

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.

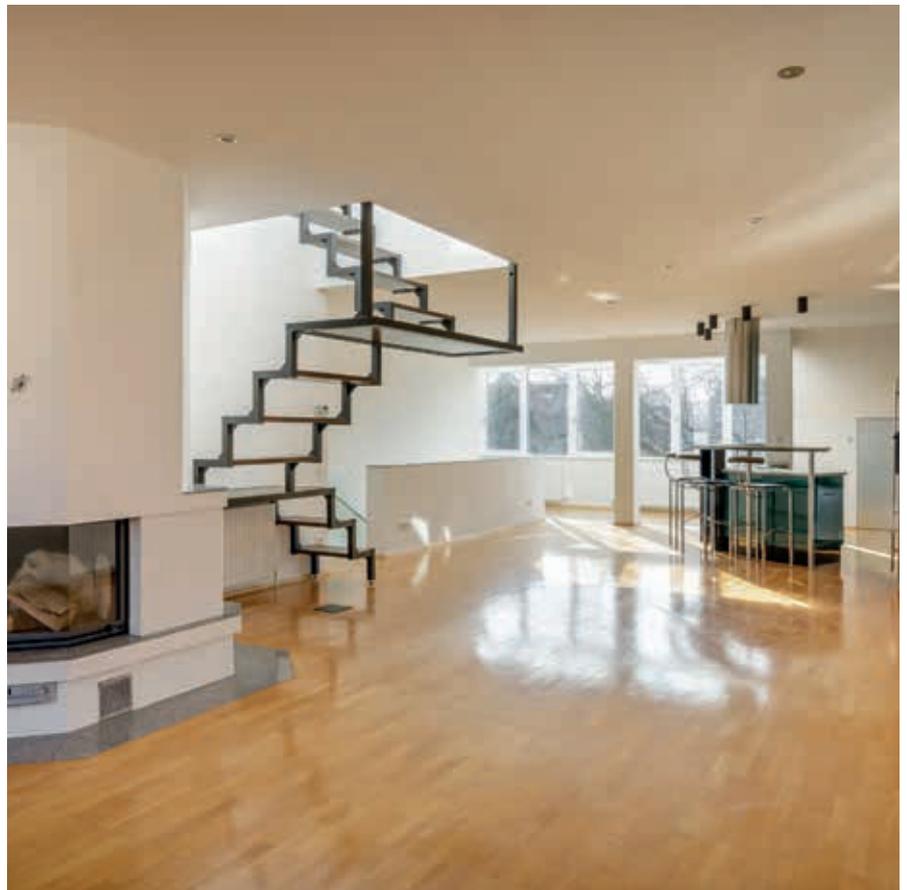
Mit dem Thema Fairness am Immobilienmarkt beschäftigt sich ein weiterer Artikel. Auf Basis einer Umfrage, die s REAL gemeinsam mit wohnet.at durchgeführt hat, haben wir die Fakten zusammengefasst. Welche Personengruppen fühlen sich bei der Immobiliensuche benachteiligt? Gibt es einen Familien-Malus? 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 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 m² Wohnfläche, 164,47 m² Nutzfläche, 4,5 Zimmer. HWB 104,1 kWh/m²a, KP € 1.145.000.

Kontakt: Cornelia Baumgartner
Tel. 05 0100 - 26343, 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 m² Wohnfläche, 1.622 m² Grundfläche, 6,5 Zimmer. HWB 91 kWh/m²a, KP auf Anfrage.

Kontakt: Margit Zettel, Tel. 05 0100 - 26281, 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 m² bis 105 m² Wohnfläche, Balkon/Terrasse/ Eigengarten. Fertigstellung: voraussichtlich Anfang 2025. HWB 26,2 kWh/m²a, KP € 278.223–688.496.

