

# WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

**IMMOBILIENHIGHLIGHTS SALZBURG**

AUSGABE 04/2021

## **NEUBAUTEN: RICHTIG INVESTIEREN**

Preisentwicklungen, Projekte und Trends  
in ganz Österreich  
Seite 4–6

## **DIGITALER IMMOBILIENKAUF**

Mit s REAL und Advoodle Immobilienkauf-  
verträge online erstellen  
Seite 8–9

## **COMING SOON**

Bauvorhaben im Stadtteil Schallmoos,  
Start Frühling 2022  
Seite 15

# VORWORT



Michael Pisecky  
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 Pisecky  
Geschäftsführer s REAL Immobilien

# HIGHLIGHTS

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.



## 5721 Piesendorf: Historischer Bauernhof in Alleinlage

Diese Liegenschaft in unverbaubarer Lage ist eine Rarität: In sonnenseitiger Lage befindet sich ein Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert. Die historische Bausubstanz ist sehr gut erhalten und harmoniert mit der geschmackvollen Einrichtung. Das 129.117 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst Weideland und Waldflächen. Ideal für Menschen, die ein Leben in und mit der Natur sowie Gestaltungsmöglichkeiten suchen! HWB 199 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 1.800.000. Kontakt: Mag. Dr. Alois Nußbaumer, Tel. 05 0100 - 26334, [alois.nussbaumer@sreal.at](mailto:alois.nussbaumer@sreal.at)



## 5325 Plainfeld: Reihenhaus im Grünen

Abschalten ist in diesem 2008 errichteten Reihenhaus mit drei Etagen leicht möglich. Im EG: heller Wintergarten sowie eine große Terrasse mit Blick ins Grüne. Im 1. OG: eine topmoderne Wohnküche mit großen Fensterflächen, Balkon, Schlafzimmer. Im 2. OG: zwei weitere Schlafzimmer, ein Kabinett sowie ein schönes Bad. 181,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sechs Zimmer. Keller. HWB 45 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 797.000. Kontakt: Milovan Knjeginjic, Tel. 05 0100 - 26275, [milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



## 5204 Straßwalchen: Villa mit mediterranem Flair

Großzügige Villa in Massivbauweise auf einem 1.450 m<sup>2</sup> großen Grundstück im ruhigen Ortsteil Ruckling. Der Innenbereich des Hauses befindet sich im Edelrohbaustand: Für Bodenbeläge, Türrahmen und Türen, Badezimmereinrichtung, Kucheneinbau sowie Wandfarben besteht noch freie Gestaltungsmöglichkeit. Diese Ausbaurbeiten werden nicht von den Verkäuferinnen bzw. Verkäufern übernommen. Wohnfläche: 400 m<sup>2</sup>, sieben Zimmer. Grundfläche: 1.450 m<sup>2</sup>. HWB 13 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 1.610.000. Kontakt: Thomas Asen, Tel. 05 0100 - 26274, [thomas.asen@sreal.at](mailto:thomas.asen@sreal.at)



# INHALT

Immobilien-Highlights .....	2
Coverstory .....	4
Team Salzburg .....	11
Salzburg Stadt .....	12
Flachgau .....	15
Gewerbe .....	17
Exklusiv .....	18
Pongau .....	21
Pinzgau .....	22

## 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

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

**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 haben 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 Nachfrage 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 die KundInnen nachvollziehbaren und transparenten digitalen Gesamtprozess der logische nächste Schritt. Die Lösung von Advoodle ist dafür ideal, weil sie für KäuferInnen und AnwältInnen eine sichere, transparente Plattform ist, auf der man alle Daten übersichtlich beisammenhat 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 KundInnen die ideale Lösung sein und AnwältInnen die Arbeit erleichtern. Ich denke, dass wir in fünf Jahren bei etwa 50 % digitalen Kaufverträgen sind – als Hybridversion, bei der physische Termine zwischen AnwältInnen und KundInnen 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.

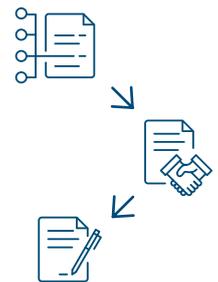
### Volle Transparenz

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 Hauptmenü aus unterschiedliche Dokumente vom Kaufanbot bis zum Kaufvertrag, aber auch Energieausweis, Rangordnungs-gesuch 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>

# IMMO-LIVE REFERENZOBJEKTE



## Digitales Bieterverfahren – Startpreis: € 274.000, verkauft um € 298.000

Die charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einem nach Süden ausgerichteten Wintergarten und Balkon befindet sich in einem Mehrparteienhaus in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft Hof bei Salzburg.

Das Objekt wurde mit einem Startpreis von € 274.000 angeboten und per immo-live um € 298.000 verkauft.



## Digitales Bieterverfahren – Startpreis: € 105.000, verkauft um € 160.000

Diese smarte 1-Zimmer-Wohnung mit einer nach Westen ausgerichteten Terrasse und Blick ins Grüne befindet sich in ruhiger Lage, nur wenige Gehminuten vom wunderschönen Ort St. Gilgen am Wolfgangsee entfernt.

Das Objekt wurde mit einem Startpreis von € 105.000 angeboten und per immo-live um € 160.000 verkauft.

