

# WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

**IMMOBILIENHIGHLIGHTS**  
**WIEN · NIEDERÖSTERREICH · BURGENLAND**

AUSGABE 04/2021

## **NEUBAUTEN: RICHTIG INVESTIEREN**

Preisentwicklungen, Projekte und Trends  
in ganz Österreich

S. 4-6

## **DIGITALER IMMOBILIENKAUF**

Mit s REAL und Advoodle Immobilienkauf-  
verträge online erstellen

S. 8-9

## **MENSCHENRECHT WOHNEN**

Wohnung statt Straße: Wie das neunerhaus  
bei Obdachlosigkeit hilft

S. 10-13

# VORWORT



Mag. Michael Molnar  
Geschäftsführer s REAL Immobilien

## Lebkuchenzeit

Die Tage werden kürzer, der Sommer liegt hinter uns und rechtzeitig zum Herbstbeginn gibt es Lebkuchen und Spekulatius zu kaufen. „Ist es dafür nicht zu früh?“ Bei Immobilien stellt sich diese Frage nicht, bereits das ganze Jahr hatte die Nachfrage nach Immobilien Saison.

Ob mehr Außenfläche, im Grünen, ein Zimmer mehr oder weniger, die Gründe für Veränderungen wurden in den letzten Monaten vielfältiger. Auch die Speckgürtel um Ballungszentren bekommen mehr „Speck“, da die Distanzen zum Arbeitsplatz in Zeiten, in denen Homeoffice „gekommen ist, um zu bleiben“, länger werden.

Die Nachfrage nach Neubauimmobilien ist weiterhin sehr groß, hier sind Außenflächen immer öfter das Entscheidungskriterium. Der Vorsorgegedanke hat sich von der reinen Vermietungsperspektive auf die Vorsorge mit Eigennutzung erweitert.

Im Rahmen unserer Innovationsoffensive freuen wir uns, Ihnen von unserer nächsten Innovation berichten zu können. Gemeinsam mit unserem Partner Advoodle können wir Ihnen exklusiv das Service „digitaler Kaufvertrag“ anbieten, alle Details finden Sie auf den nächsten Seiten.

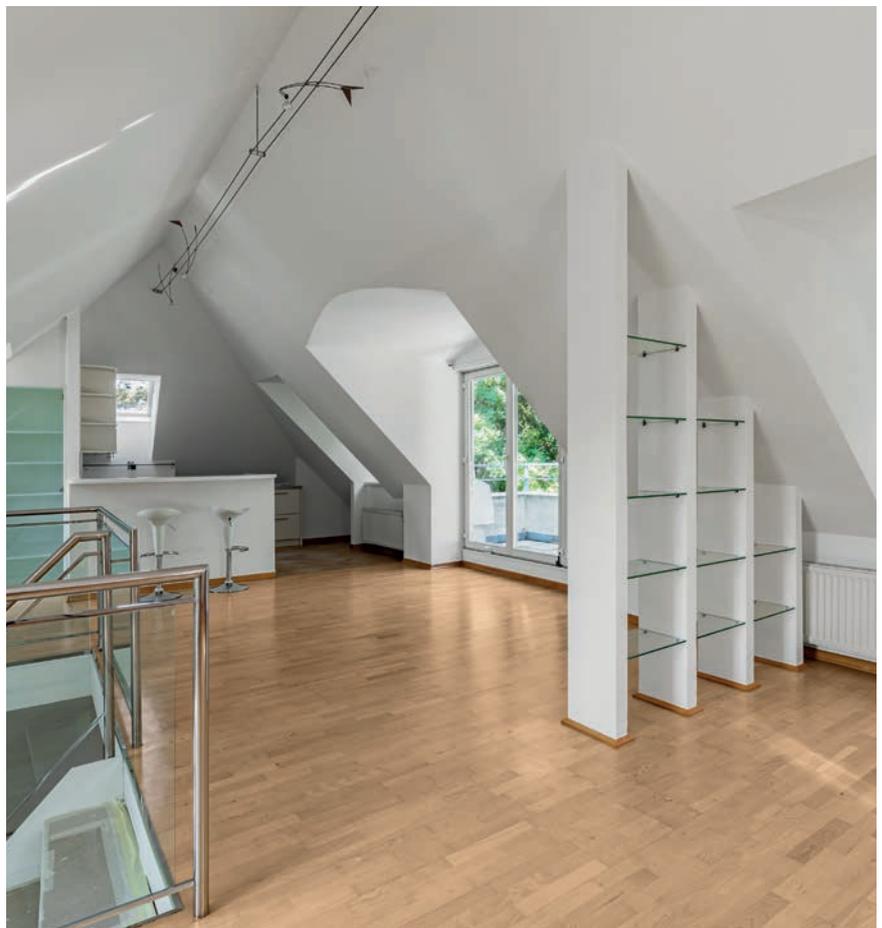
Viel Freude beim Lesen und wenn Sie Fragen zu unseren Services oder Ihrer Immobilie haben, freuen wir uns auf Ihren Anruf, Ihr E-Mail oder auf Ihr persönliches Vorbeikommen in einem unserer Standorte, ganz in Ihrer Nähe!

Liebe Grüße,

Michael Molnar  
Geschäftsführer s REAL Immobilien

# HIGH- LIGHTS

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



## 1170 Wien: Wohnung mit Garten

Viel Platz, Ruhe und Natur bietet diese großzügige Maisonettewohnung im Gartentrakt einer kleinen Wohnhausanlage. Hier lässt sich das Wohnen in der Stadt mit dem Leben im Grünen optimal verbinden. Der Garten mitten im Wald ist zur alleinigen Nutzung der Wohnung zugeordnet. Stadtwanderwege und Mountainbikerouten direkt vor der Haustür. 156 m<sup>2</sup>, vier Zimmer, zwei Bäder, zwei WCs, Balkon, Keller, Garten. HWB 110,4 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 750.000.

Kontakt: Dr. Christine Klingler, Tel. 05 0100 - 26219, [christine.klingler@sreal.at](mailto:christine.klingler@sreal.at)



## 1190 Wien: Gartenwohnung in Grünruhelage

Komfortable 5-Zimmer-Wohnung in einer der schönsten Lagen Döblings. Großzügig angelegter Wohnsalon mit offenem Kamin, Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Drei Schlafzimmer, moderne Küche mit Essplatz, zwei Badezimmer, zwei Toiletten. Inkl. modernen großflächigen Fenstern, Alarm- und Klimaanlage. Zwei Garagenplätze. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Bäder. HWB 133,35 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 988.000.

Kontakt: Sofia Polster-Georgiadis, Tel. 05 0100 - 26226, [sofia.polster@sreal.at](mailto:sofia.polster@sreal.at)



## 1220 Wien: Wohnen an der Allee

An der Ecke Raphael-Donner-Allee und Schlachthammerstraße entstehen mit viel Naturnähe neun wohldurchdachte Reihenhäuser modernen Stils. Alle Reihenhäuser erstrecken sich auf drei Ebenen, jede Ebene hat einen Freibereich. Große Fensterflächen, schöne Gärten, großzügige Terrassen und Loggien bringen das Grün der Umgebung direkt in die Wohnbereiche. Die Reihenhäuser haben Wohnflächen zwischen 142 m<sup>2</sup> und 165 m<sup>2</sup>. HWB 37,00 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 684.910–772.714.

Kontakt: Mag. Alexander Kepka, Tel. 05 0100 - 26330, [alexander.kepka@sreal.at](mailto:alexander.kepka@sreal.at)

# INHALT

Highlights Immobilien .....	2
Coverstory .....	4
Digitaler Immobilienkauf .....	8
neuerhaus: Menschenrecht auf Wohnen .....	10
Wien .....	16
Neubau-Projekte .....	21
Exklusive Immobilien .....	37
NÖ – Waldviertel .....	46
NÖ – Weinviertel .....	47
NÖ – Mostviertel .....	49
NÖ – Süd .....	52
Burgenland .....	54
Gewerbe .....	57
Andere Bundesländer .....	62

## 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)

**Fotos:** k25 Neue Medien. Neue Werbung., iStock.com, Shutterstock, Bill Lorenz

**Hersteller:** SPV-Druck Ges.m.b.H., Bockfließbergerstraße 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.



# Neubauten quer durch Österreich

**Wohnraum bleibt weiterhin gefragt und die heimischen Bauträger errichten zahlreiche spannende Projekte. Auch auf die geänderten Wünsche der Wohnungssuchenden muss Rücksicht genommen werden.**

Wer vor acht Jahren eine Neubauwohnung gekauft hat, hat definitiv ein gutes Geschäft gemacht. Wer sich vor fünf Jahren eine kaufte auch. Selbst wer vor drei Jahren eine Neubauwohnung erwarb, darf schon mit einer Wertsteigerung rechnen. Auf den Punkt gebracht: „Der Kaufpreis pro Quadratmeter für Erstbezugs-Neubauwohnungen entwickelt sich seit zehn Jahren kontinuierlich nach oben“, erklärt Martina Hirsch. Die steigenden Baukosten und die hohe Attraktivität von Immobilien als Anlageform sind die Hauptgründe für diese Preisentwicklung. Laut dem WKO Preisspiegel betrug die Preissteigerung innerhalb eines Jahres durchschnittlich rund 4,3 % in den Bundesländern, in den Landeshauptstädten lag die Steigerung im Schnitt bei 4,6 %. Geht man etwas ins Detail, so sieht man doch gravierende Unterschiede bei Preisen und Preisentwicklungen in den Landeshauptstädten. So zogen laut Preisspiegel 2021 der WKO die Preise bei „Eigentumswohnungen Erstbezug“ in Klagenfurt mit 6,42 % innerhalb eines Jahres am stärksten an, gefolgt von Innsbruck mit 6,02 %. Die Tiroler Landeshauptstadt weist aktuell mit 4.841 Euro die höchsten Quadratmeterpreise auf, danach kommen Salzburg mit 4.780 Euro, Wien und Bregenz (4.171 Euro pro Quadratmeter im Schnitt). Bregenz verzeichnete allerdings mit 3,41 % eine weitaus niedrigere Steigerungsrate. Noch geringer fiel der Anstieg nur in Linz aus mit 3,31 %.

Wirft man einen Blick auf die Bundesländer, so fiel die Preiserhöhung in Kärnten mit 5,82 % am stärksten aus, gefolgt von Niederösterreich (5,24 %), Burgenland (4,99 %) und Wien (4,66 %). Die geringsten Steigerungen gab es in Salzburg und Vorarlberg, wobei in diesen beiden Ländern die Durchschnittspreise nach Wien am höchsten sind. „Bei den Bundesländern noch mehr ins Detail zu gehen, ist nicht möglich“, meint Michael Pisecky, „zu unterschiedlich sind die Preise in den jeweiligen Regionen.“ Martina Hirsch nennt als Beispiel den Vergleich zwischen Güssing und Neusiedl am See, in denen die Preise um 1.000 Euro pro Quadratmeter auseinanderliegen.

„Der städtische Bereich, hier vor allem Wien, Graz, aber auch St. Pölten, Linz, Salzburg, weist eine hohe Bautätigkeit auf“, erklärt Martina Hirsch, Leiterin der Neubauvertriebs bei der s REAL: „Zunehmend werden aber Bezirkshauptstädte und Gemeinden mit guter Infrastruktur in die Überlegungen einbezogen.“ Entscheidend ist für die Bauträger, dass die Wohnanlagen gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind.

Freiheit ist alles! So oder ähnlich lautet der Slogan der Suchenden. Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Gärten stehen auf der Wunschfläche bei der neuen Immobilie ganz oben. Die Bauträger haben bereits darauf

reagiert, wie ein Blick auf die Studie „Wohnbauprojekte in der Pipeline“ der Firma EXPLOREAL zeigt. Im Auftrag des Fachverbands Immobilien der WKÖ hat das Unternehmen die Neubausituation in den Bundesländern erfasst. Tatsächlich verfügen bei den Neubauprojekten fast alle Einheiten über eine Freifläche. Selbst in Wien haben 91 % der Wohneinheiten eine Loggia, einen Balkon, Garten oder eine Terrasse. „Das ist zwar weniger als in anderen Bundesländern mit Ausnahme des Burgenlands, allerdings ist dieser Prozentsatz für eine Großstadt äußerst bemerkenswert“, so Alexander Bosak, Geschäftsführer von EXPLOREAL. Sieger in dieser Kategorie sind mit 98 % Oberösterreich und Salzburg. 97 % der neu errichteten Wohnungen in Niederösterreich haben eine Freifläche, 94 % sind es in der Steiermark. Wie groß der Unterschied zwischen Neubauten und bestehenden Eigentumswohnungen bei Freiflächen ist, zeigt eine Erhebung, die vor Kurzem IMMOUNited durchgeführt hat: Während in Wien 91 % der Neubauten bereits eine Freifläche aufweisen, sind es bei den bestehenden Wohnungen lediglich 20 %. Die Zeiten haben sich geändert und die Bauträger ihre Wohnungen den Wünschen der Suchenden angepasst.

Wer einen Blick auf die Größe der Wohnprojekte wirft, wird feststellen, dass in den Bundesländern weitaus weniger Wohnungen in einem Projekt errichtet werden als in Wien. Das hat letztendlich mit den Grundstückspreisen und der enormen Nach-

frage zu tun. Die Projektentwickler müssen einfach mehr Wohnraum in der Bundeshauptstadt schaffen. Daher gibt es hier durchschnittlich 60 Wohnungen pro Projekt, in Niederösterreich sind es 25 und im Burgenland sogar nur 16.

Für die Suche nach der richtigen Neubauwohnung ist es auf jeden Fall wichtig, gut zu planen. „Die Konkurrenz ist doch groß und je besser man vorbereitet ist, desto eher hat man die Nase vorn“, erklärt Martina Hirsch. Die Finanzierung sollte schon im Vorfeld der Suche mit der Bank besprochen werden und nicht erst, wenn man den Wohnraum gefunden hat. Die Banken bearbeiten Finanzierungsanfragen in der Regel relativ rasch, aber trotzdem kann in der Zwischenzeit die Immobilien schon verkauft worden sein. Dazu kommt, dass die Bonitätsanforderungen in der Krise weiter gestiegen sind und es daher länger dauert, bis Finanzierungen abgeschlossen werden können, und öfter als vor Corona werden diese auch abgelehnt. Wer also schon beim Beginn seiner Suche nach einem neuen Zuhause weiß, wie viel Geld sie oder er zur Verfügung hat, ist in jedem Fall im Vorteil – und wird auch oft bevorzugt, da die Verkäuferinnen und Verkäufer auch lieber auf der sicheren Seite sind.

**Neubauwohnungen und (Reihen-) Häuser sind in allen österreichischen Bundesländern sehr gefragt.**



sreal.at

 **REAL**  
Immobilien

**Klick. Klick. Meins.**

**immo-live**

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



# DER DIGITALE IMMOBILIENKAUF

s REAL und Advoodle bieten die Möglichkeit, Immobilienkaufverträge digital zu errichten und abzuschließen – rechtskonform und komfortabel. Ein innovatives Service, das Immobilienexpertinnen und -experten sowie Immobilienrechtsexpertinnen und -experten viel Zeit erspart.

Gemeinsam mit der Maklerin bzw. dem Makler eine Immobilie besichtigen, während man sich zu Hause auf der Couch räkelt: Services wie die virtuelle 360°-Besichtigung inkl. Live-Kommunikation bietet s REAL seit Jahren. Im Neubaubereich werden viele Wohnungen bereits „vom Plan“ verkauft – im Zuge dieses innovativen Prozederes kann es anachronistisch anmuten, für die Vertragsunterzeichnung extra zu einer Rechtsanwältin bzw. zu einem Rechtsanwalt zu fahren. Sind mehrere Termine notwendig oder befindet sich der Rechtsbeistand weiter weg, kann der Zeitaufwand ausufern. Das muss nicht sein: s REAL und Advoodle bieten mit dem digitalen Immobilienkauf die Möglichkeit, auch den Kaufvertrag völlig rechtskonform digital zu verhandeln und abzuwickeln.

## Innovative Alternative

„Alle Beteiligten – Bauträger, institutionelle und private Verkäuferinnen und Verkäufer sowie Käuferinnen und Käufer – können somit die gesamte Immobilientransaktion digital abwickeln. Wenn sie das wünschen“, sagt Michael Molnar. Der Geschäftsführer s REAL Immobilien betont: „Das neue

Service ist eine zusätzliche Option. Den Rechtsanwalt kann und soll es nicht ersetzen, sondern unterstützen.“ „Wir bieten eine Transaktionsplattform, die den Käufer bis ins Grundbuch begleitet und unterstützt und allen Beteiligten einen effizienteren Workflow ermöglicht“, erklärt Advoodle CEO Andreas Böckör. Etwa zwei Jahre lang hat das

## Die Vorteile auf einen Blick:



- **Onboarding:** Strukturierte Abfrage der gesetzlich geforderten KYC-Informationen direkt bei den Parteien über die Plattform
- **Elektronische Durchführung:** Die digitale Vertragsstrecke vereint Parteien und Objekte digital und begleitet alle Beteiligten bis zum Abschluss
- **Digitaler Abschluss:** mittels elektronischer Signatur



## Interview

s REAL ist Österreichs hybrider Immobilienmakler – die Wiener Firma Advoodle ist spezialisiert auf digitale Vollautomatisierung von Rechtsvorgängen und erstellt Plattformen, die komplexe Sachverhalte zielgruppengerecht unterstützen. Advoodle-CEO Andreas Böcskör und s REAL Geschäftsführer Michael Molnar im Interview.



### Wie ist es zur Kooperation gekommen?

**Andreas Böcskör:** Wir kommen aus dem Rechtsbereich und haben schon einige Erfahrung in der Projektautomatisierung und digitalen Abwicklung von Vertragswerken. Die Immobilientransaktion ist prädestiniert für eine Legal-Tech-Anwendung, weil sie komplex ist, zugleich jedoch klare Vorgaben und einen konkreten Ablauf hat. s REAL hat einen sehr innovativen Marktzugang, deshalb sind wir aktiv auf s REAL zugegangen.

**Michael Molnar:** Nachdem wir neben der Immobilienpräsentation auch Kaufanbot und -annahme digitalisiert anbieten, ist die Einbindung der Vertragsstrecke in einen für den Kunden nachvollziehbaren und transparenten digitalen Gesamtprozess der logische nächste Schritt. Die Lösung von Advoodle ist dafür ideal, weil sie für Käufer und Anwälte eine sichere, transparente Plattform ist, auf der man alle Daten übersichtlich beisammen hat und zeit- und ortsunabhängig bearbeiten kann.

### Ohne Beratung geht es aber nicht?

**Böcskör:** Nein, da deckt sich unsere Philosophie mit jener von s REAL. Man kann über die Plattform mit dem Anwalt kommunizieren oder Unterschriften leisten, erspart sich also Wege. Wir sind keine Rechtsanwaltskanzlei und halten die juristische Expertise des Anwalts für unverzichtbar.

**Molnar:** Hybride Mischformen werden auch in der Vertragserrichtung für viele Kunden die ideale Lösung sein und Anwälten die Arbeit erleichtern. Ich denke, dass wir in fünf Jahren bei etwa 50 % digitalen Kaufverträgen sind – als Hybridversion, bei der physische Termine zwischen Anwälten und Kunden seltener sind, weil die Beratung und Bearbeitung zum Teil virtuell in der Cloud erfolgt, die wir zusammen mit Advoodle anbieten.

Advoodle-Team an der Entwicklung gearbeitet. Eine wichtige Stärke der Plattform: die Benutzerfreundlichkeit.

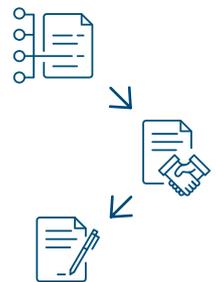
### Volle Transparenz

Auch Personen, die nicht tagtäglich mit Immobilienkäufen und den entsprechenden Vertragswerken zu tun haben, finden sich auf der aufgeräumten, übersichtlichen Oberfläche schnell zurecht. Neben den Eckdaten zu jeder Liegenschaft sowie dem vereinbarten Kaufpreis können vom Kaufanbot bis zum Kaufvertrag, aber auch Energieausweis, Rangordnungsgesuch und Treuhandauftrag eingesehen und bearbeitet werden. Fragen und Änderungswünsche lassen sich mit Fähnchen oder Kommentarfunktion ergänzen – tut dies die Käuferin bzw. der Käufer, wird die Anwältin bzw. der Anwalt darüber automatisch via E-Mail informiert und kann direkt im Dokument darauf reagieren. Verschickt werden die Dokumente während des gesamten Prozesses nicht. „Der digitale

Immobilienkauf ist eine cloudbasierte Lösung, das gewährleistet volle Transparenz“, erklärt Andreas Böcskör. Im Hintergrund bringt Blockchain-Technologie maximale Sicherheit und Schutz vor unautorisierten Änderungen.

