

Zentral(t)raum – Wohnen mitten in Klagenfurt

Nähere Informationen: Seite 15



Ruhig gelegene Wohnung mit Fernblick oberhalb von Seeboden

In einer sehr sonnigen und absolut ruhigen Aussichtslage.

Nähere Informationen: Seite 24



Wohnanlage Neudauerfeld

Das Wohnerlebnis zum leistbaren Preis am westlichen Stadtrand von Wolfsberg.

Nähere Informationen: Seite 28



Exklusiver Berggasthof

im Herzen Osttirols mit exklusiver Betreiber-Wohnung im Obergeschoss

Nähere Informationen Seite 33

Vorwort

**2021: Wieder viel mehr!**

Das Jahr 2020 liegt hinter uns, und es war ein Jahr mit ganz viel weniger! Vor allem mit viel weniger Nähe, zu Familienmitgliedern, zu Freundinnen und Freunden, zu Kundinnen und Kunden.

So wichtig und entscheidend es im letzten Jahr für uns war, alle digitalen Wege und Möglichkeiten zu nutzen, um in Kontakt zu bleiben, Besichtigungen virtuell anbieten zu können und gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden Immobilientransaktionen in neuen Formen zu ermöglichen, so sehr freuen wir uns auf „wieder viel mehr!“. Wieder viel mehr direkt bei unseren Kundinnen und Kunden sein, wieder viel mehr persönlichen Kontakt und nun noch mehr an Services, weil wir die neuen Formen etabliert haben und nun jeder Kundin und jedem Kunden jene Dienstleistungen anbieten können, die sie bzw. er wünscht und die nicht (mehr) Einschränkungen unterliegen werden, es wird ein Jahr mit „wieder viel mehr“.

Und noch „viel mehr“ an Immobilienangeboten, das nehmen wir uns für Sie, liebe Leserinnen und Leser, für das ganze Jahr vor. Von der Vorgewohnung über das Einfamilienhaus bis hin zur Mietwohnung.

Die Nachfrage wird auch 2021 eine starke und gute sein, das haben uns die letzten Wochen und Monate bereits gezeigt. Unseren Kundinnen und Kunden in allen Bereichen ein umfassendes und attraktives Angebot zu bieten, wird somit auch 2021 unser oberstes Ziel sein. Und wieder viel mehr Nähe zu Ihnen, darauf freuen wir uns besonders!

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 ...



Eigentumswohnung im Zentrum Klagenfurts

Lust auf einen Tapetenwechsel? Dann erwerben Sie diese helle Eigentumswohnung.

Nähere Informationen Seite 17



Terrassenwohnung in gesuchter Lage

Genießen Sie Ihre Freizeit auf der großen, teilweise überdachten Dachterrasse im letzten Obergeschoss.

Nähere Informationen Seite 26

Romantisches Kleinod für Naturliebhaber

Diese für das Nockgebiet typische „Kärntner Keusche“ wurde um ca.1.800 errichtet.
Nähere Informationen Seite 14



Inhalt

Immobilien-Highlights.....	2
Coverstory.....	4
Klagenfurt	6
Feldkirchen	11
Kärnten/Osttirol	13
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 Realitätenvermittlungs-GesmbH,
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 Realitätenvermittlungs-GesmbH, 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



Traumhaftes Landhaus mit liebevoll gestalteten Garten Nähe Millstätter See

In idyllischer Bergblicklage befindet sich dieses gemütliche und großzügig aufgeteilte Landhaus.

Nähere Informationen Seite 24

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- VERKAUF: SICHER & PROFITABEL

Beim Verkauf einer Immobilie geht es meist um viel Geld. Umso wichtiger ist es, sich dabei von Profis helfen zu lassen. Welche Immobilien derzeit besonders begehrt sind, zeigt eine aktuelle Umfrage.

Wie viel ist meine Immobilie wert? Mit welchem Angebot soll ich auf den Markt gehen? Wie finde ich die passende Käuferin bzw. den passenden Käufer und bringe die Transaktion rechtlich und steuerlich einwandfrei über die Bühne, ohne viel Zeit und Nervenstärke investieren zu müssen? Gewichtige Fragen, die Binsenweisheit, derzufolge der Verkauf einer Immobilie fast so schwierig sei wie das Bauen, ist dennoch weit hergeholt.

Sicher mit den Profis

Mit den Profis von s REAL gelingt die profitable und sichere Immobilien-transaktion. Vor allem Letzteres, der Sicherheitsaspekt, ist im Krisenjahr 2020 auch bei Immobilieninteressentinnen und -interessenten verstärkt in den Fokus gerückt: „Viele Kunden sind insgesamt verunsicherter. Bei der Abwicklung und bei der Beratung werden häufiger sehr detaillierte Fragen gestellt. Der Aufklärungsbedarf ist stark gestiegen“, berichtet Robert Haubiz, s REAL Kärnten. Besonders geschätzt

werde von den Kundinnen und Kunden etwa das Besichtigungsservice: Hier helfen die s REAL Maklerinnen und Makler mit Know-how und Erfahrung. Mit den an der s REAL Akademie ausgebildeten Immobilienfachberaterinnen und -beratern ist man aber auch bei Steuerfragen, Lastenfreistellung, Interessentenauswahl, Abwicklungs- und Übergabemodalitäten auf der sicheren Seite.

„Nachweislich informieren“

Ernst Mittermair, s REAL Oberösterreich, bestätigt die gestiegene Bedeutung der bei s REAL seit Jahren selbstverständlichen transparenten Modalitäten. „Wenn Kaufinteressenten zögern, hängt das oft mit der Sorge über mögliche Schäden oder Mängel zusammen“, weiß der erfahrene Makler. „Wir versuchen, alle relevanten Umstände zu erheben und nachweislich darüber zu informieren. Der Verkäufer reduziert damit sein Risiko deutlich, im Nachhinein mit Forderungen oder Haftungen konfrontiert zu werden – und dem Käufer fällt die Entscheidung

leichter.“ Hans Trauner, s REAL Salzburg, fasst zusammen: „Bei s REAL hat der Kunde Sicherheit in allen Bereichen und die Gewissheit, auch den richtigen Preis für seine Immobilie zu bekommen.“

Virtuelle Besichtigung

Basis der profitablen Vermarktung ist neben der professionellen Beratung und dem schnellen, umfassenden Service die starke Präsenz im Internet – und vor Ort: s REAL deckt den Markt österreichweit mit über 80 Standorten ab und agiert innovativ im Bereich der digitalen Immobilienpräsentation. So können Kundinnen und Kunden zu einem vorher vereinbarten Termin gemeinsam mit der Maklerin oder dem Makler einen 360°-Rundgang durch Immobilien machen und dabei live – per Telefon oder online – kommunizieren. 360°-Rundgänge erfreuen sich schon länger großer Beliebtheit: Man kann dabei, wann und „wo“ man will – also z. B. von zu Hause aus –, entspannt durch ein bei s REAL zum Kauf oder zur Miete angebotenes Objekt spazieren. Oder sich mittels



Klicken auf den eingeblendeten Plan in einen bestimmten Raum „beamen“. Diese Möglichkeiten werden vor allem von Interessentinnen und Interessenten aus anderen Regionen gerne genutzt, wie Robert Haubiz berichtet: „In Kärnten kaufen verstärkt Kunden, die nicht aus Kärnten kommen. Da helfen unsere digitalen Services sehr. Viele Immobilien werden so bereits vor der ersten Besichtigung reserviert.“

Zeit sparen

Während des Lockdowns kam es österreichweit zu Vermietungen nach moderierten Videorundgängen bzw. einem kommentierten 360°-Rundgang – ganz ohne Vor-Ort-Besichtigung. „Zeit ist für viele die wichtigste Ressource“, weiß Ingmar Schwabl, s REAL Tirol. „Hierfür ist die digitale Informationsbereitstellung eine große Unterstützung, schnell und transparent.“ Die Online-Beratung ist ein zusätzliches Angebot zum Vor-Ort-Angebot. So können alle Interessierten die Immobilie auf jene Art besichtigen, die ihnen am liebsten ist.

Klassische Stärken

Seit Jahrzehnten bewährt und nach wie vor ein wichtiger Erfolgsfaktor: der klassische „Vertrieb“ über die regionalen Sparkassen, in die viele Immobilieninteressierten mit Finanzierungsfragen kommen. Regionale Printmagazine – eines davon halten Sie gerade in Händen – sind eine weitere Möglichkeit, Immobilien ins Schaufenster zu stellen. Durch die Kombination von innovativen mit klassischen Plattformen sorgt s REAL dafür, dass Verkaufsimmobilen die passenden Interessierten dort „abholen“, wo diese suchen. „Multi Channel Marketing“ nennen Expertinnen und Experten dieses bei s REAL seit Jahrzehnten perfektionierte Vertriebskonzept.

Preisfragen

Wichtig für einen profitablen Verkauf im gewünschten Zeitrahmen ist der richtige Preis. „Es wäre unseriös, Verkäuferinnen und Verkäufern einen zu hohen Preis zu versprechen, wenn dieser am Markt nicht erzielt werden kann“, sagt Michael Pisecky, s REAL Wien. Unrealistisch



„Unsere Kunden sparen sich Zeit, erzielen den optimalen Verkaufspreis, kommen schnell und sicher zum Verkaufserlös.“
Ingmar Schwabl,
s REAL Tirol



„Vom Folder bis zu 360°-Aufnahmen bieten wir Komplettservice aus einer Hand.“
Robert Haubiz,
s REAL Kärnten



Die s REAL Profis bieten umfassende und sichere Verkaufsservices. Auch bei den derzeit besonders begehrten Immobilien mit Freiflächen.



„Verkäufer reduzieren mit uns das Risiko deutlich.“
Ernst Mittermair,
s REAL Oberösterreich



„Bei uns bekommt man Sicherheit und Transparenz in allen Belangen und den richtigen Preis.“
Hans Trauner,
s REAL Salzburg

hohe Einstiegsangebote führen oft zu „inversen Versteigerungen“: Interessierte kennen die Immobilien und warten, dass der Preis für die „Ladenhüter“ sinkt, wodurch im Endeffekt weniger Erlös erzielt wird als mit realistischen Verkaufspreisen von Anfang an. Die Lösung: ein professionelles Immobiliengutachten. „Das ist ein entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Transaktion und bei s REAL Teil des Servicepakets.“ Der Zeitpunkt, eine Immobilie zu veräußern, ist jedenfalls gut: Die Nachfrage ist hoch – wobei im Zuge der Corona-Krise einige Immobilienassets besonders begehrt sind.

Neue Wohnwünsche

Wie Lockdown, Ausgangsbeschränkungen, Homeoffice, Homeschooling und die generelle Unsicherheit die Wohnwünsche der Österreicherinnen und Österreicher prägen, zeigen zwei Wohnumfragen von s REAL und Wohnnet aus dem Sommer sowie aus dem Herbst 2020. An Attraktivität verloren hat demnach die Bundeshauptstadt: Wollten vor

Covid-19 noch 34 % unbedingt in Wien wohnen, waren es danach nur noch rund ein Viertel. Die Landeshauptstädte haben etwas weniger an Beliebtheit eingebüßt, kleinere Bezirksstädte sind begehrttere Wohnsitze als vor der Krise. Betrachtet man die Bedeutung einzelner Immobilienfeatures, so sind Gärten, Balkone und Terrassen noch mehr gefragt als vor Covid-19. Bestätigt werden diese Umfrageergebnisse durch Online-Suchanfragen: Auf www.sreal.at zeigte sich seit dem Frühjahr 2020 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. Gute Infrastruktur und schnelles Internet sind dabei wichtige Voraussetzungen für Objekte in ländlichen Regionen.