# s REAL in Salzburg

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

## Unsere ImmobilienspezialistInnen



**Thomas Asen**  
M +43 664 8183564  
[thomas.asen@sreal.at](mailto:thomas.asen@sreal.at)



**Mag. Judith Fellacher**  
M +43 664 88114524  
[judith.fellacher@sreal.at](mailto:judith.fellacher@sreal.at)



**Bruno Ferner**  
M +43 664 8182599  
[bruno.ferner@sreal.at](mailto:bruno.ferner@sreal.at)



**Renate M. Hoge, BBA, AKAD.IM**  
M +43 664 8389114  
[renate.hoge@sreal.at](mailto:renate.hoge@sreal.at)



**Milovan Knjeginjic, dipl. IM**  
M +43 664 8183565  
[milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



**Daniela Simonlehner**  
M +43 664 2881555  
[daniela.simonlehner@sreal.at](mailto:daniela.simonlehner@sreal.at)



**Martin Scharfetter**  
M +43 664 8348244  
[martin.scharfetter@sreal.at](mailto:martin.scharfetter@sreal.at)



**Hans Trauner**  
M +43 664 8181245  
[johann.trauner@sreal.at](mailto:johann.trauner@sreal.at)



**Ing. Thomas Wick**  
M +43 664 8386234  
[thomas.wick@sreal.at](mailto:thomas.wick@sreal.at)

**s REAL St. Johann/Pongau**  
5600 St. Johann/Pongau, Hauptstraße 41

**s REAL Zell am See**  
5702 Zell am See - Schüttdorf, Brucker Bundesstraße 49a



**Karin Volk**  
M +43 664 8183566  
[karin.volk@sreal.at](mailto:karin.volk@sreal.at)



**Mag. Dr. Alois Nußbaumer**  
M +43 664 6204191  
[alois.nussbaumer@sreal.at](mailto:alois.nussbaumer@sreal.at)



**Herbert Bacher, MA**  
M +43 664 88851883  
[herbert.bacher@sreal.at](mailto:herbert.bacher@sreal.at)

## Unsere Kundenbetreuung



**Ursula Allinger**  
M +43 664 8183562  
[ursula.allinger@sreal.at](mailto:ursula.allinger@sreal.at)



**Monika Grasmann**  
M +43 664 8182551  
[monika.grasmann@sreal.at](mailto:monika.grasmann@sreal.at)



**Melanie Machegger**  
M +43 664 8387135  
[melanie.machegger@sreal.at](mailto:melanie.machegger@sreal.at)



### Haus im Stadtteil Parsch

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

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

HWB: 172, fGEE: 20,7. KP €950.000,-.

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



### Mein Haus mit Garten in Lieferung - Kleine Liegenschaft mit großem Wohnglück

Diese kleine Liegenschaft hat ein tolles Platzangebot und einen pflegeleichten Garten. Außerdem ist sie unterkellert und bietet genug Außenstellplatz für Pkws. Der angebaute Holzschuppen lässt zudem elegant die Gartengeräte und das Fahrrad verschwinden. Der Autobahnanschluss ist schnell erreicht. Mit ein wenig Geschick verwandeln Sie diese Immobilie in Ihr persönliches Stadtglück.

- ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl.
- ca. 323 m<sup>2</sup> Grundfläche
- unterkellert
- Adaptierungsbedarf

HWB: 90, fGEE: 1,09. KP €650.000,-.

T +43 5 0100 - 26271 (966/7303), bruno.ferner@sreal.at



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

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

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

Kaufpreis: €527.896,—  
**T +43 5 0100 - 26274 (966/7166)**  
 thomas.asen@sreal.at



### Wohnerlebnis par excellence

Südlich der Altstadt - in Nonntal - wird diese Neubauwohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup> Privatgarten, TG-Stellplatz und Lift errichtet.

102,57 m <sup>2</sup> Wfl.	Garten	provisionsfrei
4 Zimmer	fGEE 0,63	
1 Terrasse	HWB 32	

Kaufpreis: €907.845,—  
**T +43 5 0100 - 26274 (966/7164)**  
 thomas.asen@sreal.at



### Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Aigen

Die Wohnung ist derzeit vermietet und kann nicht bestandsfrei übernommen werden. Sie eignet sich daher ideal zur Anlage.

42 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Loggia
2 Zimmer	1 Kellerabteil
2. Stock	HWB 97,6

Kaufpreis: €194.000,—  
**T +43 5 0100 - 26275 (966/7234)**  
 milovan.knjeginjic@sreal.at



### Kleine Mietwohnung im Andräviertel

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großen Fensterfronten und schönem Ausblick auf die Andräkirche.

45,04 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Balkon	Bezug 12/2021
2 Zimmer	Lift	HWB 63,8
1. Stock	1 Kellerabteil	

Gesamtmierte: €808,42  
 (HMZ €571,96, BK €102,82, HK €55,13, MwSt. €78,51)  
**T +43 5 0100 - 26275 (966/7349)**  
 milovan.knjeginjic@sreal.at



### Altbau-Mietwohnung in Salzburg

Die sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in der Linzer Gasse. Küche und Kellerabteil inkl.

119 m <sup>2</sup> Wfl.	Lift
3 Zimmer	Andräviertel
3. Obergeschoß	HWB 52

Gesamtmierte: €1.581,37  
 (HMZ €1.185,80, BK €251,81, MwSt. €143,76)  
**T +43 5 0100 - 26343 (966/7273)**  
 martin.scharfetter@sreal.at



### 3-Zimmer-Wohnung in Josefiu

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Nähe vom Überfuhrsteg. Ein Lift ist nicht vorhanden. Eine Sanierung ist erforderlich.

ca. 65 m <sup>2</sup> Wfl.	Baujahr 1956
1. Stock	sanierungsbed.
1 Balkon	HWB: 57,70

Kaufpreis: €269.000,—  
**T +43 5 0100 - 26275 (966/7325)**  
 milovan.knjeginjic@sreal.at



### 3-Zimmer-Wohnung in Lehen

Diese gut aufgeteilte Wohnung befindet sich in einem 1964 errichteten Wohnhaus unweit vom Landeskrankenhaus und der CDK. Bad und WC sind getrennt.

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

Kaufpreis: €292.000,—  
**T +43 5 0100 - 26274 (966/7281)**  
 thomas.asen@sreal.at



### 3-Zimmer-Wohnung in Lehen

Eine gute Infrastruktur ist gegeben. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Eine Übernahme der Wohnung ist sofort möglich.

