.at



### 1190 Wien, Mietwohnung

Helle 3 Zimmer Wohnung, 3. Liftstock, Küche, Badezimmer, separate Toilette, gute Infrastruktur.

77,54 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon	Abstellraum
Parkettböden	ab sofort	fGEE 2,14
Ruhelage	zur Verfügung	HWB 53

Gesamtmiete: €1.100,-

(HMZ €929,93, BK €154,61, MwSt. €15,46)

T +43 5 0100 - 26269 (960/53336)

karin.zalesak@sreal.at



### 1200 Wien, renovierte Wohnung

Wohnzimmer, Komplett-Küche mit Essplatz, Schlafzimmer in Hofruhelage, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum, Kellerabteil.

68,28 m <sup>2</sup> Wfl.	neue Therme	aufwendig
2 Zimmer	Sicherheits-Thermofenster	renoviert
BJ 1956		HWB 148

Kaufpreis: €195.000,-

T +43 5 0100 - 26228 (960/52180)

roland.hofmann@sreal.at



### 1210 Wien, Haus

Top ausgestattetes, teilmöbliertes Haus mit 4 Zimmern, 2 Terrassen, Vollkeller und Autostellplatz.

232 m <sup>2</sup> Gfl.	2 Terrassen	HWB 56
115 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	
4 Zimmer	fGEE 0,95	

Gesamtmiete: €1.998,70

(HMZ €1.700,-, BK €117,-, MwSt. €181,70)

T +43 5 0100 - 26287 (960/53464)

andreas.gundacker@sreal.at



### 1210 Wien, Altbauwohnung

Gut aufgeteilte Wohnung mit 3 Zimmern im 1. Stock, ausgestattet mit Gasetagenheizung, Kunststofffenstern und Parkettböden, gute Verkehrsanbindung.

90 m <sup>2</sup> Wfl.	Küche	BJ 1912
3 Zimmer	modernisiert	fGEE 2,29
1. Stock	Ruhelage	HWB 101,8

Kaufpreis: €298.000,-

T +43 5 0100 - 26226 (960/53500)

sofia.polster@sreal.at



### 1210 Wien, Neubauwohnung

Modernes Badezimmer mit Wanne, gute Infrastruktur, Verkehrsanbindung durch den Bahnhof Floridsdorf.

59,72 m <sup>2</sup> Wfl.	Parkettböden	HWB 50
2 Zimmer	Zentralheizung	
4. Liftstock	Kellerabteil	

Gesamtmiete: €798,40

(HMZ €573,31, BK €148,71, USt. €76,38)

T +43 5 0100 - 26286 (960/51232)

silvia.mec@sreal.at



### 1210 Wien, Neubauwohnung

Offenes Wohn-Esszimmer mit Ausgang zur Loggia, Zentralheizung, Vermietung ohne Einbauküche.

90,97 m <sup>2</sup> Wfl.	Parkettböden	gepflegte
4 Zimmer	Kellerabteil	Wohnhausanlage
Loggia	2. Liftstock	HWB 33

Gesamtmiete: €1.154,83

(HMZ €888,83, BK €161,02, MwSt. €104,98)

T +43 5 0100 - 26286 (960/52485)

silvia.mec@sreal.at



### 1210 Wien, Wohnung

Wohnen im Grünen mit Blick auf die Natur, absolute Ruhelage, nicht möbliert, sofort beziehbar.

91,16 m <sup>2</sup> Wfl.	"GerasLiving"	HWB 23,46
2 Zimmer	Neubau	fGEE 0,83
Loggia	Marchfeldkanal	

Gesamtmiete: €897,47

(HMZ €660,91, BK €154,97, MwSt. €81,59)

T +43 5 0100 - 26286 (960/52553)

silvia.mec@sreal.at



## 1210 Wien, Dachgeschosswohnung

Gepflegte Wohnhausanlage, 5. Liftstock, Kellerabteil, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

116,56 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Terrassen	2 Etagen
4 Zimmer	Parkettböden	HWB 23
2 Bäder	Badewanne	

Gesamtmiete: €1.596,76

HMZ €1.153,94, BK €208,65, HK €81,59, USt. €152,58

T +43 5 0100 - 26286 (960/52565)

silvia.mec@sreal.at



## 1210 Wien, Wohnung bei Alten Donau

Wunderschöne, komfortable Wohnung, große Wohnküche, traumhafte Loggia mit Blick auf die Alte Donau.

86,28 m <sup>2</sup> Wfl.	große Loggia	Parkettböden
3 Zimmer	begehbarer	HWB 30
Garagenplatz	Schrankraum	

Gesamtmiete: €1.285,72,-

HMZ €850,-, BK €237,68,-, HK €74,40, USt. €123,64,-

T +43 5 0100 - 26286 (960/52866)

silvia.mec@sreal.at



## 1210 Wien, Architektenhaus

Toller Wohnstil, offene, moderne Küche, großflächige, außenbeschattete Fenster und Glastüren, Fußbodenheizung, gute Verkehrsanbindung.

148,73 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Terrassen	Wärmepumpe
5 Zimmer	2-PKW-	Kamin
Garten	Stellplätze	HWB 27

Kaufpreis: €695.000,-

T +43 5 0100 - 26223 (960/52489)

christian.dobeiner@sreal.at



## 1210 Wien, Einfamilienhaus

Absolute Ruhelage, 2 Bäder, vollausgestattete Wohnküche, gemütliche Wohnlandschaft, Fitnessraum, Sauna, gepflegter Garten, uneinsichtiger Innenhof.

447 m <sup>2</sup> Gfl.	2 Terrassen	Siedlungslage
112,5 m <sup>2</sup> Wfl.	Eckbadewanne	fGEE 1,1
4 Zimmer	Gästezimmer	HWB 60

Kaufpreis: €620.000,-

T +43 5 0100 - 26223 (960/53587)

christian.dobeiner@sreal.at



## 1210 Wien, Wohnung am Marchfeldkanal

Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse, Wohnraumlüftung, Tiefgaragenplätze, gute Verkehrsanbindung.

74 m <sup>2</sup> Wfl.	Solaranlage	HWB 8,51
1 Zimmer	Außenjalousien	
Loggia	Kellerabteil	

Gesamtmiete: €973,72

(HMZ €724,32, BK €159,26,- USt. €90,14)

T +43 5 0100 - 26286 (960/53565)

silvia.mec@sreal.at



## 1210 Wien, Zentral gelegene Wohnung

Parkettböden, Fernwärme, 2 Tiefgaragenstellplätze, Kellerabteil, sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

104,32 m <sup>2</sup> Wfl.	BJ 2006	HWB 44
3 Zimmer	1 km Entfernung	
Loggia	zur Alten Donau	

Kaufpreis: €400.000,-

T +43 5 0100 - 26223 (960/50937)

christian.dobeiner@sreal.at



## 1220 Wien, Einmalige Gelegenheit

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Haus, es wurde 1978 errichtet und befindet sich direkt am Badeteich Hirschstetten. Energieausweis wird nachgereicht.

125,61 m <sup>2</sup> Wfl.	Garage	Ruhelage
4 Zimmer	Stellplatz	möblierte Küche
355 m <sup>2</sup> Garten	Pool	sofort beziehbar

Kaufpreis: €490.000,-

T +43 5 0100 - 26219 (960/53804)

christine.klingler@sreal.at



## 1220 Wien, Dachterrassen-Wohnung

Baujahr 2015, Niedrigenergiebauweise, große Wohnküche, Terrasse ca. 13 m<sup>2</sup>, Kellerabteil, bei Bedarf kann man zusätzl. einen PKW-Stellplatz erwerben.

91,51 m <sup>2</sup> Wfl.	keine	elektische
3 Zimmer	Dachschrägen	Rolläden
Terrasse	Raumabteil	HWB 46

Kaufpreis: €320.000,-

T +43 5 0100 - 26223 (960/49942)

christian.dobeiner@sreal.at



## 1220 Wien, Einzugsbereit - Provisionsfrei

In erstklassiger Lage - nur 3 Gehminuten von U2 Hardegasse entfernt befindet sich diese hochwertige Wohnung im 4. Liftstock.

63,26 m <sup>2</sup> Wfl.	Neubau	Parkettboden
3 Zimmer	Erstbezug	möblierte Küche
1 Balkon	Fußbodenheiz.	HWB 32

Kaufpreis: €316.600,48

T +43 5 0100 - 26330 (960/44795)

alexander.kepka@sreal.at



## 1220 Wien, Penthouse mit Weitblick

Neubau - Erstbezug, ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene. Lift direkt in die Wohnung. Schöner Wohnbereich mit offener Küche. Nahe U2 Hardegasse.

91,24 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Schlafzimmer	Klimaanlage
3 Zimmer	2 Bäder	fGEE 0,8
Terrasse ca. 30m <sup>2</sup>	2 WC	HWB 32

Kaufpreis: €449.000,-

T +43 5 0100 - 26330 (960/44796)

alexander.kepka@sreal.at



## 1220 Wien, Terrassenwohnung

Schön im 22. Bezirk gelegen - unweit vom Badeteich Hirschstetten liegt diese gut aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit großer Terrasse.

75,8 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	Neubau
3 Zimmer	durchdachte -	Ruhelage
moderne Küche	Raumaufteilung	HWB 37,12

Kaufpreis: €269.000,-

T +43 5 0100 - 26336 (960/53188)

philipp.hirscher@sreal.at



## 1220 Wien, Wohnung im COOP Turm

Gepflegte, teilmöblierte 3 Zimmerwohnung in einer großartigen Lage, große Wohnfläche mit zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer, extra WC und Loggia.

78,17 m <sup>2</sup> Wfl.	Bad & WC	BJ 1996
3 Zimmer	2 Schlafzimmer	U-Bahn Nähe
7. Stock	1 Loggia	HWB 48,3

Kaufpreis: €429.000,-

T +43 5 0100 - 26283 (960/53584)

gabriela.mitritsch@sreal.at



### 1220 Wien, Wohnung in Grünlage

Große Eigentumswohnung mit 5 Zimmer im Herzen von Hirschstetten, tolle Wohngegend mit einer hohen Lebensqualität und guter Infrastruktur.

128 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon	Kellerabteil
5 Zimmer	Küche	fGEE 1,62
2019 saniert	Bad	HWB 91,28

Kaufpreis: €430.000,—

T +43 5 0100 - 26239 (960/53894)

philipp.hoefner@sreal.at



### 1230 Wien, Haus zum Verlieben

Ein gemütliches Haus mit einer traumhaft schönen Dachterrasse! Das Reihenhaus befindet sich in Inzersdorf zwischen Erlaa und Vösendorf.

ca. 125m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	Gäste WC
5 Zimmer	Dachterrasse	Abstellraum
BJ 1995	großes Bad	HWB 110

Kaufpreis: €485.000,—

T +43 5 0100 - 26231 (960/52602)

karin.bosch@sreal.at



### 2680, Lichtdurchflutetes Anwesen

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich auf der steirischen Seite des Semmerings und verfügt über einen unverbaubaren Panoramablick.

ca. 240 m <sup>2</sup> Wfl.	Keller	Neubau
5 Zimmer	Terrasse	möbliert
Terrasse	Abstellraum	HWB 155

Kaufpreis: €750.000,—

T +43 5 0100 - 26231 (960/45513)

karin.bosch@sreal.at



### 1230 Wien, Terrassentraum

Mauer, eine der besseren Wohnlagen Wiens, hat trotz dörflichem Charakter sowohl die Nähe zum Zentrum der Stadt als auch zur umliegenden Natur.

ca. 78 m <sup>2</sup> Wfl.	Terrasse ca.10m <sup>2</sup>	Keller
3 Zimmer	Gäste WC	fGEE 0,76
Abstellraum	Stellplatz	HWB 36,1

Kaufpreis: €416.004,—

T +43 5 0100 - 26251 (960/52544)

alain.zeiler@sreal.at



### 1230 Wien, eine Bank für Ihr Geld

Die Wohnung liegt im ersten Liftstock einer großzügigen Wohnanlage mit ruhiger Gartenausrichtung und guter Anbindung & Infrastruktur.

51,89 m <sup>2</sup> Wfl.	Abstellraum	möbliert
1 Zimmer	Neubau	Einbauküche
Loggia 4,5m <sup>2</sup>	vollsanziert	HWB 95

Kaufpreis: €168.500,—

T +43 5 0100 - 26222 (960/53808)

fred.salein@sreal.at



### 1230 Wien, 4-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung liegt in Grünruhelage, dennoch befinden sich die öffentl. Verkehrsmittel in Gehweite.

107 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	Kellerabteil
4 Zimmer	Parkettböden	fGEE 0,76
2. Liftstock	optional Garage	HWB 31,3

Gesamtmiete: €1.333,01

(HMZ €1.038,15, BK €173,67, MwSt. €121,19)

T +43 5 0100 - 26267 (960/53789)

stefan.schierl@sreal.at

## Immobilien entspannt verkaufen? Klar, mit s REAL.

www.sreal.at



## 1030 Wien, Provisionsfrei - Herausragend - Erstbezug - Panoramablick

Sie suchen eine großzügige Wohnung, die Sie verwöhnt? Mit effizientem Grundriss? Und einem Gefühl der Freiheit? Nahe Prater, Donaukanal und Gasometer-City befindet sich dieses neue Niedrigenergiehaus, das im Februar 2020 fertiggestellt sein wird. Es gibt noch 2 Penthäuser. Sie liegen im 8. und letzten Liftstock und eröffnen Ihnen einen herrlichen Panoramablick. Die ca. 102 m<sup>2</sup> großen Apartments bieten einen ca. 52 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit offener Küche (Kochinsel!), eine ca. 26 m<sup>2</sup> umlaufende Terrasse/Loggia, zwei Schlafzimmer (ca. 15 und 17 m<sup>2</sup>), einen Schrankraum, ein modernes Bad mit Wanne, ein Gäste-WC mit Handwaschbecken und einen schönen Vorraum. Die Ausstattung umfasst u.a. Klimaanlage, elektrische Außenjalousien und Parkettboden. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Die U3 Gasometer bringt Sie direkt zum Stephansplatz. Die Buslinie 72 A sorgt für die Nahverbindungen. Die Anschlussstellen A23 und A4 stellen den Individualverkehr sicher. Die Gasometer-City bietet eine sehr gute Auswahl an Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten. Der Prater ist über den Gaswerksteg sofort erreichbar und das perfekte Freizeitparadies.

- 2 Penthäuser
- Fertigstellung: Februar 2020

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 19,37, KP ab €481.610,—.

**T +43 5 0100 - 26330 (960/53233)**

[alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)



## 1100 Wien, Parkapartments am Belvedere

Zum Verkauf gelangen exklusive Wohnungen zwischen ca. 47 m<sup>2</sup> und 290 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten, wie das Belvedere, befinden sich in unmittelbarer Umgebung, die City ist fußläufig zu erreichen. Der Schweizergarten und Helmut-Zilk-Park laden zu Spaziergängen ein. Umliegend sorgen der Hauptbahnhof mit einem Einkaufszentrum und zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln für eine optimale Anbindung.

- 2 bis 6 Zimmer
- Blick auf Schweizergarten/ Belvedere oder Richtung Anninger möglich
- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- Kühldecken, Fußbodenheizung
- Tiefgaragenplätze
- U1 Hauptbahnhof, S-Bahn, Straßenbahn D.0,18, Bus Linien 13A, 69A
- fertiggestellt

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 27,36, KP ab €392.100,—.

**T +43 5 0100 - 26330 (960/38199)**

[alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)



## 1100 Wien, Leistbares Wohnen

Das Projekt befindet sich in Wien Favoriten, der L-förmige Baukörper ist nach Süden und Westen orientiert, hofseitig befindet sich ein begrünter Innenhof. Die Ausstattung der Wohnungen: Gaszentralheizung, Laminatböden, Bad und WC mit keramischen Belag, Kunststofffenster, Sicherheitstür, Innen- oder außenliegender Sonnenschutz, kontrollierte Wohnraumlüftung, Telefon/TV vorbereitet für AI und UPC, Gegensprechanlage. Die Wohnungen sind bereits fertiggestellt.

- nur noch 3 Wohnungen verfügbar
- Terrasse oder Loggia
- Niedrigenergiebauweise
- 23 Garagenplätze, davon 16 Stellplätze Multiparker mit zwei Ebenen
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- gute Verkehrsanbindung
- gute Infrastruktur

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 33,45, KP ab €208.000,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/40972)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



## 1100 Wien, Top-Lage, Top-Ertrag, Einzelwohnung - Wohnungspakete

Mit dem Südhang Oberlaa entsteht ein freifinanziertes Wohnbauprojekt, welches bei Anlegern keine Wünsche offen lässt. Durch eine Kombination aus perfekter Lage, anlegerorientierter Ausstattung und großem Zukunftspotenzial bietet Ihnen s REAL Immobilien ein Investment, das Mieteinnahmen sichert und einen langen Werterhalt gewährleistet! Eine Investition in die Stadtentwicklung Wiens lohnt sich. Im Bereich der U Bahn-Station Oberlaa entsteht ein Wohnreal, das Lebensqualität groß schreibt und viele Mieter anziehen wird. Sparen Sie sich mit einer Vorsorgewohnung die Umsatzsteuer auf die Baukosten und Sie bekommen eine schlüsselfertige, ertragsoptimierte Immobilie. Natürlich provisionsfrei! Von einer Wertsteigerung in den nächsten Jahren kann ausgegangen werden.

- 96 Wohneinheiten
- 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- Tiefgaragenplatz
- Nähe U1 Oberlaa
- fertiggestellt

Der angegebene Preis ist der Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 25,73 und 31,69, KP ab €148.782,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/45026)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



## 1100 Wien Mietwohnungen in Oberlaa

- 119 freie Mietwohnungen inkl. Küche
- 52 Tiefgaragenplätze
- 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Nähe U1 Oberlaa (ca. 200 m)
- Erstbezug ab Jänner 2020
- HWB: 26,41 kWh/m<sup>2</sup>a
- Bruttomietpreis ab € 750,-

**Susanne Schuster-Aßmann**

T +43 5 0100 - 26329

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)

**Philip Haberl, BA**

T +43 5 0100 - 26252

[philip.haberl@sreal.at](mailto:philip.haberl@sreal.at)

 **SREAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)





## 1100 Wien, Wohnen und Leben in Wien-Oberlaa

Die Wohnhausanlage besteht aus einem kompakten Baukörper mit zwei innenliegenden Höfen. Die Erschließung erfolgt über drei Stiegenhäuser mit je einem Lift.

Im Erdgeschoss befindet sich je Stiegenhaus ein Müllraum.

Im Kellergeschoss befindet sich die Tiefgarage, die Technik, die Einlagerungsräume, der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Die Lage des Projektes bietet eine perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

- 172 Wohneinheiten
- 84 PKW-Stellplätze
- 3 Büros
- Fahrradabstellplätze sowie Kinderwagenabstellraum
- Fertigstellung: Ende 2020/ Q1 2021 (März)

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 30,80, KP ab €130.510, –.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/46563)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



## 1100 Wien, Hoch 33 - Living at the top of Vienna

Auf 180 m Höhe und in 33 Stockwerken verteilt, entstanden 341 freifinanzierte Mietwohnungen plus Freiflächen zu erschwinglichen Mietpreisen, inklusive qualitativ hochwertigem Ausbau exkl. Küchen.

- 341 freifinanzierte Neubau-Mietwohnungen
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche zwischen ca. 51 m<sup>2</sup> und 101 m<sup>2</sup>
- hochwertige Materialien
- teilweise Fußbodenheizung
- jede Wohnung verfügt über eine Freifläche
- Zusatzleistungen wie Fitness, Sauna, Reinigungsdienst usw.
- Nähe Erholungsgebiet Oberlaa
- bezugsfertig

Provision bezahlt der Vermieter. HWB: 23,94, Gesamtmiete ab €780, – (HMZ €567,39, BK €141,70, MwSt. €70,91).

**T +43 5 0100 - 26245 (960/47576)**

[miete@sreal.at](mailto:miete@sreal.at)



## 1110 Wien, Lukrative Vorsorgewohnungen

Im 11. Wiener Bezirk entsteht ein attraktives Wohnhaus mit 40 bezugsfertig ausgestatteten Wohnungen. Die Wohnungen im modernen Neubau verfügen über ein bis drei Zimmer und sind mit Größen zwischen ca. 32 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup> ideal zur Vermietung geeignet. Ein Großteil der Wohnungen verfügt über Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Die Wohneinheiten bieten intelligente Grundrisse, durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Die Wohneinheiten verfügen über modern gestaltete Bäder, qualitätsvolle Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Isolierverglasung und können optional mit Maßtischlerküchen inkl. Markeneinbaugeräten ausgestattet werden.

- Vollwärmeschutzfassade
- Niedrigenergiehaus
- Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Fertigstellung: Juni 2020

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 29,45, KP ab €176.400, –.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/48570)**

[andreas.heger@sreal.at](mailto:andreas.heger@sreal.at)



## 1110 Wien, Schmidgunstgasse 15 - finden Sie Ihr Wohnglück

Ein Projekt für jeden: Ein fertiggestelltes Neubau-Erstbezugsprojekt stellt 13 freifinanzierte Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern zum sofortigen Einzug bereit. Jede Wohneinheit ist mit großzügigen Außenflächen ausgestattet und liegt in absoluter Ruhelage. Unterschiedlichste Grundrisse und Wohnungsgrößen bieten vielen Wohnkonzepten ein Zuhause. Die Anbindung ist ebenfalls gut: Buslinien 71B und 73A bieten einen guten Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz. Mit der U3 sind Sie in einer halben Stunde im Wiener Stadtkern. Hochwertige Ausstattung: Parkett und Fußbodenheizung (Fernwärme), großflächige Feinsteinfliesen in den Nassräumen und Außenbeschattung an allen Fenstern bieten einen hohen Wohnkomfort. Auf Wunsch kann auch ein Garagenstellplatz dazu gemietet werden. Geflieste Bereiche in den Wohnküchen bieten Ihnen genug Platz um Ihre eigenen Einbauküchenwünsche zu realisieren. Ein großzügiger Fahrradabstellraum und der Gemeinschaftsgarten können mitbenutzt werden. Zu jeder Wohnung gehört zusätzlich ein Kellerabstellraum.

