

40

JAHRE LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN



Einfamilienhaus mit Potential

unmittelbar in der Nähe des
Millstätter Sees!

Seite 18



Reihenhaus in Krumpendorf am Wörthersee

Neubauprojekt mit insgesamt
6 Einheiten in Seenähe.

Weitere Infos auf der Seite 12



Launsdorf – Buchbergstraße

Wohnen & Leben mit Charme und
Charakter!

Seite 27

Vorwort

40

JAHRE LEIDENSCHAFT
FÜR IMMOBILIEN**s REAL Immobilien – seit
40 Jahren Ihr Partner!**

Es ist tatsächlich schon 40 Jahre her, dass die s REAL ihre operative Geschäftstätigkeit aufgenommen hat. Im Jahr 1980 gingen die Uhren noch etwas anders, war das Geschäft der Immobilienvermittlung noch ein langsames und umständliches. Das hat sich seither grundlegend und rasant verändert und hat die Wandlungs- und Innovationsfähigkeit der Immobilienbranche insgesamt stark gefordert.

Das 40-jährige Jubiläum haben wir in dieser Ausgabe des s REAL Magazins deshalb zum Anlass genommen, uns für unsere Coverstory bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern umzuhören: Wie es früher ohne Mobiltelefone und andere digitale Hilfsmittel funktioniert hat, haben uns die „alten Hasen“ der s REAL erzählt, die jüngeren Kolleginnen und Kollegen hingegen, dass sie sich das Arbeiten ohne diese überhaupt nicht vorstellen können.

Doch es geht in unserer Coverstory nicht nur um einen Blick in die Vergangenheit. Wir wollten auch wissen, was unsere Maklerinnen und Makler für den Immobilienmarkt der Zukunft erwarten. Wie werden Immobiliengeschäfte im Jahr 2060, also in 40 Jahren, aussehen? Welche Rolle wird persönliche Beratung und Expertise spielen? In welche Immobilien man jetzt investieren sollte, um bis 2060 eine möglichst schöne Wertsteigerung zu erzielen? Ein spannender Ausblick auf die nächsten vier Jahrzehnte!

Einen schönen Sommer 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 ...

**Familienklassiker!**

Dieses entzückende, sonnige Haus steht auf einem ca. 740 m² großen, eingezäuntem Grundstück in Welzenegg.

Weitere Infos auf der Seite 9

**Wohnen über den Dächern
der Stadt Klagenfurt**

Diese Galeriewohnung liegt im Klagenfurter Gutenberghaus

Weitere Infos auf der Seite 16





Traumhaus für Naturliebhaber

Dieses ca. 2016 errichtete Niedrigenergiehaus von ELK liegt oberhalb von Himmelberg in traumhafter Aussichtslage mit großzügigem Garten und Schwimmteich.

Nähere Informationen Seite 13



Wunderschönes Landhaus

In absolut ruhiger Naturlage mit fantastischem Blick auf die Berge Oberkärntens finden Sie dieses liebevoll modernisierte Landhaus.

Nähere Informationen Seite 29

Inhalt

Immobilien-Highlights.....	2
Coverstory.....	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:

Asmira Slamnik,
Robert Haubiz

Grundlegende Richtung:

„s REAL aktuell“ dient der s REAL als Mitteilungsblatt für ihre 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.



IMMOBILIEN- LÖSUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT

Vor 40 Jahren startete s REAL und konnte sich rasch als professioneller, seriöser Partner für Immobilientransaktionen etablieren. Expertinnen und Experten verraten, wie sich der Markt weiterentwickelt und in welche Immobilien man für 2060 investieren sollte.



„Mit Einfühlungsvermögen und Detailexpertise erfolgreich.“

Viktor Strele, s REAL Tirol



„Freude der Kunden, wenn ich über dem Wunschpreis vermittele.“

Flutra Turgut,
s Real Oberösterreich



„Wir arbeiten mobil und flexibel, antworten Kunden prompt.“

Hans Trauner,
s REAL Salzburg

„Sie haben Interesse an einer bestimmten Immobilie? Wir schicken Ihnen die entsprechenden Informationen gerne mit der Post zu. In ein paar Tagen sollte alles bei Ihnen sein!“ Ja, so wurden im Jahr 1980, als s REAL neu auf den Markt kam, Immobiliengeschäfte in die Wege geleitet. „Als ich bei s REAL anfang, haben wir die Exposés mit einer elektronischen Schreibmaschine gestaltet und Fotos dazugeklebt“, erzählt Monika Lentsch von s REAL Tirol. „Kunden konnten zu den Bürozeiten eine Nachricht im Sekretariat hinterlassen und wurden zurückgerufen, wenn die Außendienstmitarbeiter wieder im Büro waren.“ Das ist lange her – Faxgeräte, Karteikarten & Co wurden längst von digitalen und mobilen Geräten abgelöst. Wer sich heute für eine s REAL Immobilie interessiert, bekommt die Informationen per Knopfdruck, kann das Haus oder die Wohnung sofort online erkunden.

Zukunftsweisend

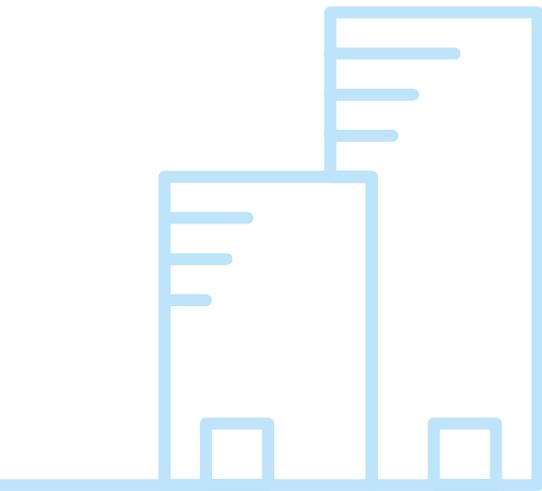
„Ich kann mir das Arbeiten ohne unsere technischen Helfer gar nicht vorstellen“,

sagt Martina Granig, seit 2019 bei s REAL Kärnten. Smartphones, Notebooks, Tablets und umfassende Online-Services sind seit Jahren ebenso selbstverständlich wie unentbehrlich. „Absolut zukunftsweisend sind unsere 360°-Rundgänge. Der Kunde kann damit jederzeit und so oft er will seine Traumimmobilie besuchen und alles genau unter die Lupe nehmen.“ Dieses Angebot ist ein Highlight für Immobiliensuchende, die ein Objekt virtuell erleben wollen. Mit Virtual-Reality-Brillen bekommt man dabei sogar ein 3D-Erlebnis, das richtig Spaß macht. Für die Zukunft ist denkbar, dass Kundinnen und Kunden sowie Maklerinnen und Makler – nach Terminvereinbarung – 360°-Besichtigungen gemeinsam durchführen. Jeder vor seinem Computer, aber telefonisch verbunden. So können sich s REAL Kundinnen und Kunden Immobilien dann anschauen, wenn es ihnen zeitlich gerade passt.

Menschliche Stärken

Die Beratung durch fachkundige Expertinnen und Experten wird aber – zumin-

dest in absehbarer Zukunft – bei den meisten Immobiliengeschäften unverzichtbar bleiben. Sofia Polster-Georgiadis, s REAL Wien, meint: „Der Zeitfaktor wird möglicherweise bei Vermietungen oder dem Verkauf von günstigen Immobilien irgendwann für Maschinen sprechen. Im hochpreisigen Segment wird weiterhin der menschliche Berater im Vordergrund stehen.“ Flutra Turgut, s Real Oberösterreich, bestätigt: „Immobilienmakler vermitteln nicht nur Immobilien, sondern meistens ein Zuhause. Und das menschliche Einfühlungsvermögen ist nicht von einer Maschine steuerbar. Online-Besichtigungen reichen nicht aus. Jedenfalls noch nicht.“ Die Immobilienmaklerin ist seit 2019 bei s REAL – und kann bereits von vielen positiven Erlebnissen berichten: „Wenn mich erfreute Kunden weiterempfehlen, weil ich ihre Immobilie über dem Wunschpreis vermittelt habe!“ Viktor Strele, s REAL Tirol, nennt ein etwas anderes persönliches s REAL Highlight: „Das bisher schönste Erlebnis war die positive Antwort auf meine Bewerbung“, schmunzelt der Im-



„Kunden profitieren von österreichweitem Netzwerk und starker Werbung.“

Sofia Polster-Georgiadis,
s REAL Wien



„Immobiliengeschäft bleibt emotionales Erlebnis.“

Nino Lutz, s REAL Wien



„Nutzen statt Besitzen wird im Vordergrund stehen.“

Robert Haubiz,
s REAL Kärnten

mobilienfachberater, seit Februar 2020 bei s REAL. „Ich kenne nur das Arbeiten in einem technisch perfekten Umfeld“, sagt er – und ergänzt: „Was ich sehr schnell gemerkt habe: s REAL ist in Tirol nicht nur Marktführer, sondern hat einen hervorragenden Ruf, über die Jahre mit Seriosität und überzeugenden, ehrlichen Services erarbeitet.“

Seriöser Partner

s REAL hat sich ab 1980 schnell am Markt etabliert und ist inzwischen zum Vorreiter bei der Weiterentwicklung der Immobilienbranche hin zu mehr Transparenz und Qualität geworden. „Wir merken es am Markt täglich: Unsere Kunden und Partner wissen, dass wir eine außergewöhnlich hohe Kompetenz und Erfahrung im Bereich der Immobilienvermittlung haben. Und das gepaart mit Innovation und Menschlichkeit vom Neusiedler- bis zum Bodensee“, berichtet Nino Lutz, Leiter des s REAL Teams für den Mietmarkt Wien. Was zu Beginn ein wichtiger Faktor für den überregionalen Erfolg war, ist auch in Internet-

zeiten gefragt: „Das breite Filialnetz der Sparkasse macht es möglich, die richtige Immobilie zum richtigen Preis auch überregional zu vermarkten und diese gleichzeitig auch zu finanzieren“, erklärt Flutra Turgut. „So bieten wir Sicherheit, Vertrauen und ein Rundum-sorglos-Paket. Vermarktung und Finanzierung in einem Haus.“ „Ein guter Makler verkauft keine Immobilien. Er verkauft Lösungen und erfüllt Träume. Und das wird auch in Zukunft gefragt sein“, meint Karl Moser, s REAL Oberösterreich.

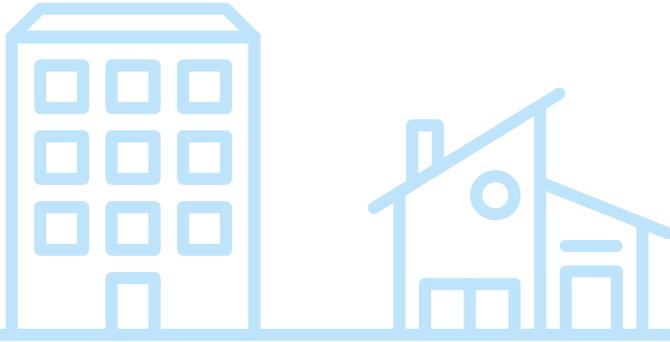
Sharing-Modelle

„Wir sind am Markt als seriöses Unternehmen der Sparkassengruppe bekannt, sind österreichweit schnell bei unseren Kunden und haben ausgezeichnete Mitarbeiter“, betont Robert Haubiz, s REAL Kärnten. Seiner Einschätzung nach werden Standardimmobilien in einigen Jahrzehnten automatisch, also ohne Zutun eines Menschen, gehandelt werden. „Nutzen statt Besitzen wird im Mittelpunkt stehen, die ersten Sharing-Modelle etablieren sich bereits.“ Viktor Strele gibt

eine ähnliche Prognose. Seiner Meinung nach werden Wohnanlagen, die auf „Sharing-Programme“ spezialisiert sind, an Bedeutung gewinnen. „Car-Sharing, Gratisfahrräder für die Wohnanlagen, gemeinsame Fitnessstudios – der Fantasie und den Möglichkeiten sind dabei keine Grenzen gesetzt.“

Immobiliengeschäfte im Jahr 2060

Hans Trauner, s REAL Salzburg, erwartet, dass Präsentation und Erleben einer Immobilie in 40 Jahren auf einem völlig anderen Level sein werden. „Vorortbesichtigungen wird es nicht mehr geben. Kunden werden im Cyberspace das zukünftige Haus oder die Wohnung und die Umgebung live erleben. Gekauft oder gemietet wird online, innerhalb weniger Minuten mit dem passenden Finanzierungs- und Versicherungspaket.“ Trauner kann sich vorstellen, dass ein Teil der Menschen 2060 in „Einheitscontainern“ leben wird, und dazu brauche man keine Immobilienberater. „Aber die ‚besondere‘ Immobilie wird auch künftig von Menschen mit Gespür und Expertise vermit-



telt werden.“ Eines zeigt sich nämlich bereits seit einigen Jahren: Gerade in Zeiten der schnellen Informationen sind Know-how, Expertise und Verlässlichkeit immer gefragter.