Wo steigt die Nachfrage?

s REAL Geschäftsführer Michael Pisecky im Interview.

Wie prägt Covid-19 die Wohnwünsche?

Michael Pisecky: 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. Bei Wohnungen wird ein zusätzliches Zimmer, etwa fürs Homeoffice, wichtiger. Die Nachfrage bei Eigentumswohnungen wird etwas schwächer und konzentriert sich immer mehr auf kleinere Wohnungen, die sich als Vorsorgewohnungen eignen. Statt der großen Wohnung mit Terrasse suchen immer mehr Familien das Einfamilienhaus im Umland der Stadt oder auch weiter weg. Hier bleibt die Nachfrage auf hohem Niveau, wobei das Angebot knapper wird.

Wie beeinflusst Covid-19 die Preise?

Investments erfolgen im Gewerbebereich sehr spezifisch und werden auch 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. Das Angebot an Häusern und Grundstücken wird zusehend knapper. All diese Entwicklungen bewirken einen Preisauftrieb speziell bei Häusern, Grundstücken und gebrauchten Wohnungen.

Ist professionelle Beratung verstärkt gefragt?

Gerade in unsicheren Zeiten zählt Beratung, die umfassende Aufbereitung und die professionelle Begleitung in der Abwicklung. Dies bringt Sicherheit für alle Vertragspartnerinnen und -partner: Die Käuferin bzw. der Käufer möchte nicht „die Katze im Sack“ erwerben, sondern die Gewissheit, dass die neue Liegenschaft hält, was versprochen wird. Die Abgeberin bzw. der Abgeber möchte nicht nur rasch, sicher und zu einem guten Preis zu ihrem bzw. seinem Geld kommen, sondern vor allem keine nachfolgenden Reklamationen und Forderungen der Käuferin bzw. des Käufers haben. Diese Sicherheit für beide Seiten garantiert s REAL mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern!

Flexibler wohnen

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.“

Wandelbare Raumkonzepte

Großzügige Außenflächen, Platz für Arbeitsräume zur Homeoffice-Nutzung, generell etwas großzügigere Einheiten – das ist im Westen Österreichs ebenfalls begehrt geworden. „Auch Gartenwohnungen wurden verstärkt nachgefragt“, berichtet Ingmar Schwabl. Ebenfalls

verstärkt im Fokus von Kaufinteressentinnen und -interessenten: flexible Raumkonzepte, etwa mit Schiebeelementen und Raumteilern. Für Hans Trauner hat die Corona-Krise bestehende Entwicklungen am Immobilienmarkt verstärkt: „Den Wunsch nach einer großen Außenfläche wie Garten, Balkon oder Terrasse gab es schon vor Covid-19. Vor allem für Familien mit Kindern ist er nun noch dringlicher geworden.“ Bei Lagewünschen werde noch mehr Augenmerk auf angrenzende Parks oder Grünflächen gelegt.

Kauf oder Miete?

„Der Vermögensaufbau beginnt sehr oft mit den eigenen vier Wänden. Aus unserer Umfrage sehen wir, dass dies anhält und auch von jungen Leuten so gesehen wird“, analysiert Michael Pisecky. „Bei Anlegern sind kleinere Eigentumswohnungen sehr gefragt.“ Fast drei Viertel der Immobiliensuchenden wollen Eigentum erwerben. An der Spitze der Beliebtheitsskala steht das Eigentums Haus (Nummer 1 für 43 %

der Befragten), gefolgt von der Eigentumswohnung (40 %). Ein Grundstück suchen 16 %, eine Mietwohnung 27 %, ein Haus zur Miete 8 %. Ebenfalls Thema bei der repräsentativen Wohnumfrage von s REAL und Wohnnet: 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. Besonders begehrt ist in Krisenzeiten fundierte Beratung – und diese gibt es bei s REAL österreichweit: digital und mit der Maklerin bzw. dem Makler vor Ort.

Unser Team Klagenfurt stellt sich vor!



Franchisenehmerin
Marion Widmann
M +43 664 222 90 19



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



Vertriebsassistentin
Mag. Elisa Mallner
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



Wir suchen Immobilien!

Kompetente und seriöse Geschäftsabwicklung garantiert!

T +43 463 507 477
office@sreal-klagenfurt.at



Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Nur wenige Gehminuten vom Wörthersee entfernt befindet sich diese ca. 90 m² große Terrassenwohnung in einer gepflegten Wohnanlage in beliebter Lage von Velden. Eine ca. 9 m² große Küche und ein sehr helles Wohn-/Esszimmer mit ca. 26 m² laden zum Verweilen ein. Vom Wohn-/Esszimmer kommt man direkt auf die gegen Süden ausgerichtete Terrasse/Loggia mit ca. 24 m². Diese familienfreundliche Wohnung verfügt über ein großes Elternschlafzimmer mit ca. 17 m², sowie zwei Zimmer mit jeweils ca. 10 m². Diese eignen sich hervorragend als Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer oder als begehbarer Kleiderschrank. Die Wohnung mit Nord/Süd Ausrichtung verfügt über ein innenliegendes Badezimmer inkl. Badewanne, sowie einem separaten WC. Alle Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Zusätzlich verfügt diese Wohnung noch über einen kleinen Abstellraum von ca. 2,50 m², sowie einem Kellerabteil mit ca. 6 m². Es ist also ausreichend Platz für Sportsachen, Skiausrüstung oder Fahrräder. Derzeit wird die Wohneinheit elektrisch beheizt. Im Haus gibt es eine Zentralheizung/Fernwärme.

Es besteht die Möglichkeit, einen Kfz-Abstellplatz um € 5.000,- und einen Tiefgaragenparkplatz für € 10.000,- zusätzlich zu erwerben.

HWB: 39 kWh/m²a, fGEE 86

KP € 229.000,-

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. Diese Liegenschaft kann 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 Aufteilung ist sehr funktionell. Mit viel Liebe zum Detail wurde diese Liegenschaft an die Bedürfnisse ihrer Eigentümer angepasst. Die Sanierung umfasste nicht nur die Wohnräume, sondern auch die Haustechnik. Diese Liegenschaft ist teilunterkellert und hier befindet sich auch die moderne Pelletsheizung, welche für ein behagliches Raumklima und geringe Betriebskosten sorgt. Weitere Details werden Sie überzeugen. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom Charme dieser Liegenschaft verzaubern.

HWB: 202 kWh/m²a, fGEE: 2,46

KP: € 560.000,-

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



Schnäppchen im Zentrum von Ferlach!

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

HWB: 63,49 kWh/m²a

KP: € 109.000,- inkl. attraktive Wohnbauförderung

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



Gelegenheit Nähe Velden am Wörthersee

Gut aufgeteilte und großzügig angelegte 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² zzgl. ca. 7 m² Balkon /Loggia in Rosegg nur wenige Autominuten vom Zentrum Velden und dem schönen Wörthersee entfernt. Die Wohnung liegt im 1. Stock eines dreigeschossigen Hauses. Es ist kein Lift vorhanden. Zur Wohnung gehört ein großzügig angelegter Keller von ca. 17 m², der sehr viel Platz zum Verstauen bietet. Den Eigentümern steht ein sehr weitläufiges Areal mit großzügigen Grünflächen zum Verweilen und viel Platz für Kinder zum Spielen zur Verfügung.

Ein KFZ Abstellplatz kann um Euro 4.000,- separat erworben werden.

HWB: 88,05 kWh/m²a

KP: € 139.000,-

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

Cooler 2 Zimmerwohnung zentrumsnah!

Diese ca. 81 m² große 2 Zimmer Wohnung in zentraler Lage in Klagenfurt, bietet viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Die gesamte Wohnung wurde 2020 renoviert und wird ohne Küche übergeben. Das Badezimmer und das WC wurden neu verfliebt und die sanitären Einrichtungen erneuert. Die Wände haben einen frischen Anstrich bekommen und laden mit dem schicken und zeitlosen neuen Boden zum Einziehen ein. Die gesamte Renovierung ist in einem klassischen Stil gehalten. Es gibt daher noch sehr viel Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung und Veränderung. Das Highlight der Wohnung sind die zwei Wohn-/Schlafräume, die sehr hell und lichtdurchflutet sind. Vom ca. 3 m² großen Balkon hat man einen herrlichen Blick auf die Kärntner Bergwelt und über die Klagenfurter Dächer. Die Wohnung ist als Anlegerwohnung oder als Starterwohnung geeignet.

HWB: 29,4 kWh/m²a, KP: € 179.000,-

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



Eigentumswohnung in Klinikumnähe am Spitalberg

Diese helle und sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer Eigentumswohnung verfügt über ca. 73 m² Wohnfläche zuzüglich einem Westbalkon mit ca. 4,5 m². Die Aufteilung in 3 Zimmer, separate Arbeitsküche, Badezimmer, WC und geräumigen Vorraum ist nicht nur funktionell, sondern beschert den Eigentümern angenehme Sonnenstunden im Wohnzimmer zum Entspannen. Da diese Wohnung sehr geschmackvoll renoviert wurde, steht sie für einen raschen und unkomplizierten Einzug sofort zur Verfügung. Die Fenster der ca. im Jahre 1976 errichteten Wohnanlage wurden ca. 2015 erneuert und das Badezimmer sowie das WC wurden 2020 vollständig modernisiert. Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin.

HWB: 111 kWh/m²a, fGEE: 1,97

KP: € 178.000,-

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

Sie haben den Durchblick und suchen eine Betriebsstätte?

Zum Verkauf steht eine Gewerbeliegenschaft in Ebenenthal mit ca. 1.000 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen, wobei auf das Erdgeschoss ca. 800 m² und auf das Obergeschoss, in welchen sich die Büroräumlichkeiten befinden, ca. 200 m² fallen. Der Gebäudekomplex besteht aus unterschiedlichen Bereichen, die zum Teil als Werkstätte, Lager-, Verkaufs-, Schauräume oder Bürofläche genutzt werden. Zu den Büroräumen zählt auch ein großzügiger Bereich, der sich hervorragend als Besprechungsraum eignen würde. Die Verkaufsräume sind sehr schlicht gehalten und könnten jederzeit und unkompliziert für ein anderes Gewerbe bzw. die Ausstellung unterschiedlichen Kunsthandwerke umgestaltet werden. Derzeit befindet sich in diesem Gebäude ein handwerklicher Betrieb und es könnten bei Bedarf die Geräte und Maschinen übernommen werden.

HWB: 238kWh/m²a

KP: € 460.000,-

M +43 664 818 41 16,

Mag. Angelika Herndl-Schinnerl

angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



Eigenheim mit Charme!

Diese optimal aufgeteilte 3 Zimmer-Wohnung in Rosegg mit ca. 80 m² Wohnfläche eignet sich perfekt für Kleinfamilien oder Paare, die sich gerne ein Arbeitszimmer einrichten möchten. Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer, von dem aus man die freundliche Loggia bzw. den Balkon mit Grün- und Bergblick und mit ca. 7 m² Fläche betritt. Die Wohnung hat eine praktische Aufteilung und sowohl Küche als auch Badezimmer und separates WC verfügen über ein Fenster. Ein zugeteiltes Kellerabteil mit ca. 16 m² Nutzfläche bietet ausreichend Platz für Fahrräder, Ski- oder Sportausrüstung und Vorratsschränke. Die Anlage hat eine sehr großzügige und gepflegte Grünanlage, die ebenfalls genützt werden kann. Zur Wohnung kann ein Abstellplatz um € 4.000,- erworben werden. Im Kaufpreis ist eine WBF in Höhe von € 19.700,-.

