

# WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

**IMMOBILIENHIGHLIGHTS  
WIEN · NIEDERÖSTERREICH · BURGENLAND**

AUSGABE 02/2021

## **WOHNTRÄUME 2021**

Traumhafte Immobilienhighlights  
in unserer Region

Seite 2-3

## **NEU: immo-live**

Das digitale Angebotsverfahren  
für schnelle & lukrative Transaktionen

Seite 4

## **WOHNUNGSMARKT 2021**

Ungewöhnliche Tendenzen und  
Entwicklungen prägen den Markt

Seite 12

 **s REAL**  
Immobilien

# VORWORT



Foto © Elisabeth Cichon

Mag. Michael Molnar  
Geschäftsführer s REAL Immobilien

## Häuser, Wohnungen, Grundstücke – jetzt ist die Zeit reif dafür

Die gute Nachricht: Es ist Frühling, die Tage werden länger, wir bewegen uns wieder öfter draußen. Jetzt liegt natürlich wieder das eigene Haus mit Garten auf Platz eins der Wohnträume der Österreicherinnen und Österreicher, dicht gefolgt von der Eigentumswohnung, die mit Balkon oder Terrasse ausgestattet sein sollte, damit man die warmen Frühlings- und Sommermonate im Freien genießen kann. Über aktuelle Tendenzen am Immobilienmarkt informieren wir Sie in diesem Heft auf den Seiten 10–17.

In dieser Ausgabe des s REAL Magazins **WOHNEN** stellen wir Ihnen auch unser digitales Angebotsverfahren **immo-live** vor. Wie das funktioniert und was die Vorteile für Verkäuferinnen und Verkäufer sowie Käuferinnen und Käufer sind, lesen Sie auf den Seiten 4–7. Eines sei vorab verraten: Es bietet maximale Transparenz für alle!

Und schließlich verraten wir Ihnen noch einiges über Klettertrompeten und andere grüne Schattenspendler für Ihr – vielleicht schon bald neues – Zuhause.

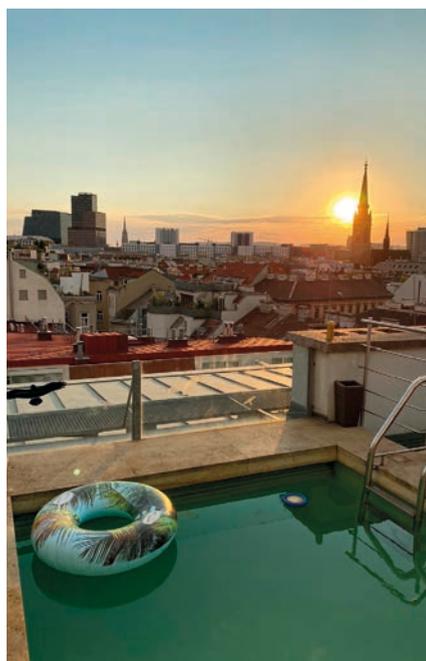
Kontaktieren Sie uns persönlich, telefonisch oder per E-Mail – nicht nur bei der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie und deren Finanzierung, sondern auch wenn Sie eine Liegenschaft verkaufen oder vermieten wollen. Unsere s REAL Immobilienfachberaterinnen und -fachberater sind in über 80 Betriebsstätten in ganz Österreich für Sie da.

Ein sonniges Frühjahr wünscht Ihnen,

Michael Molnar   
Geschäftsführer s REAL Immobilien

# HIGH- LIGHTS

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



## 1030 Wien: Dachgeschoss mit Garten und Pool

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit Garten und Pool liegt im 1999 ausgebauten Dachgeschoss eines schön renovierten Jugendstilgebäudes im 3. Wiener Bezirk. 237,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche, sieben Zimmer, drei Bäder, vier Balkone, Pool und Garten zeichnen das außergewöhnliche Objekt aus. Inkl. Parkettboden, Fernwärmeheizung, Alukunststofffenstern mit Sonnenschutz, Klimaanlage und Alarmanlage. HWB 69,2 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 2.500.000. Kontakt: Sofia Polster-Georgiadis, Tel. 05 0100 - 26226, [sofia.polster@sreal.at](mailto:sofia.polster@sreal.at)



## 1220 Wien: Esslings schönstes Eck

In ruhiger Lage entsteht eine kleine, feine Wohnanlage mit sieben Wohnungen (Wohnflächen 58 bis 81 m<sup>2</sup>) auf drei Etagen. Alle Einheiten mit Balkon, Terrasse, Loggia und/oder Garten. Luft-Wasser-Wärmepumpe plus Fußbodenheizung, im Sommer kühlt das System. Exzellente Lage: Naturparadies Lobau schnell zu Fuß erreichbar. Ein gewachsener Mix aus Supermärkten, Apotheken, Schulen, Ärzten, Sportvereinen sorgt für buntes Leben. Anbindung an U1 und U2 durch Buslinien. Beziehbar: Q1 2022. HWB 36,3 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 287.289,44 bis € 420.211,06. Kontakt: Mag. Alexander Kepka, Tel. 05 0100 - 26330, [alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)



## Nähe Stegersbach: Premiumhaus in Aussichts-lage

Diese 2005 errichtete und 2020 sanierte Immobilie überzeugt mit traumhafter Aussichts- und Ruhelage nahe Stegersbach. Höchste Qualität bei Materialmix und Ausführung, gut durchdachtes Raumkonzept, geringe Betriebskosten. Geheizt wird mit Erdwärme und Fußbodenheizung. Inkl. kontrollierter Wohnraumlüftung und hochwertigem „Irony-Fireplace 2“ im offen gestalteten Wohnzimmer. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sechs Zimmer, 6.380 m<sup>2</sup> Grundfläche, 255 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Gepflegter Garten inkl. Uhdler-Reben, Obstbäumen, Waldanteil. HWB 29 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 690.000. Kontakt: David Rader, Tel. 05 0100 - 26428, [david.rader@sreal.at](mailto:david.rader@sreal.at)

# INHALT

Highlights Immobilien .....	2
Coverstory .....	4
Wohnen im Grünen .....	8
s REAL Vormerkung/ WOHNEN Sonderausgabe	
„Exklusive Immobilien“ .....	11
Tendenzen am Wohnungsmarkt .....	12
Wien .....	18
Neubau-Projekte .....	24
Exklusive Immobilien .....	33
NÖ – Waldviertel .....	46
NÖ – Weinviertel .....	48
NÖ – Mostviertel .....	50
NÖ – Süd .....	53
Burgenland .....	56
Andere Bundesländer .....	57
Kommerz .....	58

## 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.

## Impressum

**Redaktion:** s REAL Immobilienvermittlung GmbH, [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

**Hersteller:** SPV-Druck Ges.m.b.H., Bockfließerstraße 60–62, 2214 Auersthal

**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](http://www.sreal.at/de/offenlegung_wien)

**Geschäftsführer:** Mag. Michael Molnar, Michael Pisecky

**Gesellschafter:** Erste Bank AG

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

Mit dem neuen digitalen Angebotsverfahren immo-live können Sie Immobilien innerhalb kurzer Zeit unkompliziert verkaufen bzw. zu einem realistischen Marktwert erstehen.



# DIGITALVERKAUF: ZEITERSPARNIS BRINGT GELD

**immo-live:** Mit dem neuen, digitalen Angebotsverfahren kann man Immobilien schneller und oft deutlich lukrativer veräußern. Auch für Käuferinnen und Käufer bietet das System Vorteile.

Ein altes Haus in Straßfeld/Schlüßlberg. Manfred Doppelbauer hat es von seinen Großeltern geerbt. Der 46-Jährige entscheidet sich, die sanierungsbedürftige Immobilie zu veräußern. Seine Erwartung: 150.000 Euro Erlös. Um dieses Ziel zu erreichen, beauftragt er den regionalen s REAL Makler, Norbert Preining – dieser empfiehlt ihm ein hierzulande noch relativ selten genutztes Verfahren, das in kurzer Zeit einen noch höheren Ertrag bringen kann.

## Digitales Angebotsverfahren

Den besten Preis für seine Immobilie erzielen: Das ist das wichtigste Ziel der meisten Verkäuferinnen und Verkäufer. Viele warten daher bei Vorliegen eines Angebots lieber noch ein bisschen, ob nicht doch noch jemand mit mehr Budget vorstellig wird – und sind schließlich monatelang mit dem Projekt Immobilienverkauf beschäftigt. Dass man auch viel schneller zum Bestgebot kommen kann, zeigt etwa das „Multiple Listing Service“ aus nordamerikanischen Märkten. In Skandinavien ist es Usus, dass Interessentinnen und Interessenten Angebote abgeben und der Bestbietende die Immobilie bekommt. In Österreich ermöglicht s REAL mit dem „Bieterverfahren“ seit Jahren, Immobilien innerhalb kurzer Zeit unkompliziert an einen „Bestbietenden“ zu verkaufen – und führt diese bewährte Methode nun mit der **neuen Plattform immo-live** ins digitale Zeitalter. „Weil es immer öfter den Wunsch und den

Bedarf gibt, diesen Bieterprozess noch einfacher, transparenter, effizienter und in Echtzeit zu nutzen“, erklärt Michael Molnar, Geschäftsführer s REAL Immobilien.

## Bestpreissicherheit

**immo-live**, das neue digitale Angebotsverfahren, funktioniert folgendermaßen: Eine Abgeberin bzw. ein Abgeber legt mit der Maklerin bzw. dem Makler den Startpreis für eine Immobilie fest. Danach finden Besichtigungen mit Interessentinnen und Interessenten statt – individuell oder im Rahmen von ein, zwei Open-House-Events. Eine s REAL Maklerin oder ein s REAL Makler betreut die Abgeberinnen und Abgeber sowie die Interessentinnen und Interessenten, die am Bieterverfahren teilnehmen wollen. Mit der Legitimierung (Ausweis, Mail-Adresse und Handynummer) erhalten Interessentinnen und Interessenten einen Link – und können, bis zum Ablauf der Frist, jederzeit online ein verbindliches Anbot abgeben. „Wir empfehlen **immo-live** allen Verkäufern, die schnell und unkompliziert den zu diesem Zeitpunkt bestmöglichen Preis erzielen möchten“, erklärt Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich. Das digitale Angebotsverfahren gebe Verkäuferinnen und Verkäufern zudem die Chance, den Markt reagieren zu lassen. „Am Ende dieses Prozesses ist man sicher, den besten Preis erzielt zu haben, der zu diesem Zeitpunkt in dieser Region möglich war.“

„Ein digitaler Prozess mit persönlichen Ansprechpartnern.“  
**Michael Molnar,**  
 Geschäftsführer s REAL



„Schnell und unkompliziert zum bestmöglichen Preis.“  
**Ernst Mittermair, Geschäftsführer**  
 s REAL Oberösterreich

### Ganz schön flott

Etwa vier bis acht Wochen ist der gängige Zeitrahmen eines digitalen Angebotsverfahrens. Für den lukrativen, unkomplizierten Immobilienverkauf eine durchaus kurze Zeitspanne. Zu Beginn wird ein Preis kommuniziert, der in der Regel unter den Erwartungen der Verkäuferin bzw. des Verkäufers liegt – und dabei hilft, möglichst großes Interesse zu generieren. Im Fall von Manfred Doppelbauer waren das 120.000 Euro – bei einem, wie erwähnt, erwarteten bzw. erhofften Erlös von 150.000 Euro. Der attraktive Einstiegspreis für die sanierungsbedürftige Immobilie im stark gefragten Großraum Wels brachte die gewünschte Dynamik: „An die zehn Interessenten haben sich gematcht und den Preis in 1.000-Euro-Schritten nach oben gebracht“, berichtet Mittermair. Nach Ablauf der vierwöchigen Frist wurde das Haus schließlich um 187.000 Euro verkauft. „Im herkömmlichen Verkaufsverfahren hätte ich wohl um 150.000 Euro verkauft, und das Ganze hätte länger gedauert. Natürlich bin ich hoch zufrieden“, sagt Manfred Doppelbauer. Was ihm wichtig war: „Dass ich das Angebot nicht annehmen hätte müssen.“

„Mehr Erlös,  
 weniger Zeit-  
 aufwand. Ich  
 würde es wieder  
 so machen.“

### Realistische Werte

**immo-live** hilft nicht nur in boomenden Regionen, in denen mit starker Nachfrage zu rechnen ist. Auch in weniger gefragten Lagen kann man damit schnell und unkompliziert den möglichen Bestpreis erzielen – und bekommt zudem eine realistische Einschätzung vom tatsächlichen aktuellen Marktwert. Letzteres gilt auch für sehr individuelle Objekte, die für eine kleine Zielgruppe interessant sind. Eine komplett unsanierte Jugendstilvilla z. B. „Manche Interessenten sahen in diesem Objekt nur den Grundstückswert minus den Abbruchkosten“, erzählt Mittermair. „Einige andere fanden aber Gefallen am historischen Charme des Gebäudes.“ Schlussendlich wurde auch dieses Objekt zu einem Preis veräußert, der deutlich über den Erwartungen der Abgeberinnen und Abgeber lag. Beliebt ist **immo-live** natürlich bei Eigentümerinnen und Eigentümern, die eine Immobilie in einem engen Zeitrahmen veräußern müssen. Aber auch Immobilienbesitzerinnen und -besitzer ohne Zeitdruck sind – wie etwa Manfred Doppel-

bauer – in der Regel froh, den Verkauf rasch und erfolgreich über die Bühne zu bringen. Zu wem passt das digitale Angebotsverfahren eigentlich nicht?

### Sympathiebonus

„Manche Eigentümer wollen sich den Käufer aussuchen und legen viel Wert darauf, dass dieser ein ‚würdiger‘ Nachfolger als Besitzer ist“, weiß Mittermair. „Sie wollen jedem Interessenten in die Augen schauen und nehmen dann vielleicht nicht den Bestbieter, sondern den Sympathischsten.“ In diesem Fall sei das anonymisierte digitale Angebotsverfahren keine ideale Lösung. Generell wird das System künftig aber wohl an Bedeutung gewinnen – schließlich bringt es auch für potenzielle Käuferinnen und Käufer Vorteile. „Sie können damit genau die Immobilie bekommen, die sie wollen“, erklärt Michael Molnar.

Der Immobilienexperte weiß, dass dies unter anderem für Interessentinnen und Interessenten attraktiv ist, die zuvor bei vergleichbaren Objekten „leer ausgegangen“ sind – und fallweise nicht einmal wissen warum. Beim vollkommen transparenten **immo-live** kann dies nicht passieren. Hier sehen alle Beteiligten – Abgeberinnen und Abgeber, registrierte Interessentinnen und Interessenten, Maklerinnen und Makler – in Echtzeit, wann welches Angebot abgegeben wird. Bis am Ende der Frist die bzw. der Bestbietende zur neuen Eigentümerin bzw. zum neuen Eigentümer wird. Optional können Abgeberinnen bzw. Abgeber einen „Sofortkaufpreis“ kommunizieren: Damit gehört das Objekt sofort jener Käuferin bzw. jenem Käufer, die bzw. der bereit ist, diesen Preis zu bezahlen.

### Persönliche Beratung

An Bedeutung gewinnen wird **immo-live** wohl auch deshalb, weil es ein weiterer Schritt zur Digitalisierung ist sowie Verkäuferinnen und Verkäufern und Interessentinnen und Interessenten Effizienz und Transparenz in Echtzeit bietet. „Wir legen aber großen Wert darauf, dass wir alle Beteiligten als Personen wahrnehmen und behandeln“, betont Michael Molnar. „Unsere Makler stehen Verkäufern und Interessenten persönlich für Rückfragen zur Verfügung. Wir bieten ein modernes, digitales Tool und einen persönlichen Ansprechpartner aus Fleisch und Blut.“

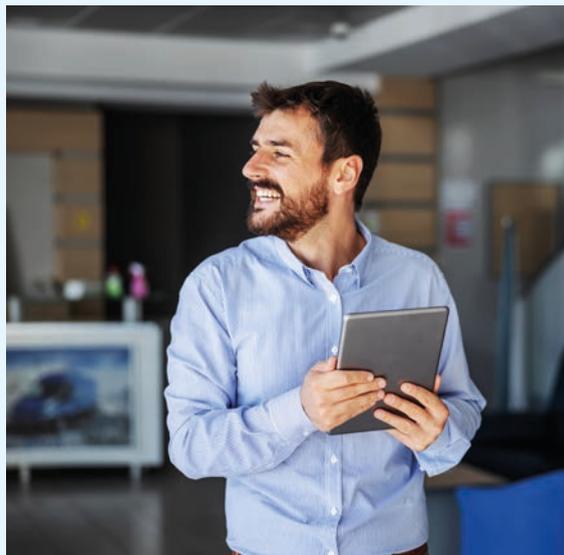


# immo-live IM ÜBERBLICK



## Vorteile für Käuferinnen und Käufer

- **Definierte Zeitschiene:** Sie wissen von Anfang an, wann es zur Entscheidung kommt
- **Zeitersparnis:** Durch die Befristung des Prozesses ist die Abwicklung bis zum Kaufvertrag deutlich kürzer
- **Mehr Transparenz:** Sie können jeden relevanten Vorgang – etwa ein neues Angebot – in Echtzeit sehen und wissen genau, warum Sie eine Immobilie bekommen oder nicht
- **Wertbestimmung:** Der Angebotsprozess schafft Klarheit über den wahren Wert der Immobilie zum aktuellen Zeitpunkt



## Vorteile für Verkäuferinnen und Verkäufer

- **Zeitersparnis:** Durch die Befristung des Prozesses ist die Abwicklung bis zum Kaufvertrag deutlich kürzer
- **Mehr Transparenz:** Sie können jeden relevanten Vorgang – etwa ein neues Angebot – in Echtzeit sehen
- **Höhere Verkehrswerte:** Statistisch gesehen erzielen Bieterverfahren in der Regel höhere Endpreise
- **Wertbestimmung:** immo-live schafft Klarheit über den aktuellen Wert der Immobilie



Gärten & Fläche sind Trumpf: Immobilien mit Freiflächen sind auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at) verstärkt gefragt. Der anhaltende Homeoffice-Trend steigert die Attraktivität des Landlebens.

# VOLL DAS LANDLEBEN

**Häuser mit Freiräumen und Grünflächen liegen im Trend. Was das für die regionalen Immobilienmärkte bedeutet und wie Sie Ihr Zuhause mit grünen Schattenspendern aufwerten können, erfahren Sie hier.**

Klettertrompeten: Viele Haus- bzw. Terrassenbesitzerinnen und -besitzer schwören auf die schnellwüchsigen, wind- und hitzeverträglichen Schattenspendern. Klettertrompeten blühen den Sommer hindurch orange oder gelb, der Klang ihres Namens passt zur neuerdings weitverbreiteten Sehnsucht nach einem Zuhause mit Freiräumen: Wer kann, so scheint es mitunter, stürmt mit Pauken und Trompeten aufs Land, um den Traum vom großzügigen Zuhause zu leben, in dem man die Natur genießen und Sonne tanken kann. Folglich klettern Immobilien im Grünen sowie mit Freiflächen in der Beliebtheitsskala immer weiter nach oben. Das stellt manch anderen Immobilienmarkt in den Schatten – und bringt neue Preisdynamik in ländliche Regionen.

## **Beliebt in NÖ**

So sind im Süden Niederösterreichs Grundstücke extrem nachgefragt, die Quadratmeterpreise bewegen sich hier bereits zwischen 600 und 1.000 Euro. Als Investment werden Grundstücke besonders in Gemeinden ohne Bauzwang und mit guter öffentlicher

Anbindung gesucht, für den Eigenbedarf ist Ersteres eher zweitrangig. Sehr gute Nachfrage gibt es in dieser Region auch für Einfamilienhäuser, Kaufpreise bis zu 1 Million Euro sind keine Seltenheit mehr. Eigentumswohnungen mit attraktiver Außenfläche wechseln um Preise bis zu 800.000 die Besitzerinnen bzw. Besitzer. Je nach Lage sind auch Reihenhäuser und Doppelhäuser zwischen 400.000 und knapp über 1 Million Euro gefragt.

## **Burgenland boomt**

Auch das nördliche Burgenland als Wohnregion boomt, speziell entlang der A4 und in der Region Neusiedler See, aber auch entlang der A3 in Richtung Eisenstadt. Das Burgenland ist einerseits geprägt von einer sehr hohen Anzahl an geförderten Mietwohnungen, andererseits ist es aber auch das Bundesland mit dem höchsten Immobilieneigentumsanteil in Österreich. Wünschenswert wäre der Ausbau von öffentlichen Verkehrsmitteln, besonders in die mittleren und südlichen Landesteile. In Niederösterreich bieten auch entlegene Regionen bereits eine

gute Öffi-Anbindung, das Bundesland wächst entlang der Bahnlinien. Dabei sind speziell Einfamilienhäuser und besonders gut ausgestattete neue Häuser nachgefragt. Da wie dort ermöglicht mobiles Arbeiten das Wohnen in weiterer Entfernung vom Arbeitsplatz, davon profitieren auch abgelegene Gebiete im Waldviertel bzw. im mittleren/südlichen Burgenland. Die Wurzeln dieser Entwicklung sind wohl in dem seit Jahren zu beobachtenden, von der Sehnsucht nach Natur, Entschleunigung und vermeintlicher Idylle getriebenen Land-Boom zu finden – Corona hat diesen Trend noch einmal gehörig verstärkt.

## **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: Wollten vor Corona noch 34 % unbedingt in Wien wohnen, war es danach nur noch rund ein Viertel.



#### MITTELMEERFLAIR

Unter einer dem Olivenbaum ähnlichen Ölweide oder einem Blasenbaum kann man sich leicht Richtung Adria träumen. Wegen seiner Hitze- und Trockenheitsverträglichkeit gilt der Blasenbaum als Zukunftspflanze.



Die Landeshauptstädte haben etwas weniger an Beliebtheit eingebüßt, kleinere Bezirksstädte sind begehrtere Wohnsitze als vor der Krise. Immobilienfeatures wie Gärten, Balkone und Terrassen sind noch mehr gefragt als vor Corona. Auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at) zeigt 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 also voll im Trend, gute Infrastruktur und schnelles Internet sind wichtige Voraussetzungen für Objekte in ländlichen Regionen.

#### Lebenszentrum zu Hause

Fazit: Seit Anfang 2020 hat das Wohnen einen neuen, noch wichtigeren Stellenwert gewonnen. Wichtig ist, dass das Zuhause wirklich zu den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner passt. Sonst kann es nämlich – räumlich und emotional – eng werden, wenn Schule, Arbeit und Freizeit an einem Ort, nämlich zu Hause, stattfinden. Verstärkt zu Hause arbeiten und die eine oder andere Dienstreise durch Video-Meetings ersetzen, das dürfte uns auch langfristig erhalten bleiben. Am Wohnungsmarkt zeigt sich bereits, dass ein zusätzliches Zimmer, etwa für das Homeoffice, wichtiger wird. Kleinere Einheiten

sind vor allem als Vorsorgewohnungen gefragt. Statt der großen Wohnung mit Terrasse in Wien suchen immer mehr Familien ein Einfamilienhaus im Umland der Stadt oder auch etwas weiter entfernt – das Arbeiten im Homeoffice macht es möglich. Gleichzeitig wird das Angebot an Häusern und Grundstücken zusehend knapper, da viele Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Entscheidung zu verkaufen aufgrund der allgemeinen Unsicherheit verschieben. Wie sich der Markt entwickelt, sobald etwas Gras über die Corona-Krise gewachsen ist, bleibt abzuwarten. Bis dahin kann man sein Zuhause jedenfalls auch in der Stadt begrünen: Begrünte Gebäude haben wohltuende Effekte, die Pflanzen filtern Schadstoffe und Schall aus der Luft. Sie spenden Schatten, der adiabate Kühleffekt (Verdunstung) verstärkt die positive Wirkung.

#### Wie grün ist Ihre Fassade?

Begrünte Hochhäuser wie der „Bosco Verticale“ (senkrechter Wald) in Mailand sind weltweit Vorbilder für Städteplanerinnen und -planer. Auch Einfamilienhäuser zeigen vermehrt eine bepflanzte Seite. Wichtig dabei: Die Fassade muss absolut unbeschädigt sein. Dann können Kletterpflanzen wie der Wilde Wein als sommergrüne Pflanze mit herrlichem Herbstschmuck oder der Efeu als immergrüne Pflanze gesetzt



#### KLETTERTROMPETEN

eignen sich gut für die Terrassenbeschattung sowie als Sichtschutz. Waldreben (Clematis) kommen, wie auch das schön blühende Geißblatt, gut an sonnenarmen Plätzen zurecht. Seile helfen den drei genannten Pflanzen beim Klettern – vielleicht sogar bis zum „Gipfel“ eines begrünten Sonnendachs.

werden. Kommt Efeu in Dachnähe, sollte man ihn zurechtstutzen, bevor er unter die Dachplatten klettert. Vorsicht: Vögel mögen begrünte Wände als Nistplätze. Das Zwitschern kann, etwa in Schlafzimmernähe, mitunter stören und ist für so manchen eine Spur zu viel des guten Landflairs. Für den Bewuchs kleinerer Mauern eignen sich Kletterrosen oder Veitchii, auch bekannt als Mauerkatze oder Wilder Wein. Naschkatzen mögen Kiwis, Spalierobst oder Weinreben: Diese Pflanzen bieten Sichtschutz und Schatten, erfreuen das Auge – und manchmal auch den Gaumen.



