



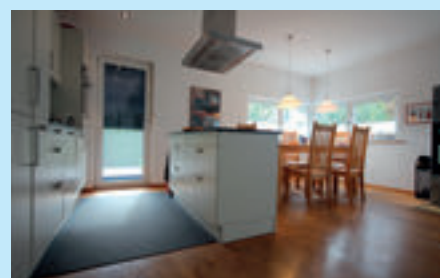
Sicher & profitabel

Profiservice für den
idealen Immobilienverkauf.
Seite 4



Investment in Salzburg- Bergheim

Premium-Gewerbeimmobilie mit
Wertsteigerungspotenzial an der
Stadtgrenze. Seite 15



Einfamilienhaus für Ruhesuchende

Modernes Wohnhaus in Salzburg-
Umgebung mit Blick auf Grünland.
Seite 19

Vorwort



Foto © Elisabeth Gichon

Michael Pisecky

Geschäftsführer s REAL Immobilien

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 Vorsorgewohnung über das Einfamilienhaus bis hin zur Mietwohnung. Und auch verstärkt im Bereich „leistbares Wohnen“ (dazu mehr auf den Seiten 8 und 9).

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!

Michael Pisecky

Geschäftsführer s REAL Immobilien

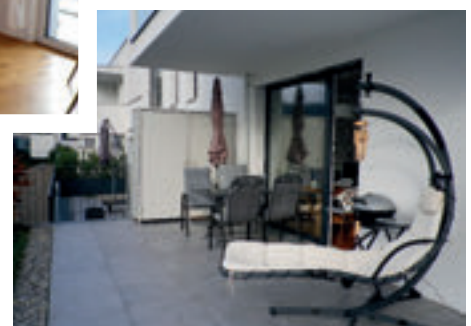
HIGH-LIGHTS

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



5023 Guggenthal: Blick über Salzburg

Wohnen mit Wow-Faktor bietet dieses 2016 erbaute Objekt mit Zweitwohnsitzwidmung. Atemberaubender Ausblick und sehr gepflegter Zustand! 74 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Terrasse, Keller, Garten. Beziehbar ab 1.9.2022. HWB 37,6 kWh/m²a, fGEE0.54. Kontakt: Daniela Simonlehner, Tel. 05 0100 - 26324, daniela.simonlehner@sreal.at





5500 Bischofshofen: Penthouse-Wohnung mit Rundumblick

Wohnen in der Salzburger Bergwelt: Über den Dächern von Bischofshofen, mitten im Zentrum bietet diese 140 m² große, lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit 4 Terrassen einen Spitzenrundumblick in alle vier Himmelsrichtungen. 4 Zimmer, über 60 m² großer Ess- und Wohnbereich, Schlafraum mit begehbarem Schrank, 3 Badezimmer und WCs, Kellerabteil. Das Penthouse kann noch individuell nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Hochwertige Ausstattungsvarianten im Kaufpreis inkludiert! Provisionsfrei für die Käuferinnen bzw. Käufer. HWB 26 kWh/m²a, KP € 859.000.

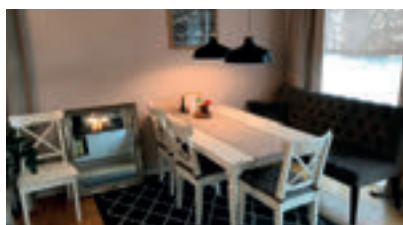
Kontakt: Hans Trauner, Tel. 05 0100 - 26240, johann.trauner@sreal.at



5600 St. Johann: Attikawohnung mit 30 m² Terrasse

Die perfekte Kombination: Familienwohnung, Penthouse, SW-Dachterrasse, TG-Stellplatz! Die 2013 erbaute, modern-gemütliche Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung, das Stadtzentrum St. Johann ist schnell erreicht. Skigebiet (Snow Space Salzburg, Einstieg Alpendorf) in der Nähe. 104 m² Wohnfläche, weiße Küche im Landhausstil, helle Räume, fantastischer Grundriss, große Dachterrasse. HWB 34 kWh/m²a, KP € 420.000.

Kontakt: Mag. Dr. Alois Nußbaumer, Tel. 05 0100 - 26334, alois.nussbaumer@sreal.at



Inhalt

Highlights Immobilien	2
Coverstory	4
Team Salzburg	8
Salzburg Stadt	9
Exklusiv	11
Gewerbe	15
Flachgau	18
Pongau	20
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.

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 Immobilieninteressen-tinnen 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 aus-gebildeten 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 selbstverständli-chen transparenten Modalitäten. „Wenn Kaufinteressenten zögern, hängt das oft mit der Sorge über mögliche Schä-den 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 österreich-weit 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 ma-chen und dabei live – per Telefon oder online – kommunizieren. 360°-Rund-gänge 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 modernisierten 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 Immobilien-gutachten. „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 begehrtere 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.

s REAL in Salzburg

5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 39 – T +43 5 0100 - 26200, 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 26280
melanie.machegger@sreal.at



Exklusives Wohnen in Leopoldskron

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

60,7 m² Wfl.	1 Terrasse	fGEE 0,62
2 Zimmer	Garten	HWB 29
Erdgeschoß	1 TG-Stellplatz	provisionsfrei

Kaufpreis: €538.380,—

T +43 5 0100 - 26274 (966/6970)

thomas.asen@sreal.at



Wohnerlebnis par excellence

Südlich der Altstadt - in Nonntal - entsteht diese exklusive Penthouse-Wohnung mit 128 m² Rundum-Panorama-terrasse und Blick auf die Festung.