- 13 Mietwohnungen
- ACHTUNG: Baukostenbeitrag
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Vermieter bezahlt. HWB: 35,93, Miete ab €700, –.

**T +43 5 0100 - 26252 (960/53344)**

[philip.haberl@sreal.at](mailto:philip.haberl@sreal.at)



### 1130 Wien, Tradition trifft Moderne

Dieses Apartment-Haus gliedert sich in 4 eigenständige Stiegehäuser mit jeweils 7 bis 11 Apartments rund um einen begrünten Innenhof. Somit ist höchste Wohnqualität gegeben. Am Lainzer Platz finden Sie eine perfekte Infrastruktur vor, eine optimale Verkehrsanbindung mit der Linie 60 sowie in die Innenstadt mit der U4 ist gegeben.

Das Projekt ist bereits fertiggestellt.

- 36 Wohneinheiten
- 2 bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Balkon/ Terrasse
- Tiefgaragenplatz
- Wohnungen teils mit eigenem Liftzugang
- Nähe U4 Hietzing

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 27,67, KP ab €332.000,–.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/40981)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



### 1140 Wien, Wohnen beim Baumgartner-Casino-Park

Gegenüber dem Baumgartner-Casino-Park, zwischen der Linzerstraße und der Hütteldorfer Straße, entstehen 34 hochwertige Eigentumswohnungen, die mit höchstem Wohnstandard überzeugen. In süd-westlicher Ausrichtung blicken die Wohneinheiten über den Park des Casino Baumgartens auf den beliebten 13. Bezirk und den Lainzer Tiergarten.

Die Wohnanlage verfügt über 34 Wohneinheiten, die zwischen ca. 42 und 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen. Alle Wohnungen verfügen entweder über Garten, Balkon, Terrasse oder Loggia. Weitere Ausstattungsmerkmale sind.

- hochwertiger Wohnstandard
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage zur Gewinnung von elektrischer Energie
- Sonnenschutz
- Feinsteinzeug-Fliesen in Küche, Bad und Toilette
- Video-Gegensprechanlage
- fertiggestellt

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 38,04, KP ab €497.000,–.

**T +43 5 0100 - 26330 (960/41627)**

[alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)

**Solide vorsorgen – mit Immobilien.**

**SREAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



### 1140 Wien, Penzings schönstes Eck - Wohnen macht hier Spaß

Dieses neue Wohnensemble wird gerade an der Ecke Moßbachergasse / Felbigergasse errichtet. Es entstehen Wohnungen mit viel Platz und perfekter Planung. Dem Trend zu winzigen Smartapartments wird hier glücklicherweise nicht gefolgt. Wohnen macht hier wirklich Spaß und das zu attraktiven Preisen! In der unmittelbaren Umgebung finden Sie einen bunten Mix aus individuellen Geschäften, kleinen und großen Supermärkten und verschiedenen Fitnesscentern. Eine Vielzahl an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, eine sehr gute Auswahl an Ärzten und das Hanusch-Krankenhaus stehen zur Verfügung. Die Linien 49, 52 und 47A verbinden rasch zu den U-Bahn-Linien U3 und U4 und den S-Bahn-Linien S45 und S50. Nutzen Sie die weitläufigen Erholungsgebiete der Baumgartner Höhe, des Lainzer Tiergarten und des Schloßparks Schönbrunn für ausgedehnte Spaziergänge.

- 50 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 52 m<sup>2</sup> bis 135 m<sup>2</sup>
- Balkon/ Terrasse/ Garten bei fast allen Wohnungen
- Garage (Multiparksystem) mit zwei Stromtankstellen

Der angegebene Preis versteht sich Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 29,64, KP ab €270.700,–.

**T +43 5 0100 - 26330 (960/52323)**

[alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)



## 1150 Wien, Von Mikroappartement bis Familienwohnung

In Wien Fünfhaus entsteht ein einzigartiges Bauprojekt, das sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer höchstinteressant ist. In unmittelbarer Nähe zum U-Bahnknotenpunkt Längenfeldgasse werden 109 Wohnungen zwischen ca. 34 m<sup>2</sup> und ca. 111 m<sup>2</sup> errichtet. Fast alle Einheiten verfügen über Freiflächen. Durch die Lage direkt an der U4 und U6 sind alle Ziele innerhalb der Stadt schnellstmöglich erreichbar und dadurch für Mieter besonders interessant.

Sämtliche Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- 109 Wohneinheiten
- 64 Stellplätze
- überwiegend mit Terrassen oder Balkone
- modern ausgestattete Einbauküchen
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Fertigstellung: Oktober 2020

Der angegebene Preis ist der Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 28,35, KP ab €273.600,—.

**T +43 5 0100 - 26219 (960/52187)**

[christine.klingler@sreal.at](mailto:christine.klingler@sreal.at)



## 1160 Wien, Wohnen direkt an der U3

In unmittelbarer Nähe zur U3 Station Kendlerstraße entsteht dieses hochwertig ausgestattete Neubauprojekt mit 183 Wohnungen. S-Bahn und U-Bahn sind fußläufig zu erreichen. 8 Minuten bis Mariahilferstraße, 14 Minuten zum Stephansplatz, 18 Minuten nach Heiligenstadt. Somit eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, ideal für Mieter und Eigennutzer. Selbstverständlich erreichen Sie auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten fußläufig.

- fast alle Einheiten mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- hochwertige Materialien
- moderne Miele-Einbauküche
- Parkettböden mit Fußbodenheizung (Fernwärme)
- optimale Vermietbarkeit durch begehrte Wohnlage und durchdachte Raumkonzepte
- Fertigstellung: Ende August 2020

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 26,68, KP ab €163.100,—.

**T +43 5 0100 - 26219 (960/50467)**

[christine.klingler@sreal.at](mailto:christine.klingler@sreal.at)



## 1190 Wien, Im Herzen von Nussdorf

In diesem ehemaligen Winzerhaus entstehen im Rahmen des Um- und Ausbaus insgesamt 7 hochwertige Wohneinheiten. Das luxuriöse Wohnprojekt zeichnet sich durch seine attraktive Grünruhelage im begehrten Wohnbezirk Döbling aus. Das bestehende Gebäude wird über ein Stiegenhaus erschlossen, ein Aufzug, der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt, wird eingebaut. Das bestehende Haus wird generalsaniert, mit Balkonzubauten ergänzt und das Dachgeschoss ausgebaut.

Im Kellergeschoss wird eine Tiefgarage mit 8 Parkplätzen errichtet. Die Beheizung- (Fußbodenheizung) und Warmwasserversorgung übernimmt die Gasbrennwerttherme wohnungsweise. Eine sehr gute Nahversorgung, öffentliche Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten garantieren höchste Lebensqualität. Das Shopping Center "Q19" mit über 40 Geschäften, Cafés und Restaurants liegt nur 5 Autominuten entfernt.

- 4-Zimmer-Wohnungen
- Außenflächen
- Tiefgaragenstellplätze

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. HWB: 43,70, KP ab €698.000,—.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/50220)**

[andreas.heger@sreal.at](mailto:andreas.heger@sreal.at)



## 1210 Wien, Attraktives Wohnen in Floridsdorf

In diesem kleinen, aber feinen Wohnbau gelangen 13 Wohnungen zwischen ca. 52 m<sup>2</sup> und 96 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Das Wohnprojekt liegt mitten in Floridsdorf. Die nahe Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Helle Wohnräume und offene Grundrisse lassen keinen Wunsch offen. Selbstverständlich ist jeder Einheit auch eine Freifläche zugeordnet. Eingebunden in ein hervorragendes Verkehrsnetz lassen sich hier alle Vorzüge urbanen Lebens genießen. Mit der Straßenbahnlinie 26 sind Sie in 7 Minuten am Floridsdorfer Spitz. Kindergärten, Schulen usw. befinden sich in nächster Umgebung.

- 13 Wohneinheiten
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Freiflächen bei jeder Wohnung
- hochwertige Ausstattung
- PKW-Stellplätze
- fertiggestellt

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 39,56, KP ab €201.500,—.

**T +43 5 0100 - 26219 (960/48563)**

[christine.klingler@sreal.at](mailto:christine.klingler@sreal.at)



## 1210 Wien, Wunderschöner Neubau nahe Floridsdorfer Spitz

Dieses moderne Niedrigenergiehaus erfüllt alle Wünsche eines Wohnungssuchenden.

Ruhelage in einer der gefragtesten Gegenden des 21. Bezirkes.

- kleines Haus (nur 10 Wohneinheiten)
- 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- ca. 77 m<sup>2</sup> bis ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jede Wohnung mit Freiflächen
- hochwertige Ausstattung
- optimale Ausrichtung (NO/SW)
- 9 Tiefgaragenplätze
- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- optimale Verkehrsanbindung durch die Linien 25, 26, 28A, 29A, U6

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 38,54, KP ab €345.200,–.

**T +43 5 0100 - 26219 (960/48568)**

[christine.klingler@sreal.at](mailto:christine.klingler@sreal.at)



## 1210 Wien, Wohnungen mit schöner Aussicht auf den Leopoldsberg

Die Wohnhausanlage besteht aus einem kompakten L-förmigen Baukörper mit insgesamt 42 allseitig ausgerichteten Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus mit Lift, welches alle Geschosse umfasst. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Anton Bosch Gasse mit gesamt 24 PKW-Stellplätze, wovon 20 Plätze auf Mehrfachparkanlagen untergebracht sind, situiert.

Weiters befinden sich Technik- und Einlagerungsräume sowie 12 Fahrradabstellplätze im Kellergeschoss. 24 Fahrradabstellplätze, Kinderwagenabstellraum sowie der Müllraum und 7 Wohnungen (teilweise mit Eigengärten, Terrassen und Loggien) befinden sich im Erdgeschoss. Die restlichen Wohnungen befinden sich in den 2 Obergeschossen- alle mit Loggien und in den 2 Dachgeschossen- alle mit Terrassen.

- 42 Wohneinheiten
- 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- 24 PKW-Stellplätze (davon 20 Stellplätze auf Parkanlagen)
- 36 Fahrradabstellplätze
- Fertigstellung: Juli 2021

Der angegebene Preis ist der Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 27,89, KP ab €133.000,–.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/51059)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



## 1210 Wien, Wohnen im Grünen und doch in der Stadt

Im 21. Wiener Bezirk entsteht ein sehr attraktives Wohnhaus mit 62 bezugsfertig ausgestatteten Wohnungen. Die Wohnungen im modernen Neubau verfügen über 2 bis 4 Zimmer und sind mit Größen zwischen ca. 39 m<sup>2</sup> und 116 m<sup>2</sup> ideal für die Vermietung geeignet. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Die Wohneinheiten bieten intelligente Grundrisse, durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Die Wohneinheiten verfügen über modern gestaltete Bäder, qualitätsvolle Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Isolierverglasung. Die 40 KFZ-Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, mit direktem Zugang zum Wohnhaus, ermöglicht bequemes und entspanntes nach Hause kommen. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlich Platz und Stauraum.

- 62 freifinanzierte Eigentums-Wohnungen/ Vorsorge-Wohnungen
- 40 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Fertigstellung: Ende 2020

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 39,22, KP ab €199.500,–.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/51842)**

[andreas.heger@sreal.at](mailto:andreas.heger@sreal.at)



## 1210 Wien, Im Zentrum von Floridsdorf

Die vielfältige Infrastruktur in fußläufiger Umgebung ist ebenso gut wie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der Nähe. Auch Kindergärten, Schulen, das Shopping-Center Nord und das KH Nord befinden sich in Umkreis von nur 2,5 km.

U1-Station Großfeldsiedlung sowie den S-Bahnhof Wien Siemensstraße erreicht man in jeweils knapp zehn Minuten mit dem Bus.

- 97 Wohneinheiten
- 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- 31 PKW Tiefgaragenplätze
- 3 Motorrad Tiefgaragenplätze
- Fertigstellung: 2. Quartal 2021

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 33,86, KP ab €171.810,–.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/52797)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



## 1210 Floridsdorf/Leopoldau - Neubau/Erstbezug

Das Wohnbauprojekt besteht aus 16 frei finanzierten, hochwertigen, hellen Wohnungen. Perfekt zugeschnittene Grundrisse und Vorzüge wie Balkone, Terrassen und Gartenflächen im Erdgeschoss machen Ihr Heim zu einer Wohlfühloase. Durch die gute Lage eignen sich die Wohnungen nicht nur als Eigennutzer, sondern sind auch als Vorsorgewohnungen geeignet. Wien erreichen Sie in wenigen Minuten mit der U1. Mit dem Bus oder zu Fuß erreichen Sie das Zentrum sowie den Bahnhof in nur wenigen Minuten.

- von ca. 43 m<sup>2</sup> bis ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- höchste Lebensqualität in Leopoldau
- beste Infrastruktur und U1 Anbindung/Bahnhof Leopoldau
- Niedrigenergiebauweise
- Massivbauweise-Hohlblockmauerwerk
- schlüsselfertig
- Fertigstellung März 2020

Die angegebenen Preise verstehen sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 28,5, fGEE: 0,66. KP ab €204.500,—.

**T +43 5 0100 - 26342 (960/49793)**

**christian.beil@sreal.at**



## 1210 Wien, Eigentumswohnungen auf Baurechtsgrund

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Baukörpern mit insgesamt 50 allseitig ausgerichteten Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über zwei Stiegenhäuser mit je einem Lift, welche alle Geschosse umfasst. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage in der gesamt 23 PKW-Stellplätze untergebracht sind, situiert. Weiters befinden sich Technik- und Einlagerungsräume sowie der KIWA-Fahrradraum im Kellergeschoss. Ein weiterer KIWA-Raum, Fahrradabstellraum sowie der Müllraum befinden sich im Erdgeschoss. Die Wohnungen befinden sich in den Geschossen Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss (teilweise mit Eigengarten, Terrasse, Balkonen oder Loggien).

- 50 Wohneinheiten
- Wohnfläche zwischen ca. 40 m<sup>2</sup> und 74 m<sup>2</sup>
- 23 PKW-Stellplätze
- Fahrradstellplätze in den Einlagerungsbereichen
- Laufzeit Baurecht: 85 Jahre
- Fertigstellung: November 2021

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 37,42, KP ab €169.000,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/53499)**

**susanne.schuster@sreal.at**



## 1220 Wien, Trendiges und urbanes Wohnen

Die Lage des Projektes wird aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre als sehr gut bezeichnet. Die Bewohner dieser Wohnhausanlage benötigen 15 Minuten in das Stadtzentrum Wiens, gleichzeitig bieten Naherholungsgebiete in der Umgebung genügend Platz zur Entspannung. Ein ideales Ertragsobjekt für Mieter und Eigentümer.

Das Projekt umfasst 19 smarte Wohneinheiten, eine Tiefgarage und Balkon, Terrasse oder Loggia für jede Wohnung. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

- exklusive, gehobene Ausstattung
- ideale Anbindung durch U2 Hardeggasse
- Freiflächen für jede Wohneinheit
- Nahversorger in direkter Umgebung
- aufstrebendes Viertel
- fertiggestellt

Der angegebene Preis versteht sich Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 32,—, KP ab €278.435,40.

**T +43 5 0100 - 26330 (960/41675)**

**alexander.kepka@sreal.at**



## 1220 Wien, Bauprojekt - Nähe Stadlauer Straße

Die Wohnhausanlage besteht aus insgesamt sechs Baukörpern mit unterschiedlichen Höhen und einheitlicher Fassadengestaltung.

Alle Wohnungen verfügen über eine Wohnküche mit direktem Ausgang zum wohnungsbezogenen Freiraum in Form von Balkon oder Terrasse. Jede Stiege besitzt einen eigenen barrierefreien Zugang ins Untergeschoss mittels Aufzug zu den Einlagerungsräumen sowie Müll- und Kinderwagenräumen und der Garage.

Weiters wird es bei dem Projekt ein eigenes Fitness-Studio mit neuestem Equipment geben. Kunden, die eine Wohnung kaufen, erhalten besondere Vergünstigungen.

- 408 Wohneinheiten
- 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- 409 PKW-Stellplätze
- Geschäftsflächen im Erdgeschoss
- Fertigstellung: Dezember 2020

Der angegebene Preis versteht sich Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 23,41, KP ab €131.430,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/45870)**

**susanne.schuster@sreal.at**



## 1220 Wien, Wohnkomfort direkt am Wasser

Die Wohnhausanlage besteht aus 3 Baukörpern mit unterschiedlichen Höhen und einheitlicher Fassadengestaltung. Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus mit Lift und einer Nebenstiege vom EG bis ins 1. OG, Geschäftsräume im Erdgeschoss und Wohnungseinheiten verteilt vom EG bis ins 10. Obergeschoss.

Alle Wohnungen verfügen über eine Wohnküche mit direktem Ausgang auf Balkone oder Terrassen. Das Hauptstiegenhaus besitzt einen barrierefreien Zugang in die Untergeschosse zu den Einlagerungsräumen, Garage und Technikräumen. Die Fahrradabstellplätze sind in die Einlagerungsräume integriert bzw. im Erdgeschoss situiert.

- 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Tiefgaragenplatz
- Nähe Badeteich Hirschstetten
- Fertigstellung: November 2021

Der angegebene Preis versteht sich Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 22,94, KP ab €167.720,–.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/49802)**

**susanne.schuster@sreal.at**



## 1220 Wien, Wohnen an der Alten Donau

Die Wohnhausanlage besteht aus drei kompakten Baukörpern mit 36 Wohnungen. Die Erschließung jedes Baukörpers erfolgt über ein eigenes Stiegenhaus mit Lift.

Die Tiefgarage, Technik- und Einlagerungsmöglichkeiten sowie ein Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum befinden sich im Kellergeschoss. Der Müllraum sowie der Kleinkinderspielplatz befinden sich im Freibereich. Jeder Einheit ist eine Terrasse oder Balkon zugeordnet, die Erdgeschosswohnungen haben zusätzlich eine Gartenfläche zur Verfügung.

Die Lage des Projektes bietet eine perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

- 22 Wohneinheiten
- 22 PKW-Stellplätze
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Nähe U1 Alte Donau
- Fertigstellung: März 2021

Der angegebene Preis ist der Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 37,57, KP ab €208.000,–.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/49934)**

**susanne.schuster@sreal.at**



## 1220 Wien, Neubau/Erstbezug in der Donaustadt

Das Wohnbauprojekt besteht aus 13 hochwertigen und hellen Wohnungen. Perfekt zugeschnittene Grundrisse, mit Garten, Balkon, oder Terrasse. Durch die gute Lage eignen sich die Wohnungen nicht nur als Eigennutzer, sondern sind auch als Vorsorgewohnungen geeignet. Auswahlmöglichkeiten von Parkett und Fliesen sowie Abänderungen noch möglich.

- von 45,08 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ruhige Siedlungslage
- zwischen Hirschstetten und Breitenlee
- Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise
- schlüsselfertig
- Baubeginn September 2019
- Fertigstellung September 2020

Die angegebenen Preise verstehen sich als Endpreis für Eigennutzer, Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 38,9. KP ab €220.956,–.

**T +43 5 0100 - 26342 (960/51811)**

**christian.beil@sreal.at**



## 1220 Wien, Grünoase - Nähe U2 Seestadt

In unmittelbarer Umgebung zum Zentrum Ebling wird ein exklusives Wohnprojekt in wertbeständiger Ziegelmassivbauweise errichtet. Das Projekt besteht aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt 12 freifinanzierten barrierefreien Eigentumswohnungen und einem 90 m<sup>2</sup> großen Büro. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage: in 3 Minuten zu Fuß zum nahegelegenen Spar-Markt und in 2 Minuten zum Bus 88A und 88B, welcher Sie in 5 Minuten zur U2 Seestadt bringt. Volksschulen, Kindergärten, Mittelschule sowie Gymnasien sind in unmittelbarer Umgebung. Mitten in der Anlage entsteht eine kleine Grünoase für die Erdgeschosswohnungen und zusätzlich ein für alle Bewohner geschützter kleiner Gemeinschaftsgarten, welcher durch ein Tor über das vordere Haus zugänglich ist.

- 13 Eigentumswohnungen
- 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Balkon/ Terrasse/ Garten
- Tiefgaragenplatz
- fertiggestellt

Der angegebene Preis ist der Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 28,–, KP ab €296.335,–.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/50103)**

**andreas.heger@sreal.at**



**1220 Wien, Naturnahes Wohnen - Vorsorgewohnungen mit Mietpool**  
Im 22. Bezirk in Aspern, nur wenige Minuten vom Mühlwasser und dem Naherholungsgebiet Lobau entfernt, entsteht eine moderne Wohnanlage bestehend aus zwei Stiegen mit insgesamt 46 Wohnungen, einem Geschäftslokal und 31 PKW-Tiefgaragenabstellplätzen.

Um langfristig Freude an der Immobilie oder Kapitalanlage zu haben, setzt der Bauträger sowohl bei der Planung und der Auswahl aller verwendeten Materialien, als auch bei der Ausführung und Bauweise bis ins Detail stets auf höchste Qualität.

- barrierefreies Niedrigenergiehaus
- 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 41 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>
- großzügige Freiflächen in Form von Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- moderne Raumkonzepte und gut durchdachte Grundrisse
- Baubeginn: Sommer 2018
- Fertigstellung: Frühjahr 2020
- U2 Station Aspernstraße

Der angegebene Preis versteht sich Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 24,14, KP ab €166.000,–.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/51384)**

**andreas.heger@sreal.at**



## 1220 Wien, Wohnungen nahe Gartenheimstraße

Bei diesem wunderschönen Projekt entstehen 6 barrierefreie und moderne Wohnungen mit Terrassen, Balkon oder Eigengärten. Die Lage kann man als absolute Grünruhelage bezeichnen, rund herum nur Gärten und Einfamilienhäuser. Die Highlights dieser 3 und 4-Zimmer-Wohnungen (ca. 72 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup>) sind moderne Architektur, lichtdurchflutete Zimmer, großzügige Raumgestaltung und variable Grundrisse. Ein Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss ergänzt die Bequemlichkeit der Bewohner in jeder Hinsicht. Jede Wohnung verfügt über ein großzügiges Kellerabteil. Ein großer Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradabstellraum sind auch vorhanden.