# SIE SUCHEN, WIR FINDEN

Die besten Eigentumsimmobilien sind in der Regel schnell vergeben. Die kostenlose s REAL Vormerkung informiert Sie über Häuser, Wohnungen, Grundstücke, die Ihren Wünschen entsprechen.

Ein Haus mit Garten in einer boomenden Landregion oder eine Wohnung mit Balkon in Wien? Auf [www.sreal.at/de/vormerkung](http://www.sreal.at/de/vormerkung) können Sie bequem die wichtigsten Eigenschaften der Immobilie auswählen, die Sie kaufen möchten: Bundesland, Region, Objektart (Haus, Wohnung, Grundstück). Dazu noch den von Ihnen gewünschten Rahmen für Größe und Kaufpreis sowie wichtige Ausstattungsmerkmale (Garten,

Terrasse, Garage, Lift etc.). Weitere individuelle Präferenzen, was die gesuchte Immobilie sonst noch „können“ oder bieten sollte, lassen sich einfach eingeben. Gerne können Sie auch mehrere Suchprofile erstellen oder vorhandene Suchprofile verändern.

Bei Vermarktungsstart einer Immobilie, die Ihren Suchwünschen entspricht, werden Sie per E-Mail informiert!

Dadurch sind Sie von Anfang an dabei. Ein entscheidender Faktor bei Traumimmobilien, die für viele die erste Wahl sind.



Hier können Sie die kostenlose s REAL Vormerkung ganz einfach nutzen:

[www.sreal.at/de/vormerkung](http://www.sreal.at/de/vormerkung)



## WOHNEN Sonderausgabe „Exklusive Immobilien“

Luxusimmobilien sind begehrt: Welche Toplagen und „Geheimtipps“ besonders attraktiv sind und wie eine zufriedenstellende Transaktion gelingt, erfahren Sie in der Sonderausgabe WOHNEN „Exklusive Immobilien“.

Außerdem: Neue Trends im Exklusivsegment sowie traumhafte Luxusimmobilien, die noch zu haben sind: von der historischen Wienerwald-Villa über das extravagante Architekturjuwel am Stadtrand bis zur City-Wohnung mit Panoramablick-Pool am Dach.



Sie wollen die Sonderausgabe „Exklusive Immobilien“ bequem und zu Hause online lesen? Sie finden diese unter folgendem Link: [www.sreal.at/de/exklusive-immobilien](http://www.sreal.at/de/exklusive-immobilien)





# TENDENZEN AM WOHNUNGSMARKT

Verschiedene Tendenzen und Entwicklungen am Immobilienmarkt für Wohnimmobilien, die von den Expertinnen und Experten erwartet worden waren, trafen in den letzten zwölf Monaten im Zuge der Covid-19-Krise ein – allerdings mit einer unglaublichen Dynamik.

Covid-19 hat den Immobilienmarkt nicht unbedingt verändert, aber beschleunigt. Diese Aussage trifft wohl die Entwicklung der letzten zwölf Monate am besten. Tendenzen, die sich schon vorab abgezeichnet hatten, nahmen eine beträchtliche Dynamik an. So hat sich unter anderem die Nachfrage aus Wien zunehmend in das Umland verlagert. „Wir haben bemerkt, dass das 2015 begonnen hat, 2019 stärker geworden ist und durch den Shutdown noch einmal einen Schub bekommen hat“, erklärt Michael Pisecky, Geschäftsführer der s REAL. Diese Nachfrage betrifft vor allem den Stadtrand von Wien, noch viel mehr aber die beiden Bundesländer Niederösterreich und das nördliche Burgenland.

## RUHE UND NATUR SIND GEFRAGT

„Ich glaube, dass sich Wohnen im Grünen, in Ruhe, im Einfamilienhaus schon sehr manifestiert hat und Homeoffice es auch ermöglicht, längere Distanzen in Kauf zu nehmen.“ In den letzten zwölf Monaten haben sich immer mehr Menschen daran gewöhnt, von zu Hause zu arbeiten. Die Digitalisierung ist gekommen, um zu bleiben, und zahlreiche Privatpersonen, aber auch die Verantwortlichen in den Unternehmen stellen fest, dass Homeworking gut funktioniert. Diese Modelle des „hybriden Arbeitens“ werden also Bestand haben, auch nach der gegenwärtigen Situation.





## ÜBERDENKEN DER WOHSITUATION

Die Zeit zu Hause hat aber auch dazu geführt, dass „viele Menschen ihre aktuelle Wohnsituation hinterfragt haben und sich über Verbesserungspotenziale Gedanken gemacht haben“, meint Michael Molnar, Geschäftsführer s REAL Immobilien. Vor allem die Größe der Wohnung war ein wesentlicher Punkt bei den Überlegungen. Der Küchen- oder Wohnzimmertisch stellte sich nämlich nicht als der ideale Arbeitsplatz heraus, weshalb in vielen Fällen jetzt bei einer neuen Immobilie ein Raum mehr gesucht wird. Speziell bei Bewohnerinnen und Bewohnern von kleineren Wohnungen hat ein Umdenken begonnen, wie Martina Hirsch, Leiterin Bauträgervertrieb bei der s REAL, bestätigt: „50 bis 60 m<sup>2</sup> statt den bisherigen 30 bis 40 m<sup>2</sup> sind stärker nachgefragt denn je.“

## DER WUNSCH NACH MEHR FREIRAUM

Auch die Freiräume haben eine neue Wichtigkeit bekommen. Immobilienfeatures wie Gärten, Balkone oder Terrassen stehen mehr denn je im Fokus der Suchenden. Bauträger haben auch auf diesen sich schon länger abzeichnenden Trend reagiert. Laut einer Studie der EXPLOREAL im Auftrag des WKÖ-Fachverbands Immobilien haben bei Neubauten in Wien rund 90 % der Wohnungen eine Freifläche, in Niederösterreich sind es sogar 97 % und im Burgenland immerhin 87 %. Das Umland gewinnt zunehmend an Bedeutung, vor allem, wenn man auch in Zukunft nicht mehr täglich in die Arbeit pendeln muss. Egal, ob mit dem Pkw oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.



### **ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR**

Wobei sich jedoch feststellen lässt, dass in Gemeinden, die eine sehr gute öffentliche Anbindung an Wien haben, die Nachfrage entsprechend höher ist. Das wirkt sich natürlich auf die Preise aus, die hier stärker steigen als in anderen Regionen. Eine längere Anfahrtszeit in Kauf zu nehmen, heißt nicht unbedingt, dass dies mit dem eigenen Pkw sein muss. Vor allem die Kreis- und Bezirksstädte sind besonders begehrt. Hier bleibt die Nachfrage auf hohem Niveau, wobei das Angebot knapper wird. Die Preise für Einfamilienhäuser sind bereits in den letzten Jahren gestiegen und werden aufgrund der Nachfrage weiter anziehen, ebenso jene für Baugrundstücke. Für Letztere spricht noch ein weiteres Argument, so Martina Hirsch: „Viele Projektentwickler bzw. Bauträger gehen aus Wien hinaus und wagen sich nicht nur in die größeren Städte Niederösterreichs vor, sondern auch in immer kleinere Gemeinden.“ Grundstücke könnten hier durchaus ein lukratives Investment sein.



## **DIE PREISENTWICKLUNG 2021**

Ein Blick auf die Preisentwicklung ist in der aktuellen Situation relativ schwierig. „Aus heutiger Perspektive lässt sich sagen, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin hoch ist und auch in Zukunft bleiben sollte“, meint Michael Pisecky vorsichtig. Zwei Themen spielen in den weiteren Monaten eine Rolle: Einerseits könnte sich die Nachfrage abschwächen, weil immer mehr Menschen in Kurzarbeit oder gar Arbeitslosigkeit gedrängt werden. Andererseits bekommt angesichts der unsicheren Wirtschaftslage und der Situation auf den Kapitalmärkten das „Betongold“ neuen Auftrieb. In unsicheren Zeiten bleiben Immobilien als Anlage- und Investitionsobjekte begehrt, besonders bei Wohnimmobilien ist das Interesse nach wie vor hoch. Investition in Sachwerte und Werterhalt geben persönliche Sicherheit in unsicheren Zeiten. Definitiv zeigt sich aber in den letzten Monaten eine Trennung von guten und schlechten Immobilien. Die Lage und die sinnvolle Nutzbarkeit der Wohnfläche sind von entscheidender Bedeutung. Grundsätzlich kann man sagen, dass Wohnqualität eindeutig vor Renditeüberlegungen kommt.



## 1010 Wien, perfekte Altbauwohnung

In einem stilvollen Jahrhundertwendehaus, in unmittelbarer Nähe zum Rudolfsplatz und Schwedenplatz.

86,89m <sup>2</sup> Wfl.	offene Küche	hohe Räume
3 Zimmer	Stuckleisten	Parkettböden
2. Liftstock	Flügeltüren	HWB 114,20

Gesamtmiete: €1.749,10

(HMZ €1.433,69, BK €156,40, Ust. €159,01)

T +43 5 0100 - 26330 (960/44704)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, prächtiges Ringstraßen-Palais

Hier zeigt sich die Wiener Architektur der Gründerzeit (um 1870) von ihrer prachtvollsten Seite.

232m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche	Parkettböden
6 Zimmer	Badewanne	Flügeltüren
Altbau	2 Badezimmer	HWB 109

Gesamtmiete: €3.598,32

(HMZ €2.744,56, BK €271,44, Lift €255,20, Ust. €327,12)

T +43 5 0100 - 26330 (960/45575)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, elegante Hofseitige Wohnung

In sehr guter Lage des 1. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zum Rudolfsplatz und Schwedenplatz.

92,96m <sup>2</sup> Wfl.	saniert	Flügeltüren
3 Zimmer	hofseitig	Doppelfenster
Altbau	Parkettböden	HWB 114,20

Gesamtmiete: €1.871,28

(HMZ €1.533,84, BK €167,33, Ust. €170,11)

T +43 5 0100 - 26330 (960/47168)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, modernes City-Apartment

Diese Wohnung wurde neu saniert und befindet sich in ausgezeichneter Innenstadtlage am Schottenring.

85,75m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche	Lift
4 Zimmer	moderne	Parkettboden
2. Liftstock	Atmosphäre	HWB 113,63

Gesamtmiete: €1.570,52

(HMZ €1.243,38, BK €184,36, Ust. €142,78)

T +43 5 0100 - 26330 (960/55653)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, sanierte Altbauwohnung

Im 2. Stock eines beeindruckenden Jahrhundertwendehauses in der Wipplingerstraße liegt diese Wohnung.

69,12 m <sup>2</sup> Wfl.	Klopfalkon	Parkettböden
1 Zimmer	Einbauküche	Flügeltüren
saniert	Klimaanlage	HWB 103

Gesamtmiete: €1.099,27

(HMZ €885,43, BK €113,91, Ust. €99,93)

T +43 5 0100 - 26330 (960/55680)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, Wohnung in Wipplingerstraße

In einem beeindruckenden Jahrhundertwendehaus liegt diese sanierte Altbauwohnung im 2. Liftstock.

94,68 m <sup>2</sup> Wfl.	moderne Küche	begehrter
2 Zimmer	hofseitig	Schrankraum
Personenaufzug	orientiert	HWB 103

Gesamtmiete: €1.699,50

(HMZ €1.388,96, BK €156,04, Ust. €154,50)

T +43 5 0100 - 26330 (960/55681)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, sanierte Altbauwohnung

Exklusives Apartment in einem Altbauwohnhaus in zentraler Lage, das Moderne und Tradition verbindet.

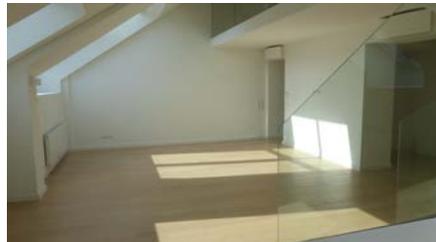
147,90m <sup>2</sup> Wfl.	2 Bäder	Parkettboden
4 Zimmer	hochwertige	Markenküche
Lift	Ausstattung	HWB 111,00

Gesamtmiete: €2.665,72

(HMZ €2.107,58, BK €315,04, Ust. €242,34)

T +43 5 0100 - 26330 (960/56412)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, Terrassenapartment

Es befindet sich im Dachgeschoß eines Palais direkt beim Burgtheater und ist als Maisonette angelegt.

195,11m <sup>2</sup> Wfl.	2 Bäder	Lift
4 Zimmer	3 Toiletten	Rundumblick
Terrasse 11m <sup>2</sup>	Einbauküche	HWB 63,28

Gesamtmiete: €4.668,61

(HMZ €3.902,20, BK €341,99, Ust. €424,42)

T +43 5 0100 - 26330 (960/56459)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, Großzügige Altbauwohnung

In einem beeindruckenden Jahrhundertwendehaus in der Wipplingerstraße liegt diese Altbauwohnung.

78m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche	Badewanne
2 Zimmer	komplett saniert	perfekte Lage
Altbau	Parkettboden	HWB 103

Gesamtmiete: €1.117,81

(HMZ €887,64, BK €128,55, Ust. €101,62)

T +43 5 0100 - 26330 (960/56932)

alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, hofseitige Altbauwohnung

In sehr guter Lage des 1. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zum Rudolfsplatz und Schwedenplatz.

106m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche	Parkettböden
3 Zimmer	saniert	Doppelfenster
Altbau	Badewanne	HWB 114,2

Gesamtmiete: €1.899,41

(HMZ €1.531,70, BK €195,04, Ust. €172,67)

T +43 5 0100 - 26330 (960/57642)

alexander.kepka@sreal.at



## 1030 Wien, Maisonettewohnung

Zur Vermietung gelangt eine kompakte Dachgeschoss-Maisonette nahe der Landstraße Hauptstraße.

58,8 m <sup>2</sup> Wfl.	Terrasse	Kellerabteil
2 Zimmer	moderne Küche	Thermofenster
Parkettböden	Badewanne	HWB 64,63

Gesamtmiete: €949,16

(HMZ €770,28, BK €92,59, Ust. €86,29)

T +43 5 0100 - 26260 (960/55828)

paul.tibaj@sreal.at



## 1030 Wien, Familienwohnung mit Loggia

Mit direktem Ausgang auf die ostseitige Loggia und Blick ins Grüne lässt sich keine Wünsche offen.

79m <sup>2</sup> Wfl.	saniert	absolute
3 Zimmer	Lift	Ruhelage
2. Etage	Einbauküche	HWB 76,18

Gesamtmiete: €985,-

(HMZ €726,59, BK €168,86, Ust. €89,55)

T +43 5 0100 - 26219 (960/56482)

christine.klingler@sreal.at



### 1030 Wien, moderne 4-Zimmer Wohnung

Diese ruhige, auf 5 Jahre befristete, Mietwohnung bietet ein modernes Leben in Top City-Lage.

Wfl. ca. 91 m <sup>2</sup>	Loggia	Tiefgaragenplatz
4 Zimmer	Bad mit Wanne und Dusche	möblierte Küche
Kellerabteil		HWB 35

Gesamtmiete: €1.499,85,—  
(HMZ €1.233,50, BK €130,—, USt. €136,35)

T +43 5 0100 - 26204 (960/57656)

doris.pfandler@sreal.at



### 1030 Wien, 2,5-Zimmer Wohnung

In unmittelbarer Nähe des 1. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese schöne Neubauwohnung.

Wfl. ca. 100 m <sup>2</sup>	Bad mit Dusche und Badewanne	zentrumsnah
3 Zimmer	Kellerabteil	Ruhelage
2. Liftstock		HWB 127,3

Gesamtmiete: €1.090,—  
(HMZ €835,13, BK €254,87)

T +43 5 0100 - 26267 (960/57663)

paul.tibaj@sreal.at



### 1040 Wien, Rarität-Perfekte Wohnung

Die Lage dieser tollen Wohnung ist einfach sensationell. Maximal 5 Gehminuten von der Station U4/Kettenbrückengasse entfernt.

89m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche	saniert
3 Zimmer	Panoramafenster	HWB 40,9
Neubau	hell	fGEE 1

Kaufpreis: €450.000,—

T +43 5 0100 - 26330 (960/57639)

alexander.kepka@sreal.at



### 1040 Wien, 5-Zimmer-Altbaumiete

In einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens steht im Naschmarktviertel eine Mietwohnung zur Verfügung.

Wfl. ca. 144 m <sup>2</sup>	unbefristeter	2 Bäder
5 Zimmer	Erstbezug nach Sanierung	Stilaltbau
2. Liftstock		HWB 101

Gesamtmiete: €2.190,07  
(HMZ €1.738,08, BK €252,89, USt. €199,10)

T +43 5 0100 - 26267 (960/56998)

stefan.schierl@sreal.at



### 1040 Wien, helle 2,5-Zimmer Wohnung

Zur Vermietung gelangt eine helle Dachgeschosswohnung mit Freifläche in den ruhigen Innenhof.

Wfl. ca. 50,82 m <sup>2</sup>	möblierte Küche	zentrale Lage
2 Zimmer	Bad mit Wanne	fGEE 0,87
Kellerabteil	Terrasse	HWB 23,7

Gesamtmiete: €850,—  
(HMZ €705,55, BK €108,81, S. €22,51, USt. €13,13)

T +43 5 0100 - 26267 (960/57315)

stefan.schierl@sreal.at



### 1060 Wien, ruhige und zentrale Wohnung

Zum Verkauf gelangt diese optimal aufgeteilte Wohnung, die sich nur 3 Gehminuten von der U-Bahnstation Pilgramsgasse befindet.

88m <sup>2</sup>	Einbauküche	saniert
3 Zimmer	sehr gute Anbindung	fGEE 1,21
Erdgeschoss		HWB 77,46

Kaufpreis: €380.000,—

T +43 5 0100 - 26219 (960/55805)

christine.klingler@sreal.at



### 1080 Wien, Citywohnung Josefstadt

Ruhige Seitengassen, eigener KFZ-Stellplatz vorhanden, Schlafzimmer zum Innenhof ausgerichtet.

87,71 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	WG-Eignung
3 Zimmer	Bad mit Wanne	fGEE 0,99
Küche	separates WC	HWB 33,8

Gesamtmiete: €1.148,86 (HMZ €800, BK €201,61, HK €59,97, WW €25,70, Parkpl. €22,38, MwSt. €39,20)

T +43 5 0100 - 26228 (960/54427)

roland.hofmann@sreal.at



### 1090 Wien, geräumige Wohnung

Zur Vermietung gelangt eine optimal geschnittene 2-Zimmer Wohnung in der Nussdorfer Straße.

60,03 m <sup>2</sup> Wfl.	Loggia	Kellerabteil
2 Zimmer	Badewanne	Abstellraum
2 Fahrradräume	Parkettboden	HWB 25,5

Gesamtmiete: €899,59  
(HMZ €700,55, BK €117,25, USt. €81,79)

T +43 5 0100 - 26260 (960/56448)

paul.tibaj@sreal.at



### 1090 Wien, WG-geeignete Mietwohnung

Zur Vermietung gelangt eine schöne Wohnung in erstklassiger Lage an der Grenze zum 1. Bezirk.

Wfl. ca. 56 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	kleine Küche
1. Liftstock	Bad mit Wanne- und Fenster	Thermofenster
Parkettboden		HWB 166

Gesamtmiete: €849,11  
(HMZ €595,43, BK €176,49, USt. €77,19)

T +43 5 0100 - 26220 (960/57311)

paul.tibaj@sreal.at



### 1100 Wien, Eigentumswohnung

Diese helle, möblierte und bestens geschnittene Wohnung liegt im 3. Liftstock, die Räume sind zentral begehbar (WG-Eignung).

83 m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche	möbliert
3 Zimmer	Badewanne	zentral
renoviert	Personenaufzug	HWB 88

Kaufpreis: €295.000,—

T +43 5 0100 - 26329 (960/55242)

susanne.schuster@sreal.at



### 1100 Wien, Wohnung

Topsanierte Eigentumswohnung mit 3 Zimmern, Loggia und Luxusküche im 3. Liftstock, komplette Infrastruktur in wenigen Gehminuten.

81,46 m <sup>2</sup> Wfl.	Luxusküche	
3 Zimmer	fGEE 2,99	
1 Loggia	HWB 106,98	

Kaufpreis: €354.000,—

T +43 5 0100 - 26242 (960/57369)

christoph.steiner@sreal.at



### 1100 Wien, Wohnung

Neu sanierte Mietwohnung mit 2 Zimmern, neuer Küche, Loggia mit Markise und Autostellplatz.

69 m <sup>2</sup> Wfl.	neue Küche	
2 Zimmer	fGEE 2,5	
1 Loggia	HWB 91	

Gesamtmiete: €985,32 (HMZ €695,—, BK €125,26, HK €61,43, LiftK €8,46, MwSt. €95,17)

T +43 5 0100 - 26287 (960/55190)

andreas.gundacker@sreal.at



## 1100 Wien, Mietwohnung mit Traumblick

3 Zimmer Mietwohnung im 10. Bezirk mit herrlichem Blick über große Teile Wiens zu vermieten.

3 Zimmer	Balkon-Loggia	gute
Wfl. ca. 68 m <sup>2</sup>	zentral	Anbindung
15. Liftstock	begehrbar	HWB: 26,38

Gesamtmiete: €985,-  
(Mietzins: €843,08; €141,92; inkl. USt.)  
**T +43 5 0100 - 26284 (960/56048)**  
heinz.bauer@sreal.at



## 1100 Wien, Günstige Einzimmerwohnung

Diese Wohnung ist nicht nur leistungsfähig und in bester Projektlage sondern auch perfekt ausgestattet.

32m <sup>2</sup> Wfl.	Terrasse	Parkettboden
1 Zimmer	Garten	HWB 25,73
Neubau	Einbauküche	fGEE 0,79

Gesamtmiete: €620,-  
(HMZ €490,01, BK €73,63 USt. €56,36)  
**T +43 5 0100 - 26252 (960/57070)**  
philip.haberl@sreal.at



## 1100 Wien, 2 Zimmer Wohnung

Diese Mietwohnung befindet sich in einem gepflegtem Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zur U1 Reumannplatz.

ca. 62m <sup>2</sup> Wfl.	zentral	HWB 92
2 Zimmer	begehrbar	
4. Liftstock	U-Bahn Nähe	

Gesamtmiete: €720,-  
(HMZ €554,68, BK €150,29, MwSt. €15,03)  
**T +43 5 0100 - 26348 (960/57735)**  
philipp.schuldner@sreal.at



## 1130 Wien, Einfamilienhaus

Dieses Familienparadies in gefragter Lage des 13. Bezirks garantiert auf ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen mehr als genug Platz für die Familie.

ca. 390 m <sup>2</sup> Gfl.	2 Terrassen	einbruchssicher
ca. 133 m <sup>2</sup> Wfl.	Loggia im OG	unterkellert
3 Zimmer	Außenrollläden	HWB 99

Kaufpreis: €890.000,-  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/57830)**  
sonja.pani@sreal.at



## 1140 Wien, Garten-Maisonette

Gegenüber dem Baumgartner-Casino-Park, zwischen Hütteldorfer Straße und Linzer Straße befindet sich diese sympathische Eigentumswohnung.

102,12m <sup>2</sup> Wfl.	Neubau	Terrasse
4 Zimmer	Erstbezug	Fußbodenhzg.
Garten	2 Bäder	HWB 42,82

Kaufpreis: 516.000,-  
**T +43 5 0100 - 26330 (960/41644)**  
alexander.kepka@sreal.at



## 1140 Wien, Erstbezugswohnung

Dieses neue Wohnensemble wurde soeben an der Ecke Moßbachergasse / Felbigergasse fertiggestellt.

77,52m <sup>2</sup> Wfl.	Klimaanlage	Einbauküche
3 Zimmer	bodentiefe	fGEE 0,74
5. Liftstock	Fenster	HWB 29,64

Gesamtmiete: €1.149,50  
(HMZ €909,-, BK €112,-, S. €24,-, USt. €104,50)  
**T +43 5 0100 - 26219 (960/55457)**  
christine.klingler@sreal.at



## 1140 Wien, Wohntraum

Sie suchen das perfekte Familiendomizil und wollen im Grünen wohnen? Dann sind Sie hier richtig.

77,08m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon	Grünblick
3 Zimmer	Lift	fGEE 0,74
1. Stock	Badewanne	HWB 29,64

Gesamtmiete: €1.294,98  
(HMZ €1.010,75, BK €142,50, S. €24,-, USt. €117,73)  
**T +43 5 0100 - 26219 (960/55459)**  
christine.klingler@sreal.at



## 1140 Wien, Wohnung mit Fernblick

Diese Mietwohnung bietet alles was das Herz begehrt: sie ist repräsentativ, hell und weitläufig.