66,37 m <sup>2</sup> Wfl.	1 W-Balkon	fGEE 1,36
3 Zimmer	Dachboden	HWB 49
2. Stock	Kellerabteil	

Kaufpreis: €249.000,—  
**T +43 5 0100 - 26275 (966/7278)**  
 milovan.knjeginjic@sreal.at



### Dachgeschoßwohnung Nähe Europark

Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Dachterrasse mit ca. 4,20 m<sup>2</sup>. Ein 16 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ist zugehörig. Renovierungsbedarf ist gegeben.

ca. 77 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Kellerabteil
1 Dachterrasse	Baujahr 1993
1 TG-Stellplatz	HWB: 95,16

Kaufpreis: €337.000,—  
**T +43 5 0100 - 26275 (966/7324)**  
 milovan.knjeginjic@sreal.at



**Wir betreuen jeden Kunden  
in jeder Region – österreichweit!**



www.sreal.at

digitales  
Angebots-  
verfahren



### Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Festungsblick in Salzburg

Der freie Blick zum Gaisberg und zur Festung wird Sie begeistern! Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit einer ca. 10 m<sup>2</sup> großen Loggia befindet sich in der obersten Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses. Die Wohnung ist bequem mit einem Personenlift erreichbar. Die Eigentümerin hat die Wohnung 2018 komplett renoviert. Der Verkauf erfolgt über das digitale Angebotsverfahren.

- ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl.
- ca. 10 m<sup>2</sup> Süd-Loggia
- Gaisbergblick
- Carportstellplatz

HWB: 65, fGEE: 1,14. Startpreis: €398.000,—.

T +43 5 0100 - 26324 (966/7329), [daniela.simonlehner@sreal.at](mailto:daniela.simonlehner@sreal.at)



### Sanierte Dachgeschoßwohnung in Wals

Die sanierte 3-Zimmer-Eckwohnung befindet sich im Dachgeschoß eines 1988 errichteten Mehrfamilienhauses in Wals.

Das Wohnzimmer, Vorraum sowie Schlafräume sind mit Parkettboden versehen. Die Küche samt E-Geräten sowie ein dänischer Ofen kann ohne Aufpreis übernommen werden.

Die Wohnung ist Ost/West ausgerichtet und verfügt über einen Balkon/Loggia. Ein Kellerabteil ist zugeordnet.

Ein TG-Stellplatz kann gegen Aufpreis erworben werden.

- 3-Zimmer-Wohnung
- 2. Stock
- ca. 75 m<sup>2</sup> Wfl.
- Balkon
- Einbauküche

HWB: 68, fGEE: 1,86. KP €405.000,—.

T +43 5 0100 - 26275 (966/7328)  
[milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



### 3-Zimmer-Wohnung Nähe WIFI und WKO mit Festungsblick

Die Wohnung befindet sich in einem 1962 errichteten Mehrfamilienhaus nahe WIFI und WKO. Sie verfügt über eine Loggia mit Festungsblick.

Das Wohnzimmer ist mit Fertigparkett, Kinderzimmer und Schlafzimmer mit Teppichböden versehen.

Das Wohnzimmer ist Richtung Süden/Westen und die Schlafräume Richtung Norden/Osten ausgerichtet. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, jedoch nicht im Grundbuch eingetragen. Ein Personenaufzug ist im Gebäude vorhanden und fährt bis in den 6. Stock.

Der Zustand der Wohnung ist als sanierungsbedürftig einzustufen.

- 7. Stock
- Lift bis 6. Stock
- ca. 59 m<sup>2</sup> Wfl.
- SW-Loggia
- mäßiger Zustand

HWB: 106, fGEE: 1,76. KP €274.000,—.

T +43 5 0100 - 26275 (966/7250)  
[milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



### Bauvorhaben in Salzburg-Schallmoos

Geplant ist die Errichtung von 20 Wohneinheiten von ca. 51 bis 103 m<sup>2</sup> Wfl. mit Garten, Terrasse oder Loggia/Balkon. Die Lage ist ruhig, das Wohnhaus befindet sich in zweiter Reihe der Vogelweiderstraße. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im März 2022, die Fertigstellung ist im Mai 2023 geplant. Besonderer Wert wird auf Schallschutz und Wärmedämmung gelegt, um ein angenehmes und behagliches Wohnklima mit geringen Betriebskosten gewährleisten zu können. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

- 20 Wohneinheiten von ca. 51 bis 103 m<sup>2</sup> Wfl.
- Garten, Terrasse oder Loggia
- Tiefgarage
- barrierefreie Liftanbindung

HWB: 33, fGEE: 0,73, KP ab €425.000,–.

T +43 5 0100 - 26275 (966/7345), milovan.knjeginjic@sreal.at



### Kochen mit Seeblick - top gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Sie träumen von einem wunderschönen Einfamilienhaus mit grünem Garten inmitten intakter Natur, von einer von Rosen umrankten Veranda und von einem Ausblick auf den Wallersee? Wir haben die passende Immobilie! Das großzügige und absolut top gepflegte Haus wurde 2002 in Holzriegelbauweise in Seekirchen am Wallersee errichtet und ist von grünen Wiesen umgeben. Drei Garagenplätze stehen zur Verfügung.

- ca. 240 m<sup>2</sup> Wfl.
- ca. 1.708 m<sup>2</sup> Grund
- herrlicher Blick auf den Wallersee
- Südterrasse und überdachte Veranda

HWB: 47, KP €1.307.000,–.

T +43 5 0100 - 26274 (966/7348), thomas.asen@sreal.at



### Mietwohnung in Straßwalchen

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Ost-Ausrichtung liegt im 1. Liftstock einer sehr gepflegten Wohnanlage.

77,74 m <sup>2</sup> Wfl.	Lift
2 Zimmer	HWB 55
1. Obergeschoß	fGEE 0,9

Gesamtmiete: €937,75

(HMZ €705,-, BK €96,34, HK €46,90, MwSt. €89,51)

**T +43 5 0100 - 26240 (966/7315)**

[johann.trauner@sreal.at](mailto:johann.trauner@sreal.at)



### Stylische 2-Zimmer-Wohnung in Hof

Die moderne Terrassenwohnung befindet sich im Untergeschoß eines Wohnhauses am Ende einer Sackgasse.

66,73 m <sup>2</sup> Wfl.	ruhige Lage
2 Zimmer	dänischer Ofen
1 Terrasse	HWB 65,8

Gesamtmiete: €895,-

(HMZ €740,-, BK €115,-, HK €40,-,)

**T +43 5 0100 - 26274 (966/7282)**

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



### Moderne Mietwohnung in Mondsee

Diese Wohnung ist die richtige Alternative, wenn Ihnen die Größe eines Hauses zu viel Mühe macht.