109,72 m² Wfl.	1 Terrasse	fGEE 0,63
Penthouse	Lift	HWB 32
3 Zimmer	2 TG-Stellplätze	provisionsfrei

Kaufpreis: €1.608.080,—

T +43 5 0100 - 26274 (966/7171)

thomas.asen@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in Riedenburg

Die ruhige und gepflegte Umgebungslage sowie das kompakte Raumkonzept mit zwei Schlafräumen zeichnen diese Eigentumswohnung aus.

72,05 m² Wfl.	Loggia/Balkon	Carportplatz
3 Zimmer	ruhige Lage	HWB 72
1. Obergeschoß	Kellerabteil	fGEE 1,21

Kaufpreis: €355.000,—

T +43 5 0100 - 26240 (966/7192)

johann.trauner@sreal.at



Terrassenwohnung in Gnigl

Die entzückende, teilsanierte Garconniere mit kleinem Garten in absoluter Ruhelage befindet sich im Stadtteil Gnigl in einem Mehrparteienhaus.

31,24 m² Wfl.	Terrasse	PKW-Stellplatz
1 Zimmer	Garten	HWB 64
Erdgeschoß	Kellerabteil	fGEE 0,88

Kaufpreis: €190.000,—

T +43 5 0100 - 26347 (966/7149)

judith.fellacher@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 m² Wfl.	1 Loggia	1 TG-Stellplatz
3 Zimmer	Lift	HWB 68
3. Stock	1 Kellerabteil	

Kaufpreis: €348.000,—

T +43 5 0100 - 26289 (966/7125)

renate.hoge@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in Josefiu

Der Zustand der Wohnung ist sanierungsbedürftig bzw. dem Alter gemäß. Eine Übernahme ist kurzfristig möglich. Das Bad verfügt über ein Fenster.

75,72 m² Wfl.	1 Balkon	fGEE 1,26
3 Zimmer	Gaisbergblick	HWB 50
4. Liftstock	Fernwärme	

Kaufpreis: €289.000,—

T +43 5 0100 - 26275 (966/7191)

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



Doppelhaushälfte in Leopoldskron/Gneis

In einer der schönsten Lagen von Salzburg in Leopoldskron/Gneis wurde diese Doppelhaushälfte 1996 errichtet. Hier wohnen Sie ruhig und angenehm.

Im Innenbereich erwartet Sie eine geschmackvolle Kombination aus weißen Türen/Fenstern und hellen Fliesen- und Parkettböden. Wohlfühlen ist hier garantiert!

Insgesamt finden Sie drei Etagen vor.

Die Räume sind teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet, die monatlichen Betriebskosten werden mit ca. €180,— zuzüglich Heizung kalkuliert.

- ca. 160 m² Wfl.
- 10 Gehminuten zum Leopoldskroner Weiher
- hübsch angelegter Vor- und Hintergarten
- überdachte Terrasse
- Garage
- sofort beziehbar

HWB: 79,40. KP €795.000,—.

T +43 5 0100 - 26275 (966/7119)

milovan.knjeginjic@sreal.at



4-Zimmer-Eckwohnung in Lehen

Das gepflegte Wohnhaus befindet sich in einer guten Wohnlage von Lehen, ruhig und nahe der Salzach bzw. Sohlstufe gelegen.

Die 85 m² verteilen sich auf einen großen Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, zwei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Badezimmer mit Fenster sowie Küche, Abstellraum und Toilette.

Das Wohnzimmer ist mit Parkettböden, die Schlafräume mit Teppichböden versehen.

Der Zustand der Wohnung ist sanierungsbedürftig bzw. dem Alter gemäß.

- ca. 85,45 m² Wfl.
- 1 Loggia
- 2. Liftstock
- barrierefreier Zugang
- 1 Kellerabteil

HWB: 48,70. fGEE: 1,32. KP €289.000,—.

T +43 5 0100 - 26275 (966/6140)

milovan.knjeginjic@sreal.at



Dachetage in Zentrumslage

Diese Dachgeschoßfläche befindet sich im 3. Obergeschoß eines Wohnhauses aus den zwanziger Jahren im Stadtteil Elisabeth-Vorstadt. Sie bietet einen schönen Rundumblick und hat Potential etwas ganz besonderes zu werden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 374 m², wird nur gesamt zum Verkauf angeboten, und teilt sich wie folgt auf:

Wohnung A Größe ca. 102,37 m² in einem guten, jedoch leicht sanierungsbedürftigen Gesamtzustand, Ausrichtung nach Osten und Westen, sowie ein Wintergarten in den Innenhof.

Wohnung B Größe ca. 72,62 m² in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, Ausrichtung Osten, Süden & Norden.

Sonstige selbständige Räumlichkeit - Rohdachboden Größe ca. 199 m² im Rohzustand mit Ausrichtung nach Süden/Westen, und davon ca. 103 m² geeignet für einen Ausbau.

- 374 m² Nfl.
- 3. Stock
- komplettes Dachgeschoß
- 2 Wohnungen
- Rohdachboden
- Elisabeth-Vorstadt

HWB: 155. fGEE: 2,92. KP €1.050.000,—.

T +43 5 0100 - 26240 (966/7181)

johann.trauner@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in Neu-Anif

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrparteienhauses ohne Lift. Sie ist ruhig gelegen und nur wenige Fahrminuten von der Stadt Salzburg entfernt. Eine gute Infrastruktur ist gegeben.

Alle Räume sind zentral über den Flur begehbar, durch das Wohnzimmer gelangt man auf den Ost-Balkon mit ca. 15,75 m².

Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer sind mit Parkettböden versehen. Im Wohnzimmer befindet sich die Pellets-Etagenheizung. Die Küchenzeile samt E-Geräten ist im KP inkludiert. Eine Sanierung der Wohnung erfolgte im Jahr 2016.

- ca. 77 m² Wfl.
- 16 m² Balkon
- Hochparterre
- ruhige Lage
- 1 PKW-Abstellplatz
- 1 Kellerabteil

HWB: 52,60. KP €347.000,—.