172m <sup>2</sup> Wfl.	Terrasse	vollsaniert
5 Zimmer	hohe Räume	HWB 76,7
Altbau	Einbauküche	fGEE 1,32

Gesamtmiete: €1.990,98  
(HMZ €1.402,32, BK €312,15, S. €222,99, USt. €53,52)  
**T +43 5 0100 - 26329 (960/57487)**  
susanne.schuster@sreal.at



## 1150 Wien, 2-Zimmer Wohnung

Zur Vermietung gelangt diese schöne Wohnung in unmittelbarer Nähe zur U3 Station Schweglerstraße.

74,32 m <sup>2</sup> Wfl.	offene Küche	Kellerabteil
2 Zimmer	Bad mit Wanne	Abstellraum
Thermofenster	getrenntes WC	HWB 49

Gesamtmiete: €899,72  
(HMZ €640,64, BK €177,29, USt. €81,79)  
**T +43 5 0100 - 26260 (960/56452)**  
paul.tibaj@sreal.at



## 1160 Wien, 4-Zimmerwohnung

Optimal aufgeteilte Mietwohnung im 16. Bezirk in einer ruhigen Seitengasse der Thaliastraße.

90m <sup>2</sup> Wfl.	Garagenplatz	Parkett
4 Zimmer	Einbauküche	Ruhelage
Loggia	Badewanne	EA in Erstellung

Gesamtmiete: €1.249,95  
(HMZ €931,-, BK €187,75, Parkpl. €16,10 USt. €115,10)  
**T +43 5 0100 - 26219 (960/56422)**  
christine.klingler@sreal.at



## 1170 Wien, Kleinod mitten im Grünen

Dieses Familienhaus am Rande des Wienerwaldes eignet sich perfekt für Familien mit mehreren Kindern oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

246m <sup>2</sup> Wfl.	3 Bäder	Swimmingpool
8 Zimmer	Terrasse	Wintergarten
Neubau	Sauna	EA in Erstellung

Kaufpreis: €1.290.000,-  
**T +43 5 0100 - 26219 (960/57258)**  
christine.klingler@sreal.at



## 1170 Wien, Haus

Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, Wintergarten, Teilkeller, Terrasse, Pergola, Gartenhaus, Glasgewächshaus, beheizbarer Pool, Doppelparzelle, Traumlage.

923 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse	HWB 216
100 m <sup>2</sup> Wfl.	Traumlage	
4 Zimmer	fGEE 2,64	

Kaufpreis: auf Anfrage  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/57425)**  
andreas.gundacker@sreal.at



### 1170 Wien, schöne 3-Zimmer-Wohnung

In einem gepflegten Wohnhaus in Hernalser Grünruhelage, gelangt eine schöne Wohnung zur Vermietung.

Wfl. ca. 76 m <sup>2</sup>	2 Balkone	2 Schlafzimmer
3 Zimmer	geräumiges Wohnzimmer	fGEE 1,33
Kellerabteil		HWB 44,8

Gesamtmiete: €1.099,—

(HMZ €1.010,86, BK €69,42, LiftK €10,71, USt. €8,01)

T +43 5 0100 - 26267 (960/57280)

stefan.schierl@sreal.at



### 1180 Wien, ruhige Lage in AKH-Nähe

Helle 2-Zimmer-Wohnung, ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche, große zentrale Diele, Komplettküche, Badezimmer mit Dusche und WC, Kellerabteil.

68,79 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	Ruhelage
2 Zimmer	gute Anbindung	fGEE 1,56
große Räume		HWB 71,54

Kaufpreis: €295.000,—

T +43 5 0100 - 26228 (960/57806)

roland.hofmann@sreal.at



### 1180 Wien, Türkenschanzparknähe

Renovierte Wohnung in Ruhelage mit Gartenterrassen, 61.50 m<sup>2</sup> Nfl., Hauptmiete auf 5 Jahre befristet.

57 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	Kellerabteil
2 Zimmer	neue Komplettküche	fGEE 1,4
Bad mit Dusche		HWB 54

Gesamtmiete: €870,— (HMZ €643,90, BK €91,70, HK €36,40, Sonstiges €15,60 MwSt. €82,40)

T +43 5 0100 - 26228 (960/55160)

roland.hofmann@sreal.at



### 1180 Wien, Wohnung im Cottageviertel

Südterrassenwohnung mit großem Wohn-/Essbereich, vorletzter Liftstock, Kellerabteil, Nebenräume.

121 m <sup>2</sup> Wfl.	12,5 m <sup>2</sup> Terrasse	Garagenplatz
3 Zimmer	Komplettküche	fGEE 0,92
2 Schlafzimmer	Bad mit Wanne	HWB 42,2

Gesamtmiete: €1.850,—

(HMZ €1.390,—, BK €291,82, MwSt. €168,18,—)

T +43 5 0100 - 26228 (960/57280)

roland.hofmann@sreal.at



### 1190 Wien, Grundstück in TOP-Lage

Erstklassige schöne Lage, ehem. Weingarten, bebaubare Fläche ca. 170 m<sup>2</sup>, Grundstück wird in Form des Digitalen Angebotsverfahrens der s Real vermittelt.

1.115 m <sup>2</sup> Gfl.	Bauklasse I	geschlossene Bauweise
Baul. Wohnen W	4,5 m Gebäudehöhe	
Grünland SWW		

Kaufpreis: €1.100.000,— (= Startpreis)

T +43 5 0100 - 26218 (960/56345)

christian.froeschl@sreal.at



### 1210 Wien, Miethaus

Im Grünen und ruhig, aber doch zentral bei der U-Bahn Leopoldau, mit Fußboden- und Zentralheizung.

464 m <sup>2</sup> Gfl.	Terrasse	Keller
162,63 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Garten	Alarmanlage
4 Zimmer	Garage	HWB 65,8

Gesamtmiete: €2.280,—

(HMZ €1.954,55, BK €119,99, MwSt. €205,46)

T +43 5 0100 - 26220 (960/57084)

karin.jama@sreal.at



### 1210 Wien, tolle Vorsorgewohnungen

Diese Wohnung liegt mitten in Floridsdorf. Die nahe Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

85,51m <sup>2</sup> Wfl.	Erstbezug	2 Bäder
3 Zimmer	Loggia	fGEE 0,74
Neubau	Balkon	HWB 39,56

Kaufpreis: 365.800,—

T +43 5 0100 - 26219 (960/48749)

christine.klingler@sreal.at



### 1210 Wien, Dachgeschoßwohnung

Eigentumswohnung mit sehr guter Lagebewertung und Verkehrsanbindung, komplette Infrastruktur vorhanden, Deckenhöhe von 3,90 m.

54,65 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Bad mit Wanne	Zentralheizung
2 Zimmer	Lagerraum	fGEE 1,78
zentral begehrbar	Kellerabteil	HWB 108,32

Kaufpreis: €168.000,—

T +43 5 0100 - 26223 (960/56500)

christian.dobeiner@sreal.at



### 1210 Wien, Anlegerwohnung

Direkt am Marchfeldkanal, Neubauwohnung in einem sehr gepflegten Wohnhaus, gute Verkehrsanbindung, hervorragend für Naturliebhaber.

44,42 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Balkon	Fernwärme
2 Zimmer	Einbauküche	fGEE 0,7
zentral begehrbar	Lift	HWB 29,8

Kaufpreis: €214.000,—

T +43 5 0100 - 26286 (960/57328)

silvia.mec@sreal.at



### 1210 Wien, Floridsdorf am Zentrum

"Stadt trifft Dorf" moderne Stadtentwicklung trifft auf Kleingartenkultur. Eigentumswohnung mit grünem Lebensraum und urbaner Infrastruktur.

91,70m <sup>2</sup> Wfl.	Loggia	hell
4 Zimmer	Terrasse	fGEE 0,79
Neubau	provisionsfrei	HWB 20,24

Kaufpreis: €391.450,60

T +43 5 0100 - 26329 (960/57465)

susanne.schuster@sreal.at



### 1210 Wien, Wohnung mit großer Loggia

Zur Vermietung gelangt ein tolles Apartment, in optimaler Lage für Naturliebhaber, in Strebersdorf.

98,89 m <sup>2</sup> Wfl.	Loggia	Abstellräume
3 Zimmer	Ruhlegae	Baujahr 2006
Kellerabteil	neue Küche	HWB 9,2

Gesamtmiete: €1.222,80

(HMZ €939,36, BK €172,27, USt. €111,17)

T +43 5 0100 - 26260 (960/55752)

paul.tibaj@sreal.at



### 1210 Wien, Wohnung im Passivhaus

Zur Vermietung gelangt ein attraktives, 2-Zimmer Apartment in Strebersdorf, Fritz-Kandl-Gasse.

80,37 m <sup>2</sup> Wfl.	Loggia	Wohnraum- belüftung
2 Zimmer	neue Küche	HWB 9,2
Ruhelage	Außenjalousien	

Gesamtmiete: €998,63

(HMZ €756,28, BK €151,56, USt. €90,79)

T +43 5 0100 - 26260 (960/55753)

paul.tibaj@sreal.at



## 1210 Wien, schönes Neubauapartment

Zur Vermietung gelangt eine Wohnung in der Gerasdorfer Straße mit einer ca. 25 m<sup>2</sup> großen Terrasse.

104,05 m <sup>2</sup> Wfl.	neue Küche	Badewanne
3 Zimmer	Terrasse mit	fGEE 0,83
Lift	Weitblick	HWB 23,46

Gesamtmiete: €1.099,92  
(HMZ €806,38, BK €193,54, USt. €100,—)  
**T +43 5 0100 - 26260 (960/56430)**  
paul.tibaj@sreal.at



## 1210 Wien, attraktive 4-Zimmer Wohnung

Zur Vermietung gelangt dieses geräumige Apartment mit extrem niedrigen Heizkosten (Passivhaus).

Wfl. ca. 116 m <sup>2</sup>	große Loggia	Kellerabteil
4 Zimmer	neue Küche	2. Liftstock
Ruhelage	Bad mit Wanne	HWB 9,2

Gesamtmiete: €1.446,11  
(HMZ €1.106,94, BK €207,71, USt. €131,46)  
**T +43 5 0100 - 26260 (960/56813)**  
paul.tibaj@sreal.at



## 1210 Wien, 3-Zimmer im Passivhaus

Zur Vermietung gelangt ein geräumiges Apartment mit zwei Schlafzimmern und einem großen Wohnzimmer.

Wfl. ca. 98 m <sup>2</sup>	Loggia	absolute
3 Zimmer	neue Küche	Ruhelage
Bad mit Wanne	Kellerabteil	HWB 9,2

Gesamtmiete: €1.277,29  
(HMZ €988,90, BK €172,27, USt. €116,12)  
**T +43 5 0100 - 26260 (960/57439)**  
paul.tibaj@sreal.at



## 1210 Wien, große 3-Zimmer Wohnung

Zur Vermietung gelangt ein attraktives Apartment in Strebersdorf in der Fritzz-Kandl-Gasse.

Wfl. ca. 98 m <sup>2</sup>	Loggia	Passivhaus
3 Zimmer	Wohnküche	geringe HK
Außenjalousien	Kellerabteil	HWB 9,2

Gesamtmiete: €1.303,60  
(HMZ €988,88, BK €172,26, HK €21,95, USt. €120,51)  
**T +43 5 0100 - 26260 (960/57440)**  
paul.tibaj@sreal.at



## 1210 Wien, Neubauwohnung nahe SCN

Mietwohnung in einem sehr gepflegten Wohnhaus, mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

60,22 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Loggia	Kellerabteil
2 Zimmer	vollmöbliert	Fernwärme
zentral begehbar	Lift	HWB 30,6

Gesamtmiete: €783,55  
(HMZ €495,61, BK €125,80, HK €38,49, MwSt. €69,84)  
**T +43 5 0100 - 26223 (960/57550)**  
christian.dobeiner@sreal.at



## 1220 Wien, Luxus-Doppelhaushälfte

Top ausgestattetes Haus geeignet für Diplomaten, Konzernchefs und Familien, die viel Platz brauchen.

300 m <sup>2</sup> Gfl.	Balkon	Autoabstellplatz
173 m <sup>2</sup> Wfl.	Terrasse	fGEE 1,01
7 Zimmer	Garten	HWB 44,8

Gesamtmiete: €2.970,—  
(HMZ €2.590,—, BK €110,—, MwSt. €270,—)  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/55725)**  
karin.jama@sreal.at



## 1230 Wien, Apartment mit Flair

Geräumige Eigentumswohnung in Bestzustand. Im 1. Stock des Hauses, solide ausgestattete Eigentumswohnung in begehrter Lage des 23. Bezirks.

Der Bezirk der die Verbindung mit der Natur und dem Zentrum am besten schafft. Öffentliche Anbindung mit dem "60iger."

Die Wohnung besteht aus Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, 3 Zimmer, Abstellraum und ein Bad mit Wanne und extra WC. Die nach SW ausgerichtete Wohnung ist hell und freundlich und mit großen Fensterflächen bis zum Boden versehen.

- 4 Zimmer
- ca. 99m<sup>2</sup> Wfl.
- 1. Stock
- Gemeinschaftsgarten mit Schwimmteich
- Kellerabteil & Tiefgaragenstellplatz
- Komplettküche & Parkettböden
- Kaufpreis: € 525.000,00
- HWB: 27 kWh/m<sup>2</sup>a

Vereinbaren Sie eine Besichtigung und überzeugen Sie sich.  
**T +43 5 0100 - 26222 (960/55377)**  
fred.salein@sreal.at



Mit Sicherheit in Ihrer Nähe – regional, digital, persönlich.

**s REAL**  
Immobilien

www.sreal.at



### 1220 Wien, Miethaus

Modernes Wohndesign, DAN-Einbauküche, hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung.

300 m <sup>2</sup> Gfl.	Balkon	Carport
166,43 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Terrasse	fGEE 1,01
7 Zimmer	Garten	HWB 44,8

Gesamtmiete: €2.970,-  
(HMZ €2.590,-, BK €110,-, MwSt. €270,-)  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/56927)**  
karin.jama@sreal.at



### 1230 Wien/Mauer, Anlegerwohnung

Zur Verkauf gelangt eine vermietete 3-Zimmer Erstbezug-Wohnung in einem kleinen und hochwertigen Bauprojekt in Wien-Mauer.

ca. 78m <sup>2</sup> Wfl.	Neubau	Nettoeinnahme:
3 Zimmer	vermietet bis	€ 1048,- /Monat
Dachterrasse	31.08.2025	HWB: 36,1

Kaufpreis: 419.000,- (Netto)  
**T +43 5 0100 - 26251 (960/55815)**  
alain.zeiler@sreal.at



### 1230 Mauer, Maisonettewohnung

Dieses hochwertiges Bauprojekt befindet sich in Mauer, unweit des Maurer Hauptplatzes und eignet sich sowohl für Eigennutzung als auch Anlage.

Neubau	3 Zimmer	Fertigstellung:
Maisonette	Dachterrasse	Frühjahr 2021
ca. 77 m <sup>2</sup> Wfl.	PKW-Stellplatz	HWB 36,1

Kaufpreis: €465.900,-  
**T +43 5 0100 - 26251 (960/57478)**  
alain.zeiler@sreal.at



### 1230 Wien, Eigentumswohnung

Derzeit setzt sich diese ca. 69 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung zusammen aus Vorzimmer, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer, Kabinett und Rohdachboden (ca. 150 m<sup>2</sup>).

2 Zimmer	Rohdachboden	HWB: 83
ca. 69m <sup>2</sup> Wfl.	ausbaubar	
Gartenfläche	ca. 150m <sup>2</sup>	

Kaufpreis: 450.000,-€  
**T +43 5 0100 - 26222 (960/57544)**  
fred.salein@sreal.at



### 1230 Wien, DG Wohnung - provisionsfrei

Zur Vermietung gelangt diese helle, großzügige Dachgeschoßwohnung im 23. Bezirk (Atzgersdorf).

ca. 97m <sup>2</sup> Wfl.	Wohnküche	tolle Anbindung
3 Zimmer	2 Schlafzimmer	S-, und U-Bahn
Neubau	Kellerabteil	HWB: 32,64

Gesamtmiete: €862,28 (Mietzins: €654,82; BK: €207,46)  
(Finanzierungsbeitrag per 30.09.2020: €28.709,-)  
**T +43 5 0100 - 26348 (960/55988)**  
philipp.schuldner@sreal.at



### 1230 Wien, 2-Zimmer Mietwohnung

Zur Vermietung gelangt eine praktisch gelegene Wohnung in der Nähe vom Bahnhof Atzgersdorf.

Wfl. ca. 63 m <sup>2</sup>	große Loggia	Kellerabteil
2 Zimmer	Außenrollos	optimale Lage
teilmöbliert	Bad mit Wanne	HWB 36

Gesamtmiete: €730,-  
(HMZ €586,09, BK €143,91)  
**T +43 5 0100 - 26260 (960/57433)**  
paul.tibaj@sreal.at

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

[www.s-versicherung.at](http://www.s-versicherung.at)

## S-VERSICHERUNG

### s Sicherheits-Netz Maßgeschneiderter Schutz für Ihren Kredit

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

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

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

Foto: iStock



## 1020 Wien, Rooftop-Appartements

Soeben wurden im beliebten Stuwerviertel diese hochwertigen Rooftop-Appartements fertiggestellt.

Alle Wohnungen verfügen über optimale Grundrisse und garantieren höchste Wohnqualität. Das gesamte Haus wurde revitalisiert und entspricht nunmehr dem neuesten Stand der Technik. Von den Terrassen aus genießen Sie einen wunderbaren Blick über ganz Wien.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

- 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche zw. ca. 83 m<sup>2</sup> und 138 m<sup>2</sup>
- großzügige Freiflächen
- elektrische Außenrollläden
- WK2 Wohnungseingangstüre
- Vorbereitung für Klimaanlage vorhanden
- 2-fach Wärmeschutzverglasung
- Nähe U2 Messe-Prater/ U1 Vorgartenstraße

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. HWB: 39,5, KP ab €820.000,—.

**T +43 5 0100 - 26219 (960/54325)**

**christine.klingler@sreal.at**



## 1090 Wien, Wohnen und Investieren im Volkstheaterviertel

In aufstrebender Lage des 9. Bezirkes direkt bei der Volksoper wurde soeben dieses wunderschöne Gründerzeithaus revitalisiert, aufgestockt und der Dachboden ausgebaut. Besonders und sicherlich einzigartig in Wien ist das sanierte Kellergewölbe im 2. Untergeschoß, das nicht nur über eine top ausgestattete Eventküche, sondern darüber hinaus über ein persönliches Weinkellerabteil für jeden Eigentümer verfügt ein perfekter Rahmen für Veranstaltungen jeder Art. Bei diesem kleinen, aber feinen Projekt mit nur 17 Wohneinheiten wurde die optimale Symbiose zwischen Altbauflair und modernstem Wohnkomfort gefunden und dies garantiert höchste Lebensqualität.

- 10 verfügbare Wohneinheiten
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen ca. 58 m<sup>2</sup> bis 99 m<sup>2</sup>
- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- hochwertige Ausstattung
- Klimaanlage im DG
- Weinkeller
- Nähe U6 Währinger Straße/ Volkstheater

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. HWB 35,24 - 94,6, KP ab €298.753,—.

**T +43 5 0100 - 26219 (960/54405)**

**christine.klingler@sreal.at**



## 1100 Wien, Parkapartments am Belvedere

Zum Verkauf gelangen exklusive Wohnungen zwischen ca. 66 m<sup>2</sup> und 217 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten, wie das Belvedere, befinden sich in unmittelbarer Umgebung, die City ist fußläufig zu erreichen. Der Schweizergarten und Helmut-Zilk-Park laden zu Spaziergängen ein. Umlegend sorgen der Hauptbahnhof mit einem Einkaufszentrum und zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln für eine optimale Anbindung.

- 2 bis 6 Zimmer
- Blick auf Schweizergarten/ Belvedere oder Richtung Anninger möglich
- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- Kühldecken, Fußbodenheizung
- Tiefgaragenplätze
- U1 Hauptbahnhof, S-Bahn, Straßenbahn D, O, 18, Bus Linien 13A, 69A
- fertiggestellt

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 27,36, KP ab €490.000,—.

**T +43 5 0100 - 26330 (960/38199)**

**alexander.kepka@sreal.at**



## 1210 Wien, Wohnen und Investieren in Floridsdorf

Das Projekt besteht aus einem kompakten Baukörper mit Mittelgangerschließung samt Innenhof. Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen, teilweise mit Eigengärten, Terrassen, Balkonen bzw. Loggien.

Im Kellergeschoß ist die Errichtung einer, mit der westlich situierten Nachbarbebauung, gemeinsam genutzte Tiefgarage vorgesehen. Weiters befinden sich Technik- und Einlagerungsräume sowie Fahrradstellplätze im Kellergeschoß. Der Kinderwagenabstellraum sowie der von außen zugängliche Müllraum sind im Erdgeschoss situiert. Die Wohnungen befinden sich in den Geschossen Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss und Dachgeschoss.

- 67 Wohneinheiten
- 2 bis 3 Zimmer
- Wohnfläche ca. 40m<sup>2</sup> bis 68m<sup>2</sup>
- 24 PKW-Stellplätze
- Außenfläche zwischen ca. 39m<sup>2</sup> und 87m<sup>2</sup>
- U1 Kagran - 600m, Bus 27A - 140 m, Straßenbahn 2/25/26 - 300m
- Fertigstellung: Oktober 2023

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 31,10, KP ab €246.770,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/56655)**

**susanne.schuster@sreal.at**



## 1100 Wien Am Belvedere

- provisionsfrei und unbefristet
- Jetzt besichtigen – im Februar einziehen
- 109 Apartments
- 2 Rooftop Residences
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 54m<sup>2</sup> bis 144m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- raumhohe Verglasung, Deckenkühlung, Fußbodenheizung
- faszinierende Weit- und Ausblicke
- Tiefgarage mit E-Stellplätzen
- Inhouse-Fitnessraum
- hauseigener Garten
- digitaler Concierge
- nahe Belvedere, Schweizergarten, U1 Hauptbahnhof
- HWB: 24,1 kWh/m<sup>2</sup>a **A**
- Bruttomietpreis ab € 1.140,51

**Mag. Alexander Kepka**  
T +43 5 100 - 26330  
alexander.kepka@sreal.at



**s REAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



one  
four  
NOBILE

## 1150 Wien Investieren in Neu-Penzing

- 29 freifinanzierte Wohnungen
- 15 Tiefgaragenplätze
- 2 bis 3 Zimmer
- Balkon/ Terrasse/ Garten
- hochwertige Ausstattung
- inklusive Einbauküchen
- HWB: 34,7 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- Kaufpreis ab € 158.500,- netto
- vorauss. Mietertrag ca. € 13,-/m<sup>2</sup>
- Erfahren Sie mehr auf: [sreal.at/de/nobilegasse](http://sreal.at/de/nobilegasse)

**Philip Haberl, BA**  
T +43 5 0100 - 26252  
[philip.haberl@sreal.at](mailto:philip.haberl@sreal.at)

**SREAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



## 1160 Wien Ruhig, stadtnah, schnell im Grünen

- 14 Einheiten zwischen ca. 43m<sup>2</sup> und 72m<sup>2</sup>
- 8 Stellplätze
- Balkon/ Terrasse/ Loggia/ Garten
- moderne Bäder
- Vollholzböden mit Fußbodenheizung
- komplett möblierte Küche im Preis inbegriffen
- im DG Vorkehrungen für Klimageräte
- Hauszentralheizung mit Einzelablesung
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte in unmittelbarer Umgebung
- HWB: 28,18 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- Kaufpreis ab € 204.800,- netto
- vorraus. Mietertrag ab ca. € 12,-/m<sup>2</sup>

**Dr. Christine Klingler**  
T +43 5 0100 - 26219  
christine.klingler@sreal.at

**s REAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



EXKLUSIV-  
VERTRIEB

## SCHLACHTHAMMER STRASSE 86+103

- zweiteiliges Gebäudeensemble
- 9 Reihenhäuser (5 Zimmer)
- 7 Apartments (2 bis 3 Zimmer)
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- KFZ-Stellplätze tlw. mit E-Ladestation
- große Fensterfronten
- durchdachte Grundrisse
- Ausstattung mit hochwertigen, natürliche Materialien
- Parkettboden, Fußbodenheizung
- moderner Wohnkomfort
- Lobau fußläufig erreichbar
- HWB: 36,3 - 37,0 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- vorauss. Mietertrag ca. € 11,-/m<sup>2</sup>
- Erfahren Sie mehr auf: [www.shs.wien](http://www.shs.wien)

Mag. Alexander Kepka  
T +43 5 0100 - 26330  
[alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)

**s REAL**  
Immobilien

EIN PROJEKT DER  
**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE



**1220 Wien, Naturnahes Wohnen - Vorsorgewohnungen mit Mietenpool**

Im 22. Bezirk in Aspern, nur wenige Minuten vom Mühlwasser und dem Naherholungsgebiet Lobau entfernt, entsteht eine moderne Wohnanlage bestehend aus zwei Stiegen mit insgesamt 46 Wohnungen, einem Geschäftslokal und 31 Tiefgaragenabstellplätzen.

Um langfristig Freude an der Immobilie oder Kapitalanlage zu haben, setzt der Bauträger sowohl bei der Planung und der Auswahl aller verwendeten Materialien, als auch bei der Ausführung und Bauweise bis ins Detail stets auf höchste Qualität.