86 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Terrassen	fGEE 0,91
3 Zimmer	Garten	HWB 53
1. Liftstock	Garagenplatz	

Gesamtmiete: €1.450,-

(HMZ €1.200,-, BK €250,-)

**T +43 5 0100 - 26324 (966/7301)**

[daniela.simonlehner@sreal.at](mailto:daniela.simonlehner@sreal.at)



### Tolle 3-Zimmer-Wohnung in Oberndorf

Die Wohnung punktet mit einem großzügigen offenen Wohnbereich, einer topmodernen Küche sowie einer barrierefreien Dusche.

68,9 m <sup>2</sup> Wfl.	smarter Balkon	HWB 45
3 Zimmer	Fernblick	
2. Stock	fGEE 0,94	

Kaufpreis: €298.000,-

**T +43 5 0100 - 26324 (966/7292)**

[daniela.simonlehner@sreal.at](mailto:daniela.simonlehner@sreal.at)



### Garconniere in Grödig

Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig. Allgemeine PKW-Stellplätze findet man direkt vor der Liegenschaft. Ein Bezug ist sofort möglich.

21,07 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Kellerabteil	HWB 115
1 Zimmer	Balkonmitben.	
1. Stock	fGEE 1,33	

Kaufpreis: €88.000,-

**T +43 5 0100 - 26275 (966/7308)**

[milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



### Modernes Reihenhaus in Plainfeld-Edt

Die Einbauten sowie Küche samt E-Geräten sind im Mietzins inkludiert. Zwei Bäder sind vorhanden.

169 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Balkon	sofort beziehbar
5 Zimmer	1 Terrasse	fGEE 0,94
2 TG-Stellplätze	Garten	HWB 45

Gesamtmiete: €2.800,-

(HMZ €2.156,75, BK €492,78, HZg. €88,17, USt. €62,29)

**T +43 5 0100 - 26275 (966/7336)**

[milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



### Modernes, lichtdurchflutetes Reihenhaus in ruhiger Lage von Plainfeld

Abschalten ist in dieser Immobilie garantiert. Das Reihenhaus wurde ca. 2008 in Massivbauweise errichtet und verfügt über drei Etagen.

Das Erdgeschoß mit Wintergarten präsentiert sich sehr hell und einladend. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse mit einem schönen Blick ins Grüne.

Im 1. Obergeschoß erwartet Sie das Herz der Immobilie, eine top moderne Wohnküche mit großen Fensterflächen. Ein Balkon ist vorgelagert.

Im 2. Obergeschoß sind zwei weitere Schlafzimmer, ein Kabinett sowie ein schönes Bad mit Dusche und Badewanne.

- ca. 182 m<sup>2</sup> Wfl.
- 6 Zimmer
- Wintergarten
- 2 TG-Stellplätze
- 2 PKW-Stellplätze

HWB: 45, fGEE: 0,94, KP €797.000,-

**T +43 5 0100 - 26275 (966/7331)**

[milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



### Helle Dachgeschoßwohnung in Seekirchen

Die Wohnung befindet sich im 2. und zugleich Dachgeschoß eines 2001 errichteten Mehrfamilienhauses in Seekirchen (Nähe Einkaufszentrum & Fischach).

Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer sind mit Parkettböden versehen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den ca. 4,49 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Da es sich um eine Eckwohnung handelt, ist eine Süd- sowie Nord-Ostausrichtung gegeben. Ein Kellerabteil mit ca. 6,98 m<sup>2</sup> ist zugeordnet, TG-Abstellplatz Nr. 32 ist im KP inkludiert.

In der Anlage befinden sich einige PKW-Stellplätze (als Besucherparkplätze gekennzeichnet), die bis auf Widerruf genutzt werden dürfen.

- 3-Zimmer-Wohnung
- 2. Stock
- ca. 67 m<sup>2</sup> Wfl.
- 1 Balkon
- 1 TG-Abstellplatz

HWB: 51, KP €232.000,-

**T +43 5 0100 - 26275 (966/7288)**

[milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



### Altstadtbüro im Andräviertel

Die attraktive Bürofläche im Erdgeschoß befindet sich in einer top frequentierten Lage von Salzburg.

105 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Kellerabteil  
Erdgeschoß | Kapuzinerberg  
saniiert | HWB 69  
Gesamtmiete: €2.309,20  
(HMZ €1.676,-, BK €247,50, Sonstiges €385,70)  
**T +43 5 0100 - 26343 (966/7254)**  
martin.scharfetter@sreal.at



### Bürofläche im Zentrum von Salzburg

Das hochwertig sanierte Büro mit Einbauküche liegt im 1. Liftstock eines wunderschönen Altbaus.

107 m<sup>2</sup> Nutzfl. | saniert  
1. Obergeschoß | Andräviertel  
Lift | HWB 69  
Gesamtmiete: €2.751,35  
(HMZ €2.040,15, BK €251,81, Sonstiges €459,39)  
**T +43 5 0100 - 26343 (966/7255)**  
martin.scharfetter@sreal.at



### Bürostandort mit Garage und Stellplatz

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

457 m<sup>2</sup> Gfl. | bestandsfrei | HWB 113,3  
107 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Garage  
Erdgeschoß | Freistellplatz  
Kaufpreis: €550.000,-  
**T +43 5 0100 - 26343 (966/7274)**  
martin.scharfetter@sreal.at



### Ordination in Wals

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

525,06 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Autobahnabfahrt  
2. Obergeschoß | Teilung möglich  
gute Lage | HWB 47  
Gesamtmiete: €8.454,60  
(HMZ €5.512,50, BK €1.533,-, MwSt. €1.409,10)  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6923)**  
johann.trauner@sreal.at



### Büro am Flughafen

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

172,85 m<sup>2</sup> Nutzfl. | 2 Büros  
2. Obergeschoß | klimatisiert  
Lift | HWB 47  
Gesamtmiete: €2.887,28  
(HMZ €1.901,35, BK €504,72, MwSt. €481,21)  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6959)**  
johann.trauner@sreal.at



### Schritt in die Selbstständigkeit

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

117 m<sup>2</sup> Nutzfl. | Balkon  
1. Obergeschoß | HWB 80  
Teilung möglich | fGEE 1,13  
Gesamtmiete: €1.682,17  
(HMZ €1.053, BK €292,46, HZG €80,72, MwSt. €255,99)  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6861)**  
johann.trauner@sreal.at



### Moderne Bürofläche

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

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

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

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

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

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



### Office in bester Frequenzlage

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

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

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

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

Vermietung ab sofort.

