

# WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

**IMMOBILIENHIGHLIGHTS SALZBURG**

AUSGABE 03/2021

## **WOHNTRÄUME 2021**

Traumhafte Immobilienhighlights  
in unserer Region  
Seite 2-3

## **ÖSTERREICHS HYBRIDMAKLER**

s REAL kombiniert digitale Tools mit  
persönlichem Service  
Seite 4-7

## **FERIEN IN DEN BERGEN**

Urlaub ganz privat –  
Zweitwohnsitze  
ab Seite 17

# VORWORT



Foto © Elisabeth Cichon

Michael Pisecky  
Geschäftsführer s REAL Immobilien

## 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: Immobilien-geschäfte, 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,

Michael Pisecky  
Geschäftsführer s REAL Immobilien

# HIGH- LIGHTS

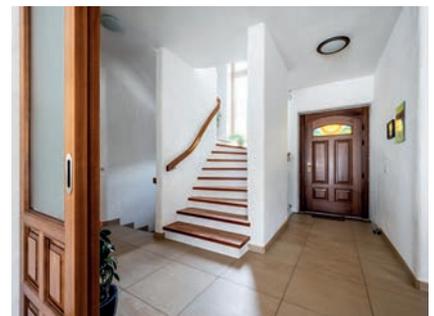
Mit voller Serviceunterstützung Immobilien kaufen, mieten oder verkaufen: [sREAL.at/immobilien](https://sREAL.at/immobilien) hilft Ihnen online und offline mit viel Know-how und Topangeboten. Hier sehen Sie einige Highlights aus unserer großen Immobilienauswahl.



## 5724 Stuhlfelden: Ein Stück Süden in den Hohen Tauern

Ein Traumhaus im mediterranen Stil, dazu die Bergkulisse der österreichischen Alpen: Diese faszinierende Kombination bietet eine 2010 errichtete Immobilie. Inkl. Freisitz: Sommerküche aus toskanischen Ziegeln und Smoker Grill. Weitere Extras: Salzwasserpool, Kreuzgewölbe-Weinkeller, Landhausdiele Eiche, Parkett Kirsche, getrommelter Travertin, handgeschmiedete Geländer etc. Wohnfläche: 262,6 m<sup>2</sup>, Grundfläche: 953 m<sup>2</sup>. HWB 56 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 2.600.000.

Kontakt: Mag. Dr. Alois Nußbaumer,  
Tel. 05 0100 - 26334,  
[alois.nussbaumer@sreal.at](mailto:alois.nussbaumer@sreal.at)





## 5020 Salzburg: Kleine Stadtoase

Entzückendes, gepflegtes Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zum Mayburgerkai in einer ruhigen Seitenstraße. Öffentliche Verkehrsmittel nahe, per Fahrrad gelangen Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt. Panoramablick vom Balkon. Sauna, hübscher, kleiner Garten mit Gartenhäuschen. Ideal für Familien! Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: 160 m<sup>2</sup>. HWB 59 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 640.000. Kontakt: Bruno Ferner, Tel. 05 0100 - 26271, [bruno.ferner@sreal.at](mailto:bruno.ferner@sreal.at)



## 5163 Mattsee: Landhausraum

Charmanter Landsitz im Erholungsgebiet der drei Trumerseen, 1922 errichtet mit typischen historischen Elementen voralpenländischer Salzburger Bauernhäuser. Ein gepflegtes, ruhiges Naturerlebnis, nur wenige Autominuten von der Stadt Salzburg entfernt. Drei Geschosse, Balkon, großzügig angelegter Garten mit Baum-, Obstbaum- und Ziersträucherbestand. Wohnfläche: 198 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: 268 m<sup>2</sup>, Grundfläche: 1.611 m<sup>2</sup>. HWB 130 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2.16, KP € 1.085.000. Kontakt: Renate Hoge, Tel. 05 0100 - 26289, [renate.hoge@sreal.at](mailto:renate.hoge@sreal.at)



# INHALT

Highlights Immobilien .....	2
Coverstory .....	4
Salzburg Stadt .....	9
Exklusiv .....	11
Gewerbe .....	14
Tennengau .....	15
Pongau .....	16
Pinzgau .....	18

## 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., Bockfließstraße 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.



# 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 Verkaufsimmobilien 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.**



