

# WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## IMMOBILIENHIGHLIGHTS

WIEN • NIEDERÖSTERREICH • BURGENLAND

AUSGABE 04/2023

### Präsenz der Nachhaltigkeit

Das bedeutet „ESG“ für Ihre Immobilien  
S. 4-7

### ESG und Zinshaus

Die Auswirkungen auf Kauf und Verkauf  
S. 6

### Fairness im Fokus

So (un-)gerecht ist der Immobilienmarkt  
S. 8-11

 **s REAL**  
Immobilien

# VORWORT



Mag. Michael Molnar  
Geschäftsführer s REAL Immobilien

## DAS WOHNEN VERÄNDERT SICH

So kann man unsere Coverstory dieser Ausgabe gut zusammenfassen. ESG – also Environment, Social und Governance – ist in aller Munde und betrifft natürlich auch das weite Feld der Immobilien. Somit wird es immer wichtiger, wie Sanierungen zur Nachhaltigkeit einer Immobilie beitragen können und wie das Miteinander in den Wohnhäusern wieder zunehmend mehr zählt. Mehr dazu lesen Sie in unserer Titelgeschichte.

Zum gleichen Thema haben wir unseren Zinshausexperten Hubert Fröschl befragt. Welche Auswirkungen haben ESG und die Taxonomieverordnung der EU auf den Zinhausmarkt? Das Interview finden Sie auf Seite 6.

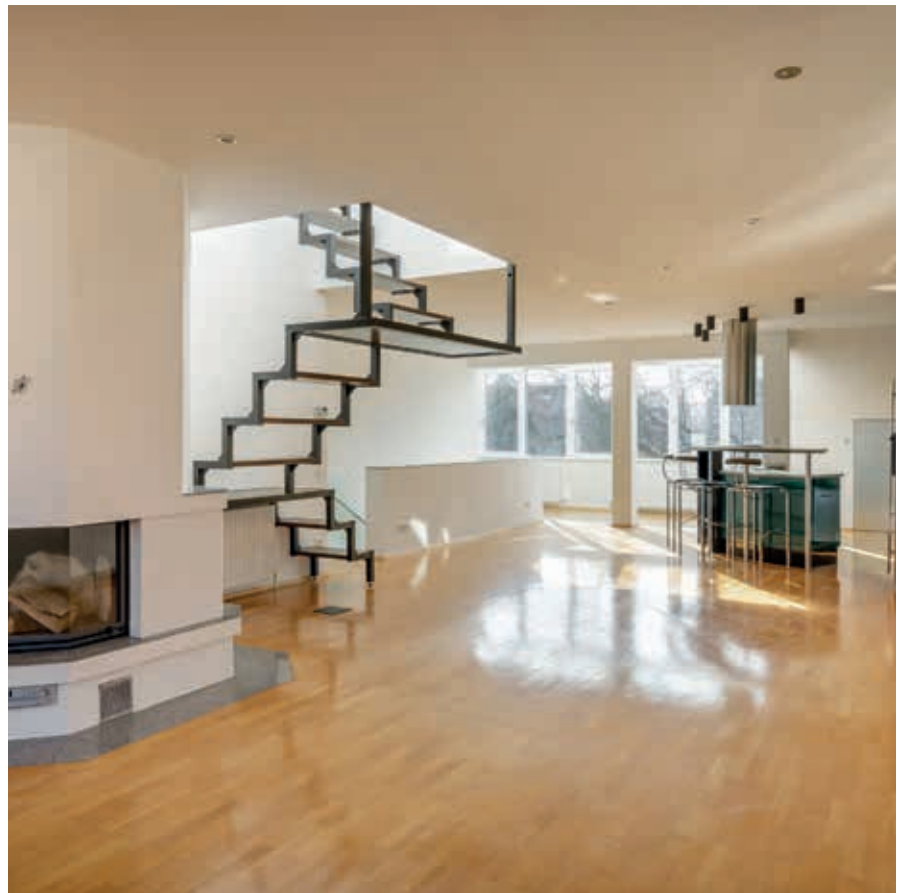
Mit dem Thema Fairness am Immobilienmarkt beschäftigt sich ein weiterer Artikel. Auf Basis einer Umfrage, die s REAL gemeinsam mit [wohnet.at](http://wohnet.at) durchgeführt hat, haben wir die Fakten zusammengefasst. Welche Personengruppen fühlen sich bei der Immobiliensuche benachteiligt? Gibt es einen Familien-Malus? Wie s REAL hier Maßstäbe setzt und sich auch in Zukunft für Gleichbehandlung der Immobiliensuchenden engagieren wird, lesen Sie im Interview zum Thema.

Wir wünschen Ihnen einen wunderbaren Herbst!

Michael Molnar  
Geschäftsführer s REAL Immobilien

# High- lights

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



## 1130 Wien: Eigentumswohnung im Villenviertel

Große Dachterrasse, Panoramablick, Outdoor-Pool, Sauna, offener Kamin, Kornmüller-Maßküche, Bad mit Whirlpool, Designerstiege: hochwertig ausgestattete Wohnung in Drei-Parteien-Haus, sehr guter, gepflegter Zustand. Grünruhelage im Villenviertel. 138,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 164,47 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 4,5 Zimmer. HWB 104,1 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 1.145.000.

Kontakt: Cornelia Baumgartner  
Tel. 05 0100 - 26343, [cornelia.baumgartner@sreal.at](mailto:cornelia.baumgartner@sreal.at)





## 7163 Andau: Einzigartiges Anwesen

Moderner Streckhof im Landhausstil mit viel Platz, eine uneinsehbarer Ruheoase im Zentrum von Andau. Dieses stilvolle Anwesen bietet eine ideale Kombination aus großzügigen Räumlichkeiten, schönem Garten, Pool und vielseitig nutzbaren Flächen (z. B. für Ordination, Praxisraum, Atelier, Büro). Baujahr 1987, modernisiert. 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1.622 m<sup>2</sup> Grundfläche, 6,5 Zimmer. HWB 91 kWh/m<sup>2</sup>a, KP auf Anfrage.

Kontakt: Margit Zettel, Tel. 05 0100 - 26281, [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)



## 1210 Wien: Hirschfeld – naturnah wohnen

Das Hirschfeld, ein Projekt der ARE, entsteht in der Gerasdorfer Straße 105 und wird naturnahes Wohnen mit Nähe zum Marchfeldkanal bieten. Fünf Häuser mit fünf bzw. sechs Obergeschoßen, 174 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern, ca. 40 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon/Terrasse/ Eigengarten. Fertigstellung: voraussichtlich Anfang 2025. HWB 26,2 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 278.223–688.496.

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

# INHALT

Highlights .....	2
Coverstory .....	4
Fairness im Fokus .....	8
Wien Immobilien .....	12
Neubau-Projekte .....	17
Exklusive Immobilien .....	29
Niederösterreich Immobilien .....	36
Burgenland Immobilien .....	43
Gewerbe-Objekte .....	45

## DIE S REAL SERVICES



### Verkaufen

Von der Objektanalyse bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie bei Ihrem Immobiliengeschäft.



### Vermieten

Wir finden optimale Mieter:innen und unterstützen mit Partner:innen 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 Werbeagentur GmbH, AdobeStock, ELISABETH CICHON photography

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

**Offenlegung gemäß § 25 Medien-gesetz:** 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, Mag. Martina Hirsch

**Gesellschafter:** Erste Bank AG  
Grundlegende Richtung: „s REAL WOHNEN“ dient der s REAL als Mitteilungsblatt für ihre Kund:innen zur Information über den Realitätenmarkt und aktuelle Immobilienangebote. Preise und Größenangaben ohne Gewähr. Druckfehler vorbehalten.



# Präsenz der Nachhaltigkeit



„ESG“ – diese drei Buchstaben hört man in der letzten Zeit immer öfter. Sie betreffen unser gesamtes Leben und damit auch Immobilien. Bei unserem eigenen Zuhause spielen sie eine besonders wichtige Rolle.

E, S, G stehen für Environment, Social und Governance. Die Worte Umwelt, Soziales und Unternehmensführung sind diesen drei Buchstaben zugeordnet und bedeuten nichts anderes als Nachhaltigkeit. Allerdings stehen bei Immobilien hauptsächlich E, also Environment oder Umwelt, bzw. S, also Social oder Soziales, im Vordergrund. ESG gehört zu den zentralen Themen unserer Zeit. Die Wohnstudie 2023 der s REAL zeigt, wie sehr sich die Nachfrage und Wünsche der Immobiliensuchenden in den vergangenen Jahren aufgrund dieser Komponenten verschoben haben. „Die Nachhaltigkeit steht im Fokus und auch der soziale Aspekt gewinnt bei der Suche nach einem neuen Zuhause immer mehr an Bedeutung“, meint Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL. Von intelligenten Energiesparlösungen bis hin zu nachhaltig gebauten Häusern – die Ökorevolution hält Einzug in unsere vier Wände! Wohnen wird umweltbewusst. Dazu kommt noch der Wunsch nach Gemeinschaft im Wohnprojekt.

Das Wachsen des Umweltbewusstseins zeigt sich, wenn man – wie in der Wohnstudie 2023 der s REAL – abfragt, womit die Bewohner:innen in ihren eigenen vier Wänden unzufrieden sind: Die Energiekosten ganz allgemein stehen hier an erster Stelle mit 67 %, dann folgt das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf Energie (Strom) und Heizen sowie die mangelnde Nachhaltigkeit des Gebäudes. Vor allem bei älteren Immobilien schlagen diese Themen besonders durch. So ist jedes fünfte Wohngebäude in Österreich über 60 Jahre alt und bei der Errichtung war das Wort „Nachhaltigkeit“ noch nicht bekannt. „Zur damaligen Zeit war das Dach über dem Kopf weitaus wichtiger“, erklärt Michael Molnar, Geschäftsführer der s REAL. Allgemein ist der Zustand der Häuser, in denen die Menschen wohnen, für viele ein Hauptgrund, sich zu verändern und eine energieeffizientere Bleibe zu suchen. Bei Hausbesitzer:innen ist ein Wechsel – naturgemäß – weniger ein Thema, doch sie ergreifen ebenso die Initiative: 21 % planen eine thermische Sanierung und 24 % tragen sich mit dem Gedanken, die Heizung zu wechseln. Selbstredend, dass dann natürlich „grüner“ geheizt werden soll mit Wärmepumpen (39 %), Fernwärme oder Holz. Ganz allgemein lässt sich aus der Umfrage erkennen, dass es große Verbesserungswünsche insbesondere bei Nachhaltigkeitsaspekten und Kosten (speziell Energie) gibt. Interessanterweise hegen in Wien Lebende deutlich häufiger den Wunsch nach einer Verbesserung als im Österreichschnitt.

Die Bedeutung der Sanierung steigt, so Michael Molnar: „Dabei spielen die damit verbundenen geringeren Kosten beim Betrieb der Immobilie eine wesentliche Rolle, allerdings ist auch die positive Auswirkung auf die Umwelt maßgeblich.“ Sanierungen haben in weiterer Folge noch einen enormen Vorteil, wie Martina Hirsch ergänzt: „Eine energetisch einwandfreie Immobilie steigt natürlich auch im Wert und das spielt bei einem Verkauf eine wesentliche Rolle.“ Die Energieeffizienz wird, so sind sich die beiden Geschäftsführer:innen einig, ohnehin in den kommenden Jahren in den Wert der Immobilie stärker eingepreist werden. Unabhängig von großen Sanierungen sind natürlich „kleine Maßnahmen“ ebenfalls gesucht. So erleben Photovoltaikanlagen auf den Hausdächern einen Boom, Anbieter:innen von Balkonkraftwerken schießen wie Pilze aus dem Boden. Kostenloser Strom ist gefragt.

„Beim eigenen Haus wird noch viel mehr Wert auf Autarkie und Energieeffizienz gelegt“, sagt Martina Hirsch. Nullenergiehäuser und Passivhäuser sind mehr denn je gefragt. Nicht nur bei Nutzer:innen, sondern – wie gesagt – auch die Bauträger nehmen sich dem Thema an und ein Großteil der Wohnobjekte wird bereits in entsprechender Bauweise errichtet. Schon bei der Errichtung wird dabei auf den nachhaltigen, langfristigen Lebenszyklus von Objekten geachtet. Projekte mit Schwerpunkt nachhaltiger Energiegewinnung stehen bei den Suchenden hoch im Kurs. „Energieautarke Wohnprojekte sind am Markt klar im Vorteil. Käufer:innen haben diesen USP für sich erkannt“, so Martina Hirsch. Keine Fernwärme, kein Gas, kein Strom. Ein zukunftssicherer Schritt Richtung Klimaneutralität und Selbstversorgung sichert den zukünftigen Bewohner:innen kalkulierbare monatliche Betriebskosten.

Die Energiekosten zeigen sich natürlich auch bei der Mobilität, denn Nachhaltigkeit hat definitiv mit der Lage der Immobilie zu tun. „Die öffentliche Verkehrsanbindung ist diesbezüglich ein wesentlicher



## ESG fordert Zinshäuser

ESG und Taxonomieverordnung beeinflussen die Preise von Zinshäusern. Ob jetzt ein guter Zeitpunkt ist, zu kaufen oder zu verkaufen, hängt mehr denn je von diesen Gegebenheiten ab, meint Hubert Fröschl, Leitung Zinshaus- und Investmentbereich bei der s REAL, im Interview.

### Wie stellt sich zurzeit der Markt für Zinshäuser dar?

**Hubert Fröschl:** *Derzeit, könnte man sagen, ist fast Stillstand am Zinshausmarkt. Es sind einfach drei Komponenten zusammengetroffen, die es wahrscheinlich vorher so noch nicht gegeben hat. Von Negativzinsen auf einen Leitzinssatz von 4,25 % in kürzester Zeit, eine Inflation von über 8 % und ESG und Taxonomieverordnung, mit der sich bisher fast wirklich niemand auseinandergesetzt hat.*

*Die Preise müssen sich diesen Anforderungen anpassen. Wenn ein Zinshaus eine Bruttoanfangsrendite von ca. 3 % hat, dann war das vor zwei Jahren kein Problem, dieses zu verkaufen. Heute wird das niemand kaufen, wenn die Käufer:in eine Zinsbelastung von 4–5 % hat. Geld kostet eben wieder etwas.*

*Wir haben derzeit in Österreich das Problem, dass vor allem die Verkäufer:innen mit den Käufer:innen bei den Preisen noch nicht auf Augenhöhe sind. In Deutschland ist das bereits passiert. Bei uns sind die Vorstellungen der Verkäufer:innen zu hoch.*

### Wie spielt die EU-Taxonomie bzw. ESG in den Wert des Zinshauses?

*Weder Käufer:innen noch Verkäufer:innen haben sich wirklich für diese Themen interessiert. Typisch österreichisch: „Schau ma amal.“ Aber mittlerweile kommt der Druck von den Banken. Wenn jemand in ein Objekt investiert, prüft die Bank, wie ESG- und taxonomiefreundlich dieses ist. Das heißt, die Kreditinstitute sind angehalten, ihre Kapitalströme zu dokumentieren, wie nachhaltig die Immobilie ist bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Es handelt sich also nicht – wie viele gemeint haben – um eine Zertifizierung, sondern um die tatsächliche Nachhaltigkeit der Immobilie. Ich bin daher davon überzeugt, dass sich das auf den Preis auswirken wird.*

### Was können Eigentümer:innen jetzt tun, damit das Zinshaus ESG-konform wird?

*Grundsätzlich ist das eine Geldfrage: Welche Möglichkeiten bestehen überhaupt für nachhaltige Investitionen in einem kleinen wie auch in einem großen Umfang. Das betrifft z. B. Wärmedämmung, Wärmepumpen oder PV-Anlagen. Es ist aber nicht nur eine Frage des Gelds, sondern auch ob es technisch überhaupt möglich ist, ein Haus nachhaltig aufzurüsten.*

### Wäre es sinnvoll, jetzt sein Zinshaus zu verkaufen?

*Das hängt immer von der Situation ab. Sogar wenn ich das Haus im Eigenbestand habe und es nicht verkauft werden soll, sehe ich einen Sinn im Verkauf. Die Investor:in investiert, ich kann weiterhin im Haus wohnen bleiben und bekomme ein runderneutes Haus.*

### Was tut s REAL, um hier eine bestmögliche Vermarktung zu bieten?

*Aufklärung für beide Seiten! Gott sei Dank ist in diesem Geschäft wieder Wissen gefragt. Die letzten 5 Jahre konnten fast alle ein Zinshaus verkaufen. Wenn die Lage gepasst hat, wurde fast jede Summe bezahlt, von der Käufer:in nichts gemacht, sondern das Objekt ein oder zwei Jahre später wieder über die Substanzsteigerung angeboten und verkauft. DAS ist sicher vorbei.*

*Vor allem ist es wichtig, die Verkäufer:in darauf hinzuweisen, dass die ESG-Taxonomie Auswirkungen haben wird. Ich bin selbst von der Wirtschaftskammer zertifizierter ESG-Beauftragter und setze mich mit diesem Thema schon seit über zwei Jahren auseinander.*

### Worauf müssen potenzielle Käufer:innen achten?

*Die ESG-Taxonomie betrifft auch die Käufer:innen und ich sehe in Zukunft eine große Chance, diese zu beraten, um z. B. mit der Bank die Punkte zu klären, was getan werden muss, damit das Haus nachhaltig wird. Wer kommerziell unterwegs ist, sollte sowieso schon im Unternehmen eine bzw. einen ESG-Beauftragten haben.*



Aspekt“, meint Michael Molnar. Je weniger man im alltäglichen Leben ein eigenes Auto nutzen muss, desto weniger Kosten fallen für den Treibstoff an. Deshalb sollte nicht nur eine Haltestelle für den öffentlichen Verkehr in der Nähe liegen, sondern auch die tägliche Infrastruktur wie Lebensmittelgeschäfte, Bildungseinrichtungen oder Ärzt:innen.

## Die Stadt als Wohnzimmer

Die Städte werden immer lebendiger und kreativer. Co-Living-Spaces und gemeinschaftliche Wohnprojekte sind auf dem Vormarsch, stärken das soziale Miteinander und revolutionieren den urbanen Lifestyle. Betrachtet man den „sozialen Aspekt“, hat sich in der letzten Zeit die Einstellung verändert. So sind Gemeinschaftsräume, die viel Energie benötigen, wie z. B. eine Sauna, aus dem Blickfeld und Interesse der Suchenden verschwunden, dafür wird nun das Miteinander innerhalb des Wohnhauses wieder großgeschrieben. Gemeinschaftsflächen und Kinderspielflächen, gemeinschaftliche Dachterrassen und attraktive Begegnungszonen werden von den Suchenden nachgefragt. Urban Gardening spielt hier eine ganz besondere Rolle. Gemeinschaftsgärten fördern nämlich nicht nur den Zusammenschluss im Haus, sondern schaffen darüber hinaus die Möglichkeit, eigenes Gemüse oder Obst zu ernten.

Auch rund um das eigene Haus achtet man auf den Mehrwert „social“. Bei den einzelnen Stadtentwicklungsprojekten in größeren Städten wird daher auf eine sinnvolle Durchmischung von Wohnen und Arbeiten geachtet. Vorbei sind die Zeiten der Monokultur mit reinen Wohn- oder Arbeitsstätten.