T +43 5 0100 - 26275 (966/7139)

milovan.knjeginjic@sreal.at



MARTIN SCHARFETTER
Immobilienfachberater

**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



J. Fellacher

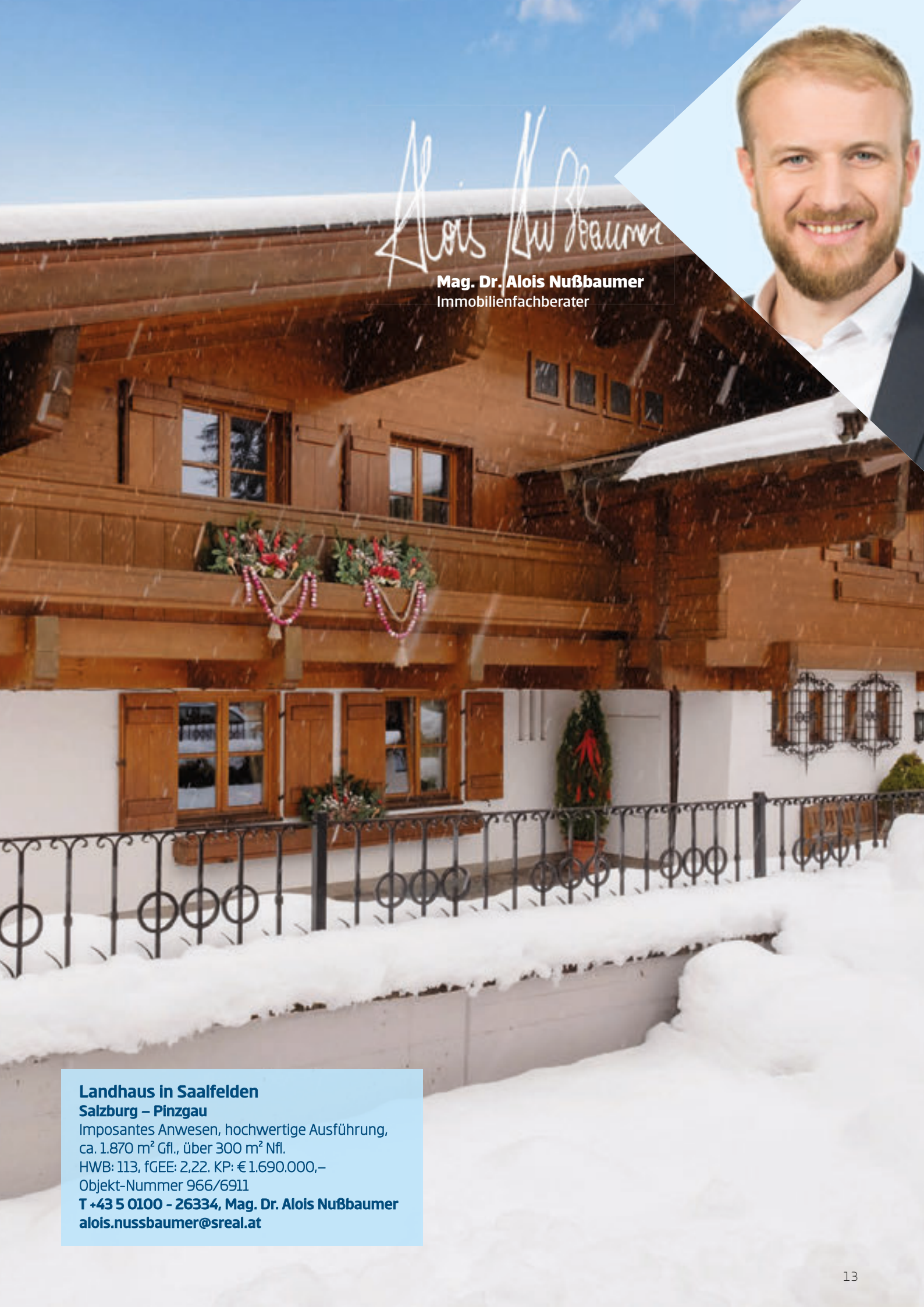
MAG. JUDITH FELLACHER
Immobilienfachberaterin



**Großzügiges Landgut in Traumlage
Oberösterreich/Salzburg**

Haupthaus und Nebengebäude, Weinkeller,
2,35 ha Mischwald, 3,2 ha Wiese, Teich.
HWB: 97,8, fGEE: 1,57. KP: € 3.000.000,-
Objekt-Nummer 966/6948

T +43 5 0100 - 26347, Mag. Judith Fellacher
judith.fellacher@sreal.at



Alois Nußbaumer

Mag. Dr. Alois Nußbaumer
Immobilienfachberater



Landhaus in Saalfelden

Salzburg – Pinzgau

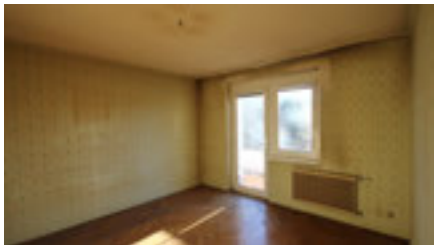
Imposantes Anwesen, hochwertige Ausführung,
ca. 1.870 m² Gfl., über 300 m² Nfl.

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



3-Zimmer-Wohnung in Josefiaue

Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig. Küche und Badezimmer verfügen über ein Fenster. Eine Übernahme kann kurzfristig erfolgen.

68,33 m² Wfl.	1 Süd-Balkon	HWB 45
3 Zimmer	Personenlift	
3. Stock	fGEE 1,23	

Kaufpreis: €259.000,—

T +43 5 0100 - 26275 (966/7190)

milovan.knjeginjic@sreal.at



4-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil

Die Wohnung mit ca. 58 m² Gartenanteil und ca. 65 m² Dachboden befinden sich in Salzburg-Lehen und erstreckt sich über das gesamte Geschoß.