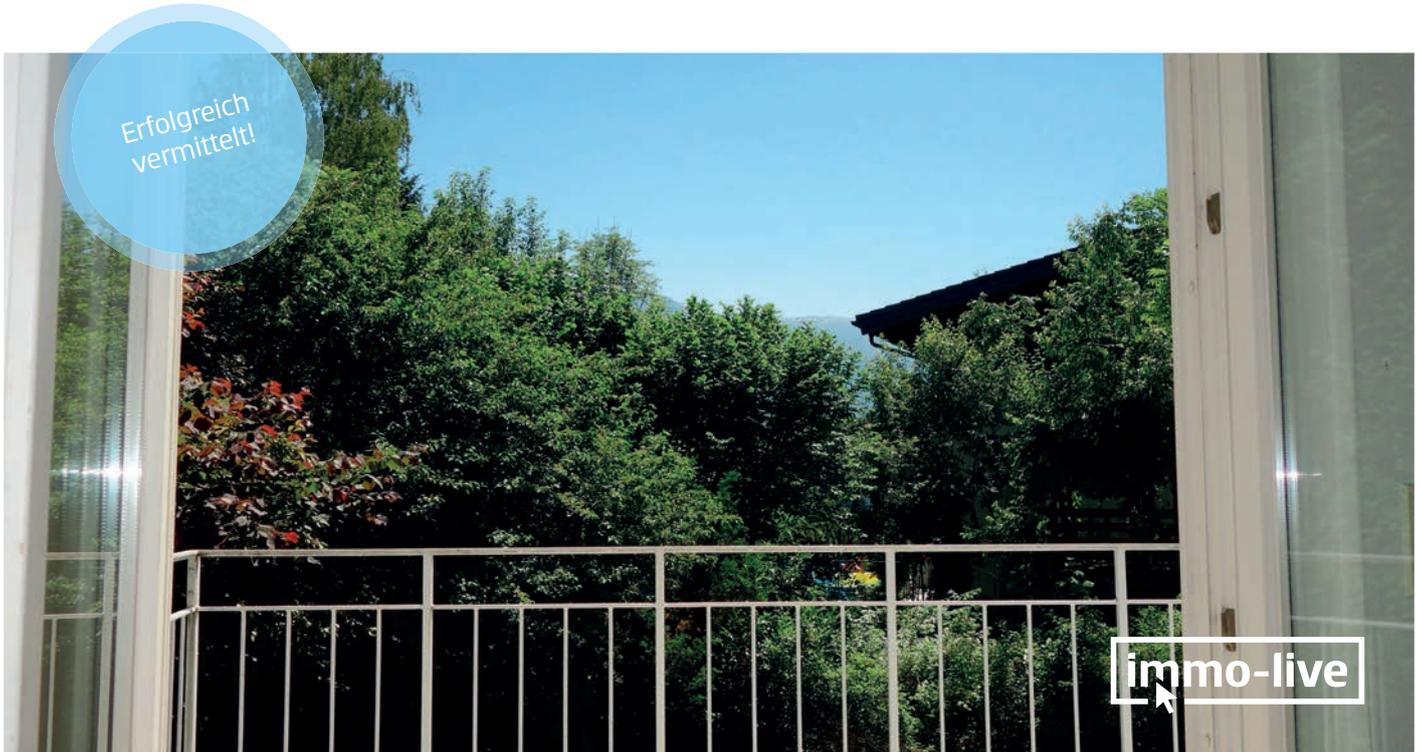
**REAL**  
Immobilien

**Klick. Klick. Meins.**

**immo-live**

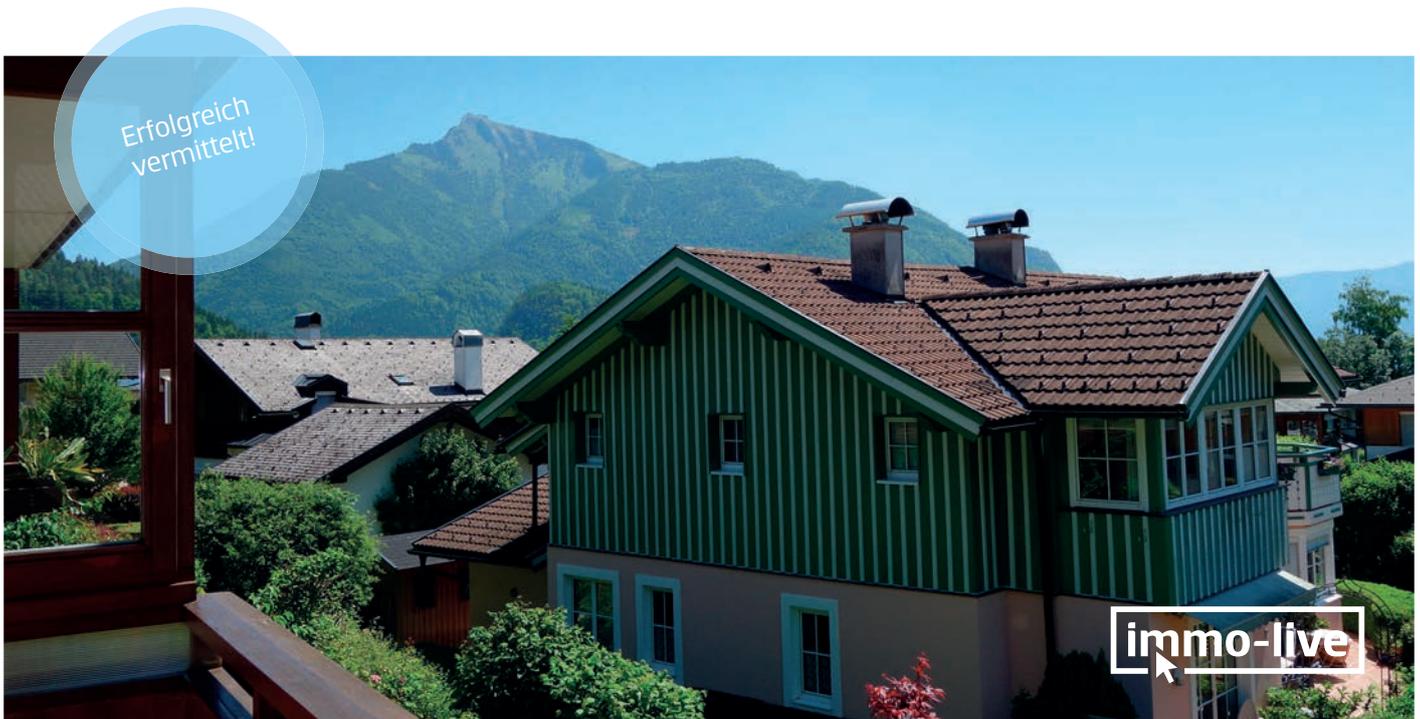
**Jetzt einfach und  
sicher Immobilien  
online verkaufen.**

# IMMO-LIVE REFERENZOBJEKTE



## Digitales Bieterverfahren – Startpreis: € 120.000, verkauft um € 192.000

Diese smarte 1-Zimmer-Wohnung in Salzburg mit einem großzügigen Balkon und wunderbarem Blick Richtung Untersberg befindet sich in der Nähe der Stiegl-Brauwelt. Man kann den Blick ins Grüne und die private Atmosphäre im schönen Salzburg genießen. Das Objekt wurde mit einem Startpreis von € 120.000 angeboten und per immo-live um € 192.000 verkauft.



