

Neubauprojekt Wohnoase SONNFELD

in Millstatt am Millstätter See

Nähere Informationen Seite 31



Exklusiver Almgasthof

inkl. Privatwohnung im beliebten Skigebiet in Osttirol.
Mehr dazu: Seite 34



Attraktive Wohlfühlhaus in ländlicher Lage.

Modern und stylish.
Weitere Infos auf der Seite 12



Modern – innovativ – im Trend der Zeit

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim!
Seite 21

Vorwort



Robert Haubiz
Asmira Slamnik
 GeschäftsführerIn,
 s REAL Kärnten/Osttirol

Es gibt viele gute Gründe, Immobilien zu kaufen:

Nie mehr wieder übersiedeln 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 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 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 wünschen Ihnen

Asmira Slamnik
Robert Haubiz
 GeschäftsführerIn

HIGH-LIGHTS

sREAL.at/immobilien bietet alles für Ihren Verkauf, Kauf oder Ihre Miete. Online und offline. Wir haben die spannendsten Immobilien für Sie zusammengefasst – viel Spaß beim Reinschauen ...



Ein Leckerbissen in erster Reihe!

TOP moderne Neubau Wohnung in unmittelbarer Stadtnähe.

Weitere Infos auf der Seite 34



Stadtvilla mit Charme in Klagenfurt

Diese großzügige Villa befindet sich in einer sehr begehrten Wohngegend von Klagenfurt.

Nähere Informationen Seite 7



Wohnen im Herzen der Stadt Klagenfurt

Lichtdurchflutete, 136 m² große Altbauwohnung im renommierten Klagenfurter Gutenberghaus

Nähere Informationen Seite 14

Inhalt

Immobilien-Highlights.....	2
Interview Slamnik.....	4
Klagenfurt	6
Feldkirchen	11
Kärnten/Osttirol	13
Exklusiv	16
Villach	18
Wolfsberg	21
Völkermarkt	24
St. Veit	25
Spittal an der Drau	28
Lienz	32

Impressum

Redaktion: Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol RealitätenvermittlungsgesmbH, 9020 Klagenfurt

Internet: www.sreal.at

Hersteller: SDT/Druckbotschafter, Klagenfurt

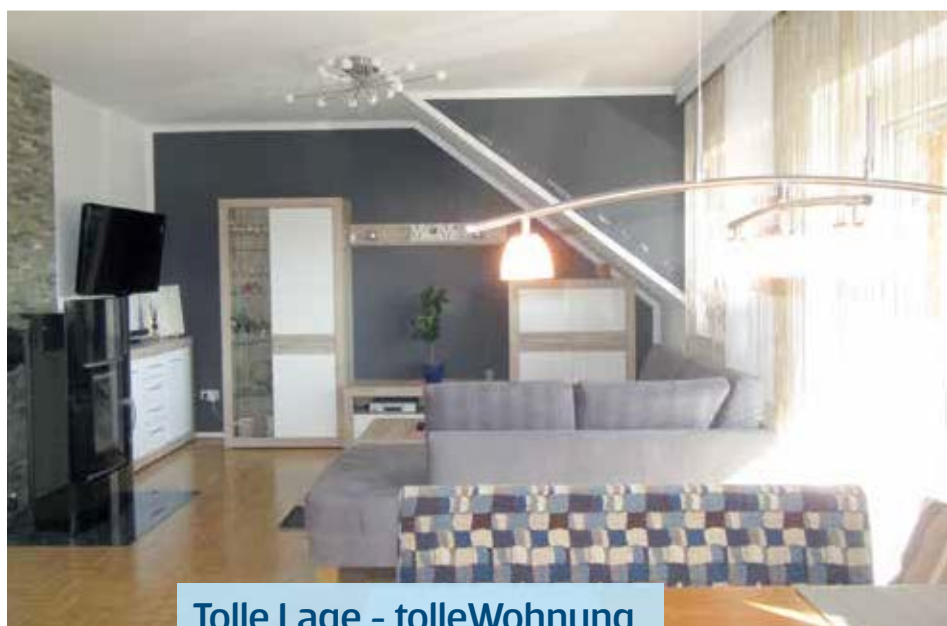
Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:

http://www.sreal.at/de/global/impressum/offenlegung_kaernten.html

Medieninhaber und Herausgeber: Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol RealitätenvermittlungsgesmbH, Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt, T +43 5 0100 - 30610

Geschäftsführer: Dr. Alexander Botscharow, Robert Haubiz

Grundlegende Richtung: „s REAL aktuell“ dient der s REAL als Mitteilungsblatt für ihre Kunden zur Information über den Realitätenmarkt und aktuelle Immobilienangebote. Preis und Größenangaben ohne Gewähr.



Tolle Lage - tolleWohnung

Objekt Nummer 1086/2712

Nähere Informationen Seite 22

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 etwaige rechtliche und finanzielle Risiken“, sagt Mag. iur. Johannes Schneider, Immobilienmakler bei s REAL Tirol. „Und wir unterstützen die Vermieterseite dabei, einen optimalen Mietertrag zu erzielen sowie einen verlässlichen Mieter namhaft zu machen. Dafür prüfen die s REAL Profis auch die Bonität potenzieller Mieterin-

nen und Mieter. Wie dabei vorgegangen wird, erklärt Nino Lutz, Leiter des s REAL Teams für den Mietmarkt Wien & Umgebung: „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.

Schneller finden

s REAL bietet österreichweit effiziente und verlässliche Unterstützung für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter: Immobilien werden auf www.sreal.at sowie auf weiteren großen und bekannten Internetplattformen angeboten – und das meist in einem sehr ansprechenden Zustand: „Wir beraten Eigentümer, wie die Wohnung am besten zur Vermietung bereitgestellt werden soll, und empfehlen bei Bedarf

Firmen, die beim Ausmalen, Entrümpeln, Reinigen helfen“, berichtet Dipl. IM Milovan Knjeginjic, Immobilienfachberater bei s REAL Salzburg. „Wir erstellen eine professionelle Präsentation für die Wohnungsvermarktung: mit einem ordentlichen Plan und einer klaren Gesamtkostenübersicht. Im Internet erfolgt die Präsentation mit Fotos und 360°-Aufnahmen auf etwa 10 Plattformen. Jeder Interessent bekommt binnen Sekunden bei Online-Anfrage das Exposé samt 360°-Link für die virtuelle Besichtigung.“ Natürlich vereinbaren und übernehmen die s REAL Profis auch Besichtigungstermine vor Ort.



„Mit s REAL Zeit und Nerven sparen.“

Johannes Schneider, s REAL Tirol



„Wir haben auch provisionsfreie Mietwohnungen.“

Nino Lutz, s REAL Wien



„Persönliche Betreuung, umfangreiche Beratung.“

Asmira Slamnik, s REAL Kärnten



„Wir bieten professionelle Betreuung.“

Milovan Knjeginjic, s REAL Salzburg



„Fundierte Mieter-Vorauswahl.“

Ursula Leister, s REAL Oberösterreich



Persönliche Betreuung

Potenzielle Mieterinnen und Mieter können sich mit genauen individuellen Suchkriterien kostenlos vormerken lassen – das bringt Anbieterinnen und Anbieter mit Interessentinnen und Interessenten schnell und treffsicher zusammen. „Wir haben rund 15.000 vorgemerkte Kunden in ganz Österreich. Die Prüfung und Vorauswahl der potenziellen Mieter übernehmen wir“, erklärt Ursula Leister, Immobilienmaklerin bei s REAL Oberösterreich. Gesucht und gefunden werden Immobilien bei s REAL online, aber auch ganz klassisch im s REAL Magazin und in Sparkasse-Filialen. Zusätzliche Services wie das s REAL Umzugszuckerl runden das Angebot ab. „Neben der umfangreichen Beratung ist auch die kompetente persönliche Betreuung eine unserer Stärken“, betont Asmira Slamnik, Immobilienreuhänderin bei s REAL Kärnten.

Preisentwicklungen

Der Immobilienmarkt in Tirol hat sich auf hohem Preisniveau konsolidiert. Kleinere Wohneinheiten erzielen im Vergleich zu größeren Objekten die höchsten Mietpreise. Im Durchschnitt beträgt der Mietzins in zentraler Innsbrucker Lage rund 14 bis 16 Euro netto/m² Wohnnutzfläche, in Randlagen sind im Schnitt 11 bis 13 Euro fällig. „Wir bieten zahlreiche Mietobjekte zu marktkon-

formen Preisen an“, betont Johannes Schneider. „In Ballungszentren nimmt der Trend zu Einpersonenhaushalten weiter zu. Außerhalb der Städte bleiben größere und familienfreundliche Einheiten gefragt.“ In der Stadt Salzburg sind die Mieten leicht gestiegen, ebenso die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter. „Daher wird der Mietzins kaum niedriger werden, die Vermieter müssen einiges in die Wohnungen investieren, diese etwa mit modernen Küchen ausstatten“, berichtet Milovan Knjeginjic. In Kärnten beträgt der durchschnittliche Mietpreis für eine 30-m²-Wohnung ca. 10 Euro/m². Bei einer 60-m²-Wohnung zahlt man durchschnittlich 9 Euro/m² Miete. Der durchschnittliche Mietpreis für eine 100-m²-Immobilie in Klagenfurt am Wörthersee liegt zurzeit bei 7,50 Euro/m². „In den Ballungsräumen Kärntens sprechen wir von generell steigender Nachfrage, in den ländlichen Regionen bzw. Randlagen ist der Mietmarkt ruhiger“, so Asmira Slamnik.

„Gut vermieten“

In Oberösterreich geht der Trend nach wie vor zur Eigentumswohnung, wodurch die Nachfrage nach gebrauchten Mietwohnungen etwas nachgelassen hat. Folglich bleiben die Mietpreise eher gleich, durch die laufend steigenden Betriebskosten erscheinen die Gesamtmieten jedoch höher. Am größten ist die

Nachfrage im Stadtzentrum von Linz, Urfahr ist bei Mieterinnen und Mietern als Wohnlage ebenfalls sehr beliebt. Neubaumietwohnungen im gehobenen Segment und in ausgezeichneten Lagen erzielen in Linz mittlerweile 12 bis 15 Euro/m² Nettomieten. „Auch die klassische 2-Zimmer-Mietwohnung zwischen 50 und 60 m² wird bei Mietern gut nachgefragt und lässt sich in guten wie schlechten Zeiten rasch und gut vermieten“, weiß Ursula Leister. Relativ günstige Mietwohnungen findet man nur noch außerhalb der Ballungs- bzw. Stadtzentren. „Angebot und Nachfrage regeln jedoch auch in ländlicheren Lagen den Preis.“ In Wien und Umgebung haben die Preise in den vergangenen Jahren angezogen, eine weitere Steigerung erwarten die s REAL Profis hier vorerst nicht. Durchschnittlich beträgt die Nettomiete in Wien zwischen 10,50 und 11 Euro/m². 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.“

Unser Team Klagenfurt stellt sich vor!



Franchise Partnerin
Marion Widmann
M +43 664 222 90 19



Immobilientreuhänderin
Ulrike Granig, MSc
M +43 664 818 36 93



Vertriebsassistentin
Birgit Bugelnig
T +43 5 0100 - 30280



Immobilienfachberaterin
Mag. Angelika Herndl-Schinnerl
M +43 664 818 41 16

Frau Widmann und ihr Team stehen Ihnen persönlich für eine kompetente Beratung jederzeit zur Verfügung.

Wir haben für Sie von Mo – Fr von 9.00 – 16.00 Uhr geöffnet.



Immobilienfachberaterin
Cornelia Schmid
M +43 664 220 63 31

s REAL Klagenfurt

Bahnhofstraße 8/Ecke Alter Platz,
9020 Klagenfurt

T +43 5 0100 - 30280

office@sreal-klagenfurt.at

Auf Ihren Besuch freut sich
Ihr s REAL Team!

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung

Unser Immobilienbüro befindet sich zentral in Klagenfurt in der Bahnhofstraße 8/Ecke Alter Platz.

Ihr Partner
in
Klagenfurt



Pures Lebensgefühl!

Diese Eigentumswohnung liegt nur wenige Autominuten vom Zentrum Villach entfernt in beliebter Wohnlage und mit einzigartigem, unverbaubarem Blick über die Stadt und auf die Karawanken. Die Wohnfläche teilt sich auf zwei Ebenen auf. Auf der ersten Ebene befindet sich ein geräumiges Vorzimmer, ein Gäste WC, ein Abstellraum mit Platz für die Waschmaschine, eine offene moderne und hochwertig ausgestattete Küche, ein gemütlicher Essbereich mit viel Platz für Freunde und Familie, ein offenes Wohnzimmer mit Zugang zur großen Terrasse. Vom Wohnzimmer gelangt man über eine frei schwebende Treppe in die zweite Ebene. Eine offene Galerie, die Platz für ein Büro, eine Bibliothek, eine Sauna oder ein weiteres Zimmer bietet, ein Schlafzimmer, ein Zimmer, welches derzeit als Schrankraum genutzt wird und ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Viel Holz, Glas und ein wenig Metall bestimmen den architektonischen Charakter dieser Wohnung in der man sich sofort wohl fühlt! Zur Wohnung gehört noch ein Tiefgaragenplatz, ein KFZ Abstellplatz und ein geräumiges Kellerabteil.