112,13 m² Wfl.	Gartenanteil	fGEE 1,77
4 Zimmer	Dachboden	HWB 137
oberstes Geschoß	sanierungsbed.	

Kaufpreis: €559.000,—

T +43 5 0100 - 26274 (966/7198)

thomas.asen@sreal.at



3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in Rif

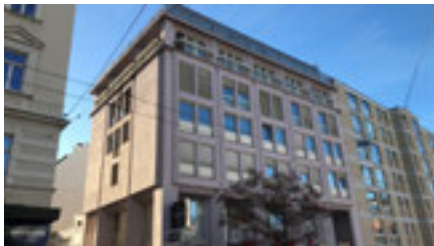
Der Zustand ist altersgemäß, leichte Sanierungsarbeiten sind erforderlich. Die Übernahme der Wohnung kann ab Februar 2021 erfolgen.

68,04 m² Wfl.	1 Balkon	HWB 72,71
3 Zimmer	1 TG-Abstellplatz	
Dachgeschoß	fGEE 1,15	

Kaufpreis: €266.000,—

T +43 5 0100 - 26274 (966/7189)

thomas.asen@sreal.at



2-Zimmer-Maisonette im Andriaviertel

Sonnendurchflutete Mietwohnung im 4. und 5. Obergeschoß direkt angrenzend an den Mirabellplatz.

58,86 m² Wfl.	Einbauküche	HWB 69
2 Zimmer	Festungsblick	
Personenlift	Badewanne	

Gesamtmierte: €987,69

(HMZ €679,50, BK €137,39, HK €74,26, MwSt. €96,54)

T +43 5 0100 - 26275 (966/7194)

milovan.knjeginjic@sreal.at



3-Zimmer-Stadtwohnung neben WIFI

Diese Mietwohnung wurde vor wenigen Jahren adaptiert und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

67,93 m² Wfl.	1 West-Balkon	kurzfr. beziehbar
3 Zimmer	möbliert	HWB 68
1. Stock	Dusche/Wanne	

Gesamtmierte: €1.098,38

(HMZ €690,—, BK €226,16, HZg. €75,50, USt. €106,72)

T +43 5 0100 - 26271 (966/7153)

bruno.ferner@sreal.at



Ideale Mietwohnung für Studenten-WG

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in absoluter Toplage im Andriaviertel.

99,77 m² Wfl.	2 Toiletten	HWB 48,18
4 Zimmer	möbliert	
2 Bäder	kurzfr. Bezug	

Gesamtmierte: €1.592,44

(HMZ €1.200,—, BK €175,40, HZg. €66,25, USt. €150,79)

T +43 5 0100 - 26271 (966/7152)

bruno.ferner@sreal.at



2-Zimmer-Mietwohnung in Leopoldskron

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines Zweifamilienhauses in ruhiger und sonniger Lage.

Die Küche samt Elektrogeräten, Esstisch samt Eckbank sowie Waschmaschine im Bad sind Bestandteile des Mietvertrages

Das Schlafzimmer wird mit einem neuen Boden versehen.

Die Stromkosten werden direkt vom Energieanbieter vorgeschrieben.

Der Bezug ist ab 01.01.2021 möglich.

- ca. 75 m² Wfl.
- 1 Balkon
- 1 Kellerabteil
- 1 PKW-Abstellplatz im Freien
- SW-Lage

HWB: 78, fGEE: 1,36. Pauschalmierte: €890,— inklusive Steuern, BK und Heizung.

T +43 5 0100 - 26275 (966/7182)

milovan.knjeginjic@sreal.at



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

Die Wohnung befindet sich in einem schönen, aufwendig 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.

- 120,74 m² Wfl.
- 2. Liftstock
- 1 Balkon
- SO-Lage
- 1 Kellerabteil
- Bezug sofort

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

T +43 5 0100 - 26275 (966/7158)

milovan.knjeginjic@sreal.at



Altbaumietwohnung im Andräviertel

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock (Lift) eines 2010 sanierten Altbauhauses.

111,54 m² Wfl.	Altbau	HWB 51,6
3 Zimmer	saniert	
2. Obergeschoß	Lift	

Gesamtmiete: €1.468,25
(HMZ €1.098,04, BK €236,74, MwSt. €133,47)
T +43 5 0100 - 26343 (966/7154)
martin.scharfetter@sreal.at



Mietwohnung in der Altstadt

Die sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit neuer Küche und Innenhofbalkon liegt im 2. Liftstock.

88 m² Wfl.	Balkon	Alarmanlage
3 Zimmer	Altbau	Andräviertel
2. Obergeschoß	saniert	HWB 52

Gesamtmiete: €1.280,21
(HMZ €967,97, BK €195,85, MwSt. €116,39)
T +43 5 0100 - 26343 (966/7195)
martin.scharfetter@sreal.at



2-Zimmer-Gartenwohnung in Seekirchen

Diese gut aufgeteilte Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines 2001 errichteten Wohnhauses. Zur Wohnung gehört ein ca. 58 m² großer Gartenanteil.

49,79 m² Wfl.	1 Terrasse	HWB 51,33
2 Zimmer	Garten	
1 TG-Abstellplatz	fGEE 1	

Kaufpreis: €174.000,—
T +43 5 0100 - 26274 (966/7175)
thomas.asen@sreal.at



Ordination neben Landeskrankenhaus

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

74 m² 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



Gewerbeobjekt in Schallmoos

Das Grundstück mit Altbestand befindet sich in einer top Werbelage im Stadtteil Schallmoos. Eine Liegenschaft mit interessanten Möglichkeiten.