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

HWB: 80, fGEE: 1,13. Gesamtkosten: €1.282,02.  
**T +43 5 0100 - 26240 (966/6862)**  
johann.trauner@sreal.at

sreal.at

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

 **REAL**  
Immobilien

# EXKLUSIV

MIT DEN WERTEN STEIGEN DIE ANSPRÜCHE.





*Thomas Asen*

## Mediterranes Flair im Salzburger Flachgau

Großzügige Villa mit ca. 400 m<sup>2</sup> Wfl. auf einem 1.450 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Gemeinde Straßwalchen. Der Innenbereich befindet sich im Edelrohbauszustand.  
HWB: 13, fGEE: 0,49, Objekt-Nummer 966/7266  
KP: € 1,610.000,-

**Thomas Asen**

T +43 5 0100 - 26274 | [thomas.asen@sreal.at](mailto:thomas.asen@sreal.at)



Visualisierung



## Hotel am Irrsee

Exklusive Lage direkt am See, ca. 2.500 m<sup>2</sup> Nfl., ca. 2.693 m<sup>2</sup> Grund, Naturschutzgebiet,  
Seehotel mit ca. 40 Zimmern, Restaurant, Sonnenterrasse, Konferenzräumen und Wellnessbereich.  
HWB: 66, Objekt-Nummer 966/6871  
KP: € 4.200.000,-

Martin Scharfetter  
T +43 5 0100 - 26343 | martin.scharfetter@sreal.at





## Ein Stück des Südens in den Hohen Tauern

Toskanavilla vor Bergkulisse im Oberpinzgau, ca. 262 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 953 m<sup>2</sup> Grund,  
beheizbarer Salzwasserpool mit Gegenstromanlage, Sommerküche, Weinkeller, ...  
HWB: 56, fGEE: 3,30, Objekt-Nummer 966/7266  
KP: € 2.600.000,-

**Mag. Dr. Alois Nußbaumer**

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

*Alois Nußbaumer*





### Zweifamilienhaus in Untertauern

Wohnen in den Bergen

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

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

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

- 930 m² Gfl.
- BJ 2007
- 2 Wohneinheiten
- Heizung: Wärmepumpe
- Garage

HWB: 108, fGEE: 1,08. KP €530.000,—.

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

alois.nussbaumer@sreal.at



### Einfamilienhaus in Hüttschlag

Zum Verkauf steht ein bezauberndes Einfamilienhaus im Talschluss des Großbaritales.

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

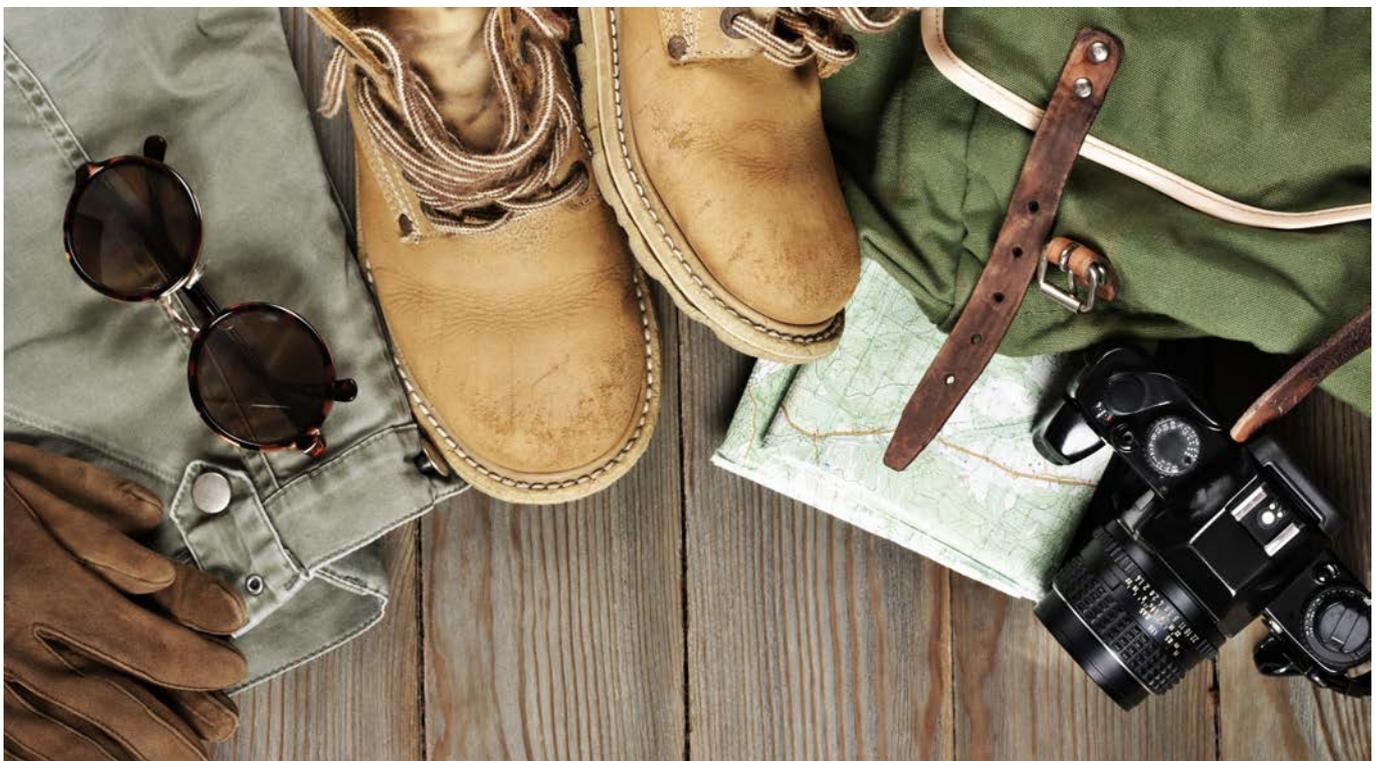
Die Raumaufteilung ist schlüssig und lässt noch Möglichkeit für Veränderung offen (z.B.: ein zusätzliches Zimmer im OG). Das Gebäude ist sehr neuwertig - BJ 2015 - und wird mittels Wärmepumpe und dem Kaminofen im EG geheizt.