Wohnen verändert sich.







21 % der Immobiliensuchenden fühlen sich benachteiligt. s REAL will für mehr Fairness bei der Immobiliensuche sorgen.

# Fairness im Fokus

Das Leben ist nicht immer fair – und der Immobilienmarkt auch nicht. Welche Personen(gruppen) sich bei der Suche nach Mietobjekten oder Eigentum benachteiligt fühlen, hat s REAL in einer Umfrage ermittelt. Das Ziel: mehr Fairness und Inklusion.

Wie fair laufen Wohnungsvergaben wirklich ab? Haben es manche Gruppen schwerer, andere leichter? Bekommen Suchende mit ausländisch klingendem Namen seltener einen Besichtigungstermin, sind Familien mit Kindern gern gesehene Mieter:innen? Um mögliche Ungerechtigkeiten aufzuzeigen und mehr Fairness in den Immobiliensektor zu bringen, hat s REAL, in Zusammenarbeit mit [wohnet.at](http://wohnet.at), eine große Umfrage durchgeführt. Ein zentrales Ergebnis: Jede fünfte befragte Person gibt an,

bei der Immobiliensuche den Eindruck von Benachteiligung erfahren zu haben.

## Sprachbarrieren

Nur 22 % der Befragten meinen, dass sie – im Vergleich zu anderen Interessent:innen – am Immobilienmarkt immer fair behandelt worden sind. 31 % hatten schon einmal den Eindruck, man wolle ihnen keinen

Besichtigungstermin anbieten. Englischsprachige Immobiliensuchende sind von dieser Art der Benachteiligung besonders häufig betroffen: 41 % von ihnen hatten schon einmal den Eindruck, man wolle ihnen keinen Besichtigungstermin anbieten. s REAL hilft, potenziell hinderliche Sprachbarrieren bei der Wohnungssuche zu überwinden. Etwa, indem Formulare auch auf Englisch zur Verfügung stehen. Auch die s REAL Immobilienexpert:innen beraten gerne auf Englisch.





## „Wollen Maßstäbe setzen“

s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch im Interview.

### Wieso hat s REAL diese Umfrage durchgeführt?

**Martina Hirsch:** *Kundenbedürfnisse sind uns sehr wichtig, daher führen wir immer wieder Befragungen durch, die uns zeigen, was wir besser machen können. Viele wünschen sich mehr Transparenz, was ja auch mehr Fairness fördert. Darauf haben wir unter anderem mit unserem Kundenportal [my-sreal.at](https://my-sreal.at) reagiert. Gleichzeitig ist auch die Sensibilisierung der eigenen Mitarbeiter:innen unerlässlich. Daher schulen wir regelmäßig, auch zu den Themen Empathie und Kommunikation.*

### Jeder Fünfte fühlt sich bei der Immobiliensuche benachteiligt. Was tun Sie, damit das bei s REAL nicht passiert?

*Die Chancen bei der Wohnraumvergabe sind nicht bei jedem gleich. Das wissen wir. Mehrpersonenhaushalte, Personen ohne aufrechtes Arbeitsverhältnis, Personen mit dem Bedarf an Barrierefreiheit, Personen, die nicht fließend Deutsch sprechen, und weitere Gruppen haben es schwerer. Unsere Verantwortung ist es, gegenüber den Eigentümer:innen eine vermittelnde Position einzunehmen und im Einzelfall Hürden und Vorurteile aus dem Weg zu räumen. Das gelingt nicht immer. Unsere Mitarbeiter:innen verbessern hier ihre Skills, etwa in der Schulung „Was zählt, sind die Menschen“. Da wird konkret die Sensibilisierung für dieses Thema geschärft.*

### Makler:innen kommen bei Suchenden nicht gut weg ...

*Dieses Umfrageergebnis hat uns überrascht. Wir führen regelmäßig Kundenzufriedenheitsbefragungen durch und sind auf eine sehr hohe Zufriedenheit stolz. Das ist anscheinend nicht überall so. Die Befragung fand ja nicht unter s REAL Kund:innen statt, sondern unter allen Marktteilnehmer:innen, die auf der Suche sind. Es gilt natürlich, Prozesse und Service stetig zu verbessern. Wir wollen gerne Maßstäbe für den Markt setzen.*

### Auch die „kulturelle Zuordnung des Namens“ führt zu Benachteiligungen. Was tun Sie dagegen?

*Es ist traurige Realität, dass Personen mit einem nicht herkömmlich österreichischen Namen Diskriminierung ausgesetzt sind. Wir machen beim Namen keinen Unterschied in unserer Betreuungsqualität, das ist klar. Wir können aber nur bedingt darauf Einfluss nehmen, wen Eigentümer:innen letztendlich als Mieter:innen auswählen. Hier sehen wir unsere Verantwortung darin, aufzuklären, um mögliche Vorurteile abzubauen. Wir hoffen, dass der Name irgendwann keine Rolle bei der Wohnraumvergabe mehr spielen wird.*

### Wie sensibilisiert s REAL Mitarbeiter:innen?

*Gleichbehandlung war und ist immer eine Grundeinstellung in unserem Tun. Die Befragung zeigt, wie notwendig der geschärfte Blick auf diese Thematik ist. Wir sind gerade dabei, neue Formate zu etablieren. Es geht um Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen, auch im Hinblick auf die Eigentümer:innen. Wie gehe ich mit einem Eigentümer einer Fünf-Zimmer-Wohnung in Stadtlage um, der kategorisch ausschließt, diese an eine Familie mit Kindern zu vergeben, wenn gerade die diesen Wohnraum am notwendigsten benötigt? Wir zeigen Mitarbeiter:innen Wege, wie sie Aufklärungsarbeit leisten können. Auch dafür braucht man Talent. Daher achten wir bereits im Aufnahmeprozess neuer Mitarbeiter:innen auf die emotionale Kompetenz.*

## Gibts ein Familien-Malus?

Im städtischen Bereich sind die Herausforderungen für Mehrpersonenhaushalte – vor allem für Familien – besonders groß. Die Umfrage bestätigt: Wer mit Kindern oder

sogar als Mehrgenerationenhaushalt ein Zuhause sucht, hat verstärkt mit Benachteiligungen zu rechnen. Die Betroffenen nennen vor allem Einkommensverhältnisse und Kinder als problematische Faktoren bei der Vergabe. Erschwerend kommt hinzu:

Das Angebot an Vier- oder Fünf-Zimmer-Wohnungen ist, vor allem in Ballungsräumen, knapp. s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch meint dazu: „Wir sprechen uns bei Bauträgern bereits in der Planungsphase ganz klar für den Bau von leistbaren



## DIE UMFRAGE

s REAL hat, in Kooperation mit [wohnet.at](http://wohnet.at), 1.875 Personen befragt, die in Österreich auf Immobiliensuche für das eigene Wohnbedürfnis sind oder es in den letzten 12 Monaten waren.

Die Befragung fand nicht unter s REAL Kund:innen statt, sondern unter allen Marktteilnehmer:innen, die auf der Suche sind.



### DIE 7 MEISTGENANNTEN GRÜNDE FÜR BENACHTEILIGUNG:

- Platz 1 Einkommensverhältnisse
- Platz 2 Alter
- Platz 3 Status der Erwerbstätigkeit
- Platz 4 Kulturelle Zuordnung des Namens
- Platz 5 Haustiere
- Platz 6 Personenanzahl des Haushalts
- Platz 7 Kinder



### DIE 7 MEISTGENANNTEN GRÜNDE FÜR BEVORZUGUNG:

- Platz 1 Einkommensverhältnisse
- Platz 2 Status der Erwerbstätigkeit
- Platz 3 Bildungsgrad (Titel/Abschlüsse)
- Platz 4 Individueller Lebensentwurf
- Platz 5 Sprachkenntnisse
- Platz 6 Aussehen/kulturelle Herkunft, Ethnizität
- Platz 7 Alter



Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen aus. In der Vermarktung zeigt sich dann, dass diese sehr stark nachgefragt und schnell vergeben sind.“

### Das liebe Geld ...

... in der Umfrage als „finanzielle Verhältnisse“ bezeichnet, ist der meistgenannte Grund für Benachteiligung, aber auch für Bevorzugung. Behandeln Immobilienprofis Personen, die „sehr wohlhabend“ auftreten, tatsächlich anders als jemanden, der eher prekäre finanzielle Verhältnisse mitzubringen scheint? s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch meint dazu: „Wer als Immobiliendienstleister:in arbeitet, lernt schnell, dass man vom Auftreten einer Person, von seiner Erscheinung, nicht auf seine finanzielle Situation schließen sollte. Da erlebt man in der Branche doch immer wieder Überraschungen – vom Studenten, der sich die Immobilie in Bestlage kauft, bis hin zum Porsche-fahrer, dessen Bonität dann doch nicht passt.“ Diese Erfahrungen kom-

muniziert s REAL auch in Schulungen an Branchenneulinge.

### Neuer Bonitätsprozess

Wieso die „finanziellen Verhältnisse“ nach Einschätzung der befragten Konsument:innen häufig zu Benachteiligung bzw. zu Bevorzugung führen, hat – zumindest auch – einen Grund, der nichts mit Vorurteilen auf zwischenmenschlicher Ebene zu tun hat: Die Wohnraumvergabe ist immer auch an Mindesteinkünfte geknüpft. Deshalb reagiert s REAL mit neuen Maßnahmen: „Wir setzen für alle Mietsuchenden einen einheitlichen Bonitätsprozess um“, erklärt Martina Hirsch. „So verhindern wir, dass dem einen die Bewerbung leichter gemacht werden kann, während die andere erschwerte Bedingungen hat.“ Das Ziel bei diesem Teilbereich und auch „beim Großen und Ganzen“: s REAL will möglichst viel Fairness bieten und mehr Fairness in den Immobiliensektor bringen. Dabei ist viel zu tun.

### Wenn Vorurteile verschwinden

Die Umfrage zeigt, dass bei der Wohnraumvergabe Vorurteile eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Im Spannungsfeld zwischen Suchenden und Eigentümer:innen kommt den Makler:innen die Vermittlerrolle zu. Die Entscheidung obliegt freilich immer den Eigentümer:innen. „Diese verantwortungsvolle Aufgabe übernehmen wir gerne und setzen uns auch voll dafür ein, beim Abbauen von möglichen Vorurteilen behilflich zu sein“, betont Martina Hirsch. Und ergänzt: „Wir erleben sehr oft, dass nach dem Einzug der neuen Mieter:innen die anfängliche Skepsis der Eigentümer:innen ganz schnell verschwindet.“ Wollen diese Mieter:innen ausziehen, fragen viele Eigentümer:innen, ob sie nicht doch noch länger bleiben möchten. „Weil es doch so toll geklappt hat.“ Dann spielen Faktoren wie Name, Beruf, Herkunft oder Alter längst keine Rolle mehr.



Knappes Angebot, fallweise auch Vorurteile: Familien haben es am Wohnungsmarkt nicht leicht. s REAL hilft.



**1010 Wien: Schillerplatz repräsentative Altbauwohnung**  
 1. Liftstock mit barrierefreiem Hofzugang, hohe Räume, 2 Schlafzimmer, ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Küchenblock, 3 Bäder, 3 WC, Belüftungsanlage mit Deckenkühlung, moderne Sicherheitstechnik.  
 142 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | BK mtl. € 471,74  
 Hofruhelage | Deckenkühlung | Fußbodenheizung  
 HWB 82,30 | fGEE 0,90

**Kaufpreis: € 1.680.000** | **Obj.-Nr. 960/63162**  
 T +43 5 0100 - 26255 | **said.fahmy@sreal.at**



**1030 Wien: Loggiawohnung beim Rochusmarkt**  
 Zur Vermietung gelangt eine ca. 89,28 m<sup>2</sup> große Mietwohnung in einer sehr gefragten Lage des 3. Bezirkes, in unmittelbarer Nähe des Rochusmarktes und Esteplatz.  
 HMZ €1.071,36, BK €215,79, USt €128,72  
 89,28 m<sup>2</sup> Wfl. | 2,50 Zimmer | getrennte Küche  
 Bad mit Wanne | Parkettboden | HWB 120,60  
 fGEE 2,99

**Gesamtmierte: € 1.415,87** | **Obj.-Nr. 960/63281**  
 T +43 5 0100 - 26260 | **paul.tibaj@sreal.at**



**1030 Wien: Altbauwohnung Nähe Donaukanal und Prater - genieße die Stadt und das Grün**  
 Nfl. ca. 99 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, lichtdurchflutet, zentral begehbar, viel Platz für Wohnen und Arbeiten, Lift, Sicherheitstür, Einbauküche, französischem Balkon, Klimagerät, Kellerabteil, ausgezeichnete Infrastruktur.  
 99,52 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | HWB 88,59  
 fGEE 1,74

**Kaufpreis: € 560.000** | **Obj.-Nr. 960/65256**  
 T +43 5 0100 - 26220 | **karin.jama@sreal.at**



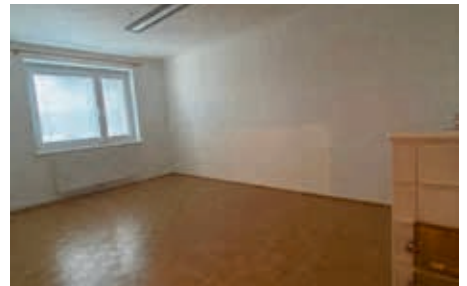
**1050 Wien: Altbauwohnung in ruhiger Lage**  
 Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen Seitengasse zwischen der Siebenbrunnengasse und Siebenbrunnfeldgasse im 5. Wiener Gemeindebezirk.  
 24,96 m<sup>2</sup> Wfl. | 1,50 Zimmer | Erdgeschoss  
 Bad mit Dusche | Kellerabteil | HWB 98,30  
 fGEE 2,25

**Kaufpreis: € 135.000** | **Obj.-Nr. 960/63419**  
 T +43 5 0100 - 26239 | **philipp.hoefner@sreal.at**



**1100 Wien: Exklusives Landhaus mit geschütztem Südgarten mitten in Wien**  
 Das nach FengShui gestaltete Hauptgebäude bietet auf zwei großzügig ausgestatteten Etagen hervorragenden Wohnkomfort.  
 209 m<sup>2</sup> Wfl. | 784 m<sup>2</sup> Grdfl. | 6 Zimmer  
 2 Terrassen | Bad mit Wanne | Wirtschaftsraum  
 HWB 147,50 | fGEE 2,62

**Kaufpreis: € 1.350.000** | **Obj.-Nr. 960/64552**  
 T +43 5 0100 - 26228 | **roland.hofmann@sreal.at**



**1110 Wien: Entzückende 2-Zimmerwohnung mit Top-Infrastruktur**  
 gut aufgeteilte 2-Zimmerwohnung im Hochparterre, ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Badezimmer mit Wanne, unmobilierte Küche, separate Toilette, Gasetagenheizung und Kachelofen, Kellerabteil  
 ca. 50 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | Kachelofen  
 Kellerabteil | Bad mit Wanne | HWB 43,97  
 fGEE 1,74

**Kaufpreis: € 210.000** | **Obj.-Nr. 960/60557**  
 T +43 5 0100 - 26340 | **karl.fröschl@sreal.at**



**1120 Wien: 2 ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON IN ZENTRALER LAGE**  
 Eigentumswohnung mit Balkon, Wfl. ca. 76 m<sup>2</sup>, 3. Liftstock, zentral begehbar, 2 Zimmer, getrenntes Bad und WC, Ostbalkon, Abstellraum, Kellerabteil, Nähe U6/ S-Bahn Meidling.  
 75,67 m<sup>2</sup> Wfl. | 77,76 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer  
 1 Balkon | HWB 155 | fGEE 2,50

**Kaufpreis: € 255.000** | **Obj.-Nr. 960/62251**  
 T +43 5 0100 - 26249 | **andreas.heger@sreal.at**



**1120 Wien: Hetzendorf, Garçonnierie mit ca. 17 m<sup>2</sup> Terrasse**  
 Adaptierte 1 Zimmer Wohnung mit Einbauküche, Bad mit Dusche und WC, neue Fenster mit Elektro-Außenrollos und vieles mehr. Strom Energiekosten nur ca. € 60,- monatlich + BK € 145,34.  
 24,61 m<sup>2</sup> Wfl. | 1 Zimmer | 1 Terrasse  
 BJ 1900 | Hofruhelage | Fußbodenheizung  
 Klimaanlage | HWB 175,47 | fGEE 2,05

**Kaufpreis: € 165.000** | **Obj.-Nr. 960/64810**  
 T +43 5 0100 - 26255 | **said.fahmy@sreal.at**



**1120 Wien: Wohnquartier Wildgarten**  
 Zum Verkauf gelangt eine tolle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 102,05 m<sup>2</sup>. Sie verfügt im 1. Obergeschoss über einen hellen Wohnraum mit direktem Ausgang auf den ca. 6,24 m<sup>2</sup> großen Balkon.  
 102,05 m<sup>2</sup> Nfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon  
 1 Terrasse | Parkettboden | heller Wohnraum  
 HWB 45,37 | fGEE 0,73

**Kaufpreis: € 595.000** | **Obj.-Nr. 960/66186**  
 T +43 5 0100 - 26204 | **doris.pfandler@sreal.at**



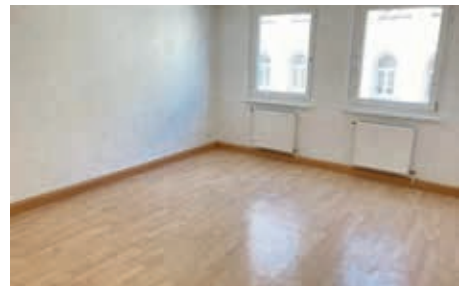
**1120 Wien: ruhige 3-Zimmer-Wohnung in tollem Zustand**  
 Optimal für Familien, die gerne das ruhige Leben in den Außenbezirken genießen möchten und trotzdem eine gute Anbindung in die Stadt wünschen, Kellerabteil, Parkplatz im Hof anmietbar, Gemeinschaftsgarten.  
 73,22 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | Ruhelage  
 zentral begehbar | HWB 31,90 | fGEE 1,37

**Kaufpreis: € 330.000** | **Obj.-Nr. 960/64856**  
 T +43 5 0100 - 26211 | **daniel.mitter@sreal.at**



**1130 Wien: Willkommen am Rosenhügel**  
 2,5-Zimmerwohnung in schöner Ruhelage, ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 6 m<sup>2</sup> großer Balkon, Einbauküche mit Fenster, Schrankraum, Bad mit Wanne  
 ca. 65 m<sup>2</sup> Wfl. | 2,50 Zimmer | 1 Balkon  
 Rolläden | Schrankraum | Ruhelage  
 Fernwärme | HWB 66,90 | fGEE 1,34

**Kaufpreis: € 390.000** | **Obj.-Nr. 960/64808**  
 T +43 5 0100 - 26250 | **sonja.pani@sreal.at**



**1140 Wien: 2-Zimmer-Wohnung Nähe U4 & Schloß Schönbrunn**  
 Diese gerade oberflächensanierte Zweizimmerwohnung befindet sich im 2. Liftstock eines 1964 errichteten Wiederaufbauhauses, zwischen Kennedybrücke und Braunschweigergasse gelegen.  
 59,11 m<sup>2</sup> Wfl. | 2,50 Zimmer | neue Küche  
 Holzofen | HWB 137,10 | fGEE 3,01

**Kaufpreis: € 238.000** | **Obj.-Nr. 960/64384**  
 T +43 5 0100 - 26267 | **stefan.schierl@sreal.at**



**1140 Wien: Top Starterwohnung**

Ruhige Wohnung mit Blick ins Grüne, Einbauküche, Abstellraum, großer Gemeinschaftsgarten, gute Infrastruktur, geringe Betriebskosten.

