

WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

IMMOBILIENHIGHLIGHTS KÄRNTEN

AUSGABE 03/2021

WOHNTRÄUME 2021

Traumhafte Immobilien-
Highlights in unserer Region
Seite 2-3

ÖSTERREICHS HYBRIDMAKLER

s REAL Kombiniert digitale Tools mit
persönlichem Service

Seite 4-7

Prechtlhof

Ganzjähriger und konkurrenzloser
4 Sterne Betrieb!!
Seite 31



VORWORT



Asmira Slamnik, Robert Haubiz
GeschäftsführerIn

Hybridmakler! Das Beste aus analog und digital

Jetzt ist sie da, die warme Jahreszeit, und mit ihr die vielfältigen Outdoor-Aktivitäten. Da ist es gut, wenn man einen Garten, einen Balkon oder eine Terrasse zur Verfügung hat, wo es sich so richtig spielen, garteln und entspannen lässt. Die Anzahl der Immobilienanfragen nach Wohnungen und Häusern mit solchen Freiflächen ist nämlich ungebrochen hoch und hat gerade in Pandemiezeiten sogar noch zugelegt.

Die Pandemie war es auch, die die Digitalisierung stark vorangetrieben hat. So wurden und werden z. B. die schon zuvor bei s REAL angebotenen virtuellen 360°-Rundgänge wesentlich häufiger frequentiert und nachgefragt als noch vor einem Jahr.

Was Digitalisierung für die Immobilienbranche bedeuten kann und wie sich hier neue, digitale Services neben – und nicht: statt – den altbewährten etablieren werden, können Sie in unserer Coverstory dieser Ausgabe des s REAL „WOHNEN“ nachlesen. Eines ist jedenfalls klar: Immobiliengeschäfte, ob verkauft oder gekauft, vermietet oder gemietet wird, sind in der Regel zu emotional besetzt, als dass sie ohne den persönlichen, menschlichen, empathischen Kontakt auskommen könnten. So sieht sich die s REAL bereits als der Hybridmakler Nummer eins in Österreich und will diese Position in naher Zukunft noch ausbauen.

Einen schönen Sommer wünscht Ihnen,

Asmira Slamnik

Robert Haubiz

GeschäftsführerIn

HIGH- LIGHTS

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



Sonnenlounge

Genießen Sie das einzigartige Wohnfühlerlebnis in Krumpendorf am Wörthersee!

In bester Lage, eingebettet in der Villengegend oberhalb von Krumpendorf, entsteht auf ca. 3.700 m² Grundfläche ein Neubauprojekt, bestehend aus 5 großzügig auseinandergelegenen Wohnhäusern, mit insgesamt 13 Wohneinheiten, 2 Tiefgaragen und Autoabstellplätze im Freien. Die individuell gestalteten Wohnungen sind ab einer Wohnfläche von etwa 51 m² bis hin zu 116 m² verfügbar. Die Wohnungen bestechen durch ihren großzügigen Grundriss – genug Platz für Sie und Ihrer Familie! Lichtdurchflutete große Räume erzeugen eine tolle Wohnfühlatmosphäre. Mit der chilligen „Sonnenlounge“, im Herzstück der Anlage, wird nicht nur ein Hingucker, sondern auch eine Wohlfühlzone für ein Zusammentreffen der Bewohner geschaffen. (Beispielobjekt 2838/388)

Kontakt: Robert Haubiz, Tel. + 43 5 0100 - 26530, robert.haubiz@sreal.at

Nähere Informationen Seite 17



Penthousewohnung mit großer Sonnenterrasse

Sie sind auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Wohnung in exzellenter Wohnlage von Wolfsberg - dann sind Sie hier absolut richtig. Tolle Eigentumswohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche + ca. 22 m² herrlicher Sonnenterrasse mit traumhafter Aussicht. Die Wohnung erstreckt sich über 2 Geschosse - das 4. und 5. Obergeschoss (= letztes Geschoss). Das geräumige Wohnzimmer bietet auf ca. 40 m² Fläche ausreichend Platz. Ebenso sind der Wohnung ein Tiefgaragenabstellplatz und ein großer, versperrbarer Kellerraum zugeordnet. Objektnummer: 1086/2860

Kontakt: office@sreal-wolfsberg.at

Nähere Informationen Seite 28



Ihr moderner Wohntraum mit Grünfläche in Seeboden am Millstätter See

In grüner Ruhelage mit wunderbarem Weitblick auf die Bergwelt Kärntens befindet sich die idyllische Wohnanlage Sonnfeld-Wohnen für unterschiedliche Bedürfnisse- vom luxuriösen Loft bis hin zur gemütlichen Gartenwohnung. Auf 77 m² bis 129 m² finden sich exklusive Wohnungen für alle Anforderungen. Vom geräumigen Loft mit traumhafter Sicht auf den Millstätter See, behaglichen Panoramawohnungen mit offener Terrasse bis hin zur gemütlichen Gartenwohnung mit grüner Wohlfühlzone-hier findet sich für jeden Geschmack das richtige Zuhause. Objektnummer: 2838/437

Kontakt: Bernadett Weber, Tel. + 43 5 0100 - 26530, bernadett.weber@sreal.at

Nähere Informationen Seite 24

s REAL · WOHNEN

INHALT

Immobilien-Highlights	2
Coverstory	4
Klagenfurt	8
Feldkirchen	13
Kärnten/Osttirol	15
Villach	18
Spittal	21
Wolfsberg/ Völkermarkt	25
St. Veit/Glan	29
Lienz	32

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: Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol RealitätenvermittlungsgesmbH, 9020 Klagenfurt

Internet: www.sreal.at

Hersteller: SDT/Druckbotschafter, Klagenfurt

Offenlegung gemäß § 25 Medien-gesetz: http://www.sreal.at/de/global/impressum/offenlegung_kaernten.html

Medieninhaber und Herausgeber: Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol RealitätenvermittlungsgesmbH, Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt, T +43 5 0100 - 30610

Geschäftsführer: Asmira Slamnik, Robert Haubiz

Grundlegende Richtung:

„s REAL · WOHNEN“ dient der s REAL als Mitteilungsblatt für ihre Kunden zur Information über den Realitätenmarkt und aktuelle Immobilienangebote.

Preise und Größenangaben ohne Gewähr



s REAL: DER HYBRIDMAKLER IN ÖSTERREICH

Zeitersparnis, mehr Erlös, mehr Transparenz: s REAL kombiniert digitale Tools wie das neue immo-live mit dem „menschlichen Faktor“ – und baut seine „hybriden Services“ stark aus.

„Hier kommt die Küche hin. Den Essbereich haben die Architekten direkt daneben eingeplant, dann haben Sie beim Essen einen schönen Ausblick ins Grüne“, erklärt der s REAL Immobilienspezialist. Der Kunde dreht sich im Essbereich einmal um 360° und nickt zufrieden. „Schaut wirklich gut aus. Jetzt würde ich gerne den Balkon sehen“, sagt er und klickt den Balkon auf dem eingeblendeten Wohnungsplan an. Sofort sieht er auf dem Monitor seines Notebooks den Blick vom Balkon und dreht sich dort Richtung Süden, während er sich zu Hause auf der Couch räkelt. „Hinter Ihnen ist der Wasseranschluss. Praktisch, wenn Sie Pflanzen oder ein Hochbeet wollen“, erzählt der s REAL Mitarbeiter, der während der gemeinsamen Wohnungsbesichtigung in seinem Büro sitzt.

Virtuell oder vor Ort

Bei s REAL können Kundinnen und Kunden zu einem vorher vereinbarten Termin gemeinsam mit der Maklerin bzw. dem Makler einen 360°-Rundgang durch Immobilien machen und dabei live – per Telefon oder online – kommunizieren. Dieses Service war zu Beginn vor allem bei jenen beliebt, die sich für Immobilien fern ihres Wohnorts interessieren. Dann kam Corona und sorgte auch im Immobilien-sektor für einen digitalen Schub. „Viele unserer digitalen Services haben wir bereits vorher angeboten. Breitenwirkung erlangten die meisten aber erst durch Lockdown und Homeoffice-Phasen“, bestätigt Michael Molnar, Geschäftsführer s REAL Immobilien.

Hybride Beratung

Virtuelle Darstellungsformen von Immobilien bietet s REAL schon seit einigen Jahren an. Im Neubaubereich vermehrt, da in diesem Segment viele Wohnungen bereits „vom Plan“ verkauft werden.

„Wir haben aber auch die Anbotlegung und den Abschluss teilweise digitalisiert“, sagt Michael Molnar. „Das sind logische Schritte, die wir für unsere Kunden schon jetzt gehen und sukzessive zu einem gesamt digitalen Prozess ausbauen.“ Wichtig dabei: Egal, ob Besichtigung, Besprechung oder Anbotlegung – was digital angeboten wird, ersetzt bei s REAL nicht die „klassische“ Variante. „Kunden haben eine zusätzliche Option und können wählen“, betont Michael Molnar. Die Digitalisierung analoger Prozesse sei kein Selbstzweck. „Die große Chance, die wir darin sehen: Wir wollen mit und durch digitale Innovationen und Services Mehrwerte für Kunden und Mitarbeiter schaffen, die bisher gar nicht möglich waren. Wir wollen nicht entweder oder, sondern sowohl digitale als auch analoge Services anbieten und diesen Ansatz noch viel weiter ausbauen.“ Neben innovativen digitalen Services spielen dabei auch der persönliche Kontakt und eine über Jahrzehnte gewachsene regionale Präsenz entscheidende Rollen.

Klassische Stärken

s REAL ist in regionalen Sparkassen österreichweit präsent. Ein Vorteil, der sich daraus für Verkäuferinnen und Verkäufer ergibt: Viele Immobilieninteressentinnen und -interessenten kommen mit Finanzierungsfragen in die Filialen – oder immer öfter auch in die Online-Kanäle von Erste Bank und Sparkassen. Regionale Printmagazine – eines davon halten Sie gerade in Händen – sind eine weitere Möglichkeit, Immobilien ins „Schaufenster“ zu stellen. Mit der Kombination von digitalen mit klassischen Plattformen sorgt s REAL dafür, dass Verkaufsimmobilen die passenden Interessentinnen und Interessenten dort „abholen“, wo diese suchen. „Multi Channel Marketing“ nennen Exper-

tinnen und Experten dieses bei s REAL praktizierte Vertriebskonzept. Welche Vorteile die Kombination aus klassischen regionalen Stärken und immer mehr digitalen Diensten bringt, zeigt auch das neue Service immo-live.