Kontakt: Mag. Alexander Kepka
Tel. 05 0100 - 26330, 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

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

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 runderneuetes 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, 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 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, 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 m² Wohnsalon mit Küchenblock, 3 Bäder, 3 WC, Belüftungsanlage mit Deckenkühlung, moderne Sicherheitstechnik.
 142 m² 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 m² 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 m² 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 m², 3 Zimmer, lichtdurchflutet, zentral begehbar, viel Platz für Wohnen und Arbeiten, Lift, Sicherheitstür, Einbauküche, französischem Balkon, Klimagerät, Kellerabteil, ausgezeichnete Infrastruktur.
 99,52 m² 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 m² 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



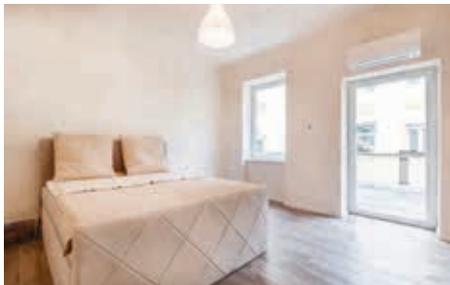
1100 Wien: Exklusives Landhaus mit geschütztem Südgarten mitten in Wien
 Das nach FengShui gestaltete Hauptgebäude bietet auf zwei großzügig ausgestatteten Etagen hervorragenden Wohnkomfort.
 209 m² Wfl. | 784 m² Grdfl. | 6 Zimmer
 2 Terrassen | Bad mit Wanne | Wirtschaftsraum
 HWB 147,50 | fGEE 2,62
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 m² Wohnfläche, Badezimmer mit Wanne, unmobilierte Küche, separate Toilette, Gasetagenheizung und Kachelofen, Kellerabteil
 ca. 50 m² Wfl. | 2 Zimmer | Kachelofen
 Kellerabteil | Bad mit Wanne | HWB 43,97
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 m², 3. Liftstock, zentral begehbar, 2 Zimmer, getrenntes Bad und WC, Ostbalkon, Abstellraum, Kellerabteil, Nähe U6/ S-Bahn Meidling.
 75,67 m² Wfl. | 77,76 m² 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 m² 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 m² 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 m². Sie verfügt im 1. Obergeschoss über einen hellen Wohnraum mit direktem Ausgang auf den ca. 6,24 m² großen Balkon.
 102,05 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche, ca. 6 m² großer Balkon, Einbauküche mit Fenster, Schrankraum, Bad mit Wanne
 ca. 65 m² 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 m² 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 ² Wfl.	2 Zimmer	BJ 1993
Kellerabteil	Grünlage	Sauna
Felbigergasse	HWB 93,50	fGEE 1,52
Kaufpreis: € 298.000	Obj.-Nr. 960/66137	
T +43 5 0100 - 26346	thomas.aschauer@sreal.at	

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

**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 ² Wfl.	2 Zimmer	BJ 1969
2. Liftstock	Sicherheitstüre	HWB 93
Kaufpreis: € 255.000	Obj.-Nr. 960/66143	
T +43 5 0100 - 26255	said.fahmy@sreal.at	

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

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

Gepflegte Erdgeschoss-Wohnung in guter Lage, Nfl. ca. 70 m², 2 Zimmer, Außenjalousien, Wohnzimmer mit Schwedenofen, Küche mit Abstellraum, Kellerabteil.

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

**1160 Wien: Klimatisierter Dachterrassentraum**

Redtenbachergasse, Dachausbau auf Altbau, BJ 1998, mit Raffinesse ausgestattet, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlaf- und Arbeitszimmer, Ost-Terrasse ca. 6 m² mit schönem Ausblick, Gasetagenheizung, BK € 293,80.

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

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

**1170 Wien: Garconniere inkl. Garagenplatz**

Baujahr 2000, 2. Liftstock, gepflegte Hausanlage, Garconniere ca. 33 m² inkl. 1 PKW Tiefgaragenplatz, Kellerabteil, BK. inkl. Heizung/ Warmwasser und Garagenplatz € 244,68.

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

**1170 Wien: Balkoneigentum Pointengasse**

Gepflegte Hausanlage mit Lift, BJ 1998, 4 Zimmer Wohnung mit Ausblick ca. 8,4 m² Balkon O/W, Adaptierungen notwendig, Kaufpreis inkl. KFZ Stellplatz und ca. 22 m² großen Hobbyraum, Hauszentralheizung, Hauszufahrt.

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

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

**1190 Wien: Reihenhaus in Sievering**

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

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

**1190 Wien: Renovierungsbedürftiger Wohnraum**

Wunderschöne Eigentumswohnung in Bestlage, Nfl. ca. 98 m², sonnige und helle 4 Zimmer, zentral begehbar, ca. 7 m² großer südseitiger Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof, 2 Stellplätze, inkl. Fenster mit integrierten Rolläden.