73 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	BJ 1993
Kellerabteil	Grünlage	Sauna
Felbigergasse	HWB 93,50	fGEE 1,52
<b>Kaufpreis: € 298.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/66137</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26346</b>	<b>thomas.aschauer@sreal.at</b>	

**1150 Wien: Wohnen im Dachgeschoß**

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene Wohnung im 5. und letzten Stockwerk eines ca. 1956 wiederaufgebauten Hauses. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Einbahnstraße.

71,95 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	Bad mit Wanne
Kellerabteil	opt. Garagenbox	HWB 168,60
<b>Kaufpreis: € 249.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/66117</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26283</b>	<b>gabriela.mitritsch@sreal.at</b>	

**1150 Wien: Äußere Mariahilfer Straße**

Viktoriagasse, beste Infrastruktur, modern adaptierte 2 Zimmer Wohnung mit Elektro-Fußbodenheizung, Warmwasser, Bad mit Dusche, Abstellraum, niedrige Stromkosten mtl. ca. € 80,- zuzüglich BK € 175,- inkl. USt/RF.

43,70 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	BJ 1969
2. Liftstock	Sicherheitstüre	HWB 93
<b>Kaufpreis: € 255.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/66143</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26255</b>	<b>said.fahmy@sreal.at</b>	

**1150 Wien: 2-Zimmer-DG-Wohnung Nähe Schönbrunn**

Zum Verkauf gelangt eine generalsanierte Dachgeschoss-Wohnung in ruhiger Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift.

73,02 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	große Wohnküche
Badezimmer mit Wanne	ruhige Lage	HWB 275,20
fGEE 3,61		
<b>Kaufpreis: € 309.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/64578</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26239</b>	<b>philipp.hoefner@sreal.at</b>	

**1160 Wien: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Schwedenofen am Fuße des Wilhelmminenberges**

Gepflegte Erdgeschoss-Wohnung in guter Lage, Nfl. ca. 70 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Außenjalousien, Wohnzimmer mit Schwedenofen, Küche mit Abstellraum, Kellerabteil.

70 m <sup>2</sup> Nfl.	2 Zimmer	HWB 230,70
fGEE 2,83		
<b>Kaufpreis: € 250.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/64807</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26220</b>	<b>karin.jama@sreal.at</b>	

**1160 Wien: Klimatisierter Dachterrassentraum**

Redtenbachergasse, Dachausbau auf Altbau, BJ 1998, mit Raffinesse ausgestattet, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlaf- und Arbeitszimmer, Ost-Terrasse ca. 6 m<sup>2</sup> mit schönem Ausblick, Gasetagenheizung, BK € 293,80.

77,15 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Terrasse
Ruhelage	Gasetagenheizung	Sonnenpergola
Klimaanlage	HWB 58,80	fGEE 0,79
<b>Kaufpreis: € 415.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/64858</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26255</b>	<b>said.fahmy@sreal.at</b>	

**1170 Wien: Ruhelage und Blick ins Grüne**

Diese ruhig gelegene Wohnung befindet sich in der Promenadegasse 31 im 17. Bezirk und ist komplett gartenseitig ausgerichtet.

62,70 m <sup>2</sup> Wfl.	66,26 m <sup>2</sup> Nfl.	2 Zimmer
1 Balkon	2 Bäder	offene Küche
beste Lage	HWB 48,70	fGEE 1,04
<b>Kaufpreis: € 299.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/66235</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26225</b>	<b>norbert.mehwald@sreal.at</b>	

**1170 Wien: Garconniere inkl. Garagenplatz**

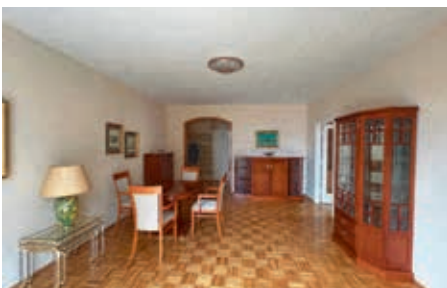
Baujahr 2000, 2. Liftstock, gepflegte Hausanlage, Garconniere ca. 33 m<sup>2</sup> inkl. 1 PKW Tiefgaragenplatz, Kellerabteil, BK. inkl. Heizung/ Warmwasser und Garagenplatz € 244,68.

33,87 m <sup>2</sup> Wfl.	2. Liftstock	BJ 2000
gepflegt	Schumannngasse	Nähe AKH
Nähe MedUni	HWB 46,90	fGEE 1,40
<b>Kaufpreis: € 195.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/66091</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26255</b>	<b>said.fahmy@sreal.at</b>	

**1170 Wien: Balkoneigentum Pointengasse**

Gepflegte Hausanlage mit Lift, BJ 1998, 4 Zimmer Wohnung mit Ausblick ca. 8,4 m<sup>2</sup> Balkon O/W, Adaptierungen notwendig, Kaufpreis inkl. KFZ Stellplatz und ca. 22 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum, Hauszentralheizung, Hauszufahrt.

107,84 m <sup>2</sup> Wfl.	4 Zimmer	1 Balkon
Kellerabteil	2. Liftstock	Stapelplatz
HWB 55	fGEE 1,77	
<b>Kaufpreis: € 690.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/64940</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26255</b>	<b>said.fahmy@sreal.at</b>	

**1190 Wien: Wohnen im Grünen**

Diese großzügig angelegte und möblierte Wohnung liegt im 2. Liftstock eines gepflegten Gebäudes in absoluter Grünruhelage. Es handelt sich hier um eine Pauschalmitiete.

85,64 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
möbliert	Grünruhelage	Küche
Nähe Hohe Warte	HWB 44,60	fGEE 1,04
<b>Gesamtmiete: € 1.398</b>	<b>Obj.-Nr. 960/63185</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26230</b>	<b>martina.riva@sreal.at</b>	

**1190 Wien: Reihenhaus in Sievering**

Das Familiendomizil wurde 1978 errichtet und soeben komplett renoviert und steht im Herzen von Sievering.

220,17 m <sup>2</sup> Wfl.	48 m <sup>2</sup> Garten	7 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	offener Kamin
E-Ladestation	Garten ca. 50 m <sup>2</sup>	HWB 130
<b>Kaufpreis: € 1.550.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/62797</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26230</b>	<b>martina.riva@sreal.at</b>	

**1190 Wien: Renovierungsbedürftiger Wohnraum**

Wunderschöne Eigentumswohnung in Bestlage, Nfl. ca. 98 m<sup>2</sup>, sonnige und helle 4 Zimmer, zentral begehbar, ca. 7 m<sup>2</sup> großer südseitiger Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof, 2 Stellplätze, inkl. Fenster mit integrierten Rolläden.

98 m <sup>2</sup> Nfl.	4 Zimmer	1 Balkon
HWB 123,70	fGEE 2,43	
<b>Kaufpreis: € 599.000</b>	<b>Obj.-Nr. 960/65280</b>	
<b>T +43 5 0100 - 26246</b>	<b>mario.reinsperger@sreal.at</b>	

**1190 Wien: Exklusiv sanierter Wohnraum**

Wohlfühlambiente verspricht diese aufwendig und hochwertig sanierte 3 Zimmer Wohnung im 3. Liftstock eines in den frühen 90iger Jahren errichteten Gebäudes.

87,36 m<sup>2</sup> Wfl.

3 Zimmer

helles  
Wohnzimmer  
HWB 37,94

DAN Küche

Bad mit  
BadewanneKaufpreis: € 599.000  
T +43 5 0100 - 26225Obj.-Nr. 960/65646  
norbert.mehwald@sreal.at**1190 Wien: Großzügiges Apartment**

In einer modernen Top-Wohnanlage in der Hofzeile befindet sich dieses sehr schöne Familien-Apartment im 2. Liftstock. Es besitzt einen exzellenten Grundriss.

98,03 m<sup>2</sup> Wfl.

3 Zimmer

2 Balkone  
Kellerabteil

Bad mit Wanne

Abstellraum  
fGEE 1,62

HWB 35,87

Kaufpreis: € 750.000  
T +43 5 0100 - 26330Obj.-Nr. 960/66301  
alexander.kepka@sreal.at**1200 Wien: Wohnen mit toller Infrastruktur**

Diese Wohneinheit liegt im 4. Liftstock. Die Wohnung wird teilmöbliert und inklusive aller Küchengeräte verkauft.

80,36 m<sup>2</sup> Wfl.

2 Zimmer

Büro/Schrankraum  
Nähe U6

getrennte Küche

Loggia  
fGEE 3,10

HWB 116,60

Kaufpreis: € 289.000  
T +43 5 0100 - 26223Obj.-Nr. 960/66310  
christian.dobeiner@sreal.at**1200 Wien: Schmuckstück – Eigentum in hervorragender Lage!**

Erstbezug nach Sanierung - hochwertig ausgestattete 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Kellerabteil, 6. Liftstock mit Weitblick, optional können 2 Tiefgargagenplätze erworben werden.

74 m<sup>2</sup> Nfl.

2 Zimmer

1 Balkon

HWB 51,20

fGEE 1,38

Kaufpreis: € 365.000  
T +43 5 0100 - 26335Obj.-Nr. 960/66321  
jasmin.rotter@sreal.at**1210 Wien: neu sanierte Wohnung im Herzen von Floridsdorf**

Zum Verkauf gelangt eine TOP sanierte Neubauwohnung in sehr gute Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks.

78 m<sup>2</sup> Wfl.

3,50 Zimmer

unmöblierte Küche  
HWB 110,90Badezimmer mit  
Wanne

Abstellraum

Kaufpreis: € 289.000  
T +43 5 0100 - 26239Obj.-Nr. 960/58461  
philipp.hoefner@sreal.at**1210 Wien: Traumhafte 5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Fernblick!**

Dachgeschoss-Maisonette mit traumhaftem Fernblick, Lichtdurchflutete 5 Zimmer, Nfl. ca. 113 m<sup>2</sup>, absolute Ruhelage, Schlafzimmer mit Ausgang auf die große Terrasse, Einbauküche mit Elektrogeräten.

113 m<sup>2</sup> Nfl.

5 Zimmer

1 Terrasse

HWB 51,20

fGEE 1,51

Kaufpreis: € 479.000  
T +43 5 0100 - 26246Obj.-Nr. 960/62802  
mario.reinsperger@sreal.at

**S REAL**  
Immobilien

Alles rund um  
Immobilien auf unserem  
Instagram-Kanal.

Hier bekommen Sie hilfreiche Tipps & Tricks.







**1210 Wien: 4-Zimmer-Wohnung in modernem Passivhaus**  
Egal ob mit Familie oder als Wohngemeinschaft, hier finden Sie ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume mit überschaubarem Aufwand rasch zu realisieren.

94,90 m<sup>2</sup> Nfl. | 1 Loggia | 3 Schlafzimmer  
Einbauküche | Kellerabteil | HWB 20,42  
fGEE 0,79

**Kaufpreis: € 330.000** | Obj.-Nr. 960/66337  
T +43 5 0100 - 26225 | norbert.mehwald@sreal.at



**1210 Wien, Floridsdorf: Einfamilienhaus auf schönen, großen Eigengrund - Schwarzlackenau**  
Gfl. ca. 711 m<sup>2</sup>, Nfl. ca. 102,85 m<sup>2</sup>, 5,5 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, schöner herrlicher Garten, Garage ca. 20 m<sup>2</sup>, Kachelofen, Alarmanlage, Sauna, Grillstelle, vollunterkellert.

102,85 m<sup>2</sup> Nfl. | 711 m<sup>2</sup> Grdfl. | 5,50 Zimmer  
1 Terrasse | HWB 154,20 | fGEE 2,14

**Kaufpreis: € 750.000** | Obj.-Nr. 960/66027  
T +43 5 0100 - 26220 | karin.jama@sreal.at



**1210 Wien: Hochwertige Wohnung**

Die gerade erst fertiggestellte, hochwertig errichtete Wohnhausanlage liegt direkt am Wiener Naherholungsgebiet. HMZ €774,47, BK €89,16, USt €86,37

45,60 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia  
Erstbezug | Nähe | HWB 30,55  
Marchfeldkanal

fGEE 0,76

**Gesamtmierte: € 950** | Obj.-Nr. 960/66044  
T +43 5 0100 - 26228 | roland.hofmann@sreal.at



**1210 Wien: Neubau-Erstbezug mit Loggia**

Zur befristeten Vermietung auf 5 Jahre gelangt diese schöne 2-Zimmer Wohnung als Erstbezug in der Pilzgasse 28, 1210 Wien.

HMZ €657,55, BK €105,18, USt €76,28  
47,81 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia  
offene Küche | Bad mit Dusche | Abstellraum  
HWB 27,50 | fGEE 0,75

**Gesamtmierte: € 839,01** | Obj.-Nr. 960/66227  
T +43 5 0100 - 26239 | philipp.hoefner@sreal.at



**1220 Wien: Moderne Doppelhaushälfte**

In sehr schöner, ruhiger Lage befindet sich diese im Jahr 1990 errichtete Doppelhaushälfte. Das Haus ist sehr gut geplant und bietet genügend Platz für eine Familie.

115,28 m<sup>2</sup> Wfl. | 173,33 m<sup>2</sup> Nfl. | ca. 144,12 m<sup>2</sup>  
Garten | HWB 89

4 Zimmer | 1 Terrasse

**Kaufpreis: € 550.000** | Obj.-Nr. 960/66017  
T +43 5 0100 - 26330 | alexander.kepka@sreal.at



**1220 Wien: Sonnige 2 Zimmer Wohnung**

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock eines modernen Gebäudes nahe des beliebten Gänsehäufels mit einer sehr guten Infrastruktur. Die großen Fenster sorgen für viel Licht und ein helles Ambiente.

67,16 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | 2. Liftstock  
gepflegt | Schrankraum | Alte Donau  
Abstellraum | HWB 46,40 | fGEE 1,22

**Kaufpreis: € 249.900** | Obj.-Nr. 960/66287  
T +43 5 0100 - 26230 | martina.riva@sreal.at



**1230 Wien: Gepflegte Wohnung in gefragter Lage**

Geräumige Wohnung mit bester Infrastruktur, gefragte Lage, Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, möbliert, Balkon, Keller, gute öffentliche Anbindung

95 m<sup>2</sup> Wfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon  
Abstellraum | top Anbindung | 1. Stock  
Kellerabteil | HWB 46,63 | fGEE 0,99

**Kaufpreis: € 395.000** | Obj.-Nr. 960/59655  
T +43 5 0100 - 26340 | karl.froeschl@sreal.at



**1230 Wien: 2,5 Zimmer Wohnung mit Potential in Grünruhelage Nähe Liesinger Bahnhof**

23., Wohnung mit Potential Wfl. ca. 65 m<sup>2</sup>, 2,5 Zimmer, 2. Stock, sanierungsbedürftig, Kellerabteil, Fliesen- und Parkettboden, separates WC, Nähe Bahnhof Liesing, Ausblick ins Grüne.

64,72 m<sup>2</sup> Wfl. | 2,50 Zimmer | HWB 159,60  
fGEE 2,92

**Kaufpreis: € 198.000** | Obj.-Nr. 960/66302  
T +43 5 0100 - 26267 | stefan.schierl@sreal.at



**1230 Wien: Wohnen in absoluter Grünruhelage**

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Familienwohnung im 1. Stock (ohne Lift) mit Loggia in herrlicher Grünruhelage unweit des Maurer Hauptplatzes.

80,30 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia  
zentral begehbar | Bad mit Wanne | Abstellraum  
Nähe Maurer | HWB 77 | fGEE 2,22  
Hauptplatz

**Kaufpreis: € 298.000** | Obj.-Nr. 960/66049  
T +43 5 0100 - 26283 | gabriela.mitritsch@sreal.at



**1210 Wien: Zentral gelegene und helle Eigentumswohnung**

Zum Verkauf gelangt im 21. Bezirk eine helle 3-Zimmer Eigentumswohnung. Die Wohneinheit liegt im 3. Liftstock und wurde 1963 errichtet.

74,43 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | möblierte Küche  
Kellerabteil | Bad mit Dusche | Nähe Bahnhof  
 | HWB 107 | Floridsdorf  
fGEE 1,80

**Kaufpreis: € 249.900** | Obj.-Nr. 960/61774  
T +43 5 0100 - 26223 | christian.dobeiner@sreal.at



**1230 Wien: Erstbezug nach Sanierung - 3 Zimmer Wohnung sucht neuen Eigentümer**

Sanierter 3 Zimmer Wohnung, Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, 1. Lift-Stock, ruhiger Wohnungsanlage, Kellerabteil, Ende 2022 renoviert, Bahnhof Liesing fußläufig erreichbar.

ca. 77 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | Abstellraum  
Einbauküche | HWB 69,40 | fGEE 2,81

**Kaufpreis: € 349.700** | Obj.-Nr. 960/66072  
T +43 5 0100 - 26251 | alain.zeiler@sreal.at



**S REAL**  
Immobilien

Ihr NEUBAU  
Newsletter für Sie.





**Immobilienpreise  
finden schlaunen  
Rechner.**







## 1120 Wien Wildgarten BP 11+20 – Freiraum zum Leben – ein Projekt der ARE

Der Wildgarten ist ein vielseitiges Wohnquartier, das sowohl urbane und ländliche Qualitäten verbindet und für ein gemeinschaftliches Miteinander steht. Die letzten Eigentumswohnungen wurden soeben fertiggestellt und sind bereit für ihre neuen Bewohner:innen.

- 23 verfügbare Wohneinheiten
- Nähe Hetzendorf
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 49m<sup>2</sup> bis 84m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- 2 Kindergärten
- Balkon/Loggia/Terrasse/Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- Tiefgaragenplätze zur Miete
- fertiggestellt

- HWB: 26,50 – 53,50 kWh/m<sup>2</sup>a B
- fGEE: 0,734 A
- Kaufpreis ab € 239.000,- netto
- provisionsfrei
- [www.wildgarten.wien](http://www.wildgarten.wien)

Daniel Mitter, BA  
T +43 5 0100 - 26211  
[daniel.mitter@sreal.at](mailto:daniel.mitter@sreal.at)





## 1120 Wien Wildgarten BP 9+13 – ein Projekt der ARE

Hier profitieren Sie von einer gelungenen Mischung aus naturnahem Wohnen und Stadtleben. Eingebundene Grünflächen, öffentliche Quartiersplätze sowie zahlreiche Ruhe- und Begegnungszonen laden zum Frischluft tanken und gemeinsame Aktivitäten ein.