Zu Immobilien fahren oder online erkunden: **Besichtigungen** gibt es bei s REAL virtuell oder vor Ort.



Das **Beratungsgespräch** gibt es bei s REAL virtuell oder persönlich – wie es Ihnen lieber ist.



Sie möchten ein **Anbot abgeben** oder eine Immobilie veräußern? Das geht bei s REAL digital oder analog bei der Maklerin bzw. beim Makler.

immo-live

Mit immo-live kann man Immobilien schneller und oft deutlich lukrativer veräußern. So wie Manfred Doppelbauer. Er hat ein altes Haus in Straßfeld/Schlüßlberg geerbt und beschlossen, die sanierungsbedürftige Immobilie zu veräußern. Seine Erwartung: 150.000 Euro Erlös. Um dieses Ziel zu erreichen, beauftragte er den regionalen s REAL Makler, Norbert Preining. Dieser empfahl ihm, immo-live zu nutzen. 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 – digital oder vor Ort, individuell oder im Rahmen von Open-House-Events. Mit der Legitimierung (Ausweis, E-Mail-Adresse und Handynummer) erhalten Interessentinnen und Interessenten einen Link und können bis zum Ablauf der Frist jederzeit online ein verbindliches Anbot

„Die Digitalisierung unserer Services hat keinen Selbstzweck, aber ein klares Ziel: dadurch einen Mehrwert für unsere Kunden zu schaffen – hybrid und nicht entweder oder.“

Michael Molnar,
Geschäftsführer s REAL Immobilien

abgeben. So können Verkäuferinnen und Verkäufer schnell und unkompliziert den zu diesem Zeitpunkt bestmöglichen Preis erzielen. Auch Käuferinnen und Käufer profitieren von dem transparenten System: 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 oder der Bestbietende zur neuen Eigentümerin bzw. zum neuen Eigentümer wird. Optional können Abgeberinnen und Abgeber einen „Sofortkaufpreis“ kommunizieren: Damit gehört das Objekt sofort jener Käuferin bzw. jenem Käufer, die bzw. der bereit ist, diesen Preis zu bezahlen. Manfred Doppelbauer hat mit s REAL und immo-live die Immobilie schnell und sicher veräußert. Sein ursprüngliches Erlösziel von 150.000 Euro wurde dabei mit 187.000 Euro deutlich übertroffen.

Blick in die Zukunft

immo-live ist das jüngste Ergebnis einer kontinuierlichen Weiterentwicklung. „Wir sehen uns bereits aktuell als der Hybridmakler in Österreich und wollen diese Position durch eine Innovationsoffensive in den nächsten Monaten weiter ausbauen“, sagt Michael Molnar. Ein rein digitaler Weg ist für ihn in den allermeisten Fällen nicht die optimale Lösung. „Immobilientransaktionen sind oft mit weitreichenden Veränderungen der Lebenssituation verbunden. Empathie wird nie digital sein.“ Auch dem Weg, digitale Trends erst anzubieten, wenn sich diese langfristig etabliert haben, kann er wenig abgewinnen. „Wir wollen weiterhin First Mover im Sinne unserer Kunden sein. Aber nur dort, wo es einen Kundenmehrwert schafft, und nicht, um schneller dort zu sein.“ Man darf also gespannt sein, welche neuen hybriden Serviceleistungen s REAL als Nächstes anbietet. Gearbeitet daran wird weiterhin und immer wieder auch in Workshops mit Kundinnen und Kunden.

„Mehr Erlös, weniger Zeitaufwand. Ich würde es wieder so machen.“

Manfred Doppelbauer hat mit immo-live, dem digitalen Angebotsverfahren von s REAL, ein Haus verkauft. Sein ursprüngliches Erlösziel von 150.000 Euro wurde dabei mit 187.000 Euro deutlich übertroffen.

sreal.at

 **REAL**
Immobilien

Klick. Klick. Meins.

immo-live

**Jetzt einfach und sicher
Immobilien online verkaufen.**

Unser Team Klagenfurt stellt sich vor!



Franchisenehmerin
Marion Widmann
M +43 664 222 90 19



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



Vertriebsassistentin
Mag. Elisa Mallner
T +43 463 507 477



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



Immobilienfachberaterin
Cornelia Schmid
M +43 664 220 63 31

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

Frau Widmann und ihr Team stehen Ihnen persönlich für eine kompetente Beratung jederzeit zur Verfügung.

Wir haben für Sie von
Mo – Fr von 9.00 – 16.00 Uhr geöffnet.

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung

Unser Immobilienbüro befindet sich zentral in Klagenfurt in der Bahnhofstraße 8/Ecke Alter Platz.

Ihr Partner
in
Klagenfurt



Wir suchen Immobilien!

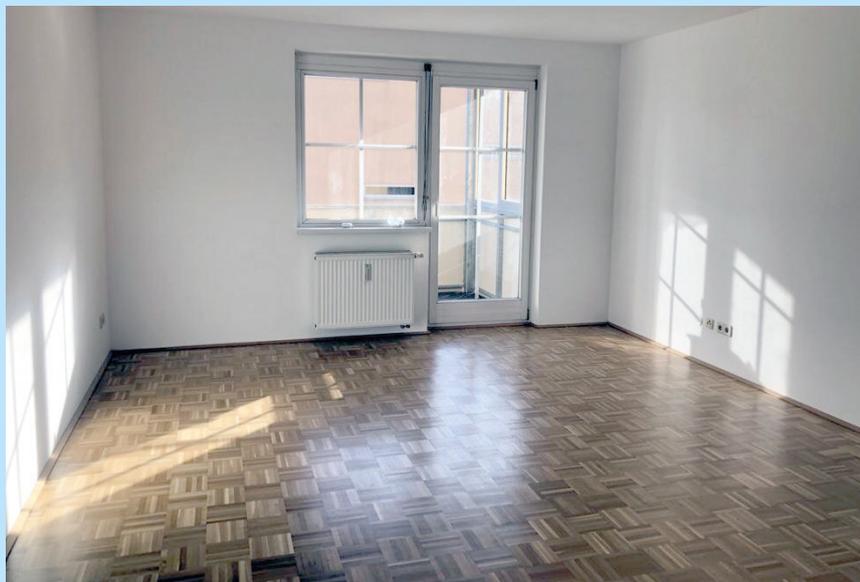
Kompetente und seriöse Geschäftsabwicklung garantiert!

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

Komfortable 2 Zimmerwohnung mit Loggia und Gartenanteil!

Nur ca. 2 km vom Klopeiner See entfernt, umgeben von viel Grün und sauberer Luft, liegt diese Wohnung mit ca. 48 m² Wohnfläche zzgl. ca. 4 m² Südloggia zu einem erschwinglichen Kaufpreis. Das Wohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten wurde ca. im Jahre 2000 errichtet. Die Raumaufteilung mit dem halb-offenen Wohn- und Küchenbereich auf ca. 27 m², einem Schlafzimmer, das Badezimmer mit Fenster, ein separates WC sowie ein Abstellraum ergeben ein gemütliches Wohlfühlambiente. Helligkeit und Abendsonne werden durch die Süd/West Ausrichtung garantiert. Zusätzlich zur Wohnung gehört ein Gartenanteil von ca. 100 m². Da dieser erst nachträglich dazu parifiziert wurde, ist ein direkter Zugang über die Loggia derzeit noch nicht möglich. Ein KFZ Abstellplatz kann separat um € 3.500,- erworben werden. Perfekt für Singles oder ein junges Paar. Im Kaufpreis ist eine Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 51 TS Stand 28.02.2021 inkludiert, welche nach den Richtlinien vom Land Kärnten übernommen werden kann. HWB: 62,98 kWh/m²a
KP: € 99.000,-

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



Wohnen mit Urlaubsfeeling in St. Kanzian am Klopeiner See

Diese 3 Zimmerwohnung mit perfekter Aufteilung und einer Wohnfläche von ca. 70 m² zzgl. ca. 4 m² Süd/Ostloggia ist für Jungfamilien bestens geeignet. Der halboffene Wohn- und Küchenbereich mit ca. 30 m² Fläche bietet viel Platz für eine individuelle Gestaltung. Neben dem offenen Wohnbereich gibt es zwei weitere Zimmer, die jeweils nach Süden ausgerichtet sind. Das Badezimmer mit Fenster und Wanne ist ca. 5 m² groß. Ein separates WC und ein Abstellraum befinden sich neben dem Eingangsbereich. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Ein KFZ Abstellplatz kann zusätzlich um 3.500,- erworben werden. Ein Kellerabteil mit ca. 4,6 m² ist natürlich auch vorhanden. Die Lage der Wohnung, die Nähe zum Klopeiner See sowie der hohe Freizeitwert machen die Wohnung besonders attraktiv. Im Kaufpreis ist eine Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 72 TS inkludiert, welche nach den Richtlinien vom Land Kärnten übernommen werden kann. HWB: 62,98 kWh/m²a, KP: € 129.000,-

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

Solid Living - Happy Family!

Sonnige, attraktive 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage in Klagenfurt. Die Wohnung hat ca. 87 m² Wohnfläche, zzgl. einer ca. 8 m² großen Westloggia und liegt im Hochparterre einer familiären Eigentumswohnanlage. Neben 2 Schlafzimmern gibt es eine große Küche und einen großen Wohnbereich mit Zugang zur Loggia. Ein wunderschöner und großzügig angelegter Allgemeingarten mit einem großen Spielplatz erwartet Sie und Ihre Familie. Das Besondere an dieser Wohnung ist das attraktive großzügige Wohnzimmer, mit direktem Zugang zur sonnigen Westloggia. Die lichtdurchflutete Küche könnte durch eine Sitzecke oder einer besonders großen Arbeitsfläche für Hobbyköche zu Ihrem persönlichen Paradies werden. Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung/Fernwärme.

Es befinden sich allgemeine Abstellplätze vor dem Haus bzw. kann ein Carport für € 7.000,- dazu erworben werden.

HWB: 64,95 kWh/m²a
KP: € 169.000,-

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



Familienraum mit Gartenanteil!