Vorreiter

„Makler sprießen wie Schwammerl aus dem Boden, viele verschwinden auch sehr schnell wieder“, weiß Karin Volk, s REAL Salzburg. „Immobilientransaktionen sind komplexe Geschäfte und die Leute merken schnell, dass sie dabei mit Profiunterstützung viele Vorteile haben.“ Welche Erlebnisse mit Kundinnen und Kunden sie besonders beeindruckt? „Wenn ich nach der Transaktion in die Wohnung oder das Haus zum Kaffee eingeladen werde – und mich die Kunden ihrer anwesenden Verwandtschaft empfehlen, weil alles so gut geklappt hat.“ Welche Immobilie Karin Volk kaufen würde, um bis 2060 eine möglichst gute Wertsteigerung zu erfahren? „Ein Grundstück am Mond“, schmunzelt sie. Etwas bodenständiger ist die Variante von Monika Lentsch: Sie würde sich eine schöne 2- bis 3-Zimmer-Wohnung in überschaubarer Größe in guter Lage in Innsbruck mit Terrasse oder Balkon kaufen. „Der Bedarf nach Wohnungen in dieser Größenordnung wird sicherlich bestehen bleiben, da es viele Singles und Alleinerziehende gibt.“

Immobilien für die Zukunft

Martina Granig würde in Grundstücke investieren, Nino Lutz in Grundstücke/ Eigentumswohnungen im Speckgürtel (20 bis 30 km) um Wien, Robert Haubiz in „Häuser und Wohnungen in Sonderlagen – also auf Almen, an Seen oder in Alleinlagen“. Sofia Polster-Georgiadis ist ebenfalls überzeugt, dass die Lage auch künftig ein entscheidender Faktor sein wird. „Die Menschen werden Ruhe und Grünflächen suchen und gleichzeitig gute Erreichbarkeit. Dachgeschosswohnungen werden vermutlich aufgrund der steigenden Temperaturen weniger gefragt sein.“ Flutra Turguts Empfehlung: „Eine größere Eigentumswohnung in einer wachsenden Stadt. Da immer kleinere Wohnungen gebaut werden und es in Zukunft immer weniger größere Wohnungen geben wird, hätte man dann etwas Besonderes.“ Welche Immobilie würde Hans Trauner kaufen, um bis 2060 eine schöne Wertsteigerung zu erfahren? „Die Frage ist: Was bedeutet Wertsteigerung im Jahr 2060?“, meint er. „Möglicherweise verlieren finanzielle Werte an Bedeutung, und der ‚Lebenswert‘ wird viel wichtiger.“ Er würde daher „in die Natur investieren, in Wald, Wiesen, Wasser und die Salzburger Bergwelt“.



„Das rote S steht für Sicherheit und Seriosität.“

Karin Volk,
s REAL Salzburg



„Wir verkaufen Lösungen, erfüllen Träume.“

Karl Moser,
s REAL Oberösterreich



„Kunden sprechen mich nach Jahren an, weil sie zufrieden mit ihrer Immobilie sind.“

Monika Lentsch,
s REAL Tirol



„Kunden profitieren von guter Vernetzung mit unseren Kooperationspartnern.“

Martina Granig,
s REAL Kärnten

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 +43 463 507 477



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



Immobilienfachberaterin
Cornelia Schmid
M +43 664 220 63 31

Franchisenehmerin
Immobilien Widmann e.U.
Bahnhofstraße 8/Ecke Alter Platz,
9020 Klagenfurt
T +43 463 507 477
office@sreal-klagenfurt.at
www.sreal.at/marion-widmann

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.

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 Wohnzimmer, ein Gäste WC, ein Abstellraum mit Platz für die Waschmaschine, eine offene moderne, 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 freischwebende 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: 60,5 kWh/m²a, fGEE 1,02

KP € 320.000,-

M +43 664 222 90 19, Marion Widmann
marion.widmann@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. Mit Adaptierungsarbeiten kann diese Liegenschaft als Ein- oder auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Eine Villa mit Stil und Charme, die ihren künftigen Besitzern viel Raum für eine individuelle Entfaltung lässt. 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



Bungalow in Schiefing

Dieses Haus befindet sich in ländlicher Ruhelage in unmittelbarer Nähe zu drei Seen in einer kleinen Wohnsiedlung. Es verfügt über ca. 298 m² Grund und ca. 90 m² Wohnfläche. Aufgeteilt ist es in einen Windfang, Vorraum, großen Wohn-Essbereich mit offener Küche, 2 Zimmer, Bad, separatem WC und einem Wirtschaftsraum. Beheizt wird dieses Objekt mit einem Pellets Ofen. 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 € 155.000,-

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

Familienklassiker!

Dieses entzückende, sonnige Haus steht auf einem ca. 740 m² großen, eingezäuntem Grundstück in Welzenegg und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 114 m² auf 2 Ebenen. Im Erdgeschoß finden Sie das große, sonnige Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Südterrasse, 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 schicke 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.

HWB: 131,1 kWh/m²a, fGEE: 1,72, KP: € 279.000,-

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



Exklusive 2 Zimmer-Wohnung in Klagenfurt/St. Martin

Diese sonnige und gut aufgeteilte Eigentumswohnung befindet sich in einer sehr begehrten Wohngegend im Westen von Klagenfurt. Sie befindet sich im 1. Liftstock einer sehr gepflegten und ca. im Jahr 2012 errichteten Anlage. Die Wohnfläche beträgt ca. 62 m² zzgl. einem sehr großzügigen überdachten Balkon mit ca. 15 m².

Aufgeteilt ist diese Wohnung in einen Vorraum, einen großen Wohn-/Essbereich mit offener, möblierter Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, Badewanne und Fenster, ein separates WC und einen Abstellraum. Die Fenster sind teilweise mit einem außen liegenden Sonnenschutz versehen.

HWB: 36 kWh/m²a, fGEE: 0,81

KP: € 229.000,-

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



Elegante 3 Zimmer-Wohnung in Klagenfurt/Viktring

Diese 3 Zimmer-Wohnung befindet sich in einer sehr schönen Eigentumswohnungsanlage in Viktring. Sie ist im ersten Stock gelegen und verfügt über ca. 74 m² Wohnfläche zzgl. geräumiger Loggia mit ca. 20 m². Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet. Aufgeteilt ist dieses Objekt in einen Vorraum, 2 Zimmer, einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit integrierter, offener und möblierter Küche, ein Bad mit Badewanne und Dusche, einem Abstellraum und ein separates WC. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil.

HWB: 33, fGEE: 0,76

KP: € 185.000,-

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

Starterwohnung in Ferlach

Charmante, sonnige Eigentumswohnung, teilweise mit Mansarde, mit ca. 57 m² Wohnfläche zzgl. einem kleinen Balkon in zentraler Lage. Diese Zweizimmerwohnung liegt im 2. und letzten Stock (ohne Lift) und wartet auf ihren neuen Besitzer. Sie ist direkt zum Einzug bereit, die gemütliche Küche ist bereits möbliert. Beheizt wird sie mittels Fernwärme und ein großer Keller ist auch mit dabei. Ein Carport rundet das Angebot ab und ist im Kaufpreis inkludiert.

HWB: 63,49 kWh/m²a

KP: € 85.000,-

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



Pörschach

Diese lichtdurchflutete, gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung mit ca. 61 m² Wohnfläche, zzgl. einem nachträglich errichteten Wintergarten mit ca. 8 m² im Hochparterre befindet sich nur wenige Gehminuten vom Wörthersee und der Bahnhaltestation Töschling entfernt. Ein Carport kann optional um € 8.000,- dazu erworben werden. Im Kaufpreis ist eine Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 22.000,- enthalten, welche nach den Richtlinien vom Land Kärnten übernommen werden kann.

HWB: 68,54 kWh/m²a

KP: € 132.000,- inkl. TS 22 WBF

M +43 664 222 9019 Marion Widmann
marion.widmann@sreal-klagenfurt.at

Krumpendorf am Wörthersee

Im wunderschönen Krumpendorf am Wörthersee befindet sich diese 4 Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m². Die Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre in einer sonnigen und ruhigen Wohnanlage nur wenige Schritte vom öffentlichen Parkbad entfernt. Ein Sanierungsbedarf ist vorhanden. Die Gemeinde Krumpendorf ist ein begehrtes Wohngebiet und bietet Ihnen jeden Komfort und eine gute Infrastruktur. Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit mir, denn die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Ein KFZ-Abstellplatz kann optional um € 4.000,- erworben werden.

HWB: 85,15 kWh/m²a

KP: € 125.000,-

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



Zentrale Lage in Klagenfurt

Sonnige gut aufgeteilte 3 Zimmer-Wohnung mit sehr schönem Ausblick in guter, stadtnaher Lage mit ca. 72 m² Wohnfläche und einer kleinen Westloggia. Die Wohnung liegt im 2. und letzten Stock (ohne Lift) einer gepflegten, sanierten Wohnanlage ca. aus dem Jahre 1968. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung. Sie ist dem Alter entsprechend gepflegt, jedoch odernisierungsbedürftig.

HWB: 126,6 kWh/m²a

KP: € 119.000,-

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



Charmantes Eigentum in Ferlach!

Attraktive, gemütliche und geräumige 3 Zimmer-Wohnung mit großem überdachten 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

Nähe Velden am Wörthersee

Rosegg, gut aufgeteilte und großzügig angelegt 3 Zimmer-Eckwohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche zzgl. ca. 8 m² überdachter Balkon/Loggia im gepflegten Zustand, 2. Stock (kein Lift), teilweise Mansarde, herrlicher Panoramablick. Aufteilung: Vorzimmer, Wohnküche, Abstellraum, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon/Loggia, 2 Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Fenster, WC mit Handwaschbecken und Fenster. Es besteht die Möglichkeit, einen KFZ-Abstellplatz um € 4.000,- dazuzukaufen. Im Kaufpreis ist eine Wohnbauförderung in der Höhe von € ... enthalten, welche nach den Richtlinien vom Land Kärnten übernommen werden kann.

HWB 77 kWh/m²a

KP: € 145.000,- inkl. WBF

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



Penthouse Bella Vita auf 2 Etagen!

Stilvolles 3 Zimmer-Penthouse auf 2 Ebenen (1. und 2. Dachgeschoß) in einem wunderschönen, sehr gepflegten Altbau) mitten in der City gelegen. Das Herzstück dieser elitären Terrassenwohnung ist der 50 m² große, lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich mit dem Zugang auf die 23 m² große Innenhofterrasse Richtung Süden mit schönem Blick auf die Stadtpfarrkirche. Über eine offene Diele gelangt man in die beiden Schlafzimmer und in das Bad (mit Fenster, Dusche und Badewanne). Auf dieser Etage gibt es außerdem noch eine Gästetoilette. Die ca. 28 m² große offene Galerie ist ein echtes Highlight in diesem historischen Wohnjuwel. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 123 m² zzgl. Terrasse. Im Kaufpreis inkludiert ist die hochwertige Küche samt Elektrogeräten. Eine Rarität mitten in der Stadt - sehr geschmackvoll und hochwertig ausgestattet!