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

HWB: 53, fGEE: 0,75. KP €698.000,—.

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

alois.nussbaumer@sreal.at



### Ferienhaus mit Hüttenflair

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

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

- offener Kamin
- mehrere Schlafräume
- Balkon
- Bergblick

HWB: 248. KP auf Anfrage.

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

## s REAL Zell am See

Brucker Bundesstraße 49a,  
5702 Zell am See - Schüttdorf

Unser Immobilienspezialist



Mag. Dr. Alois Nußbaumer  
M +43 664 6204191  
alois.nussbaumer@sreal.at



### Garconniere in Lofer

Die 1-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Lofer verfügt zusätzlich über ein Kellerabteil und ist unbefristet vermietet. Wohn-Schlafzimmer, Küche, Bad.

25,52 m <sup>2</sup> Wfl.	Nord-Ost-Lage
1 Zimmer	HWB 89
2. Obergeschoß	fGEE 1,18

Kaufpreis: €76.560,—  
**T +43 5 0100 - 26334 (966/7307)**  
alois.nussbaumer@sreal.at



### 2-Zimmer-Wohnung in Lofer

Die Eigentumswohnung liegt am Rathausplatz. Sie verfügt über eine Südbalkon und ein Kellerabteil. Sie eignet sich perfekt als erste eigene Wohnung.

48,71 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon
2 Zimmer	HWB 89
2. Obergeschoß	fGEE 1,18

Kaufpreis: €146.130,—  
**T +43 5 0100 - 26334 (966/7305)**  
alois.nussbaumer@sreal.at



### Grundstück in Viehhofen

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

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

Kaufpreis: €1.000.000,—  
**T +43 5 0100 - 26334 (966/7143)**  
alois.nussbaumer@sreal.at



### Eigentumswohnung in Lofer

Heute kaufen, morgen einziehen. Die 2-Zimmer-Wohnung im Gebäude der Salzburger Sparkasse ist gut geschnitten und sucht einen neuen Eigentümer.

59,22 m <sup>2</sup> Wfl.	Kellerabteil
2 Zimmer	HWB 89
1. Obergeschoß	fGEE 1,18

Kaufpreis: €177.660,—  
**T +43 5 0100 - 26334 (966/7304)**  
alois.nussbaumer@sreal.at



### Genial zentral in Lofer

Die 3-Zimmer-Wohnung mit südseitigem Balkon befindet sich im 2. OG eines Mehrparteienhauses mit nur 4 Wohnungen. Sie ist unbefristet vermietet.

85,54 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon
3 Zimmer	HWB 89
2. Obergeschoß	fGEE 1,18

Kaufpreis: €256.620,—  
**T +43 5 0100 - 26334 (966/7306)**  
alois.nussbaumer@sreal.at



### 3-Zimmer-Wohnung in Saalfelden

Die teilsanierte Eigentumswohnung liegt am Stadtrand von Saalfelden. Ein Kellerabteil ist zugeordnet. Sie kann mit Ende Jänner 2022 übergeben werden.

68,2 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon
3 Zimmer	HWB 63,04
1. Obergeschoß	fGEE 1,2

Kaufpreis: €220.000,—  
**T +43 5 0100 - 26334 (966/7317)**  
alois.nussbaumer@sreal.at



### Haus in Niedersill

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

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

Kaufpreis: €490.000,—  
**T +43 5 0100 - 26334 (966/7248)**  
alois.nussbaumer@sreal.at



### 4-Zimmer-Wohnung in Zell am See

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses in Zentrumsnähe und ist teilweise sanierungsbedürftig.

84,22 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Balkon	HWB 125
4 Zimmer	1 Loggia	
2. Stock	fGEE 2,11	

Kaufpreis: €279.000,—  
**T +43 5 0100 - 26275 (966/7291)**  
milovan.knjeginjic@sreal.at



Solide vorsorgen –  
mit Immobilien.



www.sreal.at



### Stadt.Berg.See - Zweitwohnsitz in Saalfelden

Ausgezeichnet kombiniert!

Die Ferienwohnung lieber in der Stadt, den Bergen oder doch am See? Mit dieser Wohnung haben Sie alles!

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt am Rathausplatz der Stadt Saalfelden. Die Eigentumswohnung kann bequem mittels Lift erreicht werden. Der Wohnraum mit abgegrenztem Küchenbereich und Loggiazugang ist ostseitig orientiert. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne, das WC ist separat vom Flur zugänglich. Zwei Schlafzimmer, ein Vorraum mit Garderobebereich und ein Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Zudem sind ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz zugehörig.

- 75,08 m<sup>2</sup> Wfl.
- 3 Zimmer
- 2. Obergeschoß
- Loggia
- TG-Stellplatz

HWB: 104, fGEE: 1,41. KP €380.000,—.

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7327)**

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



### New Look - Dachgeschoßwohnung in Saalfelden

Hier entsteht etwas Neues. Eine bestehende Immobilie wird komplett transformiert und ins Hier und Jetzt geholt. Es wurde eine tolle 3-Zimmer-Wohnung geplant, die vollkommen auf unser Verständnis von modernem Wohnen abgestimmt ist.

Die Fläche ist großzügig bemessen. Die Raumanordnung bietet Platz und gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten. Die Fensterfronten bringen viel natürliches Licht in die Immobilie und sorgen für ein offenes Raumgefühl. Das Wohn-Esszimmer ist eine Einladung für geselliges Zusammensein und fröhliche Stunden. Der Balkon stellt einen kleinen, ganz persönlichen Außenbereich bereit.

Das Projekt lässt im aktuellen Ausbaustadium noch Veränderungen und individuelle Anpassungen zu.

- 84,98 m<sup>2</sup> Wfl.
- 3 Zimmer
- 2. Liftstock
- Balkon
- PKW- Stellplatz oder Carportplatz gegen Aufpreis

HWB: 49, fGEE: 0,89. KP €455.000,—.