HWB: 79,29 kWh/m²a

KP: € 159.000,-

M +43 664 222 90 19, Marion Widmann

marion.widmann@sreal-klagenfurt.at

Die Suche hat ein Ende – helles Großraumbüro in zentraler Lage!

Sie sind schon länger auf der Suche nach den passenden Büroräumen in Klagenfurt und wurden bis dato noch nicht fündig? Ihre Suche hat nun ein Ende! Dieses helle ca. 1.26 m² Großraumbüro befindet sich im 1. Liftstock eines Bürogebäudes in zentraler Lage in Klagenfurt. In diesem Bürogebäude befinden sich Firmen aus folgenden Branchen: Steuerberater, Baugewerbe und dem Gesundheitswesen. Das Gebäude verfügt über einen gültigen Energieausweis und die Räume können noch individuell gestaltet werden. Die Teeküche wurde auch als Aufenthalts- und Serverraum genutzt. Alle Räume sind frisch ausgemalt worden und die Fenster verfügen über händisch bedienbare Außenjalousien. Die Fenster wurden erneuert und sind teilweise aus Kunststoff bzw. Alu. Alle Wände verfügen über Kabelkanäle, die bei Bedarf genutzt werden können. Parkflächen direkt im Haus oder in unmittelbarer Nähe können angemietet werden. Der Eigentümer bietet ein unbefristetes Hauptmietverhältnis an. Das Büro ist sofort beziehbar.

Nettomieteinkl. HK, BK: € 1.124,99,- + 20% Ust.

M +43 664 222 90 19 Marion Widmann

marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



Rarität zwischen Velden am Wörthersee und Villach.

In einer sehr schönen Gemeinde Nähe dem Wörthersee, befindet sich dieses große Grundstück mit traumhaftem Bergpanorama. Die gesamte Grundfläche beträgt ca. 4.648 m² in Hanglage. Auf dem Grundstück befinden sich ein eigener Brunnen und ein alter Stadl dessen Grundstruktur aus dem 19. Jh. besteht, der noch eine gute Grundsubstanz aufweist. Der Stadl kann toll ausgebaut und für Wohnen und Arbeiten, zum Beispiel als Atelier, genutzt werden. Oder Sie bauen Ihr neues Haus auf den alten Fundamenten auf und genießen die Fernsicht in die schöne Alpenkette. Angesprochen werden auch Pferdebesitzer, Fischzüchter oder einfach nur Naturfreaks, die das Besondere und Individuelle lieben. Speziell hinweisen möchte ich noch auf den eigenen Brunnen, der jede Menge Wasser liefert und in Zeiten von Wasserknappheit ein gutes und sicheres Gefühl vermittelt.

KP: € 390.000,-

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



Hier entsteht Ihr Eigenheim!

Diese Liegenschaft befindet sich in Ottmanach/Latschach, in der Gemeinde Magdalensberg, ca. 3 km von Schloß Ottmanach und ca. 17 km von Klagenfurt entfernt. Das angebotene Grundstück im unverbürgten Ausmaß von ca. 17.799 m², mit der Widmung Bauland-Aufschließungsgebiet wird nur im Gesamten zum Verkauf angeboten. Das Grundstück ist nicht erschlossen bzw. befinden sich die Anschlüsse in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze. Hier haben Sie viel Platz für die Errichtung eines exklusiven Eigenheims und für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dieses Grundstück eignet sich ebenfalls hervorragend für Bauträger-Projekte. Zur Entspannung genießen Sie hier die Ruhe der Natur, die herrliche Aussicht zum Magdalensberg und zu den Karawanken sowie den ca. 2 km kurzen Weg zum Magdalensberg.

KP € 1.050.000,-

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

Hier könnte Ihr Traumhaus entstehen

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück noch ein Gebäude, welches auf Kosten des Verkäufers vor Verkauf abgetragen wird. Die Teilung des Grundstückes ist noch nicht erfolgt. Der Grund befindet sich in einer sehr gefragten, zentralen und ruhigen Lage. Über die B84 Faaker See Straße erreicht man die Villacher Innenstadt, die Infineon sowie den Faaker See in wenigen Autominuten. Das Grundstück hat die Widmung Bauland-Wohngebiet bei einer GFL von 0,6 und ist leicht trapezförmig angelegt. Die ca. 500 m² große Fläche ist eben und verfügt über eine öffentliche Zufahrt. Details siehe textlicher Bebauungsplan der Stadt Villach. Dieser Grund eignet sich perfekt für die Errichtung eines Eigenheims mit genügend Platz für Ihren eigenen Pool und einem idyllischen Garten.

KP: € 100.000,-

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



Traum vom Haus in Schiefing am See verwirklichen

Sie suchen schon seit Langem nach dem perfekten Grundstück rund um den Wörthersee? Dann ist diese Liegenschaft vielleicht genau die richtige. Auf diesem großzügigen Grundstück könnte bald Ihr Traumhaus entstehen. Dieses ca. 2.200 m² große Baugrundstück mit der Widmung - Bauland-Dorfgebiet - bietet Blick auf die Veldner Bucht und liegt in Schiefing am Wörthersee. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück noch ein Abbruchhaus. Die Liegenschaft eignet sich auch hervorragend für ein kleines Bauträgerprojekt. Der Wörthersee ist in wenigen Autominuten zu erreichen. Ein idealer Ort, um sich ein Eigenheim und seine persönliche Wohlfühlloase zu erschaffen.

Die GFZ beträgt 0,5.

KP: € 120,-/je m²

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

Unser Team Feldkirchen stellt sich vor!



Immobilienfachberaterin
Barbara Friessnegg
M +43 664 887 56 512

Franchisenehmerin
Immobilien Widmann e.U.



Vertriebsassistentin
Mag. Elisa Mallner
T +43 463 507 477

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



So finden Sie zu uns!

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

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Wir suchen für konkrete Kaufinteressenten im Bezirk Feldkirchen

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke



Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!



Traumhaus am Stadtrand

Dieses Haus befindet sich in einer beliebten Wohngegend südlich von Feldkirchen, mit wunderschöner Aussicht. Es wurde 2008 in massiver Bauweise hochwertig und mit viel Liebe errichtet. Im EG bietet es einen offenen Grundriss mit Wohn/Ess-Bereich, eine moderne Einbauküche mit Kochinsel, Zugang zur überdachten Sonnenterrasse, eine Diele und ein kleines Gäste-Bad mit Dusche und WC. Im OG befinden sich drei Zimmer und das Familienbad mit Wanne und WC. Es ist voll unterkellert und bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 212 m². Das Grundstück hat eine Größe von ca. 588 m². Die Warmwasserbereitung und die Beheizung des Hauses erfolgen äußerst kostengünstig über Erdwärme mit Tiefenbohrung. Der ganze Wohnbereich ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Der Pufferspeicher verfügt zudem über einen Frischwasserbereiter. Zur Liegenschaft gehören noch ein kleiner Garten, eine Garage und die befestigte Einfahrt mit Stellfläche für zwei weitere PKWs. Das Stadtzentrum und ein Lebensmittelmarkt sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

HWB: 57 kWh/m²a

KP: € 390.000,-

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

Gepflegtes Wohnhaus mit viel Platz

Nur wenige Autominuten von Feldkirchen entfernt, liegt dieses Haus in einem ruhigen Seitental, umgeben von Wald und Wiesen. Es wurde ca. 1981 errichtet und das Untergeschoss ca. 1998 erweitert. Das Grundstück ist ca. 745 m² groß und das Gebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 373 m² auf drei Ebenen, die sich wie folgt unterteilt: Im EG befinden sich auf ca. 86 m² die Diele mit Gäste-WC, zwei Zimmer, eine Wohn-Küche mit Speis, ein Abstellraum, der Zugang zur überdachten Sonnenterrasse, ein Bad mit Badewanne, eine Garage und Carport mit drei Stellplätzen. Im OG befinden sich auf ca. 86 m² die weiteren 2-3 Zimmer mit Zugang zur Loggia sowie ein zweites Bad mit Badewanne und WC. Im Untergeschoss sind die Lager- und Technikräume im Ausmaß von ca. 50 m² untergebracht. Auf weiteren ca. 152 m² wurde bisher eine Tischlerei betrieben. Eine andere Nutzung oder ein Ausbau zu einer Einliegerwohnung wären möglich. Ein weiteres Highlight ist die große Garage mit einer Raumhöhe von ca. 310 cm - ideal z.B. zum Einstellen vom Wohnmobil. Eine Übernahme der Liegenschaft ist ab Juli 2021 möglich. HWB: 93 kWh/m²a, fGEE: 1,55, KP: € 330.000,-
M +43 664 887 565 12, Barbara Friessnegg
barbara.friessnegg@sreal.at



Romantisches Kleinod für Naturliebhaber

Diese für das Nockgebiet typische „Kärntner Keusche“ wurde um ca. 1.800 errichtet und ist noch weitestgehend im Originalzustand erhalten. Das Objekt liegt in der Gemeinde Himmelberg, im Ortsteil Außer Teuchen, nur wenige Minuten vom Lift Klösterle/Gerlitze, entfernt. Das Haus verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 100 m². Das Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden. Im EG befindet sich die „Labn“, ein einfaches Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC, eine Wohnstube mit Kachelofen, eine kleine Küche, ein hölzerner Anbau als Holzlager und der frühere Stall für Kleinvieh. Im OG befinden sich eine große Schlafstube, eine kleine Schlafstube mit Vorraum und ein großer Abstellraum. Die Beheizung erfolgt derzeit über Einzelöfen bzw. über Elektroradiatoren. Die Wasserversorgung erfolgt über eine Pumpanlage aus der hauseigenen Quelle und kann im Moment nur im Sommer genutzt werden. Zum Haus gehören auch eine ca. 570 m² große Wiese sowie ein jenseits des Teuchenbachs gelegenes, bewaldetes Grundstück im Ausmaß von etwa ca. 4.103 m². KP: € 120.000,-
M +43 664 887 565 12, Barbara Friessnegg
barbara.friessnegg@sreal.at



Ansprechende Mietwohnung am Ossiacher See

Diese gemütliche und sonnige 3-Zi-Wohnung mit ca. 82 m² Wfl., befindet sich im 2. OG einer sehr gepflegten um 1999 generalsanierten Wohnanlage im Herzen von Steindorf am Ossiacher See. Der Grundriss unterteilt sich in Vorraum, Gäste WC, Bad mit Badewanne, 2 Zimmer, eine offene, neue Wohnküche, Ess- und Wohnbereich sowie direkten Zugang auf den Süd- und den Westbalkon. Ebenfalls zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein eigener Parkplatz. Die Mitbenützung und Pflege des Gartens mit Pavillon und kleinem Gartenhaus sind willkommen. Den See erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten. 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: 62,40 kWh/m²a, fGEE 1,31
 Miete: € 890,- inkl. BK, HK und Wasser
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



Immobilienfachberater
Robert Truschnig
M +43 664 88819029
robert.truschnig@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

Im ersten Stock der Sparkassen Filiale
in der St. Veiter Straße

**s Real Landesgesellschaft
Kärnten/ Osttirol**

St. Veiter Straße 125, 1. Stock, Top 3,
9020 Klagenfurt

T +43 5 100 - 26532

info.kaernten@sreal.at

www.sreal.at



Zentral(t)raum – Wohnen mitten in Klagenfurt!