HWB: 150 kWh/m²a,

KP: € 450.000,-

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



Krumpendorf am Wörthersee- Neubauprojekt

Modernes und lichtdurchflutetes Wohnen. In Krumpendorf am Wörthersee entsteht dieses neue Reihenhausprojekt mit 6 Einheiten und Gärten. Sie können jetzt noch individuell planen und mitgestalten. Bewährte Qualität, flexible Innengestaltung, Komplettlösungen mit eigens entwickelten Stauräumen und geringe Betriebskosten sind nur einige Highlights dieses Projektes.

Alle Einheiten sind nach Süden mit einer großen Fensterfront ausgerichtet. Genießen Sie die dieses Lebensgefühl auf 2 Ebenen. Krumpendorf ist aufgrund seiner guten Infrastruktur und die Nähe zum Wörthersee ein sehr beliebtes Wohngebiet.

Wohnfläche ab 110 m² bis 148 m²

Geplante Fertigstellung ab Ende Juli 2021

Beispiel: Wfl. Ca. 110 m² mit Garten

KP: € 368.000,- all inklusive!

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

Klagenfurt – Waidmannsdorf

Diese geräumige und sonnige Mietwohnung verfügt über ca. 92 m² Wohnfläche zuzüglich ca. 15 m² Balkon/Loggia. Sie ist in einer wunderschön gepflegten Mietwohnungsanlage im 1. Stock gelegen. Außerdem ist diese Mietwohnung funktionell aufgeteilt in Vorraum, Küche, 2 Zimmer, südseitiges Wohnzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster, Abstellraum und separatem WC. Zu dieser Wohnung gehören noch ein großer, abgeschlossener Kellerraum und ein PKW-Abstellplatz. Zudem 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

Miete: ca. € 1.010,- inkl. BK und HK

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



Klagenfurt – Waidmannsdorf

Diese sehr gepflegte 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche mit Westbalkon befindet sich in der Nähe der Uni/Lakesidepark und dem Wörthersee. Sie verfügt über eine moderne Küche, schönes Badezimmer mit Dusche und separatem WC. Die Böden sind mit Parkett ausgestattet. Ein Tiefgaragenplatz ist vorhanden. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und die städtische Busanbindung ist in unmittelbarer Nähe.

Miete: € 810,- inkl. BK

M +43 664 220 63 31 Cornelia Schmid
[Cornelia.schmid@sreal.at](mailto:cornelia.schmid@sreal.at)

Wir suchen Immobilien!

Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!

M +43 463 507477

office@sreal-klagenfurt.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!



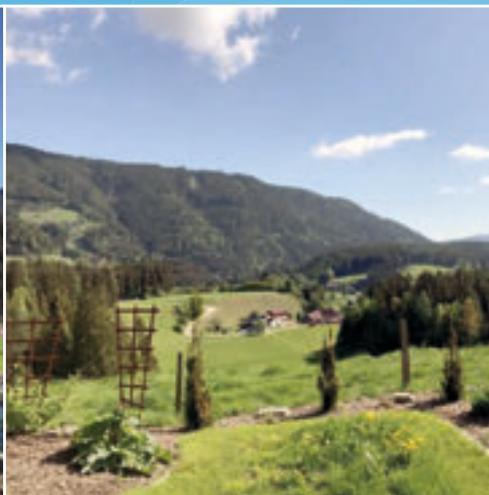
Franchisenehmerin
Immobilien Widmann e.U.
Sparkassenstraße 1a
9560 Feldkirchen
barbara.friessnegg@sreal.at

Wir suchen für konkrete Kaufinteressenten im Bezirk Feldkirchen

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke

Bei uns sind Sie richtig!

Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!



Traumhaus für Naturliebhaber

Dieses ca. 2016 errichtete Niedrigenergiehaus von ELK liegt oberhalb von Himmelberg in traumhafter Aussichtslage mit großzügigem Garten und Schwimmteich. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.776 m² und das Haus verfügt über eine Fläche von ca. 103 m² auf zwei Ebenen, die sich wie folgt unterteilt.

EG: Diele, Gäste-WC und Technikraum, Stiegenhaus, offene Küche mit Einbauküche und Essbereich, Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Sonnenterrasse.

OG: Flur, drei Zimmer und ein modernes Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken, sowie Zugang zum Dachboden.

Zum Anwesen gehören auch ein Carport mit Platz für zwei Autos, ein Nebengebäude in Holzbau mit Ruhebereich, Infrarotkabine, ein Holzlager und eine kleine Darre sowie ein Geräteschuppen. Die Zufahrt zum Haus führt über eine öffentliche Straße. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe und kontrollierter Raumlüftung. Der Schwimmteich hat eine Größe von ca. 200 m² und bietet im Sommer herrliche Erfrischung. Die Orte Himmelberg und Feldkirchen sind nur wenige Autominuten entfernt. Das Haus ist sofort beziehbar.

HWB: 33,5 kWh/m²a, fGEE: 0,7

KP: € 349.000,-

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





Modernes Haus auf historischem Fundament

Dieses attraktive Familienheim befindet sich in ländlicher Ruhelage in der Nähe von Feldkirchen und wurde auf den Grundmauern eines historischen Hofes ca. 2013/2014 neu errichtet. Das Gebäude ist mit einer modernen Wärmedämmung und mit 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 und bietet auf ca. 118 m² noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten. 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

Charmante Wohnung mit Dachterrasse

Diese gemütliche 3 Zi-Wohnung mit ca. 98 m² Wfl. befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum Feldkirchen 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 2 Zimmer. Diese Wohnung bietet ausreichend Platz. Die die Dachschrägen sorgen für eine wohlige Atmosphäre. Auf der ca. 22 m² großen Dachterrasse genießt man den 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



Attraktive Wohnung in Seenähe

Diese gemütliche und sonnige 3-Zi-Wohnung nur ca. 7 km von Feldkirchen und ca. 18 km von Villach entfernt, mit ca. 82 m² Wfl., befindet sich im 2. OG einer sehr gepflegten, ca. 1999 generalsanierten Wohnanlage im Herzen von Steindorf. Der Grundriss unterteilt sich in Vorraum, Gäste WC, Bad mit Badewanne, 2 Zimmer, eine offene Wohnküche, Essplatz und Wohnbereich sowie direkten Zugang auf den Süd- und den Westbalkon. Ebenfalls zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Parkplatz sowie die Mitbenützung des Gartens mit Pavillon und kleinem Gartenhaus. Steindorf ist als Tourismusgemeinde sehr bekannt und beliebt. Die Region Steindorf-Ossiacher See bietet im Winter wie im Sommer eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. In das Wander- und Skigebiet Gerlitzen gelangt man bequem mit der Kanzelbahn in Annenheim.
 HWB: 59,59 kWh/m²a, KP € 169.000,-
M +43 664 887 565 12, Barbara Friessnegg
barbara.friessnegg@sreal.at

Vielseitiges Investitionsobjekt in Seenähe

Dieses interessante, ursprünglich als Gasthof errichtete Gebäude befindet sich im Herzen der Ortschaft Steindorf am Ossiacher See. Es verfügt über eine Gfl. von ca. 1.296m² und eine Nfl. von ca. 862 m² verteilt auf 3 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 u. 1990 wurden div. Anbauten errichtet. Nach umfassenden Sanierungsmaßnahmen oder Neuplanung, wäre eine Nutzung Wohnen, Gewerbe oder Gastronomie denkbar. Im Augenblick gibt es 7 rasch nutzbare Wohneinheiten und 10 - 15 teilweise überdachte Parkplätze. Im Keller befindet sich eine 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



Wohntraum im 4-Seen-Tal in Kärnten

Das Haus liegt in Plescherken in der Gemeinde Keutschach inmitten des traumhaften 4-Seen-Tals im Herzen von Kärnten. Auf drei Wohnebenen können Sie mit einer unverstellbaren Aussicht die Natur genießen. Die leichte Hanglage bietet einen Blick auf den Pyramidenkogel sowie den nahegelegenen Hafnersee und Keutschachersee. Lassen Sie Ihre Seele baumeln auf ca. 223,13 m² Nutzfläche! Über den Wintergarten im Erdgeschoß gelangen Sie auf die erste Wohnebene, in der sich ein großes Zimmer mit der Küche befindet. Ein Kachelofen sorgt dort für ein angenehme Wärme und wohnliches Raumklima. Ebenso ist der Wintergarten mit einem offenen Kamin ausgestattet. Im Obergeschoß finden Sie neben dem Bad und den WC auch eine großartige, offene Wohnebene mit dem Ausgang auf den ersten Balkon. Ein offener Kamin sorgt auch dort für die Möglichkeit einer zusätzlichen Wärmequelle. Im Dachgeschoß befindet sich das großzügig gestaltete Schlafzimmer. Von dort können Sie auf den zweiten Balkon gelangen, der Ihnen vom höchsten Punkt einen Blick auf die einzigartige Landschaft bietet.
KP: € 750.000,-, HWB: 70 KWH/m²a, 0,92 fGEE
T +43 664 8181261, robert.haubiz@sreal.at



Wohnen über den Dächern der Stadt Klagenfurt

Diese Galeriewohnung liegt im Klagenfurter Gutenberghaus, das um die 1909/10 gebaut und letztmalig 2006 aufgestockt wurde.

Die 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.

KP: € 571.200,-

HWB: 53,67 KWH/m²a, fGEE 1,09

T +43 664 8181261

robert.haubiz@sreal.at



Stilvolles Wohnen und Arbeiten in der Stadt Klagenfurt

Die großzügige und sehr repräsentative 150 m² große Altbauwohnung liegt in der Bel Etage des Gutenberghauses 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 Kassettentüren mit seltenen Jugendstiltürdrückern sowie Zugang zum Innenhof des Hauses.

Die Räumlichkeiten wurden im Jahr 2002 generalisiert, im Jahre 2006 erfolgte die Neuverlegung der Gaszuleitung.

KP: € 570.000,-

HWB: 25,16 KWH/m²a, fGEE 1,25

T +43 664 8181261

robert.haubiz@sreal.at

Wohnen mitten in Viktring!

Diese barrierefreie Nichtraucherwohnung liegt im Erdgeschoß einer gepflegten Wohnanlage - inklusiver toller Terrasse und einem kleinen Gartenanteil. In unmittelbarer Nähe gibt es Kindergärten, Schulen, Ärzte, Drogerien, Lebensmittelgeschäfte und eine Apotheke. Der Wörthersee als auch die Innenstadt von Klagenfurt lassen sich gut erreichen. Großzügige und sehr gut aufgeteilte ca. 127 m² Wohnfläche bieten Ihnen genug Platz zum Leben: Ein gemeinsamer Wohn-/ Essbereich, eine Küche, drei Schlafzimmer, ein Abstellraum, Bad/WC und WC extra. Das Badezimmer verfügt neben einer Dusche auch über eine Badewanne. Vom gemeinsamen Wohn-/Essbereich aus kommt man auf die ca. 11 m² große ost-/südseitige Terrasse, die mit einem Glasdach überdacht ist - ideal um der Hektik des Alltags zu entfliehen! Die Wohnung wird teilmöbliert abgegeben. Zudem ist ein Tiefgaragenparkplatz, ein ca. 10 m² großes Kellerabteil mit Stromversorgung, Gemeinschaftsflächen zum Abstellen von Fahrrädern und ein Trocknungsraum der Immobilie zugeordnet.

KP: € 269.000,-, HWB: 96 KWH/m²a, fGEE 1,46

T +43 664 8181261

robert.haubiz@sreal.at



Großzügiges Anlageobjekt zu verkaufen

Wohnen in der Nähe des Klopeinersees - ideal für Spaziergänge, Radfahrtouren oder einen Sprung ins kühle Nass!

Mitten im Ort St. Kanzian am Klopeinersee liegt dieses großzügig angelegte Mehrfamilienhaus. Der Hauptort ist schnell zu erreichen, auch Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzte sind dort vorzufinden. Die Grundstücksfläche beträgt 1.519 m², die Wohnnutzfläche ca. 516 m².