HWB: 60,50 kWh/m²a, fGEE 1,02. Kaufpreis: auf Anfrage

M +43 664 222 90 19, Marion Widmann, marion.widmann@sreal-klagenfurt.at

Moderne Reihenhäuser in idyllischer Lage von Maria Saal

In Maria Saal entsteht dieses moderne Neubauprojekt, bestehend aus voraussichtlich 5 Reihenhäusern mit kleinen Gärten und 2 KFZ-Abstellplätzen.

Livingloft - eine Wohnung die ein Haus ist- Lebensgefühl auf 2 Etagen - Eigentum mit allem was dazu gehört.

Flexible Innengestaltung, erweiterbar, Komplettlösungen mit eigens entwickelten Stauräumen, Lärchen-Terrassen, 3-fach verglaste Fenster uvm.

Wohnfläche von 95 m² bis 110 m², Kaufpreis ab € 319.000,- bezugsfertig, inkl. aller Nebengebühren.

Provisionsfrei für den Käufer!

M +43 664 220 63 31, Cornelia Schmid
cornelia.schmid@sreal.at



Stadtvilla mit Charme in Klagenfurt

Diese großzügige Villa befindet sich in einer sehr begehrten Wohngegend von Klagenfurt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 895 m² und der romantische Garten ist der perfekte Ort zum Träumen, Lesen und die Seele baumeln zu lassen. Das Haus verfügt über 2 Ebenen mit jeweils ca. 110 m² Wohnfläche und einen ebenso großen Dachboden mit einer Höhe bis zu ca. 4,80 m. Diese Liegenschaft kann als Ein- oder auch als Zweifamilienhaus genützt werden. Die Aufteilung ist sehr funktionell. Mit viel Liebe zum Detail wurde diese Liegenschaft an die Bedürfnisse ihrer Eigentümer angepasst. Die Sanierung umfasste nicht nur die Wohnräume, sondern auch die Haustechnik. Diese Liegenschaft ist teilunterkellert und hier befindet sich auch die moderne Pelletsheizung, welche für ein behagliches Raumklima und geringe Betriebskosten sorgt. Weitere Details werden Sie überzeugen. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom Charme dieser Liegenschaft verzaubern.

HWB: 202 kWh/m²a, fGEE: 2,46, KP € 560.000,-

M +43 664 818 36 93, Ulrike Granig, MSc
ulrike.granig@sreal.at

Repräsentatives Penthouse – edles Ambiente mit herrlicher Aussicht!

Dieses exklusive Penthouse in Top-Lage von Klagenfurt spricht durch seine außerordentliche Größe von ca. 186 m² Wohnfläche und einer Terrasse von ca. 104 m² ein besonderes Wohngefühl der Extraklasse. Vom großzügigen Entree mit Tageslicht gelangen Sie direkt in den eleganten Wohnsalon mit einer Größe von ca. 65 m². Weiters stehen 2 geräumige Schlafzimmer, 2 Bäder, eine Küche und ein Wirtschaftsraum zur Verfügung. Von Ihrer - zum Teil überdachten - Terrasse genießen Sie einen wunderschönen Ausblick in die Kärntner Bergwelt. Ein Tiefgaragenplatz und ein Abstellplatz im Freien sind inkludiert.

HWB: 34 kWh/m²a

KP: € 875.000,-

M +43 664 818 41 16, Mag. Angelika Herndl-Schinnerl
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



Willkommen zu Hause – Familienklassiker!

Dieses entzückende, sonnige Haus steht auf einem ca. 740 m² großen, eingezäuntem Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 114 m² auf 2 Ebenen. Im Erdgeschoß finden Sie das große, sonnige Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Südtterasse, ein Schlafzimmer und ein Bad mit Badewanne, Fenster und WC. Im 1. Stock ist die Küche mit wunderbarem Fernblick, 2 Zimmer, ein Abstellraum und ein kleines WC untergebracht. Erbaut wurde dieses schmucke Haus ca. 1953/54, der Zustand ist dem Alter entsprechend gepflegt. Instandhaltungsarbeiten wurden immer wieder durchgeführt. Beheizt wird das Haus mit einer Zentralheizung (Öl). Das Haus ist unterkellert, der Keller ist renovierungsbedürftig. Auf dem Grundstück steht auch ein Nebengebäude mit ca. 18 m² Nutzfläche. Lassen Sie sich von diesem charmanten Häuschen überzeugen und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns!

HWB: 131,1 kWh/m²a, fGEE: 1,72, KP € 295.000,-

M +43 664 818 41 16, Mag. Angelika Herndl-Schinnerl
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



Großzügiges Haus in Poggersdorf

Diese Liegenschaft kann als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden. Sie verfügt über ca. 1.584 m² Grund und ca. 188 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Jede Ebene kann als eigene Wohneinheit genutzt werden. Jedes Geschoß verfügt über eine Wohnküche, ein Bad und ein WC. Im Erdgeschoß befinden sich außerdem noch 3 Zimmer und im Obergeschoß 4 Zimmer. Jede Wohneinheit verfügt außerdem über einen Südbalkon.

Dieses Haus ist unterkellert und hier befinden sich auch eine Garage und eine Werkstatt.

Die Fenster wurden im Jahr 2005 und die Heizung inkl. Radiatoren wurde 2017 erneuert.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für die individuelle Gestaltung. Zur Bewässerung steht ein Brunnen zur Verfügung.

HWB: 169 kWh/m²a, fGEE: 2,11

KP: € 240.000,-

M +43 664 818 36 93, Ulrike Granig, MSc
ulrike.granig@sreal.at

Garconniere mit Wintergarten Nähe Klinikum

Diese geräumige Garconniere befindet sich in einer äußerst gepflegten Eigentumswohnungsanlage, in einer sehr begehrten Wohngegend von Klagenfurt, nahe dem Klinikum. Sie verfügt über ca. 47 m² Nf. inkl. nachträglich verbauten Balkon. Die Kochnische ist offen, aber trotzdem vom Wohn-Schlafraum getrennt. Der Wohnbereich ist sehr funktionell möbliert, unter anderem mit Kastenbetten, Eckschreibtisch, Esstisch mit Sesseln und einem Wandverbau. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet und hat noch Platz für eine Waschmaschine. Der nach Westen ausgerichtete Balkon ist beheizbar und die Fensterfront ist mit außenliegenden Rollläden versehen. Des Weiteren wird diese Wohnung noch durch einen Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil ergänzt.

HWB: 50 kWh/m²a fGEE: 0,95

KP: € 115.000,-

M +43 664 818 36 93, Ulrike Granig, MSc
ulrike.granig@sreal.at



Heimlicher Bungalow in ländlicher Ruhelage

Dieses Haus befindet sich in der Nähe von Schiefing in einer Bungalow-Siedlung und verfügt über ca. 298 m² Grund und ca. 90 m² Wfl. Aufgeteilt ist es in einen Windfang, Vorraum, großen Wohn-Essbereich mit offener Küche, 2 Zimmer, Bad, separatem WC und einem Abstellraum. Beheizt wird dieses Objekt mit einem Pelletsofen. Fürs besondere Wohlbefinden steht auch noch eine Infrarotsauna zur Verfügung. Außerdem verfügt diese Liegenschaft über eine offene und eine verglaste Terrasse, mehrere lauschige Plätze, eine Außendusche und einen Hundezwinger. Für den PKW steht ein Carport zur Verfügung.

HWB: 252 kWh/m²a, fGEE: 2,14

KP: € 169.000,-

M +43 664 818 36 93, Ulrike Granig, MSc
ulrike.granig@sreal.at

Gelegenheit in Velden am Wörthersee

Gut aufgeteilte 2 Zimmer-Eckwohnung in neu sanierter Anlage mit ca. 54 m² Wohnfläche, zuzüglich ca. 4 m² Süd/Westbalkon mit schönem Fernblick, Badezimmer mit Fenster, Zentralheizung, im 2. und letzten Stock gelegen, nur wenige Gehminuten vom Zentrum und dem See entfernt, beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung, KFZ Abstellplatz direkt vor der Haustüre, geräumiges Kellerabteil

HWB 82 kWh/m²a, fGEE 1,61

KP: € 110.000,-

M +43 664 222 90 19, Marion Widmann
marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



Krumpendorf am Wörthersee

Sofort verfügbare und leistbare 4 Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß einer sonnigen und ruhigen Wohnanlage, nur wenige Schritte vom Wörthersee und dem öffentlichen Parkbad in Krumpendorf entfernt. Wohnen wo andere Urlaub machen.

Ein KFZ-Abstellplatz kann zusätzlich um € 4.000,- erworben werden. Sanierungsbedarf vorhanden.

HWB: 85,15 kWh/m²a

KP: € 125.000,-

M +43 664 220 63 31, Cornelia Schmid
cornelia.schmid@sreal.at



Hier kann ich kreativ sein – Bastlerhit!

Lichtdurchflutete, sonnige 3 Zimmer-Wohnung mit schöner Westloggia in Klagenfurt.

Diese Wohnung befindet sich im 3. und letzten Stock (ohne Lift) und ist renovierungsbedürftig. Die Wohnfläche beträgt ca. 72 m² und die Loggia ca. 8 m². Aufgeteilt ist die Wohnung wie folgt: großer Vorraum, 2 Schlafzimmer, Küche (mit Fenster), großes Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, Bad, WC und Abstellraum. Bei Bedarf kann ein Carport in Höhe von € 8.000,- mit erworben werden.

HWB 70,49 kWh/m²a

KP € 94.000,- inkl. ca. € 17.000,- WBF

M +43 664 818 41 16, Mag. Angelika Herndl-Schinnerl
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at

Klagenfurt - Welzenegg

Jungfamilien aufgepasst! Gepflegte, sonnige 5 Zimmer-Wohnung mit ca. 113 m² Wohnfläche zuzüglich großzügige Südloggia in ruhiger Lage. Die Wohnung befindet sich im 3. und letzten Stock (ohne Lift). Ihnen stehen ein geräumiges Vorzimmer, 4 Zimmer, eine Wohnküche und ein großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia, Badezimmer, WC und ein Abstellraum zur Verfügung. Für Ihre Kinder gibt es einen großen Allgmeingarten mit einem Spielplatz. Ein Carport kann um € 8.000,- separat dazugekauft werden.

HWB: 79,53 kWh/m²a

KP: € 139.900,- inkl. attraktiver WBF

M +43 664 818 41 16, Mag. Angelika Herndl-Schinnerl
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



Charmantes Eigentum in Ferlach!

Attraktive, gemütliche und großzügige 3 Zimmer-Wohnung mit großen überdachtem Balkon in zentraler Lage in Ferlach, 2. und letzter Stock (ohne Lift). Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m² besteht aus einem geräumigen Vorzimmer, WC, Badezimmer mit Badewanne, Wohnküche, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, 2 weitere Zimmer und einem Abstellraum. Es besteht die Möglichkeit ein Carport um € 6.000,- dazu zu kaufen.