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung übernimmt die Gas-Etagenheizung (Fußbodenheizung, Gaszähler je Wohnung). Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Bei Interesse senden wir Ihnen gerne die Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Bauträgers zu.

- 6 Wohneinheiten
- 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Fertigstellung: vorauss. Herbst 2019

Der angegebene Preis ist der Endpreis für Eigennutzer. HWB: 43,60, KP ab €281.142,–.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/52022)**

**andreas.heger@sreal.at**



## 1220 Wien, Lakeside - Wohnen am Wasser

Die Seestadt Aspern im 22. Wiener Gemeindebezirk steht für perfekte Anbindung, Offenheit und ist zukunftsorientiert. Mit rund 240 Hektar Fläche gehört die mitten im stark wachsenden Bezirk Donaustadt gelegene Seestadt zu den größten Stadtentwicklungsgebieten Europas.

Auf 14 Stockwerken verteilt sind 131 hochwertige freifinanzierte Mietwohnungen inkl. Frei- und teilweise Gartenflächen in erster Reihe zum See entstanden. Alle Wohnungen sind mit einer hochwertigen Einbauküche, Parkettböden, Fliesenbelägen, Außenjalousien usw. ausgestattet.

- 131 freifinanzierte Mietwohnungen
- 1 bis 5 Zimmer, tlw. Loftwohnungen
- Wohnfläche zwischen ca. 46 m<sup>2</sup> und 123 m<sup>2</sup>
- jede Wohnung mit Freifläche
- innovative und moderne Ausstattung
- befristet auf 5 Jahre
- U2 Seestadt, direkte Anbindung in die Innenstadt

Provision bezahlt der Vermieter. HWB 23,64, Gesamtmiete ab €840,– (HMZ €661,02, BK €102,62, MwSt. €76,36).

**T +43 5 0100 - 26245 (960/53028)**

**miete@sreal.at**



## 1220 Wien, Wohnungen Nähe Essling Zentrum

Bei diesem wunderschönen Projekt in Ziegelmassivbauweise, entstehen 6 barrierefreie und moderne Wohnungen mit Terrassen, Balkon oder Eigengarten. Die Lage kann man als absolute Grünruhelage bezeichnen, rund herum nur Gärten und Einfamilienhäuser. Die Highlights dieser 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 67,13 m<sup>2</sup> bis 80,60 m<sup>2</sup>) sind moderne Architektur, lichtdurchflutete Zimmer, großzügige Raumgestaltung und variable Grundrisse. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung, Parkettböden in den Zimmern und geschmackvollem keramischen Belag im Bad, WC und Vorraum ausgestattet. Jede Wohnung hat ein Kellerabteil zugeteilt. Ein großer Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellraum ist auch vorhanden. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung übernimmt die Gas-Etagenheizung. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Diverse Supermärkte, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sind in unmittelbarer Nähe.

- 6 Wohneinheiten
- 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Fertigstellung: Q4/2020

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 43,10, KP ab €287.000,–.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/53418)**

**andreas.heger@sreal.at**



### 1220 Wien, Eigentumswohnungen auf Baurechtsgrund

Die Wohnhausanlage besteht aus einem kompakten Baukörper mit zwei innenliegenden Höfen. Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus mit Lift vom UG bis ins 2.DG. Seelsorgefläche im Erdgeschoss und 135 Wohnungseinheiten verteilt vom EG bis ins 2. Dachgeschoss. Im Untergeschoss sind 67 PKW-Stellplätze geplant. Alle Wohnungen verfügen über eine Wohnküche mit direktem Ausgang auf Balkone oder Terrassen. Das Hauptstiegenhaus besitzt einen barrierefreien Zugang in die Untergeschosse zu den Einlagerungsräumen, Garage und Technikräumen. Die Fahrradabstellplätze sind in die Einlagerungsräume integriert bzw. im EG und UG situiert. Der Müllraum, ein Kinder- und Jugendspielplatz und ein Gemeinschaftsraum (Seelsorge) bzw. Kinderwagenabstellraum befinden sich im Erdgeschoss.

- 135 Wohneinheiten
- 67 PKW-Stellplätze
- Fahrradstellplätze in den Einlagerungsbereichen
- Wohnfläche zwischen ca. 40 m<sup>2</sup> und 78 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung Februar 2022
- Laufzeit Baurecht: 100 Jahre

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 24,50, KP ab €154.000,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/53651)**  
**susanne.schuster@sreal.at**



### 2000 Stockerau, Gustav Mahler-Promenade

Bei diesem wunderschönen Projekt entstehen 16 barrierefreie und moderne Wohnungen mit Terrassen, Balkone oder Eigengärten und 24 PKW Stellplätze, teilweise mit einem Carport. Die Highlights dieser 2 bis 5-Zimmer-Wohnungen sind moderne Architektur, lichtdurchflutete Zimmer, großzügige Raumgestaltung und variable Grundrisse. Die Beheizung (Fußbodenheizung) und Warmwasserversorgung übernimmt die Fernwärme. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Ein PKW Abstellplatz kann optional um €10.000,— sowie ein Carport um €17.000,— gekauft werden. Das Grundstück liegt im Ortsgebiet Stockerau, eingebettet in ein neu erschlossenes Gebiet im Nahbereich zum Freibad.

Verkehrstechnisch ist Stockerau sehr gut erschlossen, mittels der Autobahn A22 ist die Stadt Wien in ca. 15 Minuten erreichbar. Die S-Bahn Linie S3 verbindet Stockerau mit Wien und Hollabrunn. Der Praterstern ist mit der Schnellbahn in 24 bis 35 Minuten erreichbar.

- 16 Wohneinheiten
- Wohnfläche zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: 4 Quartal 2020

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 26,84, KP ab €169.659,—.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/53358)**  
**andreas.heger@sreal.at**



### 2344 Maria Enzersdorf, Neubauprojekt im Herzen der Gemeinde

Die rund 5.000 m<sup>2</sup> große Liegenschaft auf der die geplante Wohnhausanlage errichtet wird, befindet sich im Zentrum Maria Enzersdorfs an der Hauptstraße. Das Bestandsgebäude aus der Gründerzeit liegt an der Hauptstraße, wird saniert und bleibt bestehen. Dadurch handelt es sich bei der neuen Wohnhausanlage um eine absolute Ruhelage.

- Provisionsfrei für den Käufer
- 1 bis 5 Zimmer
- 50 PKW Stellplätze
- ab ca. 49 m<sup>2</sup> bis ca. 61 m<sup>2</sup> Wfl.
- jede Wohnung hat einen Balkon oder eine Terrasse
- auch Gartenwohnungen
- HWB : 32,0 kWh

Gebäude UND Wohnungen Insgesamt entstehen hier 27 Eigentumswohnungen, entweder mit Loggia, Balkon oder Terrasse. Teilbereiche der Liegenschaft werden als allgemeiner Erholungsbereich für die Bewohner mit einem großzügigen Schwimmbereich aufgewertet. Hier sind auch einige zusätzliche Eigengärten geplant, die der zeitgemäßen Anforderung zum Selbstversorger entsprechen. Diese sind jeweils mit Wasseranschluss, sowie einem kleinen Gartengerätgehäuschen ausgestattet.

**T +43 5 0100 - 26222 (960/49967)**  
**fred.salein@sreal.at**



### 2500 Baden, Geförderte Mietwohnungen

Diese Wohnungen sind nur für Pensionisten oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Das viergeschossige Gebäude umfasst insgesamt 44 Wohnungen. Es sind nur noch 15 Einheiten verfügbar! Alle Wohnungen werden über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei zugänglich und mit einem Lift ausgestattet.

- Neubau
- 44 Wohneinheiten
- 2 Zimmer
- Wfl. ab ca. 37 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup>
- Terrasse/ Loggia
- KFZ-Stellplatz (2 überdachte Behindertenparkplätze)
- Nähe Landesklinikum Baden und Landespflegeheim
- Fertigstellung: ab Frühjahr 2019

Individuelle Finanzierungsvarianten: Beispiel: Wohnung ca. 37 m<sup>2</sup>, Finanzierungsbeitrag €2.462,—, Miete €438,57. HWB: 34,4. Die Provision wird vom Vermieter bezahlt.

**T +43 5 0100 - 26259 (960/50424)**  
**michael.sax@sreal.at**



## 2700 Wr. Neustadt, geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

Die 24 Wohnungen im Bauteil 5 befinden sich im ersten bis vierten Obergeschoss und haben eine Größe von ca. 69 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> (3 Zimmer). Jede Wohneinheit ist mit einer Loggia, beziehungsweise im 1. Obergeschoss mit einer zusätzlichen großzügigen Terrasse, ausgestattet. Das dahinter liegende Gebäude, Bauteil 6, hat ein Erd- und zwei Obergeschosse. Diese 24 Drei-Zimmer-Wohnungen umfassen jeweils ca. 74 m<sup>2</sup>. Die Einheiten im Erdgeschoss sind jeweils mit einer Terrasse und einem Eigengarten ausgestattet, in den Obergeschossen mit gemütlichen Loggien. Großzügige allgemeine Grünflächen und ein Spielplatz sind von der gesamten Anlage aus gut erreichbar.

- Neubau
- 48 Wohneinheiten
- 3 Zimmer
- Wfl. ab ca. 69 m<sup>2</sup> bis 74 m<sup>2</sup>
- Loggia/ Terrasse/ Garten
- KFZ- Stellplatz
- bezugsfertig

Individuelle Finanzierungsvarianten: Beispiel: Wohnung ca. 69 m<sup>2</sup>, Finanzierungsbeitrag €16.823,85, Miete €653,51. HWB: 25,6. Die Provision wird vom Vermieter bezahlt.

**T +43 5 0100 - 26265 (960/50616)**

[andreas.vanek@sreal.at](mailto:andreas.vanek@sreal.at)



## 3423 St. Andrä-Wördern, Wohnen am Eichenhain

Die Lage kann man als absolute Grünruhelage bezeichnen, rund herum nur Gärten und Einfamilienhäuser. Die architektonisch gestaltete Reihenhäuseranlage besteht aus zwei Baukörpern mit insgesamt sieben modernen Hauseinheiten. Die Häuser haben eine Wohnnutzfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>, und jedes Haus verfügt über zwei Terrassen sowie einen Garten. Für alle Bewohner stellt die Anlage einen Allgemeinbereich und einen Fahrrad/Kinderwagenabstellplatz zur Verfügung. Es werden auch 11 PKW- Abstellplätze errichtet, wobei zwei überdacht ausgeführt sind. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen modulierenden Gasbrennwertkessel in den einzelnen Wohneinheiten. Für die Unterstützung der Heizung bzw. des Warmwassers, können auf den Flachdächern Solarpaneele installiert werden. In allen Räumen wird eine Fußbodenheizung, in den Bädern zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchwärmer ausgeführt. Die Wohnungen werden belagsfertig bzw. auf Wunsch auch schlüsselfertig übergeben.

- Reihenhäuseranlage
- PKW-Abstellplätze
- Fertigstellung: März 2020

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 26,—, KP ab €326.000,—.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/53357)**

[andreas.heger@sreal.at](mailto:andreas.heger@sreal.at)



## 3100 St. Pölten, Neubau-Mietwohnungen in sehr guter Lage

Nähe des Bahnhofs St. Pölten und zentral gelegen, entstand ein Neubauprojekt mit 77 optimal gestalteten Wohnungen von klein bis groß und einem Gewerbe-, Gassenlokal.

Durch die zentrale Lage und die unterschiedlichen Größen der Wohnungen, ist diese Anlage perfekt für jung und alt. Darüber hinaus ist die Anlage durch die Nähe zum Bahnhof auch perfekt für Pendler nach Wien.

- 4 Wohnhäuser mit 77 Wohneinheiten
- 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche zwischen ca. 26 m<sup>2</sup> und ca. 132 m<sup>2</sup>
- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- TOP-Ausstattung
- optionaler Tiefgaragenstellplatz
- Nähe St. Pölten Hauptbahnhof
- bezugsfertig

Provision bezahlt der Vermieter. HWB: 32,11, Gesamtmiete ab €789,07 (HMZ €599,38, BK €117,95, MwSt. €71,74).

**T +43 5 0100 - 26245 (50135)**

[miete@sreal.at](mailto:miete@sreal.at)



## 3813 Dietmanns, Architektur im Dorf

Der Ausblick ist atemberaubend, die erhöhte Lage - ganz nahe der Natur - macht das Herz leicht und Freude aufs Heimkommen. Das Ensemble von Architekt Will ist dem nachempfunden, was so typisch ist für das Waldviertel: ein Dorfkern, in dem die Häuser sich ähnlich sehen, und doch ein jedes seinen eigenen Charakter hat. Die 9 Liegenschaften sind terrassenförmig angeordnet, somit bleibt der grandiose Ausblick stets gegeben. Gärten und Innenhöfe liegen blickgeschützt von der Straße aus. Fertigbauweise als Holzriegelkonstruktion mit Lärchen-Holzlatte-Fassade, Satteldach, hochwärmegedämmte 3fach-Isolierverglasung, Lärchen-Terrasse. Großzügiges Carport mit separatem Lagerraum und überdachtem Zugang zum Haus. Inkl. Außenanlagen wie Vorplatz, Geländemodellierung, Ansaat der Grünflächen. Wählen Sie aus 3 verschiedenen Modellen in schlüsselfertiger oder hüllenfertiger Variante.

- Haus mit jeweils 4 Zimmern
- Grundstücke ca. 800 bis 1.200 m<sup>2</sup>
- 30 Minuten bis Horn, 1 Stunde bis Krems
- Fertigstellung: nach Kauf

Der angegebene Preis ist der Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 43,40, KP ab 418.400,—.

**T +43 5 0100 - 26263 (960/52044)**

[manuela.beck@sreal.at](mailto:manuela.beck@sreal.at)



**7100 Neusiedl am See, Doppelhäuser die keine Wünsche offen lassen**

Wir präsentieren exklusiv Doppelhäuser der Sonderklasse. Zum Verkauf angeboten werden diese, in Niedrigenergiebauweise errichteten Doppelhäuser, die keine Wünsche offen lassen. Durchdachtes Raumkonzept mit idealer Aufteilung, Massivbauweise, großzügig angelegtem Wohn-/ Essbereich, Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, elektrische Außenrollläden u.v.m., dies sind nur einige Vorzüge von diesem tollen Wohnprojekt.

Schöner Wohnen in einer der aufstrebendsten Region Österreichs.

- 6 Doppelhäuser
- Gfl. ca. 206 m<sup>2</sup> bis 228 m<sup>2</sup>
- Wfl. ca. 113 bis 122 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer
- Garten, Keller, 2 Autoabstellplätze

KP ab €305.000,—exklusive Stellplätze (belagsfertig) 2 Autoabstellplätze pro Doppelhaus müssen mitgekauft werden, Preis pro Stellplatz €10.000,—Aufpreis schlüsselfertig brutto €24.000,— Anschlussgebühr ca. €5.000,—. Die Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 32,60; fGEE 0,7.

**T +43 5 0100 - 26326 (960/50371)**  
 bernhard.klikovits@sreal.at



**8782 Zalacsny, Luxusapartments und Investments im ZALA SPRINGS**

Golf-, SPA- und Thermalresort 160 km südlich von Wien. Im Rahmen einer Investition von €250 Mio. (ca. 77 Mrd. Forint), wird das erste Luxusresort in Mitteleuropa in der Region West-Plattensee gebaut. Als Teil der Entwicklung auf dem 160 Hektar Gebiet des Zala Springs Golf Resorts wird ein Fünf-Sterne-Hotel, Villen, Geschäfte, Wellness-Zentren, Restaurants und andere Premium-Dienstleistungen geplant. Und wenn Sie die Umgebung des luxuriösen Resorts entdecken möchten, liegt der größte biologisch aktive und natürliche Thermalwassersee der Welt - der Hévíz See - nur wenige Autominuten entfernt. Das Zala Springs Golf Resort ist von drei Hauptstädten der Region (Budapest, Wien, Zagreb) innerhalb von zwei Stunden erreichbar, aber auch der eigene internationale Flughafen Hévíz-Balaton liegt ganz in der Nähe. Vor Ort erwartet die Besucher bereits ein Golfplatz vom höchsten Standard der Region, mit Restaurant, Bar, Klubhaus und drei Eigentumswohnhäuser.

- 28 Studio Apartments
- 1 bis 4-Zimmer-Apartments
- 4 Penthouse-Eigentumswohnungen
- Penthäuser mit 100 m<sup>2</sup> Terrassen
- Clubmitgliedschaft (Golf und Fitness) gratis, 2 Wochen Eigennutzung gratis!

Der angegebene Preis ist der Endpreis für Eigennutzer. HWB: 89,88, KP ab €117.600,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/52615)**  
 susanne.schuster@sreal.at



**Qualität  
 ist unsere Stärke.**



[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



*Karin Bosch*

**KARIN BOSCH, MBA**  
Leitung s REAL Exklusiv

### **2340 Mödling**

#### **Ihr Nachbar, die Burg Liechtenstein!**

Bestlage, ca. 400 m<sup>2</sup> großzügige Wfl.,  
ca. 4.200 m<sup>2</sup> Grund, Kaufpreis € 2.200.000,-, HWB: 160  
Objekt-Nummer 960/50945

**Karin Bosch, MBA, T +43 5 0100 - 26231**  
**[karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)**



**2381 Gießhübl, außergewöhnliches Anwesen**

Wienblick, imperiale ca. 800 m<sup>2</sup> Wfl., Grund ca. 6.900 m<sup>2</sup>.

Kaufpreis auf Anfrage, HWB: 245

Objekt-Nummer 960/52114

**Karin Bosch, MBA, T +43 5 0100 - 26231**

**[karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)**



*Karin Bosch*

**KARIN BOSCH, MBA**  
Leitung s REAL Exklusiv

**Quality of life! Vor den Toren Wiens.**

Gießhübl, Grund ca. 1.350 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>, Indoorpool & Outdoorpool, sensationeller Wienblick, HWB 68,60  
Kaufpreis: € 3.980.000,-  
Objekt-Nummer 960/53409

**Karin Bosch, MBA, T +43 5 0100 - 26231**  
**karin.bosch@sreal.at**



**Gaden, Extravagante Architektur**

Grund ca. 5.000 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 1.000 m<sup>2</sup>,  
Terrasse ca. 320 m<sup>2</sup>, Indoor- und Outdoorpool,  
Tiefgarage, Kaufpreis € 5.500.000,-, HWB: 98  
Objekt-Nummer 960/52589

**Karin Bosch, MBA, T +43 5 0100 - 26231**  
**karin.bosch@sreal.at**



*Karin Bosch*

**KARIN BOSCH, MBA**  
Leitung s REAL Exklusiv

### **Hinterbrühl bei Mödling**

Uneinsehbarer Grund ca. 1.554 m<sup>2</sup>,  
Wohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: € 850.000,- HWB: 222,37  
Objekt-Nummer 960/45010

**Karin Bosch, MBA, T +43 5 0100 - 26231**  
**karin.bosch@sreal.at www.sreal.at**



*Gabriela Koidl*  
GABRIELA KOIDL  
Immobilienfachberaterin

**2500 Baden, traumhafte historische Stilvilla**  
Gefragte Lage, Grundstück von ca. 510 m<sup>2</sup>,  
mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Doppelgarage, Weinkeller.  
Kaufpreis auf Anfrage, HWB: 138  
Objekt-Nummer 960/48809  
**T +43 5 0100 - 26321, Gabriela Koidl**  
**[gabriela.koidl@sreal.at](mailto:gabriela.koidl@sreal.at)**



*Ch. Klingler*

**DR. CHRISTINE KLINGLER**  
Immobilienfachberaterin

**1190 Wien, Familienrefugium -  
stadtnah und doch im Grünen**

Wfl. ca. 167 m<sup>2</sup>, Garten ca. 315 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer,  
3 Bäder, 4 WC, Alarmanlage, Designerküche,  
2 Tiefgaragenplätze,  
Kaufpreis auf Anfrage, HWB: 35, Obj. Nr. 960/52133  
**Dr. Christine Klingler, T +43 5 0100 - 26219**  
[christine.klingler@sreal.at](mailto:christine.klingler@sreal.at)



**1010 Wien, Topgelegenheit und Rarität**

Stadtrefugium im 1. Bezirk, 97m<sup>2</sup>, geräumiger Wohn-Essbereich, 2 Schlafzimmer mit Balkon, große Dachterrasse mit 360° Blick über Wien, HWB: 103,90, KP € 800.000,-

**Dr. Christine Klingler, T +43 5 0100 - 26219**  
[christine.klingler@sreal.at](mailto:christine.klingler@sreal.at)



*Ch. Klingler*  
**DR. CHRISTINE KLINGLER**  
Immobilienfachberaterin

**1120 Wien, Exklusives Townhouse – Erstbezug**

Wfl. ca. 148 m<sup>2</sup>, ca. 60 m<sup>2</sup> Keller, 5 Zimmer, Swimmingpool, Niedrigenergie, Solaranlage, ökologische Baumaterialien, Vollholzböden, programmierbare Außenjalousien, Markisen, Provisionsfrei.  
KP € 950.000,-

**Dr. Christine Klingler, T +43 5 0100 - 26219**  
**[christine.klingler@sreal.at](mailto:christine.klingler@sreal.at)**



**DAVID RADER**  
Immobilienfachberater



**7132 Frauenkirchen, Baurecht**  
**Prachtvolles Anwesen in traumhafter Einzellage**  
Landsitz, BJ 1907, umfassende Sanierung,  
englischer Landhausstil, Baurechtsvertrag bis J. 2055,  
ca. 625 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 6.745 m<sup>2</sup> Grundstückfläche.  
Kaufpreis auf Anfrage, HWB: 71  
Objektnummer: 960/39104  
**T +43 5 0100 - 26428, David Rader**  
[david.rader@sreal.at](mailto:david.rader@sreal.at)



*David Rader*

**DAVID RADER**  
Immobilienfachberater

**DAVID RADER**  
Immobilienfachberater

### **1070 Wien, luxuriöse Maisonette**

Jugendstilhaus, hell und lichtdurchflutet, Altbau,  
ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Dachterrassen auf 2 Ebenen.  
Kaufpreis auf Anfrage, HWB: 59,80  
Objektnummer: 960/53854  
**T +43 5 0100 - 26428, David Rader**  
[david.rader@sreal.at](mailto:david.rader@sreal.at)



## **7542 Südburgenland**

### **Landsitz mit Leidenschaft für Schönes**

Arkadenhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ca. 626 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gepflegte Gartenanlage mit ca. 21.012 m<sup>2</sup>, 3 Gästesuiten, Sommerküche, beheizter Outdoorpool. Kaufpreis auf Anfrage, HWB: 87  
Objektnummer: 960/53846

**T +43 5 0100 - 26428, David Rader**  
**david.rader@sreal.at**



**3500 Krems an der Donau, Wohnung**

Geräumige 3 Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoß mit großzügiger Loggia, Lift, Kellerabteil und Parkplatz, sonniger Ausblick.