Wer hoch hinaus will – für den ist diese Penthousewohnung in der neu errichteten Wohnanlage in der Völkermarkterstraße genau das Richtige. Die geplante Fertigstellung der Wohnanlage ist im Herbst 2021. Sie wohnen auf etwa 76 m², die sehr gut aufgeteilt sind: Ein gemeinsamen Wohn-/ Essbereich mit zusätzlichen Abstellraum, ein Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum und ein getrenntes WC vom Badezimmer. Die ca. 27 m² große nach Süden ausgerichtete Terrasse kann von Wohnzimmer aus betreten werden. Lassen Sie hier Ihre Seele baumeln und genießen Sie die Sonnenstunden des Tages!

Ideal von zu Fuß aus können Sie die Innenstadt Klagenfurts für sich entdecken.

Tiefgaragenparkplätze oder Abstellflächen für Motorräder können ebenfalls erworben werden.

KP: € 398.000,-
HWB 22 KWH/m²a, fGEE 0,73

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



Ländlich und doch zentral!

Gepflegte Wohnung im 1. Stock, mit externem Garten und Carport! Unweit von Klagenfurt, mit herrlichem Ausblick in ländlicher Lage, befindet sich diese ca. 52 m² große Wohnung im 1. Stock eines Mehrparteienhauses mit 5 Wohneinheiten. Der großzügig gehaltene, offene Wohnküchenbereich, mit Ausgang auf den Balkon, ist sehr hell und freundlich. Ein Schlafzimmer, sowie ein schönes Badezimmer mit Dusche und WC bilden eine Einheit. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, WC, Badezimmermöbel, sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein Stellplatz für ein Auto im Carport steht zur Verfügung und ist im Preis inkludiert. Eine kleine Lagermöglichkeit ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Miete: € 550,- inkl. Ust. Eigentümer ist zur Erstellung eines EA hingewiesen worden

T +43 664 88819029
robert.truschnig@sreal.at



Ein- bis Zweifamilienhaus mit Charme in ruhiger und sonniger Lage!

Machen Sie sich dieses charmante Eigenheim zu Ihren neuen zu Hause! Die großzügige Immobilie liegt am Stadtrand im Osten von Klagenfurt und nur wenige Minuten von Zentrum entfernt.

Sie wohnen auf etwa 180 m², die sehr gut aufgeteilt sind und auch Platz für zwei Familien bieten. Der Wohnbereich im Erdgeschoß gliedert sich wie folgt:

Eine Einbauküche mit angrenzender Speis, ein offener Ess- und Wohnbereich, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Bad und WC sind getrennt. Neben den Eingang befindet sich eine offene Garderobe. Ein Highlight ist der im Esszimmer vorhandene Kachelofen, der für wohlige und gemütliche Stunden sorgt. Das OG gliedert sich in Vorraum, Küche, Wohnzimmer, kleines Zimmer und natürlich ein Badezimmer mit Whirlpool.

Zwei eigenständige, ca. 36 m² große überdachte Terrassen, die nach Süden ausgerichtet sind, bieten einen herrlichen Blick in den Garten des Hauses.

Das Haus ist voll unterkellert, hat neben anderen Räumlichkeiten auch einen ausgebauten Aufenthaltsraum und verfügt zusätzlich über eine Garage.

KP: € 399.000,-
 HWB 138 KWH/m²a, fGEE 1,68

T +43 664 88819029
robert.truschnig@sreal.at



Zentrumsnahe 3 Zimmerwohnung mit Garage in Klagenfurt

Die Wohnung besticht durch die vom Tischler eingebauten Möbel und die großzügige Raumaufteilung: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und zwei Zimmer. Die Wohnung liegt im zweiten Stock ohne Lift und ist durch die alte massive Bauweise mit Ihren dicken Wänden absolut ruhig und dank der vielen Fenster sehr hell und freundlich. Zusätzlich gibt es natürlich ein Kellerabteil sowie eine Garage. Weiters steht ein Gemeinschaftsgarten im Innenbereich der Anlage zur Verfügung. Durch die zentrale Lage in der Nähe vom ÖAMTC kann man alles schnell zu Fuß erreichen. Busverbindung ist nur wenige Meter entfernt und selbst ins Zentrum sind es nur einige Gehminuten.

Miete: € 809,- inkl. Ust. Eigentümer ist zur Erstellung eines EA hingewiesen worden.

T +43 664 88819029
robert.truschnig@sreal.at



Zentrales Geschäftslokal in Klagenfurt zu verkaufen!

Erwerben Sie dieses tolle etwa 64 m² große Objekt, östlich von der Innenstadt Klagenfurts direkt am Völkermarkterring gelegen. Das Objekt liegt im Erdgeschoß eines Wohn- Geschäftshauses, das Zentrum von Klagenfurt ist nur wenige Gehminuten entfernt und gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude. Parkmöglichkeiten bieten die gegenüberliegende Parkgarage „Geyerschütt“ und rund um das Geschäftslokal befindliche Kurzparkzone. Der ca. 53 m² große Geschäftsraum ist mittels einer Trennwand räumlich abgegrenzt. Zusätzlich sind separate Räume für Mitarbeiter vorhanden, die mit WCs und mit einer Dusche ausgestattet sind. KP: € 99.500,-. Eigentümer ist zur Erstellung eines EA hingewiesen worden

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



Anleger aufgepasst: Ertragsobjekt im Urbaneum Waidmannsdorf!

Die Wohnung verfügt über 44,99 m² und vom Vorraum aus gelangt man in die Räume der Wohnung:

- Küche mit angrenzenden Abstellraum
- Bad
- separates WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

Auf die etwa 6 m² große Loggia gelangt man entweder vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus.

Ein ca. 3 m² großes Kellerabteil und ein Tiefgaragenparkplatz sind ebenfalls der Wohnung zugeordnet.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie etwa Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Banken, Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Bushaltestellen sind in nur wenigen Gehminuten entfernt. Schnell erreicht man das Erholungsgebiet des Wörthersees.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Netto-KP für Anleger: € 180.000,-

Brutto-KP für Anleger ohne Vorsteuerabzugsberechtigung: € 190.000,-

HWB 26 KWH/m²a, fGEE 0,79

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



Eigentumswohnung im Zentrum Klagenfurts

Lust auf einen Tapetenwechsel?

Dann erwerben Sie diese helle Eigentumswohnung, die Ihnen und Ihrer Familie genug Platz zum Leben bietet! Die Wohnung liegt im dritten Stock und kann mittels Lift und/oder Stiegenhaus gut erreicht werden. Die 3 Zimmer-Wohnung verfügt über etwa 81 m² Nutzfläche, die gut angeordnet sind: Eine moderne Einbauküche, einen angrenzenden Abstellraum, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein schön ausgestattetes Badezimmer, ein geräumiges Schlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer. Die westliche Ausrichtung der Loggia lädt ein um die restlichen Sonnenstrahlen des Tages zu genießen! Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

KP: € 176.000,-

HWB 49 KWH/m²a, fGEE 1,11

M +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 kleinem Grundstück in Hermagor

Zu erwerben gibt es ein Einfamilienhaus mit ca. 128 m² Wohnfläche, dass über einen besonders vorteilhaften Grundriss verfügt. Das kleine aber feine Grundstück ist perfekt für Personen, die von Ihrem Eigenheim träumen aber nur wenig Lust auf aufwendige Gartenarbeit haben. Zum Draußen verweilen bietet sich die nach Süden ausgerichtete Terrasse und der Balkon im Obergeschoß an.

Die Raumaufteilung setzt sich wie folgt zusammen:

Im Eingangsbereich befindet sich auf der rechten Seite das WC sowie Badezimmer, der Abstellraum, der Kellereingang und der Stiegenaufgang zum Obergeschoß. Auf der linken Seite findet man die geräumige, von Tischlerhand gestaltete Küche. Gerade aus liegt der teilweise offene Wohn- Essbereich, der ebenfalls liebevoll von einem Tischler eingerichtet wurde. Der Ofen im Wohnzimmer übermittelt ein besonders behagliches Gefühl. Die Räume wirken hell und freundlich.

Das Obergeschoß beinhaltet neben dem kleinen Flur, drei Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer mit Dusche, Badewanne sowie WC.

Der Lagerkeller umfasst ca. 40 m².

KP € 220.000,-

HWB: 254 kWh/m²a fGEE 3,00

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

Kleine aber feine Wohnung mit hervorragender Infrastruktur zu Mieten

Die knapp 51 m² große Mietwohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses unweit vom Zentrum der Draustadt entfernt. Das gesamte Haus bekam 2015 einen neuen Anstrich sowie neue Fenster und einen Vollwärmeschutz. Die kleine aber feine Wohnung ist liebevoll gepflegt und mit Fliesen und Parkettböden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme- Gas. Die Größe der Wohnung ist hervorragend ausgenutzt mit einem großzügigen Flur, einem Badezimmer mit Dusche und WC, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, und einer kleinen Einbauküche. Der nach Osten ausgerichtete Balkon bietet extra noch etwa 5 m². Dem Objekt zugehörig ist außerdem noch ein Kellerabteil mit 10,15 m².

Miete: € 561,91 inkl. Ust. HWB 31 KWH/m²a

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



Wunderschöner Landsitz direkt im Anschluss an den Golfplatz Bad Kleinkirchheim

Genießen Sie die Vielfalt des einzigartigen Berg- Thermen- Seen Erlebnisses von Reichenau.

Das 2019 frisch sanierte Wohnhaus bietet viele Annehmlichkeiten auf ca. 120 m² Wohnfläche. Die 4 Schlafzimmer sind jeweils mit einem Waschbecken und einem Fernseher ausgestattet. In jeder der beiden Etagen befindet sich je einem Badezimmer und ein WC.

Die geschmackvolle und gut ausgestattete Küche erfüllt Ihre kühnsten Hobbykochträume und bietet durch den großzügigen Esstisch auch genug Platz für die anschließende Verkostung. Hier ist kein Platz für Langeweile: Dafür sorgen zum Beispiel der Hauseigene Billardraum, oder der Tischtennistisch im Keller. 2 Balkone und eine Terrasse mit Garten sorgen für einen herrlichen Blick ins Grüne und auf den Golfplatz.

KP € 360.000,-. Eigentümer ist zur Erstellung eines EA hingewiesen worden

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



Zentral gelegene 2 Zimmerwohnung in Villach zu vermieten

Die Mietwohnung ist ca. 65 m² groß und befindet sich im ersten Stock eines im Jahr 1995 erbauten Mehrfamilienhauses welches mittels Fernwärme beheizt wird.

Der Grundriss teilt sich wie folgt auf: Ein Flur, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster, ein separates WC, eine Einbauküche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein kleiner nach Süden ausgerichteter Balkon. Das Mietpaket beinhaltet außerdem ein großes Kellerabteil und einen Parkplatz. Die Wohnung befindet sich nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt. Direkte Einkaufsmöglichkeiten.

Miete: € 687, 11 inkl. Ust.