- 21 verfügbare Wohneinheiten
- Nähe Hetzendorf
- 1 bis 3 Zimmer
- ca. 36m<sup>2</sup> bis 69m<sup>2</sup> Wohnfläche
- klimaschonende Bauteilaktivierung: Heizen/Kühlen
- autofreies Areal
- Balkon/Loggia/Terrasse/Eigengarten
- Tiefgaragenplätze zur Miete
- fertiggestellt
- HWB: 31,7 – 45,37 kWh/m<sup>2</sup>a A B
- fGEE: 0,697 A+
- Kaufpreis ab € 195.000,- netto
- provisionsfrei
- [www.wildgarten.wien](http://www.wildgarten.wien)

Doris Pfandler  
T +43 5 0100 - 26204  
[doris.pfandler@sreal.at](mailto:doris.pfandler@sreal.at)



## 1210 Wien Attraktiv wohnen mit Erdwärme

Eine perfekte Kombination aus ruhiger Vorstadtlage und sehr guter öffentlicher Anbindung zeichnet dieses hochwertige Neubauprojekt aus. Hier entsteht eine kleine intime Wohnanlage - ideal für Anleger:innen und Eigennutzer:innen!

- 27 Wohnungen und 4 Townhäuser
- Nähe Aupark Jedlesee
- 1 bis 4 Zimmer
- ca. 35m<sup>2</sup> bis 99m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Parkettboden, Fußbodenheizung, Einbauküche
- Balkon/Loggia/Terrasse/Garten bei fast allen Wohnungen
- außenliegendes Beschattungssystem
- Tiefgaragenplätze, Einbau von E-Ladestellen möglich
- Fertigstellung: vorauss. Frühling 2023
- HWB: 32,6 – 46,2 kWh/m<sup>2</sup>a B
- fGEE: 0,7 A+ – 0,78 A
- Kaufpreis ab € 216.100,- netto
- provisionsfrei

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





## 1210 Wien Hirschfeld – naturnah wohnen – ein Projekt der ARE

Erleben Sie die erstklassige Lebensqualität eines neuen Wohnquartiers. Das Hirschfeld entsteht in der Gerasdorfer Straße mit Nähe zum Marchfeldkanal in wunderbar grüner Lage.

- 174 Wohnungen in 5 Häusern
- Nähe Marchfeldkanal
- 2 bis 5 Zimmer
- ca. 41m<sup>2</sup> bis 106m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wärmeversorgung und Temperierung mittels Geothermie
- Photovoltaikanlagen
- Balkon/Terrasse/Garten
- 105 Garagenplätze (als Sonderwunsch E-Mobilität)
- Fertigstellung: vorauss. Ende 2024

- HWB: 26,2 kWh/m<sup>2</sup>a B
- fGEE: 0,57 A+
- Kaufpreis ab € 278.223,-
- provisionsfrei

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

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



## 1220 Wien: Attraktive Reihenhäuser in Donaustadt

- 13 Reihenhäuser
- Nähe U2 Aspernstraße/Bus 92A, 25A
- 4 Zimmer
- ca. 126m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hofseitiger Baukörper
- Balkon/Terrasse/Garten
- 27 Tiefgaragenplätze, 2 Motorrad-Stellplätze
- fertiggestellt
- HWB: 30,93 – 44,26 kWh/m<sup>2</sup>a B
- fGEE: 0,714 – 0,774 A
- Kaufpreis ab € 557.070,- netto

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



## 1220 Wien: Urbanes Wohnen nahe der Alten Donau

- 50 Wohnungen
- Nähe Kagran
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 36m<sup>2</sup> bis 88m<sup>2</sup> Wohnfläche
- außenliegendes Beschattungssystem
- hochwertige Materialien, Einbauküchen, Fußbodenheizung
- Balkon/Loggia/Terrasse
- Tiefgaragenplätze
- Fertigstellung: vorauss. Frühjahr 2024
- HWB: 31 kWh/m<sup>2</sup>a B
- fGEE: 0,75 A
- Kaufpreis ab € 260.400,- netto
- provisionsfrei

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





## 1220 Wien: Freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen

- 65 Wohnungen
  - Nähe Mühlwasser
  - 1 bis 3 Zimmer
  - ca. 33m<sup>2</sup> bis 89m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Balkon/Loggia/Terrasse/Garten
  - Zukauf von Eigengarten möglich
  - 34 KFZ-Stellplätze
  - Fertigstellung: vorauss. Sommer 2025
- HWB: 31,6 kWh/m<sup>2</sup>a B
  - fGEE: 0,73 A
  - Kaufpreis ab € 196.550,- netto

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



## 1220 Wien: Platzhyrsch – nachhaltiges Wohnen in Hirschstetten

- 197 Wohnungen
  - Nähe Hirschstettner Straße
  - 1 bis 4 Zimmer
  - ca. 40m<sup>2</sup> bis 92m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Einbauküchen mit Vollausrüstung
  - Photovoltaik Anlage
  - Balkon/Terrasse/Garten
  - Tiefgaragenplätze
- fertiggestellt
  - HWB: 29 – 32,5 kWh/m<sup>2</sup>a B
  - fGEE: 0,71 - 0,73 A
  - Mietpreis ab € 729,-
  - provisionsfrei

Paul Tibaj  
+43 5 0100 – 26260  
paul.tibaj@sreal.at





## 2020 Hollabrunn: Vorsorge- und Eigentumswohnungen – Fixpreisgarantie

- 5 Wohnungen, 2 Stiegen
- 5-10 Gehminuten zum Bahnhof/ Zentrum
- 4 bis 5 Zimmer
- ca. 92m<sup>2</sup> bis 133m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon/Terrasse/Garten
- Niedrigenergie - Ziegelmassiv
- 15 KFZ-Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Sommer 2023
- HWB: 25,4 - 30,7 kWh/m<sup>2</sup>a A B
- fGEE: 0,69-0,80 A+ A
- Kaufpreis ab € 366.302,-
- provisionsfrei

**Christian Beil**  
 T +43 5 0100 - 26342  
 christian.beil@sreal.at



## 2201 Gerasdorf bei Wien: Moderner Wohnkomfort

- 80 Wohnungen
- Nähe Bahnhof Gerasdorf
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 41m<sup>2</sup> bis 69m<sup>2</sup> Wohnfläche
- grüne Freizeit- und Ruhelage
- Balkon/Terrasse/Garten
- Tiefgaragenplatz
- Fertigstellung: vorauss. Winter 2024
- HWB: 32,87 kWh/m<sup>2</sup>a B
- fGEE: 0,78 A
- Kaufpreis ab € 207.390,- netto

**Susanne Schuster-Abmann**  
 T +43 5 0100 - 26329  
 susanne.schuster@sreal.at





## 3200 Ober-Grafendorf Leistbares Eigentum, hervorragend ausgestattet

In ruhiger Siedlungslage entstehen vier Wohngebäude mit Klimaaktiv Gold Auszeichnung. Die Wohnungen überzeugen mit modernen, zentral begehbaren Grundrissen und hochwertiger Ausstattung.

- 4 Baukörper mit 168 Wohnungen
- 10 Autominuten bis St. Pölten
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 52m<sup>2</sup> bis 105m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertige Innenausstattung
- moderne Haustechnik, Niedrigenergie
- Balkon/Loggia/Terrasse/Garten
- KFZ-Stellplätze
- fertiggestellt
- HWB: 23,6 kWh/m<sup>2</sup>a A
- fGEE: 0,72 A
- Kaufpreis ab € 233.000,-
- provisionsfrei
- mit Klimaaktiv Gold ausgezeichnet

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



## 3423 St. Andrä-Wördern: Wohnungen in Niedrigenergiebauweise

- 12 freifinanzierte Wohnungen, schlüsselfertig
- gute Infrastruktur und Nahversorgung
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 47m<sup>2</sup> bis 78m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Niedrigenergiebauweise – Ziegelmassiv
- Ökologische Luftwärmepumpe
- Balkon/Terrasse/Garten
- 18 KFZ-Stellplätze im Eigentum
- Fertigstellung: vorauss. März 2024
- HWB 33,20 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- fGEE 0,79 **A**
- Kaufpreis ab € 226.000,-
- provisionsfrei

**Christian Beil**  
**T +43 5 0100 - 26342**  
**christian.beil@sreal.at**



## 3423 St. Andrä-Wördern: Eigentum in absoluter Ruhelage

- 10 Wohnungen
- gute Infrastruktur und Nahversorgung
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 52m<sup>2</sup> bis 97m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Niedrigenergiebauweise – Ziegelmassiv
- ökologische Luftwärmepumpe
- Balkon/Terrasse/Garten
- 15 KFZ-Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Oktober 2023
- HWB: 35,3 kWh/m<sup>2</sup>a **B**
- fGEE: 0,85 **A**
- Kaufpreis ab € 310.600,-
- provisionsfrei

**Christian Beil**  
**T +43 5 0100 - 26342**  
**christian.beil@sreal.at**





## 3512 Mautern an der Donau: Exklusives und modernes Wohnen

- 16 Wohnungen
- Kirschböckstraße
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 80m<sup>2</sup> bis 92m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigengarten/Terrasse/Balkon
- barrierefreie Liftanbindung
- Tiefgaragenplatz möglich
- Klimaaktiv-Zertifizierung

- HWB: 22,7 kWh/m<sup>2</sup>a **A**
- fGEE: 0,63 **A+**
- Kaufpreis ab € 386.349,15

Hans-Peter Zottl  
T +43 5 0100 - 26257  
hans.zottl@sreal.at

**SREAL**  
Immobilien

sreal.at

**Niedrigenergie-Neubau  
findet Naturfreundin**

[www.s-versicherung.at](http://www.s-versicherung.at)  
Eine Marke der **WIENER STÄDTISCHE** Versicherung AG  
Vienna Insurance Group

**S-VERSICHERUNG**

## Mit Sicherheit finanzieren!

Finanzierungen für Wohnraum dauern oft viele Jahre. In dieser Zeit kann viel Unerwartetes passieren. Mit einer Lebensversicherung können Sie Ihren Kredit maßgeschneidert absichern.

**Alle Infos dazu in Ihrer Erste-Filiale oder Sparkasse.**

Versicherer ist: WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group, Schottenring 30, 1010 Wien. Foto: iStock

## Besuchen Sie uns am Messestand!

Wir beraten Sie  
persönlich vor Ort.

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

Sonntag, 12.11.2023 | 10 bis 18 Uhr

Erste Campus  
Am Belvedere 1 | 1100 Wien

Jetzt  
Gratis-Ticket  
sichern!

**ERSTE**  
WOHN  
MESSE



# EXKLUSIV

MIT DEN WERTEN STEIGEN DIE ANSPRÜCHE.







## 2371 Hinterbrühl: Ihr Nachbar die Burg Lichtenstein – wundervoller Baugrund

Ca. 2.070 m<sup>2</sup> Grund, Altbaumbestand, südwestlich,  
300 m<sup>2</sup> verbaubar, offene Bauweise, BK I, Teilung möglich.  
Obj. Nr. 960/58627, Kaufpreis € 1.790.000.

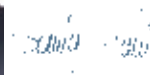
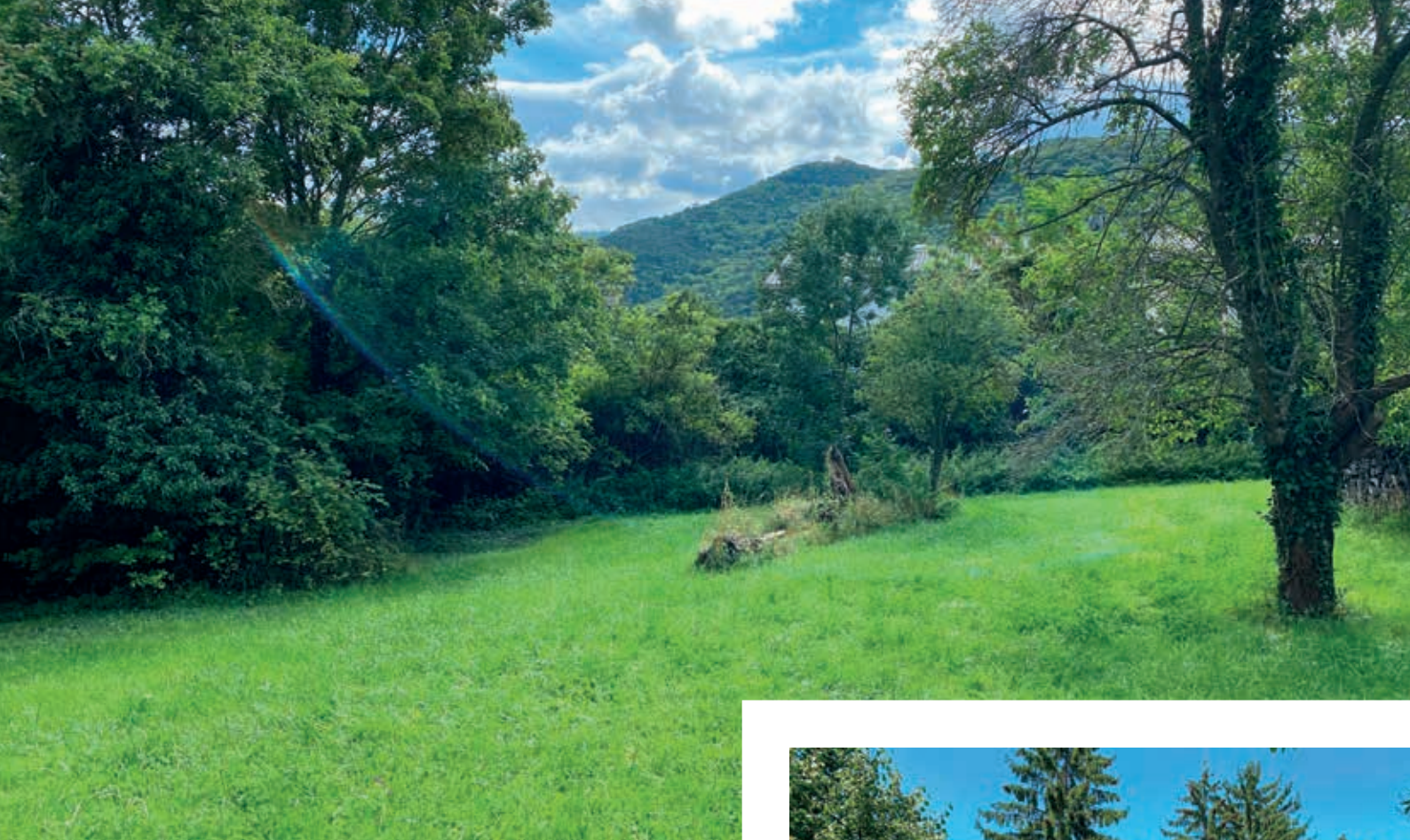
Alain Zeiler

T +43 5 0100 – 26251 | [alain.zeiler@sreal.at](mailto:alain.zeiler@sreal.at)

*Zeiler*







## **2372 Gießhübl: Traumhaftes Anwesen – bestechender Ausblick**

Imposante Liegenschaft mit ca. 6.900 m<sup>2</sup> Grundfläche, Nebengebäude, ca. 140 m<sup>2</sup> Terrassenfläche, ca. 490m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Obj. Nr. 960/63079, HWB 245 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis auf Anfrage.

Sonja Pani

T +43 5 0100 - 26250 | [sonja.pani@sreal.at](mailto:sonja.pani@sreal.at)

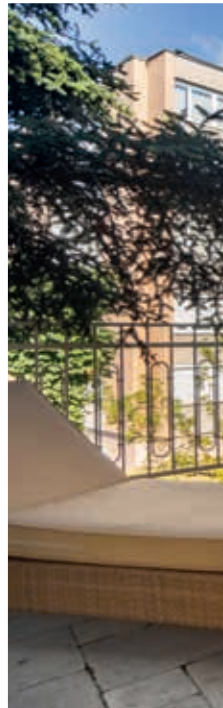




## 2500 Baden: Zentrumsnahes Stadthaus mit drei Wohneinheiten

Drei Wohneinheiten in sehr gutem Zustand, ca. 500 m<sup>2</sup> Grund, zwei Terrassen. Obj. Nr. 960/60349, HWB 151 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis € 1.890.000.

Karl Fröschl  
T +43 5 0100 – 26340 | [karl.froeschl@sreal.at](mailto:karl.froeschl@sreal.at)







## 2500 Baden: Historische Repräsentationsliegenschaft

Exklusive Villa aus der Kaiserzeit mit parkähnlichem Grund, ca. 2.237 m<sup>2</sup> Grundfläche, ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus gepflegtem ausgebauten Souterrain. Obj. Nr. 960/55952, HWB 90 kWh/m<sup>2</sup>a, Miete auf Anfrage.

Karl Fröschl

T +43 5 0100 – 26340 | [karl.froeschl@sreal.at](mailto:karl.froeschl@sreal.at)







*Karl Fröschl*

## 1040 Wien: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Wundervolles Wohnen auf ca. 196 m<sup>2</sup>, vier Zimmer, drei Bäder, zwei Terrassen ca. 55 m<sup>2</sup>, Pkw-Stellplatz möglich, Nähe zu Schloss Belvedere und Innenstadt, Obj. Nr. 960/64471, HWB 132,9 kWh/m<sup>2</sup>a, Kaufpreis € 1.650.000.

Karl Fröschl

T +43 5 0100 - 26340 | [karl.froeschl@sreal.at](mailto:karl.froeschl@sreal.at)







*Zeiler*

## 2340 Mödling: Moderne Architektur trifft auf einzigartige Natur

Zeitlos modernes Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise, ca. 400 m<sup>2</sup> Grund, ca. 270 m<sup>2</sup> hochwertige Nutzfläche pro Wohneinheit, Pool, unverbaubarer Blick auf die Stadt Mödling, ökologisches Energiekonzept. Obj. Nr. 960/62799, HWB 29,7 kWh/m<sup>2</sup>, fGEE 0,62, Kaufpreis auf Anfrage.

Alain Zeiler  
T +43 5 0100 - 26251  
alain.zeiler@sreal.at







**2000 Stockerau: Vielseitiger Baugrund in sehr guter Lage**  
Dieses Grundstück mit großer Garage ist durch seine Widmung als Bauland-Kerngebiet für Wohngebäude vielseitig nutzbar. Es bietet weitere Möglichkeiten als Betriebs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätte sowie als öffentliches Gebäude.

699 m<sup>2</sup> Grdfl. | 60% verbaubare Fläche | Bauklasse I, II  
**Kaufpreis: € 448.000** | Obj.-Nr. 960/66312  
 T +43 5 0100 - 26223 | christian.dobeiner@sreal.at



**2000 Stockerau: Rarität - Geldanlage ohne Bauzwang in Stockerau - Ihr Traumgrundstück in Bestlage**  
Baugrund in 2000 Stockerau Sonniges Traumgrundstück mit ca. 748 m<sup>2</sup> in Bestlage, kein Bauzwang, komplette Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung, großer Abstand zu Nachbargrundstücken.