500 m² Gfl.	Frequenzlage
Gewerbefläche	1. Reihe
Schallmoos	Parkplätze

Kaufpreis: €650.000,—

T +43 5 0100 - 26347 (966/6521)
judith.fellacher@sreal.at



Helle Büroräume in der Josefaeu

Die Bürofläche befindet sich im Süden von Salzburg in einer gut erreichbaren sowie zentralen Lage.

182,72 m² Nutzfl.	kurzfr. beziehbar
offen gestaltet	fGEE 1,8
Parkmöglichkeit	HWB 152

Gesamtmiete: €2.412,—

T +43 5 0100 - 26271 (966/7133)
bruno.ferner@sreal.at



Attraktives Investment mit Wertsteigerungspotenzial in Salzburg-Bergheim

In Zeiten von Niedrig- und vielleicht auch bald Negativ-Zinsen gelangt hier ein besonders attraktives Investment zum Verkauf. Durch die vielseitige Verwendbarkeit eignet sich diese Gewerbefläche hervorragend als Kapitalanlage sowohl für Ihre eigene Firma, als auch für die Vermietung.

Derzeit wird die Fläche als repräsentativer Showroom mit einem eigenen Büroraum sowie einem modernen Bad mit Dusche und WC verwendet.

- Gewerbefläche mit ca. 160 m²
- Panoramafenster
- Balkon mit fantastischem Blick in die Umgebung
- 2 Tiefgaragenplätze

HWB: 49, fGEE: 1,05. KP €593.000,—.

T +43 5 0100 - 26324 (966/7180), daniela.simonlehner@sreal.at



Im Zentrum von Straßwalchen

Diese großzügige Fläche befindet sich im 1. Obergeschoß mit Lift in einem sehr gepflegten Wohnhaus im Ortszentrum von Straßwalchen.

Die derzeitige Konzeption ist für eine Wohnung ausgelegt, jedoch könnte diese auch sehr gut als Büro oder Praxis genutzt werden. Der Küchenbereich wäre der ideale Kommunikationsort für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Der Wohn- bzw. Schlafbereich lassen der Gestaltung einer modernen Arbeitswelt alle Möglichkeiten offen.

Ein Bezug ist ab sofort möglich.

- 146,29 m² Nfl.
- 1. Obergeschoß
- 2 große Räume
- einladender Kommunikationsbereich
- Lift

HWB: 55, fGEE: 0,90. Gesamtkosten: €1.744,12.

T +43 5 0100 - 26240 (966/6692)

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



Behandlungsräume für Schönheit und Wellness

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

Im Erdgeschoß bietet ein erfolgreiches Friseurteam seine Dienstleistungen an und sorgt zusätzlich für eine starke Kundenfrequenz.

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



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: €2.334,13.

T +43 5 0100 - 26240 (966/6888)

johann.trauner@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.

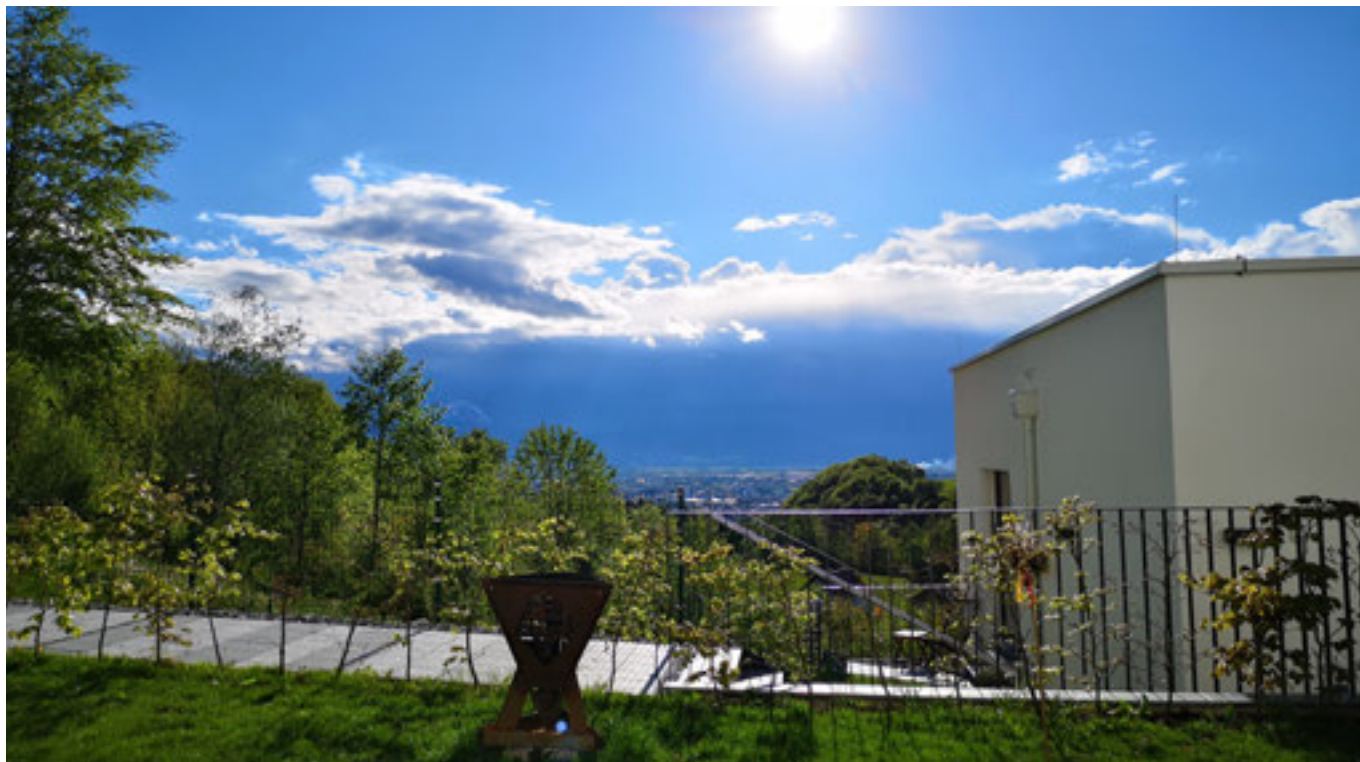
Die großzügige und elegante Innenraumgestaltung sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zeichnen diese Bürofläche aus.