Eigentümer ist zur Erstellung eines EA hingewiesen worden

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

Helle und offene Eigentumswohnung in bevorzugtem Stadtteil von Villach zu erwerben

Die Eigentumswohnung befindet sich im dritten Stockwerk eines Mehrparteienhauses im beliebten Villacher Stadtteil Völkendorf. Besonders positiv hervorzuheben ist die Nähe zu Kärntens schönstem Einkaufszentrum (Atrio). Lebensmittelgeschäfte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung selbst umfasst 82,82 m² und setzt sich zusammen aus einem Flur, zwei Schlafzimmern, einem großen und hellen Wohn- Essbereich, einem Abstellraum, einem Badezimmer mit Badewanne, einem WC und einer Loggia. Zugehörig zum Objekt sind ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenparkplatz. KP: € 185.000,-, HWB 39 KWH/m²a, fGEE 1,24
M +43 664 88304265
martina.granig@sreal.at



Bergerlebnis und Wellnessoase in Bad Kleinkirchheim

Die Vielfalt des einzigartigen Berg- Thermen- Seen Erlebnisses von Bad Kleinkirchheim erforscht man am besten von seiner eigenen kleinen Ferienwohnung aus. Die Wohnung befindet sich im zweiten und obersten Stockwerk des Hauses (ein Lift ist vorhanden).

Dort bietet der sonnige Balkon eine herrliche Aussicht auf die umliegenden Berge. Zwei Parkplätze und ein Kellerabteil zählen zum Zubehör. Die Wohnung wird durch angenehme Fußbodenheizung mittels Fernwärme warmgehalten.

Der Platz auf den knapp 39 m² ist perfekt ausgenutzt: Eine Diele mit Einbauschränk, der als Garderobe dient, ein Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und WC und ein gemütliches Schlafzimmer. Der Wohn- Essraum ist mit einer modernen kleinen Einbauküche und einer Essecke aus Holz ausgestattet. Auch eine Wohnzimmercouch findet ihren Platz, bevor man auf den Balkon kommt, der nach Süd- Westen ausgerichtet ist.

KP: € 138.000,-
 HWB: 43 KWH/m²a fGEE 0,76
M +43 664 88304265
martina.granig@sreal.at



Wir suchen für konkrete KaufinteressentInnen im Bezirk Villach und Umgebung

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke

Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!
M + 43 664 883 042 65, martina.granig@sreal.at



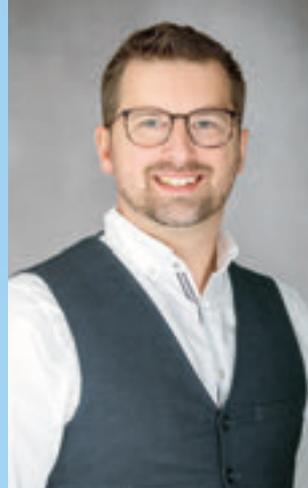
Unser Team Spittal/Drau- Seeboden stellt sich vor!



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



Immobilienassistentin
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





Ökologisch hochwertiges Neubauprojekt SONNFELD am Millstätter See mit Berg- und Seeblick

In grüner Ruhelage mit wunderbarem Weitblick auf die Bergwelt Kärntens befindet sich die idyllische Wohnanlage Sonnfeld - Wohnen für unterschiedliche Bedürfnisse - vom luxuriösen Loft bis hin zur gemütlichen Gartenwohnung ...

Auf 77 m² bis 129 m² finden sich exklusive Wohnungen für alle Anforderungen. Vom geräumigen Loft mit traumhafter Sicht auf den Millstätter See, behaglichen Panoramawohnungen mit offener Terrasse bis hin zur gemütlichen Gartenwohnung mit grüner Wohlfühloase - hier findet sich für jeden Geschmack das richtige Zuhause. Auf eine hochwertige Ausführung wird besonders Wert gelegt: Große Fensterflächen, um mit lichtdurchfluteten Räumen ein wohlthuendes 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. Auf großflächigen, offenen Terrassen kann der Ausblick auf den Millstätter See und das atemberaubende Bergpanorama genossen werden. Egal ob zum Grillen, zum Entspannen nach der Arbeit oder für einen Kaffee zwischendurch, hier finden sich Wohnräume, in denen man zur Ruhe kommt und sich zuhause fühlen kann. Alle Wohnungen verfügen über ein komfortables, geräumiges Badezimmer mit separatem WC und entsprechen dem modernsten Stand der Technik. Von der im Norden angeordneten Carportanlage gelangt man direkt ins Stiegenhaus der Wohnanlage. Ausreichend Besucherparkplätze vor dem Gebäude sorgen für unkompliziertes und bequemes Parken. Zusätzlicher Stauraum wird durch Kellerabteile zur Verfügung gestellt. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen dem behindertengerechten/anpassbaren Wohnbau (stufen- und barrierefreies Wohnen) und werden auf Ihre Bedürfnisse individuell geplant.

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

Neue Projekte in Vorbereitung am Millstätter See und in Klagenfurt am Wörthersee



Traumhaftes Landhaus mit liebevoll gestalteten Garten Nähe Millstätter See

In idyllischer Bergblicklage befindet sich dieses gemütliche und großzügig aufgeteilte Landhaus mit Naturteich und schönem Garten. Dort stehen Schatten spendende Bäume und duftende Pflanzen, das Naturparadies vor der Eingangstür. Im Wohngeschoss befinden sich eine schöne offene Küche mit hochwertiger Einbauküche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Kachelofen und Galerie, Gästezimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und sep. WC. Im Wintergarten kann man die Natur und die Bergkulisse oder bei einem Gläschen Wein die Ruhe genießen. Das Dachgeschoss bietet in 3 Zimmern ausreichend Platz für die Familie und in der Galerie den Ort der kreativen Begegnung. Das Kellergeschoss ist ausgebaut und verfügt über eine Einliegerwohnung mit 3 Zimmern, Badezimmer und Terrasse. Eine Sauna samt Duschbereich rundet das Angebot ab. Zum Millstätter See oder in die Bezirkshauptstadt Spittal/Drau sind es ca. 15 Autominuten.

HWB: 150kWh,
Wfl. 146 m²,

Grund ca. 866 m²,
KP € 379.000,-

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



Wohnhaus mit Nebengebäude und eigener Wasserquelle im Mölltal

In idyllischer Bergblicklage befindet sich dieses gemütliche und großzügig aufgeteilte Wohnhaus mit schönem Garten. Im Kräutergarten oder auf der Sonnenterrasse können die Natur und die absolute Ruhe genossen werden. Ein wahres Naturparadies vor der Eingangstür. Im Wohngeschoss befinden sich eine hochwertige Einbauküche, Wohnzimmer, Gästezimmer, Badezimmer und sep. WC. Das Dachgeschoss bietet mit 3 Zimmern ausreichend Platz für die Familie. Das Kellergeschoss ist ausgebaut. Direkt hinter dem Haus finden Sie ein Gartenhaus, eine Holzscheune sowie einen Waldanteil mit eigener Wasserquelle. Eine Garage sowie zusätzliche Autoabstellplätze runden das Angebot ab.

HWB: 138,2 kWh,
Wfl. ca. 128 m²,

Grund ca. 2.394 m²

M +43 664 167 5555, Rainer Schwinger
rainer.schwinger@sreal.at



Gemütliche Wohnung zwischen Spittal/Drau und Villach in Paternion

Diese moderne und liebevoll gestaltete Wohnung befindet sich zwischen Spittal/Drau und Villach in einer idyllischen Parkanlage. Von der gepflegten Gartenanlage kommt man über die Treppe bzw. einen Personenlift direkt in die 2. Etage. Auf ca. 74 m² Wfl. findet man 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit WC und Dusche, sep. WC, ein Abstellraum und ein gemütliches Wohnzimmer mit offener Küche samt Einbaumöbeln. Der von zwei Zimmern begehbarer Balkon bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne.

HWB: in Arbeit,
Wfl. ca. 74 m²,
KP: € 1.89.000,-

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



Ruhig gelegene Wohnung mit Fernblick oberhalb von Seeboden

In einer sehr sonnigen und absolut ruhigen Aussichtslage finden Sie diese gemütliche Wohnung mit Balkon. Auf ca. 69 m² Wohnfläche befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon, 2 Schlafzimmer mit je einem Badezimmer und ein sep. WC. Vom Balkon aus bietet sich ein Traumblick auf die umliegenden Berge und saftig grünen Wiesen. In der gepflegten Gartenanlage können Sie am Gemeinschaftspool entspannen und einfach die Seele baumeln lassen. Ein Bauernladen mit heimischen Produkten befindet sich wenige Meter von der Haustür entfernt.

HWB 91,4 kWh/m², Wfl. 69 m²,
MP € 690,-inkl. BK,

M + 43 664 4509845, Kathrin Bartsch
kathrin.bartsch@sreal.at

Unser Team Wolfsberg und Völkermarkt stellt sich vor!



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 ÖGK-Gebäude).



Franchisenehmer

Dieter Kandut Immobilien

Bambergerstraße 4 und Roßmarkt 13

9400 Wolfsberg

T +43 4352 30 708

M +43 664 213 65 07

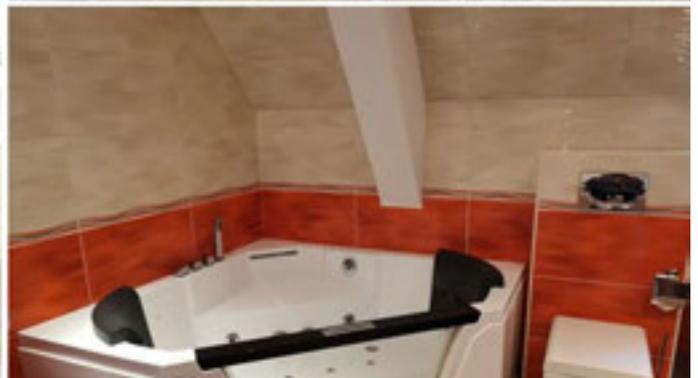
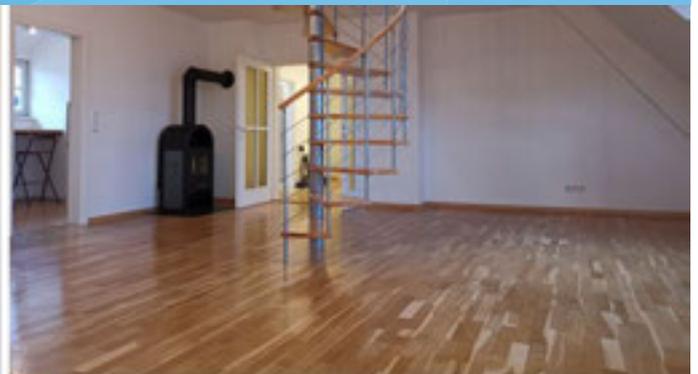
office@sreal-wolfsberg.at www.sreal.at/dieter-kandut

Unsere Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag

von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

und 13:30 Uhr bis 16:30 Uhr



Außergewöhnlicher Wohnraum zum leistbaren Preis

Diese tolle 2-geschossige Eigentumswohnung inmitten der Wolfsberger Altstadt wartet auf ihre neuen Besitzer! Die Gesamtwohnfläche von ca. 185 m² erstreckt sich über Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden in einem historischen Gemäuer. Durch die zentrale Innenstadtlage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen fußläufig erreichbar. Die Wohnung wurde im Innenbereich vor wenigen Jahren komplett kernsaniert und der Spitzboden (Galerie mit 2 Räumen) völlig neu ausgebaut. Eine moderne Einbauküche inklusive hochwertiger E-Geräte und ein gemütlich ausgestattetes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne runden das Angebot ab. Ein heimeliger Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Stunden. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Wohnebene bestehend aus geräumigen Wohn-Esszimmer mit Wendeltreppe in den ausgebauten Spitzboden, Küche, 3 große Schlafzimmer, Badezimmer mit natürlicher Belüftung, Eingangsbereich/Garderobe, Diele, Abstellraum, Gäste-WC. Im ausgebauten Spitzboden befinden sich die Galerie und zwei Räume. HWB: 128,11 kWh/m²a. KP €190.000,—.

