

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN



40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN



Neue Wohnwünsche

Corona: Welche Immobilien besonders begehrt sind.

Seite 4



Immobilien 2060

40 Jahre s REAL: Künftige Marktentwicklungen.

Seite 7



Naturjuwel im Salzkammergut

Sonniges Grundstück mit ca. 7.614 m² zwischen Mondsee und Wolfgangsee.

Seite 14

Vorwort



Foto © Elisabeth Gchon

Michael Pisecky
Geschäftsführer s REAL Immobilien

Wohnwünsche in Zeiten von Corona

Auch heuer haben wir – gemeinsam mit der Plattform wohnnet – wieder unsere große, repräsentative Wohnumfrage unter den Usern der Websites www.sreal.at und www.wohnnet.at durchgeführt. Wie wollen die Österreicherinnen und Österreicher heute wohnen? Was ist ihnen besonders wichtig? Worauf legen sie Wert?

Spannend waren dabei heuer ganz besonders die Unterschiede der Wohnwünsche vor der Corona-Krise und denen nach dem Lockdown, die wir separat ausgewertet und verglichen haben. Was dabei herausgekommen ist, lesen Sie in unserer aktuellen Coverstory.

Die Feiern und Aktivitäten zum 40-jährigen Jubiläum der s REAL hatten wir uns Anfang des Jahres auch anders vorgestellt! Nach dem „Jubiläumsheft“ im Sommer blicken wir auch in dieser Ausgabe des s REAL Magazins noch einmal kurz auf 40 Jahre Geschäftstätigkeit zurück, richten unseren Blick aber auch in die Zukunft: Dafür haben wir unsere Geschäftsführer um ein paar Statements gebeten, deren „Best-of“ Sie in der Rubrik „Immobilienengeschäfte 2060“ lesen können. Aktuelle Immobilien finden Sie wie gewohnt nach den redaktionellen Beiträgen in diesem Magazin.

Wir wünschen Ihnen einen angenehmen Herbst, und bleiben Sie gesund!

Michael Pisecky
Geschäftsführer s REAL Immobilien

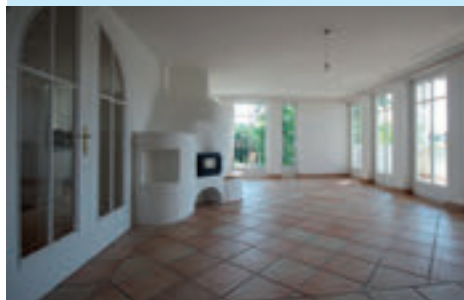
HIGHLIGHTS

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



5020 Salzburg: Doppelhaushälfte in Leopoldskron/Gneis

In Leopoldskron/Gneis, einer der schönsten Salzburger Lagen, befindet sich diese 1996 errichtete Doppelhaushälfte. Angenehme Ruhelage, nur 10 Gehminuten zum Leopoldskroner Weiher. 160 m² Wohnfläche, 3 Etagen, 6 Zimmer, 2 Bäder, 1 Balkon, 2 hübsch angelegte Gärten, Garage. Geschmackvolle Kombination aus weißen Türen, hellen Fliesen, Parkettböden. HWB 65,2 kWh/m²a, KP € 795.000. Kontakt: Milovan Knjeginjic dipl. IM, Tel. 05 0100 - 26275, milovan.knjeginjic@sreal.at





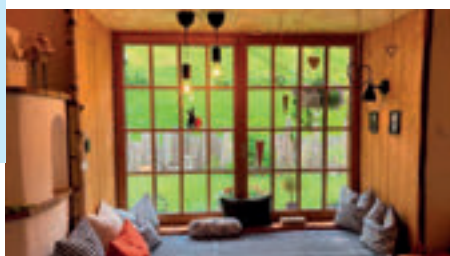
5661 Rauris: Chalet mit Rendite

Im grünen Herzen des Rauriser Tals und des Nationalparks Hohe Tauern liegt das malerische Bergdorf Rauris. 17 Premium-Alpen-Chalets im traditionellen österreichischen Stil mit Holz- und Steinfassaden und Holzbalkonen reihen sich optisch wunderschön in das Alpendorf ein und bieten jeweils Platz für bis zu 8 Personen. Die Häuser können entweder als Ganzes oder als einzelne Appartements erworben werden. 3–4 Zimmer, 56–88 m² Wohnfläche, HWB 49 kWh/m²a, KP auf Anfrage. Kontakt: Mag. Dr. Alois Nußbaumer, Tel. 05 0100 - 26334, alois.nussbaumer@sreal.at



5612 Hüttschlag: Wohnhaus „Natur pur“

Eingebettet in den Nationalpark Hohe Tauern steht dieses Wohnhaus, die ganz besondere, entschleunigende Atmosphäre spürt man bereits beim Betreten. Spezielle Materialien bringen Naturnähe und einzigartigen Charme: Haustür aus mondgeschlagenem Lärchenholz, Bodenfliesen mit Geschichte (aus einem historischen Haus in der Stadt Salzburg), Haussockel in Handarbeit mit Steinen aus den Bergen der Region gestaltet etc. 143 m² Wohnfläche, 804 m² Grundfläche, HWB 52,9 kWh/m²a, KP € 750.000. Kontakt: Karin Volk, Tel. 05 0100 - 26273, karin.volk@sreal.at



Inhalt

Highlights Immobilien	2
Coverstory	4
Team Salzburg	8
Salzburg Stadt	9
Exklusiv	12
Flachgau	14
Gewerbe	15
Pongau	18
Pinzgau	22

Impressum

Redaktion: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, www.sreal.at

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

Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz: Medieninhaber und Herausgeber: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60, Tel: 05 0100 - 26200, www.sreal.at/de/offenlegung_wien

Geschäftsführer: Mag. Michael Molnar, Michael Pisecky

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

Die s REAL Services



Verkaufen

Von der Objektanalyse bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie bei Ihrem Immobiliengeschäft.



Vermieten

Wir finden optimale Mieterinnen und Mieter und unterstützen mit Partnern bei Verwaltung und Steuerfragen.



Bewerten

Das Gutachten der s REAL gibt Auskunft über den Marktwert Ihrer Immobilie.



Gärten & Fläche sind Trumpf:

Im Mai 2020 waren auf www.sreal.at Immobilien mit Freiflächen um 64 % gefragter als im Mai 2019.

WIE CORONA UNSERE WOHN- WÜNSCHE PRÄGT

Wie glücklich bin ich mit meinem Zuhause? Diese Frage drängte sich im Lockdown vielen auf. Welche Immobilien zu Pandemiezeiten besonders gefragt sind, zeigen eine Studie und die Einschätzungen der s REAL Expertinnen und Experten in ganz Österreich.



Die meisten Menschen haben heuer mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbracht, als ihnen lieb war. Das brachte viele dazu, sich intensiv mit ihrer Wohnsituation und ihren Wohnwünschen auseinanderzusetzen – zwischen der Suche nach Raum für die spielenden Kinder und einem ruhigen Zimmer fürs Homeoffice. Ob und wie sich diese Wünsche durch Lockdown, Ausgangsbeschränkungen, Homeoffice, Homeschooling und die generelle Unsicherheit über den Fortgang der Corona-Krise verschoben haben, zeigt die neunte Auflage der großen Wohnumfrage von s REAL und wohnnet.

Stadt oder Land?

Verliererin der Corona-Krise ist eindeutig die Bundeshauptstadt. Wollten vor Corona noch 34 % unbedingt in Wien wohnen, waren es danach nur noch 25 %. Die Landeshauptstädte blieben dagegen einigermaßen stabil bei den Wohnwünschen (15 % vs. 16 %), ein wenig beliebter wurden kleinere Bezirksstädte (12 % vs. 16 %). Ländliche Idylle suchten vor Corona 39 % der Befragten, danach waren es 43 %. Rechnet man hier die Bezirkshauptstädte dazu, wollen fast 60 % der Befragten weg aus den größeren Städten.