Diese perfekt aufgeteilte 3 Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² zzgl. Süd/Loggia mit ca. 4 m² bietet nicht nur eine sensationelle Aufteilung, sondern auch noch einen eigenen Gartenanteil von ca. 133 m². Da diese Gartenfläche erst nachträglich dazu parifiziert wurde, ist ein direkter Zugang über die Loggia derzeit noch nicht möglich. Dieser muss erst auf Kosten des Käufers geschaffen werden. Ein großes Wohnzimmer mit halbintegrierter Küche mit ca. 31 m² Fläche, einer ca. 4 m² großen Loggia, wo man herrlich frühstücken oder den Abend ausklingen lassen kann, zwei weitere Zimmer mit fantastischem Berg und Panoramablick, einem separaten WC und einem Abstellraum sowie einem Badezimmer mit Wanne. Im Kaufpreis enthalten ist eine Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 73 TS Stand 28.02.2021 inkludiert, welche nach den Richtlinien vom Land Kärnten übernommen werden kann. Ein Autoabstellplatz kann zusätzlich um € 3.500,- gekauft werden. Das Wohnhaus mit 9 Einheiten wurde ca. im Jahre 2000 gebaut.

HWB: 62,98 kWh/m²a

KP € 149.000,-

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



Leistbare Familienwohnung in der Nähe von Velden am Wörthersee!

Endlich hat Ihre Suche nach einer leistbaren Familienwohnung ein Ende. Diese großzügig angelegte und gut aufgeteilte 3 Zimmerwohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche zuzüglich einer überdachten Südloggia mit ca. 8 m² ist nur wenige Autominuten vom Zentrum Velden und dem schönen Wörthersee entfernt. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit Blick ins Grüne. Das Highlight dieser lichtdurchfluteten Wohnung ist das Wohnzimmer, von dem aus man auf die überdachte Südloggia gelangt. Das zweite Schlafzimmer kann sowohl als Kinderzimmer oder auch als Homeoffice Büro genutzt werden. Zur Wohnung gehört ein sehr geräumiges Kellerabteil mit ca. 14 m² Fläche, welches viel Platz zum Verstauen bietet. Es besteht optional die Möglichkeit einen KFZ Abstellplatz um € 4.000,- dazu zu kaufen. Die monatlichen Kosten für den KFZ Abstellplatz betragen ca. € 12,-. Die Wohnung wird mittels Pellets-Zentralheizung beheizt.

HWB: 77,11 kWh/m²a, KP € 159.000,-

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

City Life mit Karawankenblick!

Diese schicke Dreizimmerwohnung liegt im 11. Stockwerk eines Hauses mitten in der City von Klagenfurt und ist Richtung Süden und Osten ausgerichtet. Sie genießen eine atemberaubende Aussicht über die Stadt und in die Berge. Genießen Sie diese Wohnerlebnis auf ca. 88 m² Wohnfläche zzgl. ca. 9 m² verglaster Loggia. Heimeliges Familienwohnen oder großzügiger Wohngenuss zu zweit? Vom zentralen Vorraum kommt man in die sonnige Essdiele, die das gemütliche Herzstück dieser Wohnung ist. Von dort geht es direkt in die Küche mit herrlichem Ausblick und in 2 Zimmer, die einen Zugang zur verglasten ca. 9 m² großen Loggia haben. Ein weiteres Schlafzimmer, ein Bad und ein separates WC schließen den Rundgang ab. Sie erreichen in ein paar Minuten zu Fuß die Innenstadt oder den Lendkanal mit direktem Geh- und Radweg zum Wörthersee. Gebaut wurde das Hochhaus ca. 1969 und in den letzten beiden Jahren einer umfassenden Sanierung unterzogen. Ein Parkplatz kann angemietet werden!

HWB: 31 kWh/m²a, KP € 239.000,-

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



Wohnen mitten in Klagenfurt

Diese praktisch aufgeteilte 3 Zimmerwohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche ist individuell gestaltbar. Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage von Klagenfurt. Das zweite Schlafzimmer lässt sich sowohl als Kinder- als auch als Arbeits- oder Gästezimmer hervorragend nutzen. Die Küche ist sehr praktisch geschnitten und würde sogar Platz für eine kleine Sitzmöglichkeit bieten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den nachträglich überglasten Balkon, der ca. 10 m² groß ist. Hier ist genügend Platz für eine Sonnenliege und auch einen Kaffeetisch. Ein Tiefgaragenparkplatz für € 12.000,- kann separat dazu erworben werden.

HWB: 35 kWh/m²a

KP: € 199.000,- inkl. 12.000,- WBF

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

**Klein, fein und bald mein!**

Charmante 2 Zimmerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche + ca. 4 m² mit Glas überdachtm Südbalkon und schönem Grün- und Bergblick. Nach Velden und dem schönen Wörthersee sind es nur wenige Autominuten und das ganze Rosental liegt Ihnen quasi zu Füßen. Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil und optional steht den Käufern ein KFZ Abstellplatz zum Kaufpreis von € 4.000,- zur Verfügung. Die monatlichen Kosten für den Stellplatz belaufen sich auf ca. € 14,-. Im Kaufpreis ist eine attraktive Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 43.218,59,- enthalten, welche übernommen werden kann. Man hat in jedem Raum die Möglichkeit, seinen persönlichen Stil und seine Einrichtungsvorstellungen unterzubringen. Eine sehr gepflegte Grünfläche gehört zu dieser Wohnanlage dazu und kann ebenfalls genützt werden.

HWB: 53,32 kWh/m²a, KP: € 99.000,-

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

Wohnen in zentraler Lage von Klagenfurt

Kompakt geschnittene 3 Zimmerwohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche im 3. Liftstock einer vierstöckigen Eigentumswohnanlage in zentraler Lage in Klagenfurt gelegen. Eine ca. 6 m² große Südloggia inkl. Sonnenmarkise bietet einen wunderschönen Blick auf die Karawanken. Ein idyllischer Allgemeingarten, mit gemütlichen Sitzgelegenheiten, schönem Baumbestand und großzügigen Grünflächen, der zum Verweilen der Erwachsenen oder die Kinder zum Versteckenspielen einlädt. Der Sattnitz Radweg befindet sich in unmittelbarer Nähe und in weniger als 10 Minuten erreicht man mit dem Fahrrad das Strandbad Klagenfurt. Eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Einkaufsmöglichkeiten, eine große Auswahl an Schulen, Kindergärten und Betreuungsstätten, sowie eine attraktive Verkehrsanbindung machen die Lage besonders.

HWB: 39,30 kWh/m²a

KP: € 169.000,-

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

**Gelegenheit Nähe Velden!**

Großzügig angelegte und sehr gut aufgeteilte 3 Zimmereckwohnung mit ca. 90 m² Wfl. und ca. 8 m² Loggia. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock von insgesamt 2 Stockwerken. Die Anlage mit insgesamt nur 8 Wohneinheiten ist umgeben von weitläufigen Grünflächen und befindet sich nicht weit von der Drau. Das schöne Rosental liegt Ihnen quasi zu Füßen und das Zentrum von Velden und den Wörthersee erreicht man in nur wenigen Autominuten. Im Kaufpreis ist eine Wbf. in der Höhe von € 75.604,10 enthalten und kann übernommen werden. Ein KFZ Abstellplatz steht um € 4.000,- den künftigen Eigentümern zur Verfügung. Die monatlichen Kosten für diesen belaufen sich auf ca. € 14,-. Ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht ist nur ein Highlight von vielen.

HWB: 53,32 kWh/m²a, KP: € 169.000,-

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



Grundstück in 9341 Launsdorf

Diese Liegenschaft befindet sich auf der Sonnenseite von Launsdorf, mit unverbaubarem Blick auf die Burg Hochosterwitz. Ein wunderschöner Platz, auf einem kleinen Plateau, für Ihr neues Eigenheim. Lassen Sie sich inspirieren und planen Sie für die Zukunft.

Diese Liegenschaft ist unterteilt in zwei Parzellen. Das Grundstück Nr. 1480, mit ca. 1.165 m² Grundfläche, ist als Bauland-Dorfgebiet gewidmet und hat eine GFZ von 0,5.

Das Grundstück 1497/1, mit ca. 1.136 m² Grundfläche, ist als Grünland-für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, gewidmet.

Auf einem Teil des Grundstücks ist ein Wasseranschluss vorhanden, der Kanalanschlussschacht befindet sich in der Straße direkt vor dem Grundstück.

Sobald die Parzelle bebaut wird, so werden im Zuge eines konkreten Bauvorhabens die Kanal- und Abwasseranschlussbeiträge gemäß Kärntner Gemeindekanalisationsgesetz und Gemeindewasserversorgungsgesetz ermittelt. Die Höhe dieser Beiträge hängt von der Größe und dem Umfang des geplanten Wohnhauses ab.

Hier können Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Es ist genügend Platz, um Ihren Wünschen zu verwirklichen

KP: € 185.000,-

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



Perfekt aufgeteilter Bungalow in Klagenfurt

Im Ortsteil Lambichl liegt dieser vollunterkellerte Bungalow, welcher ca. im Jahr 1978 errichtet wurde, mit einer Garage, die genügend Platz für Ihren Fuhrpark bietet. Die Wohnfläche von ca. 112 m² ist optimal aufgeteilt in ein großes Wohnzimmer und eine Küche mit ca. 5 m² in einem Mezzobereich mit Ankleide- und direktem Zugang zum Schlafzimmer und ein weiteres Schlafzimmer. Im Eingangsbereich befindet sich ein separates Kinder-/Gästezimmer inklusive kleinem Duschbad. Die Ostterrasse ist perfekt für das Frühstück geeignet und an der Westterrasse können Sie die Abendsonne genießen. Das parkartige Grundstück mit ca. 1.800 m² bietet Ihnen viel Gestaltungsmöglichkeiten für Pool/Saunahaus/Außenküche/Obstgarten usw. Innerhalb von 3 km erreichen Sie den Kindergarten, die Volksschule und das Gymnasium, sowie perfekte Einkaufsmöglichkeiten von Viktring. Ihre täglichen Lebensmittel sind nur 170 m entfernt. Das Haus wird mittels Öl-/Zentralheizung beheizt. Das Haus ist dem Alter entsprechend sehr gepflegt und könnte sofort bezogen werden.

HWB: 200,56 kWh/m²a

KP: € 326.000,-

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

**ERFOLGREICH
VERMITTELT!**

Unser Team Feldkirchen stellt sich vor!



Immobilienfachberaterin
Barbara Friessnegg
M +43 664 887 56 512

Franchisenehmerin
Immobilien Widmann e.U.



Vertriebsassistentin
Mag. Elisa Mallner
T +43 463 507 477

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



So finden Sie zu uns!

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

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Wir suchen für konkrete Kaufinteressenten im Bezirk Feldkirchen

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke

Bei uns sind Sie richtig!

Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!