- barrierefreies Niedrigenergiehaus
- 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 53m<sup>2</sup> bis 68m<sup>2</sup>
- großzügige Freiflächen in Form von Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- moderne Raumkonzepte und gut durchdachte Grundrisse
- U2 Station Aspernstraße

Der angegebene Preis versteht sich Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 24,14, KP ab €226.000,—.

**T +43 5 0100 - 26249 (960/51384)**

[andreas.heger@sreal.at](mailto:andreas.heger@sreal.at)



**1220 Wien, Eigentums-/Vorsorgewohnungen und Reihenhäuser**

Das Projekt besteht aus zwei Baukörpern. Ein straßenseitiger Baukörper mit 13 Wohneinheiten sowie ein hofseitiger Baukörper mit 13 Reihenhäuser. Die Erschließung der straßenseitigen Wohneinheiten erfolgt über ein Stiegenhaus mit einem Lift. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über das Erdgeschoss des straßenseitigen Wohnbaues (Durchgang in den Hofbereich der Reihenhäuser).

Je Reihenhäuser führt eine interne Stiege vom Kellergeschoss bis ins 2. Obergeschoss. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage, in der gesamt 27 KFZ-Stellplätze und 2 Motorrad-Stellplätze untergebracht sind sowie eine Fluchtstiege in den Hofbereich, situiert.

- 8 verfügbare Wohneinheiten
- 13 Reihenhäuser (4 Zimmer) mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wfl.
- 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen ca. 48 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- 27 KFZ-Stellplätze
- vorauss. Fertigstellung: Ende 2022

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Die Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB 35,92, KP ab €259.470,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/54853)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



**2136 Laa / Thaya, Wohnen und Investieren**

Genießen Sie die vielen Vorzüge des Wohnens am historischen Stadtplatz in Laa. Am Stadtplatz in Laa wurde nicht nur die Konditorei Stoiber neu errichtet, sondern auch exklusive, freifinanzierte Eigentumswohnungen. Auf drei Geschossen mit ca. 55 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> finden sich 13 Einheiten mit 2 und 3 Zimmern.

Neben der Toplage und einer einzigartigen Ausstattungsqualität wird ein Frühstücksservice der Konditorei geboten. Wer gerne die Vorzüge des Weinviertels mit jenen eines modernen Wohnbaus kombiniert, wird hier fündig.

- 10 freifinanzierte Wohnungen
- 2 und 3 - Zimmer - Wohnungen
- Wohnfläche ca 55 m<sup>2</sup> bis 119 m<sup>2</sup>
- Niedrigenergiebauweise
- Balkon/Terrasse bei fast allen Wohnungen
- gute Infrastruktur
- optimale Nahversorgung
- Garage optional, inkl vorbereiteter Stromtankstellen

Der angegebene Preis versteht sich als Endpreis für Eigennutzer. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 27,—, fGEE: 0,8. KP ab €298.000,—.

**T +43 5 0100 - 26299 (960/54191)**

[christine.rus@sreal.at](mailto:christine.rus@sreal.at)



**2172 Schratzenberg, geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption**

Die Wohnhausanlage umfasst 22 Wohnungen in Niedrigenergie-Bauweise, aufgeteilt in zwei Stiegen mit jeweils einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen. Jede Wohneinheit enthält eine Loggia, eine Dachterrasse oder im Erdgeschoss eine Terrasse mit Eigengarten sowie einem PKW-Stellplatz im Freien. In jeder Stiege stehen behindertengerechte Aufzüge, Kinderwagen- und Fahrradräume, Trocken-, Müll- und Einlagerungsräume zur Verfügung. Die Lage am oberen Ortsrand neben Feldern und Weinbergen garantiert - bis auf Traktoren - eine herrliche Ruhe, gute Luft und viele Möglichkeiten zum Spazieren gehen und Radfahren.

- Neubau
- 22 Wohneinheiten
- 2 bis 4 Zimmer
- Wfl. ca. 49 m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup>
- Loggia, Terrasse, Garten
- Grünblick
- PKW-Stellplatz € 18,- / Monat

HWB: 30,20, fGEE: 0,70 Individuelle Finanzierungsvarianten: Beispiel: Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup>, Finanzierungsbeitrag ca. €14.850,88, Miete ca. €523,94.

**T +43 5 0100 - 26299 (960/55173)**

[christine.rus@sreal.at](mailto:christine.rus@sreal.at)



## 2544 Leobersdorf, Moderne Vorsorgewohnungen

Nahe dem Zentrum in einer ruhigen Sackgasse wird diese Wohnhausanlage errichtet. Angrenzend an den Wohnbau befindet sich nur mehr ein unverbaubares Grünland, wodurch der freie Blick auf Felder und Wiesen gewährleistet ist. Es sind nur kurze Distanzen zu Trafik, Bank, Restaurants, Bäckerei sowie zu Supermärkten. Mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten in Wien, zu Fuß in wenigen Gehminuten im Zentrum von Leobersdorf.

- 4 Wohnblöcke
- 10 verfügbare Wohneinheiten
- 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Terrasse/ Garten
- Tiefgaragenplätze
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Kellerabteil

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB: 40,50, KP ab €211.823,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/54122)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



## 2821 Lanzenkirchen, Genossenschaftswohnungen mit Balkon

Insgesamt 14 geförderte Genossenschaftswohnungen nach dem NÖ Wohnzuschussmodell 2009. Erstbezug-Qualitätsbauwerk in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Mit 16cm Vollwärmeschutz und in Massivbauweise errichtet, besticht das Objekt durch eine praktische Raumaufteilung. Alle Wohneinheiten verfügen über eine Außenfläche sowie einen Garagenplatz im Haus. Die Wohnungen sind mit hochwertigen Laminatböden und zeitlos schönen Fliesen ausgestattet. Die Bäder sind mit Wanne und einem Handtuchheizkörper ausgeführt worden.

- 5 Wohnungen mit je 3 Zimmer
- 77m<sup>2</sup> plus 6,15m<sup>2</sup> Balkon
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- strapazierfähige Laminatböden
- Kunststoff/Alu-Fenster mit 3-fach Isolierung
- 16cm Vollwärmeschutz
- Kabel und SAT-Anschlüsse
- Fernwärme über Fußbodenheizung

Finanzierungsbeitrag ab €19.498,—, Miete ab ca. €729,—. HWB: 19,95.

**T +43 5 0100 - 26265 (960/57065)**

[andreas.vanek@sreal.at](mailto:andreas.vanek@sreal.at)



## 3100 St. Pölten, Neubau-Mietwohnungen in sehr guter Lage

Nahe des Bahnhofs St. Pölten und zentral gelegen, entstand ein Neubauprojekt mit 77 optimal gestalteten Wohnungen von klein bis groß und einem Gewerbe-, Gassenlokal.

Durch die zentrale Lage und die unterschiedlichen Größen der Wohnungen, ist diese Anlage perfekt für jung und alt. Darüber hinaus ist die Anlage durch die Nähe zum Bahnhof auch perfekt für Pendler nach Wien.

- 4 Wohnhäuser mit 77 Wohneinheiten
- 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche zwischen ca. 26 m<sup>2</sup> und ca. 132 m<sup>2</sup>
- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- TOP-Ausstattung
- optionaler Tiefgaragenstellplatz
- Nähe St. Pölten Hauptbahnhof
- bezugsfertig

Provision bezahlt der Vermieter. HWB: 32,11, Gesamtbruttomiete ab €450,—.

**T +43 5 0100 - 26266 (960/50135)**

[michael.mangel@sreal.at](mailto:michael.mangel@sreal.at)



## 3400 Klosterneuburg, Eigentums-/Vorsorgewohnung auf Eigengrund

Das Projekt besteht aus drei getrennten Gebäuden, wodurch der gemütliche Charakter, der in dieser Umgebung vorherrscht, beibehalten wird. Zur Verfügung stehen 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 56 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> alle inklusive Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon.

Alle Wohnungen werden bezugsfertig übergeben, d.h. alle Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettboden sind im KP inkludiert.

Die grüne Umgebung lädt zum Genießen ein. Die Stadt Wien erreicht man in ca. 10 Minuten mit dem Auto.

Eine Bushaltestelle (Regionalbus/ Haltestelle Marienheim) befindet sich unmittelbar vor der Wohnhausanlage. Der Bahnhof Klosterneuburg ist ca. 2,2 km von der Anlage entfernt.

- 18 verfügbare Wohneinheiten
- 2 bis 4 Zimmer
- Balkon/ Terrasse/ Garten
- Tiefgaragenplätze
- vorauss. Fertigstellung: Dezember 2022

Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis für Anleger. Die Provision wird vom Verkäufer bezahlt. HWB 29,52, KP ab €271.400,—.

**T +43 5 0100 - 26329 (960/55029)**

[susanne.schuster@sreal.at](mailto:susanne.schuster@sreal.at)



## 3200 Ober-Grafendorf Nachhaltig – Ökologisch – Holz

- Wohnpark mit 4 Baukörpern
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- ca. 52m<sup>2</sup> bis 105m<sup>2</sup> Wfl.
- Loggia/ Balkon/ Terrasse/ Garten
- hochwertige Ausstattung
- großzügige Fensterflächen
- lichtdurchflutete Räume
- moderne Haustechnik
- Niedrigenergie
- Holzbauweise
- gute Infrastruktur
- 10 Autominuten bis St.Pölten
- Fertigstellung Bauphase 1: November 2021
- HWB: 23,6 kWh/m<sup>2</sup>a **A**
- Kaufpreis ab € 214.900,-
- provisionsfrei

**Cayan Acar**  
T +43 5 0100 - 26248  
cayan.acar@sreal.at

**s REAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



## 7100 Neusiedl am See Exklusives Wohnen – Spa Residenz Neusiedl

- 2 Bauabschnitte
- 1. Bauteil: 9 Einheiten, 3 verfügbar und bezugsfertig
- 2. Bauteil: 37 Wohneinheiten im Bau
- ca. 46 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 bis 3 Zimmer
- Balkon/ Terrasse/ Garten
- moderner Spa-Bereich
- In-/ Outdoorpool, Sauna
- Dampfkabinen, Fitnessbereich
- höchster Wohnkomfort
- KFZ-Stellplatz inklusive
- Strandbad Neusiedl 5 Minuten entfernt
- provisionsfrei
- HWB: 27,59 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- Kaufpreis ab € 342.300,- netto

**Margit Zettel, BA**  
T +43 5 0100 26281  
margit.zettel@sreal.at

**Bernhard Klikovits**  
T +43 5 0100 26326  
bernhard.klikovits@sreal.at

**s REAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



# EXKLUSIV

## Ein Wunsch ...

... prägt verstärkt den Immobilienmarkt: Es darf ruhig etwas mehr sein. Bei der Ausstattung oder auch bei der Distanz zum Arbeitsplatz. Vielfach wächst in Zeiten wie diesen auch die Sehnsucht nach mehr Raum, mehr Flair, mehr individuellem Komfort. Wohnen ist wichtiger geworden. High-End-Immobilien sind begehrt.

Lassen Sie Ihre Wünsche unsere Aufgabe sein.

Was macht eine Immobilie zur Exklusivimmobilie? Es gibt keine Checkliste dafür. Der Sachwert alleine ist es jedenfalls nicht – Alleinstellungsmerkmale wie Aussicht, Lage und Grundriss sind wichtige Faktoren, die wir kompetent einschätzen können.

Eine Immobilientransaktion ist ein „Meilenstein“ im Leben. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst. Als verlässliche BeraterInnen begleiten wir Sie vom Erstgespräch bis zum Abschluss und darüber hinaus. Wir finden für Sie die ideale Lösung, weil wir unseren KundInnen ganz genau zuhören. Die Kontakte zur passenden Klientel haben wir bereits.

Im besten Fall übertrifft das Angebot sogar Ihre Erwartungen. Dann sind auch wir zufrieden.

Auf den folgenden Seiten finden Sie einige unserer besonderen Liegenschaften – lassen Sie sich inspirieren! Erst wenn wir „es“ sehen, wird uns bewusst, was wir gerne hätten!

Ich freue mich, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.



Mit lieben Grüßen,

**Karin Bosch, MBA**  
Leitung s REAL Exklusiv



## **2371 Hinterbrühl: Jahrhundertwende Villa im wunderschönen Wienerwald**

Paradiesisch und gediegen in Hinterbrühl bei Mödling, einzigartiges Wohnambiente,  
ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grund ca. 1.820 m<sup>2</sup>, Obj. Nr. 960/54678, HWB 181,50 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Kaufpreis € 1.730.000,-

**Karin Bosch, MBA,**  
T +43 5 0100 - 26231 | [karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)



*Karin Bosch*

## 1230 Wien: Bezaubernde Stilvilla

Generalsanierte Villa mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:  
Mehrfamilienhaus, Grund ca. 780 m<sup>2</sup>, 4 Wohneinheiten, Gesamtnutzfläche ca. 500 m<sup>2</sup>,  
Obj. Nr. 960/55599, HWB 110,26 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Kaufpreis € 1.890.000,-

Karin Bosch, MBA,  
T +43 5 0100 - 26231 | [karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)





## 2531 Gaaden: Extravagante Architektur im Süden von Wien

Grund ca. 5.000 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 320 m<sup>2</sup>, Indoor- und Outdoorpool,  
Tiefgarage, Obj. Nr. 960/52589, HWB 98 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis € 5.500.000,-

Karin Bosch, MBA,  
T +43 5 0100 - 26231 | [karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)



## **2500 Baden: Charme pur – traumhafte Villa am Fuße des Mitterbergs**

Fürstliche Villa am Fuße des Mitterbergs,  
Grund ca. 500 m<sup>2</sup>, 3 selbstständige helle Wohn-  
einheiten, je ca. 90 m<sup>2</sup>, Obj. Nr. 960/55544,  
HWB 151,00 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis auf Anfrage.

**Karin Bosch, MBA,**  
T +43 5 0100 - 26231 | [karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)





## **2500 Baden: Edel, elegant und exklusiv! Repräsentative Residenz in Baden bei Wien**

Villa aus der Kaiserzeit, Grund ca. 2.237 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 600 m<sup>2</sup>,  
Obj. Nr. 960/55952, HWB 90 kWh/m<sup>2</sup>a, Pauschalmitte € 10.000,-

*Karin Bosch*

Karin Bosch, MBA,  
T +43 5 0100 - 26231 | [karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)





## 2372 Gießhübl: Anwesen mit traumhaftem Ausblick

Historisches Liebhaberobjekt mit repräsentativem Charakter, großartiger Blick auf den Süden von Wien, herrschaftliche Wohnfläche mit ca. 800 m<sup>2</sup>, Grund ca. 6.900 m<sup>2</sup>, Obj. Nr. 960/52114, HWB 245 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis auf Anfrage.

Karin Bosch, MBA,  
T +43 5 0100 - 26231 | [karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)

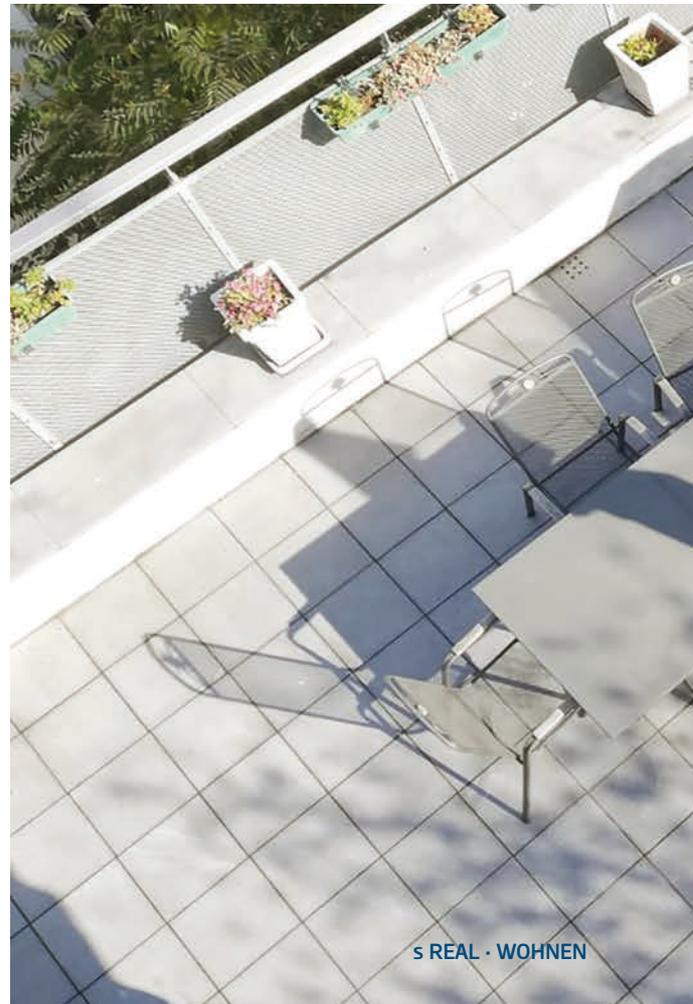


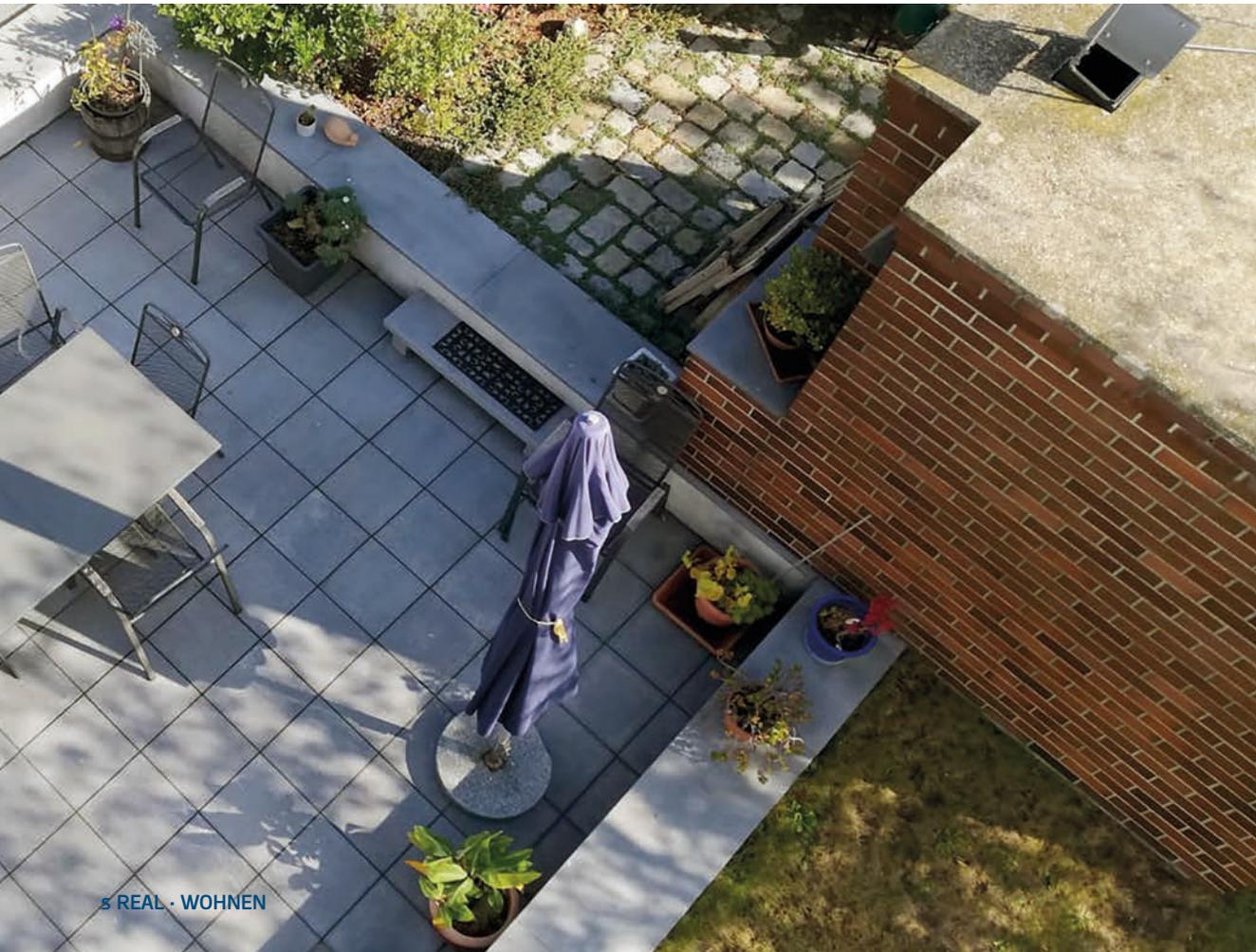
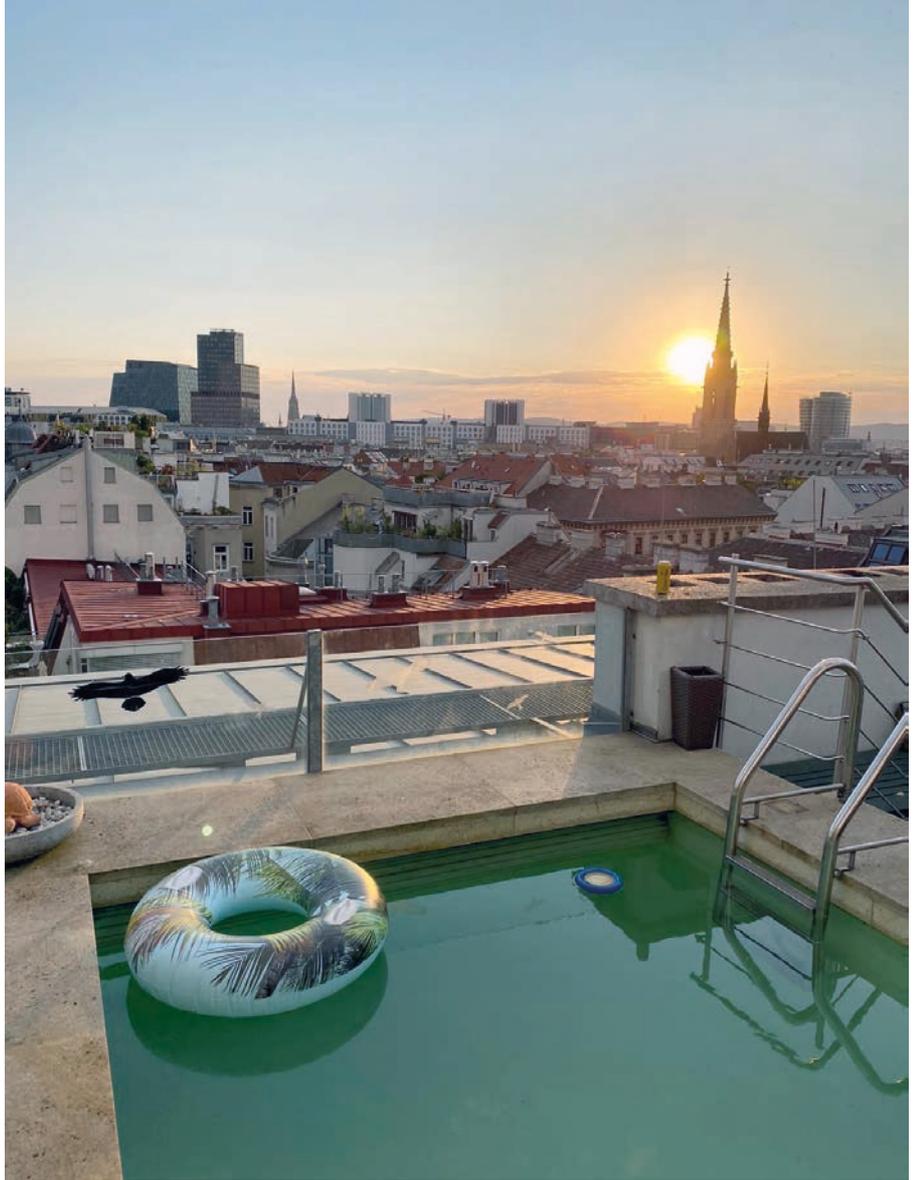
*Sofia Polster*

## 1030 Wien: Juwel mit Fernblick

Außergewöhnlich! Dachgeschosswohnung ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
2 Terrassen, Garten u.v.m. Baujahr 1998,  
Obj. Nr. 960/57257, HWB 69,20 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis auf Anfrage.

Sofia Polster-Georgiadis  
T +43 5 0100 - 26226 | [sofia.polster@sreal.at](mailto:sofia.polster@sreal.at)







*David Rader*

## **7132 Frauenkirchen: Englischer Landhausstil in traumhafter Einzellage**

Prachtvolles Anwesen in mitten der Natur,  
Grund ca. 6.745 m<sup>2</sup>, – hochwertig ausgestattet,  
Erdwärmeheizung, Nfl. 625 m<sup>2</sup> exklusives Wohnerlebens  
(Baurechtvertrag bis 2055),  
Obj. Nr. 960/39104, HWB 71 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Kaufpreis auf Anfrage.