Freiflächen begehrt

In Prä-Corona-Zeiten waren Garten (29 %), Balkon oder Terrasse (56 %) bereits sehr wichtig, jetzt ist die Beliebtheit bei Gärten um weitere 16 % angestiegen, bei Balkon und Terrasse um plus 3 %. Bestätigt werden diese Umfrageergebnisse durch Online-Suchanfragen: Auf www.sreal.at zeigte sich während des Lockdowns ein gesteigertes Interesse an Freiflächen. Im April 2020 war der Anteil der Besuche mit Suchen nach Freiflächen um 20 % höher als im April des Vorjahres, im Mai 2020 um 64 % höher als im Mai 2019. Ein Zuhause mit Freiräumen und Grünflächen liegt bundesweit voll im Trend – das bestätigen s REAL Immobilienexpertinnen und -experten in ganz Österreich: „Die Nachfrage nach Wohnungen mit Garten bzw. Terrasse sowie nach Häusern, auch in Randlagen, ist sehr stark angestiegen“, berichtet Robert Haubitz, s REAL Kärnten. Seiner Meinung nach werden diese Präferenzen auch künftig die meisten Wohnwünsche prägen – gute Infrastruktur und schnelles Internet seien dabei wichtige Voraussetzungen für ländliche Regionen. Objekte, die perfekt zu diesen Bedürfnissen passen, seien u. a. eine Erdgeschosswohnung in Viktring mit Terrasse und ein Haus im Villacher Stadtgebiet St. Magdalen.



„Gedanklicher Switch“

Ernst Mittermair, s REAL Oberösterreich, registriert in seiner Region ähnliche Veränderungen der Wohnwünsche, glaubt aber nur an eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung. „Wir hatten in Oberösterreich in der jüngeren Vergangenheit zwei Hochwasserkatastrophen, danach waren Objekte in Wassernähe überhaupt nicht gefragt – aber nur ein paar Jahre lang.“ Was ihm bei den von der Corona-Krise geprägten Wohnwünschen besonders auffällt: „Der Platzbedarf ist eindeutig gestiegen, ein Extrazimmer fürs Homeoffice oder für mehr Flexibilität ist für viele unverzichtbar geworden. Balkone und Terrassen sind beinahe schon Standard.“ Zudem habe es bei vielen „einen gedanklichen Switch gegeben: Bevor ich eine 4-Zimmer-Wohnung in der City kaufe, nehme ich lieber das Haus im Grünen mit Garten und Pool“. In der Stadt seien vor allem Objekte gefragt, die urbanes Lebensgefühl mit Naturnähe vereinen, etwa ein exklusives Neubauprojekt an der Linzer Promenade oder das Neubauprojekt SKY GARDEN in Freistadt.

Flexible Raumkonzepte

Großzügige Außenflächen, Platz für Arbeitsräume zur Homeoffice-Nutzung, generell etwas großzügigere Einheiten – das ist auch im Westen Österreichs verstärkt gefragt. Ingmar Schwabl, s REAL Tirol, weiß zudem, welche innenarchitektonischen Features besonders gut ankommen: „Flexible Raumkonzepte, etwa mit Schiebeelementen und Raumteilern.“ Derartige Ausstattungsmerkmale dürften unsere Wohnwelten auch künftig verstärkt prägen. Schwabl ist überzeugt, dass Arbeiten im Homeoffice nach überstandener Pandemie vielfach Teil des Erwerbslebens bleiben wird. „Das bietet für Unternehmen und Arbeitnehmer Vorteile und wird sich daher auch in den Raumkonzepten widerspiegeln.“ Neben erhöhten Ansprüchen an die Wohnqualität registriert Schwabl in Tirol auch eine starke Nachfrage für Immobilien als Kapitalanlage. „Bereits in der Vergangenheit haben sich Immobilien gerade in Krisenzeiten als äußerst wertstabil erwiesen.“ Passend zu den neuen Wünschen von Anlegerinnen und Anlegern sowie von Eigennutzerinnen und Eigennutzern ist u. a. das Wohnprojekt in Mils.

Attraktive Anlageobjekte

Für Hans Trauner, s REAL Salzburg, hat die Corona-Krise bestehende Entwicklungen am Immobilienmarkt verstärkt: „Den Wunsch nach einer großen Außenfläche wie Garten, Balkon oder Terrasse gab es schon vor Corona. Vor allem für Familien mit Kindern ist er nun noch dringlicher geworden.“ Bei Lagewünschen werde noch mehr Augenmerk auf angrenzende Parks oder Grünflächen gelegt. Als Anlageobjekte seien kleine Wohneinheiten stark nachgefragt. „Bei guten Lagen, geschickter Raumaufteilung und attraktiver Vermietbarkeit werden derzeit sehr gute Preise bezahlt.“ Geeignete Objekte sind in Salzburg etwa das Neubauprojekt Buchberg I in Lend mit über 15 Wohneinheiten inkl. Balkon/Terrasse bzw. Garten. Die Gesamtanlage Wohnen am Buchberg sieht die Errichtung weiterer Objekte vor: um einen Innenhof gruppiert, mit Spielplatz und großzügigen Grünflächen, interessant für Familien sowie für Anlegerinnen und Anleger.

Kauf oder Miete?

Fast drei Viertel der Immobiliensuchenden wollen Eigentum erwerben. Ein Grundstück suchen 12 %, eine Eigentumswohnung 30 %, ein Haus wollen 31 % kaufen. Mieten wollen stabile 27 % der Immobiliensuchenden, wobei hier die aktuelle Lebensphase als Motiv nach dem Shutdown von 32 % auf 40 % deutlich gestiegen ist. Ebenfalls Thema bei der repräsentativen Wohnumfrage von s REAL und wohhnet: die Erwartungen der Immobilieninteressentinnen und -interessenten an die Servicequalität der Maklerinnen und Makler. Bei der Beantwortung ihrer Anfrage erwarten sich 17 % der Befragten eine Reaktion innerhalb der nächsten Stunde, weitere 49 % innerhalb von 24 Stunden und 34 % innerhalb der nächsten zwei bis drei Tage. Bei s REAL bekommen Immobilieninteressentinnen und -interessenten in der Regel sehr rasch eine Antwort auf ihre Anfrage. Besonders begehrt ist in Krisenzeiten fundierte Beratung: „Viele sind vorsichtiger geworden und wägen ihre Kaufentscheidung länger ab. Der Aufklärungsbedarf ist sehr stark angestiegen“, berichtet Robert Haubiz. Diese fundierte Beratung gibt es bei s REAL österreichweit – digital und mit der Maklerin bzw. dem Makler vor Ort.



INFO: Die große Wohnumfrage

Die neunte Auflage der großen, repräsentativen Wohnumfrage von s REAL und wohhnet wurde unter den Usern der Websites www.sreal.at und www.wohnet.at durchgeführt. Von 30. Jänner bis 30. Juni 2020 haben 5.274 Personen an der Umfrage teilgenommen.



Naturnah leben & arbeiten:
Anhaltender Homeoffice-Trend steigert Attraktivität des Landlebens.



Treibt Corona die Preise?

s REAL Geschäftsführer Michael Pisecky im Interview.

Wie prägt Corona die Wohnwünsche? Viele Menschen haben ihre aktuelle Wohnsituation hinterfragt und sich über Verbesserungspotenziale Gedanken gemacht. Wohnqualität kommt jetzt eindeutig vor Renditeüberlegungen. Investition in Sachwerte und Werterhalt geben persönliche Sicherheit in unsicheren Zeiten. Was besonders auffällt: Um 9 % weniger Menschen wollen in der Bundeshauptstadt wohnen, das Land und Bezirkshauptstädte gewinnen an Beliebtheit. Bei Wohnungen wird ein zusätzliches Zimmer, etwa fürs Homeoffice, wichtiger. Statt der großen Wohnung mit Terrasse suchen immer mehr Familien das Einfamilienhaus im Umland der Stadt oder auch weiter weg.