748 m<sup>2</sup> Grdfl.  
**Kaufpreis: € 469.000** | Obj.-Nr. 960/62477  
 T +43 5 0100 - 26246 | mario.reinsperger@sreal.at



**2000 Stockerau: Top-Sanierte 2 Zimmer Wohnung**  
Nfl. ca. 60 m<sup>2</sup>, zentral begehbar, Lift, Rollläden, Insektenschutzgitter, Kellerabteil, Rad- und Kinderwagen-abstellplatz, begrünter Innenhof mit Spielplatz, die sehr ruhige Lage verspricht eine hohe Lebensqualität.

60 m<sup>2</sup> Nfl. | 2 Zimmer | HWB 36,20  
 fGEE 1,27  
**Kaufpreis: € 219.000** | Obj.-Nr. 960/64595  
 T +43 5 0100 - 26246 | mario.reinsperger@sreal.at



**2000 Stockerau: Exklusive 4 Zimmer-Altbauwohnung mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten in Bestlage**

Komplett sanierte Erdgeschoß-Wohnung mit ca. 115 m<sup>2</sup> Ntzfl., 4 Zimmern, Terrasse und Garten mit ca. 256 m<sup>2</sup>, helle Räume, optimales Platzangebot und viel Wohlfühlcharakter.

115 m<sup>2</sup> Nfl. | 256 m<sup>2</sup> Garten | 4 Zimmer  
 1 Terrasse | HWB 176,40 | fGEE 2,90  
**Kaufpreis: € 450.000** | Obj.-Nr. 960/63199  
 T +43 5 0100 - 26246 | mario.reinsperger@sreal.at



**2020 Hollabrunn: Eigentumswohnung - hell, ruhig und günstig**

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung in Ruhelage. Im Kaufpreis ist ein Autoabstellplatz inkludiert

54,60 m<sup>2</sup> Nfl. | 2 Zimmer | zentral begehbar  
 WZ mit Fernblick | Abstellraum | möblierte Küche  
 Kellerabteil | HWB 128,90 | fGEE 2,91  
**Kaufpreis: € 128.900** | Obj.-Nr. 960/66313  
 T +43 5 0100 - 26223 | christian.dobeiner@sreal.at



**2020 Aspersdorf: Erfülle den Traum vom eigenem Heim**

Nähe Hollabrunn, belagsfertiger Bungalow mit ca. 102 m<sup>2</sup> Ntzfl., 3 Zimmern, geplanter Südterrasse und Doppelgarage. Gestalten Sie das Wohlfühlhaus nach eigenen Wünschen und Vorstellungen.

102,49 m<sup>2</sup> Nfl. | 501 m<sup>2</sup> Grdfl. | 3,50 Zimmer  
 1 Terrasse | HWB 47,30 | fGEE 1,07  
**Kaufpreis: € 350.000** | Obj.-Nr. 960/66350  
 T +43 5 0100 - 26220 | karin.jama@sreal.at



**2020 Hollabrunn: Stadtvilla im Herzen des Weinviertels - Einziehen und wohlfühlen**

Herrschaftliche Stadtvilla am Stadtrand gelegen und kernsaniert, Gfl. 1.544 m<sup>2</sup>, Nutzfl. rd. 195 m<sup>2</sup>, Keller 104 m<sup>2</sup>, hochwertigste Ausstattung, Garten u. Terrasse, Swimmingpool, Gartenhaus und Werkstatt.

195 m<sup>2</sup> Nfl. | 950 m<sup>2</sup> Garten | 1.544 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 1 Terrasse | HWB 98 | fGEE 1,61  
**Kaufpreis: € 890.000** | Obj.-Nr. 960/63443  
 T +43 5 0100 - 26246 | mario.reinsperger@sreal.at



**2020 Hollabrunn: großräumige Gartenwohnung (sanierungsbedürftig) in Ruhelage**

Nfl. ca. 122 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, zentral begehbar, Garten, Terrasse, Loggia, Abstellraum, Badezimmer mit Fenster und Badewanne, Kellerabteil, PKW-Stellplatz, ruhige Wohnlage.

122 m<sup>2</sup> Nfl. | 4 Zimmer | 1 Terrasse  
 HWB 225,14 | fGEE 3,14  
**Kaufpreis: € 245.000** | Obj.-Nr. 960/66333  
 T +43 5 0100 - 26335 | jasmin.rotter@sreal.at



**2020 Hollabrunn: Neubau Mietwohnung mit Balkon in ruhiger Zentrumslage**

Hochwertige Ausstattung, 3 Zimmer, offene Wohnküche, ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon, Bad mit Dusche und Badewanne, Lagerraum, PKW-Stellplatz, optimale Verkehrsanbindung.

HMZ €804,83, BK €191,63  
 76,65 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 30,70 | fGEE 0,80  
**Gesamtmierte: € 1.065,45** | Obj.-Nr. 960/66107  
 T +43 5 0100 - 26335 | jasmin.rotter@sreal.at



**2024 Mailberg: Verträumtes Haus mit ansprechendem Garten, Nebenräumen in Ruhelage**

2024 Mailberg Verträumtes Haus in Ruhelage Nfl. ca. 120 m<sup>2</sup>, Gfl. ca. 543 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kabinett, Grillstube, Bad, WC, Abstellraum, traumhafter Innenhof.

120 m<sup>2</sup> Nfl. | 543 m<sup>2</sup> Grdfl. | 3 Zimmer  
 HWB 331,80 | fGEE 4,46  
**Kaufpreis: € 125.000** | Obj.-Nr. 960/63011  
 T +43 5 0100 - 26246 | mario.reinsperger@sreal.at



**2054 Alberndorf im Pulkautal: Wohlfühloase als Bungalow mit traumhaft schönem Garten**

Gfl. ca. 1.729 m<sup>2</sup>, Nfl. ca. 240 m<sup>2</sup>, 7,5 Zimmer, inkl. Solarpaneele, überdachter Whirlpool, ca. 47 m<sup>2</sup> große Garage, wunderschöner Garten mit Brunnen und Teich, sowie großem Schuppen.

240 m<sup>2</sup> Nfl. | 1.729 m<sup>2</sup> Grdfl. | 7,50 Zimmer  
 HWB 120,50 | fGEE 1,82  
**Kaufpreis: € 298.000** | Obj.-Nr. 960/64584  
 T +43 5 0100 - 26216 | denis.selimbasic@sreal.at



**2100 Korneuburg: Wohnen in Korneuburger Ruhelage**

Zur befristeten Vermietung (3 Jahre) gelangt ein tolles und geschmackvoll saniertes Einfamilienhaus mit Garten und Garage.

HMZ €1.700,00, BK €300,00  
 153,67 m<sup>2</sup> Wfl. | 208,48 m<sup>2</sup> Nfl. | 130 m<sup>2</sup> Garten  
 4 Zimmer | 1 Terrasse | 3 Wohnetagen  
 HWB 58,90 | fGEE 1,15  
**Gesamtmierte: € 2.000** | Obj.-Nr. 960/64554  
 T +43 5 0100 - 26223 | christian.dobeiner@sreal.at

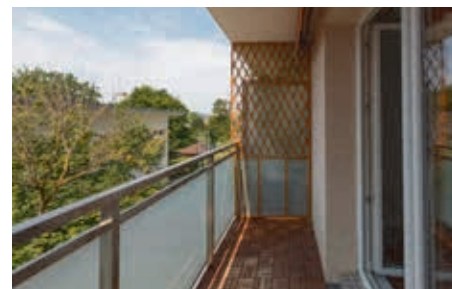




**2100 Korneuburg: 3-Zimmer Wohnung in Zentrumsnähe**  
 Nfl. ca. 79,24 m<sup>2</sup>, Kohlekaamin, Kellerabteil, helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf den Balkon, Küche mit sämtlichen Geräten, in unmittelbarer Nähe vom Stadtzentrum Korneuburg.  
 79,24 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 49,80 | fGEE 2,23  
**Preis auf Anfrage**  
**T +43 5 0100 - 26335**  
**Obj.-Nr. 960/66323**  
**jasmin.rotter@sreal.at**



**2100 Leobendorf: ca. 152 m<sup>2</sup> Familienwohnung inkl. Garagenbox**  
 Hans-Wilczek-Straße Grünruhelage im Ortszentrum. BJ. 1970, 1 Wohnsalon + 1 Wohnküche + 3,5 Schlafzimmer, Hauszentralheizung Kellerabteil, 1. Stock ohne Lift. Garagenbox inkludiert.  
 152,74 m<sup>2</sup> Wfl. | 4,50 Zimmer | 2 Loggias  
 gute Lage | HWB 38,30 | fGEE 1,50  
**Kaufpreis: € 498.000**  
**T +43 5 0100 - 26255**  
**Obj.-Nr. 960/64865**  
**said.fahmy@sreal.at**



**2102 Bisamberg: Hier fühle ich mich Zuhause - Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Toplage**  
 ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon, modernes Badezimmer, begrünter Innenhof, Küche mit Fenster, großes Kellerabteil, Waschküche, Rad- und Kinderwagenabstellplatz, praktischer Abstellraum.  
 79,14 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 28 | fGEE 1,36  
**Kaufpreis: € 279.000**  
**T +43 5 0100 - 26335**  
**Obj.-Nr. 960/66335**  
**jasmin.rotter@sreal.at**



**2112 Würnitz: Haus für große Familie**  
 Gfl. ca. 759 m<sup>2</sup>, Nfl. ca. 260 m<sup>2</sup>, 8,5 Zimmer, zentral begehbar, 3 WCs, 2 Bäder, Einbauküche, Garage, Stellplatz, Swimmingpool, Balkon und Terrasse, somit viel Platz für eine große oder auch 2 Familien.  
 260 m<sup>2</sup> Nfl. | 759 m<sup>2</sup> Grdfl. | 8,50 Zimmer  
 1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 114,30  
 fGEE 3,42  
**Kaufpreis: € 489.000**  
**T +43 5 0100 - 26269**  
**Obj.-Nr. 960/64484**  
**karin.zalesak@sreal.at**



**2115 Dörfles: charmantes Grundstück nördlich von Ernstbrunn**  
 Das Grundstück mit ca. 1.278 m<sup>2</sup> (ca. 400 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche) in idyllischer Lage bietet Ihnen mehrere Möglichkeiten, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und Ihr Gartenparadies für mehr Lebensqualität zu erschaffen.  
 1.278 m<sup>2</sup> Grdfl.  
**Kaufpreis: € 185.000**  
**T +43 5 0100 - 26216**  
**Obj.-Nr. 960/63437**  
**denis.seimbasic@sreal.at**



**2125 Streifing: einzigartiges Haus & Garten mit griechischem Flair**  
 Gfl. ca. 1.295 m<sup>2</sup>, Nfl. ca. 140 m<sup>2</sup>, inkl. Wintergarten, Holzofen, gepflegter Garten mit verschiedenen Obstbäumen sowie einen Brunnen und Teich, überdachte Terrasse, in angenehmer Ruhelage.  
 140 m<sup>2</sup> Nfl. | 1.181 m<sup>2</sup> Garten | 1.295 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 HWB 159 | fGEE 2,06  
**Kaufpreis: € 410.000**  
**T +43 5 0100 - 26216**  
**Obj.-Nr. 960/64973**  
**denis.seimbasic@sreal.at**



**2154 Gaubitsch: Haus in Gaubitsch, Preis verhandelbar**  
 Traumhaft schönes Anwesen, Gfl. ca. 3.285 m<sup>2</sup>, absolute Ruhelage, viel Platz für jegliche Hobbies, inkl. einer Wohnung im OG, großer Weinkeller, mehrere Garagen, 2 Wintergärten, Wellnessbereich, Sauna und Swimmingpool.  
 372,02 m<sup>2</sup> Nfl. | 2.570 m<sup>2</sup> Garten | 3.285 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 7 Zimmer | HWB 289 | fGEE 2,92  
**Preis auf Anfrage**  
**T +43 5 0100 - 26220**  
**Obj.-Nr. 960/58428**  
**karin.jama@sreal.at**



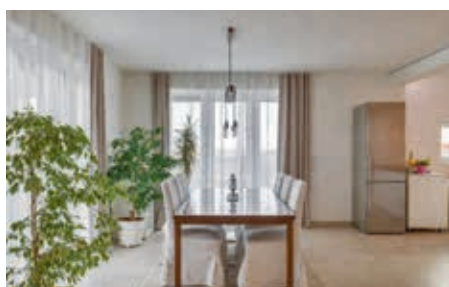
**2202 Königsbrunn im Weinviertel: Selbstversorger aufgepasst**  
 Wunderschönes ca. 4.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück, Flächenwidmung: landwirtschaftlich genutzte Grundfläche, inkl. Gartenhaus, Obst- und Nussbäumen, Bienenstöcke, Wasseranschluss vorhanden, wunderschöner Fernblick über Wien und weiter.  
 4.014 m<sup>2</sup> Grdfl.  
**Kaufpreis: € 150.000**  
**T +43 5 0100 - 26220**  
**Obj.-Nr. 960/66359**  
**karin.jama@sreal.at**



**2230 Gänserndorf: Modernes Einfamilienhaus**  
 Das am Ende einer Privatgasse gelegene Familienwohnhaus wurde vor 11 Jahren aufwendig saniert und hochwertig ausgestattet. Das Haus erstreckt sich über 3 Ebenen.  
 193 m<sup>2</sup> Wfl. | 493 m<sup>2</sup> Garten | 614 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 6 Zimmer | 1 Terrasse | Swimmingpool  
 HWB 108,04 | fGEE 1,25  
**Kaufpreis: € 550.000**  
**T +43 5 0100 - 26228**  
**Obj.-Nr. 960/62787**  
**roland.hofmann@sreal.at**



**2230 Gänserndorf: Haus mit Potential - Arbeiten und Wohnen, Generationenhaus**  
 Wohnhaus mit Potential, Arbeiten und Wohnen, Generationenhaus, Nfl. ca. 253 m<sup>2</sup>, Gfl. ca. 460 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, Garten, 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss hofseitig ausgerichtet.  
 253,58 m<sup>2</sup> Nfl. | 460 m<sup>2</sup> Grdfl. | 7 Zimmer  
 HWB 137,50 | fGEE 2,19  
**Kaufpreis: € 530.000**  
**T +43 5 0100 - 26220**  
**Obj.-Nr. 960/63076**  
**karin.jama@sreal.at**



**2244 Spannberg: Modernes, exquisites Einfamilienhaus**  
 Nfl. ca. 235 m<sup>2</sup>, Gfl. ca. 778 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, Fußbodenheizung, Garten, elektrische Außenrollos, Insektenschutzgitter, überdachte Autoabstellfläche, voll ausgestattetes Gästehaus.  
 235,56 m<sup>2</sup> Nfl. | 456,61 m<sup>2</sup> Garten | 778 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 6 Zimmer | 1 Balkon | 1 Terrasse  
 HWB 34 | fGEE 0,70  
**Kaufpreis: € 598.000**  
**T +43 5 0100 - 26220**  
**Obj.-Nr. 960/65254**  
**karin.jama@sreal.at**



**2326 Maria-Lanzendorf: Einfamilienhaus auf Pachtgrund**  
 Diese schöne Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Kleingartensiedlung unweit von Maria-Lanzendorf, das Wohnhaus wurde 2004 errichtet.  
 97 m<sup>2</sup> Nfl. | 240 m<sup>2</sup> Grdfl. | 3 Zimmer  
 1 Terrasse | Swimming Pool | sehr gepflegt  
 PKW-Stellplatz | HWB 92,10 | fGEE 1,17  
**Kaufpreis: € 299.000**  
**T +43 5 0100 - 26340**  
**Obj.-Nr. 960/61930**  
**karl.froeschl@sreal.at**





**2333 Leopoldsdorf: Perfektes neues Zuhause: Einfamilienhaus in Leopoldsdorf bei Wien**

Verkauf im digitalen Angebotsverfahren immo-live - Wohnfläche ca. 138 m<sup>2</sup>, Grundfläche ca. 425 m<sup>2</sup>, Wohnküche mit Kachelofen, Balkon, Terrasse, 2 PKW-Stellplätze  
 138 m<sup>2</sup> Wfl. | 236 m<sup>2</sup> Garten | 425 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 49,10  
 fGEE 0,89  
**Kaufpreis: € 685.000** | Obj.-Nr. 960/66226  
 T +43 5 0100 - 26340 | karl.froeschl@sreal.at



**2340 Mödling: Grundstück in bester Lage Mödlings**

Am Eichkogel - Grundstück mit insgesamt ca. 790 m<sup>2</sup> Grund, quadratische Parzelle, Bauland-Wohngebiet, 25% verbaubar, 2 Wohneinheiten möglich, private Zufahrt, Kaufpreis inklusive Aufschließungskosten  
 ca. 790 m<sup>2</sup> Grdfl. | 25% verbaubar | Bestlage  
 private Zufahrt | toller Ausblick | Obj.-Nr. 960/64483  
**Kaufpreis: € 1.050.000** | alain.zeiler@sreal.at  
 T +43 5 0100 - 26251



**2340 Mödling: Selbst einziehen oder vermieten?**

2-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse in Bahnhofsnähe, Spitzenlage, 2 Zimmer auf ca. 73m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1.Stock, Fußbodenheizung, Dachterrasse ca. 25m<sup>2</sup>, Gartenmitbenützung, Möbel, PKW-Stellplatz  
 73 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | 1 Terrasse  
 HWB 68 | fGEE 1,06  
**Kaufpreis: € 274.500** | Obj.-Nr. 960/60520  
 T +43 5 0100 - 26348 | philipp.schuldner@sreal.at



**2340 Mödling: Mietwohnung inklusive PKW-Platz in Bahnhofsnähe**

Geräumige und sonnige Wohnung 3 Zimmer Mietwohnung, ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon, Bad mit Wanne und Dusche, Autoabstellplatz in der Garage, nahe Bahnhof  
 HMZ €849,85, BK €188,05, USt €23,91  
 76 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 Einbauküche | 3. Liftstock | HWB 17  
**Gesamtmiete: € 1.100** | Obj.-Nr. 960/66252  
 T +43 5 0100 - 26250 | sonja.pani@sreal.at



**2340 Mödling: neuwertige 2 Zimmer Mietwohnung**

2 Zimmer Mietwohnung Wfl. ca. 49 m<sup>2</sup>, Balkon, neuwertige Küche, Kellerabteil, KFZ-Abstellplatz, Fußbodenheizung (Fernwärme), ausgezeichnete Infrastruktur.  
 HMZ €773,00, BK €139,69, USt €77,30  
 49,09 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 35,20 | fGEE 0,70  
**Gesamtmiete: € 989,99** | Obj.-Nr. 960/66008  
 T +43 5 0100 - 26251 | alain.zeiler@sreal.at



**2344 Maria Enzersdorf: Herzlich Willkommen in der Südstadt - gefragter Bungalow sucht neuen Eigentümer**

Grundstück ca. 240m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>, Keller ca. 95 m<sup>2</sup>, großzügiger Wohn- Essbereich, Küche mit Fenster, Garten komplett uneinsehbar, top Infrastruktur  
 123 m<sup>2</sup> Wfl. | 242 m<sup>2</sup> Grdfl. | 5 Zimmer  
 1 Terrasse | HWB 201,70 | fGEE 3,08  
**Kaufpreis: € 510.000** | Obj.-Nr. 960/64533  
 T +43 5 0100 - 26251 | alain.zeiler@sreal.at