T +43 699 - 10971182 (1086/2810), 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 - 30708 (1086/2724)
office@sreal-wolfsberg.at



Einziehen und Wohlfühlen

Neubau-Reihenhaus (Randhaus) in Niedrigenergiebauweise mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und optimaler Infrastruktur in Wolfsberg/St. Johann - Silberbergsiedlung, ca. 126 m² WFL, ca. 306 m² Grundstück, Carport, moderne Heiztechnologie mittels Luft-Wärmepumpe, etc. HWB: 36,4 kWh/m²a, KP €366.800,— (Ausbaustufe 1).
T +43 4352 - 30708 (1086/2725)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in Griffen

Helle, freundliche Rand-Wohnung im Ortszentrum von Griffen mit ca. 74 m² WFL. + kleine West-Terrasse, herrlicher Blick auf den Griffner Schlossberg, 1. OG, ausreichend Grünflächen und ein Kinderspielfeld 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



Terrassenwohnung in Griffen

Sehr gepflegte Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche + ca. 28 m² herrlicher, westseitiger Dachterrasse mit Blick auf den Griffner Schlossberg. Eingerichtete Küche, offener Wohn-Essbereich. Tageslicht-Badezimmer, 2. Obergeschoss, Kellerabteil, Parkplatz. HWB: 111,7 kWh/m²a. KP €111.000,— (inkl. ca. €75.788,42 WBF-Übernahme).
T +43 699 - 10971182 (1086/2814)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung mit tollem Ausblick

Helle, freundliche Familienwohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche inkl. sonnigem Westbalkon mit Grünblick, in beliebter, stadtnaher Lage von Wolfsberg - Neudau. Kaminanschlussmöglichkeit vorhanden, Autoabstellplatz vor dem Haus, Kellerabteil. 3. Obergeschoss. Die Wohnanlage wurde vor einigen Jahren thermisch saniert. HWB: 74,46 kWh/m²a. KP €113.000,—.
T +43 699 109 711 82 (1086/2786)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung mit Grünblick

Sofort beziehbare Wohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche + ca. 8 m² West-Balkon/Loggia, in zentrumsnaher Lage von Wolfsberg - Neudau. Helle und freundliche Raumgestaltung, gepflegter Zustand, Kaminanschluss im Wohnzimmer, Parkplatz, Kellerabteil, 3. Obergeschoss. Die Wohnanlage wurde vor einigen Jahren thermisch saniert. HWB: 74,76 kWh/m²a. KP €113.000,—.
T +43 699 - 10971182 (1086/2809)
office@sreal-wolfsberg.at



Terrassenwohnung in gesuchter Lage

Der nächste Sommer kommt bestimmt! Genießen Sie Ihre Freizeit auf der großen, teilweise überdachten Dachterrasse im letzten Obergeschoss. Diese neuwertige, penthouseartige Wohnung befindet sich in äußerst beliebter Wohnlage von Wolfsberg - St. Johann. Sehr zentral gelegen - Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Stadionbad, etc. sind fußläufig erreichbar. ca. 62 m² Innenwohnraumfläche + herrliche Dachterrasse - die ideale Wohnung für einen 1-2 Personenhaushalt.

- barrierefrei zugänglich (Lift vorhanden)
- ca. 35 m² Dachterrasse - teilweise überdacht - herrliche Aussicht
- Tiefgaragenabstellplatz für 1 PKW
- Autoabstellplatz im Freien für 1 PKW
- Kellerabteil
- Modern eingerichtete Küche inkl. E-Geräte
- Parkettböden
- Badezimmer mit Wanne und Dusche

HWB: 32,01 kWh/m²a

KP € 186.000,— (inkl. ca. € 26.000,— WBF-Übernahme)

T +43 699 - 10971182 (1086/2799)
office@sreal-wolfsberg.at



Geschäftslokal in bester Lage

Ein Angebot, bei dem Sie nicht zögern sollten! In toller Innenstadtlage mit bester Frequenz, befindet sich diese ca. 151,4 m² Mietfläche + ca. 54 m² beheizter Keller + ca. 50 m² Lagerfläche. Bester Branchenmix in direkter Umgebung, Erdgeschoss, barrierefrei zugänglich, hochwertige Ausstattung, Kundenparkplätze direkt davor, Energieausweis in Arbeit, Miete €2.076,80 + BK/HK/UST.
T +43 699 109 711 82 (1086/2811)
office@sreal-wolfsberg.at



Sanierte Mietfläche in TOP-Lage

Ca. 24 m² Büro/Geschäft/Studio in sehr guter Frequenzlage von Wolfsberg, Erdgeschoss - barrierefrei, direkt an der Gehsteigseite, Klimaanlage, Kochnische, Schaufenster/Auslage, beste Gebäudenachbarschaft, großer, öffentlicher Parkplatz direkt gegenüber, Fernwärme, Keller, EDV/Telefonanschluss, top Zustand, HWB: 207,8 kWh/m²a, Miete €447,60 inkl. BK/HK/UST.
T +43 699 109 711 82 (1086/2812)
office@sreal-wolfsberg.at



Ruhig Wohnen in der City

2-geschossige Mietwohnung mit ca. 44 m² Wfl. in einem stilvollen Mehrparteienhaus in ruhiger Innenstadtlage von Wolfsberg. Der Zugang zu diesem Objekt erfolgt über einen geschmackvollen Arkadenaufgang. Vorraum, Wohn-Esszimmer mit eingerichteter Küchenzeile, Schlafzimmer, Bad, Zentralheizung, HWB: 61 kWh/m²a, Miete €477,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 664 280 16 70 (1086/2815)
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



Mietfläche direkt an der Bundesstraße

Diese ca. 85 m² Gewerbefläche wurde vor Kurzem neu saniert und befindet sich derzeit im Edlerohrbau. Aufgrund der ausgezeichneten Lage und der noch flexiblen Raumgestaltung, stehen Ihnen viele Türen offen! Umgeben von etlichen Gewerbetreibenden, 1. OG, Sanitärbereich, Energieausweis wurde bereits beauftragt, Fußbodenheizung, Parkplätze, Miete €708,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2806)
office@sreal-wolfsberg.at



Modern Wohnen am Stadtrand

Diese vor kurzem neu sanierte Mietwohnung verfügt über ca. 92 m² Wfl. und befindet sich in St. Stefan - Wolkendorf. Aufgeteilt auf 2 Wohnebenen. Vorraum, Wohn-Esszimmer mit eingerichteter Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, WC, Speis, Balkon und ausgebauter Spitzboden. Parkplatz und Keller, Zentralheizung, HWB: 141,32 kWh/m²a, Miete €830, inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2798)
office@sreal-wolfsberg.at



2-geschossige Mietwohnung

Sehr gepflegte Mietwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche - aufgeteilt auf 2 Wohnebenen. Die Lage kann als ruhige Stadtlage bezeichnet werden. Der Zugang erfolgt über einen geschmackvollen Arkadengang, 2. Obergeschoss, Vorraum, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, kleiner Schrankraum, Keller, Zentralheizung, HWB: 61 kWh/m²a, Miete €450,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 664 280 16 70 (1086/2802)
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 - 30708 (1086/2433)
office@sreal-wolfsberg.at



Büro-/Geschäftsfläche in sehr guter Lage

Zur Anmietung steht eine ca. 84 m² Mietfläche in Innenstadtlage mit hoher Fußgängerfrequenz - Roßmarkt. Erdgeschoss Schaufenster an der Gehsteigseite, beste Gebäudenachbarschaft, ein Parkplatz im Innenhof - ausreichend Kundenparkplätze davor oder in unmittelbarer Nähe, HWB: 170 kWh/m²a, Miete €890,- inkl. BK/UST. + HK.

T +43 664 280 16 70 (1086/2607)
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 €299,- inkl. BK/UST. + HK.

T +43 664 280 16 70 (1086/2687)
office@sreal-wolfsberg.at



Kleines Büro in sehr guter Lage

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

T +43 699 109 711 82 (1086/2688)
dieter.kandut@sreal.at



Neuübernahme Cafe/Bar WUTSCHA

Das Traditionslokal liegt schon seit 40 Jahren im Herzen von Wolfsberg und ist für jedermann gut erreichbar. das einzige Innenstadtlokal in dieser Gegend bis 4:00! (Achtung derzeit geändert - Covid19), ca. 121 m², ca. 35 m² Keller/Lager, 2 Zimmer im 1. OG mit ca. 34 m² (Büro/Lager/Ruhezone), HWB: 310,5 kWh/m²a, Miete €1.200,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2760)
office@sreal-wolfsberg.at



Büro - Massage - etc.

Zur Anmietung steht eine ca. 90 m² Mietfläche in frequentierter Lage in St. Stefan im Lavanttal. Diese Fläche befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen großen Parkplatz direkt davor. Ein Carport kann bei Bedarf gerne zusätzlich noch angemietet werden. 3 Räume + Eingangsbereich/Empfangsbereich. Allgemeine WC-Anlage. HWB: 121 kWh/m²a, Miete €630,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2793)
office@sreal-wolfsberg.at



Büro in sehr guter Innenstadtlage

Sehr gepflegte Bürofläche mit ca. 35 m² in äußerst beliebter Lage von Wolfsberg! 1. Obergeschoss - mit Lift, für viele Branchen geeignet, Fernwärme, sehr gute Gebäudenachbarschaft, ausreichend öffentliche Parkplätze gegeben, helle Raumgestaltung, Vorraum + großer Raum + Badezimmer, Keller dazugehörig, HWB: 51,4 kWh/m²a, Miete €386,30 inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2801)
office@sreal-wolfsberg.at



Wohnanlage Neudauerfeld

DAS Wohnerlebnis zum leistbaren Preis

Die Wohnanlage Neudauerfeld entsteht in toller Ruhelage in einer Sackgasse am westlichen Stadtrand von Wolfsberg und umfasst insgesamt sechs Reihenhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 85 m² und 105 m². Zusätzlich sind die Häuser mit großzügigen Terrassen ausgestattet und auch die Gartenflächen können sich sehen lassen: Bis zu 90 m² bieten Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern. Natürlich sind die Objekte in Massivbauweise auch mit Carports ausgestattet und ein großer Abstellraum im Außenbereich bietet viel Stauraum.

Die Bauarbeiten zu diesem interessanten Neubauprojekt haben bereits begonnen - das leistbare Wohnen soll bereits im Sommer 2021 bezugsfertig sein!

Schlüsselfertiger Kaufpreis: ab € 256.000,-
HWB: 33 kWh/m²a, fGEE: 0,62
T +43 4352 30708, Dieter Kandut
office@sreal-wolfsberg.at



Unser Team St. Veit stellt sich vor!



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

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

So finden Sie zu uns!

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 - Urtlstraße 11

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, Parkplatzmöglichkeit vor dem Haus in gegeben. Wfl: ca. 75 m² + Terrasse ca. 29 m² Miete €450,- + BK €237,- HWB 63 fGEE 1.14.