**David Rader**

T +43 5 0100 - 26428 | [david.rader@sreal.at](mailto:david.rader@sreal.at)





## Stadtleben und Natur ums Eck Salzburg Süd

Wohnen und Arbeiten zwischen Stadt und grünem Salzachufer. Top ausgestattet,  
ca. 785 m<sup>2</sup> Nfl. auf ca. 922 m<sup>2</sup> Grund, Büroräume, Wellness, ...  
HWB: 90, fGEE: 1,33, Objekt-Nummer 966/7218  
KP auf Anfrage

**Martin Scharfetter**

T +43 5 0100 - 26343 | [martin.scharfetter@sreal.at](mailto:martin.scharfetter@sreal.at)

*Martin Scharfetter*



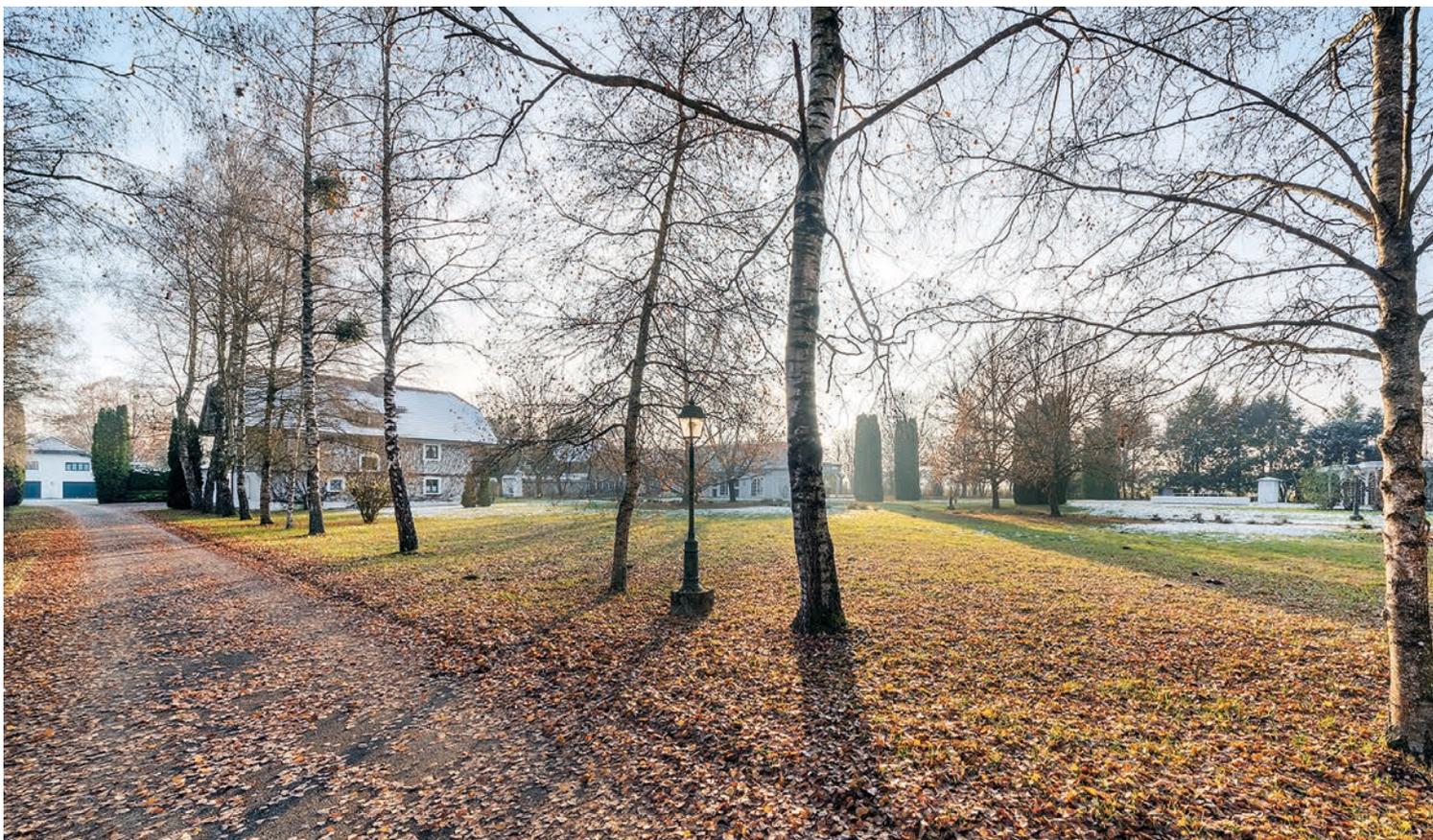


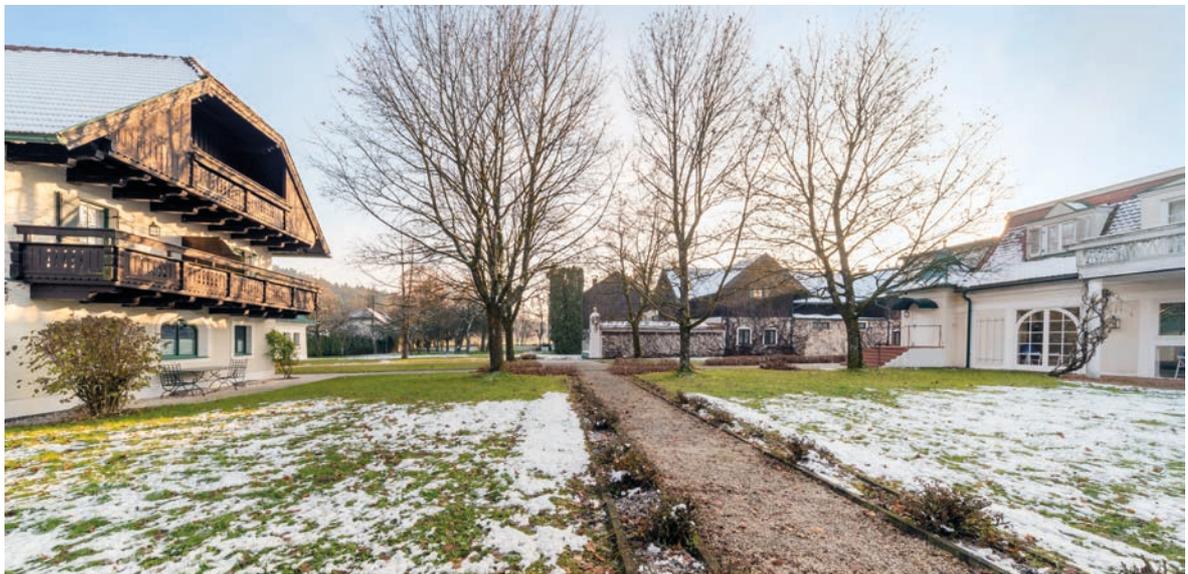
## Großzügiges Landgut in Traumlage Oberösterreich/Salzburg

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

*J. Fellacher*

Mag. Judith Fellacher  
T +43 5 0100 - 26347 | [judith.fellacher@sreal.at](mailto:judith.fellacher@sreal.at)





## Stilvoller Vierkanthof Oberösterreich/Salzburg

Beeindruckendes Anwesen mit 8 Gebäuden in idyllischer Naturlage, nur 35 km nördlich von Salzburg auf der Suche nach einem neuen Konzept.  
Obekt-Nummer 966/6944, HWB: 220. KP: € 4.800.000,-

Mag. Judith Fellacher  
T +43 5 0100 - 26347 | [judith.fellacher@sreal.at](mailto:judith.fellacher@sreal.at)



**3522 Lichtenau im Waldviertel, Haus**

In zentraler Ortsmitte, renovierungsbedürftig, Straßenhaus mit dahinterliegendem Garten, die Krems/Wachau-Nähe ist ideal für Arbeit und Freizeit.

588 m² Gfl. | Einzelofen  
150 m² Nfl. | fGEE 3,68  
4 Zimmer | HWB 401

Kaufpreis: €59.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/47443)**  
christian.froeschl@sreal.at



**3650 Pöggstall, Idyllischer Bauernhof**

Absolute Ruhelage mit herrlichem Blick auf die Hügel des südlichen Waldviertels, 3 Wohneinheiten, welche auch separat benutzt werden können.

1.179 m² Gfl. | Terrasse | edle Ausstattung  
423 m² Wfl. | Garten | fGEE 1,85  
5 Zimmer | Indoor-Pool | HWB 137

Kaufpreis: €480.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/52185)**  
christian.froeschl@sreal.at

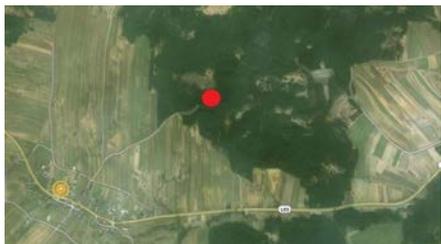


**3665 Bärnkopf, Gasthof u. Geschäftshaus**

Anlegerobjekt - Investition in einem der Luftkurorte des Waldviertels, Gasthof mit 11 Fremdenzimmer, Geschäftslokal, Tankstelle, privater Wohnbereich.

1.936 m² Gfl. | BJ 1958 | fGEE 1,23  
940 m² Nutzfl. | 2002 saniert | HWB 154  
zentrale Ortslage | ZH-Pellets

Kaufpreis: €385.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/55963)**  
christian.froeschl@sreal.at



**3804 Allentsteig, Waldgrundstück**

Ein ca. 22.154 m² großer Mischwald und landwirtschaftliche Flächen in der Gegend um Bernschlag und Allentsteig stehen zum Verkauf.

15.570 m² Gfl. | Waldviertel pur!  
Investieren Sie  
jetzt in ein Stück

Kaufpreis: €31.140,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/45901)**  
christian.froeschl@sreal.at



**3804 Allentsteig, Grundstücke**

Schöne, sonnige Lage am Ortsanfang von Bernschlag, Aufschleungsabgabe und Anschlussgebühren wurden noch nicht entrichtet.

1.354 m² Gfl. | Strom, Wasser, | an Grundgrenze  
toller Ausblick | Kanal u. Glas-  
ruhige Lage | faseranschluss

Kaufpreis: €16.248,-  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/48175)**  
hans.zottl@sreal.at



**3820 Raabs, Geschichtsträcht. Stadthaus**

Dieses Wohnhaus ist in die historische Schloßstraße zur Burg Raabs eingebunden, mit eigenem Garten und schönen direkten Blick direkt zur Burg.

606 m² Gfl. | Gartenhaus | kleiner Bachlauf  
96 m² Wfl. | Innenhof | fGEE 1,64  
ZH-Gas | Erdkeller | HWB 111,80

Kaufpreis: €155.000,-  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/57698)**  
hans.zottl@sreal.at



**Sie suchen einen Käufer,  
wir kennen ihn bereits!**



www.sreal.at



**3860 Heidenreichstein, Haus**

Saniertes Zweifamilienhaus in ruhiger Siedlungslage, ca. 250 m² Wfl. (EG+OG), ausbaufähiger Dachboden, Keller, Nebengebäude.

381 m² Gfl. | Balkon | Pelletsheizung  
250 m² Nutzfl. | Garten | fGEE 3,19  
9 Zimmer | Innenhof | HWB 329,8

Kaufpreis: €179.000,-  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/56012)**  
hans.zottl@sreal.at



**3874 Litschau, Großes Wohnhaus**

Diese Liegenschaft Nähe Litschau besteht aus einem großzügigen Wohnhaus, drei umzäunte Gartengrundstücke rund ums Haus und einer großen Einfahrt.

629 m² Gfl. | 4 Zimmer | Gewölbekeller  
186 m² Wfl. | 2 Bäder | fGEE 3,84  
ebenerdig | Balkon | HWB 396

Kaufpreis: €110.000,-  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/54403)**  
hans.zottl@sreal.at



**3910 Zwettl, Innenstadthaus**

Altehrwürdiges Stadthaus mit prächtiger Aussicht, ca. 770 m² verbaute Fläche, mehrere Wohnungen, kein Denkmalschutz, Bauklasse II, Sanierungsbedarf.

1.163 m² Gfl.	Lagerräume	fGEE 2,37
BJ vor 1900	Innenhof mit	HWB 198
Garagen	Grünfläche	

Kaufpreis: auf Anfrage

T +43 5 0100 - 26263 (960/50984)

manuela.beck@sreal.at



**3910 Rudmanns bei Zwettl, Haus**

Bungalow mit großzügigem Grundstück in zentraler Siedlungslage, wunderschöner Garten, Grundstück bietet genügend Platz für ein weiteres Wohnhaus.

1.609 m² Gfl.	Terrasse	Garage
130 m² Nutzfl.	ZH-Gas	fGEE 2,12
5 Zimmer	Keller	HWB 197

Kaufpreis: €299.000,-

T +43 5 0100 - 26218 (960/56886)

christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, großzügige Mietwohnung**

Großzügige Wohnung im 1. OG eines Zweifamilienhauses im Zwettler Stadtzentrum mit Gartennutzung.

120 m² Nutzfl.	ZH-Gas	unbefristeter MV
1. OG	Garten aus	fGEE 2,05
3 Zimmer	EG begehbar	HWB 206

Gesamtmiete: €995,90

(HMZ €650,-, BK €185, Sons. €57, USt. €103,90)

T +43 5 0100 - 26218 (960/55705)

christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Baugrund Südhang - Rarität**

4 Grundstücke in erstklassiger südlich ausgerichteter Lage. Grundstücke werden in Form des Digitalen Angebotsverfahrens der s Real vermittelt.

zwischen 804 m² od. gekuppelt	
und 859 m² Gfl.	Bauklasse I,II
Bauweise offen	7,5m Bauhöhe

Kaufpreis: ab €160.800,- (= Startpreis)

T +43 5 0100 - 26218 (960/57667)

christian.froeschl@sreal.at



**3911 Rappottenstein, Vierkanthof**

Klassischer Waldviertler Bauernhof Nähe Zwettl in ruhiger Ortslage, mit über 1 ha Grund, ruhige Ortslage, 3 Wohneinheiten, 3 Garagen.

10.752 m² Gfl.	Saunabereich	Nebengebäude
240 m² Wfl.	Infrarotkabine	fGEE 2,15
7 Zimmer	großer Garten	HWB 160

Kaufpreis: €359.000,-

T +43 5 0100 - 26218 (960/51761)

christian.froeschl@sreal.at



**3922 Großschönau, Grundstücke**

Zwei schön angelegte Baugrundstücke im idyllischen Ort Harmannstein, ländliche Grünlage, Kanal, Strom und Glasfaseranschluss an der Grundgrenze.

1.037 m² Gfl.	Bauzwang
1.268 m² Gfl.	innerhalb 5 Jahre

Kaufpreis: €12.444,- / €15.216,-

T +43 5 0100 - 26257 (960/40699)

hans.zottl@sreal.at



**3910 Zwettl, Zweifamilienhaus mit herrlichem Garten**

Dieses sehr gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in einer Top-Innenstadtlage. Das Haus wurde 1965 errichtet und seit den 90er Jahren ständig renoviert und modernisiert. Im Erdgeschoß steht eine Wohneinheit mit ca. 83 m² Nutzfläche zur Verfügung. Eine großzügige Wohneinheit erstreckt sich im Obergeschoß mit ca. 130 m² Nutzfläche, bestehend aus drei Schlafzimmern, ein herrliches Wohnzimmer mit Essbereich und Kamin. Die Küche und das Badezimmer wurden 2017/2018 neu saniert, ebenso alle Türen und Böden gewechselt bzw. die bestehenden Parkettböden renoviert. Im Außenbereich befindet sich eine großzügige Terrasse, der schöne Grünbereich und ein Gartenschuppen. Beziebar ab dem 4. Quartal 2021 nach Vereinbarung.

- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Kamin
- ZH Öl
- fGEE 2,02
- HWB 184
- Kaufpreis: € 399.500,-,-

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich.

T +43 5 0100 - 26257 (55967)

hans.zottl@sreal.at



Mehr Service rund um Ihre Immobilie.

**sREAL**  
Immobilien

www.sreal.at



**3943 Schrems, 3 Häuser**

Drei auf einem Schlag! Elkhaus, Steinhaus u. Blockgartenhaus mit Garten in Siedlungslage. Das Inventar sowie die Geräte und Maschinen sind inkludiert.

1.012 m <sup>2</sup> Gfl.	Gartenhütte	
Garten	Nutzbrunnen	fGEE 0,93
Schuppen	ZH-Gas	HWB 120,1

Kaufpreis: €125.000,-

T +43 5 0100 - 26257 (960/57351)

[hans.zottl@sreal.at](mailto:hans.zottl@sreal.at)



**2000 Stockerau, TOP Immobilie**

Dieses Objekt kann sowohl von einer größeren Familie aber auch durchaus von 2 Familien (oder eine Gewerbeinheit) bewohnt/benutzt werden.

1.211 m <sup>2</sup> Gfl.	Ruhelage	3 Garagen
232 m <sup>2</sup> Wfl.	gepfl. Garten	fGEE 2,5
9 Zimmer	2 Terrassen	HWB 174

Kaufpreis: €745.000,-

T +43 5 0100 - 26342 (960/55611)

[christian.beil@sreal.at](mailto:christian.beil@sreal.at)



**2020 Hollabrunn, Eigentumswohnung**

Absolute Grünruhelage, sehr gute Lagebewertung, mit eigenem Gartenbereich, verschiedenen Kellerabteilen und kompletter Infrastruktur.

116 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Balkon	Zentralheizung
4 Zimmer	Außenjalousien	fGEE 2,76
Loggia	KFZ-Stellplatz	HWB 208,5

Kaufpreis: €238.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/57286)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2020 Hollabrunn, Eigentumswohnung**

Ruhig gelegen und doch zentrumsnah, mit sehr viel Tageslicht, inklusive Fußbodenheizung, KFZ-Stellplatz ist anmietbar, sofort bezugsfertig.

1.032 m <sup>2</sup> Gfl.	zentral begehbar	Stadtblick
66,31 m <sup>2</sup> Nutzfl.	3 m Raumhöhe	fGEE 1,69
3 Zimmer	Abstellraum	HWB 105,5

Kaufpreis: €185.500,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/57318)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2020 Hollabrunn, Anlagewohnung**

Top renoviert mit qualitativ hochwertig verarbeiteten Materialien, ruhig und doch zentrumsnah, inklusive Fahrrad- und Abstellraum.

76,52 m <sup>2</sup> Nutzfl.	3 m Raumhöhe	Erstbezug
4 Zimmer	KFZ-Stellplatz	fGEE 1,69
zentral begehbar	offene Küche	HWB 105,5

Kaufpreis: €195.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/57319)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2020 Hollabrunn, Dachgeschoßwohnung**

Ruhig, mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, wohliges Raumklima, inklusive Fußbodenheizung, Fahrrad- und Abstellraum.

62,64 m <sup>2</sup> Nutzfl.	4 m Raumhöhe	viel Tageslicht
4 Zimmer	Hauptplatznähe	fGEE 1,69
zentral begehbar	offene Küche	HWB 105,5

Kaufpreis: €192.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/57322)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2020 Hollabrunn, Über den Dächern**

Sehr helle Dachgeschoßwohnung mit einer offenen Küche, Top renoviert mit qualitativ hochwertig verarbeiteten Materialien.

55 m <sup>2</sup> Nutzfl.	4 m Raumhöhe	viel Tageslicht
3 Zimmer	Fahrradraum	fGEE 1,69
zentral begehbar	ruhig gelegen	HWB 105,5

Kaufpreis: €167.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/57323)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2020 Hollabrunn, Eigentumswohnung**

Elegante, sehr helle und stilvolle Dachgeschoßwohnung, inklusive KFZ-Stellplatz, sehr gute Lagebewertung und Verkehrsanbindung.

62 m <sup>2</sup> Nutzfl.	bezugsfertig	Abstellraum
3 Zimmer	zentrumsnah	fGEE 1,69
zentral begehbar	Erstbezug	HWB 105,5

Kaufpreis: €189.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/57324)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2020 Hollabrunn, Büro / Praxis**

Wartezimmer für Kunden, Sozialraum, großer Empfangsraum, Besprechungszimmer, ein abgeschirmtes Büro.

122 m <sup>2</sup> Bürofl.	großzügige	Fernwärme
3 Zimmer	Räumlichkeiten	fGEE 1,19
Teeküche	Parkettböden	HWB 71,3

Gesamtmiete: €1.098,-

(HMZ €915,-, USt. €183,-)

T +43 5 0100 - 26221 (960/53960)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2020 Hollabrunn, Neubauwohnung**

Grünruhelage, Tiefgaragenplatz, qualitativ hochwertige Böden, Außenjalousien, Gartennutzung.

72 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Balkon	möbliert
3 Zimmer	Einbauküche	Zentralheizung
zentral begehbar	Kellerabteil	HWB 41

Gesamtmiete: €637,-

(HMZ €426,-, BK €211,-)

T +43 5 0100 - 26221 (960/57079)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2051 Watzelsdorf, Mietwohnung**

Mietwohnung im Obergeschoß mit Kaufoption, provisiionsfrei für den Mieter, inklusive PKW-Abstellplatz.

77,82 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Kinderspielplatz	
3 Zimmer	Abstellraum	
Loggia	HWB 21	

Gesamtmiete: €728,-

(HMZ €728,-)

T +43 5 0100 - 26221 (960/57555)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2061 Hadres, Dachgeschoßwohnung**

Miete mit Kaufoption, inklusive Abstellraum und PKW-Abstellplatz. Provisionsfrei für den Mieter.

85,89 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Fahrradraum	Trockenraum
3 Zimmer	Kinderspielplatz	fGEE 0,75
Terrasse	Waschraum	HWB 25,16

Gesamtmiete: €616,-

(HMZ €616,-)

T +43 5 0100 - 26221 (960/57430)

[josef.muell@sreal.at](mailto:josef.muell@sreal.at)



**2061 Hadres, Geförderte Mietwohnung**  
 Dachgeschoßwohnung mit Kaufoption, inklusive PKW-Abstellplatz. Provisionsfrei für den Mieter.  
 86,2 m² Nutzfl. | Carport | Kinderspielplatz  
 3 Zimmer | Fahrradraum | Waschraum  
 Terrasse | Abstellraum | HWB 24  
 Gesamtmiete: €576,-  
 (HMZ €576,-)  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/57431)**  
**josef.muell@sreal.at**



**2130 Mistelbach, Großzügiges Haus**  
 Modernes Einfamilienhaus bietet mit 6 Zimmern und allen Nebenräumen genug Platz für eine große Familie! Verkehrsgünstige Lage.  
 1.128 m² Gfl. | Balkon | Fußboden-HZ  
 193,91 m² Nutzfl. | Terrasse | Garage  
 6 Zimmer | großer Garten | HWB 46  
 Kaufpreis: €440.000,-  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/56438)**  
**karin.jama@sreal.at**



**2136 Laa /Thaya, Eigentumswohnung**  
 Luxuriös, großzügig, in bester Lage! Hochwertige Ausstattung, Parkettböden, Glasflügeltüren, gr. Räume, mehrere Ausgänge auf die Terrasse zum Innenhof.  
 248,37 m² Wfl. | Einbauküche | Kellerabteil  
 sehr gepflegt | Terrasse | fGEE 2,02  
 5 Zimmer | Parkettboden | HWB 81,42  
 Kaufpreis: €250.000,-  
**T +43 5 0100 - 26299 (960/55169)**  
**christine.rus@sreal.at**



**2145 Hausbrunn, Einfamilienhaus**  
 Das Haus wurde gänzlich renoviert und umgebaut. Wärmeisolierung außen, Fußbodenheizung und besticht mit zeitgemäßer Architektur.  
 207 m² Gfl. | Terrasse | ca. 270 m²  
 130 m² Wfl. | moderne Technik | zukaufbar  
 3 Zimmer | PKW-Stellplatz  
 Kaufpreis: €150.000,-  
**T +43 5 0100 - 26299 (960/55964)**  
**christine.rus@sreal.at**



**2161 Poysbrunn, Baugrundstück**  
 Großer aufgeschlossener Bauplatz, ländliche, ruhige Umgebung, herrliche Aussicht über den Ort, gute Verkehrsanbindung nach Wien und Brunn.  
 1.554 m² Gfl. | Widmung: | zwei  
 großer | Bauland/Agrar | Zufahrts-  
 Stadel | Nebengebäude | möglichkeiten  
 Kaufpreis: €69.500,-  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/53899)**  
**karin.jama@sreal.at**



**2170 Kleinhadersdorf, Vielseitiges Haus**  
 Arbeiten - Wohnen - Produzieren - Verkaufen unter einem Dach! Drei Garagen, große Produktionsräume, begrünter Innenhof; provisionsfrei für den Käufer.  
 868 m² Gfl. | Balkon | 2 Wohneinheiten  
 148,49 m² Wfl. | Terrasse | fGEE 2,34  
 7 Zimmer | Indoor Pool | HWB 292  
 Kaufpreis: €375.000,-  
**T +43 5 0100 - 26299 (960/55400)**  
**christine.rus@sreal.at**



**2182 Palterndorf, Haus mit Potential**  
 Das Häuschen bietet genügend Raum für eine kleine Familie oder Ruhesuchende! Garten, Zentralheizung, Keller, Einbauküche, Rollläden, Weinkeller.  
 443 m² Gfl. | Einbauküche | Garage  
 110,62 m² Nutzfl. | Terrasse | HWB 180,9  
 5 Zimmer | Weinkeller  
 Kaufpreis: €149.000,-  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/56365)**  
**karin.jama@sreal.at**



**2183 Neusiedl/Zaya, Einfamilienhaus**  
 Klein - fein - mein! Einfamilienhaus mit 2 Zimmern und Terrasse, Dachbodenausbau ist möglich, zentrumsnahe Lage, gute Verkehrsanbindung.  
 222 m² Gfl. | 1 Terrasse  
 61 m² Wfl. | fGEE 5,09  
 2 Zimmer | HWB 546  
 Kaufpreis: €99.000,-  
**T +43 5 0100 - 26299 (960/57551)**  
**christine.rus@sreal.at**



**3720 Ravelsbach, Mietwohnung**  
 Mit Kaufoption, inklusive Wasch- / Trockenraum, Fahrrad- und Abstellraum, Kinderspielplatz.  
 63,11 m² Nutzfl. | Kaufoption | fGEE 0,71  
 2 Zimmer | PKW-Stellplatz | HWB 37,5  
 Loggia | Zentralheizung  
 Gesamtmiete: €635,-  
 (HMZ €554,-, HK €81,-)  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/57410)**  
**josef.muell@sreal.at**



**2201 Gerasdorf bei Wien, Neubau**  
 Maisonette Wohnung, Nähe Wiener Stadtgrenze, sehr gute Lagebewertung und Infrastruktur, Ruhelage, PKW-Stellplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.  
 83,12 m² Nutzfl. | Terrasse | schlüsselfertig  
 3 Zimmer | Abstellraum | fGEE 0,66  
 4,92 m² Lagerfl. | Rollläden | HWB 42,9  
 Kaufpreis: €324.065,19  
**T +43 5 0100 - 26223 (960/57360)**  
**christian.dobeiner@sreal.at**



**2201 Gerasdorf bei Wien, Erstbezug**  
 Neubau Maisonette Wohnung, große Süd-Terrasse mit 28,79 m², Fußbodenheizung, Rollläden, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.  
 81,91 m² Nutzfl. | zentral begehbar | Abstellraum  
 3 Zimmer | PKW-Stellplatz | fGEE 0,66  
 4,92 m² Lagerfl. | schlüsselfertig | HWB 42,9  
 Kaufpreis: €320.555,-  
**T +43 5 0100 - 26223 (960/57372)**  
**christian.dobeiner@sreal.at**

**Mehr Möglichkeiten dank digitaler Angebote.**

**REAL**  
 Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



## 2225 Eichhorn, Einfamilienhaus

Kleines modernisierungsbedürftiges Häuschen in guter und ruhiger Weinviertler Siedlungslage, braucht einen neuen Besitzer.