80 m² Wfl. | Lift  
3 Zimmer | fGEE 1,2  
Loggia | HWB 36,98

Kaufpreis: €119.000,-  
**T +43 5 0100 - 26238 (960/51747)**  
sonja.panlehner@sreal.at



**3500 Krems an der Donau, Wohnung**

Gemütliche Eigentumswohnung zum selber Wohnen oder als Anlage, komplett saniert, absolute Ruhelage, überdurchschnittlich große Terrasse mit ca. 28 m².

39,86 m² Wfl. | Terrasse | fGEE 1,15  
Parkettböden | Parkplatz | HWB 64,3  
Fliesenboden | Schulstadt

Kaufpreis: €147.900,-  
**T +43 5 0100 - 26246 (960/52279)**  
mario.reinsperger@sreal.at



**3541 Senftenberg, Gastgewerbe**

Für Anleger oder als gutes wirtschaftliches Standbein, schöne Lage, Gastzimmer, Fremdenzimmer, Veranstaltungsräume, privater Wohnbereich.

9.546 m² Gfl. | Terrasse | fGEE 3,16  
1.055,3 m² Nutzfl. | Lager- und | HWB 232  
Garten | Kühlräume

Kaufpreis: €985.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/52124)**  
christian.froeschl@sreal.at



**3571 Gars am Kamp, Wohnung**

Wohnung im Halbparterre mit ca. 62 m² Wohnfläche (inkl. Loggia), 2 Zimmern, Garage und Lagerraum, Zentrums- und Bahnhofsnähe vom Luftkurort Gars.

62 m² Wfl. | Zentrumsnähe  
2 Zimmer | fGEE 2,69  
1 Loggia | HWB 173

Kaufpreis: €68.000,-  
**T +43 5 0100 - 26238 (960/53350)**  
ferdinand.hager@sreal.at



**3573 Rosenberg, Haus**

Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern, Terrasse und Carport (mit Abstellraum) in idyllischer, ruhiger Lage.

323 m² Gfl. | 1 Terrasse  
98,45 m² Wfl. | Waldrandlage  
4 Zimmer | HWB 17  
Gesamtmiete: €719,32  
(HMZ €719,32)

**T +43 5 0100 - 26238 (960/49620)**  
sonja.panlehner@sreal.at



**3580 Horn, Einfamilienhaus**

Erliebenes Wohnhaus, schöner Garten, 2 Garagen, sehr guter, äußerst gepflegter Zustand, hochwertige Ausstattung, Kachelofen in schwedischem Jugendstil.

503 m² Gfl. | ausgebautes | 2 Loggien  
270 m² Wfl. | Dachgeschoss | fGEE 1,32  
6 Zimmer | Hochkeller | HWB 93,9

Kaufpreis: Auf Anfrage  
**T +43 5 0100 - 26263 (960/53890)**  
manuela.beck@sreal.at



**3620 Spitz, Ruhiges Siedlungshaus**

Zentrale Siedlungslage, letzte Sanierung im Jahr 2010, Balkon ca. 36 m², Lagerräume, Kellerstüberl, 2 Garagen, ausgebauten Dachgeschoss.

339 m² Gfl. | schöner | HWB 75  
119 m² Wfl. | Garten  
Balkon | fGEE 1,21

Kaufpreis: €255.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/53290)**  
christian.froeschl@sreal.at



**3631 Ottenschlag, Toll saniertes Haus**

ELK-Niedrigenergiehaus, Wintergarten, Garage, 2 Bäder, Badewanne, absolute Ruhelage, zentrumsnahe, 3 PKW-Stellplätze, Nähe zu Wachau.

684 m² Gfl. | Terrasse | fGEE 1,25  
240 m² Nutzfl. | Kamin | HWB 88  
Garten | Einbauküche

Kaufpreis: €379.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/53936)**  
christian.froeschl@sreal.at



**3631 Ottenschlag, Altbauwohnung**

Interessante Wohnung in einem historischen Gebäude mit nur 3 Einheiten, Gartennutzung, Anschluss eines Feststoffofens ist möglich, unmöbliert.

1.007 m² Gfl. | Dielen | ZH-Fernwärme  
115 m² Wfl. | Bad mit WC | fGEE 3,25  
4 Zimmer | Küche | HWB 352

Kaufpreis: €70.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/41840)**  
christian.froeschl@sreal.at



**3650 Pöggstall, Bauernhof**

Absolute Ruhelage, hochwertige Ausstattung, 3 Wohneinheiten (auch separat bewohnbar), gemütlicher Innenhof, herrlicher Ausblick über das Waldviertel.

1.179 m² Gfl. | Terrasse | Garten  
423 m² Wfl. | Indoor- | fGEE 1,85  
5 Zimmer | Pool | HWB 137

Kaufpreis: €395.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/52185)**  
christian.froeschl@sreal.at



**3662 Münichreith, Grundstück**

Schöner, ebener Baugrund mit ca. 700 m² in sonniger, ruhiger Wohnsiedlung nahe des Ortszentrums, kein Bauzwang - daher auch ideal für Anleger.

700 m² Gfl. | Zentrumsnähe  
ebener Grund | Ruhelage

kein Bauzwang  
Kaufpreis: €21.700,-  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/53254)**  
martina.gruber@sreal.at



**3730 Eggenburg, Großzügiges Landhaus**

Absolute Ruhelage, hochwertige Einrichtung, Sauna, Terrasse ca. 50 m², Alarmanlage, Doppelgarage, im Renaissancestil, schön gepflegter Garten.

1.200 m² Gfl. | Terrasse | fGEE 2,26  
338 m² Wfl. | Garten | HWB 118,7  
7 Zimmer | 3 Bäder

Kaufpreis: €388.000,-  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/53162)**  
josef.muell@sreal.at



**3804 Allentsteig, Grundstück**

Schöne, sonnige Lage am Ortsanfang von Bernschlag, Aufschließungsabgabe und Anschlussgebühren wurden noch nicht entrichtet.

1.354 m² Gfl.	gute
toller	ruhige
Ausblick	Lage

Kaufpreis: €16.248,—  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/48175)**  
 hans.zottl@sreal.at



**3822 Karlstein an der Thaya, Haus**

Zwei Wohnhäuser mit großem Landschaftsteich in Einzellage, Carport, Wohnküche mit Kachelofen, ZH Pellets mit Solarpaneelen, inkl. eingebauten Möbeln.

2.112 m² Gfl.	Balkon	Garage
165 m² Wfl.	Terrasse	fGEE 1,98
4 Zimmer	Garten	HWB 207

Kaufpreis: €310.000,—  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/50936)**  
 hans.zottl@sreal.at



**3830 Waidhofen an der Thaya, Stadthaus**

Absolute Ruhelage, romantisches, zentrumsnahes Stadthaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, übersichtliche Raumaufteilung, gute Infrastruktur.

99 m² Gfl.	begehbarer	HWB 229,10
158 m² Wfl.	Schrank	fGEE 2,98
4 Zimmer	2 WCs	

Kaufpreis: €98.000,—  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/52551)**  
 josef.muell@sreal.at



**3902 Vitis, Solides Wohnhaus**

Eingebaute Garage, nicht unterkellert, Öl-Holz-Zentralheizung, gemauerter Geräteschuppen, barrierefreies Badezimmer, sofort beziehbar.

248 m² Gfl.	4 Zimmer	HWB 264
114 m² Wfl.	inklusive	fGEE 2,64
Balkon	Möbel	

Kaufpreis: €85.000,—  
**T +43 5 0100 - 26263 (960/53891)**  
 manuela.beck@sreal.at



**3910 Zwettl-NÖ, Anlageobjekt**

Im Zentrum, Fitnessstudio im EG vermietet, 2. ehemalige Gastrolokal im EG und Büro im OG dzt. frei, OG eignet sich für einen Wohnungsausbau.

737 m² Gfl.	zweigeschossige
932 m² Nutzfl.	Liegenschaft
zentrale Lage	HWB 169,13

Kaufpreis: €690.000,—  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/41982)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl-Niederösterreich, Haus**

Einfamilienhaus im Stadtzentrum, EG + OG, Küche mit Essecke, Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer, Bad mit WC, Keller mit Waschküche, Heiz- u. Lagerraum.

669 m² Gfl.	Garten
130 m² Wfl.	fGEE 2,85
Garage	HWB 262

Kaufpreis: €190.000,—  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/48793)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl-Niederösterreich, Haus**

Altehrwürdiges, großes Stadthaus, Wohnungen, Nebengebäude, Innenhof und innenseitig gelegene Grünfläche; sanierungsbedürftig, Gas-Zentralheizung.

1.163 m² Gfl.	Bj. vor 1900
Garagen	fGEE 2,37
Lagerräume	HWB 198

Kaufpreis: €590.000,—  
**T +43 5 0100 - 26263 (960/50984)**  
 manuela.beck@sreal.at



**3910 Zwettl-Niederösterreich, Bürofläche**

Großzügige Bürofläche oder Ordination im Stadtzentrum, 1. Liftstock, 6 Büroräume, Sanitärräume.

575 m² Gfl.	Küche	Parkplatz
95,69 m² Wfl.	EDV-Raum	HWB 39
3 Zimmer	Garage	

Gesamtmierte: €834,91  
 (HMZ €589,01, BK €170,—, USt. €75,90)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/52504)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Großzügiger Bungalow**

Beste Siedlungslage, zentral, besonders interessante Konstruktionsweise, überdachte Terrasse mit offenem Kamin, großer Garten.

1.266 m² Gfl.	Terrasse	HWB 228,78
214 m² Wfl.	Keller	
7 Zimmer	Garage	

Kaufpreis: €269.000,—  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/52085)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl-NÖ, Jungunternehmer Traum**

Ein fertiges Kaffeehauskonzept in bester Stadtlage der Bezirkshauptstadt steht zur Verpachtung.

148 m² Nutzfl.	Café-Lounge	3 BMM Kaution
zwei Ebenen	Raucherraum	fGEE 1,63
Vitrine	Kinderspielecke	HWB 104

Gesamtmierte: €1.473,56  
 (HMZ €1.000,—, BK €147,97, S. €80, USt. €245,59)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/47448)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl-NÖ, Büro / Praxis**

Büro im Zwettler Jubiläumshaus, repräsentatives Stadthaus, 1. Etage, Empfangsraum/Wartebereich.

1.752 m² Gfl.	Küche	Sanitärräume
162,73 m² Nutzfl.	6	fGEE 1,29
Gasheizung	Büroräume	HWB 112,38

Gesamtmierte: €1.678,92  
 (HMZ €1.139,10, BK €260,—, USt. €279,82)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/51020)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl-NÖ, Einzelhandel**

Absolute Best-Lage im Bereich von Banken u. Apotheken wird ein Geschäftslokal zur Miete angeboten.

273 m² Gfl.	gute Frequenz	fGEE 1,31
620 m² Nutzfl.	Mietpreis nach	HWB 127,9
ebener Eingang	Flächenbedarf	

Gesamtmierte: €4.380,—  
 (HMZ €3.500,—, BK €150,—, MwSt. €730,—)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/51305)**  
 christian.froeschl@sreal.at



Wir sind jederzeit und überall für Sie erreichbar!



www.sreal.at



**3910 Zwettl-NÖ, Einzelhandel**

Geschäftslokal oder Büro in Zentrumslage, gepflegter Zustand, energietechnisch auf neuestem Stand.

75 m² Nutzfl.	sofort	fGEE 2.05
wurde 2008 saniert	beziehbar	HWB 292
	Lagerraum	

Gesamtmiete: €936,-  
(HMZ €650,-, BK €130,-, USt. €156,-)

T +43 5 0100 - 26218 (960/51765)  
christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl-NÖ, Büro / Praxis**

Gewerbliche Räumlichkeit im 1. Liftstock, barrierefrei erreichbar, 6 Büroräume, Küche, EDV-Raum.

575 m² Gfl.	Sanitäräume	HWB 39
280 m² Nutzfl.	Parkplatz	
7 Zimmer	Garage	

Gesamtmiete: €4.176,-  
(HMZ €3.000,-, BK €480,-, MwSt. €696,-)

T +43 5 0100 - 26218 (960/52186)  
christian.froeschl@sreal.at



**3430 Chorherrn, Baugrundstück**

Nähe Tulln/Riederberg, Hauptausrichtung Nord- Süd, leicht ansteigende Hanglage, gute Verkehrsanbindung, ansprechende Fernsicht Richtung Tulln.

2.201 m² Gfl. quadratisch konfiguriert	Baugrundstück ist zur Gänze aufgeschlossen	2-3 PKW-Stellflächen vorm Baugrund
--	--	------------------------------------

Kaufpreis: €279.000,-  
T +43 5 0100 - 26342 (960/52889)  
christian.beil@sreal.at



**3911 Rappottenstein, Haus**

Klassischer Waldviertler Bauernhof/ Vierkanthof mit 1ha Grund, ruhige Ortslage, 3 Wohneinheiten, Wellnessbereich, Garagen, Nebengebäude.

10.752 m² Gfl.	Garten
240 m² Wfl.	fGEE 2.15
7 Zimmer	HWB 160

Kaufpreis: €339.000,-  
T +43 5 0100 - 26218 (960/51761)  
christian.froeschl@sreal.at



**3922 Großschönau, Grundstück**

Gut angelegtes Baugrundstück in Harmannstein zu verkaufen, liegt am Anfang eines schönen, neu erschlossenen Siedlungsgebietes.

1.268 m² Gfl.	Wasserversorgung aus eigenen Brunnen
Bauzwang	
inerh. v. 5 Jahren	

Kaufpreis: €15.216,-  
T +43 5 0100 - 26257 (960/42621)  
hans.zottl@sreal.at



**3970 Weitra, Haus in Ruhelage**

Sehr gepflegtes Haus, kleiner Schuppen, kleines Gärtchen, sehr verkehrsarme Seitenstraße, Möbel werden Großteils im Haus belassen.

331 m² Gfl.	Terrasse	Sitzbadewanne
181 m² Nutzfl.	Garten	fGEE 2.71
Carport	4 Wohneinheiten	HWB 298

Kaufpreis: €79.000,-  
T +43 5 0100 - 26263 (960/52676)  
manuela.beck@sreal.at



**2000 Stockerau, Exklusive Villa**

Absolute Ruhelage, Sauna mit Wellnessbereich und Swimming-Pool, Wintergarten mit offenen Kamin, gut geschnitten, TOP Lage, Doppelgarage.

847 m² Gfl.	Klimaanlage	fGEE 1,81
8 Zimmer	gepflegter Zustand	HWB 118
Garten		

Kaufpreis: €795.000,-  
T +43 5 0100 - 26246 (960/52074)  
mario.reinsperger@sreal.at



**2000 Stockerau, Wohnung**

Wunderschöne Maisonettewohnung, zentral gelegen, großzügiger Grundriss, offene Wohnküche, Luftwärmepumpe, Terrasse mit ca. 25 m².

ca. 94 m² Wfl.	Terrasse	HWB 32,6
4 Zimmer	inklusive Tiefgaragenplatz	
Balkon		

Kaufpreis: €279.000,-  
T +43 5 0100 - 26246 (960/51097)  
mario.reinsperger@sreal.at



**2020 Hollabrunn, Flohmarkthalle**

In zentraler Lage, großzügige Verkaufsfläche, schöne Holzstiege, Heizraum und Kühlraum, verschiedene gewerbliche Verwendungsmöglichkeiten.

232 m² Gfl.	Garten	HWB 206
300 m² Nutzfl.	PKW-Stellplätze	
Keller		

Kaufpreis: €110.000,-  
T +43 5 0100 - 26221 (960/53351)  
josef.muell@sreal.at



**2024 Mailberg, Einfamilienhaus**

Absolute Ruhelage, in Fertigstellungsphase, Neubau - Erstbezug, hochwertige Baumaterialien, Terrasse, großer Garten, Garage, gediegene Ausstattung.

701 m² Gfl.	Top-Lage	Technikraum
130 m² Wfl.	nicht unterkellert	
5 Zimmer		

Kaufpreis: €176.000,-  
T +43 5 0100 - 26221 (960/53589)  
josef.muell@sreal.at



**2020 Hollabrunn, Mehrfamilienhaus**

Zentrale Ruhelage direkt neben dem Hauptplatz, idyllisches Ambiente, großer Garten, ausgezeichnete Infrastruktur, Sanierungsbedürftig.

ca. 1.275 m<sup>2</sup> Gfl. | 2 Terrassen  
ca. 280 m<sup>2</sup> Wfl. | fGEE 6,14  
12 Zimmer | HWB 397,5

Kaufpreis: €559.000,—  
T +43 5 0100 - 26246 (960/50991)  
mario.reinsperger@sreal.at



**2064 Wulzeshofen, Einfamilienhaus**

Gepflegtes Einfamilienhaus, geräumiger Keller, nahe Laa an der Thaya, Garage für drei bis vier Fahrzeuge, zusätzlich Weinkeller zum Verkauf angeboten.

555 m<sup>2</sup> Gfl. | 2 Terrassen | fGEE 4,16  
137 m<sup>2</sup> Wfl. | kompakte | HWB 306  
3 Zimmer | Infrastruktur

Kaufpreis: €175.000,—  
T +43 5 0100 - 26299 (960/52584)  
christine.rus@sreal.at



**2074 Unterretzbach, Mehrfamilienhaus**

Hier kommen zwei sehr ruhig gelegene Häuser mit viel Erweiterungspotential zum Verkauf. Ob Vereinslokal oder Pension, hier passt alles.

3.956 m<sup>2</sup> Gfl. | Nahe | 12 Zimmer  
412 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Hollabrunn | fGEE 3,61  
Weinregion | und Znaim | HWB 218

Kaufpreis: €334.000,—  
T +43 5 0100 - 26221 (960/52194)  
josef.muell@sreal.at



**2102 Hagenbrunn, Einfamilienhaus**

In Bestlage mit einem Garten in guter Größe, 4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Empfangsraum und schöne Terrasse, gediegene Ausstattung.

1.307 m<sup>2</sup> Gfl. | Balkon | Ruhelage  
243 m<sup>2</sup> Wfl. | Terrasse | fGEE 1,73  
6 Zimmer | Garage | HWB 97,1

Kaufpreis: €825.000,—  
T +43 5 0100 - 26299 (960/51638)  
karin.zalesak@sreal.at



**2125 Streifing, Haus**

Schönes großes Grundstück mit 100 Jahre altem Weinviertler Landhaus, Ruhelage, Pelletsofen, teilerschlossen, sofort beziehbar.

1.146 m<sup>2</sup> Gfl. | Garten | HWB 504,6  
72 m<sup>2</sup> Wfl. | Einbauküche | fGEE 4,4  
3 Zimmer | teilmöbliert

Kaufpreis: €123.000,—  
T +43 5 0100 - 26220 (960/53642)  
karin.jama@sreal.at



**2130 Mistelbach, Einfamilienhaus**

Viel Platz - viel Retro, Charme der 70er, Nähe Kaserne, 8 Zimmer, 2 Bäder, 3 Veranda-Zimmer, teilunterkellert, großer Garten, viele Nebengebäude.

1.360 m<sup>2</sup> Gfl. | Dielenböden  
150 m<sup>2</sup> Wfl. | fGEE 2,62  
Holztreppe | HWB 166

Kaufpreis: €300.000,—  
T +43 5 0100 - 26299 (960/52875)  
christine.rus@sreal.at



**2130 Mistelbach, Einfamilienhaus**

Hübsches Retro-Haus mit 3 großen und 3 kleinen Räumen, überdachter Stellplatz für 2 PKWs, kleine Terrasse, Ortsrandlage.

521 m<sup>2</sup> Gfl. | Terrasse | Nussbaum  
112 m<sup>2</sup> Wfl. | Abstellraum | fGEE 4,7  
5 Zimmer | Dachboden | HWB 361

Kaufpreis: €350.000,—  
T +43 5 0100 - 26299 (960/53483)  
christine.rus@sreal.at



**2130 Mistelbach, Einfamilienhaus**

Alte Stadt-Villa, besticht durch Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeiten, Nähe zum Schnellbahnhof, M-City und öffentlichen Einrichtungen, Gfl. ca. 613 m<sup>2</sup>.

2 Küchen | Siedlungsgebiet | fGEE 6,61  
2 Bäder | kompakte | HWB 566,89  
2 WCs | Infrastruktur

Kaufpreis: €350.000,—  
T +43 5 0100 - 26299 (960/53878)  
christine.rus@sreal.at



**2136 Laa an der Thaya, Wohnung**

Küche möbliert, Gas-Hauszentralheizung, Gartenmitbenutzung, gute Infrastruktur, nahe Zentrum.