Provisionsfrei für den Käufer

Wohnen an der Tiebel-Au

Nur noch wenige Wohnungen verfügbar - In der Nähe des Feldkirchner Stadtzentrums entstehen acht exklusive Eigentumswohnungen auf einem äußerst charmanten Grundstück. Sie verfügen über eine Wohnfläche zwischen ca. 46 und 93 m². Die direkte Lage am Tiebelbach, an einer Grünoase, und die optimale Ausrichtung der großzügigen Terrassen gegen Westen und Süden ist einzigartig. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen im EG erhalten neben der befestigten Terrasse private Gärten. Die darüber liegenden Wohnungen beeindrucken durch großzügige Dachterrassen mit ungetrübtem Süd-Westausblick. Das Projekt wird höchst ökologisch über die örtliche Fernwärmanlage beheizt. Besonderes Augenmerk wird auf hochwertige Oberflächen und qualitative Ausstattungsobjekte gelegt. Den Wohnungen sind eigene Kellerersatzräume zugeordnet. Die Anlage verfügt über 12 überdachte Stellplätze, die man einzeln zukaufen kann. Baubeginn ist Sommer 2021. Provisionsfrei vom Bauträger.

HWB: 49,47 kWh/m²a

KP: auf Anfrage

M +43 664 887 565 12

Barbara Friessnegg

barbara.friessnegg@sreal.at

Raum für Ihre Geschäftsidee

Zentrumsnah liegt diese ca. 74 m² große Mietfläche im 1.OG eines der schönsten Stadthäuser in Feldkirchen. Der Grundriss gliedert sich in Vorraum, WC, 3 Räume und in einen kleinen Abstellraum oder Teeküche. Im Haus gibt es einen Lift und ausreichend Parkplätze liegen in unmittelbarer Nähe. Denkbar wäre eine Nutzung als Büro, kleine Praxis oder Räume für Kosmetik, Fußpflege, Massage o.ä. Das Objekt kann nach Vereinbarung übernommen werden. Individuelle Gestaltungswünsche können noch berücksichtigt werden.

HWB: 115 kWh/m²a

Miete € 750,- inkl. BK/Ust.

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



Wir suchen Immobilien!

Diskrete und seriöse Geschäftsabwicklung wird garantiert!

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

Charmante Wohnung in Ruhelage

Nur wenige Autominuten von Klagenfurt und dem Wörther See entfernt, liegt diese gepflegte 3-Zimmer Wohnung im Ortsteil Tigring von Moosburg. Auf einer Wohnfläche von ca. 74 m² bietet sie zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, eine kleine Küche, ein Bad mit Badewanne und eine Diele mit Gäste-WC und Abstellraum. Die Räume sind gut geschnitten, brauchen aber evtl. ein bisschen Kosmetik. Die Möbel können auf Wunsch übernommen werden. Die Lage ist ländlich ruhig und viele Badesee und Ausflugsziele sind nur wenige Kilometer entfernt. Auch eine Nutzung als Zweitwohnsitz ist möglich. Übergabe ca. Oktober 2021.

Energieausweis ist in Arbeit.

KP: € 139.000,-

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



s REAL Landesgesellschaft Kärnten/ Osttirol stellt sich vor



Vertriebsassistentin
Melanie Köstinger
M +43 664 8386793
melanie.koestinger@sreal.at

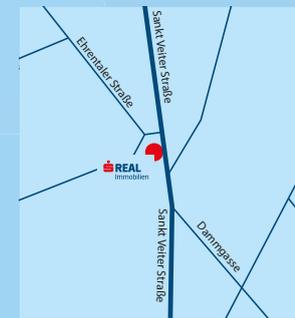
Geschäftsführer
Robert Haubiz
M + 43 664 8181261
robert.haubiz@sreal.at

Immobilienfachberaterin
Ilona Nieddu
M +43 664 88851912
ilona.nieddu@sreal.at

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

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:
Im ersten Stock der
Sparkassen Filiale
in der St. Veiter Straße
**s REAL Landesgesellschaft
Kärnten/ Osttirol**
St. Veiter Straße 125,
1. Stock, Top 3,
9020 Klagenfurt
T +43 5 100 - 26532
info.kaernten@sreal.at
www.sreal.at



Entzückendes Reihenhaus in perfekter Lage

Ein Haus mit Charme! Sie erreichen das Zentrum von St. Veit an der Glan in 6 Minuten mit dem Auto, wo Sie schöne Spaziergänge durch die schöne Altstadt unternehmen können. Der wunderbare Holzgeruch erstreckt sich über den gesamten ca. 122 m² großen Wohnbereich und die teils sehr hohen Decken von etwa 3,7 Metern lassen das gesamte Gebäude noch offener wirken. Das Erdgeschoß besteht aus einer Wohnküche + Speis, ein Vorzimmer, ein Gäste-WC und ein zusätzliches Zimmer. Das Obergeschoß verfügt über 3 Zimmer, einen Schrankraum, das Badezimmer und den Vorraum. Die Ausrichtung des Hauses geht nach Westen. Somit steht den sonnigen Nachmittagen nichts mehr im Wege. Das absolute Highlight ist der Garten mit seinen wunderschönen Bäumen! Wenn Sie aber ein absoluter Sonnenanbeter sind, dann sollten Sie den Nachmittag auf dem rund 13 m² großen Balkon verbringen.

Carport für 2 PKW's, Kellerfläche ca. 58,64 m², gesamte Grundstücksfläche 486 m²

KP € 389.000,-

HWB 42,16 KWH/m²a, fGEE 0,80

T + 43 5 0100 - 26534, Ilona Nieddu (2838/ 578)

ilona.nieddu@sreal.at

Ein- oder Zweifamilienhaus

Knapp 12 km von Völkermarkt entfernt finden Sie, in herrlicher Ruhelage, diese einmalige Liegenschaft. Das Haus ist im guten Zustand und bedarf derzeit keinerlei Sanierungen. Baujahr des Objektes: 1991. Das ursprünglich bestehendes Haus von 1957 wurde um-, zu- und ausgebaut. Erhalten geblieben sind der erweiterte Keller und die Grundmauern im EG. Für zwei Familien werden zwei komplette Wohneinheiten angeboten! Derzeit ist das DG nur über die Wohneinheit im EG erreichbar, kann bei Bedarf durch eine Außentreppe getrennt werden. Das Haus ist unter anderem in einem sehr guten Rohzustand auf, Beheizt wird das Objekt mittels einer Holzheizung, Holzvergaser oder einer 7 Jahre alten Pelletheizung. Ein 1,5 ha großer Garten könnten bei Bedarf erworben werden.

- Grundstücksfläche: 3.993 m²

- Wohnfläche: 184,31 m²

- Lagerfläche: 320 m²

KP € 349.000,-

HWB 141 KWH/m²a, fGEE 1,70

T + 43 5 0100 - 26535 (2838/ 374),

robert.truschnig@sreal.at





**Sonnengenuss
Kommen Sie auf die Sonnenseiten Moosburgs!**

Im Zentrum von Moosburg fließt Holz in moderner Wohnbauweise ineinander - die neu errichtete Wohnanlage besteht aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt 13 Wohneinheiten sowie einer Geschäftsfläche.

Beide Häuser, Sonnengenuss West und Sonnengenuss Ost, sind durch einen offenen Laubengang samt Liftanlage und Treppen verbunden.

Der Neubau in attraktive Lage eignet sich für jede Altersstruktur - aufgeteilt auf EG, 1. OG und 2. OG verfügen die hochwertigen Eigentumswohnungen zwischen 35 m² und 112 m² Wohnfläche. Zur Realisierung neuer Geschäftsideen eignen sich die großzügigen Büroflächen im Erdgeschoß der Wohnanlage.

Die Wohnungen im 2. Obergeschoß wurden als Maisonette-Wohnungen angelegt und verfügen über eine ausgebauten Galerie im Dachgeschoß, die für zusätzliches Wohlfühlambiente sorgt.

Insgesamt sind 26 Autoabstellplätze auf die Tiefgarage im Untergeschoß, das Parkdeck im Erdgeschoß und im Freien aufgeteilt.

Bei der Realisierung des Projektes „Sonnengenuss“ wird besonderen Wert auf die verwendeten Materialien und auf eine nachhaltige Bauweise gelegt. Für den modernen Holzbau kommt vorwiegend heimisches Fichten- und Lärchenholz zum Einsatz.

Fließender Übergang von Wohn- und Essbereich, offene Wohngrundrisse sowie großzügige Fensterfronten hin zu den Sonnenterrassen zeichnen diese Wohnungen aus - **Ihr neues zu Hause!**

Werfen Sie gerne einen Blick auf die Homepage Immobilien Leitner, es lohnt sich!

KP verfügbar ab € 122.000,-

HWB 36 KWH/m²a, fGEE 0,78

T + 43 5 0100 - 26530, (Beispielobjekt 2838/338), robert.haubiz@sreal.at



Sonnenlounge

Genießen Sie das einzigartige Wohnfühlerlebnis in Krumpendorf am Wörthersee!

In bester Lage, eingebettet in der Villengegend oberhalb von Krumpendorf, entsteht auf ca. 3.700 m² Grundfläche ein Neubauprojekt, bestehend aus 5 großzügig auseinandergelegenen Wohnhäusern, mit insgesamt 13 Wohneinheiten, 2 Tiefgaragen und Autoabstellplätze im Freien.

Die Wohnhäuser in leichter Hanglage sind jeweils aufgeteilt auf EG-Einheiten mit Terrassen und anschließenden Eigengärten, sowie OG-Einheiten (Penthäuser) mit großzügigen Balkonen/Terrassen.

Die individuell gestalteten Wohnungen sind ab einer Wohnfläche von etwa 51 m² bis hin zu 116 m² verfügbar.

Die Wohnungen bestechen durch ihren großzügigen Grundriss – genug Platz für Sie und Ihrer Familie! Lichtdurchflutete große Räume erzeugen eine tolle Wohnfühlatmosphäre.

Mit der chilligen „Sonnenlounge“, im Herzstück der Anlage, wird nicht nur ein Hingucker, sondern auch eine Wohlfühlzone für ein Zusammentreffen der Bewohner geschaffen.

Genießen Sie in den gemütlichen Sitz-säcken den Sonnenuntergang bei einem Aperitif, oder am Abend den wunderschönen Sternenhimmel bei dem beruhigenden Flackern des selbst entzündeten Feuers.

Highlights: Die Wohnhäuser verfügen über ein bis zwei nach Süden hin ausgerichteten Terrassen/Balkone – lassen Sie Ihren Blick hin über Krumpendorf, der Karawanken und den herrlichen Wörthersee schweifen!