- 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



Beeindruckendes Wohnen über Salzburg mit Zweitwohnsitzwidmung

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Terrasse, einem schönen Privatgarten und einem atemberaubenden Blick über die Mozartstadt ist eine lukrative Investition in Ihre Zukunft. Sie dürften die Wohnung auch als Büro nutzen, oder für touristische Zwecke vermieten - eine Seltenheit mittlerweile in Salzburg. "The View2" ist ein Ensemble inspirierender Architektur in toller Aussichtslage nur wenige Fahrminuten von der Altstadt Salzburg entfernt.

- ca. 74 m² Wfl.
- 2 überbreite TG-Abstellplätze
- hochwertige und stilvolle Ausstattung
- befristet vermietet bis 31.08.2022

HWB: 37,60, fGEE: 0,54, KP €516.000,—.

T +43 5 0100 - 26324 (966/7183), daniela.simonlehner@sreal.at



Kapitalanlage für Anleger - gepflegtes Eckreihenhaus auf Leibrente in Oberalm

Über einen charmanten, kleinen Vorgarten gelangen Sie zum Eingang und ins Gebäude. Ein großzügiger Wohn-, Ess- und leicht abgetrennter Küchenbereich mit Kamin lädt zum gemütlichem Verweilen ein. Die überdachte Terrasse dient der sommerlichen Erholung. Im Obergeschoß befinden sich zwei große Schlafzimmer, Toilette, Bad und eine Loggia. XXL Stauraum finden Sie im Keller geschoß.

- ca. 94 m² Wfl.
- ca. 168 m² Gartenfläche
- Garten mit Whirlpool

HWB: 85, KP €268.500,—.

T +43 5 0100 - 26289 (966/7173), rene.hoge@sreal.at



Ruheoase in Berndorf

Dieses schöne und moderne Einfamilienhaus verfügt über eine Terrasse mit ca. 19,28 m², eine Sauna sowie ein Doppelcarport und mindestens 2 PKW-Stellplätze. Die herrliche Ruhelage bietet Erholung pur, das Grundstück grenzt an Grünland. Nahversorger, Kindergarten, Schulen, Ärzte sowie das Naherholungsgebiet am Mattsee sind rasch erreichbar und die Stadt Salzburg ist nur ca. 25 km entfernt.

- ca. 141 m² Wfl.
- ca. 946 m² Grund
- geringe Betriebskosten
- geschmackvoll gestalteter Garten

HWB: 47, KP €668.000,—.

T +43 5 0100 - 26289 (966/7174), renate.hoge@sreal.at



Grundstück mit kleinem Bungalow in Bestlage von Wals/Siezenheim

Etwas versteckt, aber trotzdem zentral, so könnte man die Lage der Liegenschaft am besten beschreiben.

Das Grundstück eignet sich perfekt für die Errichtung eines Kleinwohnhauses. Alternativ besteht die Möglichkeit das bestehende Haus mit diversen Adaptierungsarbeiten in ein Schmuckstück zu verwandeln. Der schöne Gebirgsblick vom Garten aus wird Ihnen gefallen.

- 536 m² Grundstücksgröße
- zentrale Lage
- Bestand mit ca. 120 m² Nfl.

KP € 598.000,—.

T +43 5 0100 - 26271 (966/7186), bruno.ferner@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



Buchberg I

Das Neubauprojekt verfügt über gesamt 15 Wohneinheiten mit Balkon/Terrasse bzw. Garten, Lift und eine Tiefgarage mit 19 Plätzen. Bezug Ende 2021.

ab 41,33 m² Wfl.	Balkon	HWB: 33,33
1-5 Zimmer	Garten	
5 Geschoße	provisionsfrei	

Kaufpreis: ab €124.000,—
T +43 5 0100 - 26334 (966/7012)
alois.nussbaumer@sreal.at



2-Zimmer-Wohnung in Lend

Die Eckwohnung mit Südbalkon kann mit Salzburger Wohnbauförderung erworben werden. Der Kauf ist für den neuen Eigentümer provisionsfrei.

49,4 m² Wfl.	Balkon
2 Zimmer	TG-Platz extra
1. Obergeschoß	HWB 33,33

Kaufpreis: €153.000,—
T +43 5 0100 - 26334 (966/7017)
alois.nussbaumer@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in St. Johann

Die Neubauwohnung befindet sich im obersten Liftstock. Sie hat 2 Bäder, einen Südbalkon mit ca. 13 m², ein Kellerabteil und 2 PKW-Stellplätze.

87,72 m² Wfl.	Balkon	provisionsfrei
3 Zimmer	Lift	HWB 32
Dachgeschoß	2 PKW-Plätze	fGEE 0,68

Kaufpreis: €495.500,—
T +43 5 0100 - 26334 (966/7040)
alois.nussbaumer@sreal.at



3-Zimmer-Wohnung in St. Johann

Die zu renovierende Eckwohnung mit Südbalkon befindet sich im 2. OG eines Mehrparteienhauses in einer sehr guten Wohnlage.