49,4 m<sup>2</sup> Wfl. | Badewanne  
1 Zimmer | fGEE 1,34  
inkl. Parkplatz | HWB 96

Gesamtmiete: €514,80,—  
(HMZ €300,—, BK €154,—, MwSt. €60,80)  
T +43 5 0100 - 26299 (960/52879)  
christine.rus@sreal.at



**2136 Laa an der Thaya, Mietwohnung**

Zentrumsnahe, in gutem Zustand (renoviert), im ersten Stock (ohne Lift), großes Wohn-Schlaf-Zimmer.

63 m<sup>2</sup> Wfl. | Garten | fGEE 2,1  
1 Zimmer | zur Allgemein- | HWB 86,1  
Parkplatz | nutzung

Gesamtmiete: €579,03  
(HMZ €350,—, BK €127,30, HK €45,—, MwSt. €56,73)  
T +43 5 0100 - 26299 (960/53436)  
christine.rus@sreal.at



**2161 Poysbrunn, Baugrundstück**

Großer aufgeschlossener Bauplatz, ländliche, ruhige Umgebung, herrliche Aussicht über den Ort, gute Verkehrsanbindung nach Wien und Brunn.

1.554 m<sup>2</sup> Gfl. | Widmung: | zwei  
großer | Bauland/Agrar | Zufahrts-  
Stadel | Nebengebäude | möglichkeiten

Kaufpreis: €69.500,—  
T +43 5 0100 - 26220 (960/53899)  
karin.jama@sreal.at



**2172 Schratzenberg, Einfamilienhaus**

Umgebautes Winzerhaus mit ganz eigenem Charakter, Garten mit grandiosem Ausblick über das Dorf, überdachte Terrasse, Pellets-Zentralheizung.

312 m<sup>2</sup> Gfl. | 4 Zimmer  
115 m<sup>2</sup> Wfl. | fGEE 3,26  
Süd-Terrasse | HWB 193

Kaufpreis: €175.000,—  
T +43 5 0100 - 26299 (960/53586)  
christine.rus@sreal.at



**2211 Pillichsdorf, Haus**

Neue offene Wohnküche mit Schwedenofen, begehbare Garderobe, Garten, zahlreiche Nebengebäude, Weinkeller mit Presshaus und Presse.

356 m² Gfl.	Garten	HWB 224,3
103 m² Wfl.	Rad- und	fGEE 2,35
teilsaniert	Wanderwege	

Kaufpreis: €268.000,—  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/53455)**  
 karin.jama@sreal.at



**2251 Ebenthal, Einfamilienhaus**

Absolute Ruhelage, hochwertige Ausstattung, wunderschöner großer Garten, Obstbäume, Gerätehütte, separates WC mit Fenster, Küche mit Speis.

1.434 m² Gfl.	Terrasse	2 Bäder
116 m² Wfl.	Garten	fGEE 2,86
4 Zimmer	Alarmanlage	HWB 272,1

Kaufpreis: €600.000,—  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/52709)**  
 karin.jama@sreal.at



**2276 Reintal, Einfamilienhaus**

Viele Nebengebäude, uneinsehbarer Innenhof, Carport, Fassade wurde saniert, kleiner Garten mit Ausgang auf die hintere Terrasse.

Ruhelage	sanierungsbedarf
gute Verbindung	fGEE 5,91
nach Wien	HWB 629

Kaufpreis: €50.000,—  
**T +43 5 0100 - 26299 (960/53863)**  
 christine.rus@sreal.at



**2301 Groß-Enzersdorf, Donau-Oder-Kanal**

Attraktive Liegenschaft am Wasser, Doppelparzelle, aufwendig sanierter, winterfester Bungalow, großer Wohnbereich, große überdachte Terrasse.

690 m² Gfl.	2 Terrassen	BJ 1970
90 m² Wfl.	Küche	fGEE 1,6
modernisiert	möbliert	HWB 179

Kaufpreis: €590.000,—  
**T +43 5 0100 - 26228 (960/53837)**  
 roland.hofmann@sreal.at



**3002 Purkersdorf, Starteigentum**

Sonniges gepflegtes 3 Zimmereigentum in netter Grünlage, perfekte Infrastruktur, Küche, Bad, separates WC, Vorraum, gepflegte Wohnhausanlage.

71,85 m² Nutzfl.	BJ 1957	s Bahn Nähe
3 Zimmer	Parketten	fGEE 2,84
2. Stock	Gasetagenheiz.	HWB 167

Kaufpreis: €144.000,—  
**T +43 5 0100 - 26227 (960/48387)**  
 johanna.schwarz@sreal.at



**3002 Purkersdorf, Fast schon Wien**

Inmitten einer netten, gepflegten, großzügigen Wohnhausanlage, mit großer Grünfläche im Innenbereich, befindet sich diese Maisonette. Garage inklusive.

ca. 75 m² Wfl.	Terrasse	Garagenplatz
4 Zimmer	Loggia	
teilmöbliert	Keller	HWB 40

Kaufpreis: €340.000,—  
**T +43 5 0100 - 26222 (960/52576)**  
 fred.salein@sreal.at



**3002 Purkersdorf, großzügiges Eigentum**

Hervorragende Raumaufteilung, ca. 100 m² Nutzfläche, Wohnraum mit Zugang zur Loggia, beste Infrastruktur, KP inklusive Tiefgaragenplatz.

98,68 m² Wfl.	Loggia	2. Liftstock
5 Zimmer	großes Bad	fGEE 2,14
Küche	BJ 2001	HWB 47

Kaufpreis: €290.000,—  
**T +43 5 0100 - 26227 (960/52903)**  
 johanna.schwarz@sreal.at



**3002 Purkersdorf, Wohnung**

Sonniges 4-5 Zimmer Familien Loggia/Terrassen Eigentum mit Tiefgaragenplatz, Nutzfläche ca. 108 m², gute Raumaufteilung.

108,25 m² Nutzfl.	1 Terrasse
5 Zimmer	Tiefgaragenplatz
1 Balkon	HWB 85

Kaufpreis: €345.000,—  
**T +43 5 0100 - 26227 (960/53380)**  
 johanna.schwarz@sreal.at



**3002 Purkersdorf, Wohnung**

Gepflegte Eigentumswohnung in Jugendstilvilla, 2 Zimmer, große Loggia mit Blick in den Parkgarten, Garage, Nähe Auhof Center.

50,19 m² Wfl.	Garten
2 Zimmer	Garage
1 Loggia	HWB 55

Kaufpreis: €194.000,—  
**T +43 5 0100 - 26227 (960/53843)**  
 johanna.schwarz@sreal.at



**3021 Pressbaum, Haus**

Reihenhaus in top Zustand mit 4 Zimmern, Loggia, Terrasse, Garten, Kellerabteil und Tiefgaragenplatz in ruhiger Siedlungslage.

96 m² Wfl.	1 Loggia	HWB 52,3
4 Zimmer	Garten	
1 Terrasse	fGEE 1,26	

Kaufpreis: €340.000,—  
**T +43 5 0100 - 26285 (960/52568)**  
 ferdinand.hager@sreal.at



**3032 Eichgraben, Haus mit Pool**

Imposantes Haus bietet viel Platz für die ganze Familie! Rund 429 m² Nutzfläche, aufgeteilt in 3 Ebenen, stehen den neuen Bewohnern zur Verfügung.

964 m² Gfl.	1 Balkon	BJ 1993
213 m² Wfl.	2 Terrassen	Ruhelage
6 Zimmer	vollunterkellert	HWB 104

Kaufpreis: €587.000,—  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/53195)**  
 sonja.pani@sreal.at



**3100 St. Pölten, Wohnung**

Dachterrassenwohnung zum Erstbezug mit ca. 125 m² Nutzfläche, 4 Zimmern, Balkon, Dachterrassen und Tiefgarage in Zentrumslage.

125,86 m² Wfl.	2 Terrassen
4 Zimmer	fGEE 0,83
1 Balkon	HWB 32

Kaufpreis: €409.860,—  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/46379)**  
 martina.gruber@sreal.at



**Wolfsgaben, Jahrhundertwendevilla in Ruhelage thront auf parkähnlichem Grund**

Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 5,5 Hektar liegt an den Süd/Ost-seitigen Hängen vom "Roppersberg" im Herzen des malerischen Wienerwaldes. Folgende Merkmale zeichnen das Innere dieses Schmuckstückes mit 7 Zimmern und großer Wohnküche auf einer Wohnfläche von ca. 250 m² besonders aus.

- Stilvolles zentrales Vorzimmer und Stiegenhaus mit Steintreppe, doppelläufig mit Zwischenpodest und exquisitem Schmiedeeisen-Geländer
- Großer Salon mit originalem Holzdielenboden, teilweise Wandmalereien, dekorativem Kachelofen und einer abgesetzten Vollholz-Sitzecke samt großem Vollholz-Esstisch
- Wertvolle Butzenscheibenfenster an zahlreichen Türen
- Kaufpreis: EUR 945.000,-
- HWB: 226,3

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese außergewöhnliche Liegenschaft.

**T +43 5 0100 - 26231 (960/53475), karin.bosch@sreal.at**



**3100 St. Pölten, Wohnung**

Gepflegte Mietwohnung mit 3 Zimmern, verglaster Loggia, Kellerabteil und Parkplatz, Fernblick.

89 m² Wfl. Kellerabteil  
 3 Zimmer Parkplatz  
 1 Loggia HWB 93  
 Gesamtmiete: €799,- (HMZ €432,29, BK €207,71, HK €70,-, ParkplatzK €10,-, MwSt. €79,-)

**T +43 5 0100 - 26287 (960/52495)**  
**andreas.gundacker@sreal.at**



**3184 Türnitz, Haus**

Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Nutzfläche, Dachterrasse, Schwimmbiotope und Carport in ruhiger Lage, 4 Autominuten nach Türnitz.

1.485 m² Gfl. 2 Terrassen  
 100 m² Nutzfl. fGEE 2,13  
 4 Zimmer HWB 256  
 Kaufpreis: €69.000,-

**T +43 5 0100 - 26325 (960/51054)**  
**pamela.botha@sreal.at**



**3193 St. Aegyd am Neuwalde, Haus**

Großes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, 8 Zimmern, Balkon, Terrasse, Teilkeller und Garage in ruhiger, sonniger Siedlungslage.

711 m² Gfl. 1 Balkon HWB 157  
 186 m² Wfl. 2 Terrassen  
 8 Zimmer fGEE 1,49  
 Kaufpreis: €249.000,-

**T +43 5 0100 - 26287 (960/52500)**  
**andreas.gundacker@sreal.at**



**3195 Kernhof, Haus**

Gepflegtes Haus mit 3 Schlafzimmern, Wohnzimmer, Küche, Terrasse mit Blick auf die Berge, Vollkeller mit Sauna, Garage und Lagerräumen.

679 m² Gfl. 1 Terrasse  
 101 m² Wfl. fGEE 2,11  
 4 Zimmer HWB 216

Kaufpreis: €215.000,-  
**T +43 5 0100 - 26344 (960/52683)**  
**ursula.pfaffenbichler@sreal.at**



**3204 Kirchberg an der Pielach, Wohnung**

Sehr schöne, moderne 1 Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Innenhoflage, Tischlermöbel und Küche inklusive Geräte sind im KP inkludiert.

43,19 m² Wfl. ruhige Lage  
 1 Zimmer fGEE 4,79  
 1 Balkon HWB 39

Kaufpreis: €98.000,-  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/53807)**  
**martina.gruber@sreal.at**



**3204 Kirchberg an der Pielach, Lokal**

Büro/Ordination/Geschäftslokal in zentraler Lage mit direktem Straßenzugang und zwei Eingängen.

164,39 m² Bürofl. Nähe Bahnhof  
 3 Zimmer fGEE 4,79  
 1 Terrasse HWB 39

Gesamtmiete: €1.148,91 KAUF MÖGLICH  
 (HMZ €616,47, BK €256,96, HK €84,-, MwSt. €191,48)  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/51626)**  
**martina.gruber@sreal.at**



### 3202 Hofstetten-Grünau, geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

Die Wohnhausanlage liegt zentral in Hofstetten-Grünau direkt am Bahnhof zwischen der Bahnhofstraße und der Postgasse. Zu Fuß ist der Ortskern mit dem Gemeindeamt, der Apotheke, der Volksschule, sowie dem Einkaufszentrum Pielachpark leicht erreichbar. St. Pölten liegt nur etwa 20 km entfernt. Durch die Pielachtalbahn ist die Wohnhausanlage verkehrstechnisch ideal an die Landeshauptstadt angebunden. Die Wohnhausanlage umfasst gesamt 17 geförderte Wohneinheiten, welche auf 2 Stiegen aufgeteilt werden. Die Wohnungen verfügen teilweise über einen Lift und sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist fußläufig in ca. 250 Meter erreichbar.

- Neubau
- 17 Wohneinheiten
- 1 bis 3 Zimmer
- Wfl. ab ca. 35 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup>
- Terrasse/ Balkon/ Garten
- KFZ-Stellplatz
- Fertigstellung: Frühjahr 2019

Individuelle Finanzierungsvarianten: Beispiel: Wohnung ca. 35 m<sup>2</sup>, Finanzierungsbeitrag €21.437,03, Miete €346,47, HWB: 32,6. Die Provision wird vom Vermieter bezahlt.

**T +43 5 0100 - 26261 (960/50451)**

**manfred.hoerhahn@sreal.at**



### 3400 Klosterneuburg-Weidling, herrschaftliche Villa

Das Anwesen bietet eine großzügige Wohnfläche auf drei Ebenen mit repräsentativen Räumlichkeiten. Das Gebäude wird überwiegend mittels Fußbodenheizung beheizt. Es ist teilweise klimatisiert und auch alarmgesichert.

Erdgeschoss: zentrale Diele, über 70 m<sup>2</sup> großer Wohnsalon mit Kachelofen, Ausgang auf die Südterrasse mit Abgang auf das riesige Grundstück, voll ausgestattete Küche, Bibliothek, Gäste-WC mit Dusche. Obergeschoss: Hauptschlafzimmer mit Schrankraum, großes Gästezimmer, Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, separate Dusche, WC und Bidet, zusätzlich eine eigene Wohneinheit mit Vorraum, Wohnraum mit Kachelofen, Kochzeile, Ausgang auf den Südbalkon, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC. Untergeschoss mit überwiegender Wohneignung: 60 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit Jagdecke, Bar und Billardtisch, Ausgang auf die Südloggia für die Haustechnik und für Lagerung. Eine große, beheizte Doppelgarage mit zwei vorgelagerten Stellplätzen und eine Gartenhütte ergänzen das Raumangebot.

Am Rande des Wienerwalds, absolute Ruhelage, Südausrichtung; Baujahr 1987, ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 490 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 8 Zimmer zentral begehbar, 4 Bäder, 2 offene Kamine, Sauna, 2 Südterrassen, Südbalkon; alarmgesichert. Doppelgarage, 2 zusätzliche Stellplätze; 2.135 m<sup>2</sup> Grund; HWB 85,1; fGEE1,55; KP auf Anfrage.

**T +43 5 0100 - 26228 (960/53201)**

**roland.hofmann@sreal.at**



### 3233 Kilb, Haus

Dieses Einfamilienhaus mit ca. 298 m<sup>2</sup> Nutzfläche, großzügiger Terrasse und Garage befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage.

611 m<sup>2</sup> Gfl. | Grünruhelage  
ca. 197,64 m<sup>2</sup> Wfl. | fGEE 1,86  
ca. 100 m<sup>2</sup> Nebfl. | HWB 187  
Kaufpreis: €187.000,-  
**T +43 5 0100 - 26261 (960/53849)**

**manfred.hoerhan@sreal.at**



### 3250 Wieselburg, Wohnung

Sehr gepflegte Wohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Zimmern, Loggia, Autostellplatz und Kellerabteil in bester Infrastruktur Lage.

89 m<sup>2</sup> Wfl. | Autostellplatz  
2 Zimmer | Top Zustand  
1 Loggia | HWB 71,4  
Kaufpreis: €149.500,-  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/53605)**

**martina.gruber@sreal.at**



### 3300 Amstetten, Grundstück

Baugrund in Amstetten, Nähe Zentrum und CCA, für Bau-träger bestens geeignet, Zufahrt mittels Servitutrecht, Ergänzungsabgabe noch zu bezahlen.

1.500 m<sup>2</sup> Gfl. | Zentrumsnähe  
sonnige Lage | gute Infrastruktur  
ebener Grund | kurze Wege  
Kaufpreis: €225.000,-  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/53805)**

**herbert.schnettgen@sreal.at**



### Büro-/Praxisräume 3300 Amstetten

Zentral gelegene Büro-/Praxisräume in Amstetten, Passage direkt am Hauptplatz der Bezirkshauptstadt.

Kellerabteil | WC  
Küchenzeile | Werbetafeln LED  
Abstellraum | Schaukasten  
Gesamtmierte: 645,-  
HMZ €525,-, BK €100,-, MwSt €20,-  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/51794)**

**herbert.schnettgen@sreal.at**



### 3300 Amstetten, Industrie / Gewerbe

Lagerhalle und Lagerflächen in Zentrumsnähe von Amstetten, Nähe CCA City-Center von Amstetten.

27 m<sup>2</sup> Bürofl. | Staplergeeignet  
229 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Unbeheizt  
Höhe ca. 4 - 4,5m | Zentrumsnähe  
Gesamtmierte: €1.099,20  
(HMZ €916,-, MwSt €183,20)  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/52079)**

**herbert.schnettgen@sreal.at**



### 3376 Ennsbach, Haus

Einfamilienhaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmern, Vollkeller und Garage in schöner Aussichtslage mit Blick auf den Ötztcher.

714 m<sup>2</sup> Gfl. | Garten  
110 m<sup>2</sup> Wfl. | fGEE 3,79  
4 Zimmer | HWB 326  
Kaufpreis: €157.000,-  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/53845)**

**martina.gruber@sreal.at**



**3383 Hürm, Haus**

Das Wohnhaus mit ca. 89 m² Wohnfläche, 4 Zimmern, Kachelofen und Garage und zirka 232 m² Grundfläche befindet sich in dörflicher Lage.

232 m² Gfl. | kleiner Garten  
88,55 m² Wfl. | fGEE 1,36  
4 Zimmer | HWB 140

Kaufpreis: €97.000,—  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/53485)**  
manfred.hoerhan@sreal.at



**3386 Sasendorf, Schon fast in St. Pölten**

Im Mietpreis dieser gepflegten Wohnung Nähe Prinzersdorf sind Betriebs- und Heizkosten inkludiert.

ca. 90 m² Wfl. | Bad mit Dusche | Laminatböden  
3 Zimmer | separates WC | fGEE 1,63  
Komplettküche | Zentralheizung | HWB 147

Gesamtmiete: inkl. Heizung €700,— (HMZ €700,—)  
**T +43 5 0100 - 26222 (960/51368)**  
fred.salein@sreal.at



**3390 Melk, Wohnung**

2 Zimmer-Wohnung, die durch die ca. 15 m² große Loggia eine besondere Wohnqualität bietet.

76,59 m² Wfl. | zentrumsnah  
2 Zimmer | fGEE 2,09  
1 Loggia | HWB 157

Gesamtmiete: €647,49 (HMZ €409,87, BK €100,71, HK €71,54, MwSt. €65,37)  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/52546)**  
martina.gruber@sreal.at



**3400 Klosterneuburg, Einfamilienhaus**

Großer Grund, luxuriöses Bad, Waschküche, Werkstatt, Poolhaus mit Küche und Sauna, großes Gartenhaus, Garage und PKW-Stellplatz.

1.744 m² Gfl. | Gästezimmer | Pool  
202 m² Wfl. | großer | HWB 112,3  
7 Zimmer | Schrankraum | fGEE 1,71

Kaufpreis: €600.000,—  
**T +43 5 0100 - 26223 (960/52482)**  
christian.dobeiner@sreal.at



**3423 St. Andrä-Wördern, Wohnung**

TOP Neubau Eigentumswohnung, exklusive Wohngegend, Fußbodenheizung, optionaler PKW-Stellplatz, sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

3,04 m² Lagerfl. | 2 Balkone | fGEE 0,69  
78,06 m² Wfl. | offene | HWB 33,5  
4 Zimmer | Wohnküche

Kaufpreis: €259.000,—  
**T +43 5 0100 - 26342 (960/50280)**  
christian.beil@sreal.at



**3434 Tulbing, Haus**

Modernes, neuwertiges Haus mit 5 Zimmern, Wintergarten, Sauna, Terrassen, Schwimmteich, Teilkeller und Garage in idyllischer Lage.

1.334 m² Gfl. | 3 Terrassen  
152 m² Wfl. | fGEE 3,11  
5 Zimmer | HWB 315

Kaufpreis: €589.000,—  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/52490)**  
andreas.gundacker@sreal.at



**3441 Einsiedl, Haus mit Garage**

Entzückendes Haus, teilmöbliert mit 3 Zimmer auf ebennem Grundstück, gepflegt und laufend saniert, gut ausgebaut Verkehrsnetz, große Garage.

1.009 m² Gfl. | 1 Balkon | BJ 1967  
75 m² Wfl. | 35 m² Garage | fGEE 2,18  
3 Zimmer | 2018 saniert | HWB 148,2

Kaufpreis: €279.000,—  
**T +43 5 0100 - 26283 (960/53429)**  
gabriela.mitritsch@sreal.at



**3491 Straß im Straßertale, Haus**

Großzügiges Haus mit 8 Zimmern, Wintergarten, Kamin und Wohnkeller, 2 Autostellplätze, Grundstück mit Südausrichtung, viele Nutzungsmöglichkeiten.