**2344 Maria Enzersdorf: Erfüllen Sie ihren Wohntraum oder genießen Sie hier den Sommer am Wochenende**

ca. 600m<sup>2</sup> Grundfläche, Sommerhäuschen, Pool, Gartenhaus, automatische Bewässerung, 25% verbaubar, Bauklasse I und II, top Infrastruktur  
 605 m<sup>2</sup> Grdfl. | Geräteschuppen | Sommerhaus  
 Bewässerungssystem  
**Kaufpreis: € 590.000** | Obj.-Nr. 960/66167  
 T +43 5 0100 - 26251 | alain.zeiler@sreal.at



**2344 Maria Enzersdorf: Sonnige 3 Zimmer Wohnung in Grünruhelage**

Top Eigentum mit moderner Küche, sehr gepflegt, 3 Zimmer, Bad mit Dusche, ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2ter und letzter Stock, große Loggia, prompt beziehbar  
 72 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia  
 gefragte Lage | HWB 147 | fGEE 2,15  
**Kaufpreis: € 295.000** | Obj.-Nr. 960/63175  
 T +43 5 0100 - 26250 | sonja.pani@sreal.at



**2344 Maria Enzersdorf: Eigentumswohnung beim Schloßpark Hunyadi**

Loggiawohnung mit PKW Platz, 3 Zimmer plus Nebenräume, Wohnfläche ca. 82m<sup>2</sup>, Einbauküche mit Elektrogeräten, große Loggia, nahe Schloßpark Hunyadi, Kellerabteil  
 82 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia  
 Abstellraum | Ankleideraum | HWB 72  
**Kaufpreis: € 239.000** | Obj.-Nr. 960/66251  
 T +43 5 0100 - 26250 | sonja.pani@sreal.at



**2371 Hinterbrühl: Willkommen in Ihrem neuen zu Hause**

Wohnnutzfläche ca. 174m<sup>2</sup>, Grundfläche 206m<sup>2</sup>, Bad mit extravaganter Fensterfront, moderne Einbauküche, großzügiges Büro, Fitness/Stauraum, Garten mit Gartenhütte, 2 PKW-Stellplätze  
 174 m<sup>2</sup> Wfl. | 206 m<sup>2</sup> Grdfl. | 5 Zimmer  
 Fitnessraum | HWB 51,80 | fGEE 0,95  
**Kaufpreis: € 685.000** | Obj.-Nr. 960/66113  
 T +43 5 0100 - 26250 | sonja.pani@sreal.at



**2384 Breitenfurt bei Wien: 2384 Breitenfurt bei Wien - Büroeinheit in gepflegtem Zustand**

2 Zimmer, ca. 75 m<sup>2</sup>, Erdgeschoß, großer Schauraum, Sanitärraum, Küche, Parkmöglichkeiten für 3-4 PKW  
 HMZ €900,00, USt €180,00  
 ca. 75 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | Erdgeschoß  
 Küche | HWB 273 | fGEE 1,95  
**Gesamtmiete: € 1.080** | Obj.-Nr. 960/66181  
 T +43 5 0100 - 26251 | alain.zeiler@sreal.at



**2410 Hainburg an der Donau: liebevoll gepflegtes Grundstück mit Holzhütte in ruhiger Lage**

Zum Verkauf gelangt dieses besonders schöne Grundstück mit Blick auf die Burgruine Heimenburg und auf den Braunsberg, sowie zwei Holzhütten und Nebengebäuden.  
 742 m<sup>2</sup> Grdfl. | Ruhelage | Nebengebäude  
 kleine Küche | Bad mit Dusche | mit Abstellfläche  
**Kaufpreis: € 299.000** | Obj.-Nr. 960/65673  
 T +43 5 0100 - 26281 | margit.zettel@sreal.at





**2421 Kittsee: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia**

Zum Verkauf gelangt diese schöne Wohnung mit großer Loggia und Autoabstellplatz. Das Badezimmer wurde saniert und mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

76,86 m <sup>2</sup> Wfl.	86,35 m <sup>2</sup> Nfl.	3 Zimmer
1 Loggia	Küche	Abstellraum
teilmöbliert	HWB 30,05	fGEE 0,67

**Kaufpreis: € 225.000**      **Obj.-Nr. 960/61894**  
**T +43 5 0100 - 26281**      **margit.zettel@sreal.at**



**2421 Kittsee: Baugrund mit schönem Garten und Einfahrt**

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Grundstück mit idealer Größe in gut frequentierter Lage. Eine breite Einfahrt mit Pflastersteinen und ein elektrisches Tor sind vorbereitet.

937 m <sup>2</sup> Grdfl.	gute Lage	gepflegter Garten
---------------------------	-----------	-------------------

**Kaufpreis: € 285.000**      **Obj.-Nr. 960/65674**  
**T +43 5 0100 - 26281**      **margit.zettel@sreal.at**



**2483 Weigelsdorf: Wohnen im Grünen**

Exklusive bezugsfertige Doppelhaushälfte mit großem Gartenanteil im beliebten Wohnort Weigelsdorf.

131 m <sup>2</sup> Wfl.	260 m <sup>2</sup> Garten	406 m <sup>2</sup> Grdfl.
4 Zimmer	1 Terrasse	Carport
Stellplatz	Fertigteilbauweise	Küche
Zentrumsnähe	HWB 33	fGEE 0,60

**Kaufpreis: € 750.000**      **Obj.-Nr. 960/65949**  
**T +43 5 0100 - 26340**      **karl.froeschl@sreal.at**



**2483 Weigelsdorf: 2483 Weigelsdorf, Einfamilienhaus in Grünruhelage**

Gfl. ca. 422 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 151 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, schön und gepflegt, Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>, Carport, Einbauküche, Sauna, Wasch- und Trockenraum, Grillstelle, Whirlpool, Fitnessraum und Kellerbar.

151 m <sup>2</sup> Wfl.	523 m <sup>2</sup> Grdfl.	3 Zimmer
1 Terrasse	HWB 110,90	fGEE 1,79

**Kaufpreis: € 679.000**      **Obj.-Nr. 960/66104**  
**T +43 5 0100 - 26249**      **andreas.heger@sreal.at**



**2483 Ebreichsdorf: Top Wohnung**

Im Zentrum von Ebreichsdorf finden Sie diese charmante Wohnung im Obergeschoss eines Geschäftshauses.

HMZ €582,18, BK €254,45, HK €80,08, Ust €99,69

97,03 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	Doppelwaschbecken
Kellerabteil	Wohnküche	2 Abstellräume
tolle Infrastruktur	HWB 93,50	fGEE 1,47

**Gesamtmiete: € 1.016,40**      **Obj.-Nr. 960/62915**  
**T +43 5 0100 - 26340**      **karl.froeschl@sreal.at**



**2483 Weigelsdorf: Wohnen im Grünen - Exklusive bezugsfertige Doppelhaushälfte**

Grundfläche ca. 406 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Wohnfläche 131 m<sup>2</sup>, Terrasse, Garten 260 m<sup>2</sup>, Carport + Stellplatz, Fertigteilbauweise, vollwertige Küche

131 m <sup>2</sup> Wfl.	260 m <sup>2</sup> Garten	406 m <sup>2</sup> Grdfl.
4 Zimmer	1 Terrasse	Carport
Fertigteilbauweise	HWB 33	fGEE 0,60

**Kaufpreis: € 750.000**      **Obj.-Nr. 960/66111**  
**T +43 5 0100 - 26340**      **karl.froeschl@sreal.at**



**2500 Baden: sanierte 2 Zimmer Wohnung**

promt beziehbare 2 Zimmer Wohnung, ca. 67m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. verglaster Loggia, 4. Liftstock, Bad mit Dusche, Abstellraum, Kellerabteil, Grünblick, top Infrastruktur

61 m <sup>2</sup> Wfl.	ca. 67 m <sup>2</sup> Nfl.	2 Zimmer
1 Loggia	HWB 66,20	fGEE 1,49

**Kaufpreis: € 198.000**      **Obj.-Nr. 960/63050**  
**T +43 5 0100 - 26251**      **alain.zeiler@sreal.at**



**2500 Baden: Wohnhaus in ruhiger Wohngegend**

Nah dem Zentrum der Kurstadt Baden begeistert dieses 881 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einer 27 m<sup>2</sup> großen Terrasse durch seine Lage mit perfekter Süd-Ostausrichtung.

100 m <sup>2</sup> Wfl.	881 m <sup>2</sup> Grdfl.	1 Terrasse
Keller	1 Garage	1 PKW-Stellplatz
3 Zimmer	HWB 246	fGEE 2,92

**Kaufpreis: € 598.000**      **Obj.-Nr. 960/65615**  
**T +43 5 0100 - 26340**      **karl.froeschl@sreal.at**



**2500 Baden: Stilvolle Ordination/Büro in Toplage**

4 Räume, ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Erdgeschoss/Hochparterre, 2 Sanitärräume, großer Kellerraum, exzellente Lage (Nähe Josefsplatz)

HMZ €1.152,00, BK €210,00

110 m <sup>2</sup> Nfl.	4 Zimmer	neu renoviert
Kellerraum	HWB 169	fGEE 1,60

**Gesamtmiete: € 1.362**      **Obj.-Nr. 960/65937**  
**T +43 5 0100 - 26340**      **karl.froeschl@sreal.at**



**2500 Baden: Kompaktes Ein- oder Zweifamilienhaus**

Baden Radetzkystraße - ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 521 m<sup>2</sup> Gesamtgrund, Pellets- und Stromheizung, 2 Stromzähler, ein Teil vermietbar, keine Kurzparkzone

163 m <sup>2</sup> Wfl.	521 m <sup>2</sup> Grdfl.	7,50 Zimmer
top Lage	2 Küchen	2 Bäder
2 WCs	HWB 231	fGEE 2,57

**Kaufpreis: € 650.000**      **Obj.-Nr. 960/66296**  
**T +43 5 0100 - 26250**      **sonja.pani@sreal.at**



**2511 Pfaffstätten: Haus in gefragter Lage**

Einfamilienhaus mit 5 Zimmern, Grundfläche ca. 372 m<sup>2</sup>, Einbauküche mit Elektrogeräten, 40m<sup>2</sup> großer Lager-, KFZ- od. Hobbyraum, 2 PKW Plätze

100 m <sup>2</sup> Wfl.	167 m <sup>2</sup> Nfl.	215 m <sup>2</sup> Garten
372 m <sup>2</sup> Grdfl.	5 Zimmer	1 Terrasse
HWB 297		

**Kaufpreis: € 430.000**      **Obj.-Nr. 960/66315**  
**T +43 5 0100 - 26250**      **sonja.pani@sreal.at**



**2512 Tribuswinkel: Barrierefreie topausgestattete Wohnung mit 2 Terrassen**

4-Zimmer auf ca. 118m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Terrassen mit je 25 m<sup>2</sup>, 1 Garagenparkplatz, Bad mit Dusche, 1 Gästetoilette, Kellerabteil

118 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Terrassen	Klimaanlage
Einbauküche	Lift	Markisen
Fußbodenheizung	HWB 32,90	fGEE 0,63

**Kaufpreis: € 628.000**      **Obj.-Nr. 960/62388**  
**T +43 5 0100 - 26340**      **karl.froeschl@sreal.at**





**2524 Teesdorf: Moderne Doppelhausanlage**

Zum Verkauf gelangt diese moderne Doppelhausanlage mit 4 Wohneinheiten, Eigengarten und je 2 KFZ-Abstellplätzen. Weitere Sonderwünsche sind je nach Baufortschritt grundsätzlich möglich.

83,50 m² Wfl.	126,50 m² Garten	3 Zimmer
1 Terrasse	2 Stellplätze	Fußbodenheizung
gute Infrastruktur	Holzgartenhütte	Schrankraum

**Kaufpreis: € 375.000** Obj.-Nr. 960/66300  
T +43 5 0100 - 26265 andreas.vanek@sreal.at



**2534 Alland: Familientraum in Waldrandlage mit einer Menge Platz**

Charmantes Landhaus im Bezirk Baden, Grundstück ca. 1.205m², 6-7 Zimmer, 3 Garagen, 2 Bäder, ca. 310m² Nutzfläche, Indoorhalle, Sauna, Massivhaus

330 m² Nfl.	1.205 m² Grdfl.	6,50 Zimmer
2 Terrassen	Wellnessbereich	Galerie
gute Infrastruktur	HWB 167	fGEE 2,35

**Kaufpreis: € 520.000** Obj.-Nr. 960/65267  
T +43 5 0100 - 26250 sonja.pani@sreal.at



**2601 Sollenau: Neubau-Erstbezug Doppelhaus in Grünruhelage**

ca. 550 m² Grundfläche, jeweils ca. 90 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, Terrasse, Massivbauweise, nicht unterkellert, belagsfertig

ca. 90 m² Wfl.	ca. 275 m² Grdfl.	4 Zimmer
2 Balkone	1 Terrasse	HWB 65,40
fGEE 0,28		

**Kaufpreis: € 350.000** Obj.-Nr. 960/62268  
T +43 5 0100 - 26251 alain.zeiler@sreal.at



**2601 Sollenau: Eine Investition die sich lohnt**

Großzügiges Wohnhaus auf ca. 749 m² Grundfläche, gemütliche Terrasse, Wintergarten, Bad mit Wanne, Garage, Ruhelage

100 m² Wfl.	749 m² Grdfl.	1 Terrasse
Einbauküche	Sanierungsbedarf	Keller
Garage	HWB 361,3	fGEE 4

**Kaufpreis: € 385.000** Obj.-Nr. 960/66120  
T +43 5 0100 - 26251 alain.zeiler@sreal.at



**2700 Wiener Neustadt: Sonnige 2 Zimmer in absoluter Hofruhelage**

Die Wohnung liegt in einer Hausanlage BJ 1950 unweit vom Stadtplatz, Süd/West ausgerichtete im 4. Stock ohne Lift, inkludiert sind Einbauküche mit Geräten, Gasetagenheizung.

58,70 m² Wfl.	2 Zimmer	Keßlergasse
Sofortbezug	Einbauküche	Nächst Stadtplatz
HWB 99,87	fGEE 1,87	

**Kaufpreis: € 135.000** Obj.-Nr. 960/63107  
T +43 5 0100 - 26255 said.fahmy@sreal.at



**2752 Wöllersdorf: La dolce vita - Hier erwartet Sie Ihr Traumhaus**

Top Lage - Grund ca. 620 m², gemütliche und moderne Wohnfläche ca. 140 m², BJ 2006, Kamin, romantischer Garten, 2 Terrassen, geräumiger Keller, Carport für 2 PKWs

ca. 140 m² Wfl.	ca. 620 m² Grdfl.	2 Terrassen
Jacuzzi	Einbauküche	Abstellraum
HWB 45,82		

**Kaufpreis: € 495.000** Obj.-Nr. 960/62450  
T +43 5 0100 - 26250 sonja.pani@sreal.at



**3100 St. Pölten: Eigentumswohnung**

Die gepflegte Wohnung mit 2 Zimmern befindet sich in Zentrumslage, 2. Stock, Kellerabteil, öffentliche Parkplätze, komplette Infrastruktur, Bahnhof in 7-10 Fußminuten erreichbar, sehr gute Verkehrsanbindung.

70 m² Nfl.	2 Zimmer	HWB 104
fGEE 1,41		

**Kaufpreis: € 198.000** Obj.-Nr. 960/66206  
T +43 5 0100 - 26285 ferdinand.hager@sreal.at



**3130 Herzogenburg: Einfamilienhaus**

In ruhiger Siedlungslage, unweit des Zentrums, befindet sich dieses Reihenhaus mit 5 Zimmern, ca. 102 m² Wohnfläche, welche sich in drei Ebenen aufteilt, Südtterasse, der Keller ist auch von außen begehbar.

102 m² Wfl.	206 m² Grdfl.	5 Zimmer
1 Terrasse	HWB 159	fGEE 2,60

**Kaufpreis: € 269.000** Obj.-Nr. 960/65938  
T +43 5 0100 - 26248 cayan.acar@sreal.at



**3292 Gaming: Wohnhaus in 3292 Gaming**

Wohnhaus in Gaming Ruhige, sonnige Lage, ca. 150 m² Wohnfläche, ca. 771 m² Grundfläche, komplett unterkellert, Terrasse, netter Garten, Solaranlage.

150 m² Wfl.	771 m² Grdfl.	4 Zimmer
1 Terrasse	HWB 206	fGEE 2,56

**Kaufpreis: € 249.000** Obj.-Nr. 960/64933  
T +43 5 0100 - 25483 herbert.schnettgen@sreal.at



**3300 Greinsfurth: Mietwohnung**

Kürzlich sanierte Mietwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m², 2 Zimmer, Wohnküche, Teilmöblierung, ev. Gartenmitbenutzung möglich. In den monatlichen Kosten sind die BK und Heizkosten bereits enthalten.

HMZ €750,00  
86 m² Wfl. | 2 Zimmer | HWB 90  
fGEE 1,40

**Gesamtmierte: € 750** Obj.-Nr. 960/66123  
T +43 5 0100 - 25483 herbert.schnettgen@sreal.at



**3300 Amstetten: Eigentumswohnung**

Die generalsanierte Eigentumswohnung befindet sich in toller, zentraler Lage von Amstetten in der Nähe des Krankenhauses und Bahnhofs und verfügt über ca. 79 m² Wohnfläche, 3 Zimmer (zentral begehbar) und ein Kellerabteil, 2. Stock.

79 m² Wfl.	3,50 Zimmer	HWB 92
fGEE 2,55		

**Kaufpreis: € 169.000** Obj.-Nr. 960/62175  
T +43 5 0100 - 25483 herbert.schnettgen@sreal.at



**s REAL**  
Immobilien

**Ihr EXKLUSIV Newsletter für Sie.**





**3300 Amstetten: Stadthaus**

Sanierungsbedürftiges Wohnhaus in zentrumsnaher Lage von Amstetten bietet ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 5 Zimmer, Terrasse, Keller und kleinen Garten. In diesem Haus wäre "Wohnen + Arbeiten (z. B. Ordination oder Büro) unter einem Dach" möglich.

115 m <sup>2</sup> Wfl.	173 m <sup>2</sup> Grdfl.	5 Zimmer
1 Terrasse	HWB 242	fGEE 3,62
<b>Kaufpreis: € 144.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/62384</b>
T +43 5 0100 - 25483		herbert.schnettgen@sreal.at



**3313 Wallsee: Eigentumswohnung**

Diese Eigentumswohnung in Wallsee verfügt über Entwicklungspotenzial, 3 Zimmer-Wohnung direkt am Marktplatz, renovierungsbedürftig, große Nebenflächen (Gewölbekeller, ebenerdige Nebenräume, Rohdachboden) vorhanden.