68,97 m² Wfl.	Balkon	Eckwhg.
3 Zimmer	Kellerabteil	HWB 65
2. Obergeschoß	Obermarkt	fGEE 1,1

Kaufpreis: €179.000,—
T +43 5 0100 - 26275 (966/6812)
milovan.knjeginjic@sreal.at



4-Zimmer-Wohnung in St. Johann

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines Mehrparteienhauses mit 8 Wohneinheiten. Sie befindet sich in gutem Zustand und wird teilmöbliert verkauft.

90,35 m² Wfl.	Loggia	Parkplatz extra
4 Zimmer	Süd-Ost-Lage	HWB 52,8
Hochparterre	kernsaniert	fGEE 1,23

Kaufpreis: €330.000,—
T +43 5 0100 - 26334 (966/7095)
alois.nussbaumer@sreal.at



Dachgeschoßwohnung in St. Johann

Die Eigentumswohnung im Erstbezug mit Süd- und West-Balkon befindet sich in St. Johann - Alpendorf. Die Übergabe kann im Herbst 2021 erfolgen.

115,51 m² Wfl.	2 Balkone	provisionsfrei
4 Zimmer	2 PKW-Plätze	HWB 32
Dachgeschoß	Neubau	fGEE 0,68

Kaufpreis: €719.500,—
T +43 5 0100 - 26334 (966/6940)
alois.nussbaumer@sreal.at



Altbauwohnung in Radstadt

Eine Wohnung in einem traditionellen Stadthaus - alt - mit Gewölbe - neu gemacht - zum Einzug bereit.

82,79 m² Wfl.	Loggia
3 Zimmer	renoviert
1. Obergeschoß	HWB 267,39

Gesamtmiete: €950,—
(HMZ €700,—, BK €250,—)
T +43 5 0100 - 26334 (966/7093)
alois.nussbaumer@sreal.at



Charmante Wohnung in Radstadt

Die renovierte Mietwohnung mit neuer Küche und Loggia hat ein Kellerabteil und einen PKW-Stellplatz.

85,43 m² Wfl.	Loggia
3 Zimmer	PKW-Stellplatz
2. Obergeschoß	HWB 267,39

Gesamtmiete: €990,—
(HMZ €730,—, BK €260,—)
T +43 5 0100 - 26334 (966/7094)
alois.nussbaumer@sreal.at

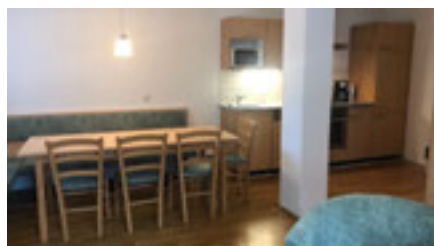


Ferienwohnung als Anlage

Es handelt sich um eine Baurechtswohnung, die touristisch zu vermieten ist. Sie besitzt einen fabelhaften Blick über Bad Gastein.

51,22 m² Wfl.	Terrasse	Restaurant
2 Zimmer	TG-Stellplatz	Wellnessbereich
Erdgeschoß	am Graukogel	HWB 45

Kaufpreis: €164.000,—
T +43 5 0100 - 26334 (966/7122)
alois.nussbaumer@sreal.at



Wohnung zur tour. Vermietung

Die 4-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten-Balkon befindet sich im 2. OG mit Blick in das Gasteinertal. Sie ist zur gewerblichen Nutzung vorgesehen.

97,03 m² Wfl.	Wintergarten	Tiefgarage
4 Zimmer	Balkon	Baurecht
2. Obergeschoß	möbliert	HWB 45

Kaufpreis: €236.000,—
T +43 5 0100 - 26334 (966/7123)
alois.nussbaumer@sreal.at



Büro in Bischofshofen

Persönliche Anpassungen sind bei diesem Neubaubüro noch möglich. Es besitzt einen eigenen Außenzugang. Stellplätze können zusätzl. erworben werden.

112,87 m² Nutzfl.	Erstbezug
Ecklage	HWB 26
Zentrum	fGEE 0,56

Kaufpreis: €372.471,—
T +43 5 0100 - 26240 (966/6956)
johann.trainer@sreal.at



Attikawohnung in St. Johann

Endlich gefunden! Die perfekte Kombination: Familienwohnung, Penthouse, SW-Dachterasse, TG-Stellplatz!

Diese Wohnung vereint viele Eigenschaften die man beim Wohnungskauf auf der Wunschliste hat. Sie ist modern und gleichzeitig gemütlich, großzügig und doch kuschelig, offen aber mit privaten Rückzugsorten. Eine Immobilie die von Anfang an begeistert.

Sie befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung und das Stadtzentrum St. Johann ist dennoch schnell erreicht. Sogar ein Skigebiet (Snow Space Salzburg über den Einstieg Alpendorf) liegt in der Nähe.

- 104,29 m² Wfl.
- 4 Zimmer
- Penthouse
- ca. 30 m² Dachterasse
- weiße Küche im Landhausstil
- heller, offener Wohnraum
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz

HWB: 34, fGEE: 0,60. KP €420.000,—.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7161)

alois.nussbaumer@sreal.at



Haus im Talschluss des Großarltales

Wir dürfen Ihnen die Möglichkeit offerieren, diese außergewöhnliche und interessante Immobilie in Hüttschlag zu Ihrem zukünftigen Zuhause zu machen.

Der Standort vereint den Komfort einer Ruhelage mit den Vorteilen einer netten Nachbarschaft in Siedlungslage. Der Natur ganz nah - Der Garten grenzt an eine Wiese mit Blick auf einen bewaldeten Hügel und auch ein kleiner Bachlauf befindet sich in der Umgebung.

Die Raumaufteilung ist schlüssig und lässt noch Möglichkeit für Veränderung offen (z.B.: ein zusätzliches Zimmer im OG). Das Gebäude ist sehr neuwertig - BJ 2015 - und wird mittels Wärmepumpe und dem Kaminofen im EG geheizt.