457 m² Gfl. | Wintergarten  
150 m² Wfl. | fGEE 1,13  
8 Zimmer | HWB 67

Kaufpreis: €340.000,—  
**T +43 5 0100 - 26285 (960/51281)**  
ferdinand.hager@sreal.at



**2320 Kledering/Schwechat - Haus**

Ein schönes Einfamilienhaus, das mit seinem Garten ein ideales Zuhause für eine Familie schafft.

ca. 900 m² Gfl. | 1 Balkon | 5 Jahre befr.  
ca. 170 m² Wfl. | möblierte Küche | BK € 139,08 mtl.  
5 Zimmer | Garage | HWB 289,5

Gesamtmiete: €1.490,01 (HMZ €1.354,55, MwSt. €135,46)  
**T +43 5 0100 - 26330 (960/50784)**  
alexander.kepka@sreal.at



**2331 Vösendorf, Terrassenwohnung**

Zum Verkauf gelangt eine schöne großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gegeben.

96 m² Wfl. | 1 Terrasse | Kellerabteil  
3 Zimmer | BJ 2012 | Fernblick  
Dachgeschoß | Garagenplätze | HWB 33,31

Kaufpreis: €328.000,—  
**T +43 5 0100 - 26267 (960/53273)**  
stefan.schierl@sreal.at



**2340 Mödling, Nähe Goldene Stiege**

Legen Sie Wert auf ruhiges Wohnen im Grünen? Dann wird diese Mietwohnung das Richtige für Sie sein.

ca. 70 m² Wfl. | Wohnküche | Abstellraum  
3 Zimmer | teilmöbliert | PKW Stellplatz  
Erdgeschoss | Ruhelage | HWB 91,2

Gesamtmiete: €850,— inkl. Stellplatz  
HMZ €643,56, BK €82,85; €100,—, Sonstiges €23,59  
**T +43 5 0100 - 26348 (960/52868)**  
philipp.schuldner@sreal.at



**2345 Brunn am Gebirge, Wohnung**

Die lebenswerte 3 Zimmer Wohnung begeistert mit einem großzügigen Raumkonzept, einer sehr guten Ausstattung und mit jeder Menge Freiflächen.

ca. 79 m² Wfl. | Dachterrasse: | Neubau  
3 Zimmer | ca.60m² | Keller  
Garagenplatz | Einbauküche | HWB 54

Kaufpreis: €298.000,—  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/52531)**  
sonja.pani@sreal.at



Immobilien suchen und finden.  
Überall und jederzeit!



[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



**Hinterbrühl, hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen**

Dieser Grund bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Hier finden Sie genügend Platz auf einer Grundfläche mit ca. 1.555 m².

- BKL I, II
- offene Bauweise
- 20 % Verbauungsdichte mit max. 3 Wohneinheiten
- Grünruhelage
- Kaufpreis: € 850.000,--

Die Gemeinde Hinterbrühl liegt unmittelbar neben Mödling und bietet neben zahlreichen Sehenswürdigkeiten, wie zB. die Seegrotte, Burg Liechtenstein, Golfplätze, Reitschulen, Haubenlokale und sämtliche sozialen Einrichtungen, wie Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc.

Europas größtes Shopping Center und die Schnellbahn sind in nur 10 Minuten mit dem PKW erreichbar. Mit dem Auto ist man auf kurzem Weg auf den Autobahnen A21, A2, in max. 15 Minuten an der Wiener Stadtgrenze (U-Bahn) und über die S1 in ca. 20 Minuten am Flughafen Wien Schwechat.

**T +43 5 0100 - 26231 (960/49206)**

**[karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)**



**2344 Maria Enzersdorf, Ihr neues Zuhause erwartet Sie hier**

Modernes Wohnen in Maria Enzersdorf - Bestlage! Unweit der Burg Liechtenstein! Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Fußgängerzone Mödling in wenigen Autominuten erreichbar! Auf einer modernen Wohnfläche von ca. 220 m² und einem geräumigen Untergeschoss von ca. 110 m² können Sie hier gemütliches Wohngefühl genießen. Der Grundriss bietet Ihnen eine gut durchdachte Raumaufteilung mit viel Tageslicht.

- Baujahr 2005
- Doppelgarage
- entzückender Garten und großzügige Terrasse
- HWB: 114 kWh, KP: € 1.150.000,--

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

**T +43 5 0100 - 26231 (960/53459), [karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)**



### 2340 Mödling, Diese Wohnung müssen Sie sich ansehen

Diese entzückende Eigentumswohnung liegt in einer der schönsten und ruhigsten Lagen am Südrand von Wien. Die moderne Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> bietet Ihnen 3 Zimmer, 1 Bad und eine Sauna zum Entspannen.

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon ca. 13 m<sup>2</sup>
- Sauna
- Keller
- HWB: 29,26 kWh
- Kaufpreis: € 285.000,--

Genießen Sie die Natur im nahegelegenen Wald und Naturschutzgebiet das Freizeitangebot lässt Ihnen keine Wünsche offen. Sonnen Sie sich am gemütlichen Balkon.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen zu dieser Wohnung.

**T +43 5 0100 - 26231 (960/53855)**

[karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)



### 2340 Mödling, 2-Zimmer Eigentum in gefragter Lage

Diese gemütliche Eigentumswohnung liegt in einer der schönsten Lagen am Südrand von Wien. Hier können Sie in wunderschöner Ruhelage dennoch die Nähe zur Stadt Mödling mit abwechslungsreicher Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten die Natur genießen.

Das Stadtzentrum von Mödling, eine Bushaltestelle, sowie ein Autobahnanschluss befinden sich in der Nähe. Ideal für Naturliebhaber und Sportler lässt diese Lage Nahe der wunderschönen Weinstraße keine Wünsche offen. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung ist gewährleistet und ein eigener PKW- Abstellplatz ist vorhanden. In einer gepflegten Wohnhausanlage liegt diese TOP Immobilie im ersten Stock. Ihre Suche hat ein Ende! Hier haben Sie Ihre Wohlfühloase gefunden. Die fast 60 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet einen wunderbaren Grundriss. Perfekt abgerundet wird dieses tolle Wohnungsangebot durch eine ca. 6 m<sup>2</sup> Loggia.

- Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>
- PKW Stellplatz
- Beziehbar ab sofort!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und rufen Sie mich an! Es zahlt sich aus.

**T +43 5 0100 - 26259 (960/53476)**

[michael.sax@sreal.at](mailto:michael.sax@sreal.at)

**Qualität  
ist unsere Stärke.**

 [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Alle Immobilien immer in der Tasche – mit der s REAL App.

**s REAL** Immobilien [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Jetzt gratis für iOS und Android downloaden!



**2345 Brunn am Gebirge, Wohnung**  
 2-Zimmer Wohnung. Erstbezug nach Komplettrenovierung. Parkplatzmöglichkeiten vor der Wohnanlage.  
 50 m² Wfl. | komplett renoviert | Parkplatz  
 2 Zimmer | Grünblick | HWB 69  
 Kellerabteil  
 Gesamtmiete: €679,- (HMZ €679,-)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/53616)**  
 thomas.holy@sreal.at



**2351 Wr. Neudorf, Blick am Eichkogel**  
 Diese ca. 99 m², inklusive 4 m² Südloggia große Eigentumswohnung befindet sich im zweiten und auch letzten Stock einer sehr gepflegten Wohnhausanlage.  
 ca. 99 m² Wfl. | 1 Loggia | Gute öffentliche  
 3 Zimmer | Keller | Anbindung  
 möbliert | Abstellraum | HWB 86  
 Kaufpreis: €285.000,-  
**T +43 5 0100 - 26321 (960/51805)**  
 gabriela.koidl@sreal.at



**2362 Biedermannsdorf, Einfamilienhaus**  
 Dieses Haus wurde 1969 in einer ausgesprochenen ruhigen Lage von Biedermannsdorf bei Mödling in Massivbauweise errichtet.  
 631 m² Gfl. | 1 Terrasse | unterkellert  
 213 m² Wfl. | Garten | fGEE 2,33  
 7 Zimmer | Garage | HWB 157,3  
 Kaufpreis: €485.000,-  
**T +43 5 0100 - 26251 (960/51941)**  
 alain.zeiler@sreal.at



**2392 Wöglarin, Living Oase in Sulz**  
 Absolute Ruhelage, zwei unabhängige Wohneinheiten, Kachelofen, offene Küche mit Essbereich, gute Verkehrsanbindung nach Wien.  
 5.540,56 m² Gfl. | Swimmingpool | Sauna  
 439,36 m² Nutzfl. | großzügiger | fGEE 0,86  
 Terrasse | Obstgarten | HWB 88  
 Kaufpreis: €1.300.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/53882)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**2401 Fischamend, Schnäppchen**  
 Als Starterwohnung selber nutzen oder ideal als Anlage zur Vermietung! Zentrallage in grüner Umgebung! Die Wohnung ist teilmöbliert mit Küche.  
 ca. 63 m² Wfl. | Getrenntes WC | beziehbar  
 2 Zimmer | Keller | ab sofort!  
 Bad | Stellplatz | HWB 96,6  
 Kaufpreis: €129.000,-  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/53205)**  
 thomas.holy@sreal.at

s Versicherung ist eine Marke der **WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group** [www.s-versicherung.at](http://www.s-versicherung.at)

**S-VERSICHERUNG**

**s Sicherheits-Netz**  
**Maßgeschneiderter Schutz für Ihren Kredit**

Das s Sicherheits-Netz hilft bei der Rückzahlung Ihrer Finanzierung nach einem Schicksalsschlag. Interessiert? **Kommen Sie jetzt in Ihre Erste-Filiale oder Sparkasse.**

**Versicherer sind:** WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group, Schottenring 30, 1010 Wien und Cardif Allgemeine Versicherung (Versicherer bei Arbeitsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit) Niederlassung Österreich der Cardif Assurances Risques Divers Rotenturmstraße 16-188, 1010 Wien.

Diese Werbemitteilung ist rechtlich unverbindlich und ohne Gewähr. Sie dient als zusätzliche Information und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung beauftragten Personen zum Redaktionsschluss (1/2020). Druckfehler und Irrtümer vorbehalten. **Weitere Produktinformationen entnehmen Sie bitte dem jeweiligen den Vorgaben der EU entsprechenden Basisinformationsblatt, das Ihnen dabei hilft, Art, Risiko, Kosten sowie mögliche Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen. Sie erhalten das Basisinformationsblatt bei Ihrem Berater sowie auf der Webseite [www.s-versicherung.at](http://www.s-versicherung.at).**

Foto: iStock



**Wir kennen die marktgerechten Preise und geben Sicherheit, während der gesamten Abwicklung.**



[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



**2500 Teesdorf bei Baden, TOP Neubauhäuser**

Am Ortsrand von Teesdorf, im Speckgürtel von Wien, wurden diese feine Anlage mit 2 Doppelhäusern in Ziegelbauweise fertiggestellt. Jedes der 4 Häuser verfügt über einen Garten, inkl. Gartenhütte und 2 Autoabstellplätze.

Die Wohnfläche ist bestens aufgeteilt: es erwartet Sie im Erdgeschoß ein großzügiger Eingangsbereich mit separatem Gäste-WC, sowie reichlich Platz für die Garderobe. Weiter geht es in den offenen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche und Ausgang in den Garten. Elektrisch gesteuerter Sonnenschutz (Raffstores), SAT-Anlage und Internet-Anschluss verstehen sich von selbst! Leerverrohrung für Photovoltaikanlage und Solar ist ebenfalls vorhanden.

- Erstbezug + Schlüsselfertig
- HWB: 40,7
- Provisionsfrei für den Käufer!
- Kaufpreis: auf Anfrage!

Gerne senden wir Ihnen detaillierte Unterlagen zu den einzelnen Häusern! Am besten Sie verschaffen sich einen Eindruck der Immobilie vor Ort und vereinbaren mit uns umgehend einen Besichtigungstermin.

**T +43 5 0100 - 26259 (960/50641)**  
**michael.sax@sreal.at**



**2401 Fischamend, Wohnung**

Eigenschaften gepflegt, schlüsselfertig, Baujahr: 1963, Möblierung: teilweise Energieausweis HWB C.

63 m² Wfl.	Abstellraum	
2 Zimmer	Stellplatz	
WC separat	Garten	HWB 96,6

Gesamtmiete: €605,17  
 (HMZ €470,-, BK €135,17)

**T +43 5 0100 - 26235 (960/52107)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2431 Enzersdorf an der Fischa, Haus**

Bezugsfertiges Einfamilienhaus als Wohlfühloase in Ortsrandlage. Ziegelmassiv, gut aufgeteilte Räumlichkeiten, 3 Etagen.

685 m² Gfl.	1 Balkon	fGEE 1,67
200 m² Wfl.	2 Terrassen	HWB 88
5 Zimmer	Garten	

Kaufpreis: €470.000,-

**T +43 5 0100 - 26331 (960/53593)**

**marco.stipsits@sreal.at**



**2431 Enzersdorf an der Fischa, Wohnung**

3-Zimmer Logglawohnung im 1. Stock mit Grünblick und möblierter Küche. Sehr gute Raumaufteilung.

87,64 m² Wfl.	1 Loggia	Abstellraum
3 Zimmer	Stellplatz	Sofortbezug
Keller	Laminatböden	HWB 79

Gesamtmiete: €753,-  
 (HMZ €753,-)

**T +43 5 0100 - 26235 (960/53619)**

**thomas.holy@sreal.at**



**2452 Mannersdorf am Leithagebirge,**

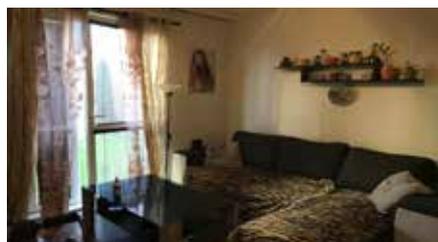
Einfamilienhaus mit Betriebsliegenschaft oder Bauträgerliegenschaft. Die Liegenschaft eignet sich aber auch hervorragend zur privaten Nutzung.

ca. 2.000 m² Gfl.	Stellplätze	
ca. 115 m² Wfl.	Beziehbar nach	
Abstellraum	Vereinbarung	HWB 147

Kaufpreis: €551.000,-

**T +43 5 0100 - 26284 (960/51236)**

**heinz.bauer@sreal.at**



**2492 Eggendorf, klein aber fein**

Praktische Kleinwohnung ideal zur Vermietung. Bestehend aus Vorzimmer, Duschbad mit WC, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer.

40,82 m² Wfl.	PKW Stellplatz	Massagedusche
2 Zimmer	Gas-	
Kellerabteil	Etagenheizung	HWB 147

Kaufpreis: €49.000,-

**T +43 5 0100 - 26222 (960/53637)**

**fred.salein@sreal.at**



**2500 Baden, Alles drinnen, hol es raus**

Das Haus besteht aus einem EG mit einer großen Garage, Vollkeller und einer Einliegerwohnung mit ca. 40 m² sowie einer kompletten Wohnung im OG.

ca. 360 m² Wfl.	Wintergarten	ruhige
ca. 550 m² Grund	2 Terrassen	Lage
8 Zimmer	Bad mit Wanne	48,85 kWh

Kaufpreis: €575.000,-

**T +43 5 0100 - 26222 (960/51378)**

**fred.salein@sreal.at**



**2500 Baden, Doblhoffteich**

Top ausgestattete Maisonettenwohnung mit Loggia und herrlichem Blick auf den Doblhoffpark. In der Natur wohnen und nur 5 Gehminuten ins Zentrum.

ca. 78 m² Nutzfl. | 1 Loggia | Keller  
 3 Zimmer | möblierte Küche | Stellplatz  
 Gäste WC | Abstellraum | HWB 35,28  
 Kaufpreis: €368.000,-  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/51867)**  
**gabriela.koidl@sreal.at**



**2500 Baden, Wohnung**

Altbau, Baujahr: 1880, Raumaufteilung: zentral begehbar, ca. 400 m² Garten, Keller, Stellplätze, gute Infrastruktur, sofort bezugsfertig.

126 m² Wfl. | Garten | Keller  
 4 Zimmer | Keller | HWB 192,4  
 Abstellraum | Stellplatz  
 Kaufpreis: €430.000,-  
**T +43 5 0100 - 26225 (960/52573)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2500 Baden, Top Mietwohnung**

Helle, ca. 51 m² große 3-Zimmer-Wohnung, Küche möbliert, Parkettböden, Tageslicht-Bad mit Dusche.

ca. 51 m² Wfl. | teilmöbliert | Mietverhältnis unbefristet  
 helle | 1. OG  
 2 Zimmer | Keller | HWB 122,46  
 Gesamtmiete: €674,73  
 (HMZ €476,85, BK €197,88, MwSt. €61,34)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/52476)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2500 Baden, Wohnung**

Helle, ca. 52 m² große 2-Zimmer-Wohnung, Küche möbliert, Parkettböden, Tageslicht-Bad mit Dusche.

52 m² Wfl. | teilmöbliert | Mietverhältnis unbefristet  
 2 Zimmer | 1. OG  
 hell | Keller | HWB 122,46  
 Gesamtmiete: €629,62  
 (HMZ €388,96, BK €183,42, MwSt. €57,24)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/48919)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2500 Baden, Stilaltbauwohnung**

Unbefristet zu mieten! Parkettböden, teilweise Flügeltüren, Küche komplett möbliert. Saniert.

ca. 110 m² Wfl. | 1 Terrasse | Keller  
 3 Zimmer | Altbau | Stellplatz  
 möblierte Küche | Abstellraum | HWB 227  
 Gesamtmiete: €1.252,15  
 (HMZ €956,82, BK €181,50, MwSt. €113,83)  
**T +43 5 0100 - 26225 (960/52549)**  
**fred.salein@sreal.at**



**2500 Baden, Im Herzen der Stadt**

Gepflegte 3 Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock des Hauses wird befristet vermietet. Offene Wohnküche.

ca. 83 m² Wfl. | Gartenbenützung | Gasetagen-3 Zimmer  
 3 Zimmer | Tiefgarage | Heizung  
 Küche möbliert | Kellerabteil | HWB 56  
 Gesamtmiete: €899,14  
 HMZ €672,-, BK €206,49, MwSt. €20,65  
**T +43 5 0100 - 26225 (960/52555)**  
**fred.salein@sreal.at**



**2500 Baden, Wohnen in Badens Zentrum**

Altbaujuwel in der Badener Fußgängerzone mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants Schulen, usw.

126 m² Wfl. | Lift | Parkettboden  
 3 Zimmer | Innenhof | Gasheizung  
 2. Stock | Einbauküche | HWB 255,4  
 Gesamtmiete: €1.341,71  
 (HMZ €948,15, BK €271,58, MwSt. €121,98)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/53293)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2500 Baden, Wohnung in Ruhelage**

2-Zimmer Mietwohnung im Helenental Nähe Hotel Sa cher. Gute öffentliche Anbindung ins Badner Zentrum.

70 m² Wfl. | 1 Loggia | Hauszentral-Heizung  
 2 Zimmer | Keller | HWB 63,2  
 Abstellraum | 1. Stock mit Lift  
 Gesamtmiete: €810,25  
 (HMZ €560,-, BK €168,97)  
**T +43 5 0100 - 26251 (960/53430)**  
**alain.zeiler@sreal.at**



**2500 Baden, Wohnung in Zentrumsnähe**

Helle ca. 51 m² große 2-Zimmer-Wohnung. Große parkähnliche Gartenanlage. Sehr gute Anbindung.

51 m² Wfl. | 1 Balkon  
 2 Zimmer | Küche möbliert  
 zentral begehbar | ruhig gelegen | HWB 122,46  
 Gesamtmiete: €674,73  
 (HMZ €433,50, BK €179,89, MwSt. €61,34)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/53858)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2514 Traiskirchen, Haus zum Renovieren**

Zum Verkauf gelangt dieses einmalige Schnäppche und wartet auf Sie! In einer schönen und zentralen Wohngegend von Traiskirchen bei Baden.

Grund ca. 494 m² | Reihenhaus | bedürftig  
 ca. 84 m² Wfl. | Garage  
 4 Zimmer | Renovierungs- | HWB: 128  
 Kaufpreis: €220.000,-  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/53880)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2514 Traiskirchen, Wohnung**

Etagenwohnung! Eine TOP Gelegenheit für Anleger! Lagebewertung: mittel Lärmpegel: absolute Ruhelage, 1. Etage sofort bezugsfertig.

90 m² Wfl. | 1 Loggia | HWB 83  
 3 Zimmer | Stellplatz  
 Abstellraum | Keller  
 Kaufpreis: €149.990,-  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/52559)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2522 Oberwaltersdorf, Bieterverfahren**

Helle 2-Zimmerwohnung mit Loggia. 1. Etage, Beziehbarch nach Vereinbarung, Keller & Fahrradraum, gute Anbindung & Infrastruktur.

73 m² Wfl. | 1 Balkon | HWB: 33  
 2 Zimmer | Stellplatz  
 Abstellraum | Keller  
 Kaufpreis: €139.000,-  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/52561)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**Soosß bei Baden, Gemütlicher Bungalow - Freude am Wohnen**

In einer der schönsten Lagen im Weinort Soosß befindet sich dieser Bungalow mit einer gemütlichen ca. 110 m² großen Wohnfläche.

Baden bei Wien befindet sich in unmittelbarer Nähe! Genießen Sie die Vorzüge von Baden mit den vielen Einkaufsmöglichkeiten und der abwechslungsreichen Gastronomie. Die Raumaufteilung spricht für sich! Der kompakte Grundriss ist sehr ansprechend. Durch das große Fenster in der möblierten Küche bekommen Sie ein heimeliges Gefühl beim Kochen, für sich und die gesamte Familie.

Ein großes Wohnzimmer mit Essplatz bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre Wohlfühloase. Die 3 Zimmer sind durch einen Gang getrennt voneinander begehbar. Das Haus ist voll unterkellert.

- Wohnfläche ca. 110 m²
- Grundfläche ca. 676 m²
- Kaufpreis: EUR 435.000,-

Vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich diese TOP Immobilie nicht entgehen. Ich freue mich auf Sie.

**T +43 5 0100 - 26259 (960/53576)**  
 michael.sax@sreal.at



**Baden bei Wien, Baugrund für Ihre Traumvilla**

Sie haben schon immer ein Grundstück in einer der gefragtesten Lagen von Baden bei Wien gesucht? Sie haben Ihr Traumgrundstück gefunden!