Das Mehrfamilienhaus teilt sich in Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß auf. Die Wohnebenen sind hell, freundlich und zum Teil großflächig konzipiert. Das Erdgeschoß besteht aus zwei Tops, die derzeit vermietet sind. Eine Wohnung verfügt über einen nach Süden ausgerichteten Wintergarten und einen überdachten Balkon. Hier können Sie den herrlichen Blick in die umgebende Landschaft schweifen lassen! Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoß stehen der Wohnungen im Erdgeschoß nichts nach.

Das Obergeschoß besteht ebenfalls aus zwei Tops. Auch hier verfügt eine Wohnung über einen nach Süden, zum Teil überdachten, Balkon - genießen Sie hier die Sonnenstunden des Tages!

Im Dachgeschoß sind ebenfalls zwei Tops angesiedelt, wobei eine davon derzeit vermietet ist. Die Räume in beiden Wohnungen sind mit Erkern ausgestattet und haben auf der Süd- und Nordseite Dachschrägen. Ein überdachter, nach Süden ausgerichteter Balkon, ist der ersten Dachgeschoßwohnung zugeteilt.

Zehn PKW-Abstellplätze, ein Stallgebäude mit einer Nutzfläche von ca. 48 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 487 m² sind im Preis inbegriffen.

Wohnungen ab: € 103.000,-

Gesamter KP: € 970.000,-

HWB 60 kWh/m²a, fGEE 0,91

T +43 664 8181261

robert.haubiz@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. 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. 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



Einfamilienhaus mit Potential in Radenthein

Das Haus selber ist nur etwa 2 Minuten vom Zentrum Radenthein und etwa 5 Minuten vom Millstätter See entfernt. Das 1955 erbaute Einfamilienhaus besteht aus zwei Stockwerke zu je ca. 84 m² und ist voll unterkellert. Ein massiv gebautes Nebengebäude kann optimal als Garage genutzt werden.

Die große Terrasse ist nach Osten ausgerichtet - perfekt für den Genuss des morgendlichen Cafés!

Das Erdgeschoß setzt sich wie folgt zusammen: Flur, Bad und WC, Abstellraum, zwei Zimmer, Küche und Wohnzimmer.

Der erste Stock setzt sich zusammen aus: Flur, Bad und WC, drei Zimmer, Küche und Wohnzimmer.

Das obere Stockwerk ist derzeit noch bewohnt und auch renoviert worden. Das Erdgeschoß ist von seiner Ausstattung her etwas veraltet, bietet dafür aber viel Potential zum Selbstgestalten!

KP: € 145.000,-

HWB: 199 kWh/m²a fGEE 2,25

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



Sonniges Grundstück in Moosburg mit guter Infrastruktur

Realisieren Sie Ihren Traum vom Eigenheim auf 1.083 m² im schönen Moosburg!

Das Grundstück befindet sich in einer netten ruhigen Wohnsiedlung.

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

Dieses 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: € 79.000,-

T +43 664 88304265

martina.granig@sreal.at

Großzügiges Grundstück in St Jakob im Rosental zu verkaufen

Das 2304 m² große Grundstück befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Wohngegend, mit herrlichem Blick auf den südlich liegenden Mittagkogel.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Autobahnanschluss sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Velden am Wörthersee sowie die Stadt Villach erreicht man mit dem Auto in 15 Minuten.

Ländliches Leben mit einer sehr guten Infrastruktur.

Die Widmung lautet auf: Bauland- Wohngebiet.

Es besteht keine Bebauungsverpflichtung.

KP: € 72.000,-

T +43 664 88304265

martina.granig@sreal.at



Wir suchen Immobilien!

Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!

M +43 664 88304265, [Martina Granig](mailto:martina.granig@sreal.at)
martina.granig@sreal.at

Ertragreiches Gastronomieobjekt in Afritz zu erwerben

Afritz ist ein schöner kleiner Ferienort, nicht weit von der Stadt Villach entfernt. In der Nähe befindet sich der Verditz, der ein guter Anlaufpunkt für Wanderer ist, und der Afritzer See. Erwerben Sie die nette und derzeit auch noch gut laufende Pizzeria mit 4 Wohnungen, die sich hervorragend zum Vermieten nutzen. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über 3 Etagen. Im Erdgeschoß befindet sich die Pizzeria mit Gastraum, gut ausgestatteter Küche und einem separaten Dartraum, der auch ausgiebig vom ortsansässigen Dartverein genutzt wird. Außerdem wird das Lokal vom Sparverein und vom Matthias Mayer Fanclub regelmäßig belebt. Im Sommer wird das Angebot vom schönen Gastgarten ergänzt.

Im ersten Stock sind zwei Wohnungen derzeit nicht bewohnt. Der neu gestaltete Balkon ist vom Vorhaus aus für beide Parteien begehbar.

Im zweiten Stock sind die beiden anderen Wohnungen jedoch vermietet. Eine der beiden hat durch das Wohnzimmer direkt Zutritt auf den zweiten Balkon.

KP: € 275.000,-, HWB: 209 kWh/m²a, fGEE 2,79

T +43 664 88304265

martina.granig@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 einen 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: € 333.000,-, HWB: 159 kWh/m²a 1,83 fGEE

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 der 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



Unser Team Wolfsberg und Völkermarkt stellt sich vor!



Franchisenehmer
Dieter Kandut Immobilien
 Bambergerstraße 4 und Roßmarkt 13
 9400 Wolfsberg
T +43 4352 30 708
M +43 664 213 65 07
 office@sreal-wolfsberg.at www.sreal.at/dieter-kandut

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).



Tolles, leistungsfähiges Wohnhaus

Die große Chance auf ein Wohnhaus am Stadtrand von Wolfsberg mit sehr schöner Aussicht! Familien-Hit! 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 4352 30 708 (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 30 708 (1086/2715)
 office@sreal-wolfsberg.at



Neubau-Wohnhaus in St. Johann

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 30 708 (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).

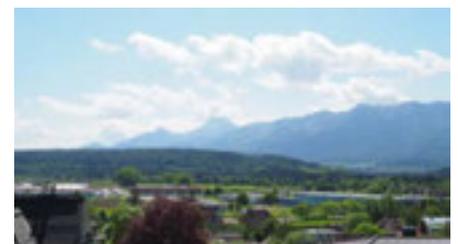
T +43 4352 30 708 (1086/2725)
 office@sreal-wolfsberg.at



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 €369.800,- (Ausbaustufe 1).

T +43 4352 30 708 (1086/2726)
 office@sreal-wolfsberg.at



Das besondere Wohnerlebnis in Villach

Tolle ca. 146 m² große Dachgeschoss-Wohnung in Villach - Warmbad, ruhige Lage mit direktem Anschluss an den Grüngürtel, besondere Wohnatmosphäre, uneinsehbare Dachterrasse mit herrlichem Fernblick, 2 Tiefgaragenabstellplätze, inkl. moderner hochwertiger Einbauküche, 2 Bäder, etc. Sofort beziehbar! HWB: 40,5 kWh/m²a. KP €395.000,-.

T +43 660 21 27 214 (1086/2671)
 office@sreal-wolfsberg.at



BRANDNEU Neubau-Reihenhäuser in Wolfsberg/Neudau

Hier müssen Sie schnell sein! Das Projekt ist NEU am Markt und somit können Sie sich noch Ihr Traum-Reihenhaus auswählen! Diese Reihenhausanlage lässt keine Wünsche offen, alles, was Sie von Ihrer Traumimmobilie erwarten, wird erfüllt, Ihre Erwartungen werden übertroffen und das zu einem vernünftigen Preis, ohne Abstriche machen zu müssen. Das Projekt besticht durch seine ruhige, sonnige und zentrale Lage und ist daher auch perfekt für Familien geeignet.

- ca. 86 m² - ca. 106 m² Wohnfläche
- eigener Garten
- eigene Terrasse
- Carport & Frestellplatz
- top Infrastruktur
- familienfreundliche Wohnlage
- Beheizung mittels Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- hochwertige Qualität
- modern & leistungsfähig

Eine genaue Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Grundrisspläne und KPe werden gerne auf Anfrage versendet! HWB: 33 kWh/m²a, fGEE: 0,62.

T +43 4352 30 708 (1086/2740)

office@sreal-wolfsberg.at



**Immobilien suchen und finden.
Überall und jederzeit!**



www.sreal.at



Eigentumswohnung in Bestlage

Diese ca. 62 m² Eigentumswohnung inkl. herrlichem Süd-Balkon befindet sich in einer sehr beliebten Wohngegend von Wolfsberg - Gries. 1. OG mit Lift, TG-Platz, Keller, der nahe gelegene Grüngürtel von Wolfsberg dient als Erholungsgebiet und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Auch als Anlageobjekt bestens geeignet, HWB: 61,78 kWh/m²a, KP €117.500,- (inkl. ca.

T +43 699 109 711 82 (1086/2767)

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 €260.000,-.

T +43 660 21 27 214 (1086/2735)

office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in Griffen

Helle, freundliche Rand-Wohnung im Ortszentrum von Griffen mit ca. 74 m² WFL. + kleine West-Terrasse, herrlicher Blick auf den Griffener Schlossberg, 1. OG, ausreichend Grünflächen und ein Kinderspielplatz steht allen Bewohnern zu Verfügung, Parkplatz und Keller dazugehörig, HWB: 111,07 kWh/m²a, KP €114.000,- (inkl. ca. €84.009,53 WBF-Übernahme).

T +43 699 109 711 82 (1086/2679)

office@sreal-wolfsberg.at



Neubauwohnung mit Dachterrasse

Symbolbild! Platz für Ihren eigenen Pool? Grillabende mit Freunden? Dann sind Sie hier genau richtig! Provisionsfrei für den Käufer (Bauträgerobjekt), sofort beziehbare, genießen Sie den kommenden Sommer auf der ca. 100 m² großen Dachterrasse mit traumhafter Aussicht! ca. 90 m² Wfl, hochwertige Innenausstattung, Energiesparend, HWB: 33,9 kWh/m²a. KP €289.000,-.

T +43 4352 30 708 (1086/2736)

office@sreal-wolfsberg.at



Neubauwohnung mit Wunschausstattung

Symbolbild! Erfüllen Sie sich Ihre Ausstattungs- / und Gestaltungswünsche! Wolfsberg, nahe dem Stadtzentrum, perfekte Infrastruktur. ca. 90 m² Wohnfläche + Dachterrasse + Terrasse auf der Wohnebene! Carport, Frestellplatz, modernste Haustechnik, uvm. wartet auf Sie! HWB: 33,4 kWh/m²a, KP €289.000,- provisionsfrei für den Käufer! (Bauträgerobjekt!).

T +43 4352 30 708 (1086/2737)

office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in St. Thomas

Gepflegte ca. 90 m² Wohnung inkl. Balkon in äußerster beliebter Wohnlage von Wolfsberg - St. Thomas. Ruhige Wohngegend, sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich in Gehdistanz. Das Wolfsberger Stadtzentrum ist ebenso in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Neu saniertes Badezimmer, Keller, Parkplatz, Hochparterre, HWB: 75,10 kWh/m²a, KP €112.000,- (inkl. ca.

T +43 699 109 711 82 (1086/2768)

office@sreal-wolfsberg.at



Jungfamilien aufgepasst

Diese sehr gepflegte 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 €122.500,— (inkl. ca. €67.235,07 WBF-Übernahme).

T +43 699 109 711 82 (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 +43 699 109 711 82 (1086/2721)
office@sreal-wolfsberg.at



Preishit 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 €78.000,— (inkl. ca. €36.293,26 WBF-Übernahme).