Dieses Neubauprojekt zeichnet sich durch seine Individualität, Modernität, die traumhafte Aussicht und den enormen Wohlfühlfaktor aus.

Fühlen Sie sich angekommen in der „Sonnenlounge“! Gerne können Sie sich diese einmalige Immobilie unter der **Homepage www.sonnenlounge.com anschauen - reinschauen lohnt sich!**

KP verfügbar ab € 289.000,-

HWB 35,2 KWH/m²a, fGEE 0,74 (Haus 1)

T + 43 5 0100 - 26530, (Beispielobjekt 2838/388), robert.haubiz@sreal.at

s REAL Villach stellt sich vor



Vertriebsassistentin
Melanie Köstinger
 M +43 664 8386793
 melanie.koestinger@sreal.at

Immobilienfachberaterin
Martina Granig
 M + 43 664 88304265
 martina.granig@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

Befindet sich in der Geschäftsstelle der Kärntner Sparkasse in der Moritschstraße

s REAL Villach
 Moritschstraße 11, 9500 Villach
 T: + 43 5 0100 26533
 martina.granig@sreal.at
 www.sreal.at



Ein Zinshaus als Anlegertraum

Das in den 1950er Jahren erbaute Zinshaus mitten im Zentrum von Spittal umfasst 10 Wohnungen, 2 Geschäftsräumlichkeiten und ein gut besuchtes Café. Alle Räumlichkeiten sind erfolgreich Langzeit vermietet, Ausnahme bildet die erst im Mai 2021 renovierte Wohnung. Das Gebäude ist drei Stockwerke hoch. 1998 wurden einige Sanierungen an der Fassade vorgenommen. Die Fenster wurden 2012 getauscht. Abgesehen von zwei Ausnahmen wurden in den Wohnungen sämtliche Sanitäranlagen erneuert. Beheizt werden die Tops mittels Pellets-Einzelöfen (Anschlüsse bieten allerdings auch Möglichkeit auf Infrarotheizung) und die Geschäftsräumlichkeiten mittels Ölheizung. Sämtliche Kamine wurden neu ausgeschliffen.

– Grundstücksfläche: 657 m²

– Gesamtfläche: 1.403,23 m²

KP € 1.400.000,-

Eigentümer ist zur Erstellung eines EA hingewiesen worden.

T +43 5 0100 - 26533 (2838/590)

martina.granig@sreal.at



Einmalige Chance für Anleger!

Himmelberg liegt im Zentrum Mittelkärntens. Erholungssuchenden bietet das gut ausgebaute Wanderwegenetz viele Möglichkeiten Himmelberg's Natur zu erkunden. Durch die ausgezeichnete Lage befinden sich viele beliebte Ausflugsziele, Seen und auch Skigebiete in unmittelbarer Nähe.

Das zum Verkauf angebotene Haus ca. 560 m² Wohnfläche auf 3 Etagen verteilt. Das ehemalige Gasthaus bietet sich hervorragend zur willkommenen Zimmervermietung an.

Im Erdgeschoß praktiziert aktuell erfolgreich die ortsansässige Zahnärztin, welche die Praxis als Mieterin gerne weiterbetreibt, sollte dies mit dem Vorhaben des Käufers übereinstimmen. Dem aus dem 17. Jahrhundert stammenden Objekt wurde 2015 durch vielseitige Modernisierungsmaßnahmen komplett neues Leben eingehaucht.

So wurde neben der neu gestalteten Zahnarztpraxis auch das erste Obergeschoß (bestehend aus einem großen Vorraum, 6 Zimmer mit eigenem kleinen Badezimmer, Sauna, Schankraum und Waschraum) und das zweite Obergeschoß (umgewandelt in eine offene und charmante Loftwohnung) erneuert.

Beheizt wird das Gebäude mittels Öl-Zentralheizung. Das Nebengebäude umfasst eine Bruttofläche von ca. 130 m². Die Außenanlage ist herrlich angelegt (2015 neu gepflastert) und wurde 2018 mit einem Biotop verschönert.

KP € 730.000,-

HWB 263 KWH/m²a, fGEE 2,34

T + 43 5 0100 - 26533, (2838/589)

martina.granig@sreal.at

Willkommen bei der flexiblen Wohnfinanzierung.

Jetzt ausprobieren unter:
www.kspk.at/wohnkreditrechner



Jetzt
online
Kreditrate
berechnen!

Unser Team Spittal/Drau- Seeboden stellt sich vor!



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



Immobilienassistentin
Kathrin Bartsch
T +43 664 4509845
kathrin.bartsch@sreal.at



beh. konz.
Immobilienmakler
Rainer Schwinger
M +43 664 167 55 55
rainer.schwinger@sreal.at

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

In Seeboden am Millstätter See
direkt am Hauptplatz der
Marktgemeinde Seeboden



Franchisenehmerin
Bernadett Weber

Hauptplatz 3,
9871 Seeboden

T +43 4762 82200

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





Neue Projekte am Millstätter See in Planung

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

Auf 77 m² bis 129 m² finden sich exklusive Wohnungen für alle Anforderungen.

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

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

Auf großflächigen, offenen Terrassen kann der Ausblick auf den Millstätter See und das atemberaubende Bergpanorama genossen werden.

Alle Wohnungen verfügen über ein komfortables, geräumiges Badezimmer mit separatem WC und entsprechen dem modernsten Stand der Technik.

Die Wohnungsgrundrisse entsprechen dem behindertengerechten/anpassbaren Wohnbau und werden auf Ihre Bedürfnisse individuell geplant.

KP auf Anfrage.

T +43 664 1955700 (2838/594)

bernadett.weber@sreal.at



Neuwertige Wohnung mit traumhaftem Blick auf den Millstätter See

Neuwertige Wohnung mit traumhaftem Blick auf den Millstätter See. Eine tolle Gelegenheit um Kapital zu sichern. Wunderschöne Wohnung mit traumhaftem Ausblick auf den Millstätter See und die imposante Berglandschaft. Von der Tiefgarage gelangt man über das offene Treppenhaus ins Erdgeschoss. Vom Flur aus gelangt man in den Wohn-Essbereich mit offener Küche samt Einbauküche. Die bodentiefen Fensterfronten auf der Südseite öffnen den Blick hin über die Dächer von Millstatt und das blau/grün des Sees. Die Wohnung hat 3 Schlafzimmer. Das Badezimmer mit Tageslicht verfügt über Dusche und WC. Sonne und die wunderschöne Natur kann man auf der überdachten Sonnenterrasse genießen. Highlight dieser Wohnung ist ein schöner Garten mit Blick in die Natur, wo man grillen und gemütliche Stunden mit Freunden verbringen kann. Ein Tiefgaragenabstellplatz und ein Kellerabteil runden dieses perfekte Angebot ab.

HWB: 44 kWh/m², Wfl. 93 m², KP € 428.000,-.

T +43 664 1955700 (2838/586), Bernadett Weber
bernadett.weber@sreal.at



Wunderschönes Wohnhaus in idyllischer Lage Nähe Weissensee in Greifenburg

Das Wohnhaus ist sehr gepflegt und bietet auf ca. 250 m² Wohnfläche 6 Zimmer, zwei Bäder und eine gemütliche Terrasse. Das Herzstück des Hauses ist die sonnige Wohnküche mit großzügigen Essbereich. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet im Untergeschoß 2 Gästezimmer, ein Badezimmer, ein Hobbyraum mit Infrarotkabine sowie reichlich Abstellflächen. Das Dachgeschoss kann nach Ihren Bedürfnissen ausgebaut werden. Ein separater Eingang ins Obergeschoß bietet dann ausreichend Platz für Ihre Besucher oder Verwandte. Eine Garage mit Bodenluke in den Keller rundet diese schöne Liegenschaft ab. Der wunderschöne Garten ist ideal für Familien, Naturliebhaber und Genießer, die Ruhe suchen.

HWB: 139,64 kWh,

Wfl. 250 m², Grund: 1.166 m²,

KP. € 498.000,-.

T +43 664 1675555 (2838/585), Rainer Schwinger
rainer.schwinger@sreal.at



Moderne Wohnung mit Grünfläche in Seeboden am Millstätter See

Diese traumhafte Wohnung finden Sie in absolut sonniger Ruhelage von Seeboden mit teilweise Blick auf den Millstätter See und imposanter Bergkulisse. Im großen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit moderner Küche und Kachelofen erleben Sie Ihren Wohnraum. Ein gemütliches Schlafzimmer mit Ankleideraum und Zugang zum Wintergarten lässt Sie angenehm schlafen. In einem Gästezimmer finden Kinder oder Freunde ausreichend Platz zum Relaxen. Im Badezimmer kann geduscht oder gebadet werden, ideal für die Familie. Die Wohnatmosphäre in jedem Raum lässt keine Wünsche offen. Im Keller befinden sich zusätzlich 2 Räume, welche derzeit als Büro genutzt werden. Auf dem Sonnenbalkon oder auf der Gartenterrasse samt Grünfläche können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Neben der Terrasse befindet sich ein idyllisches Waldstück mit Bachlauf.

HWB: in Arbeit, Wfl. 96 m², KP € 445.000,-

M +43 664 - 1955700 (2838/437), Bernadett Weber
 bernadett.weber@sreal.at

Wir suchen für konkrete KaufinteressentInnen im Bezirk Spittal/Drau und Umgebung

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke

Bei uns
sind Sie
richtig!

Diskrete und seriöse
Geschäftsabwicklung wird garantiert!
 M + 43 664 1955 700, bernadett.weber@sreal.at

Unser Team Wolfsberg und Völkermarkt stellt sich vor!



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

Unsere Öffnungszeiten:
 Montag bis Freitag
 von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
 und 13:30 Uhr bis 16:30 Uhr

So finden Sie zu uns!

Standortbeschreibung:

Sie finden unser Hauptbüro in der Sparkasse Wolfsberg, Bambergerstraße - nahe Weiher Platz, sowie unser Filialbüro am Roßmarkt Nr. 13 (neues ÖGK-Gebäude).