### Zukunft

Der digitale Immobilienkauf ist ein weiterer Schritt in der Digitalisierung von Immobilientransaktionen – wer die Plattform ausprobiert, kann sich gut vorstellen, dass dieses Service in einigen Jahren für viele Käuferinnen und Käufer, Verkäuferinnen und Verkäufer sowie Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte wohl so selbstverständlich sein wird wie heute die virtuelle Besichtigung. Was alle digitalen Services der s REAL gemeinsam haben: „Egal, ob Besichtigung, Beratung oder Kauf – was digital angeboten wird, ersetzt bei s REAL niemals die ‚klassische‘ Variante“, betont Michael Molnar. „So kann sich jeder aus klassischen und digitalen Optionen den idealen Mix zusammenstellen.“



### DIGITALER KAUFVERTRAG

Das neue Service von s REAL und Advoodle ermöglicht Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten, Käuferinnen und Käufern sowie Verkäuferinnen und Verkäufern von Immobilien eine erhebliche Verringerung des administrativen Aufwands – und das nicht nur beim Kaufvertrag an sich. So kann die mit Blockchain-Technologie gesicherte Plattform, auf der alle relevanten Daten zur Transaktion gesammelt sind, zusätzlich genutzt werden, um die Finanzierung zu klären. Auch für Mietabschlüsse geeignet! Weitere Infos: <https://sreal.advoodle.com>

# „WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT!“

Warum müssen Menschen auf der Straße leben – und wie kann die Immobilienwirtschaft helfen? Daniela Unterholzner, Geschäftsführung neunerhaus & neunerimmo, und Elisabeth Hammer, Geschäftsführung neunerhaus, im Interview.



## INFO

906 Menschen hatten 2020 dank neunerhaus ein Zuhause – in drei neunerhaus Wohnhäusern sowie in von neunerhaus mobil betreuten Haushalten, unter anderem nach dem Housing First-Modell. s REAL unterstützt neunerhaus seit über zehn Jahren.  
[www.neunerhaus.at](http://www.neunerhaus.at)

### Wie kann das sein, dass Menschen auf der Straße leben müssen?

**Elisabeth Hammer:** In Europa leben 700.000 Menschen auf der Straße. Das ist gesellschaftspolitisch skandalös. Die Gründe sind vielfältig. Ein Hauptproblem sind die wachsenden sozialen und ökonomischen Ungleichheiten. Wohnkosten sind für Menschen mit niedrigem Einkommen sehr oft zu hoch. Corona verschärft die Problematik.

**Daniela Unterholzner:** Treffen kann es fast jeden: Menschen, die plötzlich ihren Job verlieren. Mütter, die mit ihren Kindern nach Gewaltvorfällen von zu Hause ausziehen müssen. Selbstständige, die in die Insolvenz schlittern, oder Personen, die aufgrund einer Depression ihre Rechnungen nicht mehr öffnen. Auch junge Erwachsene, die in der eigenen Familie nicht mehr willkommen sind, landen oft auf der Straße.

**Hammer:** Wir arbeiten mit intensiver sozialarbeiterischer Unterstützung daran, dass diese Menschen wieder stabil und dauerhaft in einer leistbaren Wohnung Fuß fassen und damit ihr Leben wieder selbstbestimmt gestalten können.

### Warum arbeitet neunerhaus nach dem Housing-First-Standard?

**Unterholzner:** neunerhaus bietet Betroffenen mehr, als ein Dach über dem Kopf. Nämlich ein Zuhause mit Privatsphäre, Betreuung, einem eigenen Schlüssel. Ein wichtiger Faktor ist die Mietstabilität. Wir haben bei neunerhaus eine Mietstabilität von 94 %. Das zeigt, dass Betroffene, auch aus einer



„In Österreich brauchen wir 25.000 Wohnungen, um Obdachlosigkeit zu beenden.“  
**Elisabeth Hammer, Geschäftsführung neunerhaus**

Krisensituation heraus, mit der nötigen Betreuung mietstabil wohnen können. Je mehr die Menschen in ihrer Selbstständigkeit unterstützt werden, umso eher finden sie zurück in eine langfristige Zukunftsperspektive.

### Welchen Beitrag kann die Immobilienwirtschaft leisten?

**Unterholzner:** Für den Kampf gegen Wohnungslosigkeit braucht man Wohnungen. Eine gute Zusammenarbeit mit unseren Partnern in der Immobilienwirtschaft ist daher sehr wichtig für uns. Auch viele private Eigentümerinnen und Eigentümer sind unsere Partner – was uns sehr freut, weil diese freiwillig die Entscheidung treffen, mit ihrem Immobilieneigentum zu helfen.

### Wie läuft das ab, wenn ich neunerhaus als private Eigentümerin bzw. als privater Eigentümer eine Wohnung zur Verfügung stelle?

**Unterholzner:** Jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer, die bzw. der uns eine Wohnung anbietet, kann sicher sein, dass wir beide Seiten unterstützen. Unsere Klientinnen und Klienten werden, so sie das brauchen, intensiv sozialarbeiterisch betreut. Über unser Mietenmonitoring klären wir jedes Monat, ob es Probleme gibt. So arbeiten wir daran, dass Menschen in ihrer Wohnung bleiben können, und dass die Eigentümerinnen und Eigentümer verlässlich ihre Miete bekommen. Es gibt kaum Mieterinnen und Mieter, die so ein Netzwerk an Unterstützung haben. Darauf können sich die Vermieterinnen und Vermieter verlassen.

### Welche Miete bekommt man?

**Unterholzner:** Je nach Grundriss etwa 7,60 bis maximal 8,20 Euro pro m<sup>2</sup>, inklusive Betriebskosten. Am freien Markt können Eigentümerinnen und Eigentümer mehr erzielen. Dafür tun sie etwas Gutes.

**Hammer:** Jeder Beitrag ist wichtig! In Österreich brauchen wir 25.000 Wohnungen, um Obdachlosigkeit zu beenden. Werden nicht mehr leistbare Wohnungen gebaut, hat das Konsequenzen, die niemand will. Auf menschlicher Ebene und auf gesamtgesellschaftlicher Ebene.

### neunerimmo akquiriert leistbare Wohnungen. Wie schwierig ist das derzeit?

**Unterholzner:** Die Preise steigen, es



„Wohnungslosigkeit kann jeden treffen.“  
**Daniela Unterholzner, Geschäftsführung neunerhaus & neunerimmo**

wird immer schwieriger. Wir suchen für jene Menschen Wohnraum, die durch alle Hilfesysteme durchgerutscht sind. Das geht oft relativ schnell. Viele Klientinnen und Klienten sagen: „Ich hätte nie geglaubt, dass mir das passieren kann.“ neunerimmo versteht sich als Brücke zwischen Sozialarbeit und Immobilienwirtschaft – die ja aufgrund steigender Baukosten auch verstärkt unter Druck steht.

### Sie sagen, Wohnraum sei wichtig, um „sichtbar zu sein“. Warum?

**Hammer:** Der Wohnungsschlüssel in der Tasche ist für die meisten von uns selbstverständlich. Für manche aber nicht. Auch dieser Wohnungsschlüssel zeigt gesellschaftliche Zugehörigkeit. Wir setzen uns dafür ein, dass möglichst alle einen Wohnungsschlüssel ihr Eigen nennen können – so wie auch soziale Beziehungen, die das Leben lebenswert machen.

### So können Immobilien-eigentümerInnen helfen

neunerimmo vermittelt Wohnungen zur Miete an wohnungslose Menschen. Sozialarbeiterische Betreuung und Mietmonitoring geben den Eigentümerinnen und Eigentümern Sicherheit. Dauer: mindestens drei Jahre. Miethöhe (inkl. BK): 7,60 bis maximal 8,20 Euro pro m<sup>2</sup>.  
[www.neunerimmo.at](http://www.neunerimmo.at)

# RENÉ HAT EINEN TRAUM

Ein eigenes Zuhause ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es hilft, wieder an die Zukunft zu glauben, an Zielen und Träumen zu arbeiten. Eine Reportage aus dem neunerhaus Hagenmüllergasse, 1030 Wien.



René Stanek hat einen Traum, ein großes Ziel. Erzählt er davon, leuchten seine Augen. Der gebürtige Simmeringer, Jahrgang 1976, ist ein an die zwei Meter großer, schlanker Hüne – man sieht ihm an, dass er früher wesentlich massiger gewesen ist. Seit 2017 wohnt er im neunerhaus in der Hagenmüllergasse 34 im dritten Wiener Bezirk – zuvor hat er mit seinem Hund Morpheus jahrelang auf der Straße und in diversen Notschlafstellen übernachtet. „Zuhause war ich nirgends“, erzählt Stanek. Wie würde er jemandem, der noch nie von Obdachlosigkeit betroffen war, erklären, wie das so ist – auf der Straße zu wohnen, kein Zuhause zu haben? René Stanek will etwas sagen, dann bricht seine Stimme. Er presst die Lippen zusammen, Tränen sind zu sehen. „Furchtbar“, flüstert er nach ein paar Sekunden. „Es war furchtbar. Das will ich nie wieder erleben.“

## Eigener Schlüssel

79 wohnungslose Menschen werden in der „Hamü“, wie das neunerhaus in der Hagenmüllergasse liebevoll genannt wird, bei ihrem Weg zurück in die eigenen vier Wände unterstützt. 2001 eröffnete neunerhaus hier seinen ersten Standort. 2012 wurde der Altbau abgerissen, die Neuerrichtung war ökonomisch nachhaltiger als eine Sanierung. Zudem bot der Passivhaus-Neubau die idealen Voraussetzungen für selbstbestimmtes Wohnen mit Betreuungsmöglichkeiten. Entstanden ist ein Wohlfühlort mit freundlichen Farben, viel natürlichem Licht sowie Allgemeinflächen im Stiegenhaus – hier stehen etwa Fitnessgeräte für alle bereit. Im



„Eine gute Wohnform hilft, an Zielen und Wünschen zu arbeiten.“  
**Anja Bischeltsrieder, Leitung neunerhaus Hagenmüllergasse**

Erdgeschoss sind Büros und eine Arztpraxis untergebracht. Jeden Donnerstagnachmittag ordiniert hier eine Ärztin. Mindestens ein Sozialarbeiter ist immer vor Ort und hilft bei Fragen, bei Ärger – oder wenn jemand unter Einsamkeit leidet. Die Klientinnen und Klienten haben kleine, praktische Wohnungen, kein Grundriss gleicht dem anderen – so kann auf die unterschiedlichen Bedürfnisse eingegangen werden, auch für Paare und Familien gibt es geeignete Wohneinheiten. Was René Stanek an seiner Wohnung am besten gefällt? „Es ist sauber. Ich kann kochen, wann und wie ich will, ich hab meine eigene



„Eine feste Wohnadresse, das ist hundert und eins.“  
**René Stanek**

Toilette, die außer mir keiner benutzt. Und: Ich hab einen eigenen Schlüssel. Das ist alles super!”

### Familienmensch

Zur Verbesserung seiner Lebenssituation trägt auch bei, dass er mithilfe eines Sozialarbeiters sein „soziales Netzwerk reaktiviert“, wie das im Fachjargon heißt. „Ich war immer ein Familienmensch“, sagt René Stanek. Zehn Jahre lang war er verheiratet, er hat eine 27-jährige Tochter und zwei Enkelkinder (4 und 6 Jahre). „Unlängst hab ich zum ersten Mal mit dem Buben Fußball gespielt. Ich hab mich gefreut wie ein Schneekönig!“ „Natürlich dürfen unsere Bewohnerinnen und Bewohner hier Besuche empfangen, auch zum Übernachten“, betont Anja Bischeltsrieder, Leiterin des neunerhaus Hagenmüllergasse. „Bei uns wohnen Menschen, die – warum auch immer – vorübergehend keine Wohnung hatten. Das darf kein Grund für Stigmatisierung und Ausgrenzung sein.“

### In die Karibik

Haustiere dürfen mit den Klienten bei neunerhaus einziehen – das ist immer wieder ein wichtiger Faktor. „Ohne Morpheus hier einzuziehen hätte ich nicht übers Herz gebracht“, sagt René Stanek. Vor Kurzem ist sein Hund mit fast 13 Jahren gestorben. „Dafür, dass er sein halbes Leben lang mit mir auf der Straße unterwegs war, hat er eh lange durchgehalten“, seufzt Stanek – und spricht von seinem Traum. „Jeder hier hat ein Ziel, einen Traum“, weiß Anja Bischeltsrieder. „So wie jeder andere Mensch auch. Eine gute Wohnform hilft, an diese Zielen und Wünschen zu arbeiten.“ René Stanek spart Geld für seinen Traum. Auf der Straße sei das unmöglich gewesen. „Da wird dir oft etwas gestohlen. Ich hab damals auch viel für Alkohol ausgegeben. Und in kalten Nächten schläfst du halt hin und wieder mit der Freundin im Hotel statt auf der Straße. Da bleibt dir am Monatsende kein Geld über.“ Ein Kreislauf, der vielen ausweglos erscheint. „Im neunerhaus zahl ich Miete und kann mir trotzdem etwas ersparen“, erzählt René Stanek. Zu seinem 50. Geburtstag will er genug Geld beisammenhaben, um seinen Traum zu verwirklichen: „Nach Jamaika fliegen und dort auf einem Bauernhof mithelfen. Mit Tieren arbeiten, das ist Balsam für die Seele. Das mein Traum.“



# KEIN ENDE DES BOOMS IN SICHT

**Wohnimmobilien sind nicht nur in Österreich, sondern weltweit gefragt – sowohl Privatanlegerinnen und Privatanleger als auch große Investorinnen und Investoren setzen auf sie.**

Nichts konnte den Boom bei den Wohnimmobilien in den letzten Jahren bremsen. Nicht einmal die Pandemie. Im Gegenteil, wie Martina Hirsch, Leiterin der Neubauvertriebs bei der s REAL meint: „Der Immobilienmarkt ist aktuell von einer starken Nachfrage geprägt. Mehr denn je ist die Immobilie nicht nur für alle ein Zuhause, sondern auch ein interessantes Investmentprodukt.“

Die hohe Attraktivität wirkt sich auf die Preise aus. „Die Preise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Grundstücke sind österreichweit deutlich gestiegen“, erklärt Michael Pisecky, Geschäftsführer der s REAL. Es sind sehr wohl Unterschiede im Preisanstieg bei den einzelnen Landeshauptstädten und den Bundesländern zu sehen, wobei diese nicht nur mit der Nachfrage zu tun

haben, sondern auch mit dem vorhandenen Angebot. So sind z. B. in den begrenzten Stadträumen wie Innsbruck oder Salzburg die Preise am höchsten. Baugrundstücke kosten laut Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilitreuhändler der WKÖ in der Tiroler Landeshauptstadt 1.012 Euro pro Quadratmeter, in Salzburg mit 1.002 Euro kaum weniger. Dann folgt erst mit

Respektabstand Wien mit 728,46 Euro pro Quadratmeter, wobei nicht vergessen werden darf, dass hier die großen Flächenbezirke am Stadtrand den Preis „drücken“. In innerstädtischen Bereichen oder in Nobelvierteln sind die Grundstücke weitaus teurer, sofern es welche zu erwerben gibt.

Die schwelende Sorge um die weitere Entwicklung in Bezug auf die Pandemie erhöht den Stellenwert von guten Wohnmöglichkeiten „und die Menschen sind auch bereit, dafür einen entsprechend hohen Teil des Einkommens aufzuwenden“, so Michael Pisecky, „und es scheint sich in der aktuellen Verunsicherung auch keine Änderung abzuzeichnen. In der gegenwärtigen Situation ist davon auszugehen, dass die Nachfrage hoch bleibt.“ Das gilt allerdings nicht nur für Österreich. Die Alpenrepublik stellt keine Ausnahme im internationalen Vergleich dar. Weltweit werden Wohnimmobilien stark nachgefragt und man kann sagen: wie im Kleinen so im Großen. Mehrfamilienhäuser bleiben für große Investorinnen und Investoren das Anlageziel Nummer eins – am amerikanischen Kontinent genauso wie in Europa oder Asien. In den USA sind Mehrfamilien-

wohnhäuser („Multifamily“) bereits seit sechs Jahren die beliebteste Immobilienklasse bei Investorinnen und Investoren – noch vor Logistik oder Büro.

Auch in Österreich werden zahlreiche Wohnprojekte von internationalen Fonds im Ganzen erworben und die einzelnen Wohnungen schließlich als Mietwohnungen auf den Markt gebracht. Österreich gilt im internationalen Vergleich als ein sehr sicheres Land, wie Michael Pisecky erklärt: „Eine Besonderheit des österreichischen Immobilienmarkts im internationalen Vergleich ist seine große Stabilität.“ Österreich weist von allen OECD-Staaten eine der geringsten Schwankungen bei Gewerbe- und Wohnimmobilienpreisen auf, wiewohl diese in den letzten Jahren massiv gestiegen sind.

#### Nachfrage dank Digitalisierung

Der enorme Digitalisierungsschub, der die Immobilienwirtschaft seit März 2020 erfasst hat, trägt auch dazu bei, dass die Nachfrage bei Privatpersonen weiterhin nicht abreißen wird. „Das digitalisierte Immobilienangebot hat in den vergangenen Monaten enorm zugenommen“, sagt Michael Pisecky: „Man

kann sich bereits im Vorfeld über die einzelnen Immobilien umfassend informieren. Diese Möglichkeiten sind auch äußerst gefragt.“ Sehr viele Suchende sortieren bereits vor dem Computer aus dem umfassenden Angebot aus. Die im Internet aufbereiteten Wohnungen geben einen sehr guten Einblick und damit lassen sich schon im Vorhinein einige Objekte ausscheiden. Damit ersparen sich die Kauf- oder Mietinteressierten viele leere Kilometer. Operative Probleme gibt es auch so gut wie keine mehr und die Besichtigungen und die Übergabe der Immobilien können – unter Einhaltung der entsprechenden Hygienevorschriften – problemlos abgewickelt werden. Der Termin bei der Rechtsanwältin bzw. beim Rechtsanwalt stellt keine Hürde dar, selbst die Unterzeichnung eines Kaufvertrags bei der Notarin bzw. beim Notar kann virtuell stattfinden. Die digitalen Möglichkeiten im Notariat wurden bereits im Frühjahr 2020 erweitert – das war der Situation geschuldet – und Kauf- oder Mietverträge können ebenso virtuell abgewickelt werden. Diese Neuerung, die ursprünglich mit 31. Dezember 2020 befristet war, wurde mittlerweile als Gesetz dauerhaft beschlossen.

ERSTE

WOHNMESSE

real+

Die Erste Wohnmesse ist seit Jahren das Herbst-Highlight der Wohn- und Immobilienbranche. Bei freiem Eintritt bekommen Sie alle Infos zu den Themen Bauen, Wohnen, Finanzieren und Versichern.



**SONNTAG, 14. 11. 2021 | 10 bis 18 Uhr**  
Erste Campus | Am Belvedere 1 | 1100 Wien

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



## 1010 Wien, Ringstraßen-Palais

Die herrschaftliche Altbauwohnung beeindruckt mit hohen, hellen Räumen und großzügigen Flügeltüren.

232 m <sup>2</sup> Wfl.	Einbauküche	Parkettböden
6 Zimmer	2 Badezimmer	Befristung 10 J.
4. Liftstock	separates WC	HWB 109

Gesamtmiete: €3.386,50  
(HMZ €2.552, BK €271,44, LiftK €255,20, USt €307,86)  
**T +43 5 0100 - 26330 (960/45575)**  
alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, elegante Altbauwohnung

Die hofseitig gelegene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rudolfsplatz.