KP € 109.000,- inkl. attraktive Wohnbauförderung

M +43 664 818 41 16, Mag. Angelika Herndl-Schinnerl
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



Velden am Wörthersee

Die ca. 95 m² große 3 Zimmer-Wohnung liegt im Hochpaterre einer sehr gepflegten Wohnanlage. Die Wohnung ist funktionell aufgeteilt in Küche, Zimmer 1 mit ca. 14,87 m², Zimmer 2 mit ca. 18,13 m², Bad, mit separatem WC, Abstellraum und Wohnzimmer, von dem man auf die ca 17,06 m² große Terrasse/Loggia gelangt. Alle Räume sind vom Vorraum aus begehbar. HWB 37,02 kWh/m²a, fGEE 0,86
KP: € 199.000,-

M +43 664 222 90 19, Marion Widmann
marion.widmann@sreal-klagenfurt.at

Gartenwohnung in Velden am Wörthersee

Diese schöne 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage. Sie ist in eine Küche mit ca. 8 m², einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit ca. 26 m², von welchem man direkt Terrasse/Loggia und dem Eigengarten gelangt, sowie zwei weiteren Zimmern mit jeweils ca. 12 m², einem innenliegendem Badezimmer mit Badewanne, separatem WC und einem Abstellraum aufgeteilt. Die Räume sind vom Vorraum aus zentral begehbar. Ein eigener Garten mit ca. 43 m² rundet das Angebot ab. Es kann ein Kfz-Abstellplatz um € 5.000,- und/oder ein Tiefgaragenstellplatz um € 10.000,- angekauft werden. HWB 57,03 kWh/m²a, fGEE 1,04
KP € 189.000,- inkl. ca. € 32.600,- WBF
M +43 664 222 90 19, Marion Widmann
marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



Anlegerhit in zentraler Lage von Villach

Gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche. + ca. 9 m² Terrasse, Baujahr ca. 2006, Nähe HTL und dem Möbelhaus Kika/Leiner. Vom Laubengang gelangt man direkt in die Wohnung ohne über ein allgemeines Stiegenhaus gehen zu müssen. Die Aufteilung der Wohnung ist wie folgt: Geräumiges Vorzimmer, Küche (möbliert), Badezimmer/WC mit Fenster und Dusche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Ein Kfz-Abstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der jährliche Nettomietzins beträgt ca. € 5.600,-
HWB: 50 kWh/m²a
KP € 99.000,-

M +43 664 222 90 19, Marion Widmann
marion.widmann@sreal-klagenfurt.at

Exklusive 3 Zimmer-Wohnung in Waidmannsdorf

Diese geräumige und sonnige Mietwohnung verfügt über ca. 92,31 m² Wohnfläche zuzüglich einer südseitigen Terrasse mit ca. 15,50 m². Sie ist in einer wunderschön gepflegten Mietwohnungsanlage im Erdgeschoß gelegen. Außerdem ist diese Mietwohnung funktionell aufgeteilt in Vorraum, Küche, 3 Zimmer, Bad mit Dusche und Badewanne, sowie separatem WC. Die Küche ist möbliert und kann gegen eine Ablöse übernommen werden. Zu dieser Wohnung gehören noch ein großer, abgeschlossener Kellerraum und ein PKW-Abstellplatz. Außerdem bietet dieses Mietobjekt seinen Bewohnern Alu-Fenster, eine Alu-Sicherheitstüre sowie eine Alu-Sicherheits-Haustüre und eine abgeschlossene Einfriedung mit einem Kinderspielplatz. Ein Carport kann (nach Verfügbarkeit) für € 36,- dazu gemietet werden. Heizung (Pellets-ZH) wird separat abgelesen und abgerechnet.

HWB: 49 kWh/m²a, fGEE: 0,72
Miete inkl. Bk und USt: ca. € 852,94

M +43 664 818 36 93, Ulrike Granig, MSc
ulrike.granig@sreal.at



Unser Team Feldkirchen stellt sich vor!



Immobilienfachberaterin
Barbara Friessnegg
M +43 664 887 56 512

Vertriebsassistentin
Birgit Bugelnig
T +43 463 507 477

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

Sie finden unser Büro in der Sparkasse Feldkirchen – gegenüber des Postamtes.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



s REAL Feldkirchen
Sparkassenstraße 1a
9560 Feldkirchen
barbara.friessnegg@sreal.at

Wir suchen für konkrete Kaufinteressenten im Bezirk Feldkirchen

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke

Bei uns sind Sie richtig!

Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!



Modernes Haus auf historischem Fundament

Dieses attraktive Familienheim befindet sich in ländlicher Ruhelage, in der Nähe von Feldkirchen. Das Haus wurde auf den Grundmauern eines historischen Hofes ca. 2013/2014 neu errichtet. Es liegt in einer kleinen Wohnsiedlung mit schöner Aussicht und sonniger Lage.

Das Gebäude ist mit einer modernen Wärmedämmung und mit einer Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und kontrollierter Raumlüftung ausgestattet.

Auf ca. 133 m² Wohnfläche bietet das Haus reichlich Platz und Komfort für die ganze Familie. Der Wohnbereich im Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, eine offene Wohnküche mit hochwertiger Tischlerküche und Zugang zur kleinen Terrasse, vier Schlafzimmer, einen Schrankraum sowie Bad mit Dusche und Wanne.

Der historische Keller mit Steinmauern und Gewölbe wurde teilweise saniert, bietet aber auf ca. 118 m² noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten, wie z.B. einen Weinkeller.

Eine Garage und ein kleiner, ebener Garten gehören ebenfalls zum Haus.

HWB: 20 kWh/m²a fGEE: 0,53

KP: € 349.000,-

M +43 664 887 565 12, Barbara Friessnegg
barbara.friessnegg@sreal.at





Modernes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in der Gemeinde Albeck-Sirnitz auf einem ca. 1.481 m² großen Grundstück. Es wurde 2015 komplett saniert und bietet modernen, zeitlosen Komfort und ist geschmackvoll teilmöbliert. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über eine Wfl. von ca. 151 m² auf zwei Etagen. Das Erdgeschoss gliedert sich in Flur, offene Wohnküche und Wohnzimmer mit Kaminofen, einem Abstellraum, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Zimmer. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer und ein Bad mit Dusche, Badewanne und WC. Der Innenhof ist asphaltiert und es gibt eine Garage mit kleinem Nebenraum. Beheizt wird das Haus mittels Fernwärme und eine Solaranlage sorgt für Warmwasser. Im Ort gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule, einen kleinen Supermarkt, einen Arzt mit Apotheke und eine Bank.

HWB: 64 kWh/m²a, fGEE: 0,85

KP: € 329.000,-

M +43 664 887 565 12, Barbara Friessnegg
barbara.friessnegg@sreal.at

Charmante Wohnung mit Dachterrasse

Diese gemütliche 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m² Wfl. befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt. Das historische Gebäude wurde ca. 1995 generalsaniert und mit Gasheizung ausgestattet. Über das geräumige Stiegenhaus gelangt man zur Wohnung im Dachgeschoss. Sie gliedert sich in Vorraum mit Garderobe, offenen Wohn-Essbereich mit Küchenzeile und direktem Zugang auf die großzügige Dachterrasse, Badezimmer mit WC und Badewanne, Vorraum, Schrankraum und zwei Zimmer. Diese Wohnung bietet ausreichend Platz und die Dachschrägen sorgen für eine wohlige Atmosphäre. Auf der ca. 22 m² großen Dachterrasse genießt man herrlichen Sonnenschein und einen interessanten Stadtblick. Ebenfalls zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein PKW-Abstellplatz. HWB: 145 kWh/m²a fGEE: 1,65 KP: € 144.000,-

M +43 664 887 565 12, Barbara Friessnegg
barbara.friessnegg@sreal.at



Chalet mit traumhaftem See- und Bergblick

Eine herrliche Aussicht über den Ossiachersee. Das Chalet verfügt über eine Wfl. von ca. 147 m² und eine Gfl. von 799m². Es wurde um 1983 in Massiv- und Holzbauweise errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich der Windfang mit Garderobe, der Flur, die offene Küche, der großzügige Wohn-/Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zum Südbalkon, das Bad mit Wanne und WC sowie drei hübsche Schlafzimmer. Die gemütliche Landhausküche ist mit Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank voll ausgestattet und verfügt über eine kleine Frühstückstheke. Über eine Treppe gelangt man ins Untergeschoss, wo sie eine originelle Kellerbar mit Sitzecke, ein Gäste-WC, der Technikraum und zwei weitere Räume befinden. Die Beheizung und Warmwasser-Aufbereitung erfolgt zentral mittels Flüssiggas. Das Haus wird voll möbliert verkauft. HWB: 303 fGEE 2,9, KP: € 398.000,-

M +43 664 887 565 12, Barbara Friessnegg
barbara.friessnegg@sreal.at

Vielseitiges Investitionsobjekt in Seenähe

Dieses interessante Gebäude verfügt über eine Gfl. von ca. 1296m² und eine Nfl. von ca. 862m² verteilt auf drei Ebenen. Das Objekt liegt in Seenähe in dörflicher Ruhelage und bietet teilweise Seeblick aus dem Obergeschoss. Das Eckgrundstück ist südlich ausgerichtet und leicht abfallend. Die ursprüngliche Bausubstanz besteht seit ca. 1930, um 1960 und 1990 wurden div. Anbauten errichtet. Nach umfassenden Sanierungsmaßnahmen oder Neuplanung, wäre eine Nutzung Wohnen, Gewerbe oder Gastronomie denkbar. Im Augenblick gibt es sieben rasch nutzbare Wohneinheiten und ca. 10-15 teilweise überdachte Parkplätze. Im Keller befindet sich ein Wellnessbereich mit Sauna, Ruhezone und Höhensonne. Im Westen grenzt noch ein großer Garten an das Objekt.

HWB 258 kWh/m²a, KP: € 290.000,-

M +43 664 887 565 12, Barbara Friessnegg
barbara.friessnegg@sreal.at



s Real Landesgesellschaft Kärnten/ Osttirol stellt sich vor



Geschäftsführer
Robert Haubiz
M + 43 664 8181261
robert.haubiz@sreal.at

Vertriebsassistentin
Melanie Köstinger
M +43 664 8386793
melanie.koestinger@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

Im Stiftungsgebäude der Universität Klagenfurt
s Real Landesgesellschaft Kärnten/ Osttirol
Nautilusweg 12, 9020 Klagenfurt
T +43 5 100 26532
info.kaernten@sreal.at
www.sreal.at



Wunderschön gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool mitten in Ebenthal

Die Immobilie befindet sich einer schönen Ruhelage und verfügt dennoch über eine sehr gute Infrastruktur. Das 2007 errichtete Haus in Holzriegelbauweise steht auf einem ca. 700 m² großem, gepflegtem Grundstück. Das Erdgeschoß setzt sich mit seinen 65,41 m² aus einem äußerst großzügigem Wohnzimmer, der Küche, einem WC und der Diele zusammen. Die 65,64 m² große Obergeschoß besteht aus zwei Schlafzimmern, einem Ankleidezimmer und dem Badezimmer. Dieses gleicht mit extra tiefer Eckbadewanne und zusätzlicher Dusche einer kleinen Wellnessoase. Abgerundet wird das Platzangebot im Inneren des Hauses mit dem knapp 70 m² großen ausbaubaren Keller. Das dazugehörige Carport bietet Platz zum Abstellen von 2 Autos. Von der 41,82 m² großen Terrasse aus lässt sich ein herrlicher Blick ins Grüne und auf die Berge genießen. Außerdem empfiehlt sich an heißen Sommertagen der Sprung zur Abkühlung in den eigenen Pool.

KP € 398.900,-, HWB 36,71 KWH/m²a

T +43 664 8181261, robert.haubiz@sreal.at

Wohnen im Herzen der Stadt Klagenfurt

Diese Altbauwohnung liegt im Klagenfurter Gutenberghaus, das um die 1909/10 gebaut und letztmalig 2006 aufgestockt wurde. Gebäude und Aufstockung liegen auf drei Parzellen. Der älteste Teil des Hauses wurde vom bekannten Architekten Franz Baumgartner gestaltet. Diese Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine eigenständige Dachterrasse. Beide Wohnebenen wurden sehr offen gestaltet und bieten großzügiges Wohnen. Außergewöhnlich ist auch die Küche in der ersten Wohnebene, die im Preis enthalten ist und vom neuen Eigentümer übernommen werden kann. Großzügige Raumgestaltung und hochwertige Materialien geben ein herrliches und freies Wohngefühl mit weitläufigem Blick auf die Kirchentürme Klagenfurts, sowie auf das Landhaus und den Kiki Kogelnik Park. Alle Wege in die Stadt können zu Fuß erledigt werden, durch die unmittelbare Nähe zu Top Hotels und Restaurants bietet diese Lage mitten in der Stadt viel Flexibilität und außergewöhnlichen Komfort. Zwei öffentliche Tiefgaragen sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel liegen unmittelbar daneben. In den anderen Räumlichkeiten befinden sich Ärzte, Rechtsanwälte, Konsulat und private Wohnungsbesitzer.

KP: € 571.200,-,
 HWB 53,67 KWH/m²a, fGEE 1,09
Tel. +43 664 8181261
robert.haubiz@sreal.at



Stilvolles Wohnen und Arbeiten in der Stadt Klagenfurt

Diese Altbauwohnung liegt im Klagenfurter Gutenberghaus, das um die 1909/10 gebaut und letztmalig 2006 aufgestockt wurde. Diese wunderschöne, komplett renovierte Altbauwohnung liegt im Zentrum von Klagenfurt in der Bel Etage des Hauses mit Palaisstil. Die großzügige und sehr repräsentative Altbauwohnung liegt in der Bel Etage des Hauses und hat eine Raumhöhe von 4 m. Die Räume sind mit Stuck ausgestattet, in zwei Räumen ist feinstes Sternparkett aus der Wiener Hofburg restauriert und verlegt worden, andere Räume haben Sternparkettböden bzw. Dielenböden, doppelte Kassetentüren mit seltenen Jugendstiltürdrückern sowie Zugang zum Innenhof des Hauses. Die Räumlichkeiten wurden im Jahr 2002 generalsaniert, im Jahre 2006 erfolgte die Neuverlegung der Gaszuleitung. Die hellen, großzügigen und palaisähnlichen Räume geben ein herrliches und freies Wohn- und Arbeitsgefühl mit weitläufigem Blick auf die Kirchentürme Klagenfurts sowie auf das Landhaus und den Kiki Kogelnik Park. Zwei öffentliche Tiefgaragen sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel liegen unmittelbar daneben.