Wie beeinflusst Corona die Preise? Einige Investments werden von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien umgeschichtet. Das treibt die Preise. Aufgrund der stagnierenden Mieten erwarten wir dennoch nur leicht steigende Preise bei Neubauwohnungen. Gebrauchte Wohnungen haben wegen des geringen Angebots weiter steigende Tendenz. Die Preise für Einfamilienhäuser sind bereits in den letzten Jahren gestiegen und werden aufgrund der Nachfrage weiter steigen, ebenso Baugrundstücke. Einfamilienhaus schlägt große Wohnung mit Terrasse – dieser Trend hat seit dem Shutdown noch eine Beschleunigung erfahren.

Ist professionelle Beratung verstärkt gefragt? Wir haben seit Mai enormen Zuspruch von Abgebern und Interessenten. Unsere umfassende Aufbereitung und die fundierte Beratung bringen ein hohes Maß an Sicherheit für Verkäufer und Käufer. Sicherheit ist der Kern unserer Dienstleistung!

Der Trend zum Eigentum hält an? 73 %, wollen Eigentum erwerben. In den letzten Krisen seit 2008 ist die Bedeutung der Immobilien als Investment und Grundlage zur Vermögensbildung gewachsen. Wir erwarten eine weitere stabile Entwicklung, weil Wohnen noch wichtiger wird. Im Eigentum wohnen ist für viele Menschen die ideale Vorsorge – egal, ob mit oder ohne Krise.

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

40
JAHRE

LEIDENSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

Immobiliengeschäfte 2060

40 Jahre s REAL: Wie wird sich der Immobilienmarkt in den nächsten 40 Jahren entwickeln?



„Vorortbesichtigungen wird es in 40 Jahren nur selten geben. Aber die ‚besonderen‘ Immobilien werden auch künftig von Menschen mit Gespür und Expertise vermittelt. Eines zeigt sich schon heute: Gerade in Zeiten der schnellen Informationen sind Know-how, Expertise und Verlässlichkeit immer gefragter.“ **Hans Trauner, s REAL Salzburg**



„Die Zukunft ist am Immobilienmarkt vorhersehbarer als in anderen Branchen. Wohnimmobilien gehören zum Grundbedürfnis der Menschen. Wohnen wird immer einen starken Stellenwert haben. Der Mensch muss wohnen und will möglichst schön wohnen.“ **Ernst Mittermair, s REAL Oberösterreich**



„Die Abläufe werden 2060 technisch rascher und noch transparenter ablaufen. Standardimmobilien werden automatisch ohne Zutun eines Menschen gehandelt. Nutzen statt Besitzen wird im Mittelpunkt stehen – auch am Immobiliensektor kommen Sharing-Modelle.“ **Robert Haubiz, s REAL Kärnten**



„Immobilien werden auch künftig in Krisenzeiten äußerst wertstabil sein. Zudem sind Wohnimmobilien nicht so stark von der konjunkturellen Situation abhängig. Wer bei Immobiliengeschäften keine professionelle Beratung nutzt, geht auch künftig ein hohes Risiko ein.“ **Ingmar Schwabl, s REAL Tirol**



„Würde ich heute eine Immobilie kaufen, um bis 2060 eine schöne Wertsteigerung zu erfahren – ich würde in ein multifunktionales Gebäude investieren, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit verbindet. Grundstücke in guter Lage – dazu werden auch künftig Naturnähe, gute Infrastruktur und Öffinähe gehören – sind sicher ebenfalls eine gute Investition.“ **Michael Pisecky, s REAL Geschäftsführer**

s REAL in Salzburg

5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 39 – T +43 5 0100 - 26270, Internet: www.sreal.at

Unsere ImmobilienspezialistInnen



Thomas Asen
DW 26274
thomas.asen@sreal.at



Mag. Judith Fellacher
DW 26347
judith.fellacher@sreal.at



Bruno Ferner
DW 26271
bruno.ferner@sreal.at



Renate M. Hoge, BBA, AKAD.IM
DW 26289
renate.hoge@sreal.at



Milovan Knjeginjic, dipl. IM
DW 26275
milovan.knjeginjic@sreal.at



Daniela Simonlehner
DW 26324
daniela.simonlehner@sreal.at



Hans Trauner
DW 26240
johann.trauner@sreal.at



Ing. Thomas Wick
DW 26278
thomas.wick@sreal.at



Martin Scharfetter
DW 26343
martin.scharfetter@sreal.at

s REAL St. Johann/Pongau

5600 St. Johann/Pongau
Hauptstraße 41



Karin Volk
DW 26273
karin.volk@sreal.at

s REAL Zell am See

5702 Zell am See - Schüttdorf
Brucker Bundesstraße 49a



Mag. Dr. Alois Nußbaumer
DW 26334
alois.nussbaumer@sreal.at

Unsere Kundenbetreuung



Ursula Allinger
DW 26272
ursula.allinger@sreal.at



Monika Grasmann
DW 26277
monika.grasmann@sreal.at



Melanie Machegger
DW 26270
melanie.machegger@sreal.at



2-Zimmer-Mietwohnung im Herzen des Andräviertels

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in einer Seitenstraße vom Mirabellplatz. Hier können Sie alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens genießen.

Im Wohn- und Schlafraum ist Parkettboden verlegt. Die Wohnung wurde vor ca. 3 Jahren neu saniert.

Der Mietvertrag wird auf mindestens fünf Jahre abgeschlossen.

Der Küchenbereich ist mit einer Einbauküche samt E-Geräten ausgestattet.

- 46,47 m² Wfl.
- 1. Stock
- Einbauküche
- Lift
- Bad mit Wanne
- Abstellraum
- Bezug sofort

HWB: 63,80. Gesamtmiete €776,97 (HMZ €539,05, BK €105,23, Hgz. €56,88, USt. €75,81).

T +43 5 0100 - 26275 (966/7115)

milovan.knjeginjic@sreal.at



3- bis 4-Zimmer-Wohnung in Elisabeth-Vorstadt

Die Wohnung befindet sich in einem schönen, aufwändig revitalisierten Stadthaus an einer Nebenstraße der Rainerstraße unweit vom Kieselgebäude und nahe Bahndamm der Strecke Salzburg - Freilassing.

Sie verfügt über Eichenparkettböden in Fischgrätverlegung, weiße Füllungstüren, ca. 3 m Raumhöhe und wie im Altbau üblich über eine Zimmerflucht mit durchgehender Blickachse.

Zum Innenhof gelegen sind das große Badezimmer mit Fenster sowie die großzügige, möblierte Wohnküche mit Speis und Balkon.

- 121,34 m² Wfl.
- 2. Liftstock
- 1 Balkon
- SO-Lage
- 1 Kellerabteil
- Bezug 01.04.2020

HWB: 105,50. Gesamtmiete €1.345,03 (HMZ €1.055,66, BK €167,09, USt. €122,28).

T +43 5 0100 - 26275 (966/6975)

milovan.knjeginjic@sreal.at



Rarität - Juwel in einem Ceconi-Haus im Andräviertel

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung ist sehr zentral in unmittelbarer Nähe zur Linzer Gasse gelegen. Sie befindet sich in einem 1910 errichteten Ceconi-Hauses mitten im Andräviertel. Das Haus wurde 1995 umfangreich saniert. Der Zustand ist erstklassig. Sie werden sich sofort in dieses Schmuckstück verlieben! In allen Räumen - ausgenommen Nassräume - wurde Parkettboden verlegt.

- ca. 86 m² Wfl.
- West-Balkon mit Ausblick Richtung Museum Moderne und Kirche St. Sebastian
- 2. Stock mit Lift (keine Barrierefreiheit)
- hochwertige Bulthaup-Küche im Kaufpreis inkludiert
- modern ausgestattetes Bad

HWB: 141, fGEE: 18,84. KP €717.000,-.