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



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 Räume. Zusätzlich 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



St. Veit/Glan - Unterer Platz 11

Diese Geschäftsräume befinden sich direkt im Zentrum der Stadt St. Veit/Glan. Verwirklichen Sie sich Ihren Traum von der Selbstständigkeit. Die Lage ist perfekt - einfach der ideale Standort für Ihre Geschäftsidee. Große Schaufensterflächen entlang der Fußgängerzone. Nfl.: ca. 114 m² + Lagerfläche ca. 59 m² + WC! Miete: €600,- + BK: €325,- + Strom. Kauton €3.000,- HWB 164 fGEE 1,41.

T 04212 28089 (1083/1050)
walter.steinlechner@sreal.at

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung!

REAL
 Immobilien

www.sreal.at

Kraig – Bauland und Bio Acker

Grundbuch statt Spargbuch kling zwar „abgedroschen“ bewahrheitet sich aber immer wieder. Wir verkaufen hier ein Grundstück mit ca. 3.500 m² Bauland + 20.827 m² Bio Acker mit einer etwaigen Entwicklungsmöglichkeit in der Zukunft.

Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße. Aufschliebungsmöglichkeiten sind vor Ort gegeben.

Gesamtfläche: 24.327 m²
 KP: € 590.000,-
 1083/1052

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





**Kraig-Kirchweg
Tolle Liegenschaft in einer der schönsten,
sonnigsten Aussichtslagen des Ortes**

Diese Ein.- bzw. Zweifamilienhaus ist sehr gepflegt und laufend in Stand gehalten und sofort beziehbar. Durch 2 separate Eingänge könnte man Arbeiten und Wohnen optimal miteinander verbinden oder auch das Wohnen von 2 Generationen unter einem Dach verwirklichen.

Pelletsheizung 2020, Kunststofffenster 3-fach Ver-
glasung mit Außenrollos und Haustüre 2018/19
und Dacheindeckung 2008!

Wfl: UG: ca. 105 m² + große Terrasse + Carport
OG: ca. 91 m² + Terrasse und Balkon ca. 24 m²
+ Garage + Carport

Gfl: 709 m²

KP: € 329.000,-

HWB 56 fGEE 0,74

1083/1040

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



**Passering – Gurkgasse
Genießen Sie die sonnige, ruhige und ländliche
Lage mit Blick auf die Saualpe.**

Ein Haus in dem man herrlich leben und sich wohlfühlen kann.

Bei dieser Liegenschaft Baujahr 2000 fehlt es einem an nichts.

Das Herzstück und ein echter Wohlfühlraum ist der 15 m² große Wintergarten mit Blick auf den Garten.

Für den Fuhrpark des Hauses stehen Ihnen 2 Garagen und genügend Freifläche zur Verfügung.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Öl-Zentralheizung.

Wfl: ca. 140 m² + Keller ca. 70 m²

Gfl: 789 m²

KP: € 283.000,-

HWB 87 fGEE 1,43

1083/1051

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



Klein St. Paul – Badstraße 3

Ein Angebot bei dem man nicht zögern sollte!

Dieses Innen sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in sonniger Lage, sucht einen handwerklich geschickten Käufer

Der vielleicht auch die Stuckdecken erhalten möchte.

Das ehemalige Schulgebäude wurde 1922 (wahrscheinlich früher) mit Steinmauern errichtet und ist mit einem Gewölbe teilunterkellert. Beheizung erfolgt über die Fernwärme.

Wfl: ca. 114 m² + Keller ca. 31 m²

Gfl: 509 m²

KP: € 85.000,-

HWB 377 fGEE 3,48

1083/1047

T +43 4212 28089, Walter Steinlechner

walter.steinlechner@sreal.at

Guttaring – Hollersberg

Letztes Gewerbegrundstück kombiniert mit Bauland in dieser Lage.

Hier können Sie Wohnung und Firma auf einem Grundstück verwirklichen.

Die Lage ist sonnig und eben.

Das Grundstück ist mit Kanal, Wasser und Strom aufgeschlossen und mit einer öffentlichen Zufahrt versehen.

Gfl: 1.854 m²

KP: VB € 55.000,-

1083/1027

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.

Beste Lage in der Fußgängerzone, in direkter Nähe zum Hauptplatz. In unmittelbarer Nähe befindet sich zahlreiche PKW-Stellplätze.

Die Immobilie verfügt über eine Nett Nutzfläche von ca. 950 m² (inkl. 50 m² Lagerfläche) verteilt auf 3 Geschosse.

Die Liegenschaft ist mit einem zentral gelegenen Kabinenaufzug ausgestattet.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss.

Kaufpreis und Miete auf Anfrage!

HWB 62

1083/1036

T +43 4212 28089, Walter Steinlechner

walter.steinlechner@sreal.at



Ich verkaufe auch Ihre Immobilie!

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

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen!

T +43 4212 28089



s REAL Osttirol freut sich auf Ihren Anruf!

Ihr Partner
in Osttirol



Unsere Büros sind

in der Lienzner Sparkasse
am Johannesplatz 6

in der Galerie für Immobilie
am Hauptplatz 11.

Gugganig Immobilien e. U.
9900 Lienz,
Johannesplatz 6
T +43 5 0100 - 33590
www.immobilien-lienz.com
www.sreal.at

DI Hannes Stocker
Immobilienfachberater
M +43 676 941 1054
hannes.stocker@sreal.at

Tamara Babic
Vertriebsassistentin
T +43 5 0100 - 33590
gaby.gugganig@sreal.at

Gaby Gugganig, akad IM
beh. konz. Immobilienmaklerin
Franchisenehmerin von s REAL
gaby.gugganig@sreal.at

Stefanie Lanner
Immobilienfachberaterin
M +43 676 711 4940
stefanie.lanner@sreal.at



Hier lacht das Leben

15 Minuten von der Sonnenstadt Lienz entfernt befindet sich dieses kleine aber feine Häuschen mit rund 100 m² verteilt auf 2 Wohneinheiten inkl. separaten Hauseingängen. Im Untergeschoss befinden sich 1 Garage sowie 2 große Nebenräume. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Gfl.: ca. 772,50 m², Wfl.: ca. 100 m², HWB: 306 kWh, KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1767)
gaby.gugganig@sreal.at



Auszeit mit Alpenflair

Möchten Sie eine Almhütte, inmitten der schönsten Wander- und Bergsteigergebiete Osttirols, um Ihren Urlaub fernab von Stress und Hektik so richtig zu genieBen? Dann sind Sie mit diesem sonnigen und absolut ruhigen Plätzchen genau richtig! Auf ca. 1900 m Seehöhe, sind sie fernab vom Alltag! Ihre Zeit zum Krafttanken! HWB: 189 kWh, Nfl. 77,52 m², Pachtpreis: auf Anfrage.

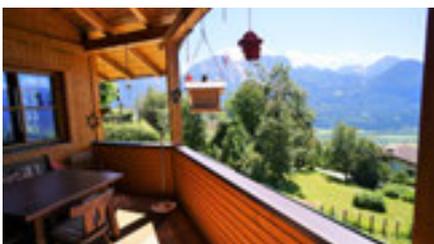
T +43 5 0100 - 33590 (1081/1730)
gaby.gugganig@sreal.at



Ihr Traum vom Eigenheim

Dieses schöne Haus in sonniger Aussichtslage von Virgen bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit Ihren Traum vom Eigenheim auf dem idyllischen Land wahr werden zu lassen. Lehnen Sie sich zurück und genieBen Sie den traumhaften Bergblick aus dem Garten. Die große Gartenfläche ist ideal um all Ihre Hobbies nachzugehen. Gfl: 1.087 m², HWB: 241 kWh, KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1761)
gaby.gugganig@sreal.at



Einmalige Lage, schöne Aussichten

Werden Sie zum Heimwerkerkönig und schaffen Sie sich hier Ihre persönliche Wohlfühlloase in perfekter, ruhiger und sonniger Lage am Iselsberg. Es erwartet Sie ein Grundstück, eine herrliche Bergkulisse, ein Haus mit einem herrlichen Panoramablick. Schaffen Sie sich hier Ihr persönliches Paradies - und genieBen Sie Lebensqualität! HWB: 153,63 kWh, Gfl: 801 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1747)
gaby.gugganig@sreal.at



Design trifft Luxus

Ruhig und dennoch mitten in der Stadt! Diese Wohnung in der Premiumwohnanlage in der Sonnenstadt Lienz ist ideal für echte Luxusliebhaber. Hier steht Qualität, Wohnkomfort und Perfektion im Vordergrund. In dieser einzigartigen Wohnung in Lienz verbindet sich Modernität und Offenheit mit zeitloser und schlichter Eleganz. Wfl: 73 m², HWB: 14,60 kWh, KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1723)
gaby.gugganig@sreal.at



Glanz, Stil und imperiales Lebensgefühl

Wer das Besondere liebt und geschmackvoll wohnen möchte ist hier genau an der richtigen Adresse. Bei dieser Wohnung wurde auf kein Detail vergessen. Die Wohnung ist vollmöbliert und somit für Sie einzugsbereit. Die ganze Arbeit ist getan, Sie müssen sich Ihren Kopf nicht mehr zerbrechen und können direkt einziehen. Wfl: 78,04 m², HWB: 14,60 kWh, KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1763)
gaby.gugganig@sreal.at

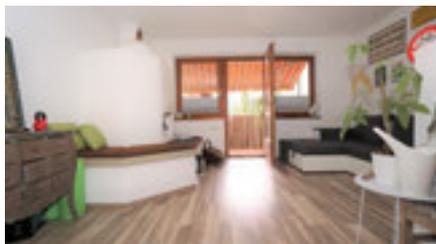


Familienwunder

Sie suchen nach einem Objekt, das sowohl Gewerbe- wie auch Wohnmöglichkeiten bietet? In dieser Wohnung besteht die Möglichkeit auf Büro-, Verkaufs-, Schauräume, Präsentations-, Therapieraum etc. Großzügig geschnitten bietet diese Liegenschaft herrlich viel Platz für die ganze Familie und Arbeit unter einem Dach. HWB: 164 kWh, Nfl: 188,97 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1755)

gaby.gugganig@sreal.at



Familienhit

Hier erwartet Sie die perfekte Familienwohnung! Dieses Raumwunder erfüllt alle Familien-Wohnwünsche: Ein helles Wohnzimmer mit einem gemauerten Kachelofen und Zugang zum Balkon, ein geräumiges Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer, die Ihren Jüngsten Platz und Raum für Privatsphäre, Spiel und Spaß bieten. HWB: 123 kWh, Wfl: 96,37 m², KP €195.000,—.