## Digitales Bieterverfahren – Startpreis: € 280.000, verkauft um € 296.000

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einem nach Südwesten ausgerichteten Balkon befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage im idyllischen Ort St. Gilgen am Wolfgangsee. Der gemütliche Kachelofen im Wohnbereich verschafft eine heimelige Atmosphäre und durch die erhöhte Lage mit dem freien Blick sind traumhafte Sonnenaufgänge garantiert. Das Objekt wurde mit einem Startpreis von € 280.000 angeboten und per immo-live um € 296.000 verkauft.



### Die kleine Stadttoase

Dieses entzückende Wohnhaus eignet sich perfekt für Familien und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Mayburgerkai in einer ruhigen Seitenstraße. Der Zustand ist gepflegt, das Haus wurde in den vergangenen Jahren ständig in Schuss gehalten. Ein hübscher, kleiner Garten mit Gartenhäuschen ist vorgelagert und lädt zum Chillen, Grillen und Garteln ein. Ein Bezug ist ab 04-2022 möglich.

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wfl.
- 5 Zimmer
- hübscher Garten
- Balkon mit Panoramablick

HWB: 59. KP €640.000,–.

T +43 5 0100 - 26271 (966/7279), bruno.ferner@sreal.at



### Haus im Stadtteil Parsch

Schmuckstück - Im beliebten Salzburger Stadtteil Parsch befindet sich dieses reizende Haus mit Doppelgarage. Die Ausrichtung ist nach Süd/Westen und bietet den ganzen Tag viel Sonne, die Sie im Garten genießen können. Ursprüngliches Errichtungsjahr 1933, Erhaltungsmaßnahmen bis in die 90iger Jahre. GFZ 0,6. Es besteht Sanierungsbedarf.

- 497 m<sup>2</sup> Gfl.
- 135 m<sup>2</sup> Wfl.
- Doppelgarage
- Garten
- SW-Ausrichtung

HWB: 172, fGEE: 20,7. KP €950.000,–.

T +43 5 0100 - 26240 (966/7296), johann.trauner@sreal.at



### Wohnung in zentraler Stadtlage

Die gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Stadtteil Lehen unweit vom Landeskrankenhaus und der CDK. Eine kurzfristige Übernahme ist möglich.

64,85 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Loggien  
3 Zimmer | HWB: 90  
3. Liftstock | fGEE: 1,61

Kaufpreis: €301.000,—

T +43 5 0100 - 26274 (966/7281)

thomas.asen@sreal.at



### Wohnerlebnis par excellence

Südlich der Altstadt - in Nonntal - entsteht diese exklusive Penthouse-Wohnung mit 128 m<sup>2</sup> Rundum-Panorama-Terrasse und Blick auf die Festung.

109,72 m<sup>2</sup> Wfl. | 1 Terrasse | fGEE 0,63  
Penthouse | Lift | HWB 32  
3 Zimmer | 2 TG-Stellplätze | provisionsfrei

Kaufpreis: €1.608.080,—

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

thomas.asen@sreal.at



### 2-Zimmer-Premium-Wohnung in Nonntal

An einer der begehrtesten Adressen in Salzburg entsteht diese exklusive 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung.

58,91 m<sup>2</sup> Wfl. | 1 Balkon | HWB 32  
2 Zimmer | 1 TG-Stellplatz | fGEE 0,63  
1. Stock | Lift | provisionsfrei

Kaufpreis: €527.896,—

T +43 5 0100 - 26274 (966/7166)

thomas.asen@sreal.at



### 2-Zimmer-Mietwohnung Nähe LKH

Komplett möbliert mit kleiner Küche, Essbereich, Wohn-garnitur, Schlafzimmer und Abstell-schränken.

45,67 m<sup>2</sup> Wfl. | 1 PKW-Stellplatz | fGEE 2,05  
2 Zimmer | 1 Kellerabteil  
Souterrain | HWB 141

Gesamtmiete: €780,—

(HMZ €520,—, BK €137,86, HK €46,96, MwSt. €75,18)

T +43 5 0100 - 26271 (966/7201)

bruno.ferner@sreal.at



### 2-Zimmer-Mietwohnung im Andräviertel

Die sonnendurchflutete Maisonettewohnung befindet sich im 4. und 5. Stock direkt am Mirabellplatz.

58,86 m<sup>2</sup> Wfl. | Festungsblick | HWB 69  
2 Zimmer | Einbauküche  
Lift | sofort beziehbar

Gesamtmiete: €987,69

(HMZ €679,50, BK €137,39, HZG €74,26, USt. €96,—)

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

milovan.knjeginjic@sreal.at



### 4-Zimmer-Mietwohnung im Andräviertel

Großzügig geschnittene und komplett eingerichtete Wohnung in absoluter Toplage nahe der Andräkirche.