T +43 5 0100 - 26274 (966/7108), thomas.asen@sreal.at



Tolle 3-Zimmer-Wohnung in Ceconi Villa im Andräviertel

Unweit der Linzergasse wurde das Gebäude im Jahr 1903 vom berühmten Salzburger Architekten Jacob Ceconi in Formen des Jugendstils errichtet. Ein großzügig angelegtes Wohnraumkonzept bietet Gemütlichkeit und der Balkon - mit schönem Blick in den begrünten Innenhof - die Erholung vom pulsierenden Alltag in der Stadt. Diese Wohnung ist bis 31.05.2024 befristet vermietet.

- ca. 68,07 m² Wfl.
- 1 Balkon
- 2. Stock
- 1 Kellerabteil
- Westlage

HWB: 80, fGEE: 1,80. KP €398.000,-.

T +43 5 0100 - 26289 (966/7080), renate.hoge@sreal.at



3-Zimmer-Altbauwohnung in Bestlage im Andräviertel

Das Gebäude wurde 1903 unweit der Linzer Gasse vom Architekten Jacob Ceconi errichtet und gilt heute als einer der wenigen originalen Jugendstilhäuser der Stadt Salzburg. Die gepflegte und freundliche Wohnung verfügt über ein sehr großzügig angelegtes Wohnraumkonzept und einen Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Sie ist bis 29.02.2021 befristet vermietet.

- ca. 62,26 m² Wfl.
- 1 Balkon
- 2. Stock
- 1 Kellerabteil
- Westlage

HWB: 80, fGEE: 1,80. KP €354.500,-.

T +43 5 0100 - 26289 (966/7081), renate.hoge@sreal.at



Exklusives Wohnen in Leopoldskron

In Bestlage von Salzburg werden elf exklusive Eigentumswohnungen errichtet, die mit hoher Wohn- und Lebensqualität begeistern.

60,7 m ² Wfl.	1 Terrasse	fGEE 0,62
2 Zimmer	Garten	HWB 29
Erdgeschoß	1 TG-Stellplatz	provisionsfrei

Kaufpreis: €532.310,—
T +43 5 0100 - 26274 (966/6970)
 thomas.asen@sreal.at



Top 2-Zimmer-Mietwohnung in Grödig

Diese im Jahr 1993 errichtete, großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich unweit des Zentrums.

66,72 m ² Wfl.	1 Süd-Balkon	fGEE 1,37
2 Zimmer	Einbauküche	HWB 77
3. Stock	2 TG-Plätze mögl.	

Gesamtmiete: €973,62
 (HMZ €806,96, BK €113,49, HK €34,85, USt. €18,32)
T +43 5 0100 - 26274 (966/7110)
 thomas.asen@sreal.at



Exklusive Neubauwohnung in Morzg

Der Stadtteil Morzg zählt zu den begehrtesten Wohnbezirken Salzburgs. Die Wohnung lockt mit Design und praktischen Details. Fertigstellung 06-2021.

77,88 m ² Wfl.	1 Terrasse	HWB: 29
3 Zimmer	1 TG-Abstellplatz	fGEE 0,62
Garten ca. 134 m ²	provisionsfrei	

Kaufpreis: €666.952,—
T +43 5 0100 - 26274 (966/6883)
 thomas.asen@sreal.at

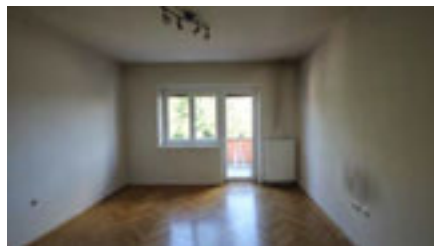


Stadtwohnung im Andräviertel

Diese gepflegte und ruhige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 2010 sanierten Gebäude. Die Wohnung selber wurde in den letzten Jahren modernisiert.

62 m ² Wfl.	1 Loggia	1 PKW-Stellplatz
3 Zimmer	Lift	HWB 68
3. Stock	1 Kellerabteil	

Kaufpreis: €348.000,—
T +43 5 0100 - 26289 (966/7125)
 renete.hoge@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in Lehen

Die Wohnräume sind mit Parkettböden versehen. Das Wohnzimmer und Schlafzimmer sind hoheitig ausgerichtet und sehr ruhig gelegen. OW-Lage ist gegeben.

66,37 m ² Wfl.	1 Balkon	HWB 49
3 Zimmer	Dachboden	fGEE 1,36
3. Stock	1 Kellerabteil	

Kaufpreis: €209.000,—
T +43 5 0100 - 26275 (966/7105)
 milovan.knjeginjic@sreal.at



3-Zimmer-Gartenwohnung in Hallwang

Die idyllisch gelegene Gartenwohnung befindet sich in ruhiger und sonniger Ruhelage und grenzt im Süden/Westen an ein Waldgebiet.

62,18 m ² Wfl.	1 Balkon	Panoramablick
3 Zimmer	Garten	HWB 143
Erdgeschoß	2 PKW-Stellplätze	

Kaufpreis: €265.000,—
T +43 5 0100 - 26289 (966/7026)
 renete.hoge@sreal.at



Doppelhaushälfte zum Verlieben in Leopoldskron/Gneis

In einer der schönsten Lagen von Salzburg wurde diese Doppelhaushälfte 1996 errichtet. Sie verfügt über drei Etagen, eine Garage sowie über einen hübsch angelegten Vor- und Hintergarten. Im Innenbereich erwartet Sie eine geschmackvolle Kombination aus weißen Türen/Fenstern und hellen Fliesen- und Parkettböden. Hier ist Wohlfühlen garantiert! Ein sofortiger Bezug ist möglich.

- ca. 160 m² Wfl.
- 10 Gehminuten bis zum Leopoldskroner Weiher
- überdachte Terrasse
- Vor- und Hintergarten
- Garage

HWB: 65,20. KP €795.000,—.
T +43 5 0100 - 26275 (966/7119), milovan.knjeginjic@sreal.at



Martin Scharfetter

MARTIN SCHARFETTER
ImmobilienfachberaterS

**Hotel am Irrsee
Oberösterreich/Salzburg**

Seehotel im Naturschutzgebiet,
Konferenzräume, Wellnessbereich, uvm.

HWB: 66, KP: auf Anfrage,
Objekt-Nummer 966/6871

T +43 5 0100 - 26343, Martin Scharfetter
martin.scharfetter@sreal.at



Alois Nußbaumer

Mag. Dr. Alois Nußbaumer
Immobilienfachberater



**Landhaus in Saalfelden
Salzburg – Pinzgau**

Imposantes Anwesen, hochwertige Ausführung,
ca. 1.870 m² Gfl., über 300 m² Nfl.

HWB: 113, fGEE: 2,22. KP: € 1.690.000,-
Objekt-Nummer 966/6911

T +43 5 0100 - 26334, Mag. Dr. Alois Nußbaumer
alois.nussbaumer@sreal.at



Zweifamilienhaus mit Büro oder Möglichkeit für eine Praxis in Köstendorf

Dieses großzügige Zweifamilienhaus besteht aus zwei getrennten Wohnungen. Die Wohnung im Obergeschoß verfügt über einen direkten Abgang über den Balkon in den Garten. Ausreichend Platz zum Grillen und Chillen ist vorhanden. Weiters sind Räumlichkeiten für eine Büroeinheit bzw. Praxis mit ca. 90 m² (gewerbliche Nutzung) vorhanden. Bezug drei Monate nach Kaufvertrag.

- ca. 295 m² Wfl.
- ca. 1.077 m² Grundstücksfläche
- 2 getrennte Wohnungen
- großzügiger Garten mit Pool
- überdachte Terrasse

HWB: 62, fGEE 3,17, KP €892.000,—.