T +43 5 0100 - 33591 (1081/1748)

hannes.stocker@sreal.at



Neustart in der Sonnenstadt

Hier wohnen Sie in einer sehr ruhigen Seitenstraße und gleichzeitig in zentraler Lage mit top Infrastruktur im aufstrebenden Leben. Diese Stadtwohnung in Ruhelage punktet vor allem mit ca. 80 m² Wohnfläche sowie einer Loggia. Zur einen Seite wird Sie der parkähnliche Innenhof mit viel Ruhe und einer wunderbaren Aussicht verwöhnen. HWB: 55 kWh, Wfl: 79,99 m², Miete: €850,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1728)

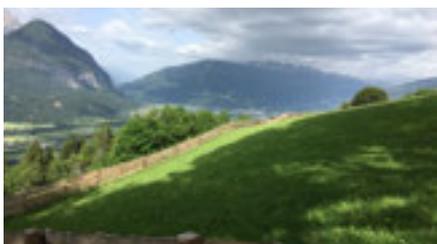
gaby.gugganig@sreal.at



Alles unter einem Dach

Wir haben den Schlüssel zu Ihrer Selbstständigkeit. Hier können Sie wohnen und arbeiten unter einem Dach. Herrlich viel Platz für individuelles Wohnen bietet Ihnen dieses Mehrfamilien-/Appartmentshaus in St. Jakob im Defereggental. Eine perfekte Mischung aus modernem Design und traditionellem, stilvollem Holz zeichnet dieses prachtvolle Schmuckstück aus. Edel, beeindruckend und exklusiv präsentiert sich dieses Haus mit 1 Privatwohnung und 3 Ferienwohnungen in idyllischer Ruhelage umgeben von herrlicher Bergkulisse. Die gepflegten Apartments mit schicken Bädern begeistern mit stilvoller Einrichtung. Jede Wohnung verfügt über einen Zugang zu einem Balkon, wo Sie das umliegende Panorama genießen können. Zögern Sie nicht länger und rufen Sie uns heute noch an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! HWB: 48,34 kWh, Gfl: 803 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1757), gaby.gugganig@sreal.at



Grünland für die Seele

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 ist eine perfekte Ergänzung. Nfl: 49.056 m², KP €118.000,—.

T +43 5 0100 - 33591 (1081/1740)

hannes.stocker@sreal.at



Workspace mitten im Zentrum

Wir haben den optimalen Standort für Ihr Unternehmen: Büro-, Verkaufs-, Schauräume, Präsentations-, Therapieraum etc. direkt im Stadtzentrum von Lienz. 2 Räumlichkeiten mit separatem Bad/WC im ersten Obergeschoss stehen ab sofort zur Verfügung. Sprühen Sie schon vor Ideen? Wir freuen uns auf Ihren Anruf! HWB: 89 kWh, Nfl: 44,06 m², Miete: €440,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1727)

gaby.gugganig@sreal.at



Die perfekte Gelegenheit

Diese perfekte und stark frequentierte Lage sollten Sie rasch für Ihre neue Geschäftsidee nutzen! Haben Sie immer schon von Ihrem eigenen Unternehmen geträumt? Jetzt ist es soweit! Eine überschaubare Größe von knapp 88 m² in Bestlage von Lienz bietet Ihnen einen perfekten Start! HWB: 247,70 kWh, Nfl: 88 m², Miete: €1.477,80.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1734)

gaby.gugganig@sreal.at



Cafe-Genuss in 1-A-Lage

Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf und werden Sie kreativ. Dieses Geschäftslokal bietet ausreichend Platz für Ihr neues Café. Die großzügige Verkaufsfläche lädt zu einem gemütlichen Kaffeenachmittag mit Freunden ein. In dem Lager können Sie Ihre Gegenstände verstauen. Ein weiterer Abstellraum bietet zusätzliche Staufäche.

HWB: 140 kWh, Nfl: 109 m², Miete: €2.196, —.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1744)

gaby.gugganig@sreal.at



Space for ideas

Wenn Arbeit die Würze des Lebens ist, dann bringt ein gediegenes Umfeld den Geschmack mit all seinen feinen Nuancen voll zur Entfaltung. In dieser traumhaften Lage können Sie Ihre Karriere richtig durchstarten! In Ihrer unmittelbaren Umgebung befindet sich alles für einen gelungenen Arbeitstag. HWB: 48 kWh, Nfl: 54,50 m², Preis auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1718)

gaby.gugganig@sreal.at



Die ganze Familie unter einem Dach

Die Großzügigkeit, sowie die umfangreiche Hausausstattung machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für die ganze Familie. Der clevere Grundriss bietet auf 3 Ebenen die Möglichkeit für 4 eigene und einzeln zugängliche Bereiche. Zusätzlich steht ein weiterer ca. 47,6 m² großer Raum über der Garage zur Verfügung. Gfl: 1.000 m², Wfl: 228 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1682)

gaby.gugganig@sreal.at



Leckerbissen für Wohngourmets

Die Liebe fürs Detail geht bei der Planung dieser Wohnung deutlich hervor, ein geräumiger Wohnbereich mit lädt zum gemeinsamen Kochen und gemütlichen Abenden vor dem Fernseher mit Familie und Freunden ein. Die großflächige Terrasse mit Blick in den großen Garten ist optimal um die Seele baumeln zu lassen. Wer das Besondere liebt und geschmackvoll wohnen möchte ist hier genau an der richtigen Adresse. Die Wohnung wird individuell nach Ihren Wünschen fertiggestellt. Die hochwertige Ausstattung wird den Kunden schlüsselfertig übergeben und kann derzeit noch mitentschieden werden. HWB: 14,6 kWh, Wfl: 100 m², Nfl: 227 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1760), gaby.gugganig@sreal.at



Mein Grundstück am Land

Im schönen Mülltal in Oberkärnten erwartet Sie ein 981 m² großes, leistbares Grundstück auf dem Sie sich den Traum vom eigenen Haus mit Garten erfüllen können. Intakte wunderschöne Natur und ein herrlicher Bergblick steht hier an der Tagesordnung. Schenken Sie Ihrer Familie und Ihren Kindern ein sicheres und behütetes Zuhause. Gfl: 981 m², KP €88.000, —.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1692)

gaby.gugganig@sreal.at



Exklusiver Berggasthof

In einer der schönsten Regionen Österreichs liegt dieser exklusive Berggasthof auf ca. 1662 m Seehöhe. Direkt an der Bergstation Faschingalm, sowie an der ganzjährig befahrbaren und mautfreien Straße steht diese "Goldgrube". Im Winter ein perfekter Ausgangspunkt zum Skigebiet sowie für viele Ski- und Schneeschuhtouren. HWB: 45,8 kWh, Gfl: 5.627 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1704)

gaby.gugganig@sreal.at



Charme pur

Klein, praktisch und einfach nur süß präsentiert sich dieses (Ferien)-Apartment in super zentraler Lage in der Marktgemeinde Oberdrauburg. In einem gepflegten, generalsanierten Haus befindet sich diese vollmöblierte und sofort beziehbare 1-Zimmer-Wohnung mit Badezimmer, Abstellmöglichkeiten und eigenen Parkplatz. HWB: 94 kWh, Wfl: 24,63 m², KP €45.000, —.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1713)

gaby.gugganig@sreal.at

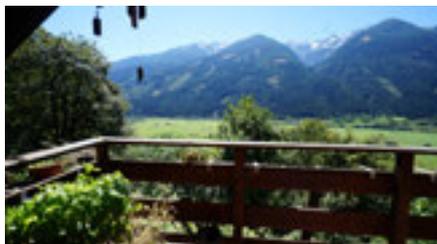


Bauen wo andere Urlaub machen

Das Grundstück liegt idyllisch in Waldrandlage auf ca. 940 m Seehöhe. Lassen Sie sich hier Tag für Tag von dem Bergblick verzaubern und von der Sonne und dem herrlichen Panorama verwöhnen. Genießen Sie das ländliche Leben und profitieren Sie von der Nähe zu Winklern und der Sonnenstadt Lienz. Gfl: 3.900 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1716)

gaby.gugganig@sreal.at



Hier bin ich Mensch

Sie sind ein wahrer Naturliebhaber und mögen es ruhig? Dann ist dieses Haus genau das richtige für Sie! Umgeben von intakter Natur und mit Blick auf eine traumhaft Bergkulisse ist dieser Ort ideal zum Entspannen. Der Platz mitten im Natur- und Urlaubsparadies unweit von Obervellach entfernt sorgt für Ruhe, Kraft und Energie. HWB: 285 kWh, Nfl. 104 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1719)

gaby.gugganig@sreal.at



Lässt Kinderherzen höher schlagen

Das kompakte Haus Nähe Lienz punktet mit seinem familienfreundlichen Raumkonzept. Sie wohnen natürlich umgeben von herrlicher Bergsicht und mit dem Auto sind Sie in 15 Min. im Zentrum von Lienz, wo Sie alles für den täglichen Bedarf finden. Die herrliche Bergwelt lädt zur Naherholung ein. Gfl: 1828 m², Wfl: 139 m², HWB: 82,82 kWh, KP €279.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1736)

gaby.gugganig@sreal.at



Idyllisches Paradies für Genießer

Hier ist Stress und Hektik unbekannt, ein Blick aus dem Fenster und jeder Tag wird zum Genuss, denn die majestätischen Berge der Kreuzeck- und der Goldberggruppe zählen ab sofort zu Ihren täglichen Zaungästen und verzaubern Sie mit Ihrer Schönheit.

Am Hof herrscht absolute Ruhe, hier sind Sie eins mit der Natur. Die Bewohner des angrenzenden Waldes drehen in Ruhe ihre Runden, die Vögel zwitschern und die Grillen zirpen. Eine wahre Wohlfühloase für Körper und Geist mitten in der unberührten Natur. Hier fühlt sich das tägliche Leben wie Urlaub an. Intakte Umwelt und frische Bergluft stehen hier an der Tagesordnung, denn diese einzigartige Landwirtschaft befindet sich in absolut sonniger und erhöhter Aussichts- und Alleinlage auf ca. 1.200 m Seehöhe. Gfl. 88.725 m², KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1715), gaby.gugganig@sreal.at



Ruckzuck am Berg

Genießen Sie das bezaubernde Panorama mit einem Blick auf 30 Dreitausender. Das Haus kombiniert einen praktischen Grundriss mit Gemütlichkeit und schafft eine strahlende Wohnatmosphäre. Durch die geniale Raumaufteilung auf und die lauschige Wohnatmosphäre, fühlt man sich sofort wohl und zu Hause. Gfl: 836 m², Wfl: 103 m², HWB: 76,70 kWh, KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1746)

gaby.gugganig@sreal.at



Familienchatz

Genießen Sie puren Wohnkomfort in herrlich sonniger Aussichts- und Lage mit Blick auf die rundumliegende Bergwelt Kärntens. Schon beim Betreten des Hauses verspüren Sie ein angenehmes Gefühl, das Gefühl endlich zu Hause und angekommen zu sein. Mit dieser großzügigen Raumaufteilung ist dieses Haus perfekt für Ihre Familie! Gfl: 866 m², Miete: auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1750)

gaby.gugganig@sreal.at



Ein Haus mit viel Potenzial

Diese mehrstöckige Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Kötschach und zeichnet sich durch eine optimale Verkehrsanbindung mit guter Verkehrsfrequenz und Sichtbarkeit aus. Sie bietet sowohl in der Vermietung als auch im baulichen Bereich großes Potential. Setzen Sie der Fantasie keine Grenzen. Gfl.: ca. 2.431 m², Nfl.: ca. 240 m², HWB: 241 kWh, KP € 190.000,—.

T +43 5 0100 - 33590 (1081/1759)

gaby.gugganig@sreal.at

Wollen auch Sie wissen, wieviel Ihre Immobilie wert ist?



Gaby Gugganig, akad IM
Inhaberin
M +43 676 9480 300



DI Hannes Stocker
Immobilienfachberater
M +43 676 9411 054



Stefanie Lanner
Immobilienfachberaterin
M +43 676 7114 940

Wir schätzen Ihre Immobilie für den Verkauf bis Ende März 2021 kostenlos!

Gugganig Immobilien e. U. | Inhaberin: Gaby Gugganig, akad. IM | Franchisepartnerin von s REAL Immobilien
Johannesplatz 6, 9900 Lienz | T +43 5 0100 - 33590 | www.immobilien-lienz.com | www.sreal.at