Neubau-Wohnhaus in St. Johann

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim! Neubau-Wohnhaus in ökologischer und nachhaltiger "Griffner Haus"-Niedrigenergiebauweise. Das offene Raumkonzept mit ca. 166 m² WFL bietet ausreichend Platz. Die familienfreundliche Lage in Wolfsberg/St. Johann ist ein weiterer Pluspunkt. Schönes Grundstück mit 715 m² GFL. HWB: 40,1 kWh/m²a, KP €486.000,- (Ausbaustufe 1).
T +43 4352 - 30708 (1086/2724)
 office@sreal-wolfsberg.at



Wohnen im Trend der Zeit

Ein Blick durch die große Terrassentür in den sich vor Ihnen ausbreitenden Gartenbereich genügt und jeder Tag wird zum besonderen Erlebnis. Hochwertiges Niedrigenergie-Reihenhaus mit modernster Bauweise in ausgezeichneter Wohnlage von Wolfsberg - St. Johann, ca. 121 m² Wohnfläche, ca. 350 m² Grundfläche. HWB: 37,3 kWh/m²a, KP €369.800,- (Ausbaustufe 1).
T +43 4352 - 30708 (1086/2726)
 office@sreal-wolfsberg.at



Last Chance

Wohnanlage Neudauerfeld - Sichern Sie sich das letzte Reihenhaus in diesem Neubauprojekt zu den Baukosten des Vorjahres! ca. 103 m² Wohnfläche + ca. 22 m² Sonnenterrasse, 2 Autoabstellplätze und Lagerraum sind dazugehörig. Moderne, trendige Böden und eine qualitativvolle Innenausstattung sind im KP inbegriffen. Schlüsselfertige Übergabe. HWB: 33 kWh/m²a. KP €294.590,-.
T +43 4352 - 30708 (1086/2826)
 office@sreal-wolfsberg.at



Wohnhaus/Ferienhaus auf der Koralpe

Der Sonne nah, dem Alltag fern - das bietet Ihnen diese sehr gepflegte Liegenschaft auf ca. 1.090 m Seehöhe mitten im Ski- und Wandergebiet auf der Koralpe - Kärnten. ca. 70 m² Wohnfläche + große Sonnenterrasse mit offenen Kamin/Grillstation, ca. 1000 m² Grund, Energieausweis in Arbeit, Miete €480,- inkl. BK/UST. zuzüglich Heizung.
T +43 699 109 711 82 (1086/2853)
 office@sreal-wolfsberg.at



Ihr Familienwohnsitz in Wolfsberg

Gemütliches, gepflegtes Wohnhaus am Stadtrand, leichte Hanglage mit schönem Ausblick auf Wolfsberg. ca. 137 m² Wohnfläche, angebautes Garagengebäude und Carport. Auch als 2-Familienwohnsitz nutzbar (Einkliegerwohnung im Untergeschoss). Herrliche Sonnenterrasse, befestigter Sitzplatz im Garten. 999 m² Grund. HWB: 197,6 kWh/m²a. KP €280.000,-.
T +43 699 109 711 82 (1086/2854)
 office@sreal-wolfsberg.at



Ferienhaus mit Fernblick auf der Koralpe

Gepflegtes Ferienhaus in herrlicher Südhang-Panorama-Lage auf ca. 1.100 m Seehöhe. Der ideale Ort für alle Erholungssuchenden, sehr gepflegter Zustand - sofort bezugsfähig, schöne Sonnenterrasse mit Aussicht, ca. 130 m² Wohnfläche, großteils eingerichtet. 1.149 m² großes Grundstück. HWB: 348 kWh/m²a. KP €145.000,-.
T +43 4352 - 30708 (1086/2857)
 office@sreal-wolfsberg.at



Almhaus in Kärnten - Koralpe

Rustikales Ferienhaus auf der Koralpe - in ca. 1.100 m Seehöhe, sonnige Südhanglage mit traumhaften Fernblick, ca. 115 m² Gesamt-Wohnfläche - unterteilt in 2 getrennte Wohneinheiten mit jeweils eigenem Außenzugang, Massivbauweise, eingerichtet, Mobiliar im KP inbegriffen. 735 m² großes Grundstück. HWB: 391 kWh/m²a. KP €95.000,-.

T +43 4352 - 30708 (1086/2858)
office@sreal-wolfsberg.at



Natur und Fernblick

Sonnige und sehr ruhige Südhanglage mit Fernblick im Dorf Preitenegg / oberes Lavanttal, ca. 1.030 m Seehöhe. Ländliche Wohnsiedlungslage. Älteres Wohnhaus mit ca. 90 m² Wohnfläche, Nebengebäude, Grundstück mit 674 m² Fläche, teilsaniert (vor ca. 25 Jahren). Der Innenraum ist sanierungsbedürftig. HWB: 279 kWh/m²a. KP €115.000,-.

T +43 4352 - 30708 (1086/2848)
office@sreal-wolfsberg.at



Wohnung mit Terrasse und Garten

Nette Erdgeschosswohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche + ca. 12 m² Terrasse + ca. 16 m² Garten im Ortszentrum von Griffen. Gemütlicher Wohn-Essraum mit Kohnische, Schlafzimmer, gepflegtes Badezimmer mit Wanne. Autoabstellplatz vor dem Haus. Kellerabteil. Zentralheizung. HWB: 111,07 kWh/m²a. KP €81.000,- inkl. ca. €52.071,84 WBF-Übernahme.

T +43 699 109 711 82 (1086/2832)
office@sreal-wolfsberg.at



Sonnige Eigentumswohnung in Bestlage

Tolle Wohnung in sehr beliebter Wohngegend von Wolfsberg mit ca. 74 m² Wohnfläche und ca. 7 m² Westbalkon. Sonnig und hell gelegen im 1. Obergeschoss, mit Lift. 3,5 Zimmer mit Sanitärbereich, Tiefgaragenabstellplatz für 1 PKW und Kellerabteil. Auch ideal als Geldanlage. HWB: 68,52 kWh/m²a. KP €178.000,- inkl. €74.363,84 WBF-Darlehen.

T +43 699 109 711 82 (1086/2831)
office@sreal-wolfsberg.at



Preishit in Bad St. Leonhard

Nette Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 76 m² Wohnfläche, sehr ruhig und zentral gelegen. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar. 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Sanitärbereich, Parkplatz, Kellerabteil, Zentralheizung. HWB: 89,37 kWh/m²a. KP €78.000,- inkl. ca. €33.490,21 WBF-Übernahme.

T +43 699 109 711 82 (1086/2835)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in St. Thomas

Ca. 83,06 m² WFL + ca. 10 m² überdachter Süd-Balkon, 1. Obergeschoss, beliebte und kinderfreundliche Wohnlage, gepflegter Zustand, großzügiger Kachelofen im Wohnzimmer und im Vorraum, Parkplatz dazugehörig, großzügiges Kellerabteil mit ca. 14,74 m², Wohnanlage wurde im Jahr 2016 thermisch saniert, HWB: 40,6 kWh/m²a, KP €143.000,- - (inkl. ca. €8.119,54 WBF-Übernahme).

T +43 699 109 711 82 (1086/2841)
office@sreal-wolfsberg.at



3-Zimmer-Eigentumswohnung

Diese Wohnung verfügt über ca. 73,74 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und ist barrierefrei zugänglich. Die Wohnanlage befindet sich in zentraler Lage von St. Margarethen im Lavanttal. Großzügige Grünflächen für alle Bewohner, Kinderspielplatz, Parkplatz und Kellerabteil dazugehörig. HWB: 89,4 kWh/m²a, KP €112.000,- (inkl. ca. €63.071,62 WBF-Übernahme).

T +43 699 109 711 82 (1086/2842)
office@sreal-wolfsberg.at



Die perfekte Familienwohnung

Eigentumswohnung in beliebter Wohnsiedlungsgegend im Süden von Wolfsberg. ca. 90 m² Wohnfläche + ca. 5 m² Westbalkon, 2. Obergeschoss. Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche und Sanitärbereich. Inkl. Tiefgaragenabstellplatz und zugewordnetem Freiabstellplatz für 1 PKW. HWB: 76 kWh/m²a. KP €211.500,- inkl. ca. €97.680,40 WBF-Übernahme.

T +43 699 109 711 82 (1086/2849)
office@sreal-wolfsberg.at



Tolle Kapitalanlage

Nette Eigentumswohnung mit Balkon in Bestlage von Wolfsberg. ca. 62 m² Wohnfläche inkl. Balkon, sehr gepflegter Zustand, 2. OG mit Lift, barrierefrei zugänglich, Tiefgaragenabstellplatz, Kellerabteil. Fernwärme-Zentralheizung. Top-Infrastruktur. HWB: 60,87 kWh/m²a. KP €128.000,- inkl. ca. €51.707,28 WBF-Darlehen.

T +43 699 109 711 82 (1086/2859)
office@sreal-wolfsberg.at



Familienwohnung Wolfsberg - Neudau

Freundliche Eigentumswohnung am westlichen Stadtrand mit ca. 99 m² Wohnfläche + ca. 8 m² Balkon/Loggia, sehr beliebte, stadtnahe Wohngegend, 1. Obergeschoss. Westbalkon mit Grünblick, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Sanitärbereich, Kaminanschluss. Zugeordneter Parkplatz für 1 PKW vor dem Haus. HWB: 74,46 kWh/m²a. KP €143.000,-.

T +43 699 109 711 82 (1086/2860)
office@sreal-wolfsberg.at



Jungfamilien aufgepasst

Diese sehr gepflegte Wohnung verfügt über ca. 76 m² WFL + ca. 7,16 m² überdachten Südbalkon und befindet sich in zentraler Wohnlage in St. Margarethen im Lavanttal, nahe Wolfsberg. Volksschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Fernwärme-Zentralheizung. HWB: 77,09 kWh/m²a, KP €122.500,- (inkl. ca. €67.235,07 WBF-Übernahme).

T +43 699 109 711 82 (1086/2717)
office@sreal-wolfsberg.at



Eigentumswohnung in St. Margarethen

Barrierefrei zugängliche Erdgeschosswohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche in ruhiger Wohngegend von Wolfsberg - St. Margarethen, sehr gepflegt, Autoabstellplatz vor der dem Haus, Zentralheizung. Aufgeteilt in Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Abstellraum. HWB: 62,57 kWh/m²a. KP €102.000,- inkl. ca. €56.149,60 WBF-Übernahme.

T +43 699 109 711 82 (1086/2833)
office@sreal-wolfsberg.at



2-geschossige Mietwohnung

Sehr gepflegte Mietwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche - aufgeteilt auf 2 Wohn Ebenen. Die Lage kann als ruhige Stadtlage bezeichnet werden. Der Zugang erfolgt über einen geschmackvollen Arkadengang, 2. Obergeschoss, Vorraum, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, kleiner Schrankraum, Keller, Zentralheizung, HWB: 61 kWh/m²a, Miete €498,- inkl. BK/HK/UST.