92,96 m <sup>2</sup> Wfl.	hohe Räume	Parkettböden
3 Zimmer	Flügeltüren	Befristung 10 J.
2. Liftstock	saniert	HWB 114,2

Gesamtmiete: €1.599,30  
(HMZ €1.282,85, BK €171,05, USt. €145,40)  
**T +43 5 0100 - 26330 (960/47168)**  
alexander.kepka@sreal.at

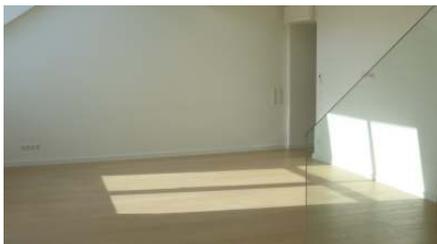


## 1010 Wien, exklusive Altbauwohnung

In zentraler Lage am Fleischmarkt befindet sich das renovierte, hochwertig ausgestattete Apartment.

147,9 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Bäder	Parkettböden
4 Zimmer	Markenküche	Befristung 5 J.
5. Liftstock	saniert	HWB 111

Gesamtmiete: €2.665,72  
(HMZ €2.107,58, BK €315,80, USt. €242,34)  
**T +43 5 0100 - 26330 (960/56412)**  
alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, schönes Terrassenapartment

In einem Palais, direkt beim Burgtheater, befindet sich die Dachgeschosswohnung mit Rundumblick.

195,11 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Dachterrasse	Maisonette
4 Zimmer	2 Bäder	unbefristet
Lift	Einbauküche	HWB 63,28

Gesamtmiete: €4.668,61  
(HMZ €3.902,20, BK €341,99, USt. €424,42)  
**T +43 5 0100 - 26330 (960/56459)**  
alexander.kepka@sreal.at



## 1010 Wien, modernes City-Apartment

Zur Vermietung gelangt eine moderne, im 5. OG gelegene Wohnung in ausgezeichnetener Innenstadtlage.

62,14 m <sup>2</sup> Wfl.	moderne Küche	Parkettböden
3 Zimmer	Badezimmer mit	Befristung 5 J.
Lift	Badewanne	HWB 87,8

Gesamtmiete: €1.244,83  
(HMZ €950,74, BK €135,47, S. €41,67, USt. €116,95)  
**T +43 5 0100 - 26330 (960/58546)**  
alexander.kepka@sreal.at



## 1030 Wien, zentrale Altbauwohnung

Dieses 4-Zimmer-Juwel in einer der gefragtesten Lagen im Bezirk Landstraße befindet sich im 1. und 2. Liftstock eines beeindruckenden Wohnhauses.

107 m <sup>2</sup> Wfl.	gut geschnitten	Badewanne
4 Zimmer	hell	fGEE 1,57
Einbauküche	Parkett	HWB 77,9

Kaufpreis: €685.000,—  
**T +43 5 0100 - 26329 (960/58533)**  
susanne.schuster@sreal.at



## 1020 Wien - Jugendstilwohnraum nahe Augarten

Die großzügige Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und überzeugt dank hoher Räume im Charakter eines klassischen Wiener Stilaltbaus.

Echter Wohlfühlcharakter wird durch Holzkastenfenster und Flügeltüren geschaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal gegeben. Der hervorragende Standort in bester Lage zum Augarten, erlaubt dem Eigentümer Mitten im Geschehen des Lebens zu sein, aber auch Ruhe in der Natur zu finden. Eine exzellente Lebensqualität, eine lebendige Kultur- und Kunstszene, zahlreiche Shops sowie Restaurants und Kaffeehäuser sind in Gehdistanz erreicht.

- 3 Zimmer
- ca. 100m<sup>2</sup> Wfl.
- 2. Liftstock
- Bad mit Wanne, WC separat
- Einbauküche
- perfekte Lage nahe Augarten
- HWB: 113,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- Kaufpreis: € 595.000,00

Bei Interesse an einer Besichtigung und/oder bei weiteren Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**T +43 5 0100 - 26250 (960/58520)**  
sonja.pani@sreal.at



## 1130 Wien, WOHNREFUGIUM IN TOPLAGE

WIEN HIETZING - SPEISING MAUER - SONNIGES GERÄUMIGES WOHNDOMIZIL IN GRÜNRUHELAGE MIT POTENZIAL! Die Nutzflächen (ohne Wohnkeller, Garage) betragen ca. 177 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, viele Nebenräume, 2 Bäder, ca. 40 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse, Garage. Eine Aufstockung ist möglich, Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 657 m<sup>2</sup>. Eine ganz besondere Liegenschaft in gehobener, begehrter naturnaher Wohnlage mit viel Lebens- und Wohnqualität.

- 6 Zimmer, 2 Bäder, Nebenräume
- ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnraum mit offenem Kamin
- ca. 40 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse Zugang vom WZ
- beeindruckender Eingangsbereich
- Massivbauweise
- romantischer Garten
- Wohnkeller mit Sauna, Freizeitraum, etc.
- Garage
- Wohnqualität
- Grünruhelage

KP auf Anfrage  
fGEE:2,03, HWB: 150.  
**T +43 5 0100 - 26227 (960/57722)**  
johanna.schwarz@sreal.at



### 1030 Wien, Stadtwohnung

Diese neuwertige Wohnung in toller Lage, Nähe Landstraßer Hauptstraße, gelangt zur Vermietung.

73,16 m <sup>2</sup> Wfl.	Abstellraum	Parkettboden
2 Zimmer	Badezimmer mit neue Küche	Thermofenster HWB 31,77

Gesamtmiete: €951,32

(HMZ €711,85, BK €152,98, MwSt. €86,49)

T +43 5 0100 - 26260 (960/52727)

paul.tibaj@sreal.at



### 1030 Wien, traumhafter Stilaltbau

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine schöne Wohnung mit großer Freifläche in beliebter Lage.

142,63 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Balkon	Nähe Rochus-
4 Zimmer	geschmackvolle möblierte Küche	markt/Ü3 Ausstattung

Gesamtmiete: €2.246,08

(HMZ €1.583,56, BK €458,33, MwSt. €204,19)

T +43 5 0100 - 26260 (960/55245)

paul.tibaj@sreal.at



### 1030 Wien, Altbauflair mit Wintergarten

Zur Vermietung gelangt eine attraktive 2,5-Zimmer-Mietwohnung, in Nähe zum Wiener Stadtpark.

106 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	hofseitiger
2 Zimmer	getrennte Küche	Wintergarten

Gesamtmiete: €1.396,22

(HMZ €1.060,-, BK €209,29, MwSt. €126,93)

T +43 5 0100 - 26260 (960/57645)

paul.tibaj@sreal.at



### 1030 Wien, Wohnung mit Altbauflair

Zur Vermietung gelangt eine attraktive 4-Zimmer-Mietwohnung, in Nähe zum Wiener Stadtpark.

162 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	gute
4 Zimmer	gepflegter Altbau	Infrastruktur

Gesamtmiete: €1.998,99

(HMZ €1.474,20, BK €343,06, MwSt. €181,73)

T +43 5 0100 - 26260 (960/58274)

paul.tibaj@sreal.at



### 1030 Wien, Erdgeschosswohnung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine schöne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in zentraler Lage.

53,85 m <sup>2</sup> Wfl.	Wohnküche	gute Anbindung
2 Zimmer	Schlafzimmer mit Vorraum	Parkettboden HWB 133

Gesamtmiete: €799,92

(HMZ €646,20, BK €81,-, MwSt. €72,72)

T +43 5 0100 - 26260 (960/58535)

paul.tibaj@sreal.at



### 1070 Wien, Eigentumswohnung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 73 m<sup>2</sup> große, zentral angelegte, Eigentumswohnung in einem schön revitalisierten Bau aus dem Jahr 1987.

im 2. Liftstock	Garten	Abstellraum
gelegen	beliebte	fGEE 1,3

3 Zimmer

Wohngegend

HWB 42,63

Kaufpreis: €468.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/58429)

josef.muell@sreal.at



### 1090 Wien, Erstbezug nach Sanierung

In einem gepflegten Haus, gelangt unbefristet zur Vermietung eine schöne Wohnung im 3. Liftstock.

93,1 m <sup>2</sup> Wfl.	Badezimmer	HWB 168,2
2 Schlafzimmer	mit Wanne	

Gesamtmiete: €1.449,47

(HMZ €1.026,41, BK €291,29, MwSt. €131,77)

T +43 5 0100 - 26260 (960/55454)

paul.tibaj@sreal.at



### 1100 Wien, Wohnung mit Mietverhältnis

Zentral im 10. Bezirk gelegen mit hervorragender Infrastruktur und Hotspots wie Reumannplatz, Troststraße und Antonspark in gut erreichbarer Nähe.

ca. 75 m <sup>2</sup> Wfl.	4. OG	aufrechter
3,5 Zimmer	WC separat	Mietvertrag

2015 saniert

gute Anbindung

HWB 110

Kaufpreis: €260.000,-

T +43 5 0100 - 26348 (960/58485)

philipp.schuldner@sreal.at



### 1100 Wien, DG-Wohnung

Diese traumhafte schöne Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen lässt keine Ihrer Wünsche offen.

ca. 90 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Terrassen:	Top-Anbindung
3 Zimmer	ca. 43m <sup>2</sup>	fGEE 0,71

Erstbezug

Einbauküche

HWB 33,45

Gesamtmiete: €1.350,01

(HMZ €1.041,15, BK €186,13, MwSt. €122,73)

T +43 5 0100 - 26348 (960/58334)

philipp.schuldner@sreal.at



### 1120 Wien, Mietwohnung

Top sanierte Mietwohnung mit 1 Zimmer im 4. Liftstock, Gastherme, Innenhof, Nähe U4 und U6.

39 m <sup>2</sup> Wfl.	Gastherme
1 Zimmer	fGEE 2,72

Einbauküche

HWB 125

Gesamtmiete: €599,76

(Miete inkl. BK und MwSt.)

T +43 5 0100 - 26287 (960/58348)

andreas.gundacker@sreal.at



### 1140 Wien, schöne Wohnung

Zum Verkauf gelangt eine sanierte 4 bis 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Nähe U4 Hütteldorf und Allianz (Rapid Wien) Stadion.

113,69 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	Nähe U4
4 Zimmer	gestaltbare	fGEE 2,52

Sofortbezug

Raumaufteilung

HWB 154,3

Kaufpreis: €399.000,-

T +43 5 0100 - 26331 (960/58542)

marco.stipsits@sreal.at



### 1140 Wien, Wohnung mit Fernblick

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Fernblick und Garage liegt in der Nähe U3 Station Hütteldorf. Mit ruhiger Lage und sehr guter Infrastruktur.

87,08 m <sup>2</sup> Wfl.	4. Liftstock	Fußbodenhzg
3 Zimmer	2 Bäder	fGEE 0,89

2 Loggien

Einbauküche

HWB 37,3

Kaufpreis: €520.000,-

T +43 5 0100 - 26249 (960/58577)

andreas.heger@sreal.at



**1160 Wien, Wohnung mit Loggia**

Optimal aufgeteilte Studenten/ Familienwohnung im 16. Bezirk in einer ruhigen Seitengasse.

89,96 m² Wfl. | 2. Etage | absolute  
4 Zimmer | gepflegt | Ruhelage  
Neubau | Garagenplatz | HWB 89  
Gesamtmiete: €1.249,95  
(HMZ €931,-, BK €187,75, Park €16,10, USt €115,10)  
T +43 5 0100 - 26219 (960/56422)  
christine.klingler@sreal.at



**1170 Wien, Einfamilienhaus**

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

923 m² Gfl. | 1 Terrasse | HWB 216  
100 m² Wfl. | Traumlage  
4 Zimmer | fGEE 2,64  
Kaufpreis: auf Anfrage  
T +43 5 0100 - 26287 (960/57425)  
andreas.gundacker@sreal.at



**1170 Wien, Maisonnettewohnung**

Sie brauchen mehr Platz? Sie suchen absolute Ruhe? Sie sehnen sich nach mehr Grün? Dann ist diese großzügige Wohnung genau das richtige für Sie.

156 m² Nutzfl. | 1 Balkon | Grünruhelage  
4 Zimmer | Garten | Kellerabteil  
Einbauküche | gute Infrastruktur | HWB 110,4  
Kaufpreis: €750.000,-  
T +43 5 0100 - 26219 (960/58552)  
christine.klingler@sreal.at



**1190 Wien, Terrassenwohnung**

Diese gut angelegte Wohnung ist ideal für Singles und Paare und liegt in einer ruhigen Seitengasse der Grinzingner Allee.

66 m² Wfl. | 1 Balkon | Garagenplatz  
2 Zimmer | 1 Terrasse | fGEE 1,85  
2. Stock | Blick ins Grüne | HWB 164,86  
Kaufpreis: €480.000,-  
T +43 5 0100 - 26226 (960/58312)  
sofia.polster@sreal.at



**1190 Wien, Wohnung in Grünruhelage**

Südseitige 4 Zimmer Wohnung mit Wintergarten in einem der schönsten und ältesten Teile Döblings, 2. Stock ohne Lift, wahlweise möbliert.

150 m² Nutzfl. | gepflegt | Garagenplatz  
4 Zimmer | Wintergarten | fGEE 2,14  
2. Stock | Alarmanlage | HWB 146,8  
Kaufpreis: €798.000,-  
T +43 5 0100 - 26226 (960/58405)  
sofia.polster@sreal.at



**1190 Wien, helle Altbauwohnung**

Das ca. um 1900 erbaute Wohnhaus, in dem sich diese Wohnung befindet, liegt in der Guneschgasse, in ruhiger Lage mit sehr guter Infrastruktur.

81,32 m² Wfl. | Grünblick | Parkett  
3 Zimmer | Wohnküche | HWB 87,8  
1. Liftstock | Flügeltüren  
Kaufpreis: €425.000,-  
T +43 5 0100 - 26249 (960/58574)  
andreas.heger@sreal.at

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

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

**S-VERSICHERUNG**

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

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

**Hinweis:** Zweck dieser Anzeige ist eine kurze und geraffte Information über das Produkt. Es ist kein Angebot im rechtlichen Sinn. Die Anzeige wurde sorgfältig erarbeitet, doch kann die verkürzte Darstellung zu missverständlichen oder unvollständigen Eindrücken führen. Für verbindliche Informationen verweisen wir auf die vollständigen Antragsunterlagen, die Polizen und die diesen zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen.

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

**Zu diesem Versicherungsprodukt gibt es ein Basisinformationsblatt, das in Ihrer Sparkasse/Erste-Filiale schriftlich und elektronisch (E-Mail) erhältlich ist. Die Jeweils aktuelle Fassung finden Sie auch auf unserer Webseite [www.s-versicherung.at](http://www.s-versicherung.at)**

Foto: iStock



### 1190 Wien, Gartenwohnung

In einer der schönsten Lagen von Döbling befindet sich diese gepflegte Wohnhausanlage mit 5 Gebäuden. Die Wohnung wurde vor einigen Jahren renoviert.

143,09 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Terrasse	2 Garagenplätze
5 Zimmer	Garten	Grünruhelage
1. Stock	moderne Küche	HWB 133,35

Kaufpreis: €988.000,—

**T +43 5 0100 - 26226 (960/58607)**

[sofia.polster@sreal.at](mailto:sofia.polster@sreal.at)



### 1210 Wien, Mietwohnung mit Terrasse

Zur Vermietung gelangt eine moderne Mietwohnung mit großer Terrasse in der Gerasdorfer Straße.

115,13 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	fGEE 0,83
3 Zimmer	Wohnzimmer mit offener Küche	HWB 23,46
1 Terrasse		

Gesamtmiete: €1.144,—

(HMZ €827,37, BK €212,63, MwSt. €104,—)

**T +43 5 0100 - 26260 (960/55115)**

[paul.tibaj@sreal.at](mailto:paul.tibaj@sreal.at)



### 1210 Wien, Wohnung im Passivhaus

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

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

Gesamtmiete: €1.072,21

(HMZ €803,70, BK €151,57, HK €17,84, USt. €99,10)

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

[paul.tibaj@sreal.at](mailto:paul.tibaj@sreal.at)



### 1210 Wien, 2-Zimmer-Neubauwohnung

Zur Vermietung gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung eines 2017 errichteten Neubauprojektes in guter Lage.

91,16 m <sup>2</sup> Wfl.	Loggia	fGEE 0,83
2 Zimmer	Abstellraum	HWB 23,46
Wohnküche	separates WC	

Gesamtmiete: €919,90

(HMZ €666,44, BK €169,84, MwSt. €83,62)

**T +43 5 0100 - 26260 (960/57389)**

[paul.tibaj@sreal.at](mailto:paul.tibaj@sreal.at)



### 1210 Wien, Dachgeschosswohnung

Diese lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung kann gemühtlich mit einem Personenlift erreicht werden.

ca. 38 m <sup>2</sup> Wfl.	Terrasse	HWB: 59
1 Zimmer	ca. 5m <sup>2</sup> , südseitig	
renoviert	Einbauküche	

Gesamtmiete: €650,—

(HMZ €530,—, BK €120,—)

**T +43 5 0100 - 26235 (960/58345)**

[thomas.holy@sreal.at](mailto:thomas.holy@sreal.at)



### 1220 Wien, exklusives Wohnen

Exquisite Doppelhaushälfte in Grünruhelage, modernstes Wohndesign und großzügige Raumaufteilung.

305 m <sup>2</sup> Gfl.	Balkon	Keller
185,97 m <sup>2</sup> Nutzfl.	3 Terrassen	fGEE 0,83
6 Zimmer	Garten	HWB 44

Gesamtmiete: €3.410,—

(HMZ €3.000,—, BK €100,—, USt. €310,—)

**T +43 5 0100 - 26220 (960/53456)**

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



### 1160 Wien, Maisonette am Wilhelminenberg

Gepflegte 4 Zimmer-Wohnung auf 2 Wohnebenen. Herrlicher Ausblick aus dem letzten und vorletzten Stock. Der gute Zustand der Wohnung und die moderne Ausstattung mit Einbauküche ermöglichen einen kurzfristigen Bezug.

Im oberen Geschoss liegen Vorraum mit Gäste-WC, geräumiges Wohnzimmer und Einbauküche inkl. Geräten. Die großen Terrassen mit ca. 20 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> bieten einen herrlichen Ausblick über Wien. Im unteren Geschoss liegen 3 Zimmer, eine begehbare Garderobe, Bad mit Wanne, WC. Warmwasser und Heizung werden über eine Gasetagenheizung versorgt. 2 PWK- Stellplätze per Stück €30.000,— können zusätzlich angekauft werden.

- BJ 2002, Maisonette ca. 104,50 m<sup>2</sup> in Traumlage mit herrlichem Ausblick
- vorletzter letzter Liftstock, 4 Zimmer
- Bad, Einbauküche, 2 WC, Kellermagazin, Kellerabteil, Klimaanlage
- 2 Terrassen südseitig ca. 10 und 20 m<sup>2</sup>
- unverbaubarer Ausblick
- Sackgasse Ruhelage im Grünen
- Möglichkeit des Zukaufs von 2 Tiefgaragenplätzen

KP €710.000,—. HWB: 72,10, fGEE: 1,20.

**T +43 5 0100 - 26255 (960/58390)**

[said.fahmy@sreal.at](mailto:said.fahmy@sreal.at)



### 1230 Wien, Apartment mit Flair

Geräumige Eigentumswohnung in Bestzustand.

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

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

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

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

Vereinbaren Sie eine Besichtigung und überzeugen Sie sich.

**T +43 5 0100 - 26222 (960/57460)**

[fred.salein@sreal.at](mailto:fred.salein@sreal.at)



**1220 Wien, Luxus-Doppelhaushälfte**

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

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

Gesamtmiete: €2.700,01  
 (HMZ €2.344,55, BK €110,-, USt. €245,46,-)  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/55725)**  
 karin.jama@sreal.at



**1220 Wien, Baugrundstück**

Wunderschönes, ausgewogenes Baugrundstück, sämtliche Infrastruktur, welche im Alltag benötigt wird, ist im Umfeld vorhanden.

553 m <sup>2</sup> Gfl.	Grünblick
Länge: 23 m	Brunnen
Breite: 24 m	ist vorhanden

Kaufpreis: auf Anfrage  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/58253)**  
 karin.jama@sreal.at



**1230 Wien/Mauer, Anlegerwohnung**

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

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

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



**1230 Wien, Gepflegte Wohnung**

Eine im 1. Stock befindliche Eigentumswohnung ist bestandsfrei und kann sofort bezogen werden. 2007 wurde eine thermische Sanierung verwirklicht.