Dieser Baugrund liegt in absoluter Bestlage von Baden! SÜDHANG! Umgeben von wunderschönen Altbauvillen und modernen Architektur Häusern in Grünlage! Dieser Baugrund bietet mit ca. 1.545 m² genügend Platz für Ihren Wohntraum den Sie sich schon immer erfüllen wollten.

- Grundfläche ca. 1.545 m²
- Althaus am Grund vorhanden
- 25 % Bebauungsdichte mit max. 2 Wohneinheiten
- Offene Bauweise
- BKL I, II
- Grund teilbar
- Kaufpreis € 1.200.000,-

Sie sind neugierig geworden und wollten keine Zeit verlieren? Vereinbaren Sie gleich mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

**T +43 5 0100 - 26231 (960/45244)**  
 karin.bosch@sreal.at



**2500, großzügige 2-Zimmer-Wohnung**

Diese helle ca. 51 m² große 2-Zimmer-Mietwohnung befindet sich nahe dem Zentrum von Baden.

73 m² Wfl.	1 Balkon	
2 Zimmer	Stellplatz	
Abstellraum	Keller	HWB: 122,46

Gesamtmiete: Gesamtmiete: €697,17  
 (HMZ €499,29, BK €167,88, MwSt. 63,38 €)

**T +43 5 0100 - 26235 (960/51292)**  
 thomas.holy@sreal.at



**2544 Leobersdorf, Dachgeschoßtraum**

Diese noch sehr junge und schöne Wohnung an dieser Adresse, wurde 2014 errichtet und bietet lichtdurchflutete Räume sowie ein ungestörtes Wohnen.

ca. 84 m² Wfl.	Dachterrasse	Abstellraum
4 Zimmer	Fußboden- heizung	Stellplatz
Balkon ca. 8 m²		HWB 24

Kaufpreis: €257.000,-  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/52510)**  
 sonja.pani@sreal.at



**2551, Investieren Sie hier Ihr Geld**

Enzesfeld: Großzügiges Einfamilienhaus am Ortsrand auf zwei Ebenen. Das Haus wurde 2006 komplett umgebaut und renoviert.

ca. 713 m² Gfl.	Wohnküche	Balkon
ca. 230 m² Wfl.	2 Bäder	Terrasse
4 Schlafzimmer	BJ 1995	HWB 66

Kaufpreis: €485.000,-  
**T +43 5 0100 - 26222 (960/51773)**  
 fred.salein@sreal.at



**2563 Pottenstein, Mietwohnung**

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß des Gebäudes und ist gegen Westen hin ausgerichtet.

42,9 m² Wfl.	Loggia ca. 4,5m²	
1 Zimmer	Keller	
Abstellraum	PKW Stellplatz	HWB 41

Gesamtmiete: €449,72  
 (HMZ €300,-, BK €92,47)

**T +43 5 0100 - 26284 (960/53352)**  
 heinz.bauer@sreal.at



**2564 Fahrafeld, Lagerhalle**

Ein- oder Zwischenlager für Ihre Produkte oder eine Veranstaltungs- halle für einen Flohmarkt.

ca. 560 m² Lager	4 m hohe Halle	Freiplatz im Hof
ca. 180 m² Nutzfl.	3 Rolltore ca. 3 m	sehr gut isoliert
BJ 1940	LKW-Zufahrt	Winterfest

Gesamtmiete: €2.738,-  
 (HMZ €2.220,08, BK €73,90, MwSt. €444,02)

**T +43 5 0100 - 26321 (960/50247)**  
 gabriela.koidl@sreal.at



**2620 Ramplach, Zweifamilienhaus**

Verkauft wird ein Zweifamilienhaus in der Gemeinde Ramplach bei Neunkirchen mit großer Grundstücksfläche und zwei getrennten Wohneinheiten.

ca. 548 m² Gfl.	Terrasse ca.12m²	2 Gragen
ca. 142 m² Wfl.	Garten	fGEE 2,79
4 Zimmer	Keller	HWB 226,3

Kaufpreis: €249.000,-  
**T +43 5 0100 - 26284 (960/52564)**  
 heinz.bauer@sreal.at



Jetzt gratis für iOS und Android downloaden!

Alle Immobilien immer in der Tasche – mit der s REAL App.

**REAL** Immobilien [www.sreal.at](http://www.sreal.at)



**2651 Reichenau, TOP Baugrund**  
 Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Kurpark in Reichenau, und ist sehr gut ausgerichtet. Kanal, Wasser, Strom liegen im öffentlichen Gut.  
 1086 m² Gfl. Ost/ West  
 Nahe Zentrum FW NÖ  
 BK-a Parkplatz  
 Kaufpreis: €98.000,–  
**T +43 5 0100 - 26284 (960/41619)**  
**heinz.bauer@sreal.at**



**2673 Breitenstein, Miethaus**  
 Großzügiges Einfamilienhaus mit 8 Zimmern in sonniger und ruhiger Einzellage mit Ambiente.  
 1.711 m² Gfl. Baurecht  
 266 m² Wfl. fGEE 6,28  
 8 Zimmer HWB 723  
 Gesamtmiete: €900,–  
 BAURECHTSZINS  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/51829)**  
**andreas.gundacker@sreal.at**



**2700 Wr. Neustadt, TOP Loftwohnung**  
 Modern wohnen in Seenähe! In einer neu errichteten Wohnhausanlage befindet sich dieses ca. 83 m² große moderne Loft. Miteigentum am See inklusive.  
 Wohnfl. ca. 83m² Terrasse ca. 41m² Alpenpanorama  
 Fußboden- Seeblick fGEE 0,89  
 heizung Erstbezug HWB 54,4  
 Kaufpreis: €250.000,–  
**T +43 5 0100 - 26231 (960/51498)**  
**karin.bosch@sreal.at**



**2700 Wiener Neustadt, Wohnung**  
 Zum Verkauf steht diese geräumige Eigentumswohnung in einer ruhigen Wohngegend von Wr. Neustadt. 3 Zimmer auf 80 m² zentral begehbar.  
 80 m² Wfl. Kellerabteil  
 3 Zimmer gute Infrastruktur  
 Bad mit Wanne Bahnhofsnahe HWB 149  
 Kaufpreis: €155.000,–  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/53310)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2700 Wr. Neustadt, 2 Zimmerwohnung**  
 Zur Vermietung gelangt eine Zweizimmerwohnung in der Fußgängerzone in 2700 Wiener Neustadt.  
 ca. 45 m² Wfl. BJ 1954  
 2 Zimmer Neubau  
 teilmöbliert Keller HWB 143  
 Gesamtmiete: €546,95  
 (HMZ €365,55, BK €131,67, MwSt. €49,73)  
**T +43 5 0100 - 26284 (960/52718)**  
**heinz.bauer@sreal.at**



**2763 Neusiedl, Wohnhaus inkl. Cafe**  
 Gebäude mit komplett ausgestattetem Café im EG sowie Gastgarten im Innenhof. ca. 25 Sitzplätze. 70 m² 3-Zimmer Wohnung im DG.  
 820 m² Gfl. 1 Terrasse 10-12 Parkplätze  
 192,06 m² Nutzfl. Garten fGEE 2,92  
 4 Zimmer Café inklusive HWB 116,2  
 Kaufpreis: €258.000,–  
**T +43 5 0100 - 26284 (960/53643)**  
**heinz.bauer@sreal.at**



**2770 Vorderbruck, Familientraum**  
 Neu renovierte Dachgeschosswohnung im 2. Stock ohne Lift. 2 Schlafzimmer ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Badezimmer & Abstellraum.  
 92 m² Wfl. Loggia ca. 9m²  
 3 Zimmer Stellplatz  
 Keller gute Infrastruktur HWB 70  
 Kaufpreis: €100.000,–  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/51322)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2770 Gutenstein, Startwohnung**  
 Auch als Ferienwohnung nutzbar! Die Wohnung ist sehr gepflegt, Baujahr: 1977, teilmöbliert, Beziehbare nach Vereinbarung, Ruhelage, Dachgeschoss.  
 ca. 28 m² Wfl. Stellplatz  
 1 Zimmer Ideal für  
 Keller Anleger HWB 70 kWh  
 Kaufpreis: €35.000,–  
**T +43 5 0100 - 26251 (960/53181)**  
**alain.zeiler@sreal.at**



Wir betreuen jeden Kunden in jeder Region – österreichweit!

**REAL** Immobilien [www.sreal.at](http://www.sreal.at)



Immobilien suchen und finden.  
Überall und jederzeit!

**REAL**  
Immobilien

www.sreal.at



### 7053 Hornstein, Viel Platz für die ganze Familie

Das 1979 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.312 m<sup>2</sup>. Der in leichter Hanglage gelegene Grund verfügt über einen wunderschönen Altbaubestand und lässt Ihnen noch viel Möglichkeit für die eigene Gestaltung. Das Einfamilienhaus besteht aus ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene. Hier finden Sie ein umfassendes Raumangebot vor.

- Vorraum
- geräumiges Wohnzimmer mit Kamin
- möblierte Küche
- 2 Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Gästezimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Abstellraum und Speis

Zudem ist die Liegenschaft komplett unterkellert. Im Keller befindet sich eine Garage, durch die Sie das Haus direkt betreten können. Die Liegenschaft befindet sich nahe des Leithagebirges, wodurch Sie eine Vielzahl an schönen Wanderwegen in der Umgebung vorfinden.

HWB: 136 KP €490.000,–

T +43 5 0100 - 26231 (960/53228)

karin.bosch@sreal.at



### 2421 Kittsee, Wohnraum am See

Ein durchdachtes Raumkonzept mit idealer Aufteilung, ein wunderschöner großer Wohn-Essbereich mit Ausblick auf den See u.v.m. wird Ihnen hier geboten.

213,89 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse	Fußbodenhzg.
104,82 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	fGEE 0,74
4 Zimmer	Seezugang	HWB 40,1

Kaufpreis: €399.000,–

T +43 5 0100 - 26326 (960/53621)

bernhard.klikovits@sreal.at



### 2421 Kittsee, Wohnen direkt am See

Schöner Wohnen direkt am See mit eigenem Seezugang, Eigengarten, Terrasse, Garage und vielem mehr. Kittsee verfügt über eine moderne Infrastruktur.

209,92 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse	provisionsfrei
117,26 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	fGEE 0,74
4 Zimmer	Garage	HWB 40,1

Kaufpreis: €419.000,–

T +43 5 0100 - 26326 (960/53625)

bernhard.klikovits@sreal.at



### 7061 Trausdorf an der Wulka, Haus

In idyllischer Ruhelage befindet sich dieser wunderschöne, sehr liebevoll ausgestattete Ferienbungalow am Esterhazysee, auf einem 600 m<sup>2</sup> Pachtgrund.

72 m <sup>2</sup> Nutzfl.	2 Terrassen	Kamin
3 Zimmer	Garten	fGEE 4,18
Whirlpool	offener	HWB 269

Kaufpreis: €177.000,–

T +43 5 0100 - 26265 (960/53278)

andreas.vanek@sreal.at



### 7072 Mörbisch am See, Ziegelmassivhaus

Qualitätshaus von Waha, helle Räumlichkeiten, moderne Küche, Fußbodenheizung, Doppelgarage, große Terrasse mit Sommerküche.

Bj. 2018	Ziegelmassiv	fGEE 0,85
134 m <sup>2</sup> Wfl.	Doppelgarage	HWB 30,1
5 Zimmer	Außenterrasse	

Kaufpreis: €300.000,–

T +43 5 0100 - 26265 (960/53245)

andreas.vanek@sreal.at



### 7212 Forchtenstein, Haus mit Weitblick

Das Wohnhaus in 340 m Seehöhe bietet einen tollen Weitblick. Es ist in den Hang eingebettet und bietet viele Räume und Nebenflächen.

1.717 m <sup>2</sup> Gfl.	2 Terrassen	Swimmingpool
202 m <sup>2</sup> Wfl.	modernisiert	fGEE 3,31
6 Zimmer	Ruhelage	HWB 363,26

Kaufpreis: €210.000,–

T +43 5 0100 - 26265 (960/48431)

andreas.vanek@sreal.at



### 7322 Lackenbach, schönes Haus

Dieses schöne Haus in Ruhelage mit 122 m<sup>2</sup>, inklusive Dachgeschoss Innenausbau plus Garage, Schuppen und Keller bietet Ihnen alles was Sie benötigen.

122,76 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	fGEE 3,42
3 Zimmer	Garten	HWB 264
Außenrollos	Gewächshaus	

Kaufpreis: €110.000,–

T +43 5 0100 - 26265 (960/53959)

andreas.vanek@sreal.at



## Burgenland, die Sonnenseite Österreichs

Geräumiges zu Hause für Sie und Ihre ganze Familie!

Diese Liegenschaft besticht durch ihren Stil sowie durch den herrlichen Garten!

Nähe Eisenstadt liegt dieses gemütliche Einfamilienhaus in ruhiger Randlage von Oslip. Das Haus wurde 1993 in pannonischem Stil erbaut und bietet rund 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene.

- Grundstück ca. 864 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 432 m<sup>2</sup>
- Keller, Terrasse, 2 Garagen, 2 Stellplätze,
- HWB: 99,50 fGEE: 1,88
- KP: € 298.000,-

Sie suchen eine besondere Immobilie für Ihr gemütliches zu Hause? Dann haben Sie Glück! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen.

**T +43 5 0100 - 26251 (960/54021)**

**alain.zeller@sreal.at**



## 7544 Tobaj, Mehrfamilienhaus in ruhiger, idyllischer Lage

Zehn Minuten von Güssing entfernt, liegt dieses Haus in Massivbauweise. Durch die gute Aufteilung in drei separate Einheiten, die über einen gemeinsamen Flur betreten werden, ist eine vielseitige Nutzung, wie zum Beispiel Alters-WG, Büroräumnutzung usw. möglich. Die Einheiten sind zwischen 60,99 m<sup>2</sup> und ca. 89,14 m<sup>2</sup> groß. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2000 m<sup>2</sup>.

- - 3 separate Einheiten
- - Top 1 Wfl. ca. 62,42 m<sup>2</sup>,
- - Top 2 Wfl. ca. 60,99 m<sup>2</sup>
- - Top 3 Wfl. ca. 89,14 m<sup>2</sup>
- - Altersgerecht, alles auf einer Ebene
- - 6 KFZ Stellplätze
- - jede Einheit mit überdachter Terrasse
- - beste Infrastruktur in Güssing

Gerne senden wir Ihnen detaillierte Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort. HWB: 39, KP € 475.000,—.

**T +43 5 0100 - 26428 (960/53887)**

**david.rader@sreal.at**



## 7542 Nähe Güssing, saniertes Bauernhaus in Ruhe- und Aussichtslage

Dieses in einer L-Form gebaute Bauernhaus bietet einen fantastischen Fernblick und absolute Ruhelage ca. 10 Minuten von Güssing entfernt. Ursprünglich war bei diesem Bauernhaus ein alter Stall angebaut, dieser wurde im Zuge der Sanierung komplett entfernt und durch einen in Holzbauweise errichteten Zubau ersetzt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, die dadurch entstandene Raumaufteilung ist äußerst komfortabel und praktisch. Ohne großen Aufwand kann eine zweite, sogar getrennt begehbare Wohneinheit, geschaffen werden. Aktuell bietet diese Immobilie eine Küche, 2 Wohnzimmer, 2 Badezimmer, 3 Schlafzimmer, Diele, Werkstätte und Garage. Beheizt wird die Immobilie mittels einer E-Heizung, sowie Kachelöfen und Holzherd in der Küche. Im Zuge der Sanierung wurden bereits Leitungen für das Heizsystem installiert, es fehlen noch die Radiatoren, sowie das gewünschte Heizsystem. Ansonsten bietet diese Immobilie viele schöne Details, wie Holzdielenböden, Kachelöfen im offen gestalteten Wohnzimmer, ein großzügiges Wohnloft mit darüber befindlicher Galerie und 2 Schlafzimmer. Im Sommer bietet die westseitige Terrasse einen wirklich sehr schönen Fernblick Richtung Wechselgebirge. Ein einziges Bauernhaus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, jedoch so positioniert dass beide in ihrer Ruhe und Intimität nicht gestört werden. Die ca. 3 ha Gesamtfläche befinden sich in Hügellage und sind mehrheitlich leicht geneigt. Kontaktieren Sie mich, ich informiere Sie gerne über weitere Details. Gfl.: ca. 31.115 m<sup>2</sup> Wfl.: ca. 200 m<sup>2</sup> HWB 101,4 fGEE 1,29 KP €510.000,—.

**T +43 5 0100 - 26428 (960/52876)**

**david.rader@sreal.at**



## 7563 Königsdorf, perfekte Ruhe- und Aussichtslage

Diese im Jahre 2017 errichtete Immobilie, bietet feinsten Komfort in jeder Hinsicht, neben einer mittels Erdwärme betriebenen Fußbodenheizung agieren Eichenvollholzdiele und schlichte geflieste Räumlichkeiten im Vorraum, sowie im Badezimmer.

Das Badezimmer ist eingerichtet mit Doppelwaschtisch, Dusche und WC. Eine sehr großzügig angelegte Wohnküche hat bereits alle notwendigen Anschlüsse und muss nur noch eingerichtet werden. Doppelflügeltüren öffnen einen direkten Weg auf eine große Terrasse mit wirklich imposantem Fernblick.

- ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl.
- weitere 100 m<sup>2</sup> für Ausbau vorbereitet
- teilunterkellert
- Balkon
- wunderschöner Fernblick
- Bezirk Jennersdorf

HWB: 81,13, fGEE: 2,14, KP €395.000,—.

**T +43 5 0100 - 26428 (960/48945)**

**david.rader@sreal.at**



**7551 Stegersbach, Haus**

Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage, mit Garage und Pool. Massive Bauweise, offener Wohnsalon, Garten, Terrasse und Doppelgarage.

2.706 m <sup>2</sup> Gfl.	3 Etagen	fGEE 2,72
242 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	HWB 251
5 Zimmer	2 Bäder	

Kaufpreis: €199.000,—  
**T +43 5 0100 - 26331 (960/52302)**  
[marco.stipsits@sreal.at](mailto:marco.stipsits@sreal.at)



**8591 Maria Lankowitz, Grundstück**

Baugrund mit ca. 1.020 m<sup>2</sup> Nähe Zentrum, historische Vergangenheit und kulturelle Kleinode.

1.020 m <sup>2</sup> Gfl.	Zentrumsnähe
Baurecht	Golfplatz
99 Jahre	Therme

Gesamtmiete: €255,—  
 BAURECHTSZINS  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/37341)**  
[andreas.gundacker@sreal.at](mailto:andreas.gundacker@sreal.at)



**8630 Mariazell, Zweifamilienhaus**

Dieses große Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wfl., 6 Zimmern und Doppelgarage, befindet sich auf ca. 2.757 m<sup>2</sup> Gesamtgrund.

2.757 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse
170 m <sup>2</sup> Wfl.	fGEE 1,73
6 Zimmer	HWB 178,6

Kaufpreis: €139.000,—  
**T +43 5 0100 - 26325 (960/32690)**  
[pamela.botha@sreal.at](mailto:pamela.botha@sreal.at)



**8630 Gollrad, Mehrfamilienhaus**

Wohnhaus in Ortsrandlage von Gollrad, 5 Wohneinheiten, Sanierungsarbeiten erforderlich, Schilifte in wenigen Autominuten erreichbar.

2.224 m <sup>2</sup> Gfl.	Schilifte
5 Wohneinheiten	fGEE 2,78
Ortsrand	HWB 193,7

Kaufpreis: €98.000,—  
**T +43 5 0100 - 26325 (960/41345)**  
[andreas.gundacker@sreal.at](mailto:andreas.gundacker@sreal.at)



**8630 Mariazell, Haus**

Dieses wunderschöne Landhaus im Salztal liegt auf ca. 868 m Seehöhe und verfügt über 7 Zimmer, Terrasse, Keller und Stall.

1.345 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse	HWB 222,8
200 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	
7 Zimmer	fGEE 2,29	

Kaufpreis: €129.000,—  
**T +43 5 0100 - 26325 (960/48436)**  
[pamela.botha@sreal.at](mailto:pamela.botha@sreal.at)



**8630 Mariazell, Mehrfamilienhaus**

Gepflegtes Wohnhaus mit 9 Zimmern, 2 Küchen, Terrasse, 2 Balkonen, Vollkeller, Garage, Solaranlage und Pool, Fernwärme, ca. 953 m<sup>2</sup> Grundfläche.

953 m <sup>2</sup> Gfl.	2 Balkone	HWB 157
222 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	
9 Zimmer	fGEE 1,58	

Kaufpreis: €278.000,—  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/51748)**  
[andreas.gundacker@sreal.at](mailto:andreas.gundacker@sreal.at)



**8630 Mariazell, Haus**

Liebliches Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wfl., 5 Zimmern, Balkon, 2 Terrassen und Autoabstellplatz im Stadtgebiet von Mariazell, saniert 2016/17.

442 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Balkon	HWB 260
120 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Terrassen	
5 Zimmer	fGEE 2,48	

Kaufpreis: €186.000,—  
**T +43 5 0100 - 26325 (960/53787)**  
[pamela.botha@sreal.at](mailto:pamela.botha@sreal.at)



**8630 Mariazell, Haus**

Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit sechs Kleinwohnungen, davon ist eine vermietet, in Siedlungslage von Gußwerk, ca. 1.346 m<sup>2</sup> Gfl.

1.346 m <sup>2</sup> Gfl.	6 Wohnungen
350 m <sup>2</sup> Wfl.	Siedlungslage
10 Zimmer	HWB 234

Kaufpreis: €129.000,—  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/53866)**  
[andreas.gundacker@sreal.at](mailto:andreas.gundacker@sreal.at)



**8630 Mariazell / Ortsteil Gußwerk, Haus**

Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit mehreren Kleinwohnungen auf ca. 716 m<sup>2</sup> Grund, Baurecht 99 Jahre.