T +43 699 109 711 82 (1086/2713)
office@sreal-wolfsberg.at



Neusanierte Mietwohnung

Ca. 53 m² Mietwohnung, welche 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, Fernwärme, beste Infrastruktur, HWB: 94,0 kWh/m²a, Miete €492,99 inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2661)
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



Mietwohnung - provisionsfrei

Südlich vom Stadtzentrum - St. Thomas befindet sich diese Mietwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche. 1. Obergeschoss, Fernwärme, Parkplatz, Kellerabteil, Vorraum, Wohnbereich mit Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, WC extra, das Stadtzentrum ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar, HWB: 115,3 kWh/m²a, Miete €467,37 inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2748)
office@sreal-wolfsberg.at



Mietwohnung - provisionsfrei

Schöne Mietwohnung mit ca. 37 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss, direkt im Zentrum von Wolfsberg, Parkplatz vor dem Haus, Wohn-/Schlafraum, neue Küche, Badezimmer mit Dusche und WC, Vorraum, Fernwärme, herrliche Aussicht, Kellerabteil dazugehörig, sämtliche Infrastruktur in Gehdistanz, HWB: 41 kWh/m²a, Miete €385,38 inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2753)
office@sreal-wolfsberg.at



Mietwohnung mit Lavant-Blick

Sehr gepflegte Wohnung in ruhiger Innenstadtlage, 1. Obergeschoss, herrlicher Grünblick, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Badezimmer mit Dusche und WC, Autoabstellplatz vor dem Haus, sehr helle Raumgestaltung, schönes Wohnambiente, eingerichtete Küche, HWB: 139,49 kWh/m²a, Miete €485,— inkl. BK/HK/UST.

T +43 664 280 16 70 (1086/2757)
office@sreal-wolfsberg.at



TOP Mietwohnung in bester Wohnlage

Ca. 105 m² Wohnfläche inkl. 2 herrlichen Süd-Balkone, 2. Obergeschoss mit Lift - barrierefrei zugänglich, neue moderne Küche, äußerst beliebte Wohngegend Nähe LKH/Bundesschulzentrum, TG-Platz kann bei Bedarf angemietet werden, nahezu neuwertiger Zustand, Provisionsfrei, Energieausweis in Arbeit - wurde bereits beauftragt, Miete €828,50 inkl. BK/HK/UST.

T +43 4352 30 708 (1086/2764)
office@sreal-wolfsberg.at



Möblierte Mietwohnung am Stadtrand

Sehr gepflegte ca. 57 m² Mietwohnung mit moderner Einrichtung und Balkon in Wolfsberg - Stadtrand. 1. Obergeschoss mit Lift, Parkplatz direkt vor dem Haus, Keller, sehr schöner Ausblick, optimale Raumaufteilung, Badezimmer mit Dusche, WC extra, Zentralheizung, das Stadtzentrum ist in ca. 10-15 Gehminuten erreichbar, HWB: 25,38 kWh/m²a, Miete €495,— inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2766)
office@sreal-wolfsberg.at



Stilvolle Terrassen-Mietwohnung

Ca. 91 m² Mietwohnung mit ca. 40 m² Terrasse in Wolfsberg - Nähe LKH, 1. Obergeschoss eines ruhigen und sehr gepflegten Wohn-/Geschäftshauses, Parkplatz direkt vor dem Haus, tolle Wohnatmosphäre, herrliche Parkettböden, moderne Wohnküche, in der nahen Umgebung befindet sich auch der Grüngürtel von Wolfsberg, HWB: 225,3 kWh/m²a, Miete €839,90 inkl. BK/HK/UST.

T +43 664 280 16 70 (1086/2770)
office@sreal-wolfsberg.at



Großzügige Mietwohnung im Zentrum

Diese gepflegte Wohnung verfügt über ca. 100 m² Wfl. und befindet sich im 1. OG im Herzen von Wolfsberg. Der "Kapuzinerpark" mit einem großen Kinderspielplatz befindet sich in der nahen Umgebung. Whirlpool-Badewanne, Küche eingerichtet, Parkplatz dazugehörig, Pelletofen, 3 Schlafzimmer. HWB: 170,07 kWh/m²a, Miete €500,— inkl. BK/UST. zuzüglich Heizung.

T +43 664 280 16 70 (1086/2772)
office@sreal-wolfsberg.at



Panoramaweg - 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 30 708 (1086/2433)
office@sreal-wolfsberg.at



Baugrundstück Saualpe - St. Oswald

Das ideale 1.424 m² Grundstück für alle Ruhe- und Erholungssuchenden! Sehr schön gelegen, Görtschitztaler Seite der Saualpe, in St. Oswald, Nähe Eberstein, auf ca. 880 m Seehöhe, Nord-Westhanglage mit Ausblick auf die Bergwelt der Region. Im Nahbereich befinden sich zahlreiche Wanderwege, Der Schillift bei der "Steinerhütte" ist in ca. 15 Autominuten erreichbar. KP €13.000,-.

T +43 660 21 27 214 (1086/2755)
office@sreal-wolfsberg.at



Naturjuwel bei St. Paul

Baugrundstück in sehr schöne Hanglage südlich von St. Paul im Lavanttal, 1.370 m² Fläche, Randparzelle mit Sackgassenzufahrt, sonnig gelegen, Wasseranschluss am Grundstück; Kanalanschlussmöglichkeit in geringer Distanz gegeben, Zufahrt über das öffentliche Gut, Sämtliche Infrastruktur wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten befinden sich in ca. 3-4 km, KP €28.000,-.

T +43 4352 30 708 (1086/2773)
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 beziehbar. In der direkten Umgebung befinden sich Notar, Rechtsanwälte, Steuerberater, Bezirkshauptmannschaft, div. Ärzte. Kaufoption möglich. Miete: €1.185,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 4352 30 708 (1086/2646)
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, Rechtsanwälte, 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



Verwirklichen Sie Ihr Unternehmen

Außerst interessantes Gewerbe-Renditeobjekt mit mehreren Mietwohnungen in zentraler Lage von Wolfsberg, sehr großzügig, vielseitig nutzbar. 2.565 m² Gesamt-Grundstücksfläche, ca. 450 m² Erdgeschossflächen, ca. 420 m² Wohn- und Bürofläche, ca. 400 m² Kellerfläche, Verkaufsraum, Schwimmbereich, etc. HWB: 55,8 kWh/m²a, KP €480.000,-.

T +43 4352 30 708 (1086/2714)
office@sreal-wolfsberg.at



Einmalige Gelegenheit - Landgasthof

Gemütlicher Landgasthof im Lavanttal, auf ca. 1.130 m Seehöhe. Ruhige, sonnige Aussichtslage - sehr gut erreichbar. ca. 80 Sitzplätze, Kellerbar, 7 Fremdenzimmer (13 Betten), 3 separate Wohneinheiten (Wirtwohnung, etc.) sind nur einige Vorzüge dieser Liegenschaft. Sofortige Übernahme möglich, HWB: 235,8 kWh/m²a, KP €230.000,-.

T +43 4352 30 708 (1086/2758)
office@sreal-wolfsberg.at



Büro/Geschäft in Frequenzlage

Geschäftslokal mit ca. 120 m² Verkaufsfläche/Büro für viele Branchen bestens geeignet. Große Auslage direkt an der Gehsteigseite, Einfahrtsbereich zur Altstadt von Wolfsberg, sehr hohe Werbeeffizienz, ca. 54 m² Lagerfläche, Sanitärbereich, Parkplätze dazugehörig, Kundenparkplätze direkt angrenzend, HWB: 56,7 kWh/m²a, Miete €860,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 664 280 16 70 (1086/2762)
office@sreal-wolfsberg.at

Solide vorsorgen mit Immobilien.

SREAL
Immobilien

www.sreal.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!

Franchisenehmer
Walter Steinlechner
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.



St. Veit/Glan - Hauptplatz

Direkt im Stadtzentrum befinden sich diese Büroräumlichkeiten im 1. Stock. Diese Räumlichkeiten bieten Ihnen eine besondere Arbeitsatmosphäre oder Wohngefühl. Aufteilung: Kleine Küche, Bad mit Dusche, Vorraum und vier großzügige Räumlichkeiten. Zusätzlicher Lagerraum von ca. 27 m² kann angemietet werden. Nfl: ca. 157 m² Nettomiete: Auf Anfrage! HWB 135 fGEE 2,48.

T 04212 28089 (1083/994)
walter.steinlechner@sreal.at



Baugrundstück Guttaring

Der erste Schritt zum Eigenheim! Sie sehnen sich nach einem gemütlichen Leben am Land, in einem charmananten Haus mit Garten, dann ist dieses Grundstück genau das Richtige für Sie. Es ist gut geschnitten, eben und sehr sonnig gelegen und auch die ersten Obstbäume wurden schon gepflanzt. Aufgeschlossen! Keine Bauverpflichtung. Gfl: 1.217 m² KP €60.000,—.

T 04212 28089 (1083/1035)
walter.steinlechner@sreal.at



Guttaring - Hollersberg

Wir bieten Ihnen eines der letzten Gewerbegrundstücke kombiniert mit Bauland in dieser Lage an. Das Grundstück ist mit Kanal, Wasser und Strom aufgeschlossen und mit öffentlicher Zufahrt versehen. Hier können Sie Wohnung und Firma auf einem Grundstück verwirklichen. Sonnig und ebene Lage. Gfl: 1.854 m² KP VB €55.000,—.

T 04212 28089 (1083/1027)
walter.steinlechner@sreal.at



Urtlstraße 11 - St. Veit/Glan

Ideale Mietwohnung mit einer tollen großen Terrasse! Die Wohnung befindet sich in ruhiger, sonniger Stadtrandlage im 1. Obergeschoß. Beheizt wird Sie mit Infrarotheizkörper. Küche eingerichtet, Kellerabteil und Parkplatzmöglichkeiten vor dem Haus sind gegeben. Wfl: ca. 75 m² + Terrasse ca. 29 m². Miete: €450,— + BK: €236,83,— HWB 63 fGEE 1,14.

T 04212 28089 (1083/1026)
walter.steinlechner@sreal.at



St. Veit/Glan - Lastenstraße 27

Das Mietobjekt hat eine Fläche von ca. 140 m² und liegt im Erdgeschoß eines Hauses und ist barrierefrei. Eine Zufahrt ist direkt gegeben, daher ist es für alle Branchen attraktiv. An der Vorderfront sind Auslagen auf der gesamten Länge. Böden mit Holz-Laminat versehen und das WC verfliest. Nettomiete €600,— + 20% Mwst + BK ca. €350,— ink. Hgz. HWB 260 fGEE 1,72.

T 04212 28089 (1083/993)
walter.steinlechner@sreal.at

St. Veit - St. Donat

Modernes 4-Zimmer Mittelreihenhaus. BJ 2014/15 in sonniger Aussichtslage.

Eine gute Raumaufteilung, die Wohnraumbelüftung, das pflegeleichte Grundstück und 2 Carports sind nur einige der Vorzüge dieser Liegenschaft. Küche, Bad und Vorraum im Kaufpreis enthalten.

Wfl: ca. 91 m² + Keller 48 m²
Garten mit überdachter Terrasse 67 m².
BK: ca. 100,— + Fernwärme ca. € 120,—
KP: € 289.000,—, HWB 33,4 fGEE 0,94
(1083/1041)

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





St. Veit/Glan – Spitalgasse 4

Zum Verkauf / Zur Vermietung steht ein modern gestaltetes Geschäftshaus BJ 2004 in der Innenstadt von St. Veit/Glan mit Besten Lage in der Fußgängerzone, in direkter Nähe zum Hauptplatz. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche PKW Stellplätze. Die Immobilie verfügt über eine Nettotonfläche von ca. 950 m² (inkl. 50 m² Lagefläche) verteilt über 3 Geschosse. Die Liegenschaft ist mit einem zentral gelegenen Kabinenaufzug ausgestattet. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über einen Fernwärmeanschluss. Kaufpreis oder Miete auf Anfrage! HWB 62 kWh/m² (1083/1036)
T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at

St. Veit/Glan – Klagenfurterstraße 42 Lust auf Tapetenwechsel?