778 m <sup>2</sup> Gfl.	Garten	Zentralheizung
73,5 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Carport	fGEE 5,39
2 Zimmer	Weinkeller	HWB 625,4

Kaufpreis: €83.000,-

**T +43 5 0100 - 26220 (960/57541)**

**karin.jama@sreal.at**



## 2274 Rabensburg, Einfamilienhaus

Gepflegtes Einfamilienhaus mit 4 Zimmern und Keller auf ca. 679 m<sup>2</sup> Grundfläche, uneinsehbarer Innenhof, ein Zubau kann noch erweitert werden.

679 m <sup>2</sup> Gfl.	Garten
100 m <sup>2</sup> Nutzfl.	fGEE 4,87
4 Zimmer	HWB 396

Kaufpreis: €168.000,-

**T +43 5 0100 - 26220 (960/57585)**

**karin.jama@sreal.at**



## 3714 Sitzendorf an der Schmida

Mietwohnung mit Kaufoption, inklusive zugeordnetem Einlagerungsraum und PKW-Stellplatz, Abstellraum.

74,91 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Fahrradraum
3 Zimmer	Kinderspielplatz
Balkon	HWB 57

Gesamtmiete: €785,-

(HMZ €785,-)

**T +43 5 0100 - 26221 (960/57438)**

**josef.muell@sreal.at**



## 3714 Sitzendorf an der Schmida

Mietwohnung im Dachgeschoß mit Kaufoption, inklusive Abstellraum, Balkon und PKW-Abstellplatz.

79,78 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Fahrradraum	Zentralheizung
3 Zimmer	Kinderspielplatz	fGEE 2,42
Balkon	Parkplatz	HWB 64,4

Gesamtmiete: €765,-

(HMZ €765,-)

**T +43 5 0100 - 26221 (960/57553)**

**josef.muell@sreal.at**



## 3720 Ravelsbach, Wohnung

Geförderte Mietwohnung mit Kaufoption, provisionsfrei für den Mieter, inklusive Fahrradabstellraum.

75,97 m <sup>2</sup> Nutzfl.	PKW-Stellplatz	Zentralheizung
3 Zimmer	Waschraum	fGEE 0,71
Loggia	Trockenraum	HWB 37,5

Gesamtmiete: €728,19

(HMZ €654,-, HK €74,19)

**T +43 5 0100 - 26221 (960/57411)**

**josef.muell@sreal.at**



## 3741 Pulkau, Eigentumswohnung

Neu sanierte Dachgeschoßwohnung mit 3 Zimmern und Pelletsofen, auch als Zweitwohnung oder Anlageobjekt geeignet, inklusive PKW-Abstellplatz.

70,33 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Trockenraum	Kinderspielplatz
3 Zimmer	Fahrradraum	fGEE 1,31
Waschraum	Abstellraum	HWB 94

Kaufpreis: €64.000,-

**T +43 5 0100 - 26221 (960/57429)**

**josef.muell@sreal.at**



## 3741 Pulkau, Mietwohnung

Neu sanierte Dachgeschoßwohnung, mit 3 Zimmern und Pelletsofen. Provisionsfrei für den Mieter.

70,5 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Loggia	Kinderspielplatz
3 Zimmer	Fahrradraum	fGEE 1,31
Carport	Abstellraum	HWB 94

Gesamtmiete: €530,-

(HMZ €530,-)

**T +43 5 0100 - 26221 (960/57426)**

**josef.muell@sreal.at**



## 2193 Wilfersdorf, Baugrund

Grundstück mit ca. 1.000 m<sup>2</sup>, zwei Wohnhäuser mit Terrassen, Gärten, mehreren Carports und einer Zufahrt geplant, und auch schon bewilligt.

1.022 m <sup>2</sup> Gfl.	2 Terrassen
100 m <sup>2</sup> Wfl.	fGEE 0,6
4 Zimmer	HWB 41

Kaufpreis: €75.000,-

**T +43 5 0100 - 26229 (960/57577)**

**christine.rus@sreal.at**



## 3073 Stössing, stadtnahe Mietwohnung

Stadtnah und doch am Land - Diese Wohnung wurde erst kürzlich fertiggestellt und hat viel zu bieten.

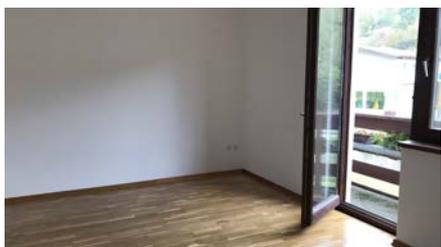
65,93 m <sup>2</sup> Wfl.	neue Fenster
3 Zimmer	neue Böden
Südbalkon	Abstellraum
	fGEE 1,88
	HWB 132,3

Gesamtmiete: €560,20

(HMZ €444,-, BK €65,27, MwSt. €50,93)

**T +43 5 0100 - 26222 (960/56424)**

**fred.salein@sreal.at**



## 3073 Stössing, ruhige Wohnung

Zur Vermietung gelangt diese großzügige 2 Zimmerwohnung in der Gemeinde Stössing nahe St.Pölten.

ca. 72m <sup>2</sup> Wfl.	Parkettboden	befristet
2 Zimmer	Küche	HWB: 112
1. Stock	teilmöbliert	

Gesamtmiete: €590,-

(Mietzins: €500,-; BK: €90,-)

**T +43 5 0100 - 26222 (960/56885)**

**fred.salein@sreal.at**



## 3073 Stössing, Wohnung

Stössing ist ein ruhiger Ort. Dennoch ist man sowohl in Richtung St. Pölten als Wien gut angebunden.

2 Zimmer	neues Bad	HWB 132,3
ca. 48 m <sup>2</sup> Wfl.	Abstellraum	
möblierte Küche	Venyjboden	

Gesamtmiete: €525,42

(HMZ €364,-, BK €33,65, HK €86, MwSt. €39,77)

**T +43 5 0100 - 26222 (960/57545)**

**fred.salein@sreal.at**



## 3100 St. Pölten, Dachterrassenwohnung

Neubau-Erstbezug, provisionsfrei. Eine großzügige Maisonette in einer neu errichteten Wohnhausanlage in der Dr. Karl Renner Promenade.

126,07 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Terrassen
4 Zimmer	fGEE 0,82
1 Balkon	HWB 29

Kaufpreis: €406.890,-

**T +43 5 0100 - 26327 (960/54806)**

**martina.gruber@sreal.at**



**3100 St. Pölten, Wohnung**

Gepflegte 3 Zimmer-Wohnung mit Loggia und Carport, 2. Liftstock, Fernwärme, Grünblick, Nähe Schwaighof, WBF-Übernahme von ca. €9.000,— möglich.

79 m² Wfl.	1 Carport
3 Zimmer	fGEE 1,68
1 Loggia	HWB 60

Kaufpreis: €219.000,— inkl. WBF  
**T +43 5 0100 - 26248 (960/56432)**  
 cayan.acar@sreal.at



**3104 St. Pölten, Haus**

Provisionsfrei - drei Reihenhäuser in ökologischer Bauweise mit 5 Zimmern auf 3 Etagen, Terrasse, Photovoltaik, ruhige Lage.

ab 112,13 m² Gfl.	1 Terrasse
131,24 m² Wfl.	fGEE 0,54
5 Zimmer	HWB 31

Kaufpreis: ab €314.000,—  
**T +43 5 0100 - 26248 (960/57560)**  
 cayan.acar@sreal.at



**3162 Rainfeld, Haus**

Sofort beziehbares Wohnhaus und nutzbares Wirtschaftsgebäude, ideal für Tierhaltung, eigener Bach, eigener Wald, ca. 9.500 m² Grundfläche, Grünlage.

9.500 m² Gfl.	1 Balkon
152 m² Wfl.	fGEE 1,09
14 Zimmer	HWB 68

Kaufpreis: €475.000,—  
**T +43 5 0100 - 26266 (960/56429)**  
 michael.mangel@sreal.at



**3170 Hainfeld, toller Baugrund**

Zum Verkauf gelangt dieser wunderschöne Baugrund in der Gemeinde Hainfeld. Hier können Sie Ihr Bauprojekt ganz individuell verwirklichen.

ca. 850m² Gfl.	60%-ige	23m x 37m
Bauland-	Bebauung	
Kerngebiet	BKL: I & II	

Kaufpreis: €159.000,—  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/56477)**  
 sonja.pani@sreal.at



**3222 Annaberg, Haus**

Einfamilienhaus in Annarotte mit ca. 150 m² Wohnfläche, 6 Zimmern, Vollkeller, Terrasse, Garagen und Gartenhütte, ideal für Naturliebhaber.

1.023 m² Gfl.	1 Terrasse
150 m² Wfl.	fGEE 2,75
6 Zimmer	HWB 271

Kaufpreis: €189.000,—  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/57582)**  
 andreas.gundacker@sreal.at



**3251 Purgstall an der Erlauf, Haus**

Miete mit Kaufoption, gefördertes Reihenhäuser mit Garten, Photovoltaik. Eigenmittel: €17.388,—.

100 m² Wfl.	PROVISIONSFREI
3 Zimmer	fGEE 0,5
1 Terrasse	HWB 22,2

Gesamtmiete: €778,38  
 (HMZ €758,30, Parkplätze €20,08)  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/57068)**  
 martina.gruber@sreal.at



**3100 St. Pölten, Landeshauptstadt - ZINSERTRAG einmal ANDERS**

Ertragsliegenschaft im Norden der Stadt. Gelegen zwischen Krankenhaus und dem Einkaufszentrum Traisenpark. Öffentliche Anbindung unmittelbar vor dem Haus, Schule gegenüber, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Verbindung zum Bahnhof. FH Nähe.

- 3 Etagen mit 13 Wohneinheiten zwischen 29 und 85 m²
- Die vermietbare Fläche beläuft sich laut Zinsliste auf 599,10 m²
- Beheizung der einzelnen Einheiten erfolgt mittels Fernwärme
- Es wurden die laufenden Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt
- Vermietungsstand: es sind 3 Wohnung frei, 3 sind bis 2020/2021 vermietet
- Der derzeitige Mietertrag beläuft sich auf C 2.800,- monatlich
- Bei Vollvermietung bis zu € 4.400,00 Hauptmietzins netto erzielbar
- HWB: 128 kWh/m²a

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Fordern Sie detaillierten Unterlagen an oder vereinbaren Sie gleich mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

**T +43 5 0100 - 26222 (960/50976)**  
 fred.salein@sreal.at



**3400 Klosterneuburg, herrschaftliche Villa am Rande des Wienerwaldes**

Das 1987 errichtete Anwesen bietet eine großzügige Wohnfläche auf drei Ebenen mit repräsentativen Räumlichkeiten. Das Gebäude wird überwiegend mittels Fußbodenheizung beheizt. EG: zentrale Diele, über 70 m² großer Wohnsalon mit Kachelofen, Ausgang auf die Südterrasse mit Abgang auf das riesige Grundstück, voll ausgestattete Küche, Bibliothek, Gäste-WC mit Dusche. OG: Hauptschlafzimmer mit Schrankraum, großes Gästezimmer, Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, separate Dusche, WC und Bidet, zusätzlich eine eigene Wohneinheit mit Vorraum, Wohnraum mit Kachelofen, Kochzeile, Ausgang auf den Südbalkon, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC. UG: mit überwiegender Wohneignung: 60 m² großer Hobbyraum mit Jagdecke, Bar und Billardtisch.

- Grund ca. 2.135 m², ca. 400 m² Wohnfläche, 490 m² Nutzfläche
- 8 Zimmer zentral begehbar, 4 Bäder, teilweise klimatisiert und alarmgesichert
- 2 offene Kamine, neuwertige Sauna mit Dusche
- 2 Südterrassen, Südbalkon, Wirtschaftsraum mit Gartenausgang
- absolute Ruhelage am Rande des Wienerwaldes
- beheizte Doppelgarage, 2 zusätzliche Stellplätze

HWB 85,1; fGEE 1,55; KP auf Anfrage.  
**T +43 5 0100 - 26228 (960/53201)**  
 roland.hofmann@sreal.at



### 3300 Amstetten, Wohnung

Eigentumswohnung im Dachgeschoss am Ortsrand von Amstetten, gepflegter Gesamtzustand. Fußbodenheizung, Balkon, KFZ-Stellplatz, Kellerabteil vorhanden.

71,79 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Balkon	Kein Lift
Sonnige Lage	Anlageobjekt	fGEE 0,94
Dachgeschoss	Schwimmteich	HWB 64

Kaufpreis: €150.000,—

T +43 5 0100 - 25483 (960/57536)

herbert.schnettgen@sreal.at



### 3300 Amstetten, Wohnung

2 Zimmer - Altbauwohnung, zentrale Lage Nähe Bahnhof, 1. OG, Heizung u. Garagenstellplatz inkludiert.

83,01 m <sup>2</sup> Wfl.	zentrale Lage
2 Zimmer	fGEE 4,93
Garagenplatz	HWB 367

Gesamtmiete: €541,50

(HMZ €306,70, BK €124,43, HK €56,05, MwSt. €54,32)

T +43 5 0100 - 26327 (960/56878)

martina.gruber@sreal.at



### 3313 Schweinberg, Haus

Gepflegtes Wochenend- und Ferienhaus in 3313 Wallsee. Tolle Lage im Herzen des Mostviertels mit Nähe zur Donau und vielen Freizeitmöglichkeiten.

709 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse
53 m <sup>2</sup> Wfl.	Mostviertel
2 Zimmer	Donau-Nähe

Kaufpreis: €99.000,—

T +43 5 0100 - 25483 (960/57679)

herbert.schnettgen@sreal.at



### 3340 St. Leonhard am Wald, Grundstück

Baugründe mit schöner Aussichtslage ins Ybbstal. Anschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze. Aufschließungskosten im KP nicht enthalten.

862 m <sup>2</sup> Gfl.	Ybbstalblick
weitere 2 Gründe	kein Bauzwang
Ruhelage	Hanglage

Kaufpreis: €26.722,—

T +43 5 0100 - 25483 (960/34013)

herbert.schnettgen@sreal.at



### 3370 Ybbs an der Donau, Wohnung

Die großzügige 3 Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage nahe bei Schulen u. Ortszentrum.

87,89 m <sup>2</sup> Wfl.	Fernwärme
3 Zimmer	zentrale Lage
Außenjalousien	HWB 37

Gesamtmiete: €694,29

(HMZ €450,—, BK €180,69, HK €63,60)

T +43 5 0100 - 26327 (960/56878)

martina.gruber@sreal.at



### 3400 Klosterneuburg, Gartenwohnung

Zum Verkauf gelangt diese sonnige Wohnung in Ruhelage. Ein absolutes Highlight ist der ca. 65 m<sup>2</sup> große Garten mit einer Terrasse von ca. 12 m<sup>2</sup>.

91 m <sup>2</sup> Wfl.	Wohnküche	Kellerabteil
3 Zimmer	südseitige -	fGEE 0,97
Außenrolläden	Ausrichtung	HWB 32,6

Kaufpreis: €370.000,—

T +43 5 0100 - 26213 (960/57641)

verena.zawodsky@sreal.at



### 3423 St. Andrä-Wördern, Reihenhaus

Wohnen am Eichenhain - Wo der Wienerwald die Donau streift. Die Lage kann man als absolute Grünruhelage bezeichnen, rund herum nur Gärten und Häuser.

111 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	hell
5 Zimmer	Terrasse	offen
Neubau	Fußbodenhgz.	HWB 26

Kaufpreis: €403.000,—

T +43 5 0100 - 26249 (960/53412)

andreas.heger@sreal.at



### 3423 St. Andrä-Wördern, Haus

3 Zimmer zentral begehbar, für den Alltag oder als Wochenendhaus, mit schönem Garten, inklusive Rollläden, Keller, Garage und Terrasse.

722 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse	HWB 170
70 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	
3 Zimmer	fGEE 3,23	

Kaufpreis: €305.000,—

T +43 5 0100 - 26342 (960/57537)

christian.beil@sreal.at



### 3430 Tulln an der Donau, Wohnung

Wohnung mit 3 Zimmern, Kellerabteil und großem Gemeinschaftsgarten, zentrale Lage, Nähe Bahnhof, Wohnhausanlage neu saniert.

72 m <sup>2</sup> Wfl.	zentrale Lage
3 Zimmer	fGEE 0,86
Garten	HWB 31,1

Kaufpreis: €179.000,—

T +43 5 0100 - 26285 (960/56641)

ferdinand.hager@sreal.at



### 3672 Maria Taferl, Wohnung

Geförderte Mietwohnung mit Kaufoption, Wohnzuschuss möglich. Finanzierungsbeitrag ca. €11.689,63.

90,76 m <sup>2</sup> Wfl.	PROVISIONSFREI
4 Zimmer	fGEE 1,57
Garagenplatz	HWB 55,08

Gesamtmiete: €554,53

(HMZ €516,53, Garage €38,—)

T +43 5 0100 - 26327 (960/57063)

martina.gruber@sreal.at



### 3672 Maria Taferl, Baugrundstücke

Neu parzellerte Grundstücke mit traumhafter Aussicht zwischen 927 m<sup>2</sup> und 1.145 m<sup>2</sup>, herrliche Grünruhelage, Kanal, Strom und Wasser in der Straße.

5 Grundstücke	Ruhelage
neu parzelliert	traumhafte
Bauzwang	Aussichtslage

Kaufpreis: ab €69.525,—

T +43 5 0100 - 26327 (960/57451)

martina.gruber@sreal.at



Immobilienbesichtigung geht auch digital. Mit dem 360°- Rundgang der s REAL.

**s REAL**  
Immobilien

www.sreal.at



**2340 Mödling, zentrale Wohnung**

Zum Verkauf gelangt diese 2 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines 2009 generalsanierten Hauses. Dieses befindet sich in Spitzenlage nahe dem Bahnhof.

2 Zimmer ca. 62m <sup>2</sup> Wfl. möbliert	Dachterrasse ca. 30m <sup>2</sup> Bodenheizung	PKW-Abstellplatz Top-Infrastruktur HWB: 68
---	--	--

Kaufpreis: €245.000,- (inkl. Parkplatz: €260.000,-)  
**T +43 5 0100 - 26340 (960/56498)**  
 karl.froeschl@sreal.at



**2340 Mödling, DG-Mietwohnung**

Die freundliche und moderne Dachgeschoßwohnung wird vorerst befristet auf 5 Jahre vermietet.

2 Zimmer ca. 70m <sup>2</sup> Wfl. Lift	möblierte Küche Balkon Terrasse	Keller Garagenplatz HWB: 30
---	---------------------------------------	-----------------------------------

Gesamtmiete: €1.048,92 (inkl. Heizkosten)  
 (Mietzins: €816,09; BK: €232,83)  
**T +43 5 0100 - 26222 (960/57680)**  
 fred.salein@sreal.at



**2344 Maria Enzersdorf, DG Wohnung**

Zur Vermietung gelangt diese exklusive DG-Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Schloss Hunyadi.

3 Zimmer ca. 84 m <sup>2</sup> Wfl. Terrasse ca. 12m <sup>2</sup>	2 Abstellräume Kellerabteil PKW-Stellplatz	herrliche Lage am Schlossplatz HWB 48
---	--	---

Gesamtmiete: €1.250,-  
 (HMZ €913,63, BK €222,74, MwSt. €113,63)  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/57556)**  
 sonja.pani@sreal.at



**2352 Gumpoldskirchen, Wohnung**

Diese 1972 erbaute Wohnhausanlage befindet sich am östlichen Ortsrand von Gumpoldskirchen. Die Wohnung überzeugt durch ihren kompakten Grundriss.

ca. 81m <sup>2</sup> Wfl. 3 Zimmer 1.Stock	2 Schlafzimmer Küche möbliert Loggia (ca. 4m <sup>2</sup> )	Kellerabteil PKW-Stellplatz HWB: 81,7
--	---	---

Kaufpreis: €210.000,-  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/56483)**  
 alain.zeiler@sreal.at



**2353 Guntramsdorf, Loggiawohnung**

Zum Verkauf steht diese großzügige 3-Zimmer-Loggiawohnung in ruhiger Lage. Der Grundriss bietet viel Gestaltungsspielraum.

3 Zimmer ca. 79m <sup>2</sup> Wfl. Küche möbliert	Südloggia Außenrollos Kellerabteil	PKW-Stellplatz gute Infrastruktur HWB: 68
---	--	---

Kaufpreis: €228.000,-  
**T +43 5 0100 - 26348 (960/57632)**  
 philipp.schuldner@sreal.at



**2340 Mödling, moderne Wohnung**

Ein Wohnraum mit 2 großzügigen Außenflächen. In einer gepflegten Wohnhausanlage, BJ 2019.

Wfl. ca. 89 m <sup>2</sup> 4 Zimmer Neubau	Einbauküche Garten & Terrasse ca. 42m <sup>2</sup>	Garagenplatz fGEE: 0,85 HWB: 37,8
--	--	---

Gesamtmiete: €1.357,71 inkl. USt  
 (Mietzins: €1.150,-; BK: €207,71)  
**T +43 5 0100 - 26340 (960/57636)**  
 karl.froeschl@sreal.at



**2361 Laxenburg, DG-Wohnung-Erstbezug**

Dieses moderne im Jahr 2020 errichtete Wohnhaus wurde energieeffizient in Scherbauweise errichtet.

3 Zimmer 80 m <sup>2</sup> Wfl. Neubau	große Terrasse ca. 25m <sup>2</sup> 2 Garagenplätze	Klimaanlage HWB 34,59
--	---	--------------------------

Gesamtmiete: €1.050,-  
 (HMZ €779,27, BK €136,-, Garage €36, MwSt. €98,73)  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/57586)**  
 sonja.pani@sreal.at

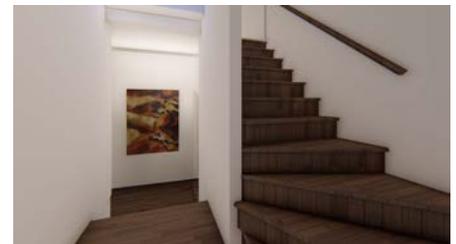


**2380 Perchtoldsdorf, Baugrund**

In einer der begehrtesten Gegenden des südlichen Stadtrandes von Wien steht dieses großzügige Baugrundstück zum Verkauf.

ca. 1.160 m <sup>2</sup> Gfl. Bauklasse I/II 25% verbaubar	o/ gk Bauweise Gartenhäuschen Anschlüsse vorh.
--	--

Kaufpreis: €991.800,-  
**T +43 5 0100 - 26329 (960/48322)**  
 susanne.schuster@sreal.at



**2384 Breitenfurt, hochwertig Wohnen**

Hier lässt sich in Sachen Wohnqualität das Beste aus beiden Welten verbinden. Begehrte Grünruhelage zum Wohlfühlen sowie eine gute Infrastruktur.