T +43 5 0100 - 26274 (966/7130), thomas.asen@sreal.at



Sonniges Grundstück mit Potenzial in traumhafter Lage im Salzkammergut

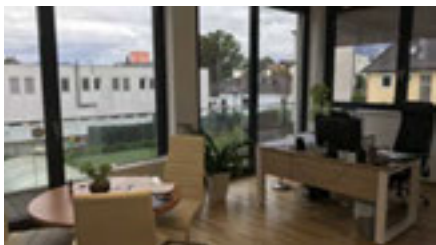
Dieses Naturjuwel liegt in einer idyllischen Gegend zwischen dem wunderschönen Mondsee und dem geschichtsträchtigen Wolfgangsee mitten im Salzkammergut. Eingebettet in einer kleinen Wohnsiedlung mit schönen Einfamilienhäusern und dem Europakloster Gut Aich.

Die traumhafte Kulisse gibt den Blick frei zum weltbekannten Schafberg, dem Zwölferhorn und dem Schloss Hüttenstein mit dem dazugehörigen Krotensee. Auf diesem großzügigen und naturnahen Grundstück könnte Ihr eigenes Paradies entstehen.

- ca. 7.614 m²
- ca. 35 Fahrminuten zum Flughafen und in die Altstadt von Salzburg

KP €1.800.000,—.

T +43 5 0100 - 26324 (966/7030), daniela.simonlehner@sreal.at



Büro an gutem Gewerbestandort

Büro im Stadtteil Liefering mit fünf Räumen, Besprechungsraum, Teeküche, Archiv sowie Lager.

158,48 m ² Bürofl.	1 Balkon	fGEE 0,72
1. Stock	2 PKW-Stellplätze	HWB 60
Lagerfläche	sofort beziehbar	

Gesamtmiete: auf Anfrage

T +43 5 0100 - 26343 (966/6850)
martin.scharfetter@sreal.at



Zinshaus in Salzburg Stadt

Schallmoos - Grenze Altstadt
Zum Verkauf steht ein Renditeobjekt mit 6 Wohnungen und einem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoß.

118 m ² Gfl.	top Frequenzlage
141 m ² Wfl.	HWB 212
268 m ² Nfl.	fGEE 3,39

Kaufpreis: auf Anfrage

T +43 5 0100 - 26343 (966/6866)
martin.scharfetter@sreal.at



Geschäftsräumlichkeiten in Großgmain

Diese perfekt gelegenen Geschäftsräumlichkeiten befinden sich im Zentrum von Großgmain. Geeignet für die Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

90,5 m ² Bürofl.	Erdgeschoß
136,3 m ² Nutzfl.	fGEE 1,52
PKW-Abstellplatz	HWB 103

Kaufpreis: €150.000,-

T +43 5 0100 - 26271 (966/7059)
bruno.ferner@sreal.at



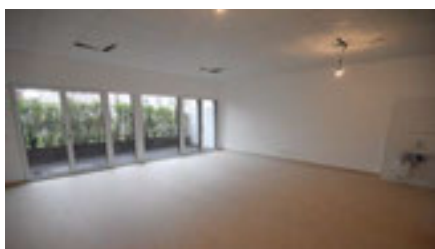
Bürogebäude in Itzling

Das 2010 erbaute Gewerbeobjekt befindet sich in einer attraktiven Nachbarschaft im Salzburger Stadtteil Itzling und bietet zudem 17 Carportplätze.

1.118 m ² Gfl.	17 Carports
227 m ² Nutzfl.	HWB 80
2 Etagen	fGEE 1,26

Kaufpreis: €780.000,-

T +43 5 0100 - 26343 (966/7077)
martin.scharfetter@sreal.at



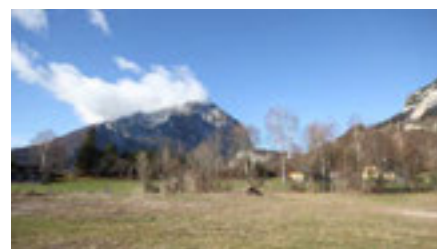
Ordination neben Landeskrankenhaus

Das Objekt in Aighof ist ideal für eine Praxisgemeinschaft. Ein Partner wäre bereits vorhanden.

74 m ² Nutzfl.	Erstbezug	HWB 45
Erdgeschoß	sofort beziehbar	
1 Terrasse	fGEE 0,56	

Gesamtmiete: €1.252,18

T +43 5 0100 - 26271 (966/6977)
bruno.ferner@sreal.at



Gewerbegrundstück ab 1.000 qm

Steiermark - Zentraler Standort in der Mitte von Österreich. Die Bebauungsdichte liegt bei 0,2 bis 0,8 im Gewerbegebiet neu.

ab 1.000 m ² Gfl.	top Anbindung
bis 10.000 m ² Gfl.	oberes Ennstal
aufgeschlossen	Steinach-Prügg

Kaufpreis: ab €70.000,-

T +43 5 0100 - 26347 (966/6568)
judith.fellacher@sreal.at



Lager- und Produktionshalle in Grödig

Die zum Verkauf stehende Lager- bzw. Produktionshalle wurde im Jahr 1992 errichtet. Die Halle befindet sich als Superädifikat auf dem Grundstück. Der Bestandvertrag läuft bis 2065. Der Bestandzins beläuft sich auf €20.564,23 zzgl. USt. jährlich. Durch die Nähe zur Tauernautobahn ist eine perfekte Erreichbarkeit gewährleistet. Die Immobilie kann kurzfristig übernommen werden.

- Halle ca. 1.470 m² Nfl.
- Büros ca. 660 m² Nfl.
- ausreichend PKW-Stellplätze vorhanden
- vermietet bis 08-24 mit Option auf Verlängerung
- perfekte Erreichbarkeit

HWB: 75,10. Netto-KP €2.690.000,-.

T +43 5 0100 - 26274 (966/6527), thomas.asen@sreal.at



Ordinationsfläche

Die Ordinationsfläche befindet sich in einem Bürohaus nahe der Autobahnabfahrt Salzburg-Flughafen.

Auf einer Fläche von ca. 525 m² befinden sich der Empfangsbereich, eine Vielzahl an Behandlungsräumen, Laborräume sowie Toiletten und Aufenthaltsräume mit Teeküchen. Die Räume sind klimatisiert und mit Sonnenschutz ausgestattet.

PKW-Parkflächen stehen vor dem Gebäude zur Verfügung und können zusätzlich angemietet werden.

Bei Bedarf könnte die gesamte Fläche auch in zwei kleinere Einheiten geteilt werden.

- 525,06 m² Nfl.
- 2. OG
- Teilung möglich
- top Verkehrsanbindung
- sehr gute Infrastruktur

HWB: 47. Gesamtkosten: €8.454,60.

T +43 5 0100 - 26240 (966/6923)

johann.trauner@sreal.at



Moderne Bürofläche

Die Büroflächen befinden sich in einem Bürohaus in Wals/Flughafen.

Auf einer Fläche von ca. 218 m² befinden sich der Eingangsbereich, 2 Einzelbüros sowie 2 Großraumbüros, Toiletten und Abstellräume.

Die Abtrennung der Räume im Innenbereich erfolgte mit Glas und daher ist der gesamte Arbeitsbereich sehr hell. Die Räume sind klimatisiert und mit Sonnenschutz ausgestattet.

PKW-Parkflächen stehen vor dem Gebäude zur Verfügung und können zusätzlich angemietet werden.

- 217,98 m² Nfl.
- 4 Büroräume
- 1. OG
- Glastrennwände
- Personenaufzug

HWB: 47. Gesamtkosten: €3.641,14.

T +43 5 0100 - 26240 (966/6958)

johann.trauner@sreal.at



Helle Bürofläche

Die Bürofläche befindet sich in einem Bürohaus unweit der Autobahnabfahrt Salzburg-Flughafen.

Auf einer Fläche von ca. 172 m² befinden sich der Eingangsbereich, ein Großraumbüro sowie ein Teambüro oder Besprechungsraum, Teeküche, Abstellraum und Toiletten.

Die Räume sind neuwertig ausgestattet, mit Glasinnenwänden versehen, klimatisiert und mit Sonnenschutz ausgestattet.

PKW-Parkflächen stehen vor dem Gebäude zur Verfügung und können zusätzlich angemietet werden.