Diese tolle und gepflegte sehr großzügige 3 Zimmer-Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage, wo die erstklassige Infrastruktur Ihnen den Alltag erleichtert. Das clevere Raumkonzept machen den besonderen Reiz der Wohnung aus. Sehr großer Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine eigenes Badezimmer und es gibt noch ein weiteres Zimmer mit Dusche und WC! Lift!
 Wfl: ca. 123 m² + Balkon ca. 11 m², Kellerabteil und 2 Tiefgaragenparkplätze!
 BK: € 196,16 + Fernwärme! KP € 240.000,-
 HWB 41 fGEE 1,14 (1083/979)
T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at



Klagenfurt – Flatschacherstraße 156 Diese gemütliche 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift.

Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79 m² und einer Loggia und einem Wintergarten. Wohnzimmer und Schlafzimmer haben Zugang zur Loggia. Man könnte mit wenig Aufwand ein separates Zimmer aus dem Wohnbereich teilen und hätte damit 2 Schlafzimmer. Weiteres verfügt die Wohnung über einen Tiefgaragenparkplatz und einem Kellerabteil.
 BK: € 158,- + Fernwärme ca. € 95,-
 HWB 74 fGEE 1,05
 KP VB € 149.000,- (1083/1034)
T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at



St. Georgen am Längsee An der Lauer 25

In einer ruhigen, sonnigen Wohngegend befindet sich diese Doppelwohnhäuselhälfte mit 3 abgeschlossenen Ebenen. Schönes großzügiges und ebenes Grundstück! 2 Garagen und Abstellplätze sind vorhanden sowie ein Nebengebäude mit Lagerfläche. Die Liegenschaft wäre auch gut zur Vermietung geeignet, durch die Nähe zum Längsee und zur Stadt St. Veit/Glan. Öl-Zentralheizung + Solar!
 Nutzfläche:
 – UG: ca. 44 m² + Terrasse ca. 12 m² + Kellerräume
 – EG: ca. 63,50 m² + Terrasse überdacht 64,50 m²
 – OG: ca. 63,50 m² + Loggia ca. 9 m²
 – DG: ausgebaut ca. 58 m² und 1 Raum könnte noch ausgebaut werden!
 – Gfl: 1.137 m²
 Kaufpreis: € 219.000,-
 HWB 168 fGEE 2,23 (1083/1039)
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 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

Launsdorf – Buchbergstraße

Wohnen & Leben mit Charme und Charakter! Das perfekte Haus für die Großfamilie oder fürs Leben mit mehreren Generationen unter einem Dach, da das Haus aktuell über zwei Wohnbereiche verfügt! Das Herzstück und ein echter Wohlfühlraum ist der rund 40 m² große Wintergarten, mit freiem Blick auf die Burg Hochosterwitz. Der riesige und wunderschön angelegte Garten mit überdachten Swimmingpool lässt Genießer- und sonnenhungrige Herzen höher schlagen. Für den Fuhrpark des Hauses steht eine Garage, ein Carport und genügend Freiflächen zur Verfügung. Wfl: ca. 160 m² Gfl: 1.741 m²
 KP: € 249.000,- Energieausweis in Arbeit! (1083/1042)
T +43 4212 28089, Walter Steinlechner
walter.steinlechner@sreal.at



St. Veit/Glan – Bräuhausgasse 11 Tolle 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. Das Haus wurde in 3 Einheiten parifiziert. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist möglich. 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 + 13 m² Loggia auf je 2 Ebenen. Gfl: 539 m²
 2 Carports + weitere Abstellplätze vorhanden
 KP: VB € 398.000,-
 HWB 80,67 fGEE 1.61 (1083/1022)
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



Unser Team Spittal/Drau- Seeboden stellt sich vor!



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



Office/Vertriebsassistentin
Kathrin Bartsch
T +43 664 4509845
kathrin.bartsch@sreal.at



Immobilienberater
Rainer Schwinger
M +43 664 167 55 55
rainer.schwinger@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

In Seeboden am Millstätter See
direkt am Hauptplatz der
Marktgemeinde Seeboden



Franchisenehmerin
Bernadett Weber

Hauptplatz 3,
9871 Seeboden

T +43 4762 82200

bernadett.weber@sreal.at
www.sreal.at/bernadett-weber



Neubauprojekt SONNfeld in Millstatt am Millstätter See mit Berg- und Seeblick

Vom geräumigen Loft mit traumhafter Sicht auf den Millstätter See, behaglichen Panoramawohnungen mit offener Terrasse bis hin zur gemütlichen Gartenwohnung mit grüner Wohlfühl-oase - hier findet sich für jeden Geschmack das richtige Zuhause.

Auf eine hochwertige Ausführung wird besonders Wert gelegt: Große Fensterflächen, um mit lichtdurchfluteten Räumen ein wohl-tuendes Raumklima zu schaffen, großzügige Wohnflächen mit viel Platz zum Ausbreiten und vor allem die Verwendung natürlicher Baustoffe, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Bewohner fördern und stärken.

Die Grundrisse entsprechen dem behindertengerechten Wohnbau. Wfl. ca. 77 m², Terrasse ca. 20 m²

KP. ab € 269.000,-

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



Landhaus in einzigartiger Aussichtslage am Millstätter See

Nostalgisches Landhaus in wunderschöner idyllischer Lage am Millstätter See mit einem einzigartigen Blick auf die Bergwelt und den See. Zwischen Wiesen und Wäldern finden Sie dieses gemütliche und großzügige Landhaus. Ein großer Wohnbereich mit Sonnenterrasse, Jagdzimmer, Esszimmer und Küche bieten im Erdgeschoss viel Platz zum Wohnen. Das Obergeschoss ist in 3 Zimmer und Badezimmer aufgeteilt. Im ausgebauten Dachgeschoss kann eine Galeriewohnung für Ferienzwecke oder für die Familie zum kreativen Arbeiten genutzt werden. In der Kellerbar ist der abendliche Tagesausklang bei einem Gläschen Wein vor dem offenen Kamin möglich. Jedes Zimmer bietet einen traumhaften Ausblick auf den Millstätter See. Der mit besonderen Bäumen und Sträuchern bepflanzte Garten, bietet mediterranes Flair direkt vor der Terrassentür. Der Troackasten im Gartenbereich ist eine absolute Rarität. Dieser kann ausgebaut und vermietet werden. Der kristallklare Millstätter See lädt im Sommer zum Schwimmen, Segeln oder Wasserskifahren ein. Für Wintersportler gibt es in unmittelbarer Nähe mehrere Skigebiete. Das Motto „Leben wo andere Urlaub machen“ findet wirklich statt.

HWB: 143,4 kWh/m²a, Wfl. 300 m²,
Grund ca. 1.095 m²,
KP € 589.000,-

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



Wunderschönes Landhaus

in ruhiger, idyllischer Berglage und toller Aussicht

In absolut ruhiger Naturlage mit fantastischem Blick auf die Berge Oberkärntens finden Sie dieses liebevoll modernisierte Landhaus. Das Wohnhaus wurde laufend saniert und modernisiert und bietet auf ca. 220 m² Wohnfläche 6-7 Zimmer, mehrere Bäder und einen gemütlichen Wintergarten. Das Herzstück des Hauses ist die sonnige Wohnküche mit großzügiger Essecke und rundum Panoramablick. Separater Eingang in eine räumlich gut aufgeteilte Wohnung. Nebengebäude mit Doppelcarport und Sommerküche. Der Garten ist terrassenförmig mit Alpenkräutern und Blumen angelegt. Eine Liegenschaft für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Genießer.

HWB: 114,4 kWh, Wfl. ca. 220 m², Grund ca. 925 m²
KP € 375.000,-

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

Schönes Wohnhaus mit großem Garten in Penk im Naturpark Mölltal

Dieses geräumige Haus befindet sich im schönen Mölltal in Penk. Die Liegenschaft ist umgeben von einem gepflegten Garten, mit schönem Obstbaumbestand. Ein Gartenhaus, ein Carport für 2 Autos sowie mehrere Stellplätze gehören ebenfalls zu diesem Haus. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine geräumige Küche mit großem Essbereich sowie einem Bad mit Wanne. Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls ein modernes Bad und 3 weitere Schlafzimmer, eins davon mit Ankleideraum. Von den Zimmern gelangt man auf den Balkon, wo man den atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge und das Mölltal genießen kann. HWB: in Arbeit, Wfl. 152 m², Grund ca. 2.181 m², KP: € 198.000,-

M +43 664 1675555, Rainer Schwinger
rainer.schwinger@sreal.at





Doppelhaushälfte mit schönem Garten in ruhiger Lage von Steinfeld/Drau

Die Liegenschaft ist umgeben von einem gepflegten Grundstück mit Nebengebäude und ausreichend Stellfläche. Im Wohnbereich befindet sich ein gemütlicher Essbereich mit Sitzzecke, die Einbauküche und ein Bad mit Dusche und WC. Das OG ist ideal aufgeteilt in ein großes Wohnzimmer mit großen Fenster und Balkon, sowie 2 Schlaf - bzw. Kinderzimmer und einem Bad mit WC. Das DG ist ausgebaut und bietet ausreichend Platz für zwei Zimmer und beinhaltet ein Bad mit WC. Das Haus ist zur Gänze unterkellert und wird mittels Fernwärme beheizt. Eine Garage im Haus und eine Garage im Garten bieten Platz für 2 Autos. HWB: 118 kWh, Wfl. 150 m², Grund ca. 1.346 m², KP: € 258.000,-

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

Wohnhaus im historischen Stadtzentrum der Künstlerstadt Gmünd

Man gelangt durch die Gassen der Künstlerstadt Gmünd über einen idyllischen Hinterhof zu dieser Liegenschaft. Die Immobilie wurde zwischen 1981-1989 saniert und ist in einem guten Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich ein Kaminzimmer mit Zugang zur einzigartigen Terrasse auf der Stadtmauer. In den Obergeschossen sind zahlreiche, gemütliche Zimmer mit viel Platz für die Familie. Ein Objekt für Liebhaber! Die mittelalterliche Stadt Gmünd liegt am Eingang zum Nationalpark Hohe Tauern und dem Biosphärenpark Nockberge. Die Stadt ist eine der lebendigsten und schönsten Kleinstädte Österreichs.

HWB: in Arbeit, Wfl. 200 m², Grund ca. 152 m², KP: € 258.000,-

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



Penthouse mit Panoramablick auf den Millstätter See

In Seeboden in sonniger und ruhiger Lage mit traumhaftem Ausblick auf den Millstätter See und die Bergwelt Oberkärntens finden Sie dieses Penthouse. Vom Treppenhaus über einen sep. Vorraum gelangt man in den hellen Wohnraum mit Seeblickbalkon. Nebenbei befindet sich direkt die Küche und ein Schlafzimmer mit Ostbalkon, ein Gästezimmer mit Westbalkon, ein Badezimmer, sep. WC und Abstellraum runden dieses Angebot ab. Eine gemütliche und moderne Dachgeschosswohnung mit viel Platz für die Familie. Die Fertigstellung (Böden, Wände, Sanitär) erfolgt auf Wunsch und kann individuell mitbestimmt werden. Diese Immobilie kann als Zweitwohnsitz oder zur Ferienvermietung genutzt werden.