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7321)**

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



### Neubau ohne Baustress - Neukirchen

Zeit die Sachen zu packen. Hier ist Ihr neues Zuhause.

Es ist neu. Es ist modern. Es bietet viel Platz. Es liegt in einer jungen Siedlung. Es ist das perfekte Haus für wirklich gute Zeiten.

Das Räume des Einfamilienhauses verteilen sich über 2 Etagen. Das Haus besitzt keinen Keller.

Der Garten in sonnenverwöhnter Lage umschließt das Haus und bietet Platz zum Toben.

Hinter dem Carport für den PKW ist ein Geräteraum errichtet worden. Er sorgt für zusätzlichen Stauraum und wurde clever mit einem Holzanbau inkl. Fahrradstellplatz kombiniert. Die Zufahrt ist breit angelegt und zum Abstellen weiterer Fahrzeuge geeignet.

- 677 m<sup>2</sup> Gfl.
- 142,44 m<sup>2</sup> Wfl.
- 2 Etagen
- westseitige Terrasse
- Carport

HWB: 46, fGEE: 0,63. KP €575.000,—.

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7330)**

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



### Arztpraxis in der Stadt Saalfelden

Arztpraxis in attraktiver Lage erwerben!

Da es sich um die Neuplanung einer Immobilie handelt, besteht hier die Möglichkeit der freien Gestaltung und ist somit für alle Fachbereiche interessant. Gemeinschaftspraxis denkbar!

Die angebotene Fläche von ca. 97,77 m<sup>2</sup> (lt. Plan) verfügt über einen barrierefreien Zugang mittels Lift in das Untergeschoß. Die Möglichkeit des Erwerbs von bis zu 6 Parkplätzen vor dem Haus garantiert auch eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW. Auch die nächste Bushaltestelle ist nicht weit entfernt.

Geplant sind derzeit ein Empfangsbereich mit Warteraum und Garderobe, 2 Behandlungsräume, ein Raum für medizinisch-technische Arbeiten und Archiv sowie eine barrierefreie WC-Anlage.

- 97,77 m<sup>2</sup> Nfl.
- 4 Räume
- Souterrain
- Erstbezug nach Komplettumbau
- top Standort

HWB: 49, fGEE: 0,89. KP €530.000,—.

**T +43 5 0100 - 26334 (966/7160)**

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



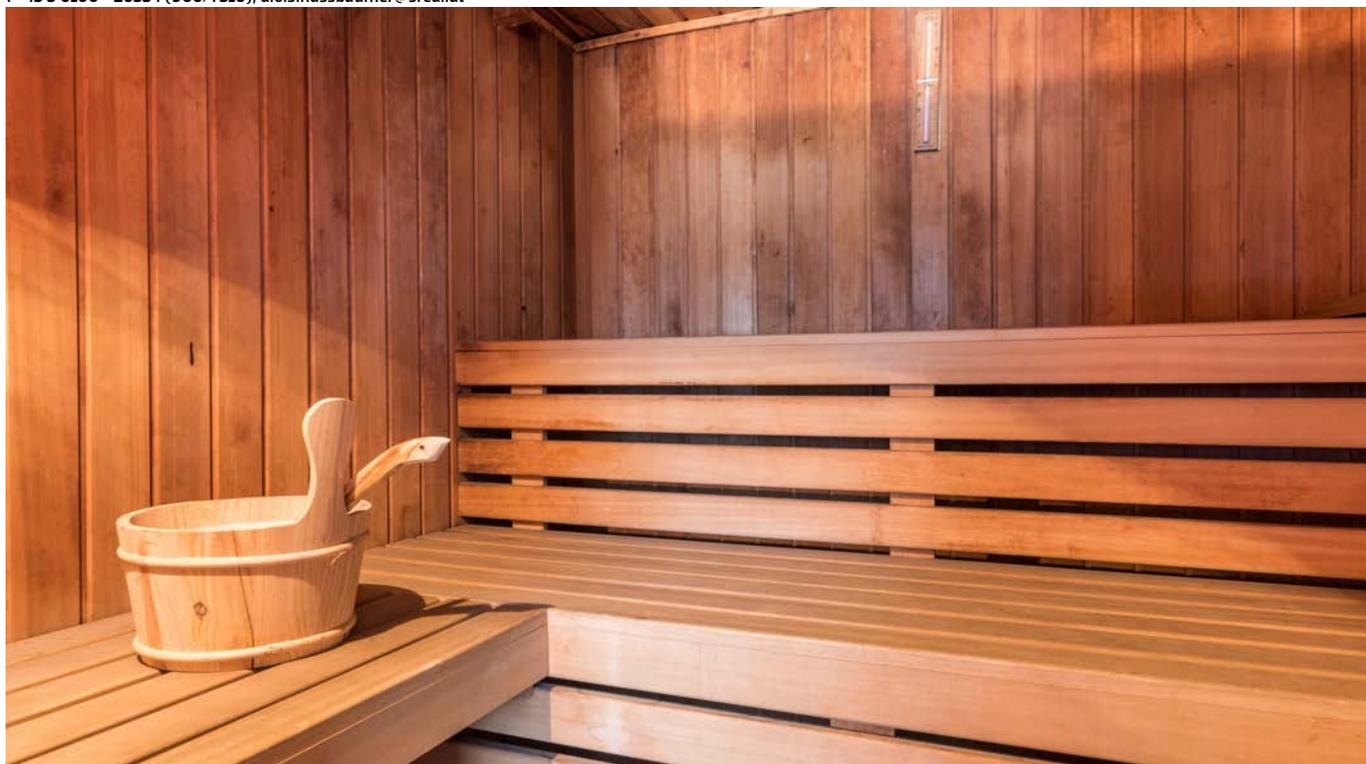
### Historischer Bauernhof in Alleinlage

Das Bauernhaus in Holzbauweise aus dem 19. Jahrhundert ist sehr gut erhalten. Um die Bausubstanz wurde sich immer gut gekümmert. Die Dachkonstruktion wurde angehoben und somit die Wohnfläche erweitert. Das Grundstück umfasst Weideland und Waldflächen. Es bestehen diverse Bezugs- und Weiderechte. Insgesamt ist es ein interessantes Anwesen für Menschen, die ein Leben in und mit der Natur suchen und das viel eigene Gestaltungsmöglichkeit zulässt.