496 m <sup>2</sup> Gfl. 159,02 m <sup>2</sup> Wfl. 7 Zimmer	2 Terrassen Parkettboden Caport	Keller fGEE 0,68 HWB 34,3
---	---------------------------------------	---------------------------------

Kaufpreis: €619.000,-  
**T +43 5 0100 - 26226 (960/57310)**  
 sofia.polster@sreal.at



**2384 Breitenfurt, Haus in Wien Nähe**

Doppelhaushälfte mit eigenem Garten. Natur trifft modernes Wohnambiente und verbindet auch aufgrund der Lage das Beste aus beiden Welten.

394 m <sup>2</sup> Gfl. 168,84 m <sup>2</sup> Wfl. 7 Zimmer	2 Terrassen Carport Parkettboden	Keller fGEE 0,65 HWB 33,4
---	--	---------------------------------

Kaufpreis: €589.000,-  
**T +43 5 0100 - 26226 (960/57481)**  
 sofia.polster@sreal.at



**2384 Breitenfurt, Doppelhaus mit Garten**

Hier finden Sie Ihr neues Zuhause! Das Haus besticht durch seine moderne Ausstattung und einem wunderbaren Blick ins Grüne.

446 m <sup>2</sup> Gfl. 159,8 m <sup>2</sup> Wfl. 7 Zimmer	2 Terrassen begehrte Grünruhelage	Wien Nähe fGEE 0,65 HWB 33,4
--	---	------------------------------------

Kaufpreis: €558.000,-  
**T +43 5 0100 - 26226 (960/57482)**  
 sofia.polster@sreal.at



**2384 Breitenfurt, modernes Ambiente**

Diese neu errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage am beliebten Hirschentanz. Nur 3 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

470 m <sup>2</sup> Gfl. 147,6 m <sup>2</sup> Wfl. 6 Zimmer	2 Terrassen 2 Loggien Carport 2 PKW	Keller fGEE 0,66 HWB 34,3
--	---	---------------------------------

Kaufpreis: €575.000,-  
**T +43 5 0100 - 26226 (960/57483)**  
 sofia.polster@sreal.at



### 2345 Brunn-/Gebirge, Penthouse mit Dachterrasse und Panoramablick

Genießen, Leben und Relaxen in einer exquisiten Architektenwohnung mit herrlicher Dachterrasse und unverbautem Fernblick.

Mit viel Liebe zum Detail und einem großen Wohlfühlfaktor nimmt diese lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit alleiniger Dachterrasse das gesamte Obergeschoß des Wohnhauses ein. Ca. 125 m<sup>2</sup> Fläche inkl. ca. 10 m<sup>2</sup> Dachterrasse. Bereits bei der Planung des Hauses wurden nur hochwertige Materialien verwendet.

Mit einer hochwertigen Videogegegensprechanlage der Marke Siedle betreten sie das überaus helle Stiegenhaus. Eine speziell angefertigte Sicherheitseingangstüre bringt sie über einen Glaseinlegeboden in den großzügigen, zentralen Vorraum des Appartements. Das exklusive Wohnzimmer mit integriertem offenen Kamin der Marke Olsberg und den komplett öffnbaren Glasschiebetüren bietet ihnen an sonnigen Tagen einen herrlichen Ausblick bis zum Anninger.

- überdachter KFZ Stellplatz
- Neubau
- Designerheizkörper und zum Teil Gas-Fußbodenheizung
- großes Kellerabteil
- HWB: 54,2

KP €454.000.

T +43 5 0100 - 26321 (960/54882)

gabriela.koidl@sreal.at



### 2486 Pottendorf, Gemütlicher Bungalow mit großem Anwesen

In einer wunderbar, ruhigen Wohngegend von Pottendorf finden Sie diesen mit viel Liebe zum Detail renovierten Bungalow vor. Die Liegenschaft wird bezugsfertig übergeben. Die Möblierung kann auf Wunsch übernommen werden.

Die moderne Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum ca. 9 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 45 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5 m<sup>2</sup>.

- 2 Zimmer
- ca. 73m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1150m<sup>2</sup> Grundfläche
- Ruhelage aber gute Infrastruktur
- einige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung
- HWB: 314
- Kaufpreis: € 420.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns einfach um weitere Unterlagen zu erhalten, oder um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.?

T +43 5 0100 - 26235 (960/56644)

thomas.holy@sreal.at



### 2500 Baden, Altbauwohnung mit wunderschöner Aussicht

Diese unbeschreiblich schöne, helle 3-Zimmer Altbauwohnung befindet sich in einer sehr gut erhaltenen Stilvilla, in einer wunderbaren Wohnlage mit perfekter Infrastruktur und Anbindungen, im Herzen von Baden.

Durch die Ost-/ Süd-/ und Westausrichtung der großen Fensterflächen werden die Wohnräume nicht nur lichtdurchflutet, sondern sie bieten ein wunderschönes Panorama über die Stadt.

Alle Wohnräume sind mit einem Fischgrätenparkett ausgestattet. Des Weiteren wurden die Küche und das Badezimmer erst vor ca. 3 Jahren neu renoviert und befinden sich in einem tadellosen Zustand.

Dieses Wohlfühlparadies ist zusätzlich mit zwei Außenflächen ausgestattet, welche sich an der Ost- und an der Westseite befinden.

- 3 Zimmer auf ca. 121m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vorraum - 2 Schlafzimmer - Wohnzimmer - Abstellraum
- Bad mit Wanne - separates WC
- schöne möblierte Einbauküche
- fantastischer Blick über die Stadt
- HWB: 199

Gesamtmierte: €1.491,64.

T +43 5 0100 - 26235 (960/55553)

thomas.holy@sreal.at



### 2500 Baden bei Wien, Familientraum in ruhiger Wohngegend

In einer ruhigen Wohngegend von Baden befindet sich dieser geräumige Familientraum, welcher über 4-Zimmer verfügt die sich über eine Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> erstrecken.

Über den Vorraum betreten Sie den ca. 30 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Wohn-/ Essbereich, welcher mit einer wunderschönen neuwertigen Küche ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia welche südseitig ausgerichtet ist.

Alle Schlafräume sind zentral begehbar, was eine optimale Nutzung der Wohnräume ermöglicht. Das Elternschlafzimmer ist mit einem großen französischen Fenster ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie über einen Waschmaschinenanschluss. Belüftet wird das Badezimmer direkt über eine riesige Fensterfront, welche mit einem Sichtschutz ausgestattet ist.

- 4 Zimmer auf ca. 103m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großer Wohn- und Essbereich, schöne Loggia
- Schlafzimmer zentral begehbar
- HWB: 145 kWh/m<sup>2</sup>a
- Miete: 1.159,40 €

Sie sind neugierig geworden und wollen keine Zeit verlieren? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin vor Ort.

T +43 5 0100 - 26235 (960/56022)

thomas.holy@sreal.at



**2486 Pottendorf, Grundstück**

In einer wunderbar ruhigen Wohngegend von Pottendorf finden Sie dieses ca. 1.149 m<sup>2</sup> große Baugrundstück. Darauf befindet sich ein renoviertes Bungalow.

1.149 m <sup>2</sup> Gfl.	Bungalow:	Ruhelage
Verbauung:	ca. 73m <sup>2</sup> Wfl.	gute Infrastruktur
max. 30%	ca. 20m <sup>2</sup> Keller	

Kaufpreis: €420.000,—  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/57626)**  
 thomas.holy@sreal.at



**2500 Baden, Bürofläche**

Dieses Büro liegt im zentralen Badener Stadtteil Leesdorf und bietet zahlreiche Parkmöglichkeiten.

ca. 93m <sup>2</sup> Nutzfl.	Parkettboden	HWB: 74
4 Räume	auf Wunsch	
Kochzeile	teilmöbliert	

Gesamtmiete: €1.545,36  
 (Mietzins: €1.238,16, BK: €307,20)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/56029)**  
 thomas.holy@sreal.at



**2500 Baden, Eigenheim mit Südloggia**

Diese gepflegte und modernisierte 3 Zimmer Wohnung liegt in gefragter Lage, Nähe Erzherzog Rainer Ring und Casino Baden.

3 Zimmer	Einbauküche	HWB 58
ca. 89 m <sup>2</sup> Wfl.	inkl Elektrogeräte	
zentral begehbar	sonnige Loggia	

Kaufpreis: €290.000,—  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/57488)**  
 sonja.pani@sreal.at



**2500 Baden, Loggiawohnung**

Diese 2-Zimmerwohnung liegt im 3. Liftstock und besticht durch intelligente Raumaufteilung.

2 Zimmer	Loggia ca. 7m <sup>2</sup>	Einbauküche
ca. 45m <sup>2</sup> Wfl.	westseitig	PKW-Stellplatz
3. Liftstock	Fernblick	HWB: 96

Gesamtmiete: €690,— (pauschal)

**T +43 5 0100 - 26340 (960/55451)**  
 karl.froeschl@sreal.at



**2500 Baden, Zentrumsnaher Altbau**

Zur Vermietung gelangt diese gut erhaltene und unbrüsterne Altbauwohnung in Badener Zentrumsnähe.

ca. 100m <sup>2</sup> Wfl.	Garten-	Parkplatz
3 Zimmer	mitbenützung	optional
Komplettküche	Kellerabteil	HWB: 277

Gesamtmiete: €1.035,65  
 (Mietzins: €838,20; BK: €197,45)

**T +43 5 0100 - 26222 (960/55800)**  
 fred.salein@sreal.at



**2500 Baden, Starterwohnung**

In einer ruhigen Wohngegend von Baden befindet sich diese kleine lichtdurchflutete 1-Zimmer Wohnung.

1 Zimmer	Gas-	sehr gute
ca. 41m <sup>2</sup> Wfl.	zentralheizung	Anbindung
2.Stock	ruhige Lage	HWB: 145

Gesamtmiete: €549,73  
 (Mietzins: €404,89, BK: €144,84)

**T +43 5 0100 - 26235 (960/56017)**  
 thomas.holy@sreal.at



**2500 Baden, Terrassenwohnung**

Diese helle Mietwohnung befindet sich nahe dem Badener Zentrum und bietet exzellente Infrastruktur.

3 Zimmer	kleine Terrasse	sehr gute
ca. 66m <sup>2</sup> Wfl.	WC separat	Anbindung
möblierte Küche	Kellerabteil	HWB: 106,45

Gesamtmiete: €799,28  
 (Mietzins: €538,87, BK: €260,41)

**T +43 5 0100 - 26235 (960/56909)**  
 thomas.holy@sreal.at



**2500 Baden, Gartenwohnung**

Diese entzückende Wohnung befindet sich im westlichen Teil von Baden und verfügt über einen Garten.

ca. 63 m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche	PKW-Stellplatz
2 Zimmer	schöner Garten:	HWB 88
zentral begehbar	ca. 50m <sup>2</sup>	

Gesamtmiete: €984,60  
 (HMZ €800,—, BK €184,60)

**T +43 5 0100 - 26259 (960/57467)**  
 michael.sax@sreal.at



**2500 Baden, Terrassenwohnung - Miete**

Zur Miete steht diese helle Wohnung in Zentrumsnähe und mit großem parkähnlichem Gemeinschaftsgarten.

2 Zimmer	Tageslicht-Bad	HWB: 115
ca. 52m <sup>2</sup> Wfl.	Gehweite: Bhf &	
möblierte Küche	Badner Bahn	

Gesamtmiete: €575,75  
 (Mietzins: €377,95, BK: €217,80)

**T +43 5 0100 - 26235 (960/57530)**  
 thomas.holy@sreal.at



**2540 Bad Vöslau, Mietwohnung**

Im absoluten Zentrum der Gemeinde Bad Vöslau befindet sich diese helle 3-Zimmer Mietwohnung.

3 Zimmer	Wohnküche	Spitzenlage
ca. 78m <sup>2</sup> Wfl.	Bad mit Wanne	HWB: 76
Balkon ca. 5,5m <sup>2</sup>	WC separat	

Gesamtmiete: €874,14  
 (Mietzins: €641,14, BK: €233,—)

**T +43 5 0100 - 26235 (960/56026)**  
 thomas.holy@sreal.at



**2571 Altenmarkt an der Triesting, Haus**

Liebliches Haus mit 3 Zimmern auf ca. 581 m<sup>2</sup> Grund, ruhige Siedlungsrandlage, 2015 erbaut, Highspeedinternet-Glasfaseranbindung.

581 m <sup>2</sup> Gfl.	Garage
103 m <sup>2</sup> Wfl.	fGEE 0,81
Vollkeller	HWB 54,8

Kaufpreis: €275.000,—

**T +43 5 0100 - 26266 (960/57673)**  
 michael.mangel@sreal.at



**2821 Lanzenkirchen, Wohnung**

Zum Verkauf steht diese gemütliche 4 Zimmer Wohnung in Lanzenkirchen und bietet Ihnen genügend Platz für die gesamte Familie.

4 Zimmer	PKW Stellplatz	HWB: 58
ca. 95m <sup>2</sup> Wfl.	Kellerabteil	
Loggia ca. 5m <sup>2</sup>	gute Infrastruktur	

Kaufpreis: €187.000,—

**T +43 5 0100 - 26235 (960/56808)**  
 thomas.holy@sreal.at



### 2821 Schlein, Mediterraner Wohnraum mit Grünblick

Wohnen Sie mit Ihren Liebsten vor den Toren von Wiener Neustadt. Dieses gemütliche Wohnhaus wurde 2014 in Massivbauweise errichtet.

Das Erdgeschoss besticht durch das zentrale Stiegenhaus. Hier finden Sie eine großzügige Wohnküche mit rund 80 m<sup>2</sup> inklusive dem offenen Kamin und vieles mehr. Auch ein modernes Homeoffice mit angrenzenden Wintergarten ist vorhanden. Im Obergeschoss sind die hellen Schlaf- und Kinderzimmer, mit einem prachtvollen Master-Bedroom als Highlight. Im Keller befindet sich eine großzügige Garage außerdem einen Weinkeller, einen Fitness- und Freizeitraum, sowie zwei Technikräume. Dieser optimale Grundriss bietet Ihnen ausreichend Stauraum für Ihren Hausrat.

- wunderschöne Grundfläche ca. 1.285 m<sup>2</sup> und eine großzügige Wohnfläche mit ca. 305 m<sup>2</sup>
- großer Balkon (ca. 70 m<sup>2</sup>), herrliche Terrasse (ca. 98 m<sup>2</sup>) sowie ein geräumiger Keller (ca. 170 m<sup>2</sup>), sowie eine Garage für Ihre Autos
- Kaufpreis: € 798.000,- HWB: 40 kWh/m<sup>2</sup>a

Zusammengefasst eine wirklich tolle Immobilie mit vielen Möglichkeiten! Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnraum.

T +43 5 0100 - 26284 (960/55381), heinz.bauer@sreal.at



### 7535 St. Michael im Burgenland, neuwertiges Einfamilienhaus in Ruhelage

Dieses im Jahre 2005 errichtete Wohnhaus bietet höchsten Wohnkomfort in traumhafter Ruhe- und Aussichts- lage. Stegersbach mit seinen Freizeitangeboten wie Golfanlage und Therme können binnen 10 Minuten erreicht werden. Für das Badevergnügen im Sommer bieten sich die Rauchwarmer Badeseen an, diese sind mit dem PKW binnen 5 Minuten erreichbar. Genießen sie das mediterrane, pannonische Klima an einem der schönsten Plätze in dieser Region.

- erhöhte Süd-West Lage, großes Wohnzimmer mit Kaminofen, offene Küche in Top-Ausstattung, sehr geringe Betriebskosten
- 3-4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, große Terrasse, kontrollierte Wohnraumlüftung, Erdwärme mit Fußbodenheizung, klimatisiert
- Regenwasserzisterne integriert für Brauchwassernutzung, kleiner Uhdlerweingarten, Doppelgarage

Gfl: ca. 6.290 m<sup>2</sup>, Wfl: ca. 160 m<sup>2</sup>, Nfl: ca. 255 m<sup>2</sup>. HWB: 29, fGEE: 0,67. KP €690.000,-.

T +43 5 0100 - 26428 (960/55962), david.rader@sreal.at



**7471 Rechnitz, Einfamilienhaus in Ortsrandlage**

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Rechnitz!  
Diese pflegeleichte Immobilie mit kleinem Gartenanteil bietet viele Vorzüge und Entspannung pur. Genießen sie das pannonische Klima und die vielen Freizeitmöglichkeiten samt perfekter Infrastruktur in der Region "Naturpark Geschriebenstein".

- Baujahr 1921 - Generalsaniert und erweitert 2001 - helle Lichtdurchflutete Räumlichkeiten - Parkett u. Vollholzdiele - Pelletsheizung - sehr großes, offen gestaltetes Wohnzimmer - 3 Schlafzimmer - Badezimmer mit Wanne u. Dusche - überdachte Terrasse mit Arkaden - Dachterrassen mit schönem Blick.

- Wfl.: ca. 165m<sup>2</sup>
- Gfl.: ca. 548m<sup>2</sup>
- HWB 118,7
- fGEE 1,68
- KP € 287.000,-

Kontaktieren Sie mich, ich informiere Sie gerne über weitere Details zu diesem sehr attraktiven Angebot aus dem Bezirk Oberwart.

**T +43 5 0100 - 26428 (960/55665)**  
david.rader@sreal.at



**7471 Rechnitz, Wohnungspaket im Turm v. ehemaligen Schloss Rechnitz**

Diese 3 Wohnungen befinden sich im historischem Turm der ehemaligen Schlossanlage von Rechnitz. Aktuell sind alle 3 Wohnungen vermietet, die Mietverträge sind jedoch jährlich kündbar.

Die Wohnungen haben schlechten bis mittleren Standard und werden über einen Einzelofen beheizt. Jede Wohnung hat Vorraum, Küche, Badezimmer mit WC, sowie Schlafzimmer und Wohnzimmer.

Weiters bietet jede Wohnung einen Kellerabteil mit ca. 30 m<sup>2</sup>. Die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ist hervorragend, die Bezirkshauptstadt Oberwart ist mit dem PKW in 15 Minuten erreichbar.

- Whg. EG ca. 86,80 m<sup>2</sup> Wfl.
- Whg. 1.St. ca. 94,40 m<sup>2</sup> Wfl.
- Whg. 2.St. ca. 94,40 m<sup>2</sup> Wfl.
- nur als Gesamtpaket erwerbbar
- Kaufpreis € 180.000,-
- HWB 164
- fGEE 2,54

Kontaktieren Sie mich, ich informiere Sie gerne über weitere, wichtige Details.

**T +43 5 0100 - 26428 (960/57304)**  
david.rader@sreal.at



**Bad Tatzmannsdorf, gemütliches Haus**

Dieser gemütliche Bungalow wurde 1970 auf einem ca. 1.560 m<sup>2</sup> ebenen Grundstück errichtet und befindet sich in ruhiger Lage in sehr gepflegtem Zustand.

Gfl. ca. 1.562 m <sup>2</sup>	Terrasse	Keller & Lager
Wfl. ca. 130 m <sup>2</sup>	schöner Garten	Grünruhelage
möblierte Küche	Garage	HWB 129,5

Kaufpreis: €277.000,-  
**T +43 5 0100 - 26231 (960/57386)**  
karin.bosch@sreal.at



**7521 Eberau, Baugrund in Ortsrandlage**

Dieser zur Gänze im Bauland-Wohngebiet gewidmete Grund befindet sich in ruhiger Ortsrandlage u. hat Anschlussmöglichkeiten an der Grundstücksgrenze.

Grundfläche ca. 1.701 m <sup>2</sup>	Ruhelage	gute Infrastruktur wie Arzt, Schule Kindergarten etc.
Baugrund	Nähe Güssing	

Kaufpreis: €28.917,-  
**T +43 5 0100 - 26428 (960/53250)**  
david.rader@sreal.at



**7552 Stinatz, Einfamilienhaus**

Zum Verkauf gelangt ein schönes Einfamilienhaus, welches grundsolide in massiver Bauweise, Baujahr 1973, errichtet wurde.

500 m <sup>2</sup> Gfl.	überdachter	schöne Region
101,58 m <sup>2</sup> Wfl.	Einfahrtsbereich	fGEE 2,28
Garten	Keller	HWB 166,7

Kaufpreis: €99.000,-  
**T +43 5 0100 - 26331 (960/57442)**  
marco.stipsits@sreal.at



**8591 Maria Lankowitz, Grundstück**

Baugrund mit ca. 2.036 m<sup>2</sup> liegt Nähe Zentrum, Golfplatz und Terme, historische Vergangenheit.

2.036 m <sup>2</sup> Gfl.	Zentrumsnähe
Baurecht	Golfplatz
99 Jahre	Therme

Gesamtmiete: €509,-  
BAURECHTZINS  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/37341)**  
andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Wohn- u. Geschäftshaus**

Stadthaus mit 2 Wohnungen, viele Zimmer, Rohdachboden, zusätzlich sehr selten angebotene Anteile an der bürgerlichen Forstkommune Mariazell.

703 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Balkon	HWB 238
715 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	
24 Zimmer	fGEE 3,27	

Kaufpreis: auf Anfrage  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/57616)**  
andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Wohnung**

Dachgeschoß-Maisonette mit 3 Zimmern, Sauna, Dachbodenraum, Balkon und Kellerabteil, hochwertige Ausstattung, traumhafter Ausblick.

73 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	HWB 147,5
3 Zimmer	Zentrumsnähe	
1 Balkon	fGEE 1,56	

Kaufpreis: €300.000,-  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/57622)**  
andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Wohnung**

3 Zimmer-Wohnung mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Liftstock, Küche möbliert, zentral gelegen.

83,87 m<sup>2</sup> Wfl. | Lift  
3 Zimmer | zentrale Lage  
Einbauküche | HWB 127,2

Gesamtmiete: €669,88 (HMZ €335,48, BK €214,70, HK €50,-, WWK €4,25, MwSt. €65,45)

T +43 5 0100 - 26287 (960/55204)  
andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Grundstück**

Gewerbegründ mit Baurecht ca. 5.773 m<sup>2</sup> Grundfläche, Baurechtslaufzeit bis 99 Jahre möglich.

5.773 m<sup>2</sup> Gfl. | Ausblick  
Baurecht | Ruhelage  
99 Jahre | Natur pur

Gesamtmiete: €1.202,71  
BAURECHTZINS

T +43 5 0100 - 26287 (960/34172)  
andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Grundstück**

Gewerbegründ mit Baurecht ca. 12.576 m<sup>2</sup> Grundfläche, Baurechtslaufzeit bis 99 Jahre möglich.

12.576 m<sup>2</sup> Gfl. | Erlaufsee  
Baurecht | Ausblick  
99 Jahre | viel Natur

Gesamtmiete: €2.350,60  
BAURECHTZINS

T +43 5 0100 - 26287 (960/34173)  
andreas.gundacker@sreal.at



**8664 St. Barbara im Mürztal, Haus**

Sanierungsbedürftiges Anwesen mit 3 Zimmern, Keller, Rohdachboden und Garage auf ca. 1.611 m<sup>2</sup> Grund in absoluter Alleinlage mit Bach und Quellwasser.

1.611 m<sup>2</sup> Gfl. | Garage  
89 m<sup>2</sup> Wfl. | fGEE 5,1  
3 Zimmer | HWB 488

Kaufpreis: €109.000,-

T +43 5 0100 - 26287 (960/57542)  
andreas.gundacker@sreal.at



**8684 Spital am Semmering, Grundstück**

In Schiliftnähe werden ca. 19.087 m<sup>2</sup> Baugrund mit öf-fentlichem Gut vergeben, Baurecht auf 99 Jahre.

19.087 m<sup>2</sup> Gfl. | Schiliftnähe  
Baurecht auf | 1 Autostunde  
99 Jahre | von Wien

Gesamtmiete: €3.500,-  
BAURECHTZINS

T +43 5 0100 - 26287 (960/38872)  
andreas.gundacker@sreal.at



**1030 Wien, Büro beim Rochusmarkt**

Zur Vermietung gelangt eine geräumige Bürofläche in attraktiver Lage neben dem Rochusmarkt.

260,17 m<sup>2</sup> Bürofl. | ohne Lift | Fernwärme  
6 Zimmer | freie Büroge- | sehr gute Lage  
im 1. Stock | staltung möglich | HWB 86,63

Gesamtmiete: €3.598,34  
(HMZ €1.946,07, BK €1.052,55, MwSt. €599,72)

T +43 5 0100 - 26260 (965/771)  
paul.tibaj@sreal.at

**Vetrauen hat einen Namen.**

**REAL** Immobilien [www.sreal.at](http://www.sreal.at)



**1090 Wien, Lager - Werkstätte - Atelier**

Zur Vermietung gelangt eine im Souterrain gelegene, zu gewerblichen Zwecken, verwendbare Fläche.