HWB: 26 kWh, Wfl. 115 m², KP: € 389.000,-

M +43 664 1675555, Rainer Schwinger
rainer.schwinger@sreal.at

Stadtwohnung im Zentrum von Spittal/Drau mit großer Sonnenterrasse

Diese Wohnung befindet sich in einem modernen Haus direkt im Stadtzentrum von Spittal/Drau nahe zum Stadtpark Center. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Vom Flur gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit separater Küche und Zugang zur 50 m² großen Terrasse. Die Terrasse verleiht der Wohnung ein besonderes Flair. Ein Badezimmer mit Whirlpool-Wanne, Dusche und WC befinden sich direkt neben den Schlafzimmern. Zusätzlich gibt es ein Zimmer, welches als Büro genutzt werden kann. Ein großer Wirtschaftsraum und ein separates Gäste-WC gehören ebenfalls zur Wohnung

HWB 13,8 kWh, Wfl. ca. 138 m², KP € 295.000,-

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





Moderne Wohnung in absoluter Ruhelage mitten in der Natur

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Auf insgesamt 109 m² Wohnfläche befinden sich ein großer Eingangsbereich, ein offener Wohn- Essbereich mit Einbauküche und Zugang zur Sonnenterrasse, die einen Traumblick auf die umliegende Bergwelt bietet. 2 Kinder- oder Gästezimmer, ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein sep. WC und ein Abstellraum gehören ebenfalls zu dieser modernen, hellen Wohnung. Die Terrasse ist umgeben von einem großzügigen Garten, in dem man mit der Familie und Freunden gemeinsame Stunden im Freien verbringt oder einfach nur die Seele baumeln lässt. HWB: 40,9 kWh, Wfl. ca. 109 m², MP € 1.130,-
M +43 664 4509845, Kathrin Bartsch
kathrin.bartsch@sreal.at

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage von Spittal/Drau

Diese gemütliche Wohnung finden Sie in unmittelbarer Nähe vom Zentrum Spittal/Drau. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhaus. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen und Sonnenbalkon. Weiters gibt es 2 Schlafzimmer, eins davon mit Schrankraum, eine Küche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Wanne/Dusche und WC. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum. Ausreichend Autoabstellplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung.

HWB: 114,9 kWh, Wfl. 81 m², MP € 749,-
M +43 664 4509845, Kathrin Bartsch
kathrin.bartsch@sreal.at



Almgrundstück Nähe Weißensee oberhalb von Greifenburg auf der Emberger Alm

Diese Rarität auf der Emberger Alm in absoluter Naturlage mit Blick über die Berge bis hin zum Weißensee wartet auf SIE! Über eine ca. 12 km lange asphaltierte Zufahrt gelangt man zu dem voll erschlossenen (Kanal, Strom, Wasser) Almgrundstück mit Weitblick im Ski- und Wandergebiet oberhalb von Greifenburg. Die Natur und Ruhe wirken lassen und in der Almsonne relaxen und den Alltag vergessen. Die Kulinarik der Berggasthöfe genießen und Verweilen. Die sportlichen Aktivitäten in einer traumhaften Bergkulisse nutzen. Hier könnte Ihre „Almauszeit“ entstehen.

Grund 315 m², KP € 78.500,-

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



Baugrund in traumhafter Naturlage am Sonnenplateau des Millstätter Sees
 Dieses wunderschöne Baugrundstück liegt in einer absoluten Ruhelage am Sonnenplateau des Millstätter Sees in sonniger Naturlage. Kanal, öffentliches Wasser sowie Strom, stehen an der Grundstücksgrenze zur Verfügung. Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße. Keine Bebauungsverpflichtung!

Grund 2.113 m², KP € 164.500,-

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



Schöne Baugrundstücke im Naturpark Mölltal

Diese ebenen Baugrundstücke befinden sich in sonniger Ruhelage inmitten von Wiesen und Wäldern im Ferienort Kolbnitz. Die Grundstücksgröße kann individuell gewählt werden. Die familienfreundliche Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Grundstücke sind in Nähe der Grundgrenze voll erschlossen. Grund ab 750 m², KP € 55,-/m²

M +43 664 1675555, Rainer Schwinger, rainer.schwinger@sreal.at

Unser Team Lienz stellt sich vor!



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



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



Kundenberaterin
Stefanie Lanner
T 43 676 711 4940
stefanie.lanner@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

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

Unsere Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag
8.00 bis 16.00 Uhr

Franchisenehmerin

Gugganig Immobilien e.U.

Johannesplatz 6,
9900 Lienz
in der Lienzer Sparkasse

T +43 5 0100 - 33590

gaby.gugganig@sreal.at

www.sreal.at/gaby-gugganig

Ihr Partner
in Osttirol



Grund zum Glücklichein

Ein Refugium der Ruhe ist dieses exklusive, an Grünland grenzende Grundstück in Nußdorf/Debant in unwiederbringlicher Premiurlage. Lassen Sie sich von dem traumhaften Ausblick über den Lienzer Talboden sowie auf das idyllische Landschaftsgebiet verzaubern! Alles für den täglichen Bedarf ist nur einen Katzensprung von der Sonnenstadt Lienz entfernt. Gfl.: 496 m², €109.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1659)

gaby.gugganig@sreal.at



Ihr Schlüssel zum Erfolg

Hier ist Ihre Chance zum Greifen nahe! Direkt an der B83, nicht weit von der Autobahn und dem Grenzübergang zu Italien, steht dieses ehemalige Gasthaus zum Verkauf. Mit reichlich Platz, Erdgeschoss mit Gastraum und Theke, sowie im Obergeschoss die 8 Schlafzimmer, können Sie hier Ihren Traum leben. Nfl.: ca. 400 m², Gfl.: ca. 1329 m², HWB: 263 kWh/m², €339.000,—.

T +43 5 0100 - 33591 (1081/1628)

hannes.stocker@sreal.at

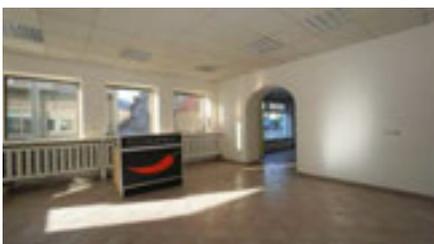


Anleger auf der Sonnenseite

Auf der Sonnenseite des Lienzer Talbodens wird?hier diese?Fläche in Form von Landwirtschaftsflächen in Bauerwartungsland verkauft. Exklusives?Grundstück mit ca. 6000 m². Im Ortsteil Stronach, liegen diese?in einen Wohnsiedlung eingebetteten, Parzellen. Eine Anlage für die Zukunft - hier legen Sie richtig an und sorgen für Ihre Zukunft vor.

T +43 5 0100 - 33591 (1081/1583)

hannes.stocker@sreal.at

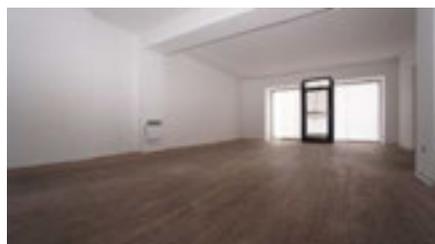


TOP Gelegenheit für Geschäftstüchtige

Haben Sie immer schon von Ihrem eigenen Lokal geträumt? Jetzt ist es soweit! Eine überschaubare Lokalgröße von knapp 88 m², in stark frequentierter Lage in Lienz, bietet Ihnen einen perfekten Start! Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie eine unverbindliche und kostenlose Besichtigung! HWB: 247 kWh, Miete inkl. BK: 1.477,80€.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1627)

gaby.gugganig@sreal.at



Lager-/Geschäfts-/Büroflächen

Mitten im Zentrum von Lienz erwarten Sie ebenerdig insgesamt ca. 51 m² Fläche zur freien Gestaltung. Diese Büro-, Verkaufs- und Geschäftsflächen bieten sich für verschiedenste Einrichtungen bestens an, da sich die Räume flexibel und individuell trennen, gestalten und aufteilen lassen. Nutzen Sie diese einmalige?Gelegenheit. Nfl.: 51 m², HWB: 208 kWh, Miete: 600€.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1649)

gaby.gugganig@sreal.at



Space for ideas in Stadtnähe

Sie sind auf der Suche nach einem Workspace mit schöner Aussicht? Hier haben wir einen atemberaubenden, in der Natur und doch zentral gelegenen, kreativen Hotspot mit Büroräumlichkeiten Nahe der Stadt Lienz. Gute Verkehrsanbindungen sowie ausreichend Autoabstellplätze für Kunden und Mitarbeiter sind vorhanden. Nfl.: ab 54 m², HWB: 65 kWh, Miete: €15,—/m².

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1669)

gaby.gugganig@sreal.at



Grund zum Glückhsein!

Ein Refugium der Ruhe ist dieses exklusive, an Grünland grenzende Grundstück in Nußdorf/Debant in unwiederbringlicher Premiumlage. Lassen Sie sich von dem traumhaften Ausblick über den Lienzer Talboden sowie auf das idyllische Landschaftsgebiet verzaubern! Sie residieren umgeben von viel Grün und gehobener Nachbarschaft in einer der besten Lagen und genießen eine perfekte Melange aus den Vorzügen des Stadtlebens und Naturverbundenheit. Alles für den täglichen Bedarf ist nur einen Katzensprung von der Sonnenstadt Lienz entfernt. Der erste Schritt zum Eigenheim sonnig, ruhig und dennoch zentral.

Gfl.: 496 m²

KP: € 109.000,-

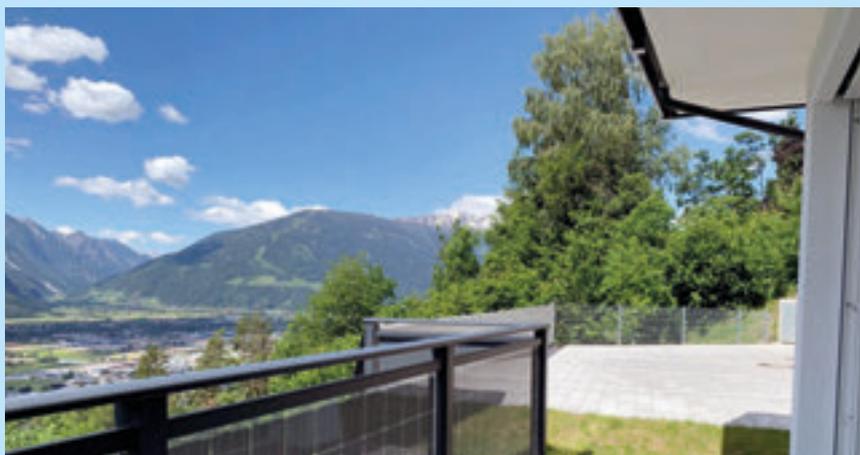
T +43 5 0100 - 33590, Gaby Gugganig,
gaby.gugganig@sreal.at

Wohngenuss mit Terrassenplus!

Willkommen in der Wohlfühl-Wohnoase! Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit bodentiefen Verglasungen fühlen sich Familie und Freunde gleichermaßen zu Hause. Auf ca. 80 m² bekommt man in dieser top modernen Wohnung alles, was das Herz begehrt. Von der Haustür tritt man ebenerdig in den Gang, von wo man in alle Räume gelangt. Ein schönes Bad und ein separates WC, sowie ein praktischer Abstellraum befinden sich beim Eingang. Von den 2 Schlafzimmern und dem großzügigen Wohn-/Essbereich kann man direkt auf die Terrasse gehen und den einzigartigen Ausblick genießen. Durch die geringe Entfernung zu den nächstgelegenen Ortszentren Dölsach und Lienz ist eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur gewährleistet. (1081/1670) HWB: 45 kWh, Wfl.: ca. 80 m²

KP: € 270.000,-

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



Alpenkino im Freizeit-/Wanderparadies

Hier haben Sie das größte Wander- und Schigebiet Kärntens (Nassfeld), die italienische Staatsgrenze aber auch die Sonnenstadt Lienz (Osttirol) zum Greifen nahe. In der Ruhe liegt die Kraft! Das lässt Sie dieses bezaubernde Anwesen inkl. weitläufigem Garten mit Körper, Geist und Seele spüren? Der Zugang in das Haus kann entweder über den Wohnbereich des ebenerdigen Kellergeschosses von oder über die 3 m breite Rasenstein-Außentreppe entlang der Ostseite des Gebäudes in das Erdgeschoss erfolgen. Das Haus kombiniert Größe mit Gemütlichkeit und schafft damit eine strahlende sowie lauschige Wohnatmosphäre in jedem Raum. Am oberen Ende des Gartens sind 22 m² Solar-Paneele zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung (FB-Heizung in allen Räumen) in optimaler Lage aufgestellt. Die Liegenschaft verfügt über einen exklusiv gepflegten Hanggarten hinter dem Haus, bepflanzt mit diversen Bodendecken und verschiedenen Sträuchern, wie mehreren Rosenarten und einer Hecke aus Kirschlorbeer. Ein kleiner Geräteschuppen (ca. 6 m²) ist hinter dem Haus stülgerecht angebaut. Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen Einzelstücken! HWB: 49,7 kWh, Gfl.: 789 m², Wfl.: 224 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1662), gaby.gugganig@sreal.at



Exklusiver Berggasthof im Herzen Osttirols

Hier auf 1.662 m, wo sich Berg und Wolke küssen liegt der Berggasthof Faschingalm. Im Sommer ein ideales Ausflugsziel und Ausgangspunkt für viele Wander- und Bergtouren. Im Winter ein perfekter Ausgangspunkt zum Skigebiet sowie für viele Ski- und Schneeschuhtouren. Früher wurde die Faschingalm als uriges Wirtshaus geführt. Mit dem Engagement und Elan, welche in die Aufrischung des Almhauses gesteckt wurde, ist es im Jahr 2018 zu einem Ort der Freude und Geselligkeit geworden. Mit modernster Ausstattung und Technik sowie unter Verwendung von edelsten Materialien besticht diese an Grünland grenzende Liegenschaft. 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. Erleben Sie das traumhafte Panorama auf der Sonnenterrasse oder genießen Sie die gemütliche Hüttenatmosphäre in urigen Stuben bei wohliger Wärme. In einer der schönsten Regionen Österreichs Erinnerungen schaffen: im Winter warten Ski, Rodel und Schneeschuh auf Sie, im Sommer laden die unzähligen Wanderrouten und Mountainbike Strecken zum Ausstoben ein. Gfl.: 5.627 m², HWB: 60 kWh, KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1661), gaby.gugganig@sreal.at



Hier geht die Sonne auf!