99,77 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Toiletten  
4 Zimmer | sofort beziehbar  
2 Bäder | HWB 48,18

Gesamtmiete: €1.592,44

(HMZ €1.200,—, BK €175,40, HK €66,25, MwSt. €150,79)

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

bruno.ferner@sreal.at



### 3-Zimmer-Wohnung mit Festungsblick

Die Wohnung befindet sich nahe dem WFI und der WKO.

Die Küche ist vom Wohnzimmer aus begehbar, ein Fenster sowie ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Das Wohnzimmer ist Richtung Süden/Westen und die Schlafräume Richtung Norden/Osten ausgerichtet.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet.

Der Zustand der Wohnung ist als sanierungsbedürftig einzustufen.

- ca. 58,83 m<sup>2</sup> Wfl.
- 1 Loggia
- 7. Stock
- Lift bis in den 6. Stock
- sanierungsbedürftiger Zustand

HWB: 106, fGEE: 1,76, KP €294.000,—.

T +43 5 0100 - 26275 (966/7250)

milovan.knjeginjic@sreal.at



### 3-Zimmer-Wohnung in Lehen

Die Wohnräume sind mit Parkettböden versehen.

Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind hofseitig ausgerichtet und sehr ruhig gelegen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gastherme, die Kosten werden vom Energieanbieter vorgeschrieben.

Eine gute Infrastruktur ist gegeben. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut.

Ein sofortiger Bezug der Wohnung ist möglich.

- ca. 66,37 m<sup>2</sup> Wfl.
- 1 West-Balkon
- 2. Stock
- 1 Dachboden
- 1 Kellerabteil

HWB: 49, fGEE: 1,36, KP €249.000,—.

T +43 5 0100 - 26275 (966/7278)

milovan.knjeginjic@sreal.at



## Stadtleben und Natur ums Eck Salzburg Süd

Wohnen und Arbeiten zwischen Stadt und grünem Salzachufer. Top Ausstattung,  
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

*Martin S.*





## 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,-

*J. Fellacher*

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





## Gegensätze ziehen sich an: Toskanavilla vor Bergkulisse

Mediterranes Flair im Oberpinzgau. Imposantes Haus mit ca. 262 m<sup>2</sup> Wfl. auf ca. 953 m<sup>2</sup> Grund, Salzwasserpool, Sommerküche, Weinkeller, ...  
HWB: 56, fGEE: 3,30, Objekt-Nummer 966/7266  
KP: € 2.600.000,-

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

*Alois Nußbaumer*





### 2-Zimmer-Wohnung in Golling

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses in sehr zentraler Lage in Golling mit TG-Stellplatz und Kellerabteil.

53,56 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon	HWB 86
2 Zimmer	TG-Stellplatz	
1. Obergeschoß	Kellerabteil	

Kaufpreis: €255.000,—  
**T +43 5 0100 - 26343 (966/7280)**  
**martin.scharfetter@sreal.at**



### Im Zentrum von Straßwalchen

Großzügige, offen gestaltete Gewerbefläche für Büro oder Praxis im 1. OG in sehr gepflegtem Haus.

146,29 m <sup>2</sup> Wfl.	Lift
1. Obergeschoß	HWB 55
2 Räume	fGEE 0,9

Gesamtmiete: €1.744,12  
 (HMZ €1.170,32, BK €283,12, MwSt. €290,68)  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6923)**  
**johann.trauner@sreal.at**



### Schritt in die Selbstständigkeit

Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung im 1. OG mit Möglichkeit der Teilung in Straßwalchen.

117 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Balkon
1. Obergeschoß	HWB 80
Teilung möglich	fGEE 1,13

Gesamtmiete: €1.621,62  
 (HMZ €1.053,—, BK €298,35, MwSt. €270,27)  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/7113)**  
**johann.trauner@sreal.at**



### Bürostandort mit Garage und Stellplatz

Im Plainviertel werden Büroflächen verkauft. Die Räume befinden sich im Erdgeschoß eines Gebäudes in einer Seitenstraße mit Parkfläche im Innenhof.

457 m <sup>2</sup> Gfl.	bestandsfrei	HWB 113,3
107 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Garage	
Erdgeschoß	Freistellplatz	

Kaufpreis: €445.000,—  
**T +43 5 0100 - 26343 (966/7274)**  
**martin.scharfetter@sreal.at**



### Ordination in Wals

Großzügige Ordination im 2. OG eines Bürohauses. Teilung in zwei kleinere Einheiten möglich.

525,06 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Autobahnabfahrt
2. Obergeschoß	Teilung möglich
gute Lage	HWB 47

Gesamtmiete: €8.454,60  
 (HMZ €5.512,50, BK €1.533,—, MwSt. €1.409,10)  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6923)**  
**johann.trauner@sreal.at**



### Büro am Flughafen

Moderne, helle Bürofläche in Wals. Zwei Großraumbüros mit Glastrennwänden in top Frequenzlage.

172,85 m <sup>2</sup> Nutzfl.	2 Büros
2. Obergeschoß	klimatisiert
Lift	HWB 47

Gesamtmiete: €2.887,28  
 (HMZ €1.901,35, BK €504,72, MwSt. €481,21)  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6959)**  
**johann.trauner@sreal.at**



### Moderne Bürofläche

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

Auf einer Fläche von ca. 218 m<sup>2</sup> befinden sich der Eingangsbereich, 2 Einzelbüros sowie 2 Großraumbüros, Toiletten und Abstellräume.