255,14 m<sup>2</sup> Nutzfl. | sehr guter | 1. Bezirk in  
das Haus wurde | Zustand | wenigen Minuten  
ca. 1900 errichtet | U-Bahn Nähe | erreichbar

Gesamtmiete: €2.479,96  
(HMZ €1.556,35, BK €510,28, MwSt. €413,33)

T +43 5 0100 - 26260 (965/619)  
paul.tibaj@sreal.at



**1120 Wien, Büro im Dachgeschoss**

Es gelangt eine schöne und gut aufgeteilte Büroeinheit mit guter Lage im 12. Bezirk zur Vermietung.

160,17 m<sup>2</sup> Bürofl. | großzügige und | neue Küche  
4 Zimmer | gut belichtete | Nähe Bahnhof  
Lift vorhanden | Räume | HWB 55,35

Gesamtmiete: €2.186,48  
(HMZ €1.505,60, BK €316,47, MwSt. €364,41)

T +43 5 0100 - 26260 (965/656)  
paul.tibaj@sreal.at



**1160 Wien, Büro- oder Geschäftsfläche**

Die ehemaligen Bank-Räumlichkeiten stehen als Geschäftslokal oder Bürofläche zur Vermietung.

431,03 m<sup>2</sup> Nutzfl. | EG: großer Raum | Küche, uvm.  
aufgeteilt auf | UG: Tresor, | fGEE 1,32  
2 Etagen | Sozialraum, | HWB 27,77

Gesamtmiete: €7.281,06  
(HMZ €5.172,36, BK €895,19, MwSt. €1.213,51)

T +43 5 0100 - 26260 (965/712)  
paul.tibaj@sreal.at



**2136 Laa an der Thaya, Büro / Praxis**

Zwei getrennte Waschräume/WC, kleine Betriebsküche, mehrere Abstellräume, gemütlicher Innenhof.

192 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Garten  
5,5 Zimmer | Kellerraum  
1 Terrasse | HWB 142

Gesamtmiete: €2.124,35 (HMZ €1.382,69, BK €231,60, HK €156,-, MwSt. €354,06)

T +43 5 0100 - 26299 (960/57042)  
christine.rus@sreal.at



### 1020 Wien, Büroflächen direkt an der U1

Der markante Gebäudekomplex, insgesamt 6 Bauteile, prägt die Büromelle in der Lassallestraße.

Das Bürogebäude Lassallestraße 9B verfügt mit einer Gesamtmietfläche von rund 12.300 m<sup>2</sup> über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernsten Anforderungen entsprechen.

Der Standort im 2. Wiener Gemeindebezirk befindet sich in einer sehr guten Lage direkt an der Verbindungsachse zwischen Innenstadt und UNO-City.

- von ca. 600 m<sup>2</sup> bis ca. 3.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Nettomiete € 13,50 bis € 13,70 pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 3,20 pro m<sup>2</sup>
- Büros im 5. + 6.OG verfügbar
- Tiefgarage im 1. und 2. UG

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die U1 Station Vorgartenstraße, welche sich direkt vor dem Gebäude befindet.

Der Verkehrsknotenpunkt Praterstern mit Anschluss an verschiedenste Bus-, Straßenbahn-, U-Bahn- und S-Bahn Linien befindet sich in nächster Nähe und ist fußläufig erreichbar.

**T +43 5 0100 - 26207 (965/495)**

[nino.lutz@sreal.at](mailto:nino.lutz@sreal.at)



### 1030 Wien, 2 großzügige Büroflächen im MGC Office Center

Der Bürokomplex zeichnet sich durch seine markante Architektur aus und verfügt in drei großzügigen Bauteilen über insgesamt rund 24.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche.

Eine optimale natürliche Belichtung der Büroflächen, sowie maximale Raumeffizienz sind gegeben und entsprechen den Anforderungen der modernen Bürowelt.

Das MGC Office Center liegt am etablierten Bürostandort in Erdberg/St. Marx, wo sich in den letzten Jahren eine interessante Infrastruktur entwickelt hat.

- noch 2 Büroflächen verfügbar
- Nutzfläche ca. 370 m<sup>2</sup> bzw. 420 m<sup>2</sup>
- Nettomiete € 12,- pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 2,60 pro m<sup>2</sup>
- Parkplätze im UG verfügbar
- Büros im EG bis 5.OG

Perfekte Verkehrsanbindung durch die U3 Station Gasometer in unmittelbarer Nähe und direkte Anbindung an die A23 und A4.

**T +43 5 0100 - 26207 (965/494)**

[nino.lutz@sreal.at](mailto:nino.lutz@sreal.at)



### 1100 Wien, moderne Büroflächen am Wienerberg

Zur Vermietung gelangen moderne Büroflächen in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks. Das Bürohaus wurde 1992 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Aufgrund der derzeitigen Ausbausituation können die Büroräumlichkeiten verändert bzw. umgestaltet werden. Eine Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden. TG-Stellplätze können separat dazu angemietet werden.

- von ca. 238 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Zimmer sind mit Teppichboden ausgestattet
- Sanitärbereiche sind verflieset
- beheizt wird mittels Fernwärme
- sehr gute öffentliche Anbindung

Durch die öffentlichen Verkehrsmittel - Buslinie 16, sowie Straßenbahnlinie 67 in Richtung U1 Reumannplatz - ist das Bürohaus sehr gut erreichbar.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Lokale befinden sich in der Wohn- bzw. Bürohausanlage.

**T +43 5 0100 - 26260 (965/640)**

[paul.tibaj@sreal.at](mailto:paul.tibaj@sreal.at)



### 1120 Wien, moderne Büroflächen in guter Lage

Die Bürogebäude sind Teil des Office Parks EURO PLAZA und zählen zu den modernsten Wiens. Die Bürogebäude Bauteil 2D, 2E und 3 mit einer Gesamtmietfläche von rund 38.200 m<sup>2</sup> verfügen über flexibel gestaltbare Mietbereiche mit modernster Ausstattung. Das EURO PLAZA entwickelte sich in den letzten Jahren als Anziehungspunkt für moderne Büronutzer und als Zentrum für Geschäfte und Fachmärkte wodurch eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben ist.

- von ca. 203 m<sup>2</sup> bis ca. 7.300 m<sup>2</sup>
- Nettomiete € 13,50 pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 3,80 bis € 3,90 pro m<sup>2</sup>
- 5 Obergeschoße
- 3 Untergeschoße mit Lagerflächen und Garage
- Lastenaufzüge in jedem Gebäude und großzügige Anlieferzonen

Die U6 Station Philadelphiabrücke, Schnellbahn, Badner Bahn und Regionalzüge (Bahnhof Wien-Meidling) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort ist durch die direkte Zufahrt zur A23 Süd-Ost Tangente auch für den Individualverkehr optimal erschlossen.

**T +43 5 0100 - 26207 (965/498)**

[nino.lutz@sreal.at](mailto:nino.lutz@sreal.at)



## 1230 Wien, gut aufgeteilte Büro- und Produktionsflächen

Das repräsentativ ausgestattete Bürohaus liegt in einer Seitengasse der Breitenfurter Straße. Das Gebäude wurde 1990 in Massivbauweise errichtet und liegt in einer parkähnlichen Anlage.

Das Haus verfügt über einen Personen- und Lastenlift und eine zusätzliche Laderampe.

Bei Bedarf können im Innenhof PKW-Abstellplätze angemietet werden. Pro Stellplatz fallen monatliche Kosten in der Höhe von €30,- zzgl. 20% MwSt. an.

- von ca. 81 m<sup>2</sup> bis ca. 256 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Nettomiete € 8,50 pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 3,63 pro m<sup>2</sup>
- Verkabelungen und Anschlüsse vorhanden
- Teppich- und Parkettböden
- getrennte WC-Anlagen
- Teeküche

Die Schnellbahnstation Atzgersdorf ist in wenigen Gehminuten erreichbar sowie die Buslinie 58B. Ein guter Standort und schöne Büroflächen mit vielen Optionen in gut angebundener Lage des 23. Bezirks.

**T +43 5 0100 - 26284 (965/739)**

**heinz.bauer@sreal.at**



## 2482 Achau, Büro- und Lagerkombination

Zur Vermietung gelangt ein Büro- und Lagerkomplex in gut angebundener Lage in 2481 Achau. Das Grundstück liegt direkt zwischen Achau und Wiener Neudorf und ist als Industrie- und Gewerbegrundstück gewidmet.

Das Gebäude wurde 1972/1973 errichtet, eine Generalsanierung der Werkstätten mit Neuerrichtung von Büro und Lager wurde 2004 durchgeführt.

Sämtliche Räumlichkeiten werden mittels einer Ölheizung beheizt.

- ca. 293 m<sup>2</sup> Büroräumlichkeiten
- ca. 1.271 m<sup>2</sup> Werkstättenfläche
- ca. 349 m<sup>2</sup> großer Lagerbereich
- Waschplatz mit Ölabscheider
- Ölheizung und Fußbodenheizung
- 2 Hallenkräne

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes Südraum Wien wurde eine Verbindung zwischen der Autobahn A2 (Südautobahn) und der Autobahn A4 (Schwechat) errichtet.

Die nahe gelegene Auffahrt zur S1 stellt eine verkehrstechnisch, außerordentlich gute Anbindung zur Ost-, Süd- und Westautobahn dar.

**T +43 5 0100 - 26284 (965/777)**

**heinz.bauer@sreal.at**



## 2490 Ebenfurth, Produktion-, Lager- und Bürogebäude

Die Gebäude wurden in den Jahren 2002, 2005 bzw. 2012 errichtet, und stellen einen modernen Gewerbebetrieb dar. Das gesamte Grundstück weist eine Größe von 13.952 m<sup>2</sup> auf und verfügt über drei Lagerflächen und 4 Büroflächen.

Am Standort wurde im Wesentlichen eine Produktionshalle mit Labor und ein Hochregallager errichtet. Ein separat ausgeführtes Bürogebäude auf zwei Ebenen steht ebenfalls zur Vermietung.

Aus diesem attraktiven Gebäudekomplex ergeben sich verschiedenste Möglichkeiten der Anmietung aus Produktion-, Lager- und Büroräumen. Zwei Teilflächen im Gebäude sind aktuell bereits vermietet, es bestehen allerdings weitere hochwertige Flächen zur Anmietung.

- Lagerflächen ab ca. 285,55 m<sup>2</sup> bis ca. 1.277,09 m<sup>2</sup>
- Büroflächen ab ca. 241 m<sup>2</sup> bis ca. 493 m<sup>2</sup>
- Nettomiete € 5,- bis € 7,- pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 1,85 pro m<sup>2</sup>
- ein toller Standort in gut angebundener Lage

In ca. 5 Fahrminuten entfernt, besteht die Anbindung an die A3 in Richtung Wien Eisenstadt. HWB 35.

**T +43 5 0100 - 26284 (965/721)**

**heinz.bauer@sreal.at**



## 8282 Loipersdorf, Gesamtanlage Krainz Hotels

SPITZENLAGE - die Gesamtanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Therme Loipersdorf. Das Hotel liegt an der steirisch/burgenländischen Grenze, aber bereits im Burgenland, eine von der EU geförderten Region.

Die Gäste können den eigenen Wellnessbereich im Haus in Anspruch nehmen oder auf die Annehmlichkeiten und großzügigen Thermalwasserflächen von Europas größtem Wellnessbereich zurückgreifen.

- Hotel (BJ 1990) umfasst 34 Zimmer, darunter 2 traumhafte Junior Suites
- ein Restaurant - Kaminstube mit 115 Sitzplätzen innen und 60 auf der Terrasse
- 1994 Zubau einer Saunanalge, Solarium, Massage- und Ruheräume uvm.
- Sommerpool mit Überdachung und einem Technikraum
- Tenniscenter mit 4 Außenplätzen und 3 Hallenplätzen
- gemütliches Tennisüberl mit 25 Sitzplätzen
- Grundstücksgröße ca. 14.984 m<sup>2</sup> und ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Parkplatz
- Teichgrundstück ca. 12.942 m<sup>2</sup> zusätzliche Bauparzelle für Freizeiteinrichtungen
- leichte Hanglage, nach Süd/Ost ausgerichtet - Ruhelage
- davon ca. 1.200 m<sup>2</sup> Teichfläche

KP auf Anfrage.

**T +43 5 0100 - 26284 (965/654)**

**heinz.bauer@sreal.at**



**2170 Poysdorf, gepflegtes Stadthaus**

Zum Verkauf steht dieses charmante Stadthaus in Poysdorf. Es befindet sich in gutem Gesamtzustand und ist bis auf die EG-Fläche vollständig vermietet.

845 m<sup>2</sup> Gfl. | OG: Wohnungen - leerstehendes  
 263 m<sup>2</sup> Nutzfl. | diese sind Lokal im EG  
 großer Garten | unbefr. vermietet | HWB 145  
 Kaufpreis: €349.000,-  
**T +43 5 0100 - 26253 (965/703)**  
 walter.adelmann@sreal.at



**2301 Groß-Enzersdorf, Logistikfläche**

Diese Halle liegt in sehr guter Lage, im Nordosten von Wien - in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze.

12.163 m<sup>2</sup> Gfl. | Hochregal- | ca. 6m  
 5.263 m<sup>2</sup> Nutzfl. | lagerung möglich | Firstbereich:  
 Kalthalle | Traufenbereich: | ca. 9m  
 Gesamtmiete: €23.805,82  
 (HMZ €19.038,18, BK €800,-, MwSt. €3.967,64)  
**T +43 5 0100 - 26284 (965/472)**  
 heinz.bauer@sreal.at



**2340 Mödling, moderne Ordination**

Diese Immobilie in einer gepflegten Wohnhausanlage eignet sich ideal als Büro und/oder Ordination.

ca. 89m<sup>2</sup> Nfl. | Garagenplatz | fGEE: 0,85  
 4 Räume | Garten/ Terrasse | HWB: 37,8  
 Neubau | Küche möbliert  
 Gesamtmiete: €1.357,71 (inkl.USt.)  
 (Mietzins: €1.150,-; BK: €207,71)  
**T +43 5 0100 - 26340 (960/57710)**  
 karl.froeschl@sreal.at



**2344 Maria Enzersdorf, Büro / Praxis**

In einem modernen Haus, finden Sie im Erdgeschoss ideale Räumlichkeiten für sich und Ihre Kunden.

Nfl. ca. 62 m<sup>2</sup> | möbliert | Garagenplatz  
 2 Räume | barrierefrei | fGEE: 1,915  
 zentr. Vorraum | BJ 2002 | HWB 125,78  
 Gesamtmiete: €824,- (inkl. USt.)  
 (HMZ €600,-, BK €224,-)  
**T +43 5 0100 - 26340 (960/57640)**  
 karl.froeschl@sreal.at



**2500 Baden, Büro / Praxis**

Erstbezug! Modern! Barrierefrei! Vermietet wird eine Gesundheitseinrichtung in 2500 Baden.

2 Räumlichkeiten | 2 Toiletten | HWB 35,88  
 zu je 65m<sup>2</sup> | optional:  
 Vorraum ca 23m<sup>2</sup> | 4 Stellplätze  
 Gesamtmiete: €2.236,-  
**T +43 5 0100 - 26259 (960/55968)**  
 michael.sax@sreal.at



**3300 Amstetten, Industrie / Gewerbe**

Lagerhalle und Lagerflächen in Zentrumsnähe von Amstetten, Nähe CCA City-Center von Amstetten.

27 m<sup>2</sup> Bürofl. | Staplergeeignet  
 229 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Unbeheizt  
 Höhe ca. 4-4,5 m | Zentrumsnähe  
 Gesamtmiete: €1.099,20  
 (HMZ €916,-, MwSt. €183,20)  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/52079)**  
 herbert.schnettgen@sreal.at



**3300 Amstetten, Büro / Praxis**

Verkaufs- u. Bürolokal in Amstetten, kombinierbar bzw. erweiterbar mit Objekt 960/57046. Tolle Lage.

105 m<sup>2</sup> Nutzfl. | leicht erreichbar | Nähe City-Center  
 Zentrumsnähe | Auslagen | fGEE 1,14  
 Frequenzlage | Werbeflächen | HWB 107  
 Gesamtmiete: €1.548,-  
 (HMZ €990,-, BK €100,-, HK €200,-, MwSt. €218,-)  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/57045)**  
 herbert.schnettgen@sreal.at



**3300 Amstetten, Einzelhandel**

Verkaufs- u. Bürolokal in Amstetten, kombinierbar bzw. erweiterbar mit Objekt 960/57045. Tolle Lage.

78 m<sup>2</sup> Nutzfl. | leicht erreichbar | Nähe City-Center  
 Zentrumsnähe | Auslagen | fGEE 1,22  
 Frequenzlage | Werbeflächen | HWB 131  
 Gesamtmiete: €1.212,-  
 (HMZ €780,-, BK €80,-, HK €150,-, MwSt. €172,-)  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/57046)**  
 herbert.schnettgen@sreal.at



**3380 Pöchlarn, Einzelhandel**

Ein Verkaufslokal im Ortszentrum zu einer moderaten Miete, Nähe Gemeindeamt, große Auslagenfläche.

127,6 m<sup>2</sup> Nutzfl. | zentrale Lage  
 Fernwärme | fGEE 1,37  
 Auslagenflächen | HWB 132,1  
 Gesamtmiete: €862,44  
 (HMZ €550,-, BK €56,80, HK €111,90, MwSt. €143,74)  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/55558)**  
 martina.gruber@sreal.at



**3650 Pöggstall, Büro / Praxis**

Lokal in zentraler Top-Lage direkt am Hauptplatz, branchenfreie Vermietung ausgenommen Gastronomie.

38 m<sup>2</sup> Verkaufsl. | großem | im OG anmietbar  
 48 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Schaufenster | fGEE  
 Lokal mit | zusätzl. Flächen | HWB  
 Gesamtmiete: €503,04  
 (HMZ €312,-, BK €67,20, HK €40,-, USt €83,84)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/44835)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3902 Großrupprechts, Landgasthaus**

Tolles Landgasthaus direkt an der Waldviertler Landesstraße B2 Nähe Vitis, größter Kleintiermarkt in Ö (1 x im Monat), Platz für rund 160 Gäste.

1.801 m<sup>2</sup> Gfl. | Terrasse | großer Parkplatz  
 Küche | Gaastgarten | fGEE 1,03  
 mit Geräten | Kühlraum | HWB 106  
 Kaufpreis: 249.000  
**T +43 5 0100 - 26257 (48969)**  
 hans.zottl@sreal.at



**3910 Zwettl, Anlageobjekt im Zentrum**

Fitnessstudio im EG vermietet, 2. ehemaliges Gastrolokal im EG und Büro im OG derzeit frei, OG eignet sich für einen Wohnungsausbau.

737 m<sup>2</sup> Gfl. | zweigeschossige  
 932 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Liegenschaft  
 zentrale Lage | HWB 169,13  
 Kaufpreis: €649.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/41982)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Büroräume in zentraler Lage**  
 Repräsentatives Stadthaus, Hochparterre, Empfangsraum/Wartebereich, 3 Büroräume, Gasetagenheizung.  
 78 m² Bürofl. | Laminatböden | HWB 112,38  
 Küche | unbefristeter MV  
 Sanitäräume | fGEE 1,29  
 Gesamtmiete: €810,24  
 (HMZ €550,20, BK €125,—, USt €135,04)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/44847)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Büroflächen**  
 Top-Innenstadtlage, branchenfremde Vermietung - abgenommen Gastro, großzügig gestaltete Bürobereiche.  
 251 m² Bürofl. | Wartezone | HWB 169,13  
 47 m² Lagerfl. | Kunden-WC  
 30 m² Loggia | Teeküche  
 Gesamtmiete: €2.028,—  
 (HMZ €1.500,—, BK €190,—, USt €338,—)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/45173)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Geschäftslokal**  
 Beste Innenstadtlage, Lokal wurde zuletzt als gastronomischer Betrieb genutzt, offener Lokalbereich.  
 357 m² Nutzfl. | großer Raum | HWB 169,13  
 Nebenräume | sowie Nassbereich im OG  
 Gesamtmiete: €2.280,—  
 (HMZ €1.500,—, BK €400,—, USt €380,—)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/45174)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Büro / Praxis**  
 Büro im Zwettler Jubiläumshaus, repräsentatives Stadthaus, im 1. Stock, ab sofort beziehbar.  
 162 m² Nutzfl. | Küche | fGEE 1,29  
 6 Büroräume | Sanitäräume | HWB 112,38  
 Empfangsraum | Gasetagenheiz.  
 Gesamtmiete: €1.678,92  
 (HMZ €1.139,10, BK €260,—, USt €279,82)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/51020)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Einzelhandel am Hauptplatz**  
 In absoluter Bestlage im Bereich der Banken, der Apotheke und dem berühmten "Hundertwasserbrunnen".  
 620 m² Nutzfl. | ab April 2022 | Flächenbedarf  
 ebener Eingang | verfügbar | fGEE 1,31  
 gute Frequenz | Mietpreis nach | HWB 127,9  
 Gesamtmiete: €4.380,—  
 (HMZ €3.500,—, BK €150,—, USt €730,—)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/51305)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, tolles Geschäftslokal**  
 Großes Geschäftslokal in Top-Zentrumslage mit Büro-, Lagerflächen, Nebenräume und Nassgruppe.  
 247 m² Nutzfl. | Klimaanlage | ZH-Gas  
 12 m² Bürofl. | Nutz. Innenhof | fGEE 1,96  
 88 m² Lagerfl. | möglich | HWB 83,9  
 Gesamtmiete: €2.288,—  
 (HMZ €1.800,—, BK €65,—, S. €41,67, USt €381,30)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/55512)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**8282 Loipersdorf bei Fürstenfeld, Hotel**  
 Zum Verkauf gelangt die Gesamtanlage Krainz Hotels bestehend aus Vital Hotel Krainz, Familien Hotel Krainz, Tennis Center und Teichgrundstück.  
 35.306 m² Gfl. | 30 Balkone | Tennis Center  
 66 Zimmer | 8 Terrassen | fGEE 0,88  
 Wintergarten | Teichgrundstück | HWB 83,3  
 Kaufpreis: auf Anfrage  
**T +43 5 0100 - 26284 (965/273)**  
 heinz.bauer@sreal.at



**8573 Kainach bei Voitsberg, Haus**  
 Ehemaliges Forsthaus mit Nebengebäuden, 4 Zimmern, Keller und Garagen, Dachboden ausbaubar.  
 2.255 m² Gfl. | idyllische Lage  
 122 m² Wfl. | fGEE 3,97  
 4 Zimmer | HWB 357,9  
 Gesamtmiete: €430,—  
 BAURECHTZINS  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/56879)**  
 andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Wohnhaus**  
 Das Gasthaus mit großer Wohnung, großer Terrasse, Garage und großem Parkplatz auf über 1.000 m Seehöhe bietet eine Trauanssicht.  
 624 m² Gfl. | 1 Terrasse  
 90 m² Wfl. | fGEE 2,02  
 5 Zimmer | HWB 231  
 Kaufpreis: €219.000,—  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/52665)**  
 andreas.gundacker@sreal.at

**Vom Konzept zum neuen Standort!**  
 Konzentrieren Sie sich auf Ihr Kerngeschäft und lassen Sie s REAL für sich arbeiten.

**REAL**  
 Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)



**Verkaufen oder vermieten:  
Wir bewerten  
Ihre Immobilie gerne.**

**S REAL**  
Immobilien

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)

# Wir sind immer für Sie da, und ganz in Ihrer Nähe!



[www.sreal.at](http://www.sreal.at)

[www.facebook.at/sREAL.Immobilien](https://www.facebook.at/sREAL.Immobilien)

[kundenbetreuung@sreal.at](mailto:kundenbetreuung@sreal.at)

Die s REAL ImmobilienfachberaterInnen betreuen jede Immobilie in jeder Region – österreichweit.

#### In Wien:

**1030 W ien**

Landstraßer Hauptstraße 60

T +43 5 0100 - 26200

**1100 W ien**

Am Belvedere 1

T +43 5 0100 - 26323

#### Im Burgenland

**7400 O berwart**

Schulgasse 44

T +43 5 0100 - 26216

#### In Niederösterreich:

**2000 Stockerau**

Sparkassaplatz 1

T +43 5 0100 - 26233

**2340 M ödling**

Hauptstraße 39

T +43 5 0100 - 26202

**3100 S t. Pölten**

Josefstraße 120

T +43 5 0100 - 26236

**3300 A mstetten**

Hauptplatz 31

T +43 5 0100 - 25437

**3350 H aag**

Höllriglstraße 13

T +43 5 0100 - 26256

**3910 Z wettl**

Sparkassenplatz 1/1/1

T +43 5 0100 - 26200

#### In allen Filialen der Erste Bank, Sparkasse und s Bausparkasse:

Zum Beispiel: Hollabrunn, Mistelbach, Tulln, Korneuburg, Krems, Baden, Eisenstadt, ...

## Sie haben Fragen zum Thema Finanzierung?

Die KundenbetreuerInnen der Erste Bank und Sparkassen stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Vereinbaren Sie einen Termin unter: T +43 5 0100 - 50500

Weitere Informationen: [www.erstebank.at/wohnfinanzierung](http://www.erstebank.at/wohnfinanzierung)

[www.sparkasse.at/wohnfinanzierung](http://www.sparkasse.at/wohnfinanzierung)

Gleich Rate  
mit dem  
**Wohnkredit-  
Rechner**  
berechnen.