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



Büro-/Geschäftsfläche in sehr guter Lage

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

T +43 664 280 1670 (1086/2607)
office@sreal-wolfsberg.at



Großzügiges Büro im Sparkassenhaus

Helle, freundliche ca. 100 m² Bürofläche in der Wolfsberger Innenstadt, 2. OG mit Lift, Fernwärme, sofort beziehbare, Kaufoption möglich! Das Sparkassenhaus wurde 2020/2021 komplett neu saniert, sehr guter Branchenmix in direkter Umgebung (Notariat, Bank, Kosmetikstudio, diverse Shops, Ärzte, Cafe, etc. HWB: 40 kWh/m²a, Miete €1.185,- inkl. BK/HK/UST.

T +43 699 109 711 82 (1086/2646)
office@sreal-wolfsberg.at



Bürofläche in guter Innenstadtlage

Zur Anmietung steht eine ca. 45 m² Mietfläche in sehr guter Innenstadtlage von Wolfsberg - Roßmarkt. Dieses Büro befindet sich im Erdgeschoss im Innenhof und verfügt über einen Parkplatz direkt davor. 2 separate Räume + WC, ausreichend Kundenparkplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden, beste Gebäudenachbarschaft, HWB: 170 kWh/m²a, Miete €298,- inkl. BK/UST. + HK.

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



Kleines Büro in sehr guter Lage

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

T +43 699 109 711 82 (1086/2688)
office@sreal-wolfsberg.at



Neuübernahme Cafe/Bar WUTSCHA

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

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



Gasthof / Pension - preisgünstige Gelegenheit

Der Traum zur Selbstständigkeit kann hier Wirklichkeit werden! Toller Traditionsbetrieb mit Veranstaltungssälen und Fremdenzimmer, direkt im Ortszentrum St. Andrä, an der B70, gelegen. Sofortübernahme möglich, betriebsbereit und voll ausgestattet. Die Gastronomie- und Fremdenzimmer einrichtung ist im KP inbegriffen. Eigener, großer Gästeparkplatz, Tolle Highlights mit einzigartigem Ambiente und Charme runden dieses interessante Angebot ab! HWB: 213,9 kWh/m²a. KP €385.000,-.

T +43 4352 - 30708 (1086/2830), office@sreal-wolfsberg.at



Penthousewohnung mit großer Sonnenterrasse

Sie sind auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Wohnung in exzellenter Wohnlage von Wolfsberg - dann sind Sie hier absolut richtig. Tolle Eigentumswohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche + ca. 22 m² herrlicher Sonnenterrasse mit traumhafter Aussicht. Die Wohnung erstreckt sich über 2 Geschosse - das 4. und 5. Obergeschoss (= letztes Geschoss). Das geräumige Wohnzimmer bietet auf ca. 40 m² Fläche ausreichend Platz. Ebenso sind der Wohnung ein Tiefgaragenabstellplatz und ein großer, versperrbarer Kellerraum zugeordnet.

- 2-geschossig
- Lift
- Fernwärme-Zentralheizung
- 2 Bäder
- hochwertig ausgestattet

HWB: 56,60 kWh/m²a

KP € 295.000,-

T +43 699 109 711 82 (1086/2864)

office@sreal-wolfsberg.at

Wir suchen für konkrete KaufinteressentInnen im Bezirk Wolfsberg/Völkermarkt und Umgebung

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke

**Bei uns
sind Sie
richtig!**

**Diskrete und seriöse
Geschäftsabwicklung wird garantiert!**

M + 43 664 213 65 07, office@sreal-wolfsberg.at

Unser Team St. Veit stellt sich vor!



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

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

So finden Sie zu uns!

Franchisenehmer
Walter Steinlechner
Hauptplatz 10
9300 St. Veit/Glan
T +43 4212 28089

Unsere Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag
8.00 bis 16.00 Uhr

Standortbeschreibung:
Sie finden unser Büro am Hauptplatz in St. Veit direkt in der Sparkasse.



Guttaring - Hollersberg

Es steht dieses letzte Gewerbegrundstück kombiniert mit Bauland in dieser Lage zum Verkauf. Hier können Sie Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück verwirklichen. Die Lage ist sehr sonnig und eben. Widmung ist 1/3 Dorfgebiet und 2/3 Gewerbegebiet. Mit Kanal, Wasser und Strom aufgeschlossen. Öffentliche Zufahrt! Gfl: 1.854 m², KP €55.000,—.

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



Tiefgaragenparkplatz

St. Veit/Glan - Klagenfurterstraße 42. Eine seltene Gelegenheit! Dieser Tiefgaragenparkplatz befindet sich in einer zentralen Lage und steht zum Verkauf. Auf Grund der umliegenden Infrastruktur ermöglicht es Ihnen alles rasch zu Fuß zu erreichen. Optimal für den Selbstgebrauch oder zu vermieten. Der Parkplatz hat eine Größe von 12 m² KP €12.500,— BK: €8,34.

T 04212 28089 (1083/1077)
walter.steinlechner@sreal.at



Maria Saal - Ulrichsberg

Mit nur 2 Nachbarn die weit genug entfernt sind, bieten wir Ihnen mit dieser Liegenschaft defacto eine Alleinlage.

Jeweils ca. 15 min. Fahrzeit nach St. Veit/Glan und Klagenfurt.

Eine sonnige Lage und genügend Platz für die Familie, um mit Ihnen auf der Terrasse die Natur und die absolute Ruhe zu genießen.

Das Haus wurde 1970 in Massivbau errichtet und 2002 in Holzriegelbauweise erweitert und aufgestockt.

Eine Pelletsheizung sowie eine biologische Kläranlage wurden vor ca. 5 Jahren errichtet.

Wassergemeinschaft und öffentliche Zufahrt.

Die Nutzung der Räumlichkeiten können je nach Bedarf auch umgestaltet werden.

Das Grundstück lässt auch viele Möglichkeiten für die Zukunft offen.

Wfl: ca. 166 m² + Keller

Gfl: 2.977 m²

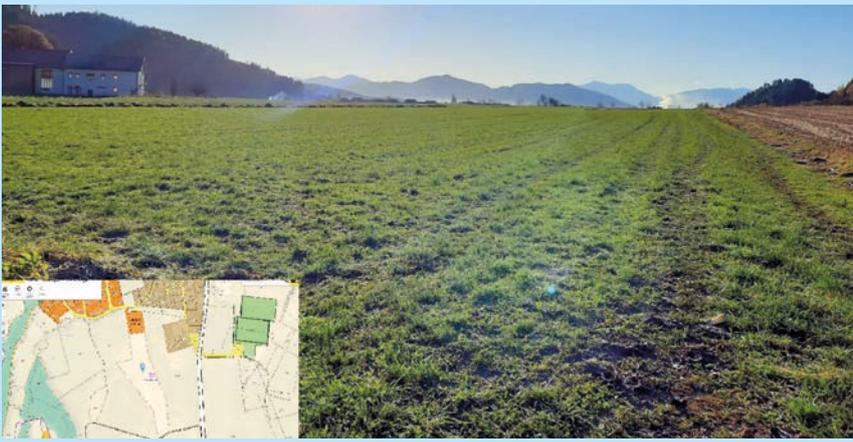
Kaufpreis: € 335.000,—

Energieausweis in Arbeit!

(1083/1078)

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





Kraig – Bauland

Ruhiges und sonniges Baugrundstück in einer begehrten schönen Aussichtslage. Grundfläche eventuell teilbar.

Das Grundstück ist auch für Bauträger oder als ein Generationsprojekt nicht uninteressant.

Eventuelle Erweiterungsmöglichkeit gegeben. Aufschließungsmöglichkeiten sind vorhanden, jedoch noch nicht aufgeschlossen.

In Kraig gibt es eine gute Infrastruktur, Kindergarten, Volksschule, Lebensmittelgeschäft und einen Arzt.

Baufläche ca. 3.299 m² Zufahrt ca. 638 m²

Kaufpreis: € 198.000,- zuzüglich € 20,- / m² Zufahrt. (1083/1053)

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

Launsdorf – Dobringbergstraße 15

Sie sehnen sich nach einem gemütlichen Leben am Land, in einem charmanten Haus mit Garten, dann ist dieses Grundstück genau das Richtige für Sie.

Es befindet sich in einer erhöhten Aussichtslage von Launsdorf. Durch die Hanglage hat man einen traumhaften

Blick auf die Burg Hochosterwitz und über den Ort. Das Grundstück ist mit Kanal, Wasser und Strom aufgeschlossen.

Keine Bauverpflichtung

Gfl: 800 m²

Kaufpreis: € 72.000,-

(1083/1062)

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



Launsdorf – Eibenweg

Direkt am Ortsrand von Launsdorf entsteht eine neue Siedlung. Nur mehr ein Grundstück frei!

Wunderschöne und ebene Lage, mit Blick auf die Burg Hochosterwitz.

Grundstück mit Kanal, Wasser und Strom aufgeschlossen.

Bauverpflichtung bis 31. 12. 2023!

Zufahrt bereits asphaltiert.

Gfl: 846 m²

Kaufpreis: € 78.000,-

(1083/1065)

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



Althofen – Schobitzstraße

Ideal zur Realisierung Ihres Eigenheimes!

Dieses sonnig gelegene Baugrundstück befindet sich in einer schönen Aussichtslage von Althofen.

Mittlere Hanglage mit Blick Richtung Altstadt und Kurhotel.

Es besteht keine Bauverpflichtung!

Zweite Zufahrt über den Drachenweg möglich.

Mit Kanal, Wasser und Strom aufgeschlossen.

Gfl: 1.192 m²

KP: € 105.000,-

1083/1079

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





Hotel Althofen

- Weithin bekannter ganzjähriger und konkurrenzloser 4 Sterne Betrieb!
- Beherbergung: 27 Zimmer + 1 Wohnung mit 130 m² + Appartements mit je ca. 55 m² Baumhaus-Suite mit ca. 50 m²
- Gastronomie: 170 Sitzplätze in mehreren Räumen
- Optimal für Hochzeiten, Geburtstagsfeiern, Seminare usw.
- Spa-Bereich + Fitnessraum
- Doppelgarage mit Poolhaus und Schwimmbad
- Carport mit Photovoltaikanlage und 4 E-Ladestationen
- Hotel Taxi

Kaufpreis auf Anfrage!