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

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

- 217,98 m<sup>2</sup> Nfl.
- 4 Büroräume
- 1. OG
- Glastrennwände
- Personenaufzug

HWB: 47. Gesamtkosten: €3.641,14.  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6958)**  
**johann.trauner@sreal.at**



### Office in bester Frequenzlage

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

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

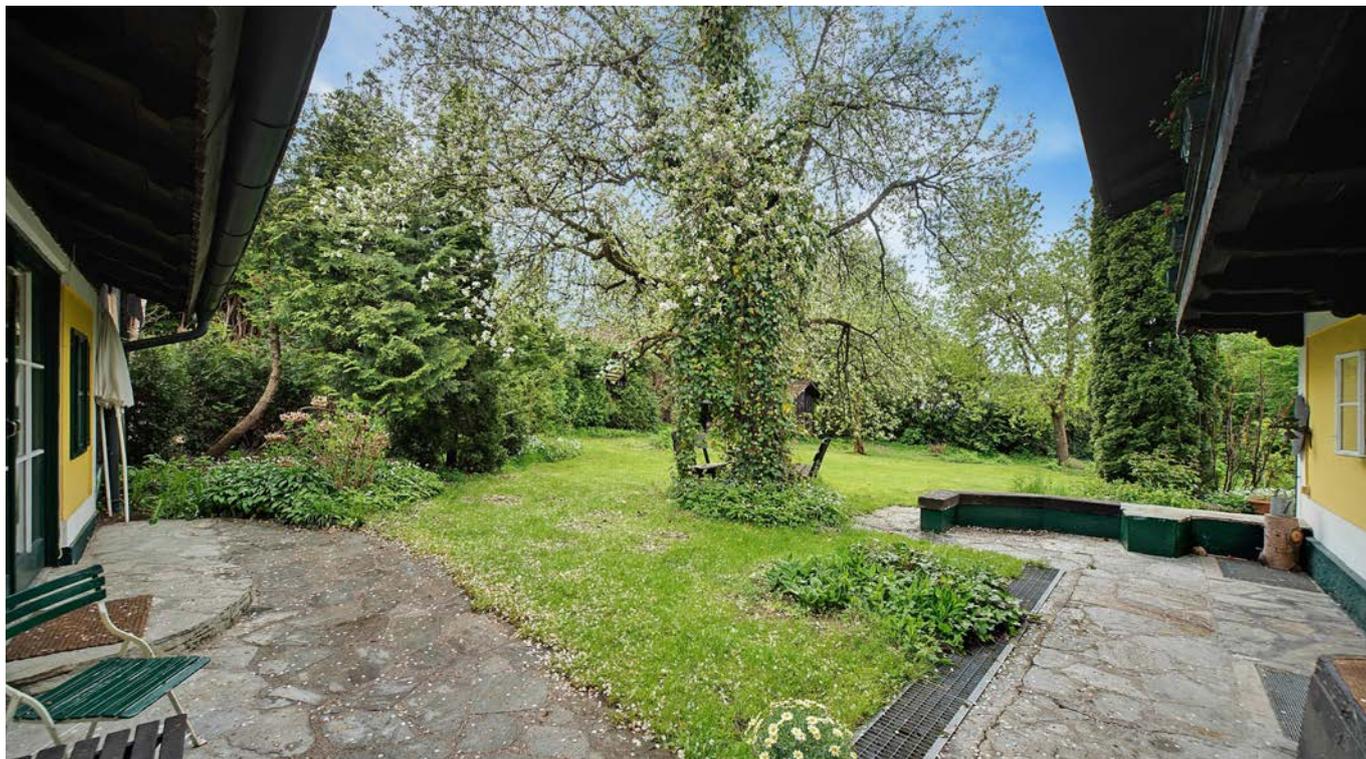
Die Wohnräume mit der Nutzung als Büro befinden sich im 2. Obergeschoß (ohne Lift).

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

Vermietung ab sofort.

- 95 m<sup>2</sup> Nfl.
- 2. Obergeschoß
- top Erreichbarkeit
- guter Grundriss
- PKW-Stellplätze zumietbar

HWB: 80, fGEE: 1,13. Gesamtkosten: €1.213,15.  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6862)**  
**johann.trauner@sreal.at**



### Zurück zur Natur - Landhaustraum in Mattsee

Im Erholungsgebiet der drei Trumerseen gelegen besticht dieser charmante Landsitz - errichtet nach Plänen der seit Jahrhunderten heimischer, voralpenländischer Salzburger Bauernhäuser - mit vielen so typischen und historischen Elementen. Ein Sonnentraum von der ersten Morgensonne von Osten, über die Tagessonne von Süden und der Abendsonne vom Westen. Trotz der traditionellen Bauweise wurde hier ein großzügiges Wohnraumgefühl geschaffen.

- ca. 198 m<sup>2</sup> Wfl.
- ca. 1.611 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Balkon mit Panoramablick
- beheizter Wintergarten

HWB: 130, fGEE: 2,16. KP €1,085.000,-.

T +43 5 0100 - 26289 (966/7285), [renate.hoge@sreal.at](mailto:renate.hoge@sreal.at)



### Penthouse in Bad Vigaun

Das neuwertige Penthouse mit kleinem Eigengarten befindet sich in einem 2013 erbauten Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien. Die rund 142 m<sup>2</sup> Wfl. sind mit einem Aufzug bequem erreichbar. Die rund 65 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die vom Wohn-Essbereich zugänglich ist, garantiert mit Blick auf das umliegende Bergpanorama entspannte Stunden.