KP: € 570.000,-
 HWB 25,16 KWH/m²a, fGEE 1,25
Tel. +43 664 8181261
robert.haubiz@sreal.at



Wohnen in toller Lage in Klagenfurt

Mitten in Klagenfurt befindet sich diese großzügige 3 Zimmer-Wohnung, sämtliche öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind von hier aus gut zu erreichen. Die etwa 86 m² große Wohnfläche ist auf zwei Stockwerken aufgeteilt: Im untersten Stockwerk ist der lichtdurchflutete gemeinsame Wohn-/Essbereich vorhanden. Von dort aus kommt man auf den nach Süden ausgerichteten Balkon der Wohnung. Mit Blick ins Grüne und Richtung Stadt können Sie hier entspannt die sonnigen Stunden des Tages genießen.

Auf dieser Ebene befindet sich die toll ausgestattete Einbauküche mit Zugang zu einem kleinen Balkon. Zudem gibt es ein Gäste-WC.

Das oberste Stockwerk verfügt über 2 Schlafzimmer, wovon in einen der beiden Zimmer ein begehrter Kleiderschrank vorhanden ist. Das Badezimmer ist mit einer schönen großen Eckbadewanne und einen weiteren WC versehen.

Die Wohnung wird möbliert abgegeben.

KP: € 198.000,-

HWB: 50,90 kWh/m²a, fGEE 1,02

T +43 664 8181261

robert.haubiz@sreal.at

**Kleine aber feine 43 m² Wohnung in guter Lage in Klagenfurt mit Potential zur Vermietung**

Die kleine aber feine Wohnung befindet sich im sechsten Stock eines Mehrparteienhauses mit Lift und ist mit ihren knapp 43 m² äußerst platzsparend aufgeteilt.

Sie setzt sich aus einem Vorraum, Bad mit WC, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einer separaten vollständig eingerichteten Küche zusammen.

Außerdem bietet sich als Zubehör noch ein Kellerabteil an und die Möglichkeit den im Erdgeschoss befindlichen Waschkraum mit zu nutzen.

Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme.

Die Kunststoffenster wurden zusammen mit den Rollläden 2010 erneuert.

Parkplätze sind in der Anlage zur Genüge vorhanden.

KP: € 72.000,-

HWB: 128,40 kWh/m²a fGEE 2,99

T +43 664 88304265

martina.granig@sreal.at

Sonniges Grundstück in Moosburg mit guter Infrastruktur

Das 1.083 m² große Grundstück befindet sich in einer netten Wohnsiedlung in einer schönen ruhigen Lage.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind von der Wohnsiedlung aus gut zu erreichen.

Das Grundstück ist eben und ausgeglichen. Alle nötigen Anschlüsse sind vorhanden. Erreicht wird das sonnige Fleckchen Erde mittels einem öffentlichen Weg.

Die Widmung lautet auf: Bauland- Wohngebiet.

Es besteht keine Bebauungsverpflichtung.

KP: € 85.000,-

T +43 664 88304265

martina.granig@sreal.at





Wohnen mit herrlichem Blick auf den Wörthersee

Im malerischen Ort Maria Wörth liegt diese exklusive Wohnanlage mit stillvoll ausgestatteten Wohneinheiten. Die Gemeinde Maria Wörth liegt direkt am Südufer des Wörthersees. Ein großer Teil der Gemeinde liegt auf der Halbinsel, die durch die Pfarrkirche gekrönt ist. Das Zentrum der Kärntner Hauptstadt ist etwa 14 km entfernt.

Ein einmaliger Blick untermalt die Liegenschaft. Erhöht bietet sie einen beeindruckenden Ausblick auf den Ort Maria Wörth sowie einen großen Bereich des Wörthersees und dem herrlichen Bergpanorama.



Entspannung mit Blick auf den See

Genießen Sie die Ruhe sowie die herrliche Luft inmitten der bewaldeten Umgebung in nobler Nachbarschaft. „San Michele“ wurde exklusiv nach den Plänen des Architekten Wolfgang Weberitsch ausgeführt. Weberitsch zählt zu den renommierten Architekten der Wörthersee Architektur. Benannt wurde der Bau nach dem Buch von Axel Munthe, indem er seine Lebensgeschichte erzählt. Dieses Haus wurde ursprünglich als Mayer-Kurhaus betrieben. Seit der völligen Neugestaltung stehen sechs eigenständige Wohneinheiten zum Erstbezug bereit. Zwei weitere Wohneinheiten werden derzeit von der Eigentümerin genutzt. Die Begründung des Wohnungseigentums wurde durchgeführt. Somit verfügt das Haus über acht selbständige Wohneinheiten (vorläufiges Wohnungseigentum) mit einer Gesamtfläche von etwa 906 m², sieben Carport-Plätzen sowie sechs Autoabstellplätzen im Freien.

Preis auf Anfrage
HWB: 42,90 KWH/m²a

T +43 664 8181261
robert.haubiz@sreal.at

s Real Villach stellt sich vor



Vertriebsassistentin
Melanie Köstinger
M +43 664 8386793
melanie.koestinger@sreal.at

Immobilienfachberaterin
Martina Granig
M + 43 664 88304265
martina.granig@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

Befindet sich in der Geschäftsstelle der Kärntner Sparkasse in der Moritschstraße

s Real Villach
Moritschstraße 11, 9500 Villach
T: + 43 5 0100 26533
martina.granig@sreal.at
www.sreal.at



Schönes Ferienhaus im traumhaften Naturparadies

Dieses 3-stöckige Ferienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 224 m² ist das perfekte Objekt für naturverbundene Familien, die zwischendurch die Seele baumeln lassen wollen. Es bietet genug Platz um auch einmal Freunde oder Verwandte auf eine kurze oder längere Auszeit vom Alltag einzuladen. Auf den unzähligen Wanderwegen gibt es viel zum Entdecken. Die umliegende Landschaft ist mit ihren fabelhaften Ausblicken Sommer wie Winter wunderschön zu betrachten. Die Raumaufteilung setzt sich wie folgt zusammen: Das Erdgeschoß beherbergt einem Vorraum, eine Küche, zwei Wohnräume und einen großzügigen Essraum. Im Obergeschoß gibt es zwei Badezimmer, vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie einen kleinen Waschmaschinenraum. Das zweite Obergeschoß bildet aufgrund seiner Ausstattung einen ganz eigenen Wohnraum, mit einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Bad und einem Schlafzimmer.

KP € 300.000,-, HWB: 159 kWh/m²a 1,83 fGEE
T +43 664 88304265, martina.granig@sreal.at

Wohnen mit unverbaubaren Wörthersee- und Karawankenblick

Die außergewöhnliche Immobilie besticht durch Ihre Lage. Die südlich ausgerichteten hochwertigen Wohnungen können durch Ihren Panoramablick überzeugen. Das Anwesen liegt über der Nebelgrenze, es ergeben sich atemberaubende Blicke auf die Berge und den See.

In 30 Minuten erreichen Sie Klagenfurt und den Flughafen. Während auch die ital. Grenze etwa nur 30 Minuten entfernt ist.

Durch die sonnige, absolut ruhige, unverbaubare Hanglage konnte das Untergeschoss voll ausgenutzt werden. Die Wohnungen bestehen aus jeweils einem geräumigen Vorraum, einem großen Wohn/Essbereich, jeweils zwei Schlafzimmer, einem großen Bad mit Tageslicht, einer separaten WC und einem Abstellraum.

Übersicht:

Top1: 100 m² großes Obergeschoß +
23 m² großen Balkon,
KP: € 348.000,-

Top2: 100 m² großes Untergeschoß +
23 m² großer Terrasse,
KP: € 319.000,-

Top 3 Garage,
KP: € 25.000,-

HWB: 67 kWh/m²a, fGEE 0,89

T +43 664 88304265
martina.granig@sreal.at



Wir suchen Immobilien!

Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!

M +43 664 88304265, Martina Granig
martina.granig@sreal.at



Fertigbetongaragen zu mieten – barrierefrei und lösungsorientiert

Leiden Sie zu Hause unter Platzmangel? Dann mieten Sie eine von 153 Fertigbetongaragen um Ihr Hab und Gut sicher und trocken zu verwahren. Die knapp 18 m² große Garage ist ein deutsches Qualitätsprodukt und ideal geeignet zum Einwintern Ihres Motorrades, Oldtimers oder zum lagern von persönlichen Dingen, wie Sportutensilien, die im Keller keinen Platz mehr gefunden haben. Jede Garage ist mit Licht und einem Stromanschluss ausgestattet. Das gesamte Areal ist sauber, asphaltiert und 100% barrierefrei. Indirekte Außenbeleuchtung sorgt für gute Sicht in den Abendstunden. Hier steht die Sicherheit an oberster Stelle! In die eingezäunte Anlage kommen berechnete Personen nur mittels eines Handsenders für die Zufahrtsschranke. Die Videoaufzeichnung im Schrankenbereich unterstützt zusätzlich die Sicherung Ihrer Habseligkeiten. Die Mietverträge sind absolut unbefristet und können jederzeit wieder gekündigt werden, sollte die Garage nicht mehr benötigt werden. Miete: € 90,- inkl. Ust.

T +43 664 88304265, martina.granig@sreal.at



Eigentumswohnung mit viel Platz

Unmittelbaren Einkaufsmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung direkt in Villach. Diese gemütliche 4 Zimmer- Eigentumswohnung befindet sich in einem Haus aus dem Jahre 1945. 2012 wurden die Fenster erneuert und 2016 bekam die Fassade den Vollwärmeschutz und einen neuen Anstrich verpasst. Im ersten Stock werden hier 108 m² aufgeteilt in: Drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, zwei Flure und eine herrlich große Küche. Die schöne moderne Küche mit Granitplatte soll beim Verkauf in der Wohnung bleiben und ist im Preis mit inbegriffen. Der Wohnung ist auch noch ein Keller mit 22 m² zugeordnet. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind vorhanden. KP: € 165.000,-, HWB: 61 kWh/m²a, fGEE 1,13

T +43 664 88304265
martina.granig@sreal.at

Nette kleine Wohnung mit großzügiger Terrasse

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und umfasst 26,09 m². Ihr ist eine 18,17 m² große Terrasse und ein Kellerabteil mit 2,70 m² zugeordnet. Parkplätze sind allgemein in der Anlage vorhanden. Durch den kleinen Vorraum kommt man rechter Seite ins Badezimmer, in dem sich eine Badewanne und das WC befinden. Gerade aus liegt der derzeit gut ausgenützte Wohn- und Schlafraum, davon abgetrennt biegt man seitlich in die Küche ein. Die Befehuerung findet mittels Fernwärme statt. Die Immobilie eignet sich auch perfekt zur Vermietung. Derzeit ist sie unbefristet vermietet. KP: € 50.000,-, HWB: 79 kWh/m²a fGEE 1,51

Tel. +43 664 88304265
martina.granig@sreal.at



Unser Team Wolfsberg und Völkermarkt stellt sich vor!



s REAL Wolfsberg

Bambergerstraße 4 und Roßmarkt 13
9400 Wolfsberg
T +43 4352 30 708
office@sreal-wolfsberg.at

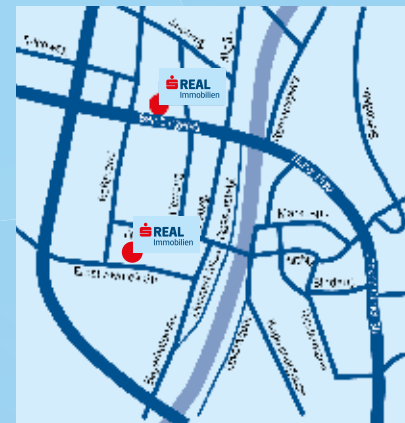
Unsere Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag
von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
und 13:30 Uhr bis 16:30 Uhr

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

Sie finden unser Hauptbüro in der Sparkasse Wolfsberg, Bambergerstraße - nahe Weiher Platz, sowie unser Filialbüro am Roßmarkt Nr. 13 (neues GKK-Gebäude).