1083/1070

HWB 92 fGEE 1,03

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



Klein St. Paul – Badstraße 3

Dieses innen sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in sonniger Lage, sucht einen handwerklich geschickten Käufer, der vielleicht auch die alten Stuckdecken erhalten möchte. Das ehemalige Schulgebäude wurde 1922 (wahrscheinlich früher) mit Steinmauern errichtet und ist mit einem Gewölbe teilunterkellert. Dachboden ausbaubar. Auf dem Grundstück befindet sich auch eine Garage und ein Schuppen. Bereits an die Fernwärme angeschlossen.

Wfl: ca. 114 m²

Gfl: 509 m²

(1083/1047)

HWB fGEE 3,48

Kaufpreis: € 80.000,-

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

Ich verkaufe auch Ihre Immobilie!

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

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen!

T +43 4212 28089



s REAL Osttirol freut sich auf Ihren Anruf!



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



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



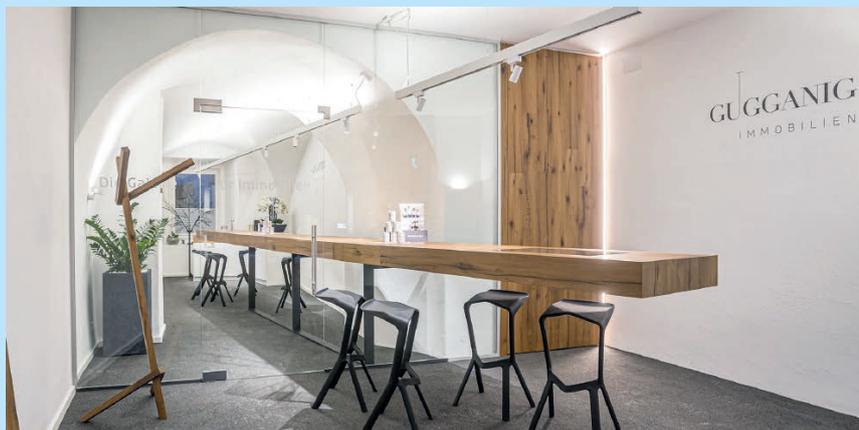
Gaby Gugganig, akad IM
beh. konz. Immobilienmaklerin
Franchisenehmerin von s REAL
gaby.gugganig@sreal.at



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

Sie finden uns in der Lienzer Sparkasse am Johannesplatz 6 & in der Galerie für Immobilien am Hauptplatz 11 in 9900 Lienz
Gugganig Immobilien e. U. | T +43 5 0100 - 33590 | www.sreal.at | www.immobilien-lienz.com





Mehr Raum für große Ideen

Aus Diskretionsgründen präsentieren wir nicht alle Angebote öffentlich. Wenn Sie keine passende Immobilie finden sollten, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf und nennen Sie uns Ihre speziellen Wünsche. Wir haben den Schlüssel zu Ihrem Erfolg. Zahlreiche, raffiniert geplante Räumlichkeiten warten ab sofort in TOP-Lage mitten in der Sonnenstadt Lienz auf Ihr Business.

Wir beraten sie gerne!

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

Der Schlüssel zu Ihrem Erfolg

Dieser einzigartige Gasthof ist Ihre Möglichkeit sich selbst zu verwirklichen und mit den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten Geld zu verdienen! Direkt an der gut frequentierten B107 und in der unmittelbaren Nähe der Sport- und Freizeitanlage Großkirchheim liegen beste Voraussetzungen vor, das Gasthaus mit neuen Gestaltungsideen wieder aufleben zu lassen. Das top eingeführte Objekt bietet nicht nur ein großes Restaurant, sondern auch eine eigene Gastterrasse, wo sich Urlauber und Einheimische wohlfühlen können.

Objektnummer: 1081/1820,

Gfl: 1.257 m²,

Nfl: 1.167 m²,

HWB: in Arbeit

KP: € 258.000,-

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



Ein Haus, viele Möglichkeiten!

Sie suchen Ruhe, Entspannung und viel Platz der nur Ihnen gehört, dann sind Sie hier auf dem richtigen Weg. Dieses großzügige Objekt wurde als Gästehaus errichtet und konnte viele Jahre zufriedene Touristen beherbergen. Die zentrale Lage bietet neben einer guten Infrastruktur auch noch den ganzjährig betriebenen Mölltaler Gletscher. Das Haus wurde 1981 bezogen. In den zwei Ebenen finden Sie drei Wohnungen. Jede Wohnung ist über einen separaten Zugang erreichbar und hat einen eigenen PKW Abstellplatz.

Objektnummer: 1081/1801,

Gfl: 1.003 m²,

Wfl: 236 m²,

HWB: 144,70 kWh,

KP: € 369.000,-

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

Tradition mit Zukunftsvision

Ihr neues Zuhause in Obervellach ist bestens für eine touristische Vermietung geeignet und Nahe dem Mölltaler Gletscher sehr gut eingeführt. Hier finden Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen und haben die Möglichkeit auf ein Mehrgenerationenhaus, wo Sie mit Ihren Liebsten nah beieinander wohnen können oder die Option für Vermietung und ein zusätzliches Einkommen. Lassen Sie Ihrer Phantasie und der Gestaltung freien Lauf und nutzen Sie diese Liegenschaft ganz nach Ihren persönlichen Wünschen.

Objektnummer: 1081/1818,

Gfl: 1.614 m²,

KP auf Anfrage

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





lebe – liebe – lache

Erlebnis 3000 am Mölltaler Gletscher – dieses Haus verändert nicht nur Ihre Postleitzahl, sondern auch Ihr Leben. Wohnkomfort vom Feinsten dank erstklassiger Ausstattung: elegantes Parkett, hochwertiges Badinterieur. Das Haus kombiniert einen ausgeklügelten Grundriss mit Gemütlichkeit und schafft damit eine strahlende sowie lauschige Wohnatmosphäre in jedem Raum. Objektnummer: 1081/1824,

Wfl: 185 m²,

HWB: in Arbeit,

KP auf Anfrage

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



Zeitlos schön

Genießen Sie das bezaubernde Panorama mit einem atemberaubenden Blick auf 30 Dreitausender. Ihr neues Zuhause zeichnet sich durch ein perfekt durchdachtes Konzept aus. Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl – das Gefühl zu Hause angekommen zu sein! Dies ist der richtige Platz um die Seele baumeln zu lassen, um wieder zu sich selbst zu finden und neue Kraft zu schöpfen. Abschalten, zur Ruhe kommen, pure Luft atmen, die Stille, den Ausblick und das Leben in vollen Zügen genießen! Objektnummer: 1081/1823,

Gfl: 600 m²,

Wfl: 112 m²,

HWB: in Arbeit,

KP auf Anfrage

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

Der erste Schritt zum Eigenheim

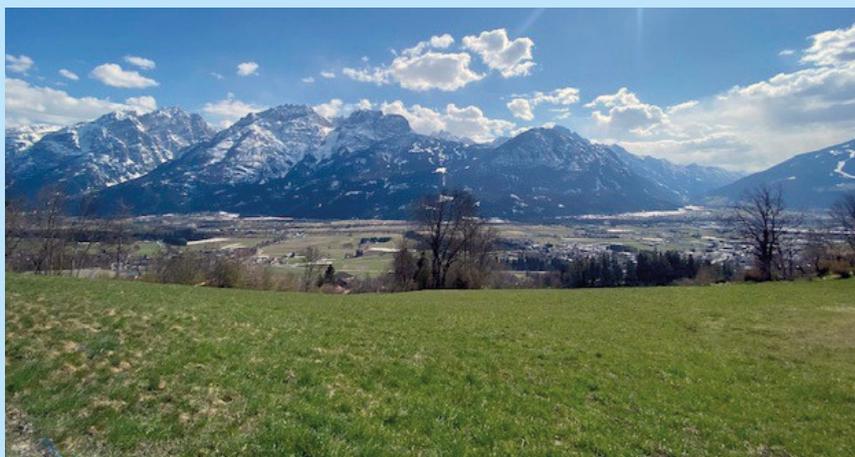
Inmitten intakter Natur in Dölsach erwartet Sie hier ein Bilderbuchpanorama mit Seltenheitswert. Dieses exklusive Grundstück erhebt sich über dem Lienz Talboden mit einem einzigartigen Blick auf die Lienz Dolomiten. Ein unverbaubarer Weitblick vom Kärntner Tor bis hin zum Hausberg von Lienz. Eine einmalige Chance, sich exklusiv zuhause zu fühlen. Lassen Sie sich hier Tag für Tag von dem Bergblick verzaubern und von der Sonne und dem herrlichen Panorama verwöhnen.

Objektnummer: 1081/ 1805,

Gfl: 541,05 m²,

KP auf Anfrage

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





Wohnenuss mit Terrassenplus

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühl-Wohnoase! Sie residieren in privilegierter, ruhiger und zentraler Lage in der Sonnenstadt Lienz. Lassen Sie sich vom Charme dieses absolut stilvoll eingerichteten und lichtdurchfluteten Juwels inspirieren. Eine perfekte Mischung aus modernem Design und traditionellem, stilvollem Holz zeichnet das prachtvolle Schmückstück aus.

Objektnummer: 1081/1800,
Wfl: 111 m², Nfl: 139 m²,
HWB: 150 kWh,
KP auf Anfrage

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



Wohnen im Herzen der Sonnenstadt Lienz

Diese trendige, großzügige Eigentumswohnung wird Sie durch ihre Einzigartigkeit bestimmen überzeugen. Hier genießen Sie den Flair der Dolomitenstadt und das pulsierende Leben der Innenstadt – Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich vor Ihrer Haustür und an die Isel sind es nur wenige Schritte. Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von dieser hellen, modernen und großzügigen Stadtwohnung.

Objektnummer: 1081/1811,
HWB: in Arbeit,
KP auf Anfrage

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

frisch – fröhlich – zentral

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loft-Charakter besticht durch ihre außergewöhnliche Aufteilung und verführt mit besonderem Ambiente. Die Akzentwände in Türkis und Braun lassen den Raum frisch und gemütlich wirken. Die helle, weiße Küche dient als neutraler Eyecatcher und passt perfekt zum hochwertigen Parkettboden im Fischgrätendesign. Profitieren Sie von den Vorteilen einer Kleinstadt. Lassen Sie sich vom Charme dieser Wohnung überzeugen.

Objektnummer: 1081/1802,
Wfl: 96,76 m²,
HWB: 54 kWh,
KP: € 310.000,-

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



Ihr Immobilien-
Ansprechpartner Nr. 1
in Osttirol & Oberkärnten



Wir sind die
erfolgreichsten
Immobilienmakler
Österreichs

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

 **SREAL**
Immobilien