- 142 m<sup>2</sup> Wfl.
- 4 Zimmer
- Terrasse
- Garten
- 2 TG-Plätze und 1 Freistellplatz

HWB: 33. KP €760.000,-.

T +43 5 0100 - 26347 (966/7206), [judith.fellacher@sreal.at](mailto:judith.fellacher@sreal.at)

## s REAL in St. Johann/Pongau

Unsere Immobilienspezialistin



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

Vertrauen Sie  
auf unsere Erfahrung!

**s REAL**  
Immobilien

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



### Mietwohnung in St. Johann

Die helle und teilmöblierte Wohnung liegt im Zentrum/Obermarkt. Ein TG-Platz ist zumietbar.

97,8 m<sup>2</sup> Wfl. | Balkon  
4 Zimmer | teilmöbliert  
3. Obergeschoß | HWB 62,1

Gesamtmiete: €990,01  
(HMZ €628,80, BK €170,86, HK €91,98, MwSt. €98,37)

**T +43 5 0100 - 26273 (966/7208)**

[karin.volk@sreal.at](mailto:karin.volk@sreal.at)



### Neubauwohnung in Lend

Die 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß mit 10 m<sup>2</sup> großem Balkon befindet sich im Neubauprojekt "Buchberg I". Salzburger WBF für Hauptwohnsitznutzung.

41,33 m<sup>2</sup> Wfl. | Balkon  
2 Zimmer | Bezug Ende 2021  
1. Obergeschoß | HWB 33,33

Kaufpreis: €132.000,—

**T +43 5 0100 - 26273 (966/7015)**

[karin.volk@sreal.at](mailto:karin.volk@sreal.at)



### Dachterrassenwohnung in Lend

Erstbezugswohnung nach Fertigstellung Ende 2021. Die 3-Zimmer-Eckwohnung hat eine ca. 16 m<sup>2</sup> Süd-Dachterrasse. Kein Zweitwohnsitz möglich.

74,26 m<sup>2</sup> Wfl. | Terrasse  
3 Zimmer | Lift  
3. Obergeschoß | HWB 33,33

Kaufpreis: €252.000,—

**T +43 5 0100 - 26273 (966/7023)**

[karin.volk@sreal.at](mailto:karin.volk@sreal.at)



### Zweifamilienhaus in Untertauern

Wohnen in den Bergen

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus befindet sich in einem wahren Bergidyll, umgeben von Wiesen und Wäldern auf über 900 m Seehöhe. Die Lage bietet ein wunderbares Naturerlebnis vor der Tür, das die Freizeit bereichert.

Beim Bau wurden die Gegebenheiten der Umgebung perfekt ausgenutzt, um ein Haus mit 2 Wohneinheiten zu schaffen.

1. Wohnung im Untergeschoß mit separatem Eingang und Terrasse.  
2. Wohnung mit Wohnfläche über Erdgeschoß und Obergeschoß, ebenfalls mit separatem Hauseingang.

- 930 m<sup>2</sup> Gfl.
- BJ 2007
- 2 Wohneinheiten
- Heizung: Wärmepumpe
- Garage

HWB: 108, fGEE: 1,08. KP €530.000,—.

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7233)**

[alois.nussbaumer@sreal.at](mailto:alois.nussbaumer@sreal.at)



### Einfamilienhaus in Hüttschlag

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

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

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

- 143 m<sup>2</sup> Wfl.
- 804 m<sup>2</sup> Gfl.
- BJ 2015
- viele liebevoll gestaltete Details
- Garage
- Hüttschlag

HWB: 53, fGEE: 0,75. KP €698.000,—.

**T +43 5 0100 - 26273 (966/7104)**

[karin.volk@sreal.at](mailto:karin.volk@sreal.at)