Traumhafter Landsitz

Der, auf einem sehr schön angelegten ca. 15.138 m² großen Grundstück, freistehende Landsitz, befindet sich ca. 60 Autominuten von Graz und Klagenfurt. Hochwertige Qualität mit viel Wohnkomfort, ca. 350 m² Wfl., Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool, großzügige Terrassenflächen, Teichanlage/Schwimmteich, modernste Technologie, HWB: 116 kWh/m²a, KP €680.000,—.
T +43 4352 - 30708 (1086/2579)
office@sreal-wolfsberg.at



Schnäppchen im Schigebiet

Gepflegte Ferienwohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche + ca. 25 m² Terrasse + ca. 287 m² eigener, eingezäunter Grundstücksbereich. Herrliche Ruhelage mit Ausblick, auf ca. 1.400 m Seehöhe - mitten im Ski- und Erholungsgebiet Koralpe, sehr gute Erreichbarkeit, Sackgassenzufahrt. Voll möbliert. HWB: 415,66 kWh/m²a. KP €55.000,—.
T +43 4352 - 30708 (1086/2733)
office@sreal-wolfsberg.at



Wohnhaus mit großem Stallgebäude

Nutzen Sie die Gelegenheit - geräumiges Bauernhaus mit ca. 120 m² Erdgeschoss-Wohnfläche, Dachgeschoss ausbaufähig, teilunterkellert - teilweise mit Gewölbe, fortlaufend saniert - sehr gepflegt. Großzügiges Wirtschaftsgebäude - vielseitig nutzbar, großes Carport, etc. 2.809 m² großes, ebenes Grundstück. HWB: 153,8 kWh/m²a, KP €299.000,—.
T +43 660 - 2127214 (1086/2735)
office@sreal-wolfsberg.at



Wohnhaus in Wolfsberg

Die große Chance auf ein Wohnhaus am nördlichen Stadtrand von Wolfsberg mit sehr schöner Aussicht, Sackgassenzufahrt, beliebte Wohnsiedlungslage. Wertkauf! Ca. 180 m² Gesamt-Wohnfläche, Sonnen Terrasse + Balkon, Garten, Kellerräume. Einliegerwohnung (auch als Zweifamilienwohnhaus nutzbar), HWB: 149,2 kWh/m²a, KP €237.000,—.
T +43 699 - 10971182 (1086/2704)
office@sreal-wolfsberg.at



Bastler aufgepasst

Altes, geräumiges Bauernhaus/Wohnhaus mit großem Nebengebäude in stadtnaher Lage von Wolfsberg - St. Jakob. Das Zentrum ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Teilweise historische Bausubstanz vorhanden. Stark sanierungsbedürftiger Zustand. 661 m² großes, ebenes Grundstück. Die ideale Liegenschaft für alle Hobbyhandwerker. KP €80.000,—.
T +43 4352 - 30708 (1086/2715)
office@sreal-wolfsberg.at



Modern - innovativ - im Trend der Zeit

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim! Neubau-Wohnhaus in ökologischer und nachhaltiger "Griffner Haus"-Niedrigenergiebauweise. Das offene Raumkonzept mit ca. 166 m² WFL bietet ausreichend Platz. Die familienfreundliche Lage in Wolfsberg/St. Johann ist ein weiterer Pluspunkt. Schönes Grundstück mit 715 m² GFL. HWB: 40,1 kWh/m²a, KP €486.000,— (Ausbaustufe 1).
T +43 4352 - 30708 (1086/2724)
office@sreal-wolfsberg.at



Einziehen und Wohlfühlen

Neubau-Reihenhaus (Randhaus) in Niedrigenergiebauweise mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und optimaler Infrastruktur in Wolfsberg/St. Johann - Silberbergsiedlung, ca. 126 m² WFL, ca. 306 m² Grundstück, Carport, moderne Heiztechnologie mittels Luft-Wärmepumpe, etc. HWB: 36,4 kWh/m²a, KP €366.800,- (Ausbaustufe 1).

T +43 4352 - 30708 (1086/2725)
office@sreal-wolfsberg.at



Wohnen im Trend der Zeit

Ein Blick durch die große Terrassentür in den sich vor Ihnen ausbreitenden Gartenbereich genügt und jeder Tag wird zum besonderen Erlebnis. Hochwertiges Niedrigenergie-Reihenhaus mit modernster Bauweise in ausgezeichneter Wohnlage von Wolfsberg - St. Johann, ca. 121 m² Wohnfläche, ca. 350 m² Grundfläche. HWB: 37,3 kWh/m²a, KP €369.000,- (Ausbaustufe 1).

T +43 4352 - 30708 (1086/2726)
office@sreal-wolfsberg.at



Natur pur Erholung im Lavanttal

Gediegenes Wohn-/ Ferienhaus mit ca. 70 m² WFL und herrlicher Terrasse mit schönem Blick auf das obere Lavanttal und die umliegende Bergwelt. Ruhige Lage inmitten einer Ferienhaussiedlung auf ca. 1.040 m Seehöhe, in der Marktgemeinde Reichenfels. Pflegeleichte Liegenschaft mit kleinem Grundstück (474 m²). HWB: 145,7 kWh/m²a, KP €95.000,-.

T +43 4352 - 30708 (1086/2718)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in Griffen

Gepflegte 2 Zimmer-Wohnung in Griffen, zentrale Lage im Ortskern mit sehr schönem Blick auf den Schloßberg, ca. 48,44 m² Wohnfläche + kleine Terrasse, 1. Obergeschoss, Fernwärme-Zentralheizung, geräumiges Kellerabteil, Autoabstellplatz im Freien vor dem Haus. HWB: 111,07 kWh/m²a, KP €80.000,- (inkl. ca. €55.412,05 WBF-Übernahme).

T +43 699 - 10971182 (1086/2589)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung mit kleiner Terrasse

Helle, freundliche Rand-Wohnung im Ortszentrum von Griffen mit ca. 74 m² WFL. + kleine West-Terrasse, herrlicher Blick auf den Griffner Schloßberg, 1. OG, ausreichend Grünflächen und ein Kinderspielplatz steht allen Bewohnern zu Verfügung, Parkplatz und Keller dazugehörig, HWB: 111,07 kWh/m²a, KP €126.000,- (inkl. ca. €84.444,96 WBF-Übernahme).

T +43 699 - 10971182 (1086/2679)
office@sreal-wolfsberg.at



Bezugsfertige Neubauwohnung

Provisionsfrei für den Käufer (Bauträgerobjekt), sofort beziehbar, ca. 90 m² Wohnfläche, hochwertige Innenausstattung, Energiesparend, ca. 130 m² Terrassenflächen, top Infrastruktur, Carport + Freistellplatz, Lagerraum, Heizung über Luftwärmepumpe, Warmwasser über Photovoltaik, gesunde Ziegelbauweise, HWB: 33,9 kWh/m²a, KP €289.000,-.

T +43 4352 30 708 (1086/2736)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in Wolfsberg - Gries

Diese sehr gepflegte Eigentumswohnung verfügt über ca. 55 m² Wfl. + ca. 7 m² Balkon und befindet sich in sehr begehrtter Wohnlage von Wolfsberg. 2. OG mit Lift, Keller und TG-Abstellplatz dazugehörig, Baujahr 2003/2004, auch als Anlagewohnung bestens geeignet. HWB: 60,87 kWh/m²a, KP €111.500,- (inkl. €51.875,53 WBF-Darlehen).

T +43 699 - 10971182 (1086/2594)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in St. Paul

Zentrale Wohnlage in St. Paul im Lavanttal, ca. 115 m² WFL + ca. 7,2 m² sonnige Süd-West-Terrasse, 1. OG, sehr gepflegte Gartenanlage mit Biotop. Garage und Kellerabteil sind bereits im KP enthalten - ebenso die Kücheneinrichtung. Beheizung mittels Gas-Zentralheizungsanlage, helle Raumgestaltung. HWB: 104,6 kWh/m²a, KP €185.000,-.

T +43 699 109 711 82 (1086/2614)

office@sreal-wolfsberg.at



Teilsanierte Eigentumswohnung

Ca. 90 m² Wohnfläche inkl. Süd-Balkon in beliebter Lage von Wolfsberg - St. Thomas. Randwohnung, Hochparterre, familienfreundliche Siedlung, Kinderspielplatz, das Stadtzentrum befindet sich in Gehdistanz, Keller, Parkplatz. Die Anlage wurde vor rd. 3 Jahren thermisch saniert. HWB: 40,6 kWh/m²a, KP €142.000,- (inkl. ca. €14.304,92 WBF-Übernahme).

T +43 699 - 10971182 (1086/2640)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung mit Grünblick

Sehr gepflegte Eigentumswohnung in äußerst beliebter Wohngegend von Wolfsberg - Neudau. ca. 60 m² inkl. überdachten West-Balkon, 1. OG, Kellerabteil, Autoabstellplätze direkt vor dem Haus, allgemeine Grünflächen für alle Bewohner, neue und hochwertige Kücheneinrichtung im KP bereits enthalten. Auch als Vorsorgewohnung bestens geeignet! HWB: 61,8 kWh/m²a, KP €110.000,-.

T +43 699 109 711 82 (1086/2691)
office@sreal-wolfsberg.at



Tolle Lage - tolle Wohnung

Top gepflegte Wohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche + ca. 7,2 m² südseitig ausgerichtetem Balkon in stadtnaher, ruhiger und zentraler Lage von Wolfsberg. 2. Obergeschoss (letztes Geschoss), Zentralheizung und zusätzlicher Kaminofen im Wohnzimmer, Autoabstellplatz, großer Kellerraum, günstige Betriebskosten etc. HWB: 64,6 kWh/m²a, KP €169.000,-.

T +43 4352 - 30708 (1086/2712)
office@sreal-wolfsberg.at



Familienwohnung in Wolfsberg

Helle, freundliche Eigentumswohnung in zentrumsnaher Wohnsiedlungslage von Wolfsberg. ca. 99 m² Wohnfläche + ca. 8 m² überdachter West-Balkon, aufgeteilt in Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, AR und Flur. Erdgeschoss/Hochparterre, Kaminanschlussmöglichkeit vorhanden, Parkplatz, Kellerabteil. HWB: 74,46 kWh/m²a, KP €132.000,-.

T +43 699 - 10971182 (1086/2716)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in St. Margarethen

Sehr gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 62 m² Wfl. und ca. 7 m² überdachter südseitig ausgerichteter Balkon, Kellerabteil, Parkplatz im Freien, Zentralheizung, 2. Obergeschoss. Schöne und sonnige Wohnlage, das Stadtzentrum von Wolfsberg ist in ca. 3 Autominuten erreichbar. HWB: 88,32 kWh/m²a, KP €102.500,— (inkl. ca. €58.487,98 (WBF-Übernahme)).

T +43 699 - 10971182 (1086/2539)
office@sreal-wolfsberg.at



Gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung

Diese Wohnung verfügt über ca. 76 m² WFL + ca. 7,16 m² überdachten Südbalkon und befindet sich in zentraler Wohnlage in St. Margarethen im Lavanttal, nahe Wolfsberg. Volksschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Fernwärme-Zentralheizung. HWB: 77,09 kWh/m²a, KP €132.500,— (inkl. ca. €67.235,07 WBF-Übernahme).

T +43 699 - 10971182 (1086/2717)
office@sreal-wolfsberg.at



Der Immobilien-Tipp

Sehr gepflegte Wohnung in ruhiger und sehr zentraler Lage von St. Andrä. ca. 81 m² Wohnfläche + ca. 8 m² Balkon/Loggia, sehr gute Raumaufteilung - ideale Familienwohnung im 1. Obergeschoss. Hochwertige Kücheneinrichtung inkl. E-Geräte im KP inbegriffen. Fernwärme-Zentralheizung, Autoabstellplatz. HWB: 81,2 kWh/m²a, KP €117.000,— (inkl. ca. €9.112,68 WBF-Darlehen).

T +43 699 - 10971182 (1086/2721)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in Bad St. Leonhard

Nette Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 76 m² Wohnfläche, sehr ruhig und zentral gelegen. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar. 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Sanitärbereich, Parkplatz, Kellerabteil, Zentralheizung. HWB: 89,37 kWh/m²a, KP €86.000,— (inkl. ca. €36.293,26 WBF-Übernahme).

T +43 699 - 10971182 (1086/2713)
office@sreal-wolfsberg.at



Terrassenwohnung in St. Paul

Sehr schöne Mietwohnung mit ca. 115 m² Wfl. im 1. OG eines kleinen Mehrparteienhauses in St. Paul. Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang auf den großen Balkon/Terrasse, Küche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad mit Dusche und Wanne, WC, Speis, Keller, Garage, tolle Gartenanlage mit Biotop für alle Bewohner, HWB: 104,6 kWh/m²a, Miete €876,— inkl. BK/HK/UST.