61,35 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Fernwärme	tolle Lage
2 Zimmer	möbliert	Nähe U6
südl. ausgerichtet	Kellerabteil	HWB 42

Kaufpreis: €279.000,-  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/58492)**  
 hans.zottl@sreal.at



**1230 Wien, schöne Mietwohnung**

Vermietet wird diese 2-Zimmer Mietwohnung im 2.Stock und in unmittelbarer Nähe zum Mauere Hauptplatz.

ca. 80m <sup>2</sup> Wfl.	Wohnküche	Ruhelage
2 Zimmer	2 Abstellräume	gute Anbindung
2.Liftstock	Garagenplatz	HWB 35,88

Gesamtmiete: €1.360,- (inkl. Heizkosten)  
 (HMZ €1.031,54, BK €165,55, sonstiges:€162,91)  
**T +43 5 0100 - 26348 (960/58575)**  
 philipp.schuldner@sreal.at



**1230 Wien - Mietwohnung mit Balkon**

Zur Vermietung gelangt diese gemütliche Erstbezugswohnung mit neuer Küche und Balkon im 23. Bezirk.

ca. 51 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon ca. 9m <sup>2</sup>	exzellente
2 Zimmer	hauseigenes	Anbindung
DAN-Küche	Fitnessstudio	HWB: 23

Gesamtmiete: €850,-  
 (HMZ €770,14; BK €79,86)  
**T +43 5 0100 - 26348 (960/58727)**  
 philipp.schuldner@sreal.at



Vorbei mit den schlaflosen Nächten. Wir machen den Immobilienmarkt überschaubar.

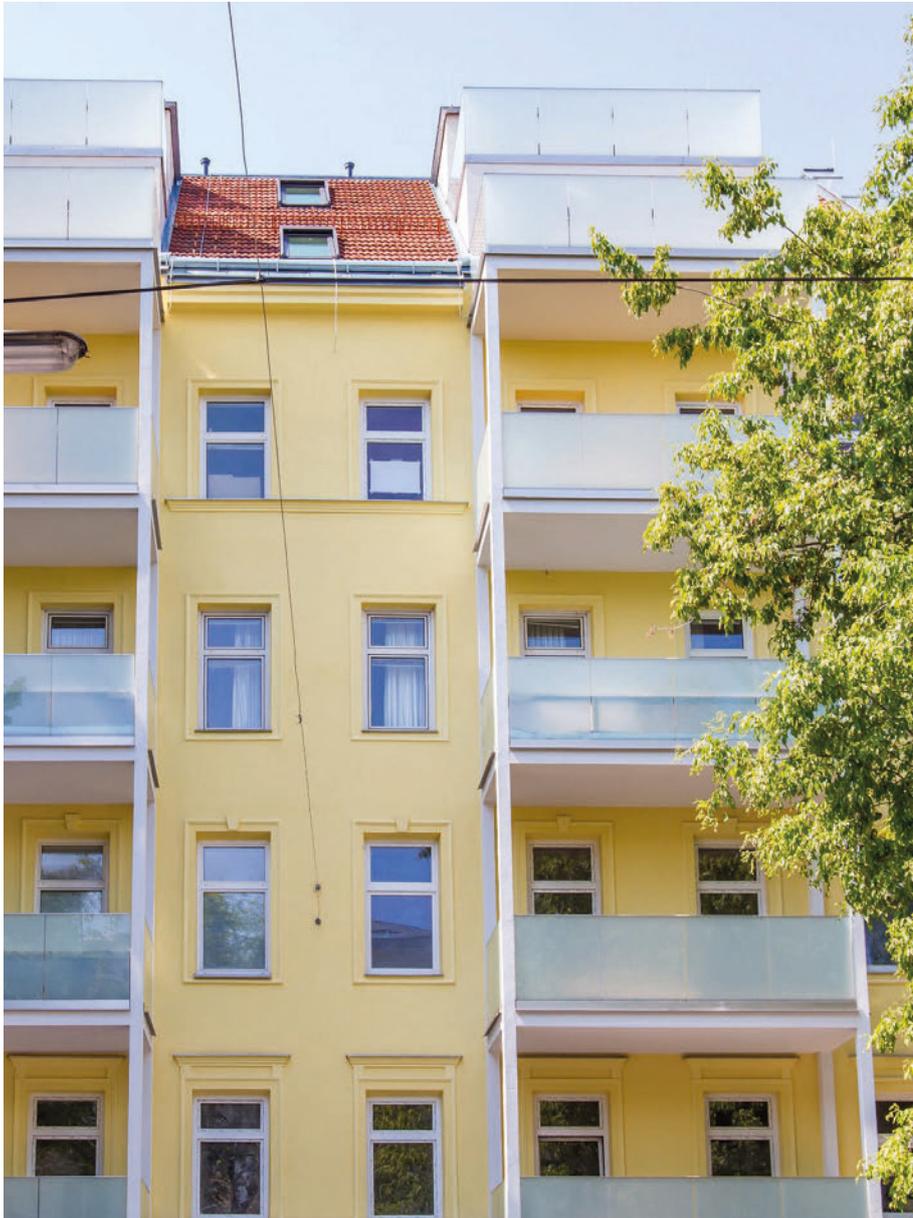


www.sreal.at

# NEUBAU

NEUES WOHNEN FÜR HEUTE UND MORGEN.





## 1020 Wien Stadt nah und doch im Grünen

Soeben wurden im beliebten Stuwerviertel diese hochwertigen Rooftop-Appartements fertiggestellt. Alle Wohnungen verfügen über optimale Grundrisse und garantieren höchste Wohnqualität. Das gesamte Haus wurde revitalisiert und entspricht nunmehr dem neuesten Stand der Technik. Von den Terrassen aus genießen Sie einen Blick über ganz Wien.

- 13 Wohnungen
- Nähe U2 Messe-Prater, U1 Vorgartenstraße
- 3 bis 4 Zimmer
- ca. 83m<sup>2</sup> bis 137m<sup>2</sup> Wohnfläche
- elektrisch bedienbare Außenrollläden
- WK2 Wohnungseingangstüre
- Balkon/ Terrasse
- fertiggestellt
- HWB: 39,50 kWh/m<sup>2</sup>a 
- Kaufpreis ab € 429.000,- netto

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



## 1090 Wien Wohnen und Investieren im Volkstheaterviertel

In aufstrebender Lage des 9. Bezirkes – direkt bei der Volksoper – wurde soeben dieses wunderschöne Gründerzeithaus revitalisiert, aufgestockt und der Dachboden ausgebaut. Bei diesem kleinen, aber feinen Projekt wurde die optimale Symbiose zwischen Altbauflair und modernstem Wohnkomfort gefunden und dies garantiert höchste Lebensqualität.

- 17 Wohnungen
- Nähe U6 Volksoper, Währinger Gürtel
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 64m<sup>2</sup> bis 98m<sup>2</sup> Wohnfläche
- persönliches Weinkellerabteil
- Fußbodenheizung, Klimaanlage im DG
- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- fertiggestellt
- HWB: 94,60 kWh/m<sup>2</sup>a 
- Kaufpreis ab € 324.188,- netto

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



## 1100 Wien Vienna's „Central Park“ Residences

Genießen Sie ein Flair wie am Central Park in New York. Wer auf internationalem Niveau wohnen möchte, ist hier richtig. Dieses extravagante Wohnensemble wurde vom renommierten Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects entworfen. Seine High-Tech-Fassade macht es zu einem Landmark im Quartier Belvedere.

- 209 Wohnungen
  - am Belvedere
  - 2 Zimmer
  - ca. 54m<sup>2</sup> bis 61m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Inhouse-Fitnessraum
  - Fußbodenheizung, Deckenkühlung
  - Balkon/ Loggia/ Terrasse
  - Tiefgaragenplätze mit E-Stellplätzen
  - bezugsfertig
- HWB: 24,10 kWh/m<sup>2</sup>a A
  - Bruttomietpreis ab € 1.140,51
  - provisionsfrei

Mag. Alexander Kepka  
T +43 5 0100 – 26330  
alexander.kepka@sreal.at



## 1100 Wien Parkapartements am Belvedere

In einem aufstrebenden Stadtteil Wiens, auf dem Areal des ehemaligen Südbahnhofes, im Quartier Belvedere, ist dieses Projekt zur Anlage oder Selbstnutzung entstanden. Umgeben von Arsenal, 21-er Haus und Belvedere besticht dieses Wohnprojekt mit außergewöhnlicher Architektur durch einen internationalen Stararchitekten.

- 346 Wohnungen
- Nähe U1 Südtiroler Platz, Busse 13A und 69A
- 3 bis 6 Zimmer
- ca. 98m<sup>2</sup> bis 216m<sup>2</sup> Wohnfläche
- raumhohe Fenster, Raumhöhe 2,65m
- Fußbodenheizung, Deckenkühlung
- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- Tiefgaragenplätze
- fertiggestellt
- HWB: 27,36 kWh/m<sup>2</sup>a B
- Kaufpreis ab € 680.000,- netto
- provisionsfrei

Mag. Alexander Kepka  
T +43 5 0100 – 26330  
alexander.kepka@sreal.at



## 1100 Wien Close to inner city – Quartier Belvedere

Sie möchten anders Wohnen und suchen das Außergewöhnliche? Dann werfen Sie einen Blick auf dieses großartige Wohnprojekt mit Unverwechselbarkeitsgarantie. Dieses Luxushochhaus befindet sich im neuen Stadtteil Quartier Belvedere. Sie leben hier ganz nahe zur Wiener Innenstadt.

- 200 Wohnungen
- Nahe Belvedere, Schweizergarten
- 2 Zimmer
- ca. 41m<sup>2</sup> bis 75m<sup>2</sup> Wohnfläche
- möblierte Küche und Bad
- Wellnessbereich mit Finnischer Sauna/Sanarium
- Balkon/ Terrasse
- Tiefgaragenplatz/ teilweise E-Ladestation
- bezugsfertig
- HWB: 24,50 kWh/m<sup>2</sup>a B
- Bruttomietpreis ab € 892,59
- provisionsfrei

Mag. Alexander Kepka  
T +43 5 0100 – 26330  
alexander.kepka@sreal.at



## 1150 Wien OneFourNobile

An der Grenze des 14. zum 15. Wiener Gemeindebezirk liegt in Hanglage das beschauliche Gründerzeitviertel von Neu-Penzing. Hier entsteht das Neubau-Erstbezugsprojekt OneFourNobile. Das Projekt besteht aus 29 Wohneinheiten auf 7 Etagen, die sich sowohl zum Kauf für Eigennutzer als auch als Investment für Anleger perfekt eignen.

- 29 Wohnungen
  - Nahe U3 Station Johnstraße
  - 2 bis 3 Zimmer
  - ca. 44m<sup>2</sup> bis 71m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - komplett ausgestattet inkl. Einbauküche
  - Parkettböden, Fußbodenheizung, Außenbeschattung
  - Balkon/ Terrasse
  - 15 Tiefgaragenplätze
  - fertiggestellt
- HWB: 34,70 kWh/m<sup>2</sup>a B
  - Kaufpreis ab € 259.600,- netto
  - provisionsfrei

Philip Haberl, BA  
T +43 5 0100 – 26252  
philip.haberl@sreal.at



## 1210 Wien: Wohnen und Investieren in Floridsdorf

- 74 Wohnungen
  - Nähe U1 Kagran/ Bus 27A
  - 1 bis 3 Zimmer
  - ca. 39m<sup>2</sup> bis 67m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 500m bis zur Oberen Alten Donau
  - helle und moderne Bauweise
  - Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
  - 24 KFZ-Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Sommer 2024
  - HWB: 31,10 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
  - Kaufpreis ab € 246.770,- netto

Susanne Schuster-Aßmann  
T +43 5 0100 – 26329  
susanne.schuster@sreal.at



## 1210 Wien: Wohnungen zur Anlage oder Selbstnutzung

- 65 Wohnungen
  - Nähe Marchfeldkanal
  - 1 bis 3 Zimmer
  - ca. 32m<sup>2</sup> bis 75m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 2 U-förmige Baukörper mit Atrium
  - Loggia/ Terrasse/ Garten
  - 63 Tiefgaragenplätze
  - Fertigstellung: vorauss. Winter 2023
- HWB: 24,93 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
  - Kaufpreis ab € 175.770,- netto

Susanne Schuster-Aßmann  
T +43 5 0100 – 26329  
susanne.schuster@sreal.at



## 1220 Wien: Eigentums-/Vorsorgewohnungen sowie Reihenhäuser

- 13 Wohnungen und 13 Reihenhäuser
- Nähe Bus 92A, 25A/ U2 Aspernstraße
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 56m<sup>2</sup> bis 126m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei Baukörper, straßenseitig und hofseitig
- Motorrad-Stellplätze
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- 27 Tiefgaragenplätze
- Fertigstellung: vorauss. Frühling 2023
- HWB: 35,92 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- Kaufpreis ab € 292.950,- netto

Susanne Schuster-Aßmann  
T +43 5 0100 – 26329  
susanne.schuster@sreal.at



## 1220 Wien: Lakeside – Wohnen am Wasser

- 131 Wohnungen
- Nähe U2 Station Seestadt Aspern
- 1 bis 5 Zimmer
- ca. 46m<sup>2</sup> bis 124m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung, Parkettboden
- Balkon/ Terrasse/ Garten
- fertiggestellt
- HWB: 24,66 kWh/m<sup>2</sup>a **A**
- Bruttomietpreis ab € 640,-
- provisionsfrei

Doris Pfandler  
T +43 5 0100 – 26204  
doris.pfandler@sreal.at



## 1220 Wien Wohnen an der Allee – ein Projekt der ARE

An der Ecke Raphael-Donner-Allee und Schlachthammerstraße in Essling entstehen wohldurchdachte Reihenhäuser modernen Stils. Sie verbinden das Erleben von Natur und den besten Komfort heutiger Architektur auf exzellente Weise. Alle Reihenhäuser erstrecken sich auf 3 Ebenen. Jede Ebene hat einen Freibereich.

- 9 Reihenhäuser
- Lobau fußläufig erreichbar
- 5 Zimmer
- ca. 142m<sup>2</sup> bis 165m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertige, natürliche Materialien
- Eichen-Parkettboden
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- KFZ - Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Frühjahr 2022

- HWB: 37,00 kWh/m<sup>2</sup>a 
- Kaufpreis ab € 684.910,-
- provisionsfrei
- [www.shs.wien](http://www.shs.wien)

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



## 1220 Wien Esslings schönstes grünes Eck – ein Projekt der ARE

In ruhiger Lage entsteht eine kleine, feine Wohnanlage mit nur 7 Wohnungen. Sie sind auf 3 Stockwerke verteilt und mit einem Aufzug erreichbar. Die modernen Appartements bestechen durch großzügige Grundrisse und eignen sich daher für die Selbstnutzung, aber auch als Anlagemöglichkeit. Anlegerpreis auf Anfrage.

- 7 Wohnungen
- Nähe Lobau, 26A, 88A, 88B
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 57m<sup>2</sup> bis 81m<sup>2</sup> Wohnfläche
- moderner Wohnkomfort
- Fußbodenheizung
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- inklusive KFZ - Stellplatz
- Fertigstellung: vorauss. Frühjahr 2022
- HWB: 36,30 kWh/m<sup>2</sup>a B
- Kaufpreis ab € 307.290,-
- provisionsfrei
- [www.shs.wien](http://www.shs.wien)

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



## 3100 St. Pölten: Wohnparadies Maximilianstraße

- 77 Wohnungen
- Nähe St. Pölten Hauptbahnhof
- 2 bis 5 Zimmer
- ca. 26m<sup>2</sup> bis 136m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung, Parkettboden
- barrierefrei/ Niedrigenergiebauweise/ Fernwärme
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten
- Tiefgaragenplatz
- fertiggestellt
- HWB: 32,11 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- Bruttomietpreis ab € 450,-

Michael Mangel  
T +43 5 0100 – 26266  
michael.mangel@sreal.at



## 3400 Klosterneuburg: Eigentums-/Vorsorgewohnungen auf Eigengrund

- 44 Wohneinheiten
- 10 Autominuten nach Wien
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 62m<sup>2</sup> bis 100m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 getrennte Gebäudekomplexe
- grüne Freizeit- und Ruhelage
- Balkon/ Terrasse/ Garten
- 46 KFZ-Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Winter 2022
- HWB: 29,52 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- Kaufpreis ab € 333.040,- netto

Susanne Schuster-Aßmann  
T +43 5 0100 – 26329  
susanne.schuster@sreal.at



## 3200 Ober-Grafendorf Ökologisch, nachhaltig – HOLZ!

Leistbares Eigentum, qualitativ, modern und hervorragend ausgestattet! Die neue effiziente Bauweise im Wohnbau in Ober-Grafendorf! Holz fühlt sich gut an, wächst laufend nach und hat hervorragende bautechnische Eigenschaften. Vieles spricht für diesen Baustoff.

- 168 Wohnungen/ 4 Baukörper
- 10 Autominuten bis St. Pölten
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 52m<sup>2</sup> bis 105m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- hochwertige Innenausstattung
- großzügige Fensterflächen
- moderne Haustechnik
- Loggia/ Balkon/ Terrasse/ Garten
- Fertigstellung Bauphase 1: Herbst 2021

- Kaufpreis ab € 214.900,-
- HWB: 23,6 kWh/m<sup>2</sup>a A
- provisionsfrei

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



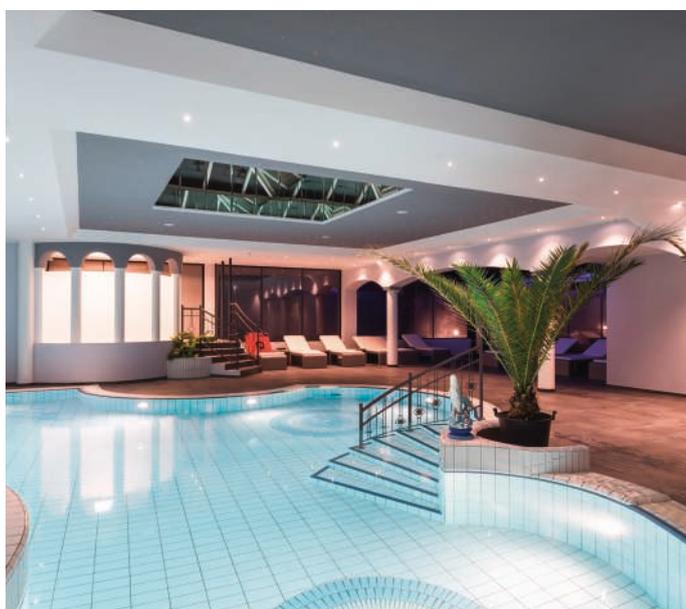
## 7100 Neusiedl am See WATERFRONT – Wohlfühlräume am Neusiedler See

In, auf und neben dem Wasser leben! Nutzen Sie die Chance um einen der letzten Plätze im Paradies zu erwerben. Die direkte Lage inmitten des Naturschutzgebiets Neusiedler See sowie die hochwertigen und natürlichen Baustoffe bieten Raum für Menschen, die auf der Suche nach Ruhe und Exklusivität in einer atemberaubenden Naturlandschaft sind.

- 12 Ferienwohnungen mit Bootsanlageplatz
- direkt über A4 und B50 erreichbar
- 2 bis 6 Zimmer
- ca. 58m<sup>2</sup> bis 162m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Jalousiesteuerung mit Zentralfunktion
- Gas-Zentralanlage mit Fußbodenheizung
- seeseitige Terrassen
- KFZ-Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Frühjahr 2022

- HWB: 30,90 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- Kaufpreis ab € 579.941,75
- provisionsfrei

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



## 7100 Neusiedl am See Exklusives Wohnen in bester Lage

Wohnen in einer der schönsten und aufstrebendsten Regionen Österreichs! Hier finden Sie Ihr exklusives Luxusapartment direkt an der Strandpromenade gelegen mit modernem Spa-Bereich (In-/ Outdoorpool, Sauna, Wellness, Dampfkabinen, Fitnessbereich etc.) und eine Investmentmöglichkeit in unmittelbarer Nähe des Neusiedler Sees.