- 129.117 m<sup>2</sup> Gfl.
- Bergbauernhof (Paarhof)
- Sonnenseite
- Alleinlage

HWB: 199, fGEE: 2,09. KP €1.800.000,—.

T +43 5 0100 - 26334 (966/7316), alois.nussbaumer@sreal.at



### Gästehaus im Schmittental

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im Schmittental, welches die ostseitigen Hänge der Schmittenhöhe mit der Stadt Zell am See verbindet. Das Skigebiet Schmittenhöhe ist über Österreichs Grenzen hinaus bekannt und mit der Ski Alpin Card stehen Ihren Gästen gleich drei top Wintersportregionen zur Verfügung. Vom Verkehrslärm wird man in dieser Lage komplett verschont. Für Sommerurlauber wirkt zudem die Kombination aus ruhiger, ländlicher Lage mit Stadtnähe und kurzer Distanz zum Zeller See sehr attraktiv.

- 1.536 m<sup>2</sup> Gfl.
- Zimmervermietung mit Frühstücksraum
- Gästezimmer teilweise mit Balkon
- Zusatzgebäude mit 2 Garagen und Einliegerwohnung

HWB: 143, fGEE: 1,77. KP €1.100.000,—.

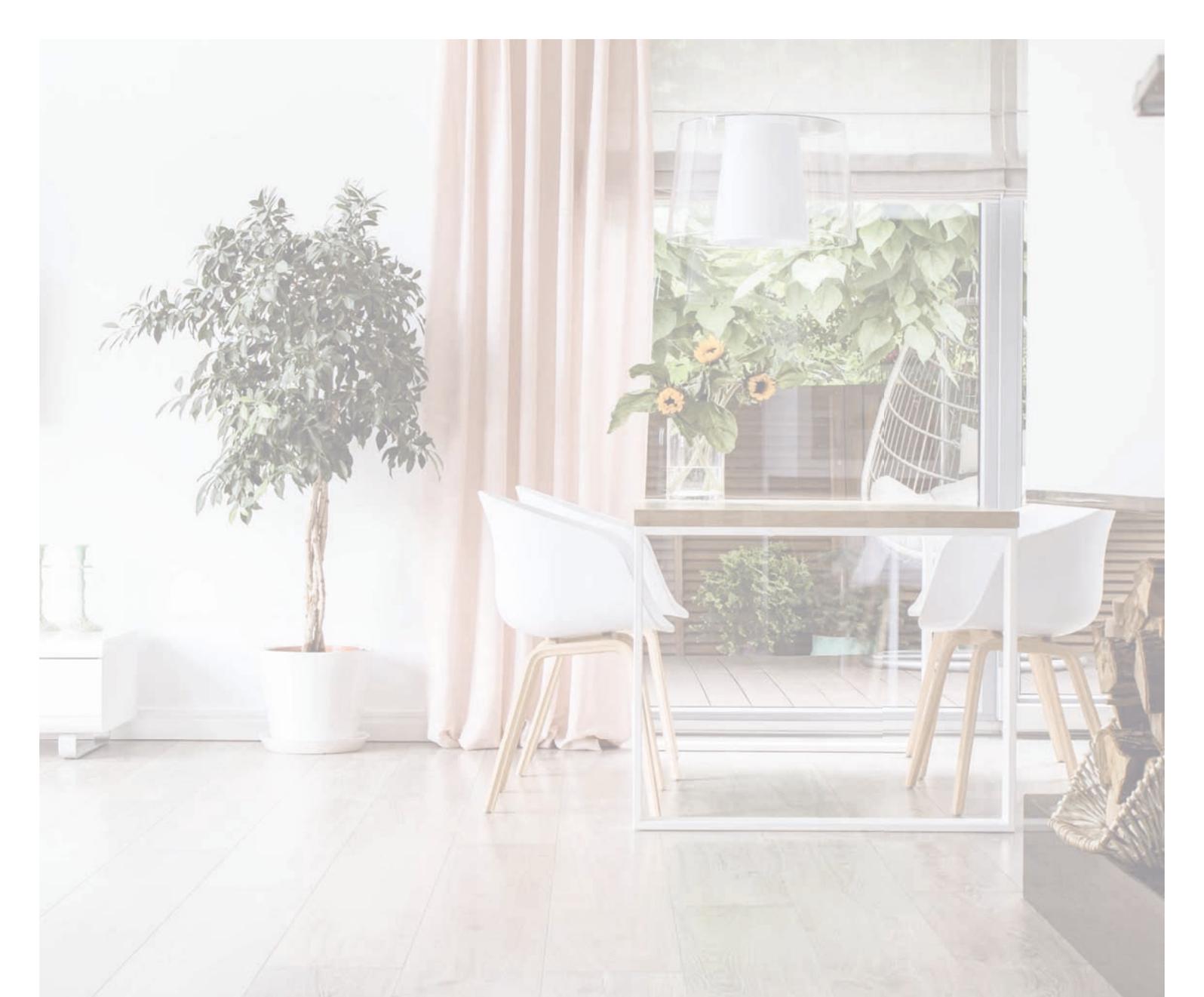
T +43 5 0100 - 26334 (966/7300), alois.nussbaumer@sreal.at

sreal.at

 **REAL**  
Immobilien



**Vorstadt-Bungalow  
findet Jungfamilie.**



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

**s REAL Salzburg**

Franz-Josef-Straße 39, 5020 Salzburg  
T +43 5 0100 - 26270  
info.salzburg@sreal.at

**s REAL Mondsee**

Marktplatz 12, 5310 Mondsee  
T +43 5 0100 26324  
salzburg@sreal.at

**s REAL St. Johann**

Hauptstraße 41, 5600 St. Johann im Pongau  
T +43 5 0100 26273  
salzburg@sreal.at

**s REAL Zell am See**

Brucker Bundesstraße 49A, 5702 Zell am See - Schüttdorf  
T +43 5 0100 26334  
salzburg@sreal.at



Weitere Informationen und alle Services  
finden Sie auch auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)