716 m <sup>2</sup> Gfl.	Garage
6 Wohnungen	fGEE 3,28
Nebengebäude	HWB 300

Gesamtmiete: €440,—  
 BAURECHTSZINS  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/49583)**  
[andreas.gundacker@sreal.at](mailto:andreas.gundacker@sreal.at)



**8630 Mariazell, Wohnung**

Generalsanierte Wohnung mit 3 Zimmern, Loggia und Autoabstellplatz in sonniger Ortsrandlage.

90 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia
3 Zimmer	fGEE 2,67
1 Terrasse	HWB 285

Gesamtmiete: €769,—  
 (HMZ €500,—, BK €90,—, HK €100,—, MwSt. €79,—)  
**T +43 5 0100 - 26325 (960/52196)**  
[pamela.botha@sreal.at](mailto:pamela.botha@sreal.at)



**8630 Mariazell, Wohnung**

Diese gepflegte 2 Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoß mit Lift. Küche möbliert, Zentrumsnähe.

82,06 m <sup>2</sup> Wfl.	Küche
3 Zimmer	Ausblick
Lift	HWB 100,5

Gesamtmiete: €560,28 (HMZ €270,80, BK €130,41, HK €80,—, Sonstiges €76,78, MwSt. €58,21)  
**T +43 5 0100 - 26325 (960/52447)**  
[pamela.botha@sreal.at](mailto:pamela.botha@sreal.at)



**8630 Mariazell, Wohnung**

Dachgeschoßwohnung mit 3 Zimmern, zentrale Lage, Parkplatz um €25,— brutto kann angemietet werden.

88,53 m <sup>2</sup> Wfl.	zentrale Lage
3 Zimmer	HWB 127,2
Lift	

Gesamtmiete: €699,77 (HMZ €283,54, BK 220,78, HK €80,—, Sonst. €4,49, Möbel €20,—, MwSt. €90,96)  
**T +43 5 0100 - 26325 (960/53432)**  
[pamela.botha@sreal.at](mailto:pamela.botha@sreal.at)



## 8630 Mariazell, Grundstück

Dieser Baugrund mit ca. 1.834 m<sup>2</sup> liegt in leichter Hanglage von Mariazell, Nähe Schillift. Ein Traum für Naturverbundene.

1.834 m<sup>2</sup> Gfl. | Natur pur  
Hanglage

Nähe Schillift  
Kaufpreis: €45.000,-

T +43 5 0100 - 26325 (960/10850)  
pamela.botha@sreal.at



## 8630 Mariazell, Grundstück

Grundstück mit ca. 3.540 m<sup>2</sup> (Bau- und Grünland) in herrlicher Aussichtslage, Teilung möglich, Möglichkeit Grünland zu kaufen besteht.

3.540 m<sup>2</sup> Gfl. | Aussichtslage  
Bauland | Teilung  
Grünland | möglich

Kaufpreis: €58.000,-

T +43 5 0100 - 26325 (960/10868)  
pamela.botha@sreal.at



## 8684 Spital am Semmering, Grundstück

In Schilliftnähe werden ca. 19.087 m<sup>2</sup> Baugrund mit öffentlichem Gut vergeben, Baurecht auf 99 Jahre,.

19.087 m<sup>2</sup> Gfl. | Wiennähe  
Baurecht | Schillift  
99 Jahre | Ausblick

Gesamtmiete: €3.500,-  
BAURECHTSZINS

T +43 5 0100 - 26287 (960/38872)  
andreas.gundacker@sreal.at



## 8692 Neuberg an der Mürz, Feriendomizil

Einfamilienhaus mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 2.042 m<sup>2</sup> Grund, voll unterkellert in sonniger, ruhiger Aussichtslage am Fuße der Schneevalpe.

2.042 m<sup>2</sup> Gfl. | 1 Terrasse  
48,7 m<sup>2</sup> Wfl. | Garten  
3 Zimmer | Feriendomizil

Kaufpreis: €160.000,-

T +43 5 0100 - 26287 (960/53879)  
andreas.gundacker@sreal.at



## 8693 Mürzsteg, Wohnung

Erdgeschoßwohnung mit ca. 60,37 m<sup>2</sup>, Etagenheizung, Kellerabteil, herrliche sonnige Lage.

60,37 m<sup>2</sup> Wfl. | fGEE 3,65  
2 Zimmer | HWB 293,9  
Garten

Gesamtmiete: €369,60

(HMZ €250,-, BK €86,-, MwSt. €33,60)  
T +43 5 0100 - 26325 (960/49587)  
pamela.botha@sreal.at



## 8694 Frein an der Mürz, Einfamilienhaus

Einfamilienhaus mit 4 Zimmern und Nebengebäude in Aussichtslage, Natur pur, vielen Wandermöglichkeiten, geeignet auch für Pferdeliebhaber.

1.038 m<sup>2</sup> Gfl. | Aussichtslage  
159 m<sup>2</sup> Wfl. | fGEE 3,3  
4 Zimmer | HWB 438

Kaufpreis: €125.000,-

T +43 5 0100 - 26325 (960/45517)  
pamela.botha@sreal.at



## 7522 Heiligenbrunn, Kellerstöckl mit wunderschöner Aussicht

Heiligenbrunn ist bekannt für den Anbau von vorzüglichen Uhdlerarten, ein kleiner Ort nahe der ungarischen Grenze, mit einem historischen Kellerviertel und vielen teils noch strohgedeckten Weinkeller. Die sanften Hügel rund um diesen Ort sind ein beliebtes Ausflugsziel, idyllischer kann Weinanbau nicht sein sagen viele wenn sie diese Region einmal entdeckt haben. Inmitten der zahlreichen Weingärten in einer ruhigen Sackgasse, steht dieser im Jahre 1996 errichtete Weinkeller und bietet einen fantastischen Blick in die beginnende westungarische Tiefebene. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegtem Zustand und bietet neben einer großen Stube mit Theke, eine kleine Kochnische, Dusche und separates WC im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet 2 Schlafplätze. Das komplett unterkellerte Gebäude schafft sämtliche Möglichkeiten für die Weinproduktion, das dafür vorhandene Inventar ist im KP inbegriffen. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 3.857 m<sup>2</sup> und besteht aus Weingarten-, Wald-, und Wiesenflächen. Der Weingartenertrag liegt je nach Saison bei ca. 350 L Uhdler sowie ca. 200 L Veltliner. Ein kleiner Waldanteil befindet sich direkt neben der Weinanbaufläche, die anderen sind nur wenige Minuten entfernt. Bei dieser Liegenschaft kann man sofort seine Träume Realität werden lassen, werden sie Weinbauer in einer Region wo die Uhren noch anders ticken, ein Platz zum Erden und runterkommen, ohne den Künstlichen Alltagsstress. Kontaktieren Sie mich, ich informiere Sie gerne über weitere Details. Nfl.: ca. 75 m<sup>2</sup>. KP €130.000,-.

T +43 5 0100 - 26428 (960/53242)  
david.rader@sreal.at



Vertrauen Sie  
auf unsere Erfahrung.

**SREAL**  
Immobilien

www.sreal.at



**1010 Wien, Geschäfts-/Bürofläche**

Zur befristeten Vermietung gelangt eine Geschäfts-/Bürofläche in sehr guter Lage der Wiener Ringstr.

634 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Verkaufsfläche	guter Zustand
180 m <sup>2</sup> Lagerfl.	Sanitärräume	Nähe U2 u. U4
Auslagenfront	2 Ebenen	HWB 91

Gesamtmiete: €11.970,62  
 (HMZ €8.527,30, BK €1.448,22, MwSt. €1.995,10)  
**T +43 5 0100 - 26207 (965/675)**  
**nino.lutz@sreal.at**



**1030 Wien, Büro in Toplage**

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine ca. 138 m<sup>2</sup> große Büroeinheit über 2 Etagen in TOP-Zustand.

138 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Einbauküche	Parkettböden
3 Zimmer	Abstellräume	GEH
Garderobe	großes Bad	HWB 287

Gesamtmiete: 2.247,54  
 HMZ €1.642,92, BK €230,03, MwSt. €374,59  
**T +43 5 0100 - 26207 (965/659)**  
**nino.lutz@sreal.at**



**1040 Wien, Büro mit Terrasse**

Zur Vermietung gelangt ein großzügig angelegtes DG-Büro mit Terrasse in einem sehr gepflegten Altbau.

203 m <sup>2</sup> Nutzfl.	1 Terrasse	BJ 1900
7 Zimmer	Teeküche	Hauptbahnhof
Lift vorhanden	Abstellraum	HWB 44,95

Gesamtmiete: €3.344,68  
 (HMZ €2.436,-, BK €351,23, MwSt. €557,45)  
**T +43 5 0100 - 26207 (965/674)**  
**nino.lutz@sreal.at**



**1060 Wien, attraktive Bürofläche**

Diese Bürofläche befindet sich in einem gepflegten Neubauhaus, inmitten der Mariahilfer Straße.

363,45 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Teeküche	BJ 1954
6 Zimmer	WC Anlagen	sehr gute Lage
3. Liftstock	guter Zustand	HWB 84

Gesamtmiete: €6.378,16  
 (HMZ €4.747,05, BK €803,08 inkl. HK, MwSt. €1.063,03)  
**T +43 5 0100 - 26253 (965/687)**  
**walter.adelmann@sreal.at**



**Vertrauen hat einen Namen.**

**REAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



**1100 Wien, moderne Büroflächen am Wienerberg**

Zur befristeten Vermietung gelangen moderne Büroflächen in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks. Das Bürohaus wurde 1992 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

- von ca. 78 m<sup>2</sup> bis ca. 245 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Zimmer sind mit Teppichboden ausgestattet
- Sanitärbereiche sind verflies
- beheizt wird mittels Fernwärme
- sehr gute öffentliche Anbindung
- Tiefgarage vorhanden
- Stellplätze können angemietet werden

Durch die öffentlichen Verkehrsmittel - Buslinie 16, sowie Straßenbahnlinie 67 in Richtung U1 Reumannplatz - ist das Bürohaus sehr gut erreichbar.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Lokale befinden sich in der Wohn- bzw. Bürohausanlage.

**T +43 5 0100 - 26207 (965/638)**  
**nino.lutz@sreal.at**



**ZINSERTRAG einmal anders**

Ertragsliegenschaft im Norden der Stadt.

Gelegen zwischen Krankenhaus und dem Einkaufszentrum Traisenpark. Öffentliche Anbindung unmittelbar vor dem Haus, Schule gegenüber, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Verbindung zum Bahnhof. FH-Nähe.

- 3 Etagen mit 13 Wohneinheiten zwischen 29 und 85 m<sup>2</sup>.
- Die vermietbare Fläche beläuft sich laut Zinsliste auf 599,10 m<sup>2</sup>
- Beheizung der einzelnen Einheiten erfolgt mittels Fernwärme.
- Es wurden die laufenden Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
- Vermietungsstand: Es sind 7 Wohnung frei, 3 sind bis 2020/2021 vermietet. eine Wof
- Der derzeitige Mietertrag beläuft sich auf € 1.700,- monatlich
- Bei Vollvermietung könnten bis zu € 4.500,00 Hauptmietzins netto, monatlich erzielt
- HWB: 128 kWh/m<sup>2</sup>a

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Fordern Sie detaillierten Unterlagen an oder vereinbaren Sie gleich mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

**T +43 5 0100 - 26222 (960/50976)**  
**fred.salein@sreal.at**



## Vom Konzept zum neuen Standort!

Konzentrieren Sie sich auf Ihr Kerngeschäft und lasse Sie s REAL für sich arbeiten.



[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



### 1210 Wien, Geschäfts-/Bürofläche

Zum Verkauf gelangt eine Geschäfts-/Bürofläche im 21. Wiener Gemeindebezirk. Eignet sich ideal zur Anlage und weiteren Vermietung.

56,6 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Auslagenfront	guter Zustand
Teeküche	Raumumgestaltung möglich	BJ 1977
Abstellräume		HWB 194

Kaufpreis: €85.000,—

T +43 5 0100 - 26207 (965/697)

nino.lutz@sreal.at



### 3153 Eschenau, Gastgewerbe

Gasthaus mit Wintergarten, Nirostküche, Terrasse, Garagen, Solaranlage und Pool. Im Obergeschoß gibt es eine Wohnung und Fremdenzimmer.

2.150 m <sup>2</sup> Gfl.	Garagen
1.000 m <sup>2</sup> Nutzfl.	fGEE 1,31
1 Terrasse	HWB 150,4

Kaufpreis: €379.000,—

T +43 5 0100 - 26287 (960/52729)

andreas.gundacker@sreal.at



### 3300 Amstetten, Haus

Wohnhaus in Amstetten - zentrale Lage, generalsaniert, bezugsfertig. In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum, Einkaufsmöglichkeiten u. Schulen.

520 m <sup>2</sup> Gfl.	Garten	fGEE 1,8
160 m <sup>2</sup> Wfl.	zentrale Lage	HWB 104
5 Zimmer	Einbauküche	

Kaufpreis: €350.000,—

T +43 5 0100 - 25483 (960/52454)

herbert.schnettgen@sreal.at



### 3300 Amstetten, Wohnhaus

Wohnhaus mit viel Grund in Amstetten, zentrale Lage, generalsaniert, bezugsfertig. Einbauküche vorhanden. Nähe CCA Amstetten, kurze Wege ins Zentrum.

2.028 m <sup>2</sup> Gfl.	generalsaniert
160 m <sup>2</sup> Wfl.	HWB 104
5 Zimmer	fGEE 1,8

Kaufpreis: €575.000,—

T +43 5 0100 - 25483 (960/53588)

herbert.schnettgen@sreal.at



### 3300 Amstetten - Baugrundstück

Baugrund in Amstetten, Nähe Zentrum und CCA, für Privatrecht und Bauträger geeignet, Zufahrt mittels Servitutrecht, Ergänzungsabgabe noch zu bezahlen.

1.500 m <sup>2</sup> Gfl.	Zentrumsnähe
sonnige Lage	gute Infrastruktur
ebener Grund	kurze Wege

Kaufpreis: €225.000,—

T +43 5 0100 - 25483 (960/53799)

herbert.schnettgen@sreal.at



### 3340 St. Leonhard am Wald, Grund

Baugrund in schöner Aussichtslage ins Ybbstal. Anschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze. Aufschlusskosten im KP nicht inkludiert.

862 m <sup>2</sup> Gfl.	weitere 2 Gründe
Ruhelage	kein Bauzwang
Ybbstalblick	Hanglage

Kaufpreis: €26.722,—

T +43 5 0100 - 25483 (960/34013)

herbert.schnettgen@sreal.at



### 3370 Ybbs an der Donau, Wohnung

Dachgeschoss über der Altstadt, 3. Liftstock, vier helle Wohnräume, viel Gestaltungsfreiheit, großer Balkon ca.17 m<sup>2</sup>, massive Bauweise.

449 m <sup>2</sup> Gfl.	Balkon	fGEE 0,79
171,48 m <sup>2</sup> Nutzfl.	belagsfertig	HWB 36,4
4 Zimmer	Zustand	

Kaufpreis: €445.000,—

T +43 5 0100 - 26218 (960/53291)

christian.froeschl@sreal.at



### 3804 Allentsteig, Einzelhandel

Ca.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 140 m<sup>2</sup> Lager inkl. Anlieferung, extra Büro, ausreichend Parkplätze.

500 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Zentral gelegen	HWB 359
gepflegter	2 Kühlzellen	fGEE 2,32
Altbau	mobile Wände	

Gesamtmierte: €2.090,40

(HMZ €1.600,—, BK €142,—, MwSt. €348,40)

T +43 5 0100 - 26263 (960/53255)

manuela.beck@sreal.at



Jetzt gratis für iOS und Android downloaden!

Gesucht. Gefunden. Mit der s REAL App.



[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



Immobilie erfolgreich verkaufen?  
Klar, mit s REAL.



www.sreal.at



**3860 Heidenreichstein, Kaffeehaus**

Mit großer Wohnung, sehr gepflegte Gasträume, Produktions- und Kühlräume mit allen notwendigen Gerätschaften, drei Garagen, kleiner Nutzgarten.

491 m <sup>2</sup> Gfl.	Garten	Parkplätze
140 m <sup>2</sup> Wfl.	Verkaufsraum	fGEE 1,28
5 Zimmer	Lagerräume	HWB 140

Kaufpreis: €249.000,—

T +43 5 0100 - 26257 (960/52724)

hans.zottl@sreal.at



**3902 Großbrupprechts, Gastgewerbe**

Tolles Landgasthaus direkt an der Waldviertler Landesstr. B2 nahe Vitis, größter Kleintiermarkt in Ö (1 x im Monat), Platz für rd. 160 Gäste.

1.801 m <sup>2</sup> Gfl.	Terrasse	gr. Parkplatz
Küche mit Geräten	Kühlraum	fGEE 1,03
	Gastgarten	HWB 106

Kaufpreis: €249.000,—

T +43 5 0100 - 26257 (960/48969)

hans.zottl@sreal.at



**3910 Zwettl, Büro / Praxis**

Repräsentatives Stadthaus, Hochparterre, Empfangsraum/Wartebereich, 3 Büroräume, Gasetagenheizung.

78,6 m <sup>2</sup> Bürofl.	Büro	fGEE 1,29
Küche	im Zwettler	HWB 112,38
Sanitäräume	Jubiläumshaus	

Gesamtmiete: €810,24

(HMZ €550,20, BK €125,—, MwSt. €135,04)

T +43 5 0100 - 26218 (960/44847)

christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Geschäftslokal**

Zentrale Stadtlage in der Bezirkshauptstadt, ehemaliger Supermarkt, Lagerflächen und Kühlräume.

674 m <sup>2</sup> Gfl.	Branchenfreie	fGEE 1,99
645 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Vermietung	HWB 277
Technikraum	2 Büroräume	

Gesamtmiete: €6.414,—

(HMZ €4.500,—, BK €845,—, MwSt. €1.069,—)

T +43 5 0100 - 26218 (960/48694)

christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Top Modernes Büro**

Gewerbegebiet, Neubau, Internetanschluss, branchenfreie Vermietung ausgenommen Gastronomie.

11.711 m <sup>2</sup> Gfl.	Mietgegenstand	fGEE 0,68
146 m <sup>2</sup> Nutzfl.	steht jederzeit	HWB 29,04
8 Zimmer	zur Verfügung	

Gesamtmiete: €2.102,40

(HMZ €1.460,—, BK €292,—, MwSt. €350,40)

T +43 5 0100 - 26218 (960/53309)

christian.froeschl@sreal.at



**3950 Gmünd, Gasthof**

Mit Privatwohnung und acht Fremdenzimmer, nahe Zentrum, an der Hauptstraße, Gastgarten, Schankraum mit Trafik, Vorrats- und Getränkelager, Innenhof.

377 m <sup>2</sup> Gfl.	Terrasse	Kühlräume
2 Garagen	viele	fGEE 2,34
TOP ausgestattet	Stammgäste	HWB 250

Kaufpreis: €276.000,—

T +43 5 0100 - 26257 (960/53361)

hans.zottl@sreal.at



**7361 Strebersdorf, Apartmenthaus**

Traumhaftes Apartmenthaus in der Thermenregion Lutzmannsburg mit vielseitiger Nutzung, 3 Etagen, 7 Apartments, gepflegter Zustand.

723 m <sup>2</sup> Gfl.	4 Loggien	fGEE 0,93
368,25 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	HWB 42,2
14 Zimmer	KFZ Stellplätze	

Kaufpreis: €550.000,—

T +43 5 0100 - 26331 (960/53575)

marco.stipsits@sreal.at



**8630 Mariazell, Gastgewerbe**

Da Gasthaus mit großer Wohnung, großer Terrasse, Garage und großem Parkplatz auf über 1000 m Seehöhe bietet eine Traumaussicht.

624 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse
90 m <sup>2</sup> Wfl.	fGEE 2,02
5 Zimmer	HWB 231

Kaufpreis: €229.000,—

T +43 5 0100 - 26287 (960/52665)

andreas.gundacker@sreal.at

# Wir sind immer für Sie da, und ganz in Ihrer Nähe!



[www.sreal.at](http://www.sreal.at)

[www.facebook.at/sREAL.Immobilien](https://www.facebook.at/sREAL.Immobilien)

[kundenbetreuung@sreal.at](mailto:kundenbetreuung@sreal.at)

Die s REAL ImmobilienfachberaterInnen betreuen jede Immobilie in jeder Region – österreichweit.

#### In Wien:

##### 1030 Wien

Landstraßer Hauptstraße 60

T +43 5 0100 - 26200

##### 1100 Wien

Am Belvedere 1

T +43 5 0100 - 26260

#### Im Burgenland

##### 7400 Oberwart

Schulgasse 44

T +43 5 0100 - 26428

#### In Niederösterreich:

##### 2000 Stockerau

Sparkassaplatz 1

T +43 5 0100 - 26233

##### 2340 Mödling

Hauptstraße 39

T +43 5 0100 - 26202

##### 3100 St. Pölten

Josefstraße 120

T +43 5 0100 - 26236

##### 3300 Amstetten

Hauptplatz 31

T +43 5 0100 - 25457

##### 3350 Haag

Höllriglstraße 13

T +43 5 0100 - 26256

##### 3910 Zwettl

Sparkassenplatz 1/1/1

T +43 5 0100 - 26234

#### In allen Filialen der Erste Bank, Sparkasse und s Bausparkasse:

Zum Beispiel: Hollabrunn, Mistelbach, Tulln, Korneuburg, Krems, Baden, Eisenstadt, ...

## Sie haben Fragen zum Thema Finanzierung?

Die KundenbetreuerInnen der Erste Bank und Sparkassen stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Vereinbaren Sie einen Termin unter: T +43 5 0100 - 50500

Weitere Informationen: [www.erstebank.at/wohnfinanzierung](http://www.erstebank.at/wohnfinanzierung)

[www.sparkasse.at/wohnfinanzierung](http://www.sparkasse.at/wohnfinanzierung)

Gleich Rate  
mit dem  
**Wohnkredit-  
Rechner**  
berechnen.