### Ferienhaus mit Hüttenflair

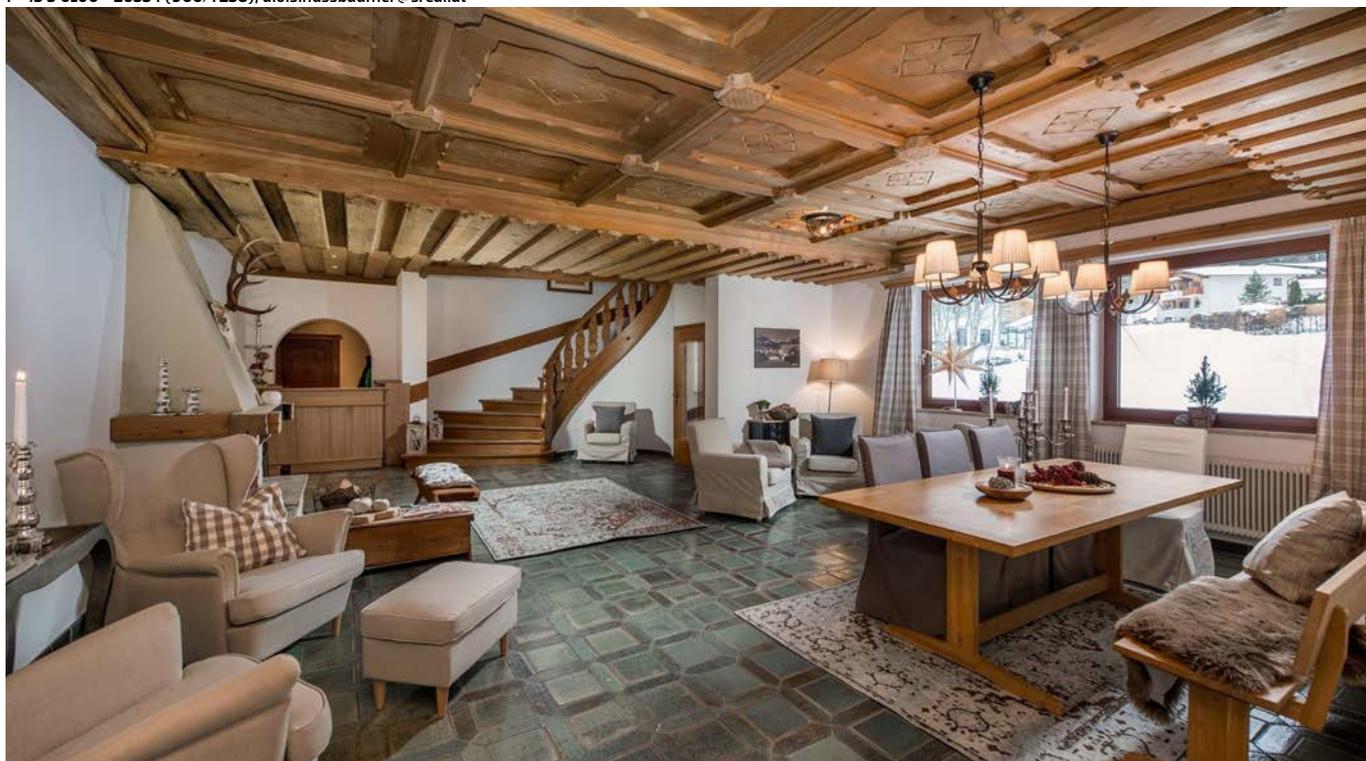
Altenmarkt - Zauchensee. Die Natur vor der Tür. Ferienimmobilie an einem der schönsten Plätze im Bezirk St. Johann im Pongau. Hier besinnt man sich noch auf das Ursprüngliche - ohne viel Glamour. Der ideale Ort zum Entspannen, Genießen und Entschleunigen.

Das Haus ist ländlich stilvoll ausgeführt und verfügt über einen traumhaften Blick Richtung Berge.

- offener Kamin
- mehrere Schlafräume
- Balkon
- Bergblick

HWB: 248. KP auf Anfrage.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7238), alois.nussbaumer@sreal.at



### Hotel Pension Filzmoos

Filzmoos - immer eine Reise wert!

Das komfortable und sehr gepflegte Gästehaus liegt gegenüber dem Skilift und der Skischule im wunderschönen Filzmoos inmitten der Salzburger Sportwelt.

Es erwarten Sie 15 komfortable Zimmer mit renovierten Bädern. Alle Zimmer haben einen Balkon. Vollständig modernisiert. Komplett ausgestattet. Insgesamt 30 Betten & 11 Zusatzbetten. Einladende Lobby und 2 Stuben zur Bewirtung.

Das Haus präsentiert sich in erster Reihe. Eine Adresse wo man gesehen wird und von den Gästen bestens erreicht werden kann.

- 15 Zimmer
- Saunabereich, Sonnenterrasse, Speisezimmer, Kaminzimmer, Gästeparkplätze, ...

HWB: 104, fGEE: 1.35. KP €1.700.000,-.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7261), alois.nussbaumer@sreal.at

## s REAL Zell am See

### Unser Immobilienspezialist



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

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



### Haus in Unken

Das geschichtsträchtige Haus aus dem Jahr 1820 mit mehreren Wohneinheiten kann auch als Zweitwohnsitz oder touristisch genutzt werden.

2.057 m <sup>2</sup> Gfl.	tour. Nutzung
viel Platz	HWB 266
Zweitwohnsitz	fGEE 3,23

Kaufpreis: €550.000,—

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7232)**

alois.nussbaumer@sreal.at



### Haus in Niedernsill

Hier sind Werkstatt und Büro in einem Haus vereint. Zudem kann die Liegenschaft auch als Wohnimmobilie geplant werden. Die Liegenschaft ist geräumt.

515 m <sup>2</sup> Gfl.	Balkon	HWB 226
440 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Dachboden	fGEE 3,82
2 Etagen	Garage	

Kaufpreis: €480.000,—

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7248)**

alois.nussbaumer@sreal.at



### Grundstück in Viehhofen

Gut geschnittenes Hanggrundstück, zwischen Maishofen und Saalbach-Hinterglemm. Bebauung für Privatziemervermietung möglich.

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

Kaufpreis: €1.000.000,—

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

alois.nussbaumer@sreal.at



### Stadtwohnung in Saalfelden

Die 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre ist auf 3 Jahre befristet vermietet und dadurch als Anlage interessant. Unweit des Stadtzentrums.

44,82 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Loggia
2 Zimmer	Zentrum
Erdgeschoß	HWB 101

Kaufpreis: €175.000,—

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7205)**

alois.nussbaumer@sreal.at



### Mietwohnung in Bruck

Die Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus. Eine Mitbenutzung des Gartens ist möglich.

78 m <sup>2</sup> Wfl.	Terrasse
3 Zimmer	Parkplatz
Erdgeschoß	HWB 175

Gesamtmiete: €900,—

Pauschalmiete

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7294)**

alois.nussbaumer@sreal.at



### Ferienappartement in Zell am See-Schüttdorf

Der Berg ruft! Und gleichzeitig lockt der kristallklare Zeller See! Eine Ferienwohnung die beides vereint, verspricht unvergessliche Urlaube im Sommer wie im Winter.