T +43 664 280 16 70 (1086/2563)
office@sreal-wolfsberg.at



Neu saniert, herein spaziert

Eine ca. 53 m² Mietwohnung, welche im Jahr 2019 komplett neu saniert wurde und nun auf ihren neuen Bewohner wartet. 2. Obergeschoss, ruhige Innenstadtlage, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum, Sehr helle und freundliche Raumgestaltung, HWB: 94,0 kWh/m²a, Miete €492,99 inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2661)
office@sreal-wolfsberg.at



Neuwertige 3-Zimmer Mietwohnung

Diese ca. 54 m² Wohnung wurde vor Kurzem komplett neu saniert und befindet sich im 2. OG, ein neuwertiges Badezimmer mit Badewanne und eine neuwertige Einbauküche inkl. E-Geräten stehen den künftigen Mietern zur Verfügung. Ebenso wurde die gesamte Wohnung mit neuen Böden ausgestattet und neu ausgemalen. HWB: 95,6 kWh/m²a, Miete €500,— inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2708)
office@sreal-wolfsberg.at



Top Mietwohnung in gesuchter Lage

Diese ca. 62 m² Wohnung inkl. Balkon befindet sich in einer sehr beliebten Wohngegend von Wolfsberg - Gries. Erdgeschoss, TG-Platz, Keller, neue Küche, barrierefrei zugänglich, Fernwärme, toller Zustand! Vorraum, offenes Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum. HWB: 68,5 kWh/m²a, Miete €612,— inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2723)
office@sreal-wolfsberg.at



Mietwohnung mit Loggia

Hochparterre, ruhiges Mehrfamilienwohnhaus in Wolfsberg - Neudau. Sie verfügt über ca. 51 m² inkl. Loggia, sehr gepflegter Zustand, Zentralheizung, Keller. Aufteilung: Vorraum, Wohnzimmer mit eingerichteter Küche, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und WC. Carport kann bei Bedarf angemietet werden. HWB: 92 kWh/m²a, Miete €417,— inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2727)
office@sreal-wolfsberg.at



Neubauwohnung mit Wunschausstattung

Erfüllen Sie sich Ihre Ausstattungs- und Gestaltungs-wünsche! Wolfsberg, nahe dem Stadtzentrum, perfekte Infrastruktur. Die ca. 90 m² Wohnfläche können Sie noch frei einteilen - ebenso kann die Innenausstattung auf Ihre Wünsche abgestimmt werden. Großzügige Terrassenflächen, modernste Haustechnik, HWB: 33,4 kWh/m²a, KP €289.000,— provisionsfrei.

T +43 4352 30 708 (1086/2737)
office@sreal-wolfsberg.at



Gepflegte Mietwohnung nahe Lkh

Diese ca. 70 m² Mietwohnung befindet sich in einem sanierten Jugendstilhaus, welches sich in sehr beliebter Wohnlage von Wolfsberg befindet und liegt im Hochparterre. Balkon, Keller, Lift, Zentralheizung, Kachelofen. Tolle Wohnatmosphäre, Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Speis. HWB: 229,40 kWh/m²a, Miete €515,— inkl. BK/HK/UST.

T +43 664 280 16 70 (1086/2730)
office@sreal-wolfsberg.at



Zentrales Baugrundstück in Bleiburg

Sehr schönes 1.347 m² großes Baugrundstück in sonniger Westhanglage mit Blick auf Bleiburg und die Unterkärntner Bergwelt. Die Anschlüsse für Kanal und Wasser befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut und wird vor Baubeginn von der Gemeinde errichtet, keine Bebauungsverpflichtung. KP €39,—/m².

T +43 660 - 2127214 (1086/2644)
office@sreal-wolfsberg.at



Baugrundstück in Traumlage

Eines der letzten unverbaubaren "Gustostückerl" in Süd-Westhanglage, nahe der Altstadt von Wolfsberg mit 967 m² Grundstücksfläche, sehr ruhige Wohnlage, traumhafte Aussicht, das Stadtzentrum befindet sich in Gehdistanz, die Anschlüsse für Kanal und Wasser befinden sich in der Siedlungsstraße. Für das Grundstück besteht keine Bebauungsverpflichtung, KP €145,-/m².

T +43 4352 - 30708 (1086/2433)
office@sreal-wolfsberg.at



Gesucht. Gefunden.
Mit der s REAL App.

sREAL
Immobilien

www.sreal.at



Büro-/Geschäftsfläche in sehr guter Lage

Direkt an der Gehsteigseite befindet sich diese ca. 84 m² Erdgeschossfläche in der Innenstadt von Wolfsberg, hohe Fußgängerfrequenz, sehr gute Gebäudenachbarschaft wie z.B. GKK Wolfsberg, Notar, Rechtsanwältin, Diagnostikzentrum, Ärzte, Geschäfte, Versicherungen, etc., Küche eingerichtet, WC Anlagen, HWB: 170.07 kWh/m²a, Miete €960,46 inkl. BK/UST. + HK.

T +43 699 109 711 82 (1086/2607)
office@sreal-wolfsberg.at



Bürofläche in der Innenstadt

Wolfsberg - Zentrum/Sparkassenhaus, ca. 100 m² Bürofläche im 2. Obergeschoss mit Lift. Helle Räume - süd-/westseitig ausgerichtet, Fernwärme-Zentralheizung, sofort beziehbare. In der direkten Umgebung befinden sich Notar, Rechtsanwältin, Steuerberater, Bezirkshauptmannschaft, div. Ärzte. Kaufoption möglich. Miete: €1.185,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 4352 30 708 (1086/2646)
office@sreal-wolfsberg.at



Mietwohnung in Dreifamilien-Villa

Ca. 65 m² Wohnfläche + Terrasse + Garten, begehrte Wohnlage von Wolfsberg - Gries, Erdgeschoss einer Dreifamilien-Villa, ca. 15 m² Terrasse mit toller Aussicht, Garten, Carport, Marmorbadezimmer mit Dusche und Wanne, Parkettböden, hohe Raumgestaltung, neuerwertige Küche, sehr schöne Wohnatmosphäre, HWB: 189,4 kWh/m²a, Miete €507,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 664 280 16 70 (1086/2731)
office@sreal-wolfsberg.at



Großzügige Bürofläche in top Lage

Gleich direkt im Zentrum finden Sie Ihr neues Büro/Kanzlei/Praxis mit optimaler Raumaufteilung in Wolfsberger Bestlage mit sonniger Traumaussicht. ca. 153 m² Bürofläche + ca. 33 m² Terrassenfläche, 3. OG mit Lift, Klima, sonnige und helle Raumgestaltung, Teeküche, Sanitärbereich, Bester Branchenmix in direkter Umgebung, HWB: 53,7 kW/m²a, Miete €1.620,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2681)
office@sreal-wolfsberg.at



Bürofläche in guter Innenstadtlage

Zur Anmietung steht eine ca. 45 m² Mietfläche in sehr guter Innenstadtlage von Wolfsberg - Roßmarkt. Dieses Büro befindet sich im Erdgeschoss im Innenhof und verfügt über einen Parkplatz direkt davor. 2 separate Räume + WC, ausreichend Kundenparkplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden, beste Gebäudenachbarschaft, HWB: 170 kWh/m²a, Miete €314,- inkl. BK/UST. + HK.

T +43 699 109 711 82 (1086/2687)
office@sreal-wolfsberg.at



Kleines Büro in sehr guter Lage

Wolfsberg - Roßmarkt, tolle Innenstadtlage mit bester Gebäudenachbarschaft: Neue GKK Zweigstelle Wolfsberg, Diagnosezentrum, Notar, Rechtsanwältin, Versicherungen, diverse Geschäfte, etc. Ausreichend Parkplätze im direkten Umfeld, 1. OG mit Lift, ca. 23 m² Mietfläche, Sanitärbereich, barrierefrei zugänglich, HWB: 51,4 kWh/m²a, Miete €290,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2688)
office@sreal-wolfsberg.at



Kaufen statt Mieten

Ca. 83 m² große Räumlichkeiten in bester Innenstadtlage von Wolfsberg, ideal zur Nutzung als Ordination oder Büro geeignet. 2. Obergeschoss mit Lift, barrierefreier Zugang. Hell und freundlich ausgestattet, teilweise möbliert (im KP inbegriffen). Sofort beziehbare, neuwertiger Zustand. HWB: 58 kWh/m²a, KP €141.000,-.

T +43 4352 - 30708 (1086/2709)
office@sreal-wolfsberg.at



Verwirklichen Sie Ihr Unternehmen

Äußerst interessantes Gewerbe-Renditeobjekt mit mehreren Mietwohnungen in zentraler Lage von Wolfsberg, sehr großzügig, vielseitig nutzbar. ca. 300 m² Erdgeschossflächen, ca. 430 m² Wohn- und Bürofläche, unterkellerte Lagerhalle, Garagengebäude, 2.595 m² Grund mit Schwimmbad, etc. HWB: 55,8 kWh/m²a, KP €480.000,-.

T +43 4352 - 30708 (1086/2714)
office@sreal-wolfsberg.at



Interessante Bürofläche im Zentrum

Mitten im Herzen von Wolfsberg, direkt in der Altstadt - nahe Bleiweißparkplatz, äußerst gepflegt, ca. 83 m², ablösefreie Möblierung in hochwertiger Ausführung, ideale Raumaufteilung, tolle Ausstattung, Parkett- und Granitböden, 1. OG, ausreichend Parkplätze direkt gegenüber, Sanitärbereich, perfekte Gebäudenachbarschaft! Miete €588,- inkl. BK/UST. zuzüglich Heizung.

T +43 699 109 711 82 (1086/2728)
office@sreal-wolfsberg.at



Zu Verpachten

Bekanntes Jausen- und Backhendelstation, einmalige Gelegenheit - profitieren Sie vom Ruf dieses beliebten Landgasthauses! Voll möbliert, sofort betriebsfähig - keine Ablöse! ca. 100 Sitzplätze im Innenbereich, Sommersitzplatz, 9 Betten, neuere Pellets-Zentralheizung, eigene Eisstockbahn, Kühlhaus, Parkplätze, Energieausweis in Arbeit, Nettomiete €900,- + BK/HK/UST.

T +43 4352 - 30708 (1086/2701)
office@sreal-wolfsberg.at

Unser Team St. Veit stellt sich vor!



Franchise Partner
Walter Steinlechner
M +43 664 184 56 40
walter.steinlechner@sreal.at

Vertriebsassistentin
Isabella Regenfelder
M +43 664 530 24 83
isabella.regenfelder@sreal.at

So finden Sie zu uns!

s REAL St. Veit/Glan
Hauptplatz 10
9300 St. Veit/Glan
T +43 4212 28089

Unsere Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag
8.00 bis 16.00 Uhr

Standortbeschreibung:
Sie finden unser Büro am Hauptplatz in St. Veit direkt in der Sparkasse.



Waggendorf - Liebenfels

Großzügiges gepflegtes Familienparadies. 2012 wurde bei der Liegenschaft das Dachgeschoss inkl. Dachstuhl und Dach komplett neu aufgebaut. Es entstand damit eine neue Wohneinheit mit separaten Eingang und bietet für zwei Familien genügend Platz. 2 Garagen, Hackschnitzelheizung, Solar für Warmwasser! Wfl: ca. 240 m² + Keller, Gfl: 1.132 m² KP auf Anfrage! HWB 92 fGEE 1,07.

T 04212 28089 (1083/977)
walter.steinlechner@sreal.at



Baugrundstück - Kadöll

In erhöhter Hanglage befindet sich dieses Grundstück. Hier stehen Ihnen 844 m² Grundfläche mit viel Sonne zur Verfügung, wo Sie Ihren Lebensraum erfüllen können. Das Grundstück befindet sich am Ende einer Siedlungslage und ist aufgeschlossen. Es gibt keine Bauverpflichtung. Wenige Kilometer nach Feldkirchen und St. Veit/Glan. KP €30.000,—.

T 04212 28089 (1083/1024)
walter.steinlechner@sreal.at



St. Veit/Glan - Gewerbeliegenschaft

Das Objekt liegt direkt an der gut frequentierten Friesacherstraße, gegenüber dem Öamtc. Top Lage für Projektentwickler oder Anleger mit sehr guter Infrastruktur. Sehr gute Zufahrtsmöglichkeit mit Parkflächen. Erhaltungswürdiges, aber renovierungsbedürftiges Herrenhaus. Bestehende Hallen. Gfl: 12.755 m², KP €485.000,—.

T 04212 28089 (1083/991)
walter.steinlechner@sreal.at



St. Veit/Glan - Stadthaus

Tolle Gelegenheit! Hiermit bieten wir Ihnen ein sanierungsbedürftiges Stadthaus zu einem fairen Preis. Im Erdgeschoß befindet sich eine Bäckerei. Ausbau des Dachbodens möglich. Pläne sind vorhanden und wurden auch eingereicht. Derzeit wir die Liegenschaft mit Einzelöfen beheizt. Kleiner Kellerraum ca. 20 m², Nf.: ca. 250 m², Gfl: 107 m², KP € 139.000,— HWB 217 fGEE 322.

T 04212 28089 (1083/1008)
walter.steinlechner@sreal.at



St. Veit/Glan - Ein. bzw. Zweifamilienhaus

Raum für die Zukunft, das bietet Ihnen dieses zentrumsnahe Haus. Arbeiten und Wohnen, alles unter einem Dach, nach notwendigen Fertigstellungs. u. Verschönerungsmaßnahmen. Großzügiges Grundstück. Solaranlage, Entkalkungsanlage, eigener Brunnen. Nfl: ca. 210 m² + Dachgeschoß + Zubau Pool + Keller ca. 10 m², Gfl: 1.343 m², KP €249.000,— HWB 75, fGEE 1,09.