96,16 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	HWB 298
fGEE 3,42		
<b>Kaufpreis: € 70.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/60363</b>
T +43 5 0100 - 25483		herbert.schnettgen@sreal.at



**3363 Neufurth: Mietwohnung**

Gepflegte 3 Zimmer-Mietwohnung mit großem Balkon in netter Siedlungslage. Küche möbliert, Autoabstellplatz, Kellerabteil. Beheizt wird die Wohnung mit einer Pellets-Zentralheizung.

HMZ €600,00	EK €104,55	HK €17,50	USt €73,96
76,39 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon	
HWB 53			
<b>Gesamtmierte: € 796,01</b>		<b>Obj.-Nr. 960/66279</b>	
T +43 5 0100 - 25483		herbert.schnettgen@sreal.at	



**3364 Neuhofen an der Ybbs: Baugrundstück**

Das beinahe ebene Baugrundstück in Neuhofen/Ybbs mit einer Grundfläche von ca. 805 m<sup>2</sup> befindet sich in sonniger Lage im Grünen, die Aufschließungskosten sind noch zu entrichten, die Versorgungsleitungen liegen in der Straße, es besteht eine Bauverpflichtung.

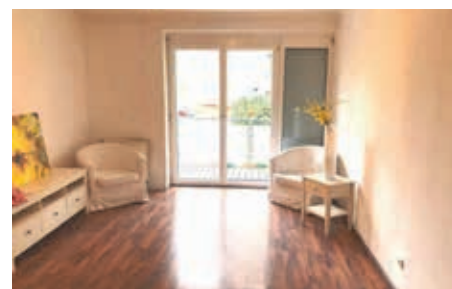
805 m <sup>2</sup> Grdfl.	<b>Kaufpreis: € 56.350</b>	<b>Obj.-Nr. 960/63429</b>
	T +43 5 0100 - 25483	herbert.schnettgen@sreal.at



**3385 Gerersdorf: Architektenvilla**

Hell, geräumig und gepflegt bietet Ihnen dieses Haus, Nähe St. Pölten, viel Wohnqualität. Mit Homeoffice, SMART-Home und Wallbox zum Laden von Elektroautos sind Sie hier technisch gut aufgestellt.

178,94 m <sup>2</sup> Wfl.	280,50 m <sup>2</sup> Nfl.	700 m <sup>2</sup> Grdfl.
5 Zimmer	1 Terrasse	HWB 81
fGEE 1,33		
<b>Kaufpreis: € 645.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/64553</b>
T +43 5 0100 - 26248		cayan.acar@sreal.at



**3400 Kierling: 78m<sup>2</sup> großer Familienhit**

Notverkauf, 3 Zimmer, Einbauküche, Abstellraum, geräumiges Vorzimmer, Bad mit Wanne, Balkon, Kellerabteil, top öffentliche Anbindung

78 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
Abstellraum	separates WC	gepflegte Küche
HWB 43,60	fGEE 1,38	
<b>Kaufpreis: € 211.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/62870</b>
T +43 5 0100 - 26250		sonja.pani@sreal.at



**3423 St. Andrä-Wördern: Hier möchte ich leben**

Eigentumswohnung, Nfl. ca. 70 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, offene Wohnküche mit sämtlichen Geräten, ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon mit Grünblick, Gemeinschaftsgarten, KFZ-Stellplatz und Rollläden, in hervorragender Lage.

69,87 m <sup>2</sup> Nfl.	3 Zimmer	1 Balkon
HWB 33,50	fGEE 0,69	
<b>Kaufpreis: € 285.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/66235</b>
T +43 5 0100 - 26335		jasmin.rotter@sreal.at



**3426 Muckendorf: Modernes 5 Zimmer Reihenhaus, Ziegelmassiv**

Wfl. ca. 135 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, 2 Ebenen, großer Garten mit Terrasse, teilmöbliert, 2 KFZ-Stellplätze, elektrische Außenjalousien, Ziegelmassivbau.

135 m <sup>2</sup> Wfl.	218 m <sup>2</sup> Garten	300 m <sup>2</sup> Grdfl.
5 Zimmer	1 Terrasse	HWB 29
fGEE 0,71		
<b>Kaufpreis: € 499.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/62382</b>
T +43 5 0100 - 26249		andreas.heger@sreal.at



**3451 Atzelsdorf: Gemütliches Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage**

3451 Atzelsdorf Gemütliches Einfamilienhaus Gfl. ca. 690 m<sup>2</sup>, Nfl. ca. 115 m<sup>2</sup>, neuwertige Massivbauweise, Einbauküche, Terrasse, Carport, freistehender Kamin, klare, moderne Architektur und offene, lichtdurchflutete Raumaufteilung.

115 m <sup>2</sup> Nfl.	690 m <sup>2</sup> Grdfl.	1 Terrasse
HWB 51,80	fGEE 0,85	
<b>Kaufpreis: € 529.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/66106</b>
T +43 5 0100 - 26246		mario.reinsperger@sreal.at



**3472 Hohenwarth: Einfamilienhaus**

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Hohenwarth am Manhartsberg, 5 Zimmer, Keller, Doppelgarage, Carport, großer Lagerraum, neue Pelletsheizung, gute Verkehrsanbindung nach Wien.

140 m <sup>2</sup> Nfl.	610 m <sup>2</sup> Grdfl.	5 Zimmer
HWB 169	fGEE 1,82	
<b>Kaufpreis: € 245.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/66139</b>
T +43 5 0100 - 26285		ferdinand.hager@sreal.at



**3500 Krems an der Donau: Eigentumswohnung**

Universitätsstadt Krems - sonniges ruhiges 3 Zimmer-Familieneigentum, südsseitige ca. 8 m<sup>2</sup> Loggia - Blick auf Krems, ca. 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche, tolle Raumaufteilung, Parketten, 5. Liftstock, KP geldlastenfrei und inklusive KFZ-Stellplatz.

75,99 m <sup>2</sup> Nfl.	3 Zimmer	1 Loggia
HWB 46,20	fGEE 1,12	
<b>Kaufpreis: € 159.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/63061</b>
T +43 5 0100 - 26227		johanna.schwarz@sreal.at



**3500 Krems an der Donau: Eigentumswohnung**

Lebenswert wohnen - Universitätsstadt Krems - sonniges ruhiges 4 Zimmereigentum mit Garagenbox, ca. 94,51 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. ca. 8 m<sup>2</sup> Loggia, zentrale Raumaufteilung, Parketten, 3. Liftstock, KP geldlastenfrei und inklusive Garagenbox.

94,52 m <sup>2</sup> Nfl.	4 Zimmer	1 Loggia
HWB 46,20	fGEE 1,12	
<b>Kaufpreis: € 191.000</b>		<b>Obj.-Nr. 960/61551</b>
T +43 5 0100 - 26227		johanna.schwarz@sreal.at





**3500 Krems an der Donau: Eigentumswohnung**

Donau-Uni Nähe - sonniges ruhiges 3 Zimmer-Loggiaeigentum für Studenten oder Alterswohnsitz in Krems, ca. 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. 8 m<sup>2</sup> Loggia, perfekte Raumaufteilung, Parketten, 3. Liftstock, KP geldlastenfrei und inklusive Garagenbox.

75,99 m <sup>2</sup> Nfl.	3 Zimmer	1 Loggia
HWB 46,20	fGEE 1,12	

**Kaufpreis: € 161.000**  
T +43 5 0100 - 26227

Obj.-Nr. 960/63062  
johanna.schwarz@sreal.at



**3544 Idolsberg: Generationen-Wohnen: Mehrfamilienhaus im Waldviertel bei Gföhl**

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in schöner Ortslage mit gepflegtem Garten und herrlichem Rundblick, große Terrasse, ZH-Pellets, Lagerflächen im Keller, Doppelgarage, Wasserzisterne.

282 m <sup>2</sup> Nfl.	945 m <sup>2</sup> Grdfl.	HWB 119,70
fGEE 1,52		

**Kaufpreis: € 350.000**  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/63016  
hans.zottl@sreal.at



**3564 Oberplank: Zweifamilienhaus**

Großes Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten, Doppelgarage, Werkstatt, Nebenräume, getrennte Heizanlagen, Obstgarten mit eigener Zufahrt, gute Verkehrsanbindung nach Wien, Bahnhof in Plank am Kamp.

220 m <sup>2</sup> Wfl.	406 m <sup>2</sup> Nfl.	1.270 m <sup>2</sup> Garten
1.878 m <sup>2</sup> Grdfl.	7 Zimmer	2 Terrassen
HWB 290	fGEE 4,74	

**Preis auf Anfrage**  
T +43 5 0100 - 26285

Obj.-Nr. 960/63423  
ferdinand.hager@sreal.at



**3571 Tautendorf: Einfamilienhaus**

Liegenschaft mit zwei Häusern - Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, offener Veranda, Terrasse, Teilkeller und Garage (zur Zeit vermietet), sanierungsbedürftiges Althaus mit 3 Zimmern. Ortsrandlage mit schönem Blick in die Natur.

140 m <sup>2</sup> Wfl.	883 m <sup>2</sup> Grdfl.	4 Zimmer
1 Terrasse	HWB 479,70	fGEE 6,19

**Preis auf Anfrage**  
T +43 5 0100 - 26285

Obj.-Nr. 960/66037  
ferdinand.hager@sreal.at



**3620 Spitz: Rendite-Objekt mit Entwicklungspotential**

Zinshaus in zentraler Lage, Wohnung 1 mit rd. 76 m<sup>2</sup> Ntzfl. bis 01/2025 vermietet, Wohnung 2 dzt. leer, Büro mit rd. 187 m<sup>2</sup> derzeit vermietet, 5 Stellplätze (3 vermietet), Rohdachboden mit ca. 186 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausbaufähig.

611 m <sup>2</sup> Grdfl.	Baujahr 1900	Baul. Kerngebiet
Widm. öffentl.	HWB 200,97	fGEE 3,62
Einricht.		

**Kaufpreis: € 895.000**  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/62235  
hans.zottl@sreal.at



**3644 Emmersdorf an der Donau: Baugrund**

Das traumhaft schöne Baugrundstück befindet sich in erhöhter Lage in einer bestehenden Wohnsiedlung. Der Baugrund ist nicht mit Bauzwang belegt und ist daher auch als Wertanlage gut geeignet. Die Aufschließungskosten für Bauklasse I wurden bereits bezahlt. 857 m<sup>2</sup> Grdfl.

**Kaufpreis: € 105.000**  
T +43 5 0100 - 26327

Obj.-Nr. 960/66306  
martina.gruber@sreal.at



**3743 Röschitz: Top Haus, Top Nebengebäude und Top Garten in Top Lage**

Nähe Eggenburg: Großzügige Liegenschaft in sonniger, ruhiger Aussichtslage, uneinsehbarer Innenhof, schön angelegter Garten, Pavillon, Gartenhaus, Altbaumbestand, Erdkeller (Röhre).

2.028 m <sup>2</sup> Garten	2.406 m <sup>2</sup> Grdfl.	2 Zimmer
HWB 275	fGEE 2,63	

**Kaufpreis: € 199.000**  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/66012  
hans.zottl@sreal.at



**3830 Waidhofen an der Thaya: Top-Lage: Zweifamilienhaus mit herrlichem Garten im Stadtzentrum**

Sehr gepflegtes Wohnhaus nur wenige Gehminuten ins Zentrum und zum Thayapark, Doppelgarage, ideal für Großfamilie, als Anlage oder für Wohnen & Arbeiten.

305 m <sup>2</sup> Nfl.	919 m <sup>2</sup> Garten	1.199 m <sup>2</sup> Grdfl.
12 Zimmer	1 Balkon	1 Loggia
HWB 241,80	fGEE 4,54	

**Kaufpreis: € 299.000**  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/65252  
hans.zottl@sreal.at



**3844 Waldkirchen an der Thaya: Hübsches Einfamilienhaus mit sensationellem Garten**

Landhaus in ruhiger Alleinlage, durch die stetige Instandhaltung wurde der ursprüngliche Charakter der Liegenschaft erhalten, Nebengebäude, Erdkeller, toller Altbaumbestand.

77 m <sup>2</sup> Nfl.	941 m <sup>2</sup> Garten	1.065 m <sup>2</sup> Grdfl.
3 Zimmer	HWB 412	fGEE 4,09

**Kaufpreis: € 127.000**  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/62303  
hans.zottl@sreal.at



**3860 Heidenreichstein: Geschichtsträchtiges Herrenhaus**

Ca. 300 Jahre alter Adelssitz mit beeindruckenden Raumhöhen (über 3m) in Zentrumslage, Kachelöfen, rd. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 10 Zimmer, barocke Stilmöbel, ausbaufähiger Dachboden, Garten, Carport.

170 m <sup>2</sup> Garten	400 m <sup>2</sup> Grdfl.	10 Zimmer
HWB 230	fGEE 5,17	

**Kaufpreis: € 790.000**  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/66140  
hans.zottl@sreal.at



**3874 Litschau: Traumhaus - Traumgarten - Traumlage nahe Herrenalpe**

Modernisiertes Wohnhaus im schönen Luftkurort Litschau, ruhige, sonnige Aussichtslage, schön angelegter und gepflegter Garten, großzügige Terrasse, Gartenlaube, ZH-Gas, Keller inkl. Garage.

270 m <sup>2</sup> Garten	402 m <sup>2</sup> Grdfl.	6 Zimmer
1 Terrasse	HWB 141,50	fGEE 1,33

**Kaufpreis: € 349.000**  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/66257  
hans.zottl@sreal.at



**3900 Schwarzenau: Architekturvilla mit großzügigem Garten**

Altbaujuwel mit einzigartiger architektonischer Bauweise und großer Garten mit schönem Altbaumbestand, komplett eingezäunt, schöne Siedlungslage, Terrasse, Balkon.

2.433 m <sup>2</sup> Garten	2.630 m <sup>2</sup> Grdfl.	12 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 397
fGEE 3,61		

**Kaufpreis: € 417.000**  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/58036  
hans.zottl@sreal.at





**3910 Zwettl: Stadthaus in Zentrumslage**

Stadthaus in der schönen Waldviertler Braustadt, Top-Innenstadtlage direkt im Stadtzentrum, BJ 1929, Gas-Zentralheizung, Elektro- und Wasserinstallationen sowie der gesamte Eingangsbereich wurde saniert.

113 m<sup>2</sup> Nfl. | 101 m<sup>2</sup> Grdfl. | 6 Zimmer  
 HWB 364 | fGEE 4,02

Kaufpreis: € 159.000 | Obj.-Nr. 960/64396  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at



**3911 Uttissenbach: Baugrundstück Nähe Zwettl**

In schöner, leicht erhöhter Ortsrandlage, 1.929 m<sup>2</sup> neu vermessen, Bauland Agrar, Kanal-, Wasser und Stromanschluss an Grundgrenze, Leerverrohrungen vorbereitet, Zufahrt wurde gebaggert und planiert. 1.929 m<sup>2</sup> Grdfl.

Kaufpreis: € 99.000 | Obj.-Nr. 960/63031  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at



**3920 Groß Gerungs: Tolles Wohnhaus in Ruhelage mit bezauberndem Ausblick**

Zwischen Zwettl und Groß Gerungs, in sehr schöner, ruhiger Aussichtslage, wunderbar ländlicher Ausblick, Terrasse, Balkon, Garage, schön angelegter Garten.

784 m<sup>2</sup> Garten | 903 m<sup>2</sup> Grdfl. | 6 Zimmer  
 2 Balkone | 1 Terrasse | HWB 127,80  
 fGEE 1,21

Kaufpreis: € 295.000 | Obj.-Nr. 960/66150  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at



**3944 Schrems Nähe: Großzügiges Wohnhaus mit Nebengebäude und Garten**

Großes Wohnhaus in Langschwarza, großes Nebengebäude, Gartenhäuschen, laufende Sanierungen, separate Garage, Gasetagenheizung.

485 m<sup>2</sup> Nfl. | 680 m<sup>2</sup> Garten | 1.354 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 9 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 354  
 fGEE 4,35

Kaufpreis: € 199.000 | Obj.-Nr. 960/62183  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at



**3945 Hoheneich: Rendite-Objekt mit Entwicklungspotential**

Mehrparteienhaus in ruhiger toller Lage, derzeit 4 Wohneinheiten, Dachgeschoß ausbaufähig, schön angelegter Garten, Terrasse im OG, ausreichend Pkw-Abstellplätze, auch für Praxis/Kanzlei geeignet, Gas-ZH, Glasfaser möglich.

2.037 m<sup>2</sup> Garten | 2.353 m<sup>2</sup> Grdfl. | 1 Terrasse  
 HWB 358 | fGEE 3,48

Kaufpreis: € 239.000 | Obj.-Nr. 960/65634  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at



**3970 Weitra: Landhaus mit großem Nebengebäude und Garten**

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit Garten, Bauland Agrar (Tierhaltung erlaubt), Senkgrube, großer Schuppen, 2 Brunnen, Elektroheizung, zusätzlich gibt es noch Holz- und Kaminöfen.

146,30 m<sup>2</sup> Nfl. | 1.063 m<sup>2</sup> Garten | 1.363 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 5 Zimmer | HWB 278 | fGEE 3,44

Kaufpreis: € 129.000 | Obj.-Nr. 960/62444  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at



Alles rund um Immobilien auf unserem Facebook-Kanal.



**7000 Eisenstadt: Helle Eigentumswohnung mit Loggia**

Nur 5 Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt, befindet sich diese freundliche 2-Zimmer Wohnung im 1. Liftstock. Im Innenhof stehen Parkplätze zur Verfügung.

73,16 m<sup>2</sup> Nfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia  
 Bad mit Wanne | Abstellraum | zentral begehbar  
 sanierter Neubau | HWB 33,67 | fGEE 1,13

Kaufpreis: € 198.000 | Obj.-Nr. 960/64551  
 T +43 5 0100 - 26265 | andreas.vanek@sreal.at



**7000 Eisenstadt: Niedrigenergie Neubau**

Diese wunderschöne Gartenwohnung befindet sich in angenehmer Ruhelage und ist nach Südwest ausgerichtet. Im Innerhof stehen Parkplätze zur Verfügung. Zwei Garagenplätze runden das Angebot ab.

100,37 m<sup>2</sup> Wfl. | 91,78 m<sup>2</sup> Garten | 4 Zimmer  
 1 Terrasse | Schrankraum | Fußbodenheizung  
 Keller | Abstellraum | HWB 26,52  
 fGEE 0,75

Kaufpreis: € 432.000 | Obj.-Nr. 960/66249  
 T +43 5 0100 - 26265 | andreas.vanek@sreal.at



**7012 Zagersdorf: Hochwertig errichtete Doppelhaushälfte**

2019 wurde dieses Gebäude mit hochwertigen Materialien errichtet und entsprechend ausgestattet.

149 m<sup>2</sup> Wfl. | 168,85 m<sup>2</sup> Nfl. | 412 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 4 Zimmer | 1 Terrasse | Garten  
 Nebengebäude | Garage | Carport  
 HWB 42,82 | fGEE 0,93

Kaufpreis: € 492.000 | Obj.-Nr. 960/66083  
 T +43 5 0100 - 26265 | andreas.vanek@sreal.at



**7051 Großhöflein: Vorprojektiertes Baugrundstück mit Altbestand unweit des Ortskern**

Zum Verkauf angeboten wird dieses vorprojektierte und bereits baugenehmigte Grundstück mit Altbestand. Das Grundstück befindet sich im Bauland Dorfgebiet und darf mit 80% Bebauungsdichte bebaut werden.