- 172,85 m² Nfl.
- 2 Büroräume
- 2. OG
- helle Arbeitsplätze
- Sonnenschutz

HWB: 47. Gesamtkosten €2.887,28.

T +43 5 0100 - 26240 (966/6959)

johann.trauner@sreal.at



Hochwertige Bürofläche

Die Bürofläche befindet sich in einem Bürohaus in Wals mit Anbindung an die A1.

Auf einer Fläche von ca. 504 m² befinden sich der Empfangs- und Wartebereich, eine Vielzahl an Einzelbüros, Besprechungsräume sowie Toiletten und eine Teeküche.

Die Räume sind klimatisiert und mit Sonnenschutz ausgestattet, und teilweise wurden Glastrennwände verbaut.

PKW-Parkflächen stehen vor dem Gebäude zur Verfügung und können zusätzlich angemietet werden.

Die großzügige und elegante Innenraumgestaltung sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zeichnen diese Bürofläche aus.

- 503,91 m² Nfl.
- 3. OG
- großzügig gestaltet
- Klimaanlage
- PKW-Parkplätze zumietbar

HWB: 47. Gesamtkosten: €8.417,30.

T +43 5 0100 - 26240 (966/6960)

johann.trauner@sreal.at



Geschäftsfläche in Straßwalchen

Das Geschäftslokal befindet sich im Ortskern von Straßwalchen und bietet eine breite Front an Schaufenstern und Werbeflächen für Ihre Produkte oder Dienstleistungen.

Der gut frequentierte Standort ist optimal um spontane Laufkunden zu erreichen. Auch Ihre Stammkunden werden durch die gute Erreichbarkeit und Parkplatzsituation zufrieden sein. Zur Geschäftsfläche gehören zwei fixe PKW-Stellplätze vor dem Haus und weitere allgemeine PKW-Stellflächen im Umkreis stehen zur Verfügung.

Optional können Tiefgaragenparkplätze zum Preis von monatlich €66,80 angemietet werden.

- 188,6 m² Nfl.
- Erdgeschoß
- barrierefrei
- Zentrum
- Frequenzlage
- 2 PKW-Stellplätze

HWB: 79, fGEE: 1,17. Gesamtkosten: €2.393,58.

T +43 5 0100 - 26240 (966/6688)

johann.trauner@sreal.at



Homeoffice in bester Frequenzlage

Das Geschäftshaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr an der B1 und der Bundesstraße nach Mondsee.

Durch die hervorragende Frequenzlage werden Sie für Ihre Kunden gut sichtbar und durch die ausreichende Parksituation vor dem Haus auch sehr gut erreichbar sein.

Die Wohnräume mit der Nutzung als Büro befinden sich im 2. Obergeschoß (ohne Lift).

PKW-Stellflächen befinden sich vor dem Haus und können zusätzlich angemietet werden.

Vermietung ab sofort.

- 95 m² Nfl.
- 2. Obergeschoß
- top Erreichbarkeit
- guter Grundriss
- PKW-Stellplätze zumietbar

HWB: 80, fGEE: 1,13. Gesamtkosten: €1.316,70.

T +43 5 0100 - 26240 (966/6862)

johann.trauner@sreal.at

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

REAL
Immobilien

www.sreal.at



Behandlungsräume für Schönheit und Wellness

Die Räumlichkeiten befinden sich in einer hervorragende Frequenzlage in Straßwalchen und Sie werden für Ihre Kunden gut sichtbar sein.

Im Erdgeschoß wird ab Oktober ein erfolgreiches Friseurteam seine Dienstleistungen anbieten und zusätzlich für eine starke Kundenfrequenz sorgen.

Im 1. Obergeschoß (ohne Lift) befinden sich auf einer Gesamtfläche von ca. 117 m² mehrere Räumlichkeiten, welche angemietet werden und nach Ihren Erfordernissen auch angepasst werden können. Die Nutzung für den Bereich Kosmetik, Nagelpflege, Massage oder Tattoo würde sich sehr gut anbieten.

Die Anmietung des gesamten Obergeschoßes oder auch nur von kleineren Teilflächen wäre möglich.

- 117 m² Nfl.
- 1. Obergeschoß
- Teilflächenanmietung möglich
- Balkon
- Sehr gute Sichtbarkeit beim Kunden!

HWB: 80, fGEE: 1,13. Gesamtkosten: auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 26240 (966/7113)

johann.trauner@sreal.at

s REAL in St. Johann/Pongau

Unsere Immobilienspezialistin



Karin Volk

5600 St. Johann/Pongau, Hauptstraße 41
T +43 5 0100 - 26273
karin.volk@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in St. Johann

Die zu renovierende Eckwohnung mit Südbalkon befindet sich in einem Mehrparteienhaus in einer sehr guten Wohnlage im St. Johanner Obermarkt.

68,97 m ² Wfl.	Balkon	Kellerabteil
3 Zimmer	schöne Lage	HWB 65
2. Obergeschoß	zu renovieren	fGEE 1,1

Kaufpreis: €185.000,-

T +43 5 0100 - 26273 (966/6812)

karin.volk@sreal.at



4-Zimmer-Wohnung in St. Johann

Die Wohnung liegt im Hochparterre einer Anlage an der Salzach mit 8 Wohneinheiten. Sie wurde vor 12 Jahren kernsaniert und wird teilmöbliert verkauft.

90,35 m ² Wfl.	Loggia	Parkplatz extra
4 Zimmer	Süd-Ost-Lage	HWB 52,8
Hochparterre	kernsaniert	fGEE 1,23

Kaufpreis: €340.000,-

T +43 5 0100 - 26273 (966/7095)

karin.volk@sreal.at



Ferienwohnung als Anlage

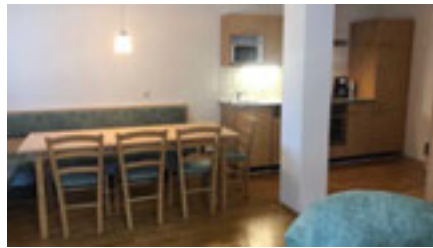
Es handelt sich um eine Baurechtswohnung, die touristisch zu vermieten ist. Sie befindet sich im "Schillerhof" mit Blick über Bad Gastein.

51,22 m ² Wfl.	Terrasse	Restaurant
2 Zimmer	TG-Stellplatz	Wellnessbereich
Erdgeschoß	am Graukogel	HWB 45

Kaufpreis: €164.000,-

T +43 5 0100 - 26273 (966/7122)

karin.volk@sreal.at



Wohnung zur tour. Vermietung

Die Wohnung mit Wintergarten-Balkon befindet sich im 2. OG und bietet einen schönen Blick über Gastein. Sie ist zur gewerblichen Nutzung vorgesehen.

97,03 m ² Wfl.	Wintergarten	Tiefgarage
4 Zimmer	Balkon	Baurecht
2. Obergeschoß	möbliert	HWB 45

Kaufpreis: €236.000,-

T +43 5 0100 - 26273 (966/7123)

karin.volk@sreal.at



Geschäftslokal in Filzmoos

Das Geschäftslokal ist eine ehemalige Sparkassenfiliale. Es verfügt über einen überdachten Zugang, einen freien PKW-Parkplatz und einen TG-Stellplatz.

155,77 m ² Nutzfl.	freier Stellplatz	sofort beziehbar
Erdgeschoß	TG-Stellplatz	HWB 120
27,68 m ² Keller	Zentrumslage	fGEE 1,02

Kaufpreis: €220.000,-

T +43 5 0100 - 26273 (966/7124)

karin.volk@sreal.at



Natur pur - Charismatisches Wohnhaus in Hüttschlag

Eingebettet in den Nationalpark Hohe Tauern steht dieses Wohnhaus, bei dem man schon beim Betreten spürt, dass hier eine besondere Atmosphäre herrscht. Diese Liegenschaft ist wahrlich ein Ruhepol, bei dem die Alltagshektik keine Chance hat. Die verwendeten Materialien bringen die Natur ins Haus und verleihen in Kombination mit vielen liebevoll gestalteten Details dem Haus einen einzigartigen Charme. Ein Auszug davon: Haustür und Innentüren aus mondeschlagenem Lärchenholz, Bodenfliesen mit Geschichte (aus einem historischen Haus in der Stadt Salzburg), Haussockel in Handarbeit mit Steinen aus den Bergen der Region gestaltet, uvm.