- 2 Bauabschnitte: 9 Wohnungen und 37 Wohnungen
- 10 Minuten zum Neusiedler See
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 47m<sup>2</sup> bis 92m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung, Klimaanlage
- elektrische Außenrollläden, Fußbodenheizung
- Balkon/ Terrasse/ Garten
- KFZ-Stellplatz inklusive
- Fertigstellung: vorauss. Herbst 2021

- HWB: 27,59 kWh/m<sup>2</sup>a B
- Kaufpreis ab € 292.300,-
- provisionsfrei

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

sreal.at

**Verspielte 2-Zimmer-  
Wohnung findet Studentin.**

 **REAL**  
Immobilien

# EXKLUSIV

MIT DEN WERTEN STEIGEN DIE ANSPRÜCHE.





## 2500 Baden: Exklusiv residieren in Baden bei Wien

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

Karin Bosch, MBA

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





## 2372 Gießhübl: Extravagant & niveauvoll – Luxusanwesen mit Traumblick

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

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

## 2531 Gaaden: Erfüllt jedes Kriterium – Architektenvilla mit paradiesischem Grund

Grund ca. 5.000 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 320 m<sup>2</sup>, Indoor- und Outdoor-pool, Tiefgarage, Obj. Nr. 960/52589, HWB 81,70 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis € 5.500.000.

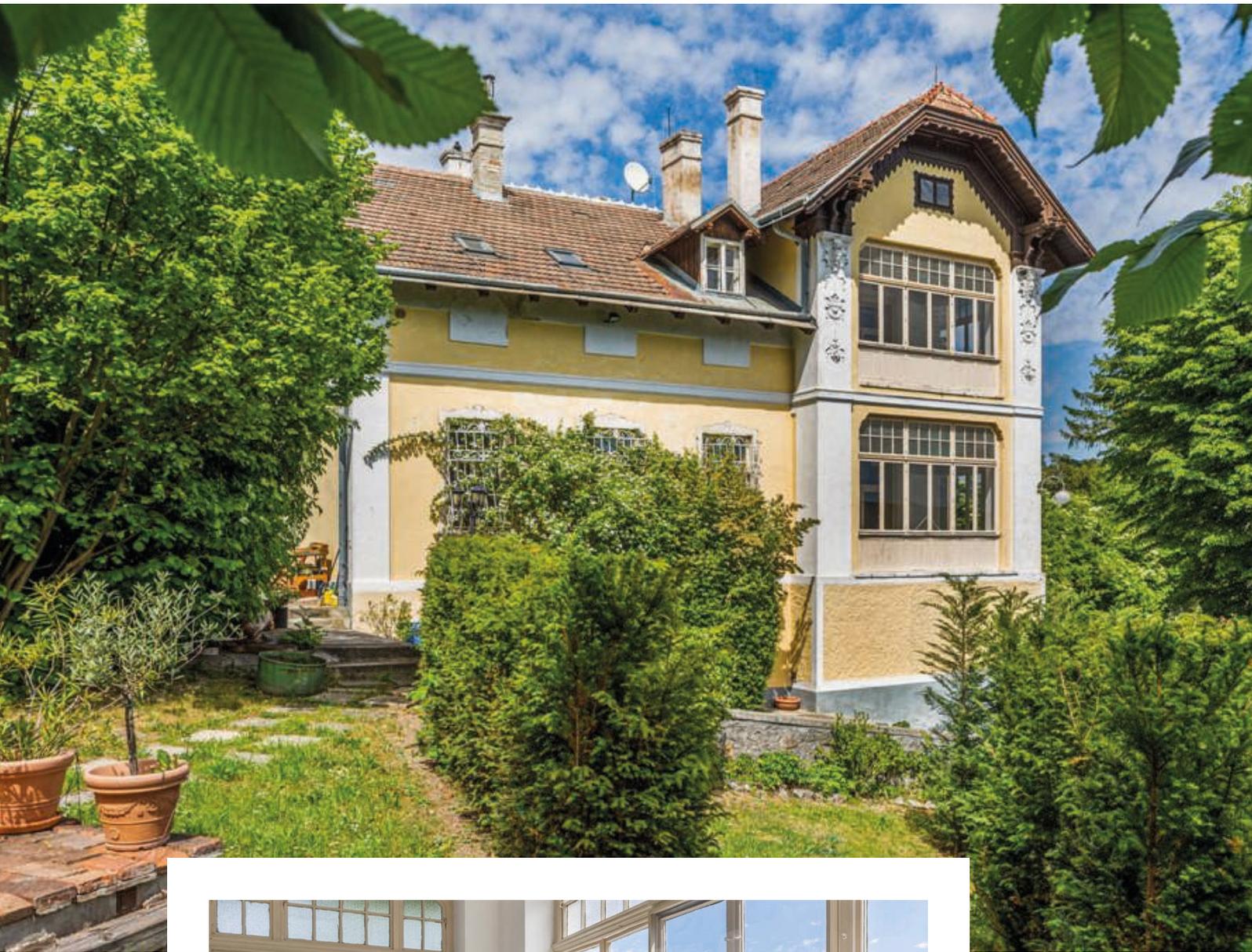
Karin Bosch, MBA  
T +43 5 0100 - 26231 | [karin.bosch@sreal.at](mailto:karin.bosch@sreal.at)



*Karin Bosch*







## 2371 Hinterbrühl: Jahrhundertwendevilla in einer Lage wie kaum woanders

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

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



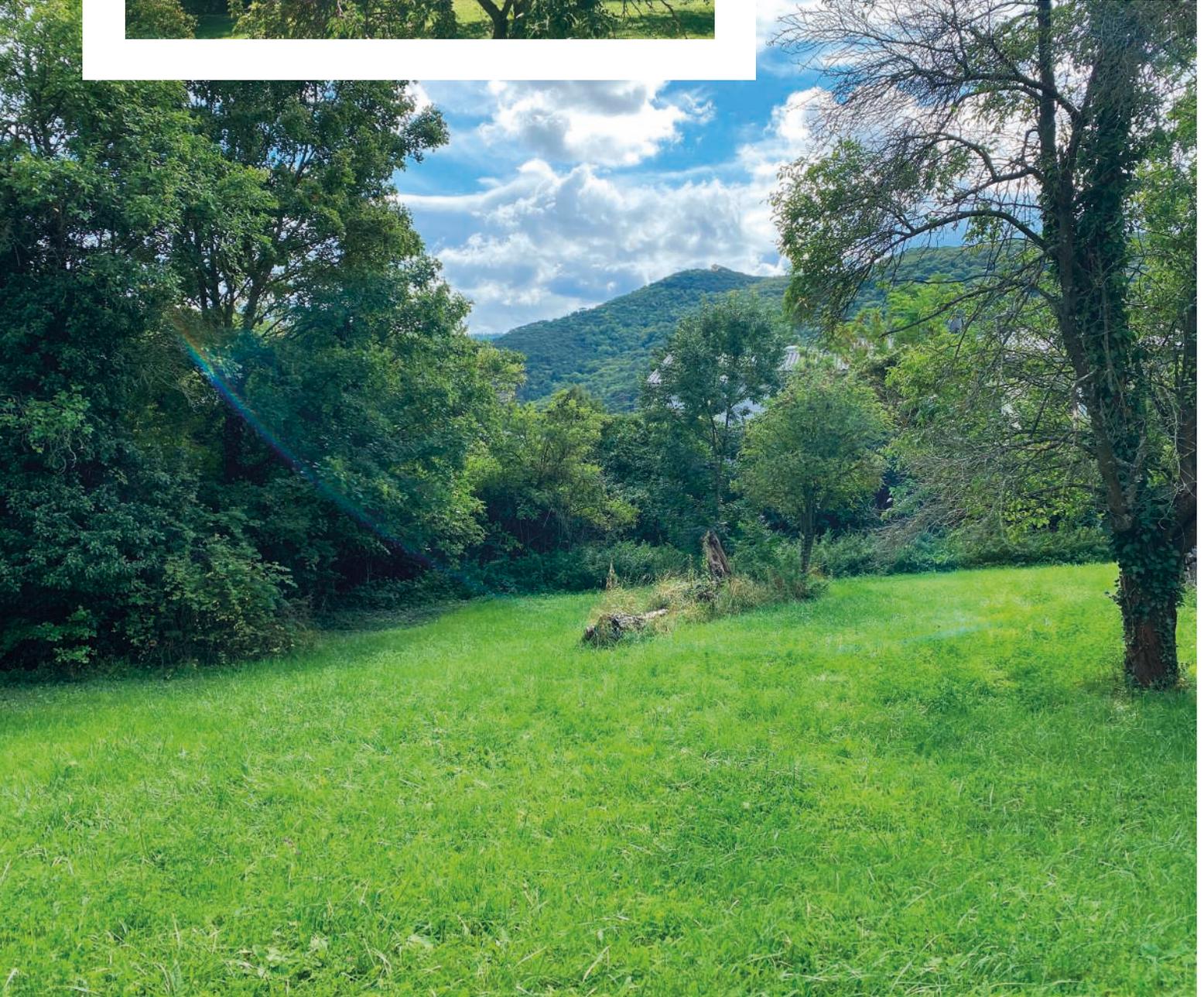
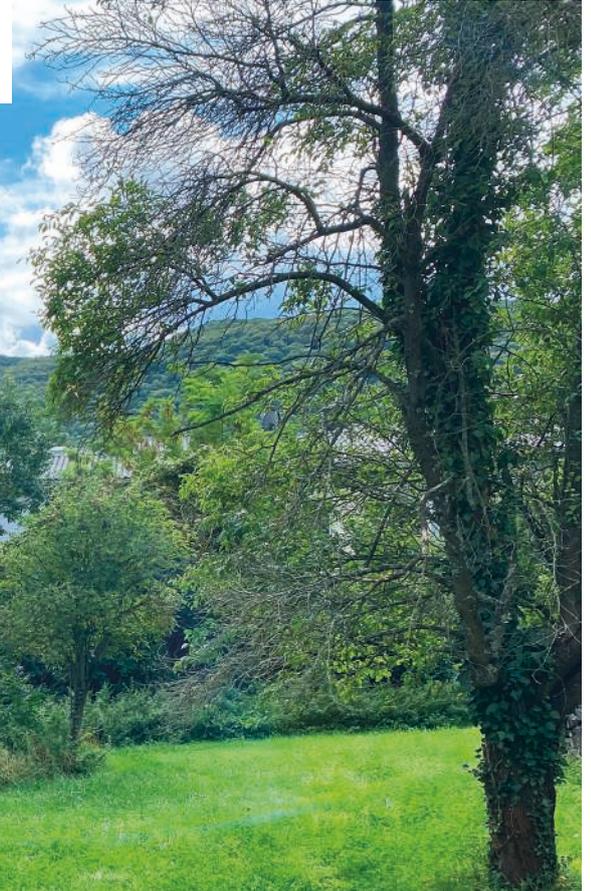
## 1230 Wien: Ästhetisch ansprechend – Mehrfamilienhaus in Mauer

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

*Karin Bosch*

Karin Bosch, MBA  
T +43 5 0100 - 26231 | karin.bosch@sreal.at





*Karin Bosch*

## 2371 Hinterbrühl: „Grund“ genug zu kaufen – prachtvoller Baugrund in Einzellage

Auf ca. 2.066 m<sup>2</sup> Grundfläche findet sich eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr Traumhaus, Bauklasse I, offene Bauweise, 20 % Verbauungsdichte, südwestliche Ausrichtung, Obj. Nr. 960/58627, Kaufpreis: € 1.790.000.

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



## 7132 Frauenkirchen: Prachtvolles Anwesen in traumhafter Einzellage

Englischer Landhausstil, Baujahr 1907, umfassende Sanierung,  
ca. 625 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 6.745 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,  
Obj. Nr. 960/39104, HWB 71 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis auf Anfrage.

David Rader  
T +43 5 0100 - 26428 | david.rader@sreal.at



**3500 Krems an der Donau, Wohnung**

Familien aufgepasst! Sehr schön aufgeteilte Eigentumswohnung im 1. Liftstock mit hellen Wohnräumen und Loggia, Fernwärme.

NFL ca. 106 m <sup>2</sup>	PKW-Stellplatz in der Tiefgarage	Kellerabteil Ruhelage HWB 51,3
3 Zimmer lichtdurchflutet		

Kaufpreis: €229.000,-  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/58260)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3500 Krems, Eigentumswohnung**

Die komplett sanierte, moderne Eigentumswohnung mit 3 Zimmern, Loggia, Fußbodenheizung und Kellerabteil befindet sich im 2. Liftstock.

89 m <sup>2</sup> Wfl.	Lift
3 Zimmer	komplett saniert
1 Loggia	HWB 57

Kaufpreis: €195.000,-  
**T +43 5 0100 - 26276 (960/58396)**  
 klaus.tiefenbacher@sreal.at



**3804 Allentsteig, Waldgrundstück**

15.570 m<sup>2</sup> großer (Misch)Wald in der Gegend um Bernschlag und Allentsteig - Investieren Sie jetzt in ein Stück Waldviertel pur.  
 15.570 m<sup>2</sup> Wald

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



**3820 Raabs, Geschichtsträcht. Stadthaus**

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

606 m <sup>2</sup> Gfl.	Gartenhaus	kleiner Bachlauf
96 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Innenhof	fGEE 1,64
ZH-Gas	Erdkeller	HWB 111,80

Kaufpreis: €134.000,-  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/57698)**  
 hans.zottl@sreal.at



**3860 Heidenreichstein, Wohnhaus**

In sehr gefragter Lage findet man dieses charmante Mehrfamilienhaus inmitten einer sympathischen Wohnsiedlung. Es kann vielseitig verwendet werden.

327 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse	auch für Anleger
drei Ebenen	Gasheizung	fGEE 2,36
Wintergarten	Grillstelle	HWB 184,7

Kaufpreis: €199.000,-  
**T +43 5 0100 - 26257 (960/58011)**  
 hans.zottl@sreal.at



**3910 Zwettl, Innenstadtthaus**

Altehrwürdiges Stadthaus mit prächtiger Aussicht, ca. 770 m<sup>2</sup> verbaute Fläche, mehrere Wohnungen, kein Denkmalschutz, Bauklasse II, Sanierungsbedarf.

1.163 m <sup>2</sup> Gfl.	Lagerräume	fGEE 2,37
BJ vor 1900	Innenhof mit	HWB 198
Garagen	Grünfläche	

Kaufpreis: auf Anfrage  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/50984)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**Wir begleiten Sie bei Ihren ersten Schritten in eine neue Zukunft.**



www.sreal.at



**3900 Schwarzenau, Architektenvilla im Waldviertel**

Dieses Altbaujuwel imponiert mit seiner einzigartigen architektonischen Bauweise und dem großen Garten in schöner Siedlungslage. Drei weitere Grundstücke, unmittelbar angrenzend bzw. gegenüber gehören ebenfalls zur Liegenschaft. Diese tolle Liegenschaft umfasst den komplett eingezäunten Garten mit schönem Altbaubestand, eine geräumige Garage mit einer Wasserzisterne und das komplett unterkellerte mehrstöckige Wohnhaus mit ehemaliger Arztpraxis und Polizeistation auf drei Etagen. Es bietet genug Platz für viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, zB. für Kanzlei, Praxis oder Generationenwohnen mit Home-Office in exklusivem Ambiente. Die letzten Sanierungen (doppelt verglaste Kunststofffenster, Terrasse, Dach, Vollholzböden, Zaun, Kachelofenumbau) fanden zwischen 2008 und 2015 statt. Die Villa wird vollmöbliert übergeben, hier findet man zahlreiche originale Stilelemente mit Liebe zum Detail.

- Kellergeschoss: 125 m² Nutzfl.
- Hochparterre: ca. 125 m² Nutzfl.
- Obergeschoss: ca. 110 m² Nutzfl.
- fGEE 3,61, HWB 397
- Kaufpreis € 417.000,-

Eine einzigartige Liegenschaft mit viel Platz - Ihren Gestaltungsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

T +43 5 0100 - 26257 (960/58036)  
hans.zottl@sreal.at



Sie können in allen Lebenslagen auf uns zählen.



www.sreal.at



**3910 Rudmanns bei Zwettl, Bungalow**

Nähe Stausee Ottenstein und Stift Zwettl: Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in zentraler Siedlungslage, wunderschöner Garten.

GFL 1.609 m²	Terrasse	Garage
NFL 130 m²	ZH-Gas	fGEE 2,12
5 Zimmer	Keller	HWB 197

Kaufpreis: €279.000,-

T +43 5 0100 - 26218 (960/56886)  
christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl, Baugründe Südhang-Rarität**

Vier Grundstücke in erstklassiger, südlich ausgerichteter Lage in der Bezirksstadt Zwettl, eignen sich hervorragend für ein schönes Einfamilienhaus.

GFL 804 m²	Bauklasse I, II
GFL 859 m²	7,5m Bauhöhe

offene Bauweise  
Kaufpreis: ab €200.000,-

T +43 5 0100 - 26218 (960/57666)  
christian.froeschl@sreal.at



**3922 Großschönau, schönes Grundstück**

Ein schön angelegtes Baugrundstück im idyllischen Ort Harmannstein, ländliche Grünanlage, Kanal, Strom- und Glasfaseranschluss an der Grundgrenze.

1.268 m² GFL	von 5 Jahren	Brunnen
Bauzwang	Errichtung	erforderlich
innerhalb	eines eigenen	

Kaufpreis: €19.020,-

T +43 5 0100 - 26257 (960/57862)  
hans.zottl@sreal.at



**2020 Hollabrunn, Dachgeschosswohnung**

Diese Top renovierte Dachgeschosswohnung mit hochqualitativ verarbeiteten Materialien ist ruhig und zugleich zentrumsnah gelegen.

55 m² Nutzfl.	4 m Raumhöhe	Parkettboden
3 Zimmer	Fahrradraum	fGEE 1,69
offene Küche	Abstellraum	HWB 105,5

Kaufpreis: €133.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/57323)  
josef.muell@sreal.at



**2020 Hollabrunn, Eigentumswohnung**

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

62 m² Nutzfl.	bezugsfertig	Abstellraum
3 Zimmer	zentrumsnah	fGEE 1,69
zentral begehbar	Erstbezug	HWB 105,5

Kaufpreis: €179.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/57324)  
josef.muell@sreal.at



**2020 Hollabrunn, Zentrumsnahe Miete**

Dachgeschosswohnung mit Kaufoption, sehr praktisch dank Wasch- und Trockenraum und Abstellraum.

51,85 m² Nutzfl.	Kinderspielplatz	Keller
2 Zimmer	Provisionsfrei für	HWB 56,54
Fahrradraum	den Mieter	

Gesamtmiete: €543,-  
(HMZ €543,-)

T +43 5 0100 - 26221 (960/57486)  
josef.muell@sreal.at



## 2053 Jetzelsdorf, moderner Weinkeller

Ein wunderbarer und moderner Keller mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Schlaf- und Wohnzimmer, lässt sich als Zweitwohnsitz sehr gut bewohnen.

1.204 m <sup>2</sup> Gfl.	3 Zimmer	Satellitenfernsehen
43 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Terrasse	
Kellerrohre	Garten	

Kaufpreis: €120.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/58564)

josef.muell@sreal.at



## 2061 Hadres, Geförderte Mietwohnung

Dachgeschosswohnung mit Kaufoption, inklusive PKW-Abstellplatz. Provisionsfrei für den Mieter.

86,2 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Carport	Kinderspielplatz
3 Zimmer	Fahrradraum	Waschraum
Terrasse	Abstellraum	HWB 24

Gesamtmiete: €576,-

(HMZ €576,-)

T +43 5 0100 - 26221 (960/57431)

josef.muell@sreal.at



## 2062 Seefeld, Haus in Ruhelage

Zur Vermietung gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus, mit drei Zimmern und einem kleinen Garten.

189 m <sup>2</sup> Gfl.	Terrasse	Garage
121 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Bad mit Dusche	fGEE 3,98
Werkraum	und Wanne	HWB 305,6

Gesamtmiete: €594,-

(HMZ €490,-, BK €104,-)

T +43 5 0100 - 26221 (960/58621)

josef.muell@sreal.at



## 2074 Unterretzbach, Haus

Zwei ruhig gelegene Häuser mit viel Erweiterungspotential zum Verkauf. Ob Zimmervermietung oder Wohnungsausbau. Es gibt viele Gestaltungsmöglichkeiten.