T 04212 28089 (1083/1005)
walter.steinlechner@sreal.at

Brückl – Rigag – Weg Haus sucht Familienanschluss!

Dieses Einfamilienfertighaus mit sehr guter Raumaufteilung steht zum Verkauf. Es wurde 2006 in Holzriegelbauweise errichtet, Keller ist vorhanden. Beheizt wird das Haus mit Erdwärme, daher auch geringe Betriebskosten. Haushaltsstrom und Heizung monatlich ca. € 130,— Platz findet Ihr Auto im großen Carport vor dem Haus. Großzügiger Küche-, Wohn- Essbereich mit Zugang zur sonnigen überdachten Terrasse. Aufteilung: Keller: Technikraum, Hobbyraum, Lageraum, Waschraum. EG: Küche- Wohn- Essbereich, Zimmer, Abstellraum, WC, Vorräum, OG: 3 Zimmer, Bad/WC, Vorräum, Wfl: ca. 122 m², Keller ca. 66 m², Gfl: 557 m², KP € 189.000,— HWB 64 fGEE 0,90

T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at





**Klagenfurt – Eigentumswohnung
Leistbares Wohnen!**

Diese gut aufgeteilte 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock einer kleinen Wohnanlage mit 6 Einheiten.

Geringe Betriebskosten durch Eigenverwaltung.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Pool und ein Grillplatz der von allen Eigentümer benutzt werden kann.

Küche bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Parkplatz vor dem Haus, jedoch nicht zugewiesen.

Wfl: ca. 68 m² + Loggia ca. 13.5 m²

BK: € 170,- inkl. Heizung. KP € 159.000,-

HWB 99, fGEE 1,77 (1083/1011)

**T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at**

**Launsdorf – Einfamilienhaus
Beindruckend, stilvoll und exklusiv präsentiert
sich dieses Haus!**

Ihr neues Zuhause wurde 2002 gebaut und mit modernster Technik und Materialien ausgestattet. Der offene Küchen.- Wohn.- Essbereich ist ein charmanter Ort für Ihr Wohlfinden.

Ein weitere Highlight ist der wunderschön angelegte Garten mit Pool und einem Gartenhaus.

Fußboden-Zentralpelletsheizung und Solar.

Doppelcarport mit anschließenden Geräteraum!

Wfl: ca. 210 m² + Kellerräume ca. 23,61 m²

Gfl: 854 m²

KP: € 398.000,-

HWB 75, fGEE 0,85 (103/1014)

**T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at**



**Launsdorf – Lerchenfeldsiedlung
Raum für die Zukunft in schöner, sonnigen
Lage und viel Grund!**

Wenn es der Familie zu eng wird oder Sie Platz für 2 Generationen brauchen, dann ist dieses großzügige Haus mit 2 getrennten Wohneinheiten genau das Richtige. Das sehr gepflegte Haus verfügt über 2 Ebenen und einem Keller, wo zusätzlich 3 Räume als Wohnraum ausgebaut sind.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Gartenlaube und ein Pavillion zum Entspannen.

Es gibt eine Garage mit einer angrenzenden Werkstatt und genügend Autoabstellplätze.

Wfl: ca. 164 m² + Keller ca. 82 m² davon ca. 56 m² als Wohnraum ausgebaut.

Gfl: 1.032 m², KP € 209.000,-

HWB 211, fGEE 2,65 (1083/1020)

**T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at**



**St. Veit/Glan – Bräuhausgasse 11
Seltene Gelegenheit!**

In zentralster Lage, direkt hinter dem St. Veiter Hauptplatz und bei der Fußgängerzone, finden Sie dieses tolle Zweifamilienhaus mit Gewerblichen Flächen.

Das Haus wurde 1979 errichtet und die letzte Sanierung war 2004. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist möglich, oder Sie entwickeln eine kleines Renditeobjekt. Im Erdgeschoß befinden sich die Gewerblichen Flächen, Wellnessbereich, Abstellräume, Werkstatt und der Technikraum für das Schwimmbad. Im Obergeschoß 1. Wohnung mit Wfl:

ca. 160 m² + 13 m² Loggia und die 2. Wohnung mit Wfl:

ca. 125 m² + 13² Loggia auf je 2 Ebenen. Wfl: ca.

285 m² und NFL im EG ca. 125 m² + Keller Gfl: 539 m²

KP € 450.000,-

HWB 80,67 fGEE 1,61 (1083/1022)

**T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at**





Klagenfurt – Lilienthalstraße

In einer beliebten Wohngegend im Stadtteil St. Martin Waidmannsdorf, befindet sich diese 3 Zimmer-Wohnung in einer absoluten Toplage.

Sackgasse und daher verkehrsberuhigt! Sehr gute Infrastruktur. Sie wurde 2011 liebevoll saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Sie betreten die Wohnung direkt in einen offenen Flur, von dem aus gelangen Sie in alle Räume.

Die halboffene Küche mit Durchreiche ist mit einer Dan-Küche ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Wohn-Essbereich, 2 Schlafzimmer, Bad, WC und Abstellraum. Es gibt eine westseitig liegende Loggia und eine kleinere ostseitige Loggia.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenparkplatz runden das Angebot ab.

Wfl: ca. 81 m² + 2 Loggia, KP: € 215.000,- HWB 84, fGEE 1,83 (103/1016)

T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at

9121 Lassein16 – Tainach – Klopeiner See

Nur 6 km vom Klopeiner See entfernt, befindet sich dieses tolle Ein- bzw. Zweifamilienhaus.

In einer unverbaubaren, sonnigen und ruhigen Aussichtslage mit Blick auf die Karawanken.

Das Haus wurde 1976/78 errichtet und 2018/19 komplett saniert, ebenso wurden die Fenster getauscht.

Es sind zwei getrennte Einheiten mit separaten Eingang vorhanden und durch das Stiegenhaus auch verbunden. Beide Küchen sind im Kaufpreis enthalten. Mit einer Öl-Zentralheizung wird die Liegenschaft beheizt.

Außen sind noch gewisse Arbeiten notwendig!

Wfl: ca. 180 m² + Kellerräume Cfl: 1.301 m²
KP: € 259.000,- HWB 163 fGEE 2,13 (1083/1021)

T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at



Straßburg – Dielach

Diese Landwirtschaft befindet sich im Gurktal am Ende einer Sackgasse.

Diese ca. 16 ha Gesamtfläche bestehen aus ca. 4 ha Wald und ca. 12 ha Wiese, die rund um das Haus und dem Tennen- und Maschinengebäude arrondiert sind.

Das alte Bauernhaus ist stark sanierungsbedürftig. Eigenes Wasser durch eine ertragreiche Quelle.

Kaufpreis auf Anfrage!
(1083/1004)

T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at



Schenken Sie uns Ihr Vertrauen!

Wir suchen für unsere vorgemerkten Kunden Wohnungen, Häuser und Grundstücke in St. Veit/Glan und Umgebung!

Diskrete Geschäftsabwicklung wird garantiert!

T +43 4212 28089



s REAL Spittal/Drau- Seeboden stellt sich vor!



beh. konz. Immobilienmaklerin/
Franchisepartnerin
Bernadett Weber
M +43 664 195 57 00
bernadett.weber@sreal.at



Office/Vertriebsassistentin
der Geschäftsführung
Kathrin Bartsch
T +43 4762 82 200
kathrin.bartsch@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

In Seeboden am Millstätter See
direkt am Hauptplatz der
Marktgemeinde Seeboden



s REAL Spittal/Drau- Seeboden

Hauptplatz 3,
9871 Seeboden

T +43 664 1955 700

bernadett.weber@sreal.at

www.sreal.at

Sonnige Stadtwohnung im Zentrum von Spittal/Drau

Nur wenige Meter vom Stadtpark mit seinem wunderschönen Schloss Porcia und jeder Menge Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants entfernt, finden Sie diese lichtdurchflutete Wohnung. Die Wohnung befindet sich im 7.Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Über den Flur gelangt man bequem in alle Räume, die aufgeteilt sind in ein großes Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Gästezimmer, Küche, Badezimmer, sep. WC und AB. Vom hellen Wohnbereich mit Loggia hat man einen wunderschönen Blick auf die Stadt und die Bergwelt. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil. Im Dachgeschoss befinden sich ein Waschmaschinenraum samt Trockenraum und eine Dachterrasse.
HWB 60 kWh, Wfl. ca. 84 m², KP € 179.000,-
M +43 664 1955 700, Bernadett Weber
bernadett.weber@sreal.at



Traumvilla am Millstätter See in Seeblicklage von Millstatt/Matzelsdorf

In herrlicher sonniger Panoramalage mit Blick auf den Millstätter See, die umliegenden Berge sowie Wälder und Wiesen befindet sich diese Traumvilla. Der Garten ist liebevoll angelegt, auf mehreren Terrassen kann relaxt werden. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und lässt den Blick ins moderne und helle Wohnzimmer offen. Im Wohnzimmer befindet sich eine hochwertige Einbauküche mit Theke und integrierten Abstellraum. Das Schlafzimmer samt Ankleidezimmer und Badezimmer sind separat vom Vorraum begehbar. Im Untergeschoss befinden sich 2 Wohnräume. Eine Traumimmobilie in Traumlage!

HWB 64 kWh, Wfl. ca. 220 m², Grund ca. 1.000 m²,
KP € 589.00,-

M +43 664 1955700, Bernadett Weber
bernadett.weber@sreal.at



Schöne Galeriewohnung im Dachgeschoss eines Stadthauses im Herzen von SpittalDrau

Diese schöne Galeriewohnung finden Sie direkt im Zentrum von Spittal, nur wenige Meter vom Schloss Porcia mit seinen wunderschönen Parkanlagen entfernt. Die Wohnung ist auf 2 Ebenen aufgeteilt. Im unteren Bereich befinden sich eine Küche mit Einbauküche, ein geräumiger Wohnbereich, der abgetrennt ist, ein Badezimmer mit Wanne, ein separates WC und ein Abstellraum. In den oberen Schlafbereich gelangt man über eine Wendeltreppe. Von der Wohnung aus hat man einen tollen Blick auf den Hausberg „Goldeck“ und die Dächer Spittals.

Wfl. 110 m², MP € 870,- inkl. BK/HK

M +43 664 1955 700, Bernadett Weber
bernadett.weber@sreal.at

Penthousewohnung in Seeboden am Millstätter See

Diese sonnig gelegene Penthousewohnung finden Sie in unmittelbarer Nähe zum Millstätter See und am Ortsrand von Seeboden. Ausgestattet ist das etwa 50 m² große Penthouse mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, einer Einbauküche und Theke, einem ostseitig gelegenen Schlafzimmer mit Zugang zu einem Badezimmer mit Dusche und WC. Zur Wohnung gehört außerdem ein kleiner Abstellraum. Von der nach Süden ausgerichteten Sonnenterrasse hat man einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge und kann die Seele baumeln lassen. Ein Carport steht ebenfalls zur Verfügung.

Wfl.ca. 50 m², MP€ 749,- inkl. BK/HK

M +43 664 1955 700, Bernadett Weber
bernadett.weber@sreal.at



Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung in Millstatt am Millstätter See

Diese Terrassenwohnung am Millstätter See wird Ihre Vorstellungen übertreffen. Auf ca. 85 m² Wohnfläche befinden sich ein heller und moderner Wohnraum mit Designereinbauküche von DAN, einem Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Gästezimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer, ein sep. WC mit Fenster und ein Abstellraum. Die Sonnenterrasse bietet auf ca. 40 m² genügend Platz zum Verweilen und Relaxen. Der Wohnungsgrundriss entspricht dem behindertengerechten/anpassbaren Wohnbau. Die Wohnung verfügt neben einem geräumigen Bad über ein separates WC und der Erschließungsbereich ist großzügig gestaltet.

HWB 43,8kWh, Wfl. ca. 85 m², KP: € 359.000,-

M +43 664 1955 700, Bernadett Weber
bernadett.weber@sreal.at

Gemütliche Wohnung mit Balkon in Döbrach am Millstätter See

Diese sehr schöne Wohnung mit Balkon finden Sie im Zentrum von Döbrach in ruhiger Naturlage und nur wenige Gehminuten vom Millstätter See entfernt. Die sehr ruhige Wohnanlage bietet viel Grünfläche und nette Nachbarschaft. Die Wohnung ist aufgeteilt in ein großes Wohnzimmer mit Loggia und Ofen, eine großzügige Wohnküche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit Dusche. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Autoabstellplatz kann genutzt werden.

HWB 60,8 kWh, Wfl. ca. 54 m², KP: € 117.500,-

M +43 664 1955 700, Bernadett Weber
bernadett.weber@sreal.at







Neubauprojekt Wohnoase SONNFELD in Millstatt am Millstätter See

Diese Wohnungen am Sonnenplateau oberhalb des Millstätter Sees mit atemberaubenden Blick Richtung See und Bergwelt wird Ihre Vorstellungen übertreffen. Die direkte Anbindung an unzählige Spazier- und Wanderwege lässt das Herz eines jeden Naturliebhabers höher schlagen. Golfbegeisterte kommen in ca. 5 Autominuten voll auf ihre Kosten, sowohl spieltechnisch als auch kulinarisch.