Vereinbaren Sie einen Termin! Geben Sie dem Haus die Gelegenheit Sie zu überzeugen, Sie zu verzaubern.

- 143 m² Wfl.

- 804 m² Gfl.

HWB: 52, fGEE: 0,75, KP €750.000,-

T +43 5 0100 - 26273 (966/7104), karin.volk@sreal.at



Ferienhaus im alpenländischen Stil in Goldegg

Auf einem herrlichen, großzügigen und nicht einsehbar Grundstück wurde dieses Ferienhaus in den 60er Jahren errichtet. Die Familie vergrößerte sich und so wuchs auch das Haus - in den 80er Jahren wurde angebaut. Ein Teil des Hauses ist auch unterkellert.

Das Haus wurde in Holzriegelbau errichtet. Holz ist nach wie vor beliebt und schafft optisch eine angenehm warme Atmosphäre.

- 1.860 m² Gfl.
- 147 m² Wfl.
- Doppelcarport

HWB: 160, fGEE: 3,08. KP €850.000,—.

T +43 5 0100 - 26273 (966/7129), karin.volk@sreal.at



Apart Hotel Olympia - Ski Welt Amade

Das komfortable und sehr gepflegte Aparthotel "Olympia" liegt direkt neben dem Skilift und der Skischule, im Zentrum von Filzmoos-Salzburg.

Es erwarten Sie 14 komfortable Apartments, 2 Hotelzimmer, 3 Personalzimmer sowie eine privat genutzte Wohnung. Alle Einheiten haben einen Balkon. Vollständig modernisiert. Alle Zimmer sind komplett ausgestattet. Insgesamt 75 Betten.

Der KP ist exkl. 20 % USt. angegeben.

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

- 2.263 m² Gfl.

HWB: 70, fGEE: 0,96. KP €2.485.000,—.

T +43 5 0100 - 26343 (966/7097), martin.scharfetter@sreal.at



Jetzt
informieren

Immobilie zu verkaufen

Wir informieren Sie über den regionalen Immobilienmarkt und Verkaufsmöglichkeiten Ihrer Immobilie.

 **SREAL**
Immobilien

Wir verkaufen gerne Immobilien.



Buchberg I

Das Neubauprojekt in Lend verfügt über insgesamt 15 Wohneinheiten mit Balkon/Terrasse bzw. Garten, Lift und einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen.

Alle Einheiten sind mit Aufzug barrierefrei erreichbar. Nebenräume befinden sich im EG und UG (Raum für Kinderwagen, Fahrradabstellraum, Wasch/Trockenraum, Müllraum, Kellerabteil, Technikräume).

Die komfortabel und hochwertig ausgeführten Wohnungen gewährleisten einen attraktiven und zeitgemäßen Wohnstandard.

Je nach Baufortschritt sind individuelle Sonder- bzw. Änderungswünsche möglich. Hohe Wohnbauförderung Salzburg möglich.

- ab 37 m² bis 106 m² Wfl.
- 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Garten oder Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz je € 22.000,-
- Bezug Ende 2021

HWB: 33,33. KP ab €113.000,- (Provisionsfrei für den Käufer).

T +43 5 0100 - 26273 (966/7012)

karin.volk@sreal.at



Neubauprojekt - Dachgeschoßwohnung

In herrlicher, absoluter Ruhelage mit ausgezeichnetem Fern- und Weitblick ist im Süden von St. Johann im Pongau ein Wohnhaus mit nur 6 Wohnungen geplant. Eine Lage, die Sonne bis in die späten Abendstunden verspricht.

Die angebotene Dachgeschoßwohnung misst ca. 115 m² Wohnfläche und verfügt über 2 Balkone (Süd- und Westausrichtung). Der Wohnung sind 2 PKW-Stellplätze zugehörig, teils überdacht. Ebenso bietet die Wohnanlage einen überdachten Zugangsweg, Personenaufzug über alle Geschosse und vieles mehr.

Änderungswünsche bei der Raumplanung können gerne noch besprochen werden.

- 115,51 m² Wfl.
- 4 Zimmer
- Dachgeschoß
- Personenaufzug
- Bezug Herbst 2021

HWB: 32, fGEE: 0,68. KP €719.500,- (Provisionsfrei für den Käufer).

T +43 5 0100 - 26273 (966/6940)

karin.volk@sreal.at



Dachgeschoßwohnung im Oberalpendorf

Das Mehrfamilienwohnhaus liegt in St. Johann im Pongau gut 50 Kilometer südlich von Salzburg. 5 Minuten Fahrtzeit ins Zentrum von St. Johann, inklusive öffentlicher Verkehrsanbindung. Genießen Sie den tollen Blick auf das Salztal und das Bergpanorama mit Hochkönig auf 850 Meter und nur 900 Meter vom Einstieg in das Skigebiet Flachau - Wagrain - St. Johann im Snow Space Salzburg entfernt.

Die Wohnung verfügt über ca. 87 m² Wohnfläche und verfügt über einen Balkon mit sonniger Südausrichtung. Der Wohnung sind ein freier und ein überdachter PKW-Stellplatz zugehörig. Die neu erbaute Wohnanlage bietet zudem einen überdachten Zugangsweg, Personenaufzug über alle Geschosse und vieles mehr.

- 87,72 m² Wfl.
- 3 Zimmer
- Dachgeschoß
- 2 PKW-Stellplätze
- Bezug Herbst 2021

HWB: 32, fGEE: 0,68. KP €498.500,- (Provisionsfrei für den Käufer).

T +43 5 0100 - 26273 (966/7040)

karin.volk@sreal.at



Über den Dächern von Bischofshofen

Erleben Sie Ihren persönlichen Wohngenuss umgeben von der Salzburger Bergwelt.

Mitten im Zentrum genießen Sie von der ca. 140 m² großen Penthousewohnung oder von einer der 4 Terrassen den Ausblick in alle vier Himmelsrichtungen.

Das Penthouse kann noch individuell nach Ihren Wünschen gestaltet und Ihren Bedürfnissen angepasst werden. Dazu gibt es eine große Auswahl an hochwertigen Ausstattungsvarianten.

Ein Kellerabteil ist der Wohneinheit zugeordnet und 2 PKW-Tiefgaragenstellplätze können zum Preis von je €17.500,- zusätzlich erworben werden.

- 139,71 m² Wfl.
- 4 Zimmer
- oberstes Stockwerk
- 4 Terrassen
- Personenaufzug

HWB: 26, fGEE: 0,56. KP €849.600,- (Provisionsfrei für den Käufer).

T +43 5 0100 - 26240 (966/6393)

johann.trauner@sreal.at

s REAL Zell am See

Unser Immobilienspezialist



Mag. Dr. Alois Nußbaumer
5702 Zell am See - Schüttdorf
Brucker Bundesstraße 49a

T +43 5 0100 - 26334, alois.nussbaumer@sreal.at



Haus mit touristischer Nutzung

Ein sehr gepflegtes und liebevoll gestaltetes Haus mit 3 Wohnungen auf 2 Etagen und fantastischem Ausblick über Piesendorf mit Privatimmervermietung.

861 m ² Gfl.	3 Balkone
3 Wohnungen	Doppelgarage
2 Etagen	HWB 175

Kaufpreis: €690.000,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/6996)

alois.nussbaumer@sreal.at



Reihenhaus in Saalfelden

Das angebotene Eckreihenhaus mit ca. 98 m² Wfl. hat einen sehr gepflegten Garten und bietet einen schönen Blick in die umliegende Bergwelt.