3.956 m <sup>2</sup> Gfl.	Nahe	Radtourismus
412 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Hollabrunn	HWB 218
Weinregion	Znaim	

Kaufpreis: €355.000,-

T +43 5 0100 - 26221 (960/52194)

josef.muell@sreal.at



## 2100 Korneuburg, Gartenwohnung

In einer neu errichteten Wohnhausanlage (Fertigstellung war im Frühjahr 2021) wird diese Wohnung, inkl. Gemeinschaftspool, zum Verkauf angeboten.

77,93 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Fußbodenheizung	Terrasse
3 Zimmer	Tiefgaragenplatz	fGEE 0,74
Kellerabteil		HWB 24

Kaufpreis: €339.000,-

T +43 5 0100 - 26269 (960/58392)

karin.zalesak@sreal.at



## 2100 Korneuburg, einzigartige Wohnung

Mitten im Herzen der schönen Stadt Korneuburg, in bester Zentrumslage, befindet sich diese einzigartige Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung.

137 m <sup>2</sup> Nutzfl.	italienische	Balkon ca. 14 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	Design-Küche	fGEE 1,14
Kellerabteil	Tiefgaragenplatz	HWB 57,3

Kaufpreis: €595.000,-

T +43 5 0100 - 26229 (960/58576)

karin.zalesak@sreal.at



## 2103 Langenzersdorf, sanierte Wohnung

Zur Vermietung gelangt diese schöne, neu sanierte, 3 Zimmerwohnung mit Loggia und Blick ins Grüne.

64 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Küche mit -	Kellerabteil
extra	sämtl. Geräten	fGEE 1,18
PKW Stellplatz	Abstellraum	HWB 49,03

Gesamtmiete: €850,-

(HMZ €657,17, BK €175,30, USt. €17,53)

T +43 5 0100 - 26269 (960/58522)

karin.zalesak@sreal.at



## 2105 Leobendorf, Einfamilienhaus

In einer kleinen Sackgasse auf einem Hügel gelegen hat man an klaren Tagen einen Blick über die Weiten des Weinviertels bis hin zum Ötztal.

613 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse	maßgefertigte
156,78 m <sup>2</sup> Nutzfl.	1 Loggia	Einbauküche
4 Zimmer	Garten	EA in Erstellung

Kaufpreis: €500.000,-

T +43 5 0100 - 26219 (960/58734)

christine.klingler@sreal.at



## 2130 Mistelbach, Haus in Toplage

Zentral aber doch ruhig gelegenes Stadthaus, mit einer ca. 30 Meter langen Weinkelleröhre und einem kleinen, uneinsehbarem Garten.

354 m <sup>2</sup> Gfl.	Balkon	Zentralheizung
162,52 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Terrasse	fGEE 3,81
Keller ca. 31,4 m <sup>2</sup>	Garten	HWB 263,2

Kaufpreis: €360.000,-

T +43 5 0100 - 26220 (960/58301)

karin.jama@sreal.at



## 2154 Gaubitsch, Traumhaftes Anwesen

Luxuriöses Anwesen mit Haupthaus, 3-Zimmer Wohnung, Wellnessoase mit Bar, traumhafter Vinothek und zahlreichen Terrassen.

3.285 m <sup>2</sup> Gfl.	Grünoase	Whirlpool
372,02 m <sup>2</sup> Nutzfl.	Sauna	fGEE 2,92
7 Zimmer	Wintergarten	HWB 289

Kaufpreis: auf Anfrage

T +43 5 0100 - 26220 (960/58428)

karin.jama@sreal.at



## 2225 Blumenthal, Angebotsverfahren

Kleines renovierungsbedürftiges Weinviertler Häuschen, in absoluter Ruhelage, inklusive Garage. Mit Geschick zum ruhigen Rückzugsort.

176 m <sup>2</sup> Gfl.	Zentralheizung
62 m <sup>2</sup> Wfl.	fGEE 4,53
2 Zimmer	HWB 496,3

Kaufpreis: €43.000,-

T +43 5 0100 - 26220 (960/58458)

karin.jama@sreal.at



## 2251 Ebdenthal, Wohnung mit Loggia

Geförderte Wohneinheit durch das Land Niederösterreich. Finanzierungsbeitrag von ca. €14.848,-.

60,88 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia	Neubau
2 Zimmer	geförderte	ab sofort
1. OG	Wohneinheit	HWB 21,02

Gesamtmiete: €609,15

(Kostenübersicht auf Anfrage)

T +43 5 0100 - 26230 (960/58155)

verena.hild@sreal.at



**2262 Stillfried, Raus aus der Stadt**

Inmitten von Weingärten und Feldern, mit uneinsehbar begrüntem Innenhof, Gästehäuschen im Rohzustand und liebevoll angelegtem Garten.

Gfl. 902 m <sup>2</sup>	Rohdachboden mit viel Potenzial	ländliches Flair fGEE 1,45 HWB 84,22
Nfl. 140,76 m <sup>2</sup>		
2 Nebengebäude		

Kaufpreis: €260.000,-  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/58261)**  
 karin.jama@sreal.at



**3714 Sitzendorf an der Schmida**

EG-Mietwohnung mit Kaufoption, mit freundlichem Kinderspielplatz und einem Balkon zum entspannen.

74,91 m <sup>2</sup> Nutzfl.	zugeordneter PKW-Stellplatz	Provisionsfrei für den Mieter HWB 57
3 Zimmer	Abstellraum	
Fahrradraum		

Gesamtmiete: €785,- (HMZ €785,-)  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/57438)**  
 josef.muell@sreal.at



**3714 Sitzendorf an der Schmida**

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

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

Gesamtmiete: €765,- (HMZ €765,-)  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/57553)**  
 josef.muell@sreal.at



**3720 Ravelsbach, Wohnung**

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

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

Gesamtmiete: €728,19 (HMZ €654,-, HK €74,19)  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/57411)**  
 josef.muell@sreal.at



**3021 Pressbaum, Grundstück**

Der noch aufzuschließende, herrliche Baugrund ist infrastrukturell bestens angebunden und auch für Bauträgerprojekte interessant.

1.243 m <sup>2</sup> Gfl.	offene Bauweise
2 Zufahrten	ruhige Grünlage
Bauklasse I, II	Nähe Bahnhof

Kaufpreis: €550.000,-  
**T +43 5 0100 - 26283 (960/58422)**  
 gabriela.mitritsch@sreal.at



**3073 Stössing, kompakte Wohnung**

Die praktische Wohnung im Dachgeschoss des Hauses wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

ca. 44,5 m <sup>2</sup> Wfl.	offene Küche
2 Zimmer	Vorzimmer
Bad mit WC	HWB 64

Gesamtmiete: €402,30 (HMZ €315,-; BK €50,73; MwSt. €36,57)  
**T +43 5 0100 - 26222 (960/58024)**  
 fred.salein@sreal.at



**3002 Purkersdorf, großzügig geschnittene Wohnungen in herrlicher Grünruhelage**

In Purkersdorf im Ortsteil Deutschwald, ca. 2 km vom Zentrum entfernt befindet sich die 2009 errichtete Wohnhausanlage. Die letzten Wohnungen die zuvor vermietet waren werden nun nach umfangreicher Sanierung der gesamten Wohnhausanlage verkauft. Zum Verkauf gelangen 3-4 Zimmer Wohnungen mit großzügigen Grundrissen, alle mit Freiflächen und wunderbarem Ausblick ins Grüne.

- provisionsfrei für den Käufer
- Kaufpreise ab € 425.000,-

HWB: 52,50.

**T +43 5 0100 - 26283 (960/58580), gabriela.mitritsch@sreal.at**



### 3073 Stössing, Wohnung

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

2 Zimmer  
ca. 48 m<sup>2</sup> Wfl.  
möblierte Küche  
Gesamtmiete: €525,42  
(HMZ €364,-, BK €33,65, HK €86, MwSt. €39,77)  
**T +43 5 0100 - 26222 (960/58134)**  
fred.salein@sreal.at



### 3074 Michelbach Dorf, Einfamilienhaus

Parfizierte Hausanteil in ruhiger Lage von Michelbach Dorf besteht aus Erdgeschoß, Keller, Garage und Garten, gute Verkehrsanbindung.

250 m<sup>2</sup> Gfl.  
85 m<sup>2</sup> Wfl.  
3 Zimmer  
Kaufpreis: €138.000,-  
**T +43 5 0100 - 26285 (960/58114)**  
ferdinand.hager@sreal.at



### 3100 St. Pölten, Dachterrassenwohnung

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

126,07 m<sup>2</sup> Wfl.  
4 Zimmer  
1 Balkon  
Kaufpreis: €406.890,-  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/54806)**  
martina.gruber@sreal.at



### 3100 St. Pölten, Mietwohnung

Erstbezug - 5 Zimmer-Mietwohnung mit hellen, großzügigen Räumen und offener Küche in zentrale Lage.

116,26 m<sup>2</sup> Wfl.  
5 Zimmer  
1 Balkon  
Gesamtmiete: €1.259,69  
(HMZ €959,15, BK €186,02, MwSt. €114,52)  
**T +43 5 0100 - 26266 (960/58202)**  
michael.mangel@sreal.at



### 3100 St. Pölten, Mietwohnung

Erstbezug nach Sanierung - Mietwohnungen mit 2 und 3 Zimmern, Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

69,69 m<sup>2</sup> Wfl.  
2 Zimmer  
1 Terrasse  
Gesamtmiete: €741,81  
(HMZ €741,81)  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/58092)**  
martina.gruber@sreal.at



### 3100 St. Pölten, Mietwohnung

3 Zimmer-Mietwohnung mit Terrasse, 3. Liftstock (Dachgeschoß), gute öffentliche Verkehrsanbindung.

89,13 m<sup>2</sup> Wfl.  
3 Zimmer  
1 Terrasse  
Gesamtmiete: €1.099,34  
(HMZ €605,19, BK €252,39, HK €130,-, MwSt. €111,76)  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58104)**  
michael.mangel@sreal.at



### 3100 St. Pölten, Wohnung

Mietwohnung mit 3 Zimmern, verglaster Loggia, Kellerabteil und Parkplatz Nähe Wifi, 12. Liftstock.

89 m<sup>2</sup> Wfl.  
3 Zimmer  
1 Loggia  
Gesamtmiete: €799,- (HMZ €432,29, BK €207,71, HK €70,-, ParkplatzK €10,-, MwSt. €79,-)  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58256)**  
andreas.gundacker@sreal.at



### 3100 St. Pölten, Mietwohnung

Freundliche 3 Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Kellerabteil, Nähe Jahnturnhalle, wartet auf Mieter.

65,1 m<sup>2</sup> Nutzfl.  
3 Zimmer  
1 Balkon  
Gesamtmiete: €623,81  
(HMZ €385,-, BK €182,10, MwSt. €56,71)  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58427)**  
andreas.gundacker@sreal.at



### 3100 St. Pölten, Mietwohnung

Sehr gepflegte Wohnung mit 2 Zimmern, Loggia und Kellerabteil im 6. Liftstock mit Fernblick.

65 m<sup>2</sup> Wfl.  
2 Zimmer  
1 Loggia  
Gesamtmiete: €816,84  
(HMZ €524,29, BK €155,47, HK €57,58, MwSt. €79,50)  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58587)**  
andreas.gundacker@sreal.at



### 3104 St. Pölten-Harland, Reihenhäuser

3 Einfamilienhäuser in ökologischer Bauweise, Photovoltaikanlage, Parkplatz mit Vorbereitung für Stromversorgung, Wohnbauförderung möglich.

185,62 m<sup>2</sup> Gfl.  
131,24 m<sup>2</sup> Wfl.  
5 Zimmer  
Kaufpreis: ab €329.000,-  
**T +43 5 0100 - 26248 (960/57558)**  
cayan.acar@sreal.at



### 3123 Großbrust, Mietwohnung

Helle 4 Zimmer-Wohnung mit Loggia, Kellerabteil und KFZ-Stellplatz, Fußbodenheizung, Fernwärme.

85,66 m<sup>2</sup> Wfl.  
4 Zimmer  
1 Loggia  
Gesamtmiete: €761,53 (inkl. BK und Stellplatz)  
Finanzierungsbeitrag: €23.828,-  
**T +43 5 0100 - 26266 (960/58459)**  
michael.mangel@sreal.at



**3133 Traismauer, Dachterrassenwohnung**  
 Geförderte Wohninheit durch das Land Niederösterreich.  
 Finanzierungsbeitrag von ca. €44.351,—.

109,21 m² Wfl.	1 Terrasse	mit Kaufoption provisionsfrei HWB 21,3
4 Zimmer	2 Stellplätze	
Grünruhelage	ab sofort	

Gesamtmiete: €945,14  
 (Kostenübersicht auf Anfrage)  
**T +43 5 0100 - 26230 (960/58149)**  
 verena.hild@sreal.at



**3184 Türnitz, Mietwohnung**  
 Geförderte 3 Zimmer-Wohnung mit Loggia und schönem Ausblick, Wohnzuschuss durch Land NÖ möglich.

66,8 m² Wfl.	Kaufoption
3 Zimmer	PROVISIONSFREI
1 Loggia	HWB 32

Gesamtmiete: €556,32 (inkl. BK und Garagenstellplatz)  
 Finanzierungsbeitrag: €10.248,—  
**T +43 5 0100 - 26266 (960/58456)**  
 michael.mangel@sreal.at



**3200 Ober-Grafendorf, Mietwohnung**  
 2 Zimmer-Mietwohnung mit sonnigem Ausblick von der Loggia, Kellerabteil und Stellplatz vorhanden.

66,59 m² Wfl.	5. Liftstock
2 Zimmer	Autostellplatz
1 Loggia	HWB 50

Gesamtmiete: €600,—  
 (Miete inkl. BK und MwSt.)  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58554)**  
 andreas.gundacker@sreal.at



**3231 St. Margarethen, Mietwohnung**  
 4 Zimmer-Wohnung mit hellem Wohnzimmer, Kellerabteil und Balkon Richtung Nordwest mit Fernblick.

82,1 m² Wfl.	Lift
4 Zimmer	Kaufoption
1 Balkon	HWB 28

Gesamtmiete: €704,52 (inkl. BK und Garagenstellplatz)  
 Finanzierungsbeitrag: €18.597,34  
**T +43 5 0100 - 26266 (960/58449)**  
 michael.mangel@sreal.at



**3250 Wieselburg, Mietwohnung**  
 4 Zimmer-Wohnung mit Garten, 2 Terrassen, moderner Wohnkomfort, Wohnzuschuss vom Land NÖ möglich.

99,41 m² Wfl.	Garten
4 Zimmer	PROVISIONSFREI
2 Terrassen	HWB 21

Gesamtmiete: €961,— (inkl. BK und PKW-Stellplatz)  
 Finanzierungsbeitrag: €16.202,—  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/58272)**  
 martina.gruber@sreal.at



**3261 Steinakirchen am Forst, Wohnung**  
 Erstbezug - Helle 3 Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung und Balkon, Wohnzuschuss vom Land NÖ möglich.

76,26 m² Wfl.	PROVISIONSFREI
3 Zimmer	fGEE 0,67
1 Balkon	HWB 42,8

Gesamtmiete: €611,20 (inkl. BK und PKW-Stellplatz)  
 Finanzierungsbeitrag: €8.540,50  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/58229)**  
 martina.gruber@sreal.at



**3262 Wang, Mietwohnung**  
 Sonnige Mietwohnung im Ortszentrum mit 3 Zimmern, ein Finanzierungsbeitrag ist zu leisten.

75,09 m² Wfl.	PROVISIONSFREI
3 Zimmer	fGEE 0,61
Erstbezug	HWB 24,7

Gesamtmiete: €499,—  
 (Miete inkl. BK und 2 Stellplätzen)  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/58273)**  
 martina.gruber@sreal.at



**3300 Amstetten, Wohnung**  
 Genossenschaftswohnung mit Kaufoption in 3300 Amstetten-Allersdorf, Finanzierungsbeitrag €33.191,—.

117,96 m² Wfl.	1 Balkon	kurze Wege
4 Zimmer	1 Terrasse	2 Geschoße
PKW-Stellplatz	kleiner Garten	HWB 43

Gesamtmiete: €884,—  
 (Miete inkl. BK und PKW-Stellplatz)  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/58151)**  
 herbert.schnettgen@sreal.at



**3300 Amstetten, Wohnung**  
 Tolle Genossenschaftswohnung in 3300 Amstetten-Allersdorf, Finanzierungsbeitrag €25.079,—.

79,98 m² Wfl.	2 Balkone	kurze Wege
3 Zimmer	Kellerabteil	Tiefgarage
Kaufoption	Lift	HWB 48

Gesamtmiete: €579,—  
 (Miete inkl. BK und PKW-Stellplatz)  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/58184)**  
 herbert.schnettgen@sreal.at



**Solide vorsorgen – mit Immobilien.**



www.sreal.at



**3300 Amstetten, Wohnung**

3 Zimmer-Mietwohnung, Wohnküche, Kachelofen, ev. Gartenmitbenutzung möglich, Nähe Stadtzentrum.

120 m<sup>2</sup> Wfl. | verglaste Gaube  
 3 Zimmer | fGEE 1,2  
 Kachelofen | HWB 71  
 Gesamtmiete: €750,-  
 (Miete inkl. BK und MwSt.)  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/58313)**  
**herbert.schnettgen@sreal.at**



**3322 Viehdorf, Wohnung**

3 Zimmer-Mietwohnung mit Balkon und Kellerabteil. Förderung möglich, Finanzierungsbeitrag €9.244,-.

78,4 m<sup>2</sup> Wfl. | zentrale Lage  
 3 Zimmer | Kaufoption  
 1 Balkon | HWB 63,43  
 Gesamtmiete: €629,-  
 (Miete inkl. BK und PKW-Stellplatz)  
**T +43 5 0100 - 25483 (960/58021)**  
**herbert.schnettgen@sreal.at**



**3372 Blindenmarkt, Mietwohnung**

Renovierte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon, Kellerabteil, Niedrigenergiebauweise, Wohnzuschuss möglich.

74,83 m<sup>2</sup> Wfl. | Kaufoption  
 3 Zimmer | fGEE 1,15  
 1 Loggia | HWB 39  
 Gesamtmiete: €471,69 (inkl. BK und PKW-Stellplatz)  
 Finanzierungsbeitrag: €20.712,-  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/57918)**  
**martina.gruber@sreal.at**



**3380 Pöchlarn, Mietwohnung**

Freundliche 3 Zimmer-Mietwohnung mit Balkon, und PKW-Stellplatz, Wohnzuschuss vom Land NÖ möglich.

79,44 m<sup>2</sup> Wfl. | Kaufoption  
 3 Zimmer | fGEE 1,08  
 1 Balkon | HWB 48,38  
 Gesamtmiete: €600,47 (inkl. BK und PKW-Stellplatz)  
 Finanzierungsbeitrag: €19.555,-  
**T +43 5 0100 - 26327 (960/58292)**  
**martina.gruber@sreal.at**



**3672 Maria Taferl, Grundstück**

Neu parzellierte Grundstücke in Ruhelage mit schöner Aussicht, Kanal, Strom und Wasser liegen in der Straße, es besteht Bauzwang.

1.014 m<sup>2</sup> Gfl. | Grünruhelage  
 traumhafte | Glasfaser-  
 Aussichtslage | internet  
 Kaufpreis: €76.050,-  
**T +43 5 0100 - 26321 (960/57455)**  
**martina.gruber@sreal.at**



**2340 Mödling, Loggiawohnung**

Diese Eigentumswohnung befindet sich zwischen HTL und Bahnhof und bietet idealen Wohlfühlfaktor dank großzügiger Wohnfläche und 2 Loggien.

ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl. | Vorraum zentral | 2 Loggien  
 3 Zimmer | großer Wohn- | Keller  
 1 Liftstock | und Essbereich | HWB: 95,37  
 Kaufpreis: €290.000,-  
**T +43 5 0100 - 26231 (960/58057)**  
**karin.bosch@sreal.at**



**2340 Mödling, Loggiawohnung**

Diese Wohnung liegt in einem gepflegten Wohnhaus an der Grenze zur Hinterbrühl. Top angebunden ist man öffentlich sowie mit dem Auto.

ca. 67 m<sup>2</sup> Wfl. | 2.Stock | Loggia  
 2 Zimmer | Kellerabteil | ca. 7m<sup>2</sup>  
 zentr. begehbar | Garagenplatz | HWB 62,07  
 Kaufpreis: €219.000,-  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/58102)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2340 Mödling, zentrale Mietwohnung**

Nur wenige Meter von der Mödlinger Fußgängerzone entfernt steht diese tolle Mietwohnung zur Miete.

ca. 73 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Loggien | Stellplatz  
 2 Zimmer | je ca. 6m<sup>2</sup> | optional  
 4.0G (Lift) | Zentrumsmühe | HWB: 72  
 Gesamtmiete: €1.075,-  
 (HMZ €935,-, BK €140,-)  
**T +43 5 0100 - 26231 (960/58667)**  
**karin.bosch@sreal.at**



**2345 Brunn am Gebirge, Miethaus**

Zur Vermietung steht dieses frisch sanierte kleine Haus in Brunn am Gebirge, unweit der SCS.

ca. 429 m<sup>2</sup> Gfl. | Garten | neues Bad  
 80 m<sup>2</sup> Wfl. | Terrasse | neue Küche  
 2 Zimmer | saniert | HWB 118  
 Gesamtmiete: €1.240,-  
 (HMZ €1.125,-, BK €115,-)  
**T +43 5 0100 - 26251 (960/58534)**  
**alain.zeiler@sreal.at**



**2353 Guntramsdorf, Loggiawohnung**

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

3 Zimmer | Südloggia | PKW-Stellplatz  
 ca. 79m<sup>2</sup> Wfl. | Außenrollos | gute Infrastruktur  
 Küche mobliert | Kellerabteil | HWB: 68  
 Kaufpreis: €220.000,-  
**T +43 5 0100 - 26348 (960/57632)**  
**philipp.schuldner@sreal.at**



**2393 Sparbach, Grundstück**

Vor den Toren Wiens liegt dieses Baugrundstück ideal in einer Sackgasse und mit perfekter Anbindung an die Außenringautobahn A21.

ca. 1.000 m<sup>2</sup> Gfl. | erschlossen  
 Bebauung: | Bauklasse: I, II  
 ca. 200m<sup>2</sup> | Sackgasse  
 Kaufpreis: €299.900,-  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/57865)**  
**thomas.holy@sreal.at**



**2500 Baden, Dachgeschossraum**

Zum Verkauf gelangt diese innerstädtische Dachgeschosswohnung in einem ruhigen Vierkanthof. Die zentrale Lage sorgt für ideale Infrastruktur.

ca. 105 m<sup>2</sup> Wfl. | Einbauküche inkl | Tiefgaragenplatz  
 2 Zimmer | Elektrogeräte | zentral  
 2 WC | Lift | HWB 99  
 Kaufpreis: €390.000,-  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/57756)**  
**sonja.pani@sreal.at**



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

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

Mit viel Liebe zum Detail und einem großen Wohlfühlfaktor nimmt diese lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit alleiniger Dachterrasse das gesamte Obergeschoß des Wohnhauses ein. Ca. 125 m² Fläche inkl. ca. 10 m² Dachterrasse. Bereits bei der Planung des Hauses wurden nur hochwertige Materialien verwendet.

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

- überdachter KFZ Stellplatz
- Neubau
- Designerheizkörper und zum Teil Gas-Fußbodenheizung
- großes Kellerabteil
- Kaufpreis: € 441.000; HWB: 54,2

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - ich freue mich auf Ihren Anruf.

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

**gabriela.koidl@sreal.at**



### 2500 Baden, Elegant wohnen in Bestlage von Baden

Das 1985 errichtete Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 163 m², wurde 2014 komplett neu gestaltet und die Technik dem heutigen Standard angepasst.

Das Haus besteht aus:

Erdgeschoß: Vorraum, Diele, Wannenbad mit WC, Wohnzimmer mit offenem Kamin und Essbereich sowie Ausgang in den Garten, Küche.

Untergeschoß: Separater Zugang von außen, Flur, Weinkeller, Sauna, Duschbad mit WC, großes Zimmer mit Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse, Abstellraum, Heiz- und Hauswirtschaftsraum, großer Lagerraum/Garage.

Dachgeschoß: Galerie, Balkon, Duschbad mit WC, 2 Schlafzimmer

Ausstattung: Marmorböden, Fliesen, Komplettküche, Gas-Brennwerttherme-Fußbodenheizung, Holzfenster mit Isolierverglasung, Fassade thermisch saniert, 2 offene Kamine, 2 Autoabstellplätze.

- ca. 163 m² Wohnfläche
- ca. 1190 m² Grundfläche
- 1985 errichtet - 2014 komplett neu gestaltet und technisch angepasst
- HWB: 78 kWh/m²a
- Kaufpreis: € 1.400.000,00

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Liegenschaft.

**T +43 5 0100 - 26222 (960/58118)**

**fred.salein@sreal.at**



### 2500 Baden, Exklusives Wohnerlebnis südlich von Wien

Zum Verkauf gelangt das Herzstück einer wunderschönen Stilvilla in der Kurstadt Baden. Diese Liegenschaft besticht durch die Grünruhelage und ist doch nur ein paar Minuten vom Bahnhof entfernt. Ein großer sonniger und romantischer Garten lädt zum Verweilen ein.

Die Villa wurde um 1914 im klassischen Stil erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Es erwarten Sie viele besondere Details und das bezaubernde Wohlfühlambiente einer klassischen Villa, mit hohen lichtdurchfluteten Räumen, eindrucksvollen Kastenfenstern, imposantem Salon mit Kamin, Echtholz-Parkettböden, prächtigen Vertäfelungen und vielem mehr.

Die Wohnung selbst liegt im Hoch- und erstreckt sich ins Tiefparterre, mit einer Gesamtfläche von ca. 250 m². Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Errichtung einer Gartenterrasse und Garage.

- Kaufpreis: € 1.250.000,00; HWB: 200,9 kWh/m²a

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und besichtigen Sie mit uns diese außergewöhnliche Villa. Gerne vereinbaren wir uns mit Ihnen einen Besichtigungstermin vor Ort.

**T +43 5 0100 - 26250 (960/58222), sonja.pani@sreal.at**



## 2500 Baden, Anlageobjekt

Zahlreiche Anleger, Profi-Investoren und/oder Privatleute, entscheiden sich immer wieder für ein Immobilien-Investment.

TOP Immobilien Investment	Eine einmalige Chance	3/16 Anteil
---------------------------	-----------------------	-------------

Kaufpreis: €98.000,-  
**T +43 5 0100 - 26231 (960/58138)**  
 karin.bosch@sreal.at



## 2500 Baden, Altbauwohnung

Diese Mietwohnung befindet sich in der Innenstadt von Baden, nur ca. 50m vom Hauptplatz entfernt.

ca. 135 m² Wfl.	neue Küche	Abstellraum
3 Zimmer	Bad mit Dusche	Kellerabteil
2. Liftstock	WC separat	HWB 145,3

Gesamtmiete: €1.495,69  
 (HMZ €1.084,24, BK €303,03, MwSt. €108,42)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/58410)**  
 thomas.holy@sreal.at



Mehr Service rund um Ihre Immobilie.



www.sreal.at



## 2500 Baden, Wohnung

In einer ruhigen Wohngegend von Baden gelangt dieser geräumige Familienraum zur Vermietung.

ca. 103 m² Wfl.	Loggia ca. 5m²	ruhige Lage
4 Zimmer	großer Wohn-/Essbereich	HWB 145
neue Küche		

Gesamtmiete: €1.327,40  
 (HMZ €824,-, BK €230,-, HK €140,-, MwSt. €105,40)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/58411)**  
 thomas.holy@sreal.at



## 2500 Baden, helle Mietwohnung

Diese schöne Wohnung befindet sich im vierten Stock und eignet sich für einen 2-Personen Haushalt.

ca. 52 m² Wfl.	zentral	PKW-Stellplatz
2 Zimmer	begehrbar	4. Liftstock
Küche inkl. Geräte	Bad mit Wanne	HWB 114

Gesamtmiete: €690,-  
 (HMZ €498,50, BK €174,09, MwSt. €17,41)  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/58596)**  
 sonja.pani@sreal.at



## 2512 Tribuswinkel, Grundstück

Zum Verkauf gelangt dieser Baugrund in einer wunderschönen Lage von Tribuswinkel im Bezirk Baden. Ideal für die Errichtung Ihres Traumhauses.

ca. 452 m² Gfl.	Bauklasse I	Bestandshaus
Bauland	30% bebaubar	vorhanden
Wohngebiet	gekuppelt	

Kaufpreis: €210.000,-  
**T +43 5 0100 - 26250 (960/58483)**  
 sonja.pani@sreal.at



## 2540 Bad Vöslau, DG-Wohnung

Vermietet wird diese lichtdurchflutete 2-Zimmer Dachgeschosswohnung im Zentrum von Bad Vöslau.

ca. 68 m² Wfl.	zentral	Klimaanlage
2 Zimmer	begehrbar	Kellerabteil
2. Stock	Bad mit Wanne	HWB 76

Gesamtmiete: €706,68  
 (HMZ €478,80, BK €163,64, MwSt. €64,24)  
**T +43 5 0100 - 26235 (960/58609)**  
 thomas.holy@sreal.at



## 7034 Zillingtal, Bungalow

Dieser herrliche, 2019 gebaute 4-Zimmer Bungalow liegt inmitten einer neuen Gartensiedlung in vollkommener Ruhelage. Nähe Wr. Neustadt.

ca. 663m² Gfl.	Terrasse	Stellplatz
ca. 121m² Wfl.	hochwertige	Ruhelage
4 Zimmer	Einrichtung	HWB 41,1

Kaufpreis: €399.000,-  
**T +43 5 0100 - 26321 (960/58572)**  
 gabriela.koidl@sreal.at



## 7141 Podersdorf am See, Haus

In idyllischer Lage befindet sich das Einfamilienhaus mit 3 Zimmern, ca. 135 m² Wfl., uneinsehbarem Innenhof und Nebengebäude, ca. 873 m² Grundfläche.

873 m² Gfl.	1 Terrasse	fGEE 2,36
130 m² Wfl.	Garten	HWB 170
3 Zimmer	Innenhof	

Kaufpreis: €330.000,-  
**T +43 5 0100 - 26276 (960/58421)**  
 klaus.tiefenbacher@sreal.at



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



www.sreal.at



## 7311 Haschendorf, Haus Bieterverfahren

Verkauft werden zwei aneinander grenzende Häuser in Haschendorf mittels digitalem Angebotsverfahren "immo-live". KP ist Startpreis.

ca. 860 m² Gfl.	teilsaniert	Sofortkaufpreis:
je ca. 120 m² Wfl.	Dachboden	€ 298.000,-
teilunterkellert	ausbaubar	HWB 255,91

Kaufpreis: €195.000,- (Startpreis)  
**T +43 5 0100 - 26251 (960/58585)**  
 alain.zeiler@sreal.at



## 7400 Oberwart, Wohnung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung, nur ca. 10 Minuten vom Zentrum entfernt.

84 m² Wfl.	2012 saniert	Nähe Zentrum
4 Zimmer	Kellerabteil	fGEE 1,6
2. Stock	PKW-Stellplatz	HWB 72,71

Gesamtmiete: €749,17  
 (HMZ €563,-, BK €104,52, HK €52,-, MwSt. €29,65)  
**T +43 5 0100 - 26428 (960/58511)**  
 david.rader@sreal.at



### 8382 Krobotek, entzückendes Lehmhaus in idyllischer Ruhelage

Dieses historische ehemalige Bauernhaus wurde in Lehm- und Ziegelschuttbau errichtet und ist weit über 100 Jahre alt. Im Jahre 1995 wurde es generalsaniert und das Ergebnis ist ein schlichtes und zugleich prachtvolles gelungenes Gesamtkonzept. Das Haus befindet sich in einer ruhigen erhöhten Seitengasse, die dann in einen Güterweg übergeht. BJ ca. 1850, große Terrasse, Küche, SZ, Badezimmer, WZ, Galerie mit Dachstudio uvm.

- Gfl. ca. 1.132 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 100 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer
- Kachelofen, Holzherd, Elektroradiatoren und Fußbodenheizung
- absolute Ruhelage, viele Obstbäume
- idyllisch umgeben von hohen Bäumen

HWB: 196,8, fGEE: 2,64. KP €207.000,–.

T +43 5 0100 - 26428 (960/58639), david.rader@sreal.at



Von Urban Gardening bis Grundstück am Waldrand. Wir finden etwas passendes.

**s REAL**  
Immobilien

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

sreal.at

 **REAL**  
Immobilien



**Vorstadt-Bungalow  
findet Jungfamilie.**

# GEWERBE

DIE BESTE BASIS FÜR IHR BUSINESS.





**1030 Wien, Büro beim Rochusmarkt**

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

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

Gesamtmiete: €3.598,34  
(HMZ €1.946,07, BK €1.052,55, MwSt. €599,72)  
**T +43 5 0100 - 26260 (965/771)**  
paul.tibaj@sreal.at



**1030 Wien, tolles Büro bei der U3**

Zur Vermietung gelangt eine geräumige Bürofläche, welche auf Wunsch des Mieters saniert wird.

97,42 m <sup>2</sup> Bürofl.	Garderobe	perfekte öffentl.
Empfang	Küche	Anbindung
3 Büroräume	Fernwärme	HWB 86,63

Gesamtmiete: €1.910,63  
(HMZ €1.169,04, BK €423,15, MwSt. €318,44)  
**T +43 5 0100 - 26260 (965/780)**  
paul.tibaj@sreal.at



**1030 Wien, Büro in sehr guter Lage**

Zur Vermietung gelangt eine attraktive Bürofläche in begehrter Lage neben dem Rochusmarkt.

101 m <sup>2</sup> Bürofl.	Empfang	Teeküche
Erstbezug nach	2 großzügige	Fernwärme
Sanierung	Büroräume	HWB 86,63

Gesamtmiete: €1.980,84  
(HMZ €1.212,-, BK €438,70, MwSt. €330,14)  
**T +43 5 0100 - 26260 (965/786)**  
paul.tibaj@sreal.at



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

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

255,14 m <sup>2</sup> Nutzfl.	sehr guter Zustand	1. Bezirk in wenigen Minuten erreichbar
das Haus wurde ca. 1990 errichtet	U-Bahn Nähe	

Gesamtmiete: €2.479,96  
(HMZ €1.556,35, BK €510,28, MwSt. €413,33)  
**T +43 5 0100 - 26260 (965/619)**  
paul.tibaj@sreal.at



**1120 Wien, Büro im Dachgeschoss**

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

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

Gesamtmiete: €1.976,11  
(HMZ €1.326,21, BK €320,55, MwSt. €329,35)  
**T +43 5 0100 - 26260 (965/656)**  
paul.tibaj@sreal.at



**1120 Wien, hochwertige Lagerfläche**

Die Fläche befindet sich in einem größeren Gebäudekomplex in gut angebundener Lage des 12. Bezirks.

500 m <sup>2</sup> Lagerfl.	Raumhöhe 3,0m
2. Etage	Laderampe
Lastenlift	Top Lage

Gesamtmiete: €3.720,-  
(HMZ €2.500,-, BK €600,-, MwSt. €620,-)  
**T +43 5 0100 - 26284 (965/789)**  
heinz.bauer@sreal.at



**1030 Wien, 2 großzügige Büroflächen im MGC Office Center**

Der Bürokomplex zeichnet sich durch seine markante Architektur aus und verfügt in drei großzügigen Bauteilen über insgesamt rund 24.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche.

Eine optimale natürliche Belichtung der Büroflächen, sowie maximale Raumeffizienz sind gegeben und entsprechen den Anforderungen der modernen Bürowelt.

Das MGC Office Center liegt am etablierten Bürostandort in Erdberg/St. Marx, wo sich in den letzten Jahren eine interessante Infrastruktur entwickelt hat.

- noch 2 Büroflächen verfügbar
- Nutzfläche ca. 370 m<sup>2</sup> bzw. 420 m<sup>2</sup>
- Nettomiete € 12,- pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 2,60 pro m<sup>2</sup>
- Parkplätze im UG verfügbar
- Büros im EG bis 5.OG

Perfekte Verkehrsanbindung durch die U3 Station Gasometer in unmittelbarer Nähe und direkte Anbindung an die A23 und A4.

**T +43 5 0100 - 26207 (965/494)**  
nino.lutz@sreal.at



**1100 Wien, moderne Büroflächen am Wienerberg**

Zur Vermietung gelangen moderne Büroflächen in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks. Der Bürohaus wurde 1992 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Aufgrund der derzeitigen Ausbausituation können die Büroräumlichkeiten verändert bzw. umgestaltet werden. Eine Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden. TG-Stellplätze können separat dazu angemietet werden.

- von ca. 238 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Nettomiete € 7,30 pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 2,60 pro m<sup>2</sup>
- beheizt wird mittels Fernwärme
- Sanitärbereiche sind verfliest
- Zimmer sind mit Teppichboden ausgestattet
- sehr gute öffentliche Anbindung

Durch die öffentlichen Verkehrsmittel - Buslinie 16, sowie Straßenbahnlinie 67 in Richtung U1 Reumannplatz - ist das Bürohaus sehr gut erreichbar.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Lokale befinden sich in der Wohn- bzw. Bürohausanlage.

**T +43 5 0100 - 26260 (965/640)**  
paul.tibaj@sreal.at



### 1120 Wien, moderne Büroflächen in guter Lage

Die Bürogebäude sind Teil des Office Parks EURO PLAZA und zählen zu den modernsten Wiens. Die Bürogebäude Bauteile 2D, 2E und 3 mit einer Gesamtmietfläche von rund 38.200 m<sup>2</sup> verfügen über flexibel gestaltbare Mietbereiche mit modernster Ausstattung.

Das EURO PLAZA entwickelte sich in den letzten Jahren als Anziehungspunkt für moderne Büronutzer und als Zentrum für Geschäfte und Fachmärkte wodurch eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben ist.

- von ca. 203 m<sup>2</sup> bis ca. 7.300 m<sup>2</sup>
- Nettomiete € 13,50 pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 3,80 bis € 3,90 pro m<sup>2</sup>
- 5 Obergeschoße
- 3 Untergeschoße mit Lagerflächen und Garage
- Lastenaufzüge in jedem Gebäude und großzügige Anlieferzonen

Die U6 Station Philadelphiabrücke, Schnellbahn, Badner Bahn und Regionalzüge (Bahnhof Wien-Meidling) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort ist durch die direkte Zufahrt zur A23 Süd-Ost Tangente auch für den Individualverkehr optimal erschlossen.

**T +43 5 0100 - 26207 (965/498)**

[nino.lutz@sreal.at](mailto:nino.lutz@sreal.at)



### 1200 Wien, innovative Büroflächen

Dieses 2007 errichtete Bürohaus zeichnet sich durch modernste Ausstattung und Technik, Helligkeit, sowie die Möglichkeit der effizienten Raumgestaltung aus.

Die Trakt-Tiefe von 16 m und die Raumhöhe von 3,03 m ermöglicht maximale Offenheit, ebenso wie optimal auf Mieterbedürfnisse zugeschnittene Büroorganisationsformen.

Sowohl im Haus, als auch in der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Geschäfte, Banken und Gastronomielokale.

- noch 2 Büroflächen verfügbar
- Nutzfläche ca. 397 m<sup>2</sup> bzw. 526 m<sup>2</sup>
- Nettomiete € 13,70 pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten € 3,50 pro m<sup>2</sup>
- modernste Ausstattung
- Parkplätze in der Tiefgarage

Der Standort ist auch für den Individualverkehr sehr gut erschlossen, die A22 Donauufer-Autobahn ist binnen weniger Minuten erreichbar.

**T +43 5 0100 - 26207 (965/496)**

[nino.lutz@sreal.at](mailto:nino.lutz@sreal.at)



### 2104 Spillern, Betriebsliegenschaft an der B3 gelegen

Dieser verkehrsgünstig gelegene Gewerbekomplex bietet effiziente Büro-, Lager- und Serviceflächen auf über 4.000 m<sup>2</sup> Grund zur alleinigen Nutzung! Dieser tolle Standort ist nur ca. 20km von Wien entfernt - an der B3 im Gewerbegebiet von Spillern.

Die Gebäude wurden laufend adaptiert und befinden sich in einem guten Gesamtzustand. Das Grundstück ist nahezu rechteckig und optimal konfiguriert, die Gebäude sind an den Grenzen der Liegenschaft situiert.