780 m<sup>2</sup> Grdfl. | zentrale Lage | gute Infrastruktur  
 Ruhelage | aufgeschlossen

Kaufpreis: € 380.000 | Obj.-Nr. 960/65682  
 T +43 5 0100 - 26265 | andreas.vanek@sreal.at



**7111 Parndorf: Einfamilienhaus mit Garten**

Dieses Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage bietet mit 4 Zimmern, Terrasse, Garten, Garage und Keller viel Platz für die ganze Familie.

99,23 m<sup>2</sup> Wfl. | 823 m<sup>2</sup> Grdfl. | 4 Zimmer  
 Dachboden | Keller | Garage  
 mit Potential | HWB 111,90 | fGEE 1,52

Kaufpreis: € 395.000 | Obj.-Nr. 960/66018  
 T +43 5 0100 - 26281 | margit.zettel@sreal.at





**7163 Andau: Einzigartiges Anwesen im Landhausstil**  
 Zum Verkauf gelangt dieser moderne Streckhof mit viel Platz und uneinsehbarer Ruheoase.  
 243 m<sup>2</sup> Wfl. | 1.622 m<sup>2</sup> Grdfl. | 6,50 Zimmer  
 1 Terrasse | großer Garten | Pool  
 Glashaas | Garage | Keller  
 HWB 91 | fGEE 1,22  
**Kaufpreis: € 780.000** | Obj.-Nr. 960/66203  
 T +43 5 0100 - 26281 | margit.zettel@sreal.at



**7222 Rohrbach bei Mattersburg: Wunderschöner, belagsfertiger Bungalow in traumhafter Ruhelage**  
 Auf einer Anhöhe bietet dieser belagsfertige Bungalow eine wunderschöne Aussicht auf die umliegende Hügellandschaft.  
 130 m<sup>2</sup> Wfl. | 952 m<sup>2</sup> Grdfl. | 3 Zimmer  
 2 Terrassen | gepflegter Garten | Rohdachboden  
 Garage | HWB 98  
**Kaufpreis: € 398.000** | Obj.-Nr. 960/65683  
 T +43 5 0100 - 26265 | andreas.vanek@sreal.at



**7350 Oberpullendorf: Zweifamilienhaus in idealer Lage**  
 Zum Verkauf gelangt dieses teilsanierte Zweifamilienhaus mit 6,5 Zimmern, offenem Wohnsalon und einem Keller in zentraler Lage der Bezirkshauptstadt.  
 260 m<sup>2</sup> Wfl. | 341,50 m<sup>2</sup> Nfl. | 817 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 1 Loggia | Bad mit Wanne | Garage  
 HWB 115 | fGEE 1,36  
**Kaufpreis: € 255.000** | Obj.-Nr. 960/62270  
 T +43 5 0100 - 26331 | marco.stipsits@sreal.at



**7400 Oberwart: Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten**  
 Zum Verkauf gelangt dieses zentrumsnahe Zweifamilienhaus mit zwei Grundstücksparzellen.  
 225 m<sup>2</sup> Wfl. | 275 m<sup>2</sup> Nfl. | 829 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 6,50 Zimmer | ideale | Werkstatt  
 Lagerraum | Infrastruktur | Bad mit Wanne  
 HWB 177,30 | fGEE 2,21  
**Kaufpreis: € 345.000** | Obj.-Nr. 960/66121  
 T +43 5 0100 - 26331 | marco.stipsits@sreal.at



**7411 Markt Allhau: Solides Einfamilienhaus**  
 Zum Verkauf gelangt dieses belagsfertige Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage mit unverbaubarem Blick Richtung Süd-Ost und 2 PKW-Stellplätzen.  
 107 m<sup>2</sup> Wfl. | 127 m<sup>2</sup> Nfl. | 650 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 4 Zimmer | 1 Terrasse | Erstbezug  
 Fußbodenheizung | HWB 55,30 | fGEE 0,73  
**Kaufpreis: € 430.000** | Obj.-Nr. 960/65956  
 T +43 5 0100 - 26428 | david.rader@sreal.at



**7411 Buchschachen: Ruhelage im sonnigen Südburgenland**  
 Zum Verkauf gelangt dieses sanierte Wohnhaus mit Pelletheizung, 8 Zimmern, 2 Bäder, 2 Küchen und Gartenterrassen. 2019 wurde das Dach ausgebaut.  
 207 m<sup>2</sup> Wfl. | 230 m<sup>2</sup> Nfl. | 623 m<sup>2</sup> Garten  
 1.574 m<sup>2</sup> Grdfl. | 7,50 Zimmer | BJ 1975  
 HWB 29,47 | fGEE 1,22  
**Kaufpreis: € 310.000** | Obj.-Nr. 960/66180  
 T +43 5 0100 - 26331 | marco.stipsits@sreal.at



**7431 Jormannsdorf: Nähe Therme Bad Tatzmannsdorf**  
 Traumhaus mit bis zu 2 Wohneinheiten, in ruhiger Lage und sehr schönem Ausblick.  
 151 m<sup>2</sup> Wfl. | 302 m<sup>2</sup> Nfl. | 2.500 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 8 Zimmer | 1 Terrasse | großer Garten  
 2 Bäder | Garage | teilsaniert  
 zentral begehbar | HWB 220,90 | fGEE 2,35  
**Kaufpreis: € 399.000** | Obj.-Nr. 960/66880  
 T +43 5 0100 - 26331 | marco.stipsits@sreal.at



**7540 Güssing: Historisches Stadthaus**  
 Dieses Haus befindet sich am Fuße der Burg Güssing. Von außen versteckt dieses altherwürdige Stadthaus geschickt seine räumliche Großzügigkeit.  
 226 m<sup>2</sup> Wfl. | 362 m<sup>2</sup> Nfl. | 1.500 m<sup>2</sup> Garten  
 1.929 m<sup>2</sup> Grdfl. | 7 Zimmer | 1 Balkon  
 1 Terrasse | Fischgrätparkettböden | Doppelflügeltüren  
 HWB 202,70 | fGEE 2,35  
**Kaufpreis: € 350.000** | Obj.-Nr. 960/66233  
 T +43 5 0100 - 26428 | david.rader@sreal.at



**8380 Jennersdorf: Zweifamilienhaus mit viel Potential**  
 Diese Objekt bietet 2 jeweils ca. 130m<sup>2</sup> große separate Wohneinheiten die gesondert begehbar sind. Jede Wohneinheit hat 3 Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Wirtschaftsraum Bad und sep. WC.  
 271 m<sup>2</sup> Wfl. | 380 m<sup>2</sup> Nfl. | 963 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 11 Zimmer | 1 Terrasse | Solaranlage  
 Garage | HWB 180,30 | fGEE 4,70  
**Kaufpreis: € 364.000** | Obj.-Nr. 960/65271  
 T +43 5 0100 - 26428 | david.rader@sreal.at

Klick. Klick. Meins.

**immo-live**

Jetzt einfach und sicher Immobilien online verkaufen.

**s REAL** Immobilien

sreal.at



# GEWERBE

DIE BESTE BASIS FÜR IHR BUSINESS.







**1010 Wien: Archiv- bzw. Lagerfläche**  
 In einem Ringstraßenpalais gegenüber der Börse wird die ehemalige Portierloge als Lagerfläche vermietet. Sie liegt im 1. Stock und ist vom Hauseingangsbereich direkt über eine sehr schmale Wendeltreppe zugänglich.  
 HMZ €1.004,64, BK €115,53, USt €224,04  
 3 Zimmer | sanierungsbedürftig | am Schottenring  
 HWB 174,60  
**Gesamtmiete: € 1.344,21** | Obj.-Nr. 960/65636  
 T +43 5 0100 - 26330 | alexander.kepka@sreal.at



**1100 Wien: moderne Bürofläche in guter Lage**  
 Zur Vermietung gelangt eine ca. 245,82 m<sup>2</sup> große, helle Bürofläche. Das Bürohaus wurde 1992 errichtet und es befindet sich in einem sehr guten Zustand.  
 HMZ €1.794,48, BK €639,13  
 245,82 m<sup>2</sup> Nfl. | 9 Zimmer | Stellplätze anmietbar HWB 87  
 Fernwärme | 2. Stock | Obj.-Nr. 965/640  
**Gesamtmiete: € 2.433,61** | paul.tibaj@sreal.at  
 T +43 5 0100 - 26260



**1120 Wien: neuwertiger Eissalon in top Frequenzlage**  
 Eissalon - Kaffee & Konditorei, Verkaufsfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, 2020 komplett neu saniert und renoviert, hochwertige Ausstattung, ca. 80 m<sup>2</sup> Kellerräumlichkeiten, Schanigarten ca. 85 m<sup>2</sup>, TOP Frequenzlage.  
 HMZ €1.135,71, BK €255,02, USt €286,16  
 ca. 100 m<sup>2</sup> Nfl. | großer Keller | Schanigarten  
**Gesamtmiete: € 1.716,99** | Obj.-Nr. 965/812  
 T +43 5 0100 - 26251 | alain.zeiler@sreal.at



**1160 Wien: geräumiges Büro mit Grünblick**  
 Zur Vermietung gelangt eine attraktive, in S-Bahn Nähe befindliche, Bürofläche in ruhiger Lage neben dem Kongresspark.  
 HMZ €1.387,28, BK €316,41, USt €340,74  
 145,76 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | Teeküche  
 Stellplätze | Ruhelage | HWB 46  
 anmietbar  
**Gesamtmiete: € 2.044,43** | Obj.-Nr. 965/812  
 T +43 5 0100 - 26260 | paul.tibaj@sreal.at



**1230 Wien: Lagerfläche in guter Lage**  
 Diese neuerrichtete Lagerfläche befindet sich in einer parkähnlichen Anlage in einer Seitengasse der Breitenfurter Straße, unweit des Bahnhofs Atzgersdorf.  
 HMZ €6,11, BK €3,01  
 308 m<sup>2</sup> Nfl. | Raumhöhe 4,6 m | Lastenlift  
 unbeheizt | teilbar  
**Gesamtmiete: € 9,12** | Obj.-Nr. 965/912  
 T +43 5 0100 - 26260 | paul.tibaj@sreal.at



**2441 Mitterndorf an der Fischta: Betriebsbaugrundstück mit Potential im Gewerbegebiet**  
 Eckgrundstück mit quadratischer Konfiguration, sämtliche Anschlüsse vorhanden, nicht aufgeschlossen, Bauordnung: max. in Bauklasse II - also max. 8 m Gebäudehöhe.  
 3.000 m<sup>2</sup> Grdfl. | Gewerbegebiet | Potenzial  
 Anschlüsse | Bauklasse II | Eckgrundstück  
**Kaufpreis: € 360.000** | Obj.-Nr. 965/814  
 T +43 5 0100 - 26251 | alain.zeiler@sreal.at



**2700 Wiener Neustadt: Büroetage in Bahnhofsnähe**  
 Zur Vermietung gelangt ab April 2023 eine moderne Bürofläche. Der gesamte Bürotrakt verfügt über 3 Ebenen (UG, EG, OG)  
 HMZ €4.112,00, BK €1.119,00  
 457 m<sup>2</sup> Nfl. | teils klimatisiert | Lager- & Serverraum  
 Archivflächen | Fernwärme | barrierefrei  
**Gesamtmiete: € 5.231** | Obj.-Nr. 965/916  
 T +43 5 0100 - 26260 | paul.tibaj@sreal.at



**3100 St. Pölten: Büroflächen**  
 Büroflächen in den oberen Stockwerken eines Wohnhauses, im OG ein Großraumbüro, separater Raum, Server, Teeküche sowie WC-Anlagen, im DG ein weiteres Großraumbüro, sowie ein durch Glaswände abgetrennter Besprechungsraum.  
 HMZ €2.190,00  
 220 m<sup>2</sup> Nfl. | 2 Zimmer | HWB 97  
 fGEE 1,39  
**Gesamtmiete: € 2.190** | Obj.-Nr. 960/66286  
 T +43 5 0100 - 26248 | cayan.acar@sreal.at



**3665 Bärnkopf: Gasthof und Geschäftshaus im Luftkurort Bärnkopf im Waldviertel**  
 Unvergleichbare schöne Lage im ruhigen Luftkurort, Gasthof mit Fremdenzimmer, Festsaal, Wintergarten, privater Wohnbereich, Geschäftslokal an Nahversorger verpachtet.  
 943,60 m<sup>2</sup> Nfl. | 1.936 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 265  
 fGEE 1,93  
**Kaufpreis: € 385.000** | Obj.-Nr. 960/55963  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at



**3910 Zwettl: Großzügige Bürofläche oder Wohnung im Stadtzentrum**  
 Großzügige Nutzfläche in Zwettler Innenstadt, im 1. Liftstock, Vorraum, großer Büroraum, zweiter Büroraum, AR, Raum (ehem. Küche, dzt. leer), WC, sofort beziehbar, Gasheizung.  
 HMZ €1.268,01, BK €280,00, USt €309,60  
 140,89 m<sup>2</sup> Nfl. | HWB 39  
**Gesamtmiete: € 1.857,61** | Obj.-Nr. 960/61436  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at



**3910 Zwettl: Miete - Top Büro im Stadtzentrum**  
 TOP-Büro mit guter Raumaufteilung, helle lichtdurchflutete Büroräume, Teeküche, großer Besprechungsraum mit 27 m<sup>2</sup> Nutzfläche, teilmöbliert, Gasetagenheizung, 3 BMM Kautions.  
 HMZ €1.112,00, BK €225,00, USt €267,40  
 139 m<sup>2</sup> Nfl. | HWB 94,60 | fGEE 1,50  
**Gesamtmiete: € 1.604,40** | Obj.-Nr. 960/66278  
 T +43 5 0100 - 26257 | hans.zottl@sreal.at

**s REAL**  
 Immobilien  
 Immobilie online kaufen oder verkaufen?





#### 3970 Weitra: Attraktives Brauhotel in der Braustadt Weitra im Waldviertel

Historisches Gebäude mit Blick zum imposanten Schloss Weitra, Bierstube, Hopfenstüberl, Restaurant, Fürstenbergsaal, Terrasse, Braukeller, Gärkeller, Sauna, Seminarbereich, 32 Doppelzimmer, 1 Einzelzimmer.

967 m<sup>2</sup> Grdfl. | 33 Zimmer

Kaufpreis: € 2.200.000  
T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/66230  
hans.zottl@sreal.at



#### 7000 Eisenstadt: Top moderne Büro-/Ordi- oder Praxisräumlichkeiten im Zentrum von Eisenstadt

In der FUZO der Innenstadt gelangt dieses 186 m<sup>2</sup> große Büro- oder Praxisräumlichkeit zur nächsten Hauptmiete. Parkplätze können zusätzlich angemietet werden.

HMZ €1.850,00, BK €279,00, USt €425,80

186 m<sup>2</sup> Nfl. | 5 Zimmer  
Aufzug | HWB 47,20

Gesamtmiete: € 2.554,80  
T +43 5 0100 - 26265

Klima  
fGEE 1,09  
Obj.-Nr. 960/65621  
andreas.vanek@sreal.at



#### 7000 Eisenstadt: Büro in perfekter Innenstadtlage

Das geräumige Büro befindet sich in einem 2006 neu errichteten Büro-/Wohngebäude und verfügt über eine zentrale Raumaufteilung. Parkplätze können zusätzlich angemietet werden.

HMZ €1.850,70, BK €279,00, USt €425,94

186 m<sup>2</sup> Nfl. | 5,50 Zimmer

Klimaanlage | HWB 47

Gesamtmiete: € 2.555,64  
T +43 5 0100 - 26265

1. Liftstock  
fGEE 1,09  
Obj.-Nr. 960/60366  
andreas.vanek@sreal.at

# Solide vorsorgen – mit Immobilien.



#### 1070 Wien: Neubaugasse - Ebenerdiges Büro/Praxis/Geschäft

Zur Vermietung gelangt eine ca. 324 m<sup>2</sup> große Geschäfts- oder Bürofläche in begehrter Lage in einem Innenhof, ca. 40 m von der Neubaugasse entfernt. Das Objekt befindet sich in einem wunderschönen Altbau und macht sowohl von außen als auch von innen einen imposanten Eindruck. Das Objekt verfügt über 4 Büro- bzw. Verkaufsräume, 2 Lagerräume, Sanitäreinrichtungen und eine Teeküche. Das Objekt wird ohne Ablöse übergeben.

HMZ €6.006,21, BK €659,19 zzgl. USt

324,66 m<sup>2</sup> Nfl.  
top Lage  
HWB 166,20

4 Büro- bzw.  
Verkaufsräume  
fGEE 1,77

2 Lagerräume  
Neubaugasse

Gesamtmiete: € 6.665,40  
T +43 5 0100 - 26260

Obj.-Nr. 965/935  
paul.tibaj@sreal.at



#### 3430 Tulln an der Donau: Investmentchance Tourismus Sektor - attraktives 51 Zimmer Hotel samt Erweiterungsmöglichkeiten

Sowohl dem Geschäftsreisenden als auch dem Kultur-, Sport- und Erholungsgast bieten moderne und klimatisierte Zimmer beste Voraussetzungen, um den Aufenthalt so richtig zu genießen. Hotel Gfl. ca. 3.228 m<sup>2</sup>, 51 Zimmer (größtenteils mit Balkon), möbliert, Klimaanlage, Wellnessbereich mit Fitnessraum, Hotelbar, Radkeller mit Trockenraum, PKW-Stellplätze, Nichtraucherhotel, W-LAN im gesamten Hotel, sehr guter Zustand.

3.000 m<sup>2</sup> Nfl.  
Hotelbar  
HWB 33,60

3.228 m<sup>2</sup> Grdfl.  
Radkeller  
fGEE 0,80

51 Zimmer  
Wellnessbereich

Kaufpreis: € 4.490.000  
T +43 5 0100 - 26253

Obj.-Nr. 965/933  
walter.adelmann@sreal.at

**Wir sind immer für Sie da, und ganz in Ihrer Nähe!** Die s REAL Immobilienfachberater:innen 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

## BURGENLAND

### s REAL Eisenstadt

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

### s REAL Oberwart

Schulgasse 44, 7400 Oberwart  
T +43 5 0100 - 26428  
burgenland@sreal.at

### s REAL Neusiedl am See

Untere Hauptstraße 7, 7100 Neusiedl am See  
T +43 5 0100 - 26326  
burgenland@sreal.at

## NIEDERÖSTERREICH

### s REAL Amstetten

Hauptplatz 31, 3300 Amstetten  
T +43 5 0100 - 25483  
amstetten@sreal.at

### s REAL Haag

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

### s REAL Korneuburg

Sparkassenplatz 1, 2100 Korneuburg  
T +43 5 0100 - 26200  
korneuburg@sreal.at

### s REAL Mödling

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

### s REAL St. Pölten

Josefstraße 120, 3100 St. Pölten  
T +43 5 0100 - 26236  
sanktpoelten@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, Hollabrunn, Mistelbach, Krems, Tulln, ...