329 m ² Gfl.	Terrasse	Gasheizung
5 Zimmer	Garten	HWB 117
Balkon	Garage	fGEE 1,24

Kaufpreis: €550.000,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/7085)

alois.nussbaumer@sreal.at



Ferien in Krimml

Zum Verkauf steht eine tolle Maisonettewohnung im Zweitwohnsitzgebiet Hochkrimml. Möglichkeit der touristischen Nutzung. Skigebiet Zillertal Arena.

100 m ² Wfl.	Balkon
4 Zimmer	HWB 130
Maisonette	fGEE 2,26

Kaufpreis: €590.000,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/6945)

alois.nussbaumer@sreal.at



Sensationelle Dachterrasse

Diese Wohnung im Erstbezug in Mittersill hat eine exklusive Dachterrasse von ca. 157 m² und bietet einen erstklassigen Wohnkomfort.

145,81 m ² Wfl.	Terrasse	provisionsfrei
4 Zimmer	TG-Stellplatz	HWB 28
3. OG	freier Stellplatz	fGEE 0,64

Kaufpreis: €994.303,12

T +43 5 0100 - 26334 (966/6546)

alois.nussbaumer@sreal.at



Grundstück in Viehhofen

Gut geschnittenes Hanggrundstück im beschaulichen Ort Viehhofen, zwischen Maishofen und Saalbach-Hinterglemm. Erweitertes Wohngebiet, GFZ 0,6-0,8.

941 m ² Gfl.	teilerschlossen
Hanglage	GFZ 0,6-0,8
guter Schnitt	Glemmtal

Kaufpreis: €1.129.200,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/7143)

alois.nussbaumer@sreal.at



2-Zimmer-Wohnung in Saalfelden

Die kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia hat einen guten Grundriss und ist Richtung Norden zum Steinernen Meer hin ausgerichtet.

43,34 m ² Wfl.	Loggia
2 Zimmer	Kellerabteil
2. Obergeschoß	HWB 41

Kaufpreis: €150.000,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/7131)

alois.nussbaumer@sreal.at



Dachgeschoßwohnung in Saalfelden

Die 2-Zimmer-Mansardenwohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoß und der Sichtsichtstuhl verleiht ihr eine besondere Atmosphäre.

49,01 m ² Nutzfl.	Sichtsichtstuhl
2 Zimmer	HWB 94
3. Obergeschoß	fGEE 1,87

Kaufpreis: €280.000,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/6928)

alois.nussbaumer@sreal.at



2-Zimmer-Wohnung in Saalfelden

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Mehrparteienhauses mit Lift östlich des Zentrums der Stadt Saalfelden.

43,34 m ² Wfl.	Loggia
2 Zimmer	Kellerabteil
4. Obergeschoß	HWB 41

Kaufpreis: €129.000,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/7117)

alois.nussbaumer@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in Saalfelden

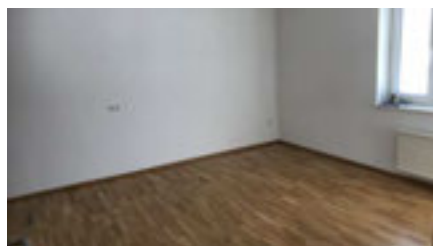
Die Eigentumswohnung liegt im 1. OG eines Mehrparteienhauses in einer ruhigen Wohngegend und verfügt über eine PKW-Garage.

80,6 m ² Wfl.	Balkon	PKW-Garage
3 Zimmer	zu renovieren	HWB 90,8
1. Obergeschoß	Kellerabteil	fGEE 1,24

Kaufpreis: €179.000,-

T +43 5 0100 - 26273 (966/7056)

karin.volk@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in Saalfelden

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines Mehrparteienhauses in zentraler Lage und bietet einen wunderbaren Ausblick Richtung Kitzsteinhorn.

61,32 m ² Wfl.	Balkon
3 Zimmer	Kellerabteil
3. Obergeschoß	HWB 53

Kaufpreis: €220.000,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/6942)

alois.nussbaumer@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in Saalfelden

Die Wohnung mit ansprechender Raumaufteilung befindet sich in guter, sehr zentraler Lage der Stadt Saalfelden. Kellerabteil und Garage sind zugehörig.

69,84 m ² Wfl.	Balkon	Allgemeingarten
3 Zimmer	Kellerabteil	HWB 49
Hochparterre	Garage	fGEE 1,01

Kaufpreis: €239.000,-

T +43 5 0100 - 26334 (966/7109)

alois.nussbaumer@sreal.at



Appartementhaus mit Lokal in Zell am See - Schüttdorf

In der Mitte des bevölkerungsreichsten Stadtteils von Zell am See - einerseits besitzt Schüttdorf dörflichen Charakter, andererseits ist es der Vorort der Bezirkshauptstadt - befindet sich das zum Verkauf angebotene Appartementhaus.

Die Immobilie verfügt über mehrere Wohnungen und ein Lokal im EG und bietet viele Möglichkeiten für Anleger und auch Eigennutzer.

Das Zinshaus mit einer umfangreichen Parkfläche ist definitiv einen zweiten Blick wert.

HWB: 143, fGEE: 1,50. KP €2.400.000,-.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7092), alois.nussbaumer@sreal.at



Hochalpbahnen Chalets Rauris

Die 17 Premium Alpen - Chalets im traditionellen österreichischen Stil mit Holz- und Steinfassaden und Holzbalkonen reihen sich optisch wunderschön in das Alpendorf ein und bieten jeweils Platz für bis zu 8 Personen. Die Häuser können entweder als Ganzes oder als einzelne Appartements erworben werden.

Die Chalets werden zur touristischen Nutzung gebaut und liegen gleich gegenüber der Talstation der modernen Hochalpbahnen Rauris.

- ca. 65 - 88 m² Wfl.
- nur touristische Nutzung zulässig
- Mieteinnahmen für den Eigentümer
- Eigennutzung zu Ferienzwecken

HWB: 49, fGEE: 0,61. KP ab €267.000,-.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7061), alois.nussbaumer@sreal.at



Auszeit in den Weinbergen - Traminer Chalets

Südoststeiermark - Klösch

Die geplanten Chalets werden zur touristischen Nutzung gebaut und zum Verkauf angeboten. Hier haben Sie die Chance Ihr Chalet nach Ihren individuellen Wünschen gestalten zu lassen. Für die Freizeitgestaltung ist für jeden was geboten: Golfen, Radfahren, Wellness Bad Radkersburg.

- ca. 80 - 150 m² Wfl.
- nur touristische Nutzung zulässig
- Mieteinnahmen für den Eigentümer
- Eigennutzung zu Ferienzwecken

HWB: 47, fGEE: 0,69. KP ab €250.000,-.

T +43 5 0100 - 26343 (966/7116), martin.scharfetter@sreal.at

s Versicherung ist eine Marke der
WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group

www.s-versicherung.at

S-VERSICHERUNG

s Sicherheits-Netz Maßgeschneiderter Schutz für Ihren Kredit

Das s Sicherheits-Netz hilft bei der Rückzahlung Ihrer Finanzierung nach einem Schicksalsschlag.
 Interessiert? **Kommen Sie jetzt in Ihre Erste-Filiale oder Sparkasse.**

Versicherer sind: WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group, Schottenring 30, 1010 Wien und Cardif Allgemeine Versicherung (Versicherer bei Arbeitsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit) Niederlassung Österreich der Cardif Assurances Risques Divers Rotenturmstraße 16-188, 1010 Wien.

Diese Werbemitteilung ist rechtlich unverbindlich und ohne Gewähr. Sie dient als zusätzliche Information und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung beauftragten Personen zum Redaktionsschluss (1/2020). Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.
Weitere Produktinformationen entnehmen Sie bitte dem jeweiligen den Vorgaben der EU entsprechenden Basisinformationsblatt, das Ihnen dabei hilft, Art, Risiko, Kosten sowie mögliche Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen. Sie erhalten das Basisinformationsblatt bei Ihrem Berater sowie auf der Webseite www.s-versicherung.at.

Foto: iStock