- ca. 4.000 m<sup>2</sup> Grund
- ca. 280 m<sup>2</sup> Büro
- ca. 900 m<sup>2</sup> große Halle
- ca. 600 m<sup>2</sup> Serviceflächen
- Stellplätze
- LKW-Einfahrt
- ab sofort verfügbar
- faire Konditionen

Gute Verkehrsanbindung Individualverkehr durch den nahe gelegenen Knoten A22, S1.

HWB: 103,10, fGEE: 1,68, Kauf oder Miete.

**T +43 5 0100 - 26253 (965/793)**

[walter.adelmann@sreal.at](mailto:walter.adelmann@sreal.at)



### 2462 Kaisersteinbruch, einzigartige Liegenschaft

Ob als Eigennutzung mit eigenem Tennisplatz, Wellnessbereich, Fitnessstudio, Schwimmhalle, Garage und Weinkeller oder als Investition in die Zukunft mit Vermietungsmöglichkeit und Ausbaupotential diese Liegenschaft im Herzen von Kaisersteinbruch bietet eine Geschäftsmöglichkeit, die seinesgleichen sucht.

Das wunderschöne Leithagebirge mit zahlreichen Wander- und Radwegen liegt nur 150 m entfernt. Der Altbestand wurde 2001 aufwendig generalsaniert und besteht im Wesentlichen aus einem 4-geschossigen Baukörper.

- Grf. ca. 3.699 m<sup>2</sup>, Nfl. ca. 933 m<sup>2</sup>
- 9 Einheiten, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Wohlfühloase mit 2 Biotopen und Brunnen
- einzigartiger Weinkeller
- strategisch gute Lage für Projektentwickler

HWB: 149, KP €2.300.000, –.

**T +43 5 0100 - 26326 (960/56486)**

[bernhard.klikovits@sreal.at](mailto:bernhard.klikovits@sreal.at)



**1160 Wien, Büro- oder Geschäftsfläche**  
Die ehemaligen Bank-Räumlichkeiten stehen als Geschäftslokal oder Bürofläche zur Vermietung.  
431,03 m<sup>2</sup> Nutzfl. | EG: großer Raum | Küche, uvm.  
aufgeteilt auf | UG: Tresor, | fGEE 1,32  
2 Etagen | Sozialraum, | HWB 27,77  
Gesamtmiete: €7.082,45  
(HMZ €4.956,88, BK €945,16, MwSt. €1.180,41)  
**T +43 5 0100 - 26260 (965/712)**  
paul.tibaj@sreal.at



**2020 Hollabrunn, Büro / Praxis**  
Warteraum für Kunden, Sozialraum, großer Empfangsraum, Besprechungszimmer, ein abgeschirmtes Büro.  
122 m<sup>2</sup> Bürofl. | großzügige | Fernwärme  
3 Zimmer | Räumlichkeiten | fGEE 1,19  
Teeküche | Parkettböden | HWB 71,3  
Gesamtmiete: €1.098,-  
HMZ €915,-, USt. €183,-  
**T +43 5 0100 - 26221 (960/53960)**  
josef.muell@sreal.at



**2170 Poysdorf, gepflegtes Stadthaus**  
Zum Verkauf steht dieses charmante Stadthaus in Poysdorf. Es befindet sich in gutem Gesamtzustand und ist bis auf die EG-Fläche vollständig vermietet.  
845 m<sup>2</sup> Gfl. | OG: Wohnungen - | leerstehendes  
263 m<sup>2</sup> Nutzfl. | diese sind | Lokal im EG  
großer Garten | unbefr. vermietet | HWB 145  
Kaufpreis: €349.000,-  
**T +43 5 0100 - 26253 (965/703)**  
walter.adelmann@sreal.at



**2263 Dürnkrot, Büro / Praxis**  
Ehemalige Erste Bank Filiale, schöne Räumlichkeiten im Erdgeschoss, sehr gute Lagebewertung.  
153,48 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Abstellraum  
3 Zimmer | Zentralheizung  
Keller ca. 28 m<sup>2</sup> | HWB 163  
Gesamtmiete: €1.792,-  
(HMZ €915,45, BK €391,-, HK €295,75, USt. €130,65)  
**T +43 5 0100 - 26220 (960/58306)**  
karin.jama@sreal.at



**2301 Groß-Enzersdorf, Logistikfläche**  
Diese Halle liegt in sehr guter Lage, im Nordosten von Wien - in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze.  
12.163 m<sup>2</sup> Gfl. | ca. 70 m<sup>2</sup> - | Hochregal-  
2.430 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Bürofläche mit | lagerung möglich  
Kalthalle | Nebenräume  
Gesamtmiete: €11.962,91  
(HMZ €9.519,09, BK €450,-, MwSt. €1.993,82)  
**T +43 5 0100 - 26284 (965/794)**  
heinz.bauer@sreal.at



**2344 Maria Enzersdorf, Büro / Praxis**  
In einem modernen Haus, finden Sie im Erdgeschoss ideale Räumlichkeiten für sich und Ihre Kunden.  
Nfl. ca. 62 m<sup>2</sup> | möbliert | Garagenplatz  
2 Räume | barrierefrei | fGEE: 1,915  
zentr. Vorraum | BJ 2002 | HWB 125,78  
Gesamtmiete: €824,- (inkl. USt.)  
(HMZ €600,-, BK €224,-)  
**T +43 5 0100 - 26340 (960/57640)**  
karl.froeschl@sreal.at



**2490 Ebenfurth, gepflegte und moderne Büroflächen**  
Das Gebäude wurde auf zwei Ebenen im Jahr 2002 in Stahlbetonskelettbauweise errichtet.  
Die Büroräume sind mit mobilen Trennwänden abgeteilt und somit auch nach individuellen Bedürfnissen des Mieters abänderbar.  
Am Betriebsgelände befindet sich ein großzügig angelegter Parkplatz. In Absprache mit dem Eigentümer können Parkplätze zusätzlich angemietet werden. Monatl. Kosten für einen Parkplatz betragen €25,-.  
— von ca. 240 m<sup>2</sup> bis ca. 492 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
— Nettomiete €7,- pro m<sup>2</sup>  
— Betriebskosten €1,85 pro m<sup>2</sup>  
— Teeküche, Sanitäräume, Technikraum  
— Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung  
In. ca. 5 Fahrminuten entfernt, besteht die Anbindung an die A3 in Richtung Wien Eisenstadt.  
Ein toller Standort für Ihr Unternehmen in gut angebundener Lage. HWB 35.  
**T +43 5 0100 - 26284 (965/721)**  
heinz.bauer@sreal.at



**2512 Traiskirchen, Büro- und Lagerkombination in sehr guter Lage**  
Zur Vermietung gelangt eine Büro- und Werkstattimmobilie in Traiskirchen in sehr guter Lage innerhalb des Gewerbe-Clusters.  
Das Gebäude wurde Mitte der 80er Jahren errichtet und stellt eine ideale Kombination aus ca. 230 m<sup>2</sup> Büro und anschließender ca. 542 m<sup>2</sup> großer, zusammenhängender Werkstatt dar. Das gesamte Bauwerk hat einen Stromanschluss und wird mittels Gasheizungsanlage beheizt.  
— Grundstücksfläche ca. 1.884 m<sup>2</sup>  
— Bürofläche ca. 230 m<sup>2</sup>  
— 5 Büroräume, nette Küche, sämtliche Nass- und diverse Archivräume vorhanden  
— Lager-/Werkstattbereich ca. 542 m<sup>2</sup>  
— im Wesentlichen bestehend aus zwei größeren Räumlichkeiten  
Die Auffahrt auf die nahegelegene B 17 ist um die Ecke, der Zubringer zur A 2 ist ebenfalls in ca. 500 m gegeben.  
Eine tolle Immobilie die etliche Optionen der Benutzbarkeit bietet, mit sehr guter Anbindung im Süden von Wien. Gesamtmiete €6.720,- (HMZ €5.000,-, BK €600,-, MwSt. €1.120,-).  
HWB 117,10, fGEE 1,03.  
**T +43 5 0100 - 26284 (965/800)**  
heinz.bauer@sreal.at



### 2511 Pfaffstätten, Geschäftsräumlichkeit

Vermietet wird die Räumlichkeit einer ehemaligen Sparkassenfiliale im Zentrum von Pfaffstätte.

ca. 124m <sup>2</sup> Nfl.	sanitäre Einrichtungen	HWB: 91
Küche	zentrale Lage	
Keller ca. 120m <sup>2</sup>		
Gesamtmiete: 2.447,86		

T +43 5 0100 - 26235 (960/58426)  
thomas.holy@sreal.at



### 3500 Krems an der Donau, Büro / Praxis

Sanierungsbedürftige, ehemalige Arztpraxis, die sich über Erdgeschoß und 1. Obergeschoß erstreckt, komplette Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

150 m <sup>2</sup> Wfl.	Bahnhofplatz
3 Zimmer	fGEE 2,14
1 Balkon	HWB 97,8

Kaufpreis: €65.000,-  
T +43 5 0100 - 26285 (960/57900)  
ferdinand.hager@sreal.at



### 3650 Pöggstall, Büro / Praxis

Geschäftslokal in zentraler Top-Lage direkt am Hauptplatz inkl. Lagerraum, branchenfremde Vermietung.

Verkaufsfl. 38 m <sup>2</sup>	großem	im OG anmietbar
NFL 48 m <sup>2</sup>	Schaufenster	fGEE 2,87
Lokal mit	zusätzl. Flächen	HWB 183,29

Gesamtmiete: €503,04  
(HMZ €312,-, BK €67,20, HK €40,-, USt. €83,84)  
T +43 5 0100 - 26218 (960/44835)  
christian.froeschl@sreal.at



### 3665 Bärnkopf, Gasthof u. Geschäftshaus

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

GFL 1.936 m <sup>2</sup>	BJ 1958	fGEE 1,93
NFL ca. 940 m <sup>2</sup>	2002 saniert	HWB 265
zentrale Ortslage	ZH-Pellets	

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



### 3910 Zwettl, Büro / Praxis

Büro im Zwettler Jubiläumshaus, repräsentatives Stadthaus, im 1. Stock, ab sofort beziehbar.

NFL 162 m <sup>2</sup>	Küche	fGEE 1,29
6 Büroräume	Sanitäräume	HWB 112,38
Empfangsraum	Gasetagenheiz.	

Gesamtmiete: €1.678,92  
(HMZ €1.139,10, BK €260,-, USt. €279,82)  
T +43 5 0100 - 26218 (960/51020)  
christian.froeschl@sreal.at



### 3910 Zwettl, Einzelhandel am Hauptplatz

In absoluter Bestlage im Bereich der Banken, der Apotheke und dem berühmten Hundertwasserbrunnen.

620 m <sup>2</sup> Nutzfl.	ab April 2022	Flächenbedarf
ebener Eingang	verfügbar	fGEE 1,31
gute Frequenz	Mietpreis nach	HWB 127,9

Gesamtmiete: €4.380,-  
(HMZ €3.500,-, BK €150,-, USt. €730,-)  
T +43 5 0100 - 26218 (960/51305)  
christian.froeschl@sreal.at



### 3830 Waidhofen an der Thaya, Produktionsstandort

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya in der Brunnerstraße. Auf etwa 20.000 m<sup>2</sup> befindet sich dieses Betriebsobjekt mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Produktions- und Lagerflächen und ca. 2.000 m<sup>2</sup> Büroflächen.

Das historisch gewachsene Objekt könnte auch autonom an mehrere, kleine Unternehmen vermietet werden. Zur Zeit bestehen einzelne Mietverträge über kleine Büro- und Lagereinheiten, welche entweder aufgelöst oder vom Käufer übernommen werden können. Daher ist das gesamte Objekt nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für potentielle Investoren interessant.

- letzte Erweiterung im Jahr 2005
- guter Gesamtzustand der Liegenschaft
- Heizung & Klimatisierung
- Internet Glasfaserverbindung
- Sprinkleranlage in Teilbereichen der Gebäude
- Rauchmelder im gesamten Gebäude
- teilweise eingebaute Überhangkräne
- Produktionsanlagen & Büroausstattung können bei Bedarf mit erworben werden

KP auf Anfrage.

Für detaillierte Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

T +43 5 0100 - 26218 (960/58545)  
christian.froeschl@sreal.at



### 3910 Zwettl-Niederösterreich, Geschäftshaus im Herzen der Stadt

Zum Verkauf gelangt ein interessantes Anlageobjekt im Zentrum von Zwettl mit 6 Wohnungen und einem Geschäftslokal im EG.

Auf einem Grundstück von 576 m<sup>2</sup> steht eine dreigeschossige Liegenschaft mit ca. 957 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Derzeit sind 4 Wohneinheiten vermietet. 2 Einheiten befinden sich derzeit in Eigennutzung, diese werden nach Verkauf frei.

Beheizung erfolgt zentral mittels Fernwärme.

- ca. 370 m<sup>2</sup> Geschäftslokal im EG
- 3 Wohnungen im 1. OG, gesamt ca. 282 m<sup>2</sup> NFL
- 2 Wohnungen im 1. DG, gesamt ca. 228 m<sup>2</sup> NFL
- 1 Wohnung im 2. DG mit ca. 77 m<sup>2</sup> NFL
- Herstellungsaufwand in Top 6 und Top 7

HWB: 151, fGEE: 2,48. KP € 769.000,-

Eine interessante Liegenschaft mit viel Potenzial.

Gerne stehe ich Ihnen für nähere Auskünfte (Zinsliste, etc.) zur Verfügung.

T +43 5 0100 - 26218 (960/58450)  
christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl-Niederösterreich, Miete**  
 TOP Geschäftslokal im EG mit Lagerflächen in bester Stadtlage, in der neuen Zwettler Begegnungszone.

NFL 93 m <sup>2</sup>	Nebenräume	fGEE 2,49
Pantrüküche	Nassgruppe	HWB 273
Lagerraum	ZH-Gas	

Gesamtmiete: €1.602,-  
 (HMZ €1.200,-, BK €135,-, MwSt. €267,-)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/57909)**  
 christian.froeschl@sreal.at



**3910 Zwettl-Niederösterreich, Miete**  
 Großzügiges Geschäftslokal mit Büro- und Lagerflächen inkl. Nassgruppe in bester Innenstadtlage.

NFL 370 m <sup>2</sup>	ZH-Gas
Lager NFL 155 m <sup>2</sup>	fGEE 1,93
unbefristeter MV	HWB 220

Gesamtmiete: €3.000,-  
 (HMZ €2.200,-, BK €300,-, USt €500,-)  
**T +43 5 0100 - 26218 (960/58051)**  
 christian.froeschl@sreal.at

**Mehr Möglichkeiten dank digitaler Angebote.**

**REAL**  
 Immobilien

www.sreal.at



**7312 Horitschon, Haus mit Werkshalle**  
 Digitales Angebotsverfahren! Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Hauptstraße und ist somit gut sichtbar - ideal für Gewerbebetriebe.

ca. 660m <sup>2</sup> Gfl.	2 Zimmer	Sofortkaufpreis:
ca. 268m <sup>2</sup> Nutzfl.	Halle (ca. 100m <sup>2</sup> )	€ 150.000
ca. 70m <sup>2</sup> Wfl.	inkl. Hebebühne	HWB 255,91

Kaufpreis: €108.000,- (Startpreis)  
**T +43 5 0100 - 26251 (960/58478)**  
 alain.zeiler@sreal.at



**8280 Altenmarkt bei Fürstenfeld, Haus**  
 Dieses erbaute (BJ 1850) ehemalige Bauernhaus mit viel Baugrund und artesischem Brunnen, befindet sich in einem für sein Alter sehr gutem Zustand.

3.426 m <sup>2</sup> Gfl.	1 Terrasse	kl. Garage
92,45 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	fGEE 3,16
4 Zimmer	Erdkeller	HWB 256

Kaufpreis: €325.000,-  
**T +43 5 0100 - 26428 (960/58206)**  
 david.rader@sreal.at



**8630 Mariazell, Wohn- u. Geschäftshaus**  
 Stadthaus mit 2 Wohnungen, viele Zimmer, Rohdachboden, zur Errichtung von Eigentumswohnungen geeignet, daher auch für Bauträger ideal.

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

Kaufpreis: €700.000,-  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/57616)**  
 andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Mehrfamilienhaus**  
 Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit sechs Kleinwohnungen, davon ist eine vermietet, in Siedlungslage von Gußwerk, ca. 1.346 m<sup>2</sup> Gfl.

1.346 m <sup>2</sup> Gfl.	6 Wohnungen
350 m <sup>2</sup> Wfl.	sanierungsbed.
10 Zimmer	HWB 234

Kaufpreis: €129.000,-  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58263)**  
 andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Eigentumswohnung**  
 Dachgeschoß-Maisonette mit 3 Zimmern, Sauna, Dachbodenraum, Balkon und Kellerabteil, hochwertige Ausstattung, traumhafter Ausblick.

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

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



**8630 Mariazell, Eigentumswohnung**  
 Neu errichtete Wohnung mit 2 Zimmern und ca. 9 m<sup>2</sup> Balkon, Fernwärme, hochwertige Ausstattung, traumhafter Ausblick, Zentrumslage.

38 m <sup>2</sup> Wfl.	Nähe Hauptplatz
2 Zimmer	fGEE 1,56
1 Balkon	HWB 147,5

Kaufpreis: €135.000,-  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58441)**  
 andreas.gundacker@sreal.at

**REAL**  
 Immobilien

www.sreal.at

**Immobilien:  
 Die schönste Form  
 der Vorsorge!**



**8630 Mariazell, Eigentumswohnung**  
 Komplett neu errichtete Wohnung mit 1 Zimmer und ca. 9 m<sup>2</sup> Balkon, Fernwärme, hochwertige Ausstattung, traumhafter Ausblick, Nähe Hauptplatz.

34,84 m <sup>2</sup> Wfl.	Zentrumslage
1 Zimmer	fGEE 1,56
1 Balkon	HWB 147,5

Kaufpreis: €145.000,-  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58442)**  
 andreas.gundacker@sreal.at



**8630 Mariazell, Mietwohnung**  
 Neu adaptierte Mietwohnung mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmern und großer Wohnküche in Zentrumsnähe.

93 m <sup>2</sup> Wfl.	sofort beziehbar
3 Zimmer	fGEE 1,61
neu adaptiert	HWB 108

Gesamtmiete: €668,02 (HMZ €371,77, BK €64,93, HK €75,-, WWK €37,50, Sonst. €47,-, MwSt. €71,82)  
**T +43 5 0100 - 26287 (960/58339)**  
 andreas.gundacker@sreal.at



**Verkaufen oder vermieten:  
Wir vermitteln gerne  
Immobilien.**

**Wir sind immer für Sie da, und ganz in Ihrer Nähe!**  
Die s REAL ImmobilienfachberaterInnen betreuen  
jede Immobilie in jeder Region – österreichweit.

#### **Wien**

##### **s REAL Wien**

Landstraßer Hauptstraße 60, 1030 Wien  
T +43 5 0100 – 26200  
office@sreal.at

##### **s REAL Wien**

Am Belvedere 1, 1100 Wien  
T +43 5 0100 26328

#### **Niederösterreich**

##### **s REAL Amstetten**

Hauptplatz 31, 3300 Amstetten  
T +43 5 0100 25457  
amstetten@sreal.at

##### **s REAL Haag**

Höllriglstraße 13, 3350 Haag, Niederösterreich  
T +43 5 0100 26256  
haag@sreal.at

##### **s REAL Mödling**

Hauptstrasse 39, 2340 Mödling  
T +43 5 0100 26202  
moedling@sreal.at

#### **Burgenland**

##### **s REAL Eisenstadt**

Beim Alten Stadttor 1-3, 7000 Eisenstadt  
T +43 5 0100 26265  
andreas.vanek@sreal.at

##### **s REAL Oberwart**

Schulgasse 44, 7400 Oberwart  
T +43 5 0100 26428  
david.rader@sreal.at

##### **s REAL St. Pölten**

Josefstraße 120, 3100 St. Pölten  
T +43 5 0100 26236  
sanktpoelten@sreal.at

##### **s REAL Stockerau**

Sparkassaplatz 1, 2000 Stockerau  
T +43 5 0100 26233  
stockerau@sreal.at

##### **s REAL Zwettl**

Sparkassenplatz 1/1/1, 3910 Zwettl  
T +43 5 0100 26224  
waldviertel@sreal.at

In allen Filialen der Erste Bank, Sparkasse und s Bausparkasse, zum Beispiel:  
Baden, Eisenstadt, Hollabrunn, Mistelbach, Korneuburg, Krems, Tulln, ...