Gut aufgeteilt befinden sich z. B. auf ca. 85 m² Wohnfläche ein offener, heller Wohnbereich mit Küche, ein Schlafzimmer mit separatem Schrankraum, ein großzügiges Büro oder Kinderzimmer, ein modernes Badezimmer, ein separates WC und ein Abstellraum. Die Sonnenterrasse bietet auf ca. 47 m² zu jeder Jahreszeit genügend Platz, um eine Auszeit vom Alltag zu nehmen. Im angrenzenden großzügig angelegten Garten kann man mit der Familie schöne, gemeinsame Stunden in der Natur verbringen.

Die Wohnungsgrundrisse entsprechen dem behindertengerechten/anpassbaren Wohnbau: Die Wohnungen verfügen alle neben einem geräumigen Bad über ein separates WC, die Erschließungsbereiche sind großzügig gestaltet, die Liftanlage ermöglicht ein stufen- und barrierefreies Erreichen der Wohnungen. Eine individuelle Raumgestaltung durch die Planung unserer Architekten ist möglich. Zu den Wohnungen gehören außerdem ein Carport und ein Kellerabteil.

HWB 60 kWh, ab Wfl. ca. 77 m², ab KP € 269.000,-

M +43 664 1955 700, Bernadett Weber
bernadett.weber@sreal.at

Unser Team Lienz stellt sich vor!



v.l.n.r.

Franchise Partnerin
beh. konz. Immobilienmaklerin
Gaby Gugganig, akad IM
M +43 676 948 03 00
gaby.gugganig@sreal.at

Vertriebsassistentin
Stefanie Lanner
T +43 5 0100 - 33590
stefanie.lanner@sreal.at

Immobilienfachberater
DI (FH) Hannes Stocker
M +43 676 941 10 54
hannes.stocker@sreal.at

Immobilienmaklerin
Cornelia Gasser
M +43 676 604 72 60
cornelia.gasser@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

In der Stadt Lienz in Osttirol findet man s REAL gemeinsam mit der Lienz Sparkasse ganz zentral am Johannesplatz 6.

Unsere Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag
8.00 bis 16.00 Uhr

s REAL Lienz

Johannesplatz 6, 9900 Lienz
in der Lienz Sparkasse

T +43 5 0100 - 33590

gaby.gugganig@sreal.at

www.immobilien-lienz.com



Know-how mit Herz und Verstand!

Wir verstehen unter exzellentem Service mehr als das, was Sie von uns erwarten dürfen. Gleich ob Sie ein Haus kaufen wollen oder es sich um eine Eigentumswohnungen dreht, unsere Kompetenzen und unsere Leistungen haben uns zu dem Immobilienprofi in Osttirol und Oberkärnten gemacht.

Unsere Leidenschaft ist es Ihnen ein Zuhause zu geben.



Süße Verführung

Klein, praktisch und gemütlich präsentiert sich dieses vollmöblierte (Ferien)Apartment in super zentraler Lage in Oberdrauburg. Investieren Sie in diese entzückende Ferienregion im oberen Drautal und profitieren Sie von der Nähe zu verschiedenen Skigebieten und der Nähe zu Italien und Slowenien. HWB: 87 kWh, €45.000,— inkl. Parkplatz.

T +43 5 0100 - 33591 (1081/1603)
cornelia.gasser@sreal.at



Traditionelle Landwirtschaft in Alleinlage

Die Bewohner des angrenzenden Waldes drehen in Ruhe ihre Runden, die Vögel zwitschern und die Grillen zirpen. Diese einzigartige Landwirtschaft besteht aus insgesamt 88.725 m² landwirtschaftlichen Flächen und Waldparzellen, die direkt an Haus und Hof angrenzen. Drehen Sie die Zeit zurück und leben Sie ein ganz besonderes Landleben in den Bergen. HWB: 328 kWh.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1133)
gaby.gugganig@sreal.at



Mach es zu deinem Projekt

Versteckt und idyllisch gelegen, findet man dieses bäuerliche Wohnhaus mit Stall und Tenne sowie herrlichem Blick über das Mölltal. Verwirklichen Sie sich mit dieser Rarität Ihren Lebenstraum im Grünen und genießen Sie ein Wohnerlebnis der ganz besonderen Art fernab von Hektik und Stress. Freizeitwohnsitzwidmung vorhanden. Gfl.: 371 m², Wfl.: ca. 100 m², HWB: 478 kWh, €85.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1577)
gaby.gugganig@sreal.at



Lehnen Sie sich entspannt zurück und vertrauen Sie auf das innovative Knowhow von Gugganig Immobilien

BEI UNS SIND SIE RICHTIG!

Aus Diskretionsgründen präsentieren wir nicht alle Angebote im Internet. Wenn Sie keine passende Immobilie finden sollten, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf und nennen uns Ihre speziellen Wünsche.

Wir beraten Sie gerne!



Anleger auf der Sonnenseite

Auf der Sonnenseite des Lienz Talbodens werden Flächen von ca. 3000 m² und ca. 6000 m² angeboten und als Landwirtschaftsflächen mit Bauerwartungsland verkauft. Sonnig, ruhig, eingebettet in Wohnsiedlungen und dazu noch nahe bei Lienz! Ihre Gelegenheit um vorzuzugreifen und für die Zukunft gewappnet zu sein! Nutzen Sie diese Chance und rufen Sie noch heute an.

T +43 676 - 9411054 (1081/1583)
hannes.stocker@sreal.at



WIEN - 2300 m² ZU MIETEN

Büro- und Lagerflächen in zentraler Lage des 14. Bezirkes zu vermieten. Bei Bedarf können zusätzliche Lagerflächen (Hochregallager) angemietet werden. Ausreichend Stellplätze am Areal sind vorhanden. Miete: zwischen €10,- und €14,-/m² - abhängig von der Lage und von der Gesamtfläche. Fläche: Mindestflächen ab 300 m² - Maximalflächen bis 2300 m², HWB: 88 kWh.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1612)
gaby.gugganig@sreal.at



43 ha Forstwirtschaft im Lesachtal

Forstwirtschaftlicher Bestand von ca. 43 ha, überwiegend Fichte, vereinzelt Lärche und Buche mit unterschiedlichen Altersklassen. Die Fläche ist mit Wegen erschlossen. Der Wald besteht aus einer Parzelle. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, um eine hervorragende Geldanlage mit gutem Ertrag zu erwerben. Gfl.: 430.084 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1617)
gaby.gugganig@sreal.at



Exklusiver Almgasthof im beliebten Skigebiet

Inkl. luxuriöser Wohnung im Obergeschoss. Wenn man hier oben die frische Bergluft einatmet, die Sonnenstrahlen auf seiner Haut spürt und den Flügelschlag der Vögel leise im Wind flüstern hört, fühlt man sich als Teil des Universums. Beeindruckend, stilvoll & exklusiv präsentiert sich diese topmoderne Wohnung in unvergleichbarer Aussichtslage. Historisches Ambiente verbunden mit modernster Ausstattung und Technik, sowie die Verwendung von edelsten Materialien machen diese Residenz zur echten Rarität. Eingebettet in atemberaubender Umgebung, direkt an der Bergstation Faschingalm, liegt der exklusive Berggasthof auf ca. 1662m Seehöhe, wo Sie das traumhafte Ambiente genießen können. - im Winter ein perfekter Ausgangspunkt zum Skigebiet sowie für viele Ski- und Schneeschuhtouren. Im Sommer ein ideales Ausflugsziel und Ausgangspunkt für viele Wander- und Bergtouren. Erleben Sie das traumhafte Panorama auf der Sonnenterrasse oder genießen Sie die gemütliche Hüttenatmosphäre in uralten Stuben bei wohliger Wärme. Nur 15 Minuten von der Sonnenstadt Lienz entfernt. Jetzt anrufen - wir haben den Schlüssel zu Ihrem Erfolg! Gfl.: 5627 m², HWB: 45,80 kWh.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1611), gaby.gugganig@sreal.at



Wohngenuss für Sonnenhungrige

Ein Ausblick mit Wow-Faktor erwartet Sie in dieser neuwertigen Wohnung in unmittelbarer Nähe der Sonnenstadt Lienz, die Sie mit einer sonnenverwöhnten Terrasse verwöhnt. HIER werden Ihre Wohnträume verwirklicht! Der Wohnung werden zwei Parkplätze und ein Kellerabteil zugeordnet. Das Badezimmer sowie das separate WC gehört wie auch ein Abstellraum zum umfangreichen Angebot hinzu. In den zwei Schlafzimmern, die nach Süden ausgerichtet sind, kann vom Bett aus, eine herrlicher Dolomitenblick genossen werden. Der Wohn und Essbereich runden diese perfekt aufgeteilte Wohnung ab. Lassen Sie sich verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wfl.: 78 m², HWB: 41 kWh, € 255.000,-

**T +43 5 0100 - 33590, Gaby Gugganig
gaby.gugganig@sreal.at**

Die Berge zum Greifen nah

Ein Refugium der Ruhe ist dieses exklusive, an Grünland grenzende in unwiederbringlicher Premiumlage mit einem einzigartigen Blick auf die Lienzer Dolomiten. Lassen Sie sich von dem traumhaften Ausblick auf das idyllische Landschaftsgebiet verzaubern! Ein unverbaubarer Weitblick vom Kärntner Tor bis hin zum Hausberg von Lienz. Alles für den täglichen Bedarf ist nur einen Katzensprung von Ihnen entfernt. Die einmalige Chance für Sie, sich exklusiv zuhause zu fühlen. Lassen Sie sich überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Gfl.: 602 m², KP auf Anfrage

**T +43 5 0100 - 33590, Gaby Gugganig
gaby.gugganig@sreal.at**





Harmonie in Hülle und Fülle

Ein lichterfülltes Einfamilienhaus in Topzustand! Komfortausstattung und Raumplan machen das Wohnen zum Genuss: großes, helles und sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit 3 Etagen, in zeitlos klassischer und eleganter Innen-Ausstattung in Süd-West-Lage. Sonnige Grünlage inmitten gepflegter Einfamilienhäuser in Kötschach-Mauthen mit herrlichem Bergpanorama und familienfreundlicher Infrastruktur. Hier genießen Sie eine Extraportion Ruhe und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der grünen Umgebung. Die charmante Lage sorgt für viel Sonne und Licht und garantiert Ihnen jede Menge Erholung. Wir freuen uns über Ihren Anruf!

Gfl.: 789 m², Wfl.: 226 m², HWB: 49 kWh,
Kaufpreis: auf Anfrage
T +43 5 0100 - 33590, Gaby Gugganig,
gaby.gugganig@sreal.at



Ideen-Reich zum Erfolg!

Wir haben die perfekten Räumlichkeiten (Büro, Ordination, Verkaufsflächen, Geschäftsflächen, etc.) ab sofort in TOP Lage in Lienz zu mieten. Die Büro-, Verkaufs- und Geschäftsflächen bieten sich für verschiedenste Einrichtungen bestens an, da sich die Räumlichkeiten flexibel und individuell trennen, gestalten und aufteilen lassen. Für Schnellentschlossene sind noch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten möglich.

Rufen Sie uns heute noch an und fragen Sie nach unseren aktuellen Angeboten.

Wir sind Ihnen gerne dabei behilflich!

T +43 5 0100 - 33590, Gaby Gugganig,
gaby.gugganig@sreal.at

Ein Leckerbissen

... für Wohngourmets. Die leicht erhabene Panoramalage ist nur wenige Minuten von der Sonnenstadt Lienz entfernt und sorgt für Augenschmeichleraussicht bis in die Berge. Auf ca. 80 m² Wohnfläche bekommen Sie alles, was das Herz begehrt. Wie das Zuhause, so das Leben und hier wird es richtig gemütlich! Das Sonnetanken wird Ihnen auf der dazugehörigen Terrasse leicht gemacht. Schon neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf! Wfl.: 77,97 m², HWB: 41 kWh, KP. € 255.000,-

T +43 5 0100 - 33590, Gaby Gugganig,
gaby.gugganig@sreal.at



Wir sind die erfolgreichsten Immobilienmakler Österreichs



Hier trifft Expertenwissen & Kompetenz auf jahrelange Erfahrung

GUGGANIG
IMMOBILIEN

Die Galerie für Immobilien
am Lienzner Hauptplatz 11
Einzigartig in Österreich
Wunschimmobilie virtuell besichtigen

Ihr Immobilienansprechpartner Nr. 1
in Osttirol & Oberkärnten

Gugganig Immobilien e. U.
Inhaberin/Franchisepartnerin
Gaby Gugganig, akad. IM
beh. konz. Immobilienmaklerin

Johannesplatz 6, 9900 Lienz
+43 5 0100 33590