- 143 m² Wfl.
- 804 m² Gfl.
- BJ 2015
- viele liebevoll gestaltete Details
- Garage
- Hüttschlag

HWB: 53, fGEE: 0,75. KP €750.000,—.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7104)

alois.nussbaumer@sreal.at



Penthousewohnung im Erstbezug

Erleben Sie Ihren persönlichen Wohnen 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 €859.000,— (Provisionsfrei für den Käufer).

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

johann.trauner@sreal.at



Terrassenwohnung in Schwarzach

Die 3-Zimmer-Wohnung in Schwarzach zeichnet sich besonders durch den offen gestalteten Wohnraum mit Sonnenterrasse und direktem Zugang zum Allgmeingarten aus.

Sie verfügt zudem über 2 Badezimmer, womit der Stau im Bad am Morgen der Geschichte angehört.

Die Haupträume sind zentral vom Flur aus begehbar. An den großzügig gestalteten Wohnraum grenzt die Küche an. Das Kinderzimmer verfügt über Nord- und Ostfenster und bleibt dadurch auch an heißen Tagen angenehm kühl. An das Elternschlafzimmer grenzt ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken. Das zweite Bad ist vom Flur aus zu erreichen und mit einer Dusche ausgestattet. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum sind ebenso vorhanden.

- 107,23 m² Nfl.
- 3 Zimmer
- Erdgeschoß
- Terrasse
- 4 Kellerräume
- Garagenplatz
- Carportplatz

HWB: 52. KP €367.000,—.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7150)

alois.nussbaumer@sreal.at

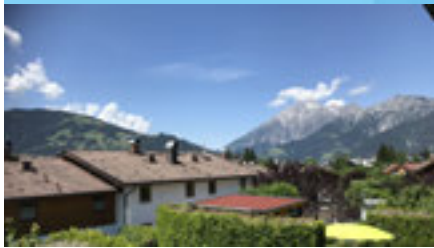
s REAL Zell am See

Unser Immobilienspezialist



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

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



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 m² 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



Garconniere in Zell am See

Die renovierungsbedürftige Eigentumswohnung mit verglaster Ost-Loggia befindet sich im EG eines Mehrparteienhauses im Stadtteil Schüttdorf.

40 m² Wfl.	Loggia
1 Zimmer	Schüttdorf
Erdgeschoß	HWB 61

Kaufpreis: €120.000,—

T +43 5 0100 - 26334 (966/7196)

alois.nussbaumer@sreal.at



Grundstück in Viehhofen

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

941 m² 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



Zweitwohnsitz im Skigebiet

Der Hochkönig ruft. Die Ferienwohnung besteht aus einem Vorraum, einem Wohnraum, einer kleinen Küche und einem Balkon mit Süd-Ausrichtung.

29,85 m² Wfl.	Balkon
1 Zimmer	Lift
2. Obergeschoß	HWB 60

Kaufpreis: €160.000,—

T +43 5 0100 - 26334 (966/7197)

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 Privatzimmervermietung.

861 m² Gfl.	3 Balkone
3 Wohnungen	Doppelgarage
2 Etagen	HWB 175

Kaufpreis: €690.000,—

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

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 m² 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



Sensationelle Dachterrasse

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

145,81 m² Wfl.	Terrasse	provisionsfrei
4 Zimmer	TG-Stellplatz	HWB 28
3. OG	freier Stellplatz	fGEE 0,64

Kaufpreis: €1.010.504,62

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

alois.nussbaumer@sreal.at



Ferien in Krimml

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

100 m² Wfl.	Balkon
4 Zimmer	HWB 130
Maisonette	fGEE 2,26

Kaufpreis: €590.000,—

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

alois.nussbaumer@sreal.at



Appartementhaus in Zell am See

Das Zinshaus mit einer umfangreichen Parkfläche in Schüttdorf verfügt über mehrere Wohnungen und ein Lokal im EG und bietet viele Möglichkeiten.

Gastlokal	Dachboden
Seminarraum	HWB 143
Wohnungen	fGEE 1,5

Kaufpreis: €2.400.000,—

T +43 5 0100 - 26334 (966/7092)

alois.nussbaumer@sreal.at



4-Zimmer-Wohnung in Maishofen

Die top-gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im Ortskern von Maishofen. Es handelt sich um eine wunderschöne Familienwohnung mit Südbalkon.

91,11 m² Wfl.	Balkon	HWB 35
4 Zimmer	2 TG-Plätze	
1. Obergeschoß	Lift	

Kaufpreis: €425.000,—

T +43 5 0100 - 26334 (966/7146)

alois.nussbaumer@sreal.at



Mietwohnung in Zell am See

Die voll möblierte 4-Zimmer-Familienwohnung im 3.OG mit Balkon liegt im Stadtteil Schüttdorf.

101,61 m² Wfl.	Balkon	Kellerabteil
4 Zimmer	möbliert	HWB 111
Dachgeschoß	2 Bäder	fGEE 3,23

Gesamtmierte: €1.200,—

(HMZ €908,25, BK €152,03, HK €103,77, MwSt. €35,95)

T +43 5 0100 - 26334 (966/7159)

alois.nussbaumer@sreal.at



Hochalmbahnen 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 Hochalmbahnen 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

Immobilienverkauf?

Ganz einfach, mit einem starken Partner an Ihrer Seite. Wir von s REAL haben die Erfahrung, das Netzwerk, die KundInnen und sind bei den Präsentationsmöglichkeiten immer auf dem neuesten Stand. Für jede Immobilienart haben wir eine SpezialistIn im Team.

Sie haben noch Fragen?

Wir haben die Antworten!

Kontaktieren Sie uns unter: T +43 5 0100 - 26272



www.sreal.at