5 Minuten zum Berg, 5 Minuten zum See, das hat nicht jeder!

Die Garconniere befindet sich im schönen Zell am See-Schüttdorf.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und ist über wenige Treppenstufen erreichbar. Sie verfügt über einen Wohn-/Schlafbereich mit einer Küchenzeile, ein Bad mit Dusche und Toilette sowie einen Flur.

Für Parkplätze steht eine Allgemeinfläche vor dem Haus zur Verfügung.

- 26,74 m<sup>2</sup> Wfl.
- 1 Zimmer
- Erdgeschoß
- Erstbezug nach Komplettrenovierung
- Zweitwohnsitz
- touristische Vermietung

HWB: 60, fGEE: 2,24, KP €159.000,—

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7260)**

alois.nussbaumer@sreal.at



### Idealer Ferienwohnsitz für Sommer und Winter

Zum See oder lieber auf den Berg? Beides ist in nur 5 Minuten erreichbar.

Die Garconniere befindet sich im schönen Zell am See-Schüttdorf.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und ist über wenige Treppenstufen erreichbar. Sie verfügt über einen Wohn-/Schlafbereich mit einer Küchenzeile, ein Bad mit Badewanne und Toilette, einen Flur und eine Loggia. Ein Kellerabteil dient als Stauraum.

Für Parkplätze steht eine Allgemeinfläche vor dem Haus zur Verfügung.

Die Wohnung ist bis Ende August 2021 vermietet.

- 23,74 m<sup>2</sup> Wfl.
- 1 Zimmer
- Erdgeschoß
- Loggia
- Kellerabteil
- Zweitwohnsitzberechtigung

HWB: 60, fGEE: 2,24, KP €149.000,—

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7252)**

alois.nussbaumer@sreal.at



## Ihr 2. Zuhause in den österreichischen Alpen

Hier kommt ein besonderes Immobilienzuckerl zum Verkauf. Eine Garconniere in Zell am See mit Zulassung als Zweitwohnsitz und zusätzlich mit bestätigter Möglichkeit zur touristischen Vermietung. Die Ferienwohnung bietet einen Blick auf die Schmittenhöhe und die im Winter romantisch beleuchtete Abendabfahrt zur areitXpress-Talstation. Im Sommer ist das Badevergnügen im Zeller See nur einen Katzensprung entfernt. Lassen Sie sich die Möglichkeit zum Erwerb eines privaten Ferienquartiers in einer der schönsten Regionen Österreichs nicht entgehen.

- 31,96 m<sup>2</sup> Nfl.
- 3. Obergeschoß
- Loggia
- Lift

HWB: 60, fGEE: 2,80. KP €160.000,—.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7224), alois.nussbaumer@sreal.at



## Auszeit in den Weinbergen - Traminer Chalets

Südoststeiermark - Klöch

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

- ca. 80 - 150 m<sup>2</sup> Wfl.
- nur touristische Nutzung zulässig
- Mieteinnahmen für den Eigentümer
- Eigennutzung zu Ferienzwecken

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

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

## s REAL in Salzburg

5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 39 – T +43 5 0100 - 26200, Internet: [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### Immobilien spezialistInnen



**Thomas Asen**  
DW 26274  
[thomas.asen@sreal.at](mailto:thomas.asen@sreal.at)



**Mag. Judith Fellacher**  
DW 26347  
[judith.fellacher@sreal.at](mailto:judith.fellacher@sreal.at)



**Bruno Ferner**  
DW 26271  
[bruno.ferner@sreal.at](mailto:bruno.ferner@sreal.at)



**Renate M. Hoge, BBA, AKAD.IM**  
DW 26289  
[renate.hoge@sreal.at](mailto:renate.hoge@sreal.at)



**Milovan Knjeginjic, dipl. IM**  
DW 26275  
[milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



**Daniela Simonlehner**  
DW 26324  
[daniela.simonlehner@sreal.at](mailto:daniela.simonlehner@sreal.at)



**Hans Trauner**  
DW 26240  
[johann.trauner@sreal.at](mailto:johann.trauner@sreal.at)



**Ing. Thomas Wick**  
DW 26278  
[thomas.wick@sreal.at](mailto:thomas.wick@sreal.at)



**Martin Scharfetter**  
DW 26343  
[martin.scharfetter@sreal.at](mailto:martin.scharfetter@sreal.at)

### s REAL St. Johann/Pongau

5600 St. Johann/Pongau  
Hauptstraße 41



**Karin Volk**  
DW 26273  
[karin.volk@sreal.at](mailto:karin.volk@sreal.at)

### s REAL Zell am See

5702 Zell am See - Schüttdorf  
Brucker Bundesstraße 49a



**Mag. Dr. Alois Nußbaumer**  
DW 26334  
[alois.nussbaumer@sreal.at](mailto:alois.nussbaumer@sreal.at)



**Herbert Bacher, MA**  
DW 26338  
[herbert.bacher@sreal.at](mailto:herbert.bacher@sreal.at)

### Unsere Kundenbetreuung



**Ursula Allinger**  
DW 26272  
[ursula.allinger@sreal.at](mailto:ursula.allinger@sreal.at)



**Monika Grasmann**  
DW 26277  
[monika.grasmann@sreal.at](mailto:monika.grasmann@sreal.at)



**Melanie Machegger**  
DW 26280  
[melanie.machegger@sreal.at](mailto:melanie.machegger@sreal.at)