Lassen Sie sich vom Charme dieser absolut stilvoll eingerichteten Eigentumswohnung und deren atemberaubenden Aussicht über die von majestätischen Gipfeln gekrönte Stadt Lienz verzaubern. „Zeitlose Eleganz“ - die moderne, grifflose, italienische Designerküche verleiht dem offen gestalteten Koch- Ess- und Wohnbereich das gewisse Etwas und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist ein rund 20 m² großer, südseitiger Balkon mit fantastischer Aussicht, sowie ein wunderschön, angelegter und sehr gepflegter Allgemeingarten mit vielen Extras. Erfüllen Sie sich und Ihren Lieben mit dieser einzigartigen 4-Zimmer-Wohnung Ihren persönlichen Wohntraum. (1081/1647)

HWB: 94 kWh, Wfl.: ca. 97 m²
KP € 262.000,-

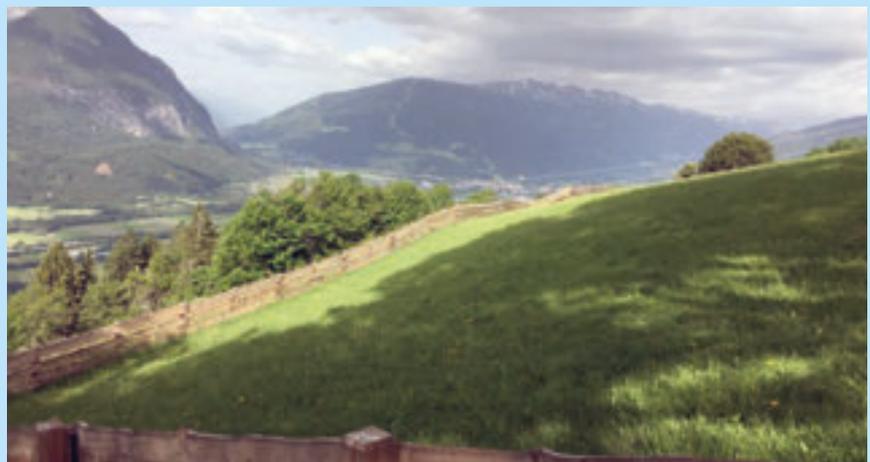
T +43 5 0100 - 33590, Gaby Gugganig,
gaby.gugganig@sreal.at

Land- und Forstflächen am Iselsberg/Stronach

Wald, Weidefläche oder Anbauland, in Stronach am Iselsberg stehen ca. 5 ha zum Verkauf. Das ca. 1,3 ha große und maschinell bewirtschaftbare Grünland, aufgeteilt auf zwei Parzellen, liegt unmittelbar südliche des Ortskerns von Stronach und bietet eine perfekte Bewirtschaftung. Die ausgezeichnete Heuqualität auf über 1.100 m. ü. M könnte eine perfekte Ergänzung für Sie darstellen. Der Wald, mit ca. 3,5 ha, wurde teils aufgeforstet und ist über einen Weg im Norden der Waldparzellen oder über einen, ehemals Holzbringungsweg, im Süden gut erreichbar. Teilweise wurde der Bestand schon nachgepflanzt und wird für die nächsten Jahr einen gute Bestockung sichern. Vereinbaren Sie noch heute eine unverbindliche Besichtigung. (1081/1640)

Kaufpreis: auf Anfrage

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





Kraftplatz in Panoramalage

Dies ist der richtige Platz um die Seele baumeln zu lassen, um wieder zu sich selbst zu finden und neue Kraft zu schöpfen. Genießen Sie die Nähe zum Schigebiet Nassfeld sowie die wenigen Autominuten nach Kötschach-Mauthen, wo Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants usw. zur Genüge vorhanden sind. Wfl.: ca. 160 m², Gfl.: 750 m², HWB: 75 kWh, €259.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1643)
gaby.gugganig@sreal.at



XL-Wohntraum inkl. Freizeitwohnsitz

Die Großzügigkeit sowie die umfangreiche Hausausstattung machen dieses Haus in Greifenburg zu einem perfekten Zuhause für die ganze Familie. Wer auf 3 Ebenen nicht genug Platz findet, dem steht ein weiterer ca. 47,6 m² großer Raum über der Garage zur Verfügung, den Sie frei nach Ihren Wünschen gestalten können. HWB: 85 kWh, Gfl.: 1000 m², Preis auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1592)
gaby.gugganig@sreal.at



Mache es zu deinem Projekt

Ein ROH-Diamant im Grünen, idyllisch gelegen und umgeben von einer herrlichen Bergkulisse wartet im Natur- und Kräuterdorf Irtschen auf seinen Feinschliff und seine Fertigstellung. Wer ruhig, möglichst ohne direkte Nachbarn wohnen und sich in einem riesen Garten austoben will, der ist hier an der richtigen Adresse! Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Gfl.: 3839 m², Preis auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1635)
gaby.gugganig@sreal.at



Anleger aufgepasst

Investieren und profitieren mit einer attraktiven Wohnanlage mit 5 Wohneinheiten in TOP Lage in Lienz. Lassen Sie sich überraschen! Trotz zentraler Lage genießen Sie in allen Wohnungen, herrliche Ruhe und einen reizvollen Blick ins Grüne. Die Wohnflächen betragen zwischen 34 und 48 m² + jeweils ein Autoabstellplatz. HWB: 142 kWh, €369.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1616)
gaby.gugganig@sreal.at



Unser Platz im Grünen

Am Sonnenhang des Iselsberg, können Sie sich hier auf drei Ebenen entfalten. Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss werden Ihnen und Ihrer Familie genügend Raum bieten. Wagen Sie den Schritt und werfen Sie einen Blick in Ihrer potentielle Traumimmobilie! Eine unverbindliche Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall! Wfl.: ca. 142 m², Gfl.: 868 m², HWB: 144 kWh, €207.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1634)
gaby.gugganig@sreal.at



Ganz oben ists am schönsten

Fernblick garantiert mitten in der Sonnenstadt Lienz! Diese Stadtwohnung punktet vor allem mit ca. 80 m² Wohnfläche sowie einer Loggia, einem TG Platz + Kellerabteil. Zur einen Seite wird Sie der parkähnliche Innenhof mit einer wunderbaren Aussicht hoch über Lienz verwöhnen. Zögern Sie nicht länger und rufen Sie uns heute noch an. HWB: 55 kWh, Wfl.: ca. 80 m², €217.000,—.

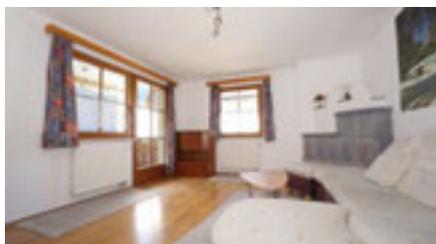
T +43 5 0100 - 33590 (1081/1652)
gaby.gugganig@sreal.at



Wir erfüllen Ihren Wohntraum

Hier profitieren Sie vom Grünblick in den parkähnlichen Allgemeingarten sowie der Traumausblick auf die Berge von Lienz. Die 3 Zimmer-Wohnung inkl. 7,24 m² Loggia steht ab sofort für Sie bereit. Von dieser Ruhelage, am Stadtrand von Lienz, können Sie zu Fuß oder mit dem Rad alle wichtigen Besorgungen erledigen. Wfl.: 80 m², HWB: 55 kWh, €212.000,—.

T +43 5 0100 - 33591 (1081/1668)
hannes.stocker@sreal.at



Ein lauschiges Plätzchen in Stadtnähe

Das Raumwunder liegt in unmittelbarer Nähe der Sonnenstadt Lienz und ist die ideale Wohnung für die Großfamilie. Hier leben Sie mit Ihren Liebsten gemütlich beieinander und es bleibt für jedes Familienmitglied genügend Platz und Raum. Zusätzlich punktet diese Wohnung mit 2 Balkonen, einem Tiefgaragenplatz sowie einem Kellerabteil. Wfl.: ca. 90 m², HWB: 62 kWh, €185.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1637)
gaby.gugganig@sreal.at



Start ins Wohnglück

Klein, praktisch und einfach nur süß präsentiert sich dieses 1-Zimmer (Ferien)-Apartment in super zentraler Lage in der Marktgemeinde Oberdrauburg. Profitieren Sie von der tollen Lage, der Nähe zu verschiedenen Skigebieten und von der perfekten Anbindung in alle Himmelsrichtungen wie Italien und Slowenien. inkl. fix zugeteilter Autoabstellplatz + Kellerabteil. HWB: 45 kWh, €45.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1603)
gaby.gugganig@sreal.at



Bilderbuchaussicht

Lassen Sie sich hier Tag für Tag von dem Bergblick verzaubern und dem herrlichen Panorama verwöhnen. Das Grundstück liegt idyllisch auf ca. 940 m Seehöhe, 6 km von der Nationalparkgemeinde Winklern entfernt. Zahlreiche Wander- und Bergtouren können direkt von zuhause aus gestartet werden. Der Glocknerradweg führt direkt vor dem Grundstück vorbei. Gfl.: 3900 m².

T +43 5 0100 - 33591 (1081/1593)
hannes.stocker@sreal.at



Anlegen mal richtig

Anlegen, Vermieten oder selbst Wohnen, hier mach Sie nichts falsch. Kleinwohnung im Herzen von Lienz mit ca. 39 m² Wfl. und Kellerabteil sowie Badezimmer mit Dusche und WC, Einbauküche, ein separates Schlafzimmer unterstreichen diese bezaubernde Wohnung Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sorgen Sie für die Zukunft vor. HWB: 72,6 kWh/m², €72.000,—.

T +43 5 0100 - 33591 (1081)
hannes.stocker@sreal.at



Wo träumen erlaubt ist

Hier in Obertilliach stehen Naturbelassenheit, Erholung und Ursprünglichkeit im Mittelpunkt. Auf ca. 916 m² Fläche, eingebettet in einen kleine Wohnsiedlung, können Sie hier Ihr Traumhaus errichten. Wasser, Kanal und Strom sind vorhanden ebenso die Zufahrt über einen Privatweg. Der ideale Platz für Jene, die die Natur lieben und Ruhe suchen. Preis auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1671)
gaby.gugganig@sreal.at

Wir verkaufen gerne Immobilien, wenn Sie wollen auch Ihre!



Stefanie Lanner



Franchise Partnerin/Inhaberin
Gaby Gugganig, akad IM



DI (FH) Hannes Stocker

Gugganig Immobilien e. U. | Johannesplatz 6 | 9900 Lienz | T +43 5 0100 - 33590