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

**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 m² 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 m² Wfl.

3 Zimmer

2 Balkone
KellerabteilBad mit Wanne
HWB 35,87Abstellraum
fGEE 1,62Kaufpreis: € 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 m² Wfl.

2 Zimmer

Büro/Schrankraum
Nähe U6getrennte Küche
HWB 116,60Loggia
fGEE 3,10Kaufpreis: € 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 m² 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 m² 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 m², absolute Ruhelage, Schlafzimmer mit Ausgang auf die große Terrasse, Einbauküche mit Elektrogeräten.

113 m² 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 m² 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 m², Nfl. ca. 102,85 m², 5,5 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, schöner herrlicher Garten, Garage ca. 20 m², Kachelofen, Alarmanlage, Sauna, Grillstelle, vollunterkellert.
102,85 m² Nfl. | 711 m² 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 m² 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 m² 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 m² Wfl. | 173,33 m² Nfl. | ca. 144,12 m²
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 m² 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 m², 4 Zimmer, möbliert, Balkon, Keller, gute öffentliche Anbindung

95 m² 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 m², 2,5 Zimmer, 2. Stock, sanierungsbedürftig, Kellerabteil, Fliesen- und Parkettboden, separates WC, Nähe Bahnhof Liesing, Ausblick ins Grüne.

64,72 m² 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 m² 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 m² 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 m², 3 Zimmer, 1. Lift-Stock, ruhiger Wohnungsanlage, Kellerabteil, Ende 2022 renoviert, Bahnhof Liesing fußläufig erreichbar.

ca. 77 m² 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. 49m² bis 84m² Wohnfläche
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- 2 Kindergärten
- Balkon/Loggia/Terrasse/Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- Tiefgaragenplätze zur Miete
- fertiggestellt

- HWB: 26,50 – 53,50 kWh/m²a B
- fGEE: 0,734 A
- Kaufpreis ab € 239.000,- netto
- provisionsfrei
- www.wildgarten.wien

Daniel Mitter, BA
T +43 5 0100 - 26211
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. 36m² bis 69m² Wohnfläche
 - klimaschonende Bauteilaktivierung: Heizen/Kühlen
 - autofreies Areal
 - Balkon/Loggia/Terrasse/Eigengarten
 - Tiefgaragenplätze zur Miete
 - fertiggestellt
- HWB: 31,7 – 45,37 kWh/m²a A B
 - fGEE: 0,697 A+
 - Kaufpreis ab € 195.000,- netto
 - provisionsfrei
 - www.wildgarten.wien

Doris Pfandler
T +43 5 0100 - 26204
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. 35m² bis 99m² 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/m²a 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. 41m² bis 106m² Wohnfläche
- Wärmeversorgung und Temperierung mittels Geothermie
- Photovoltaikanlagen
- Balkon/Terrasse/Garten
- 105 Garagenplätze (als Sonderwunsch E-Mobilität)
- Fertigstellung: vorauss. Ende 2024

- HWB: 26,2 kWh/m²a 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. 126m² Wohnfläche
- hofseitiger Baukörper
- Balkon/Terrasse/Garten
- 27 Tiefgaragenplätze, 2 Motorrad-Stellplätze
- fertiggestellt
- HWB: 30,93 – 44,26 kWh/m²a 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. 36m² bis 88m² Wohnfläche
- außenliegendes Beschattungssystem
- hochwertige Materialien, Einbauküchen, Fußbodenheizung
- Balkon/Loggia/Terrasse
- Tiefgaragenplätze
- Fertigstellung: vorauss. Frühjahr 2024
- HWB: 31 kWh/m²a 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. 33m² bis 89m² Wohnfläche
 - Balkon/Loggia/Terrasse/Garten
 - Zukauf von Eigengarten möglich
 - 34 KFZ-Stellplätze
 - Fertigstellung: vorauss. Sommer 2025
- HWB: 31,6 kWh/m²a 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. 40m² bis 92m² Wohnfläche
 - Einbauküchen mit Vollaussstattung
 - Photovoltaik Anlage
 - Balkon/Terrasse/Garten
 - Tiefgaragenplätze
- fertiggestellt
 - HWB: 29 – 32,5 kWh/m²a 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. 92m² bis 133m² Wohnfläche
- Balkon/Terrasse/Garten
- Niedrigenergie - Ziegelmassiv
- 15 KFZ-Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Sommer 2023
- HWB: 25,4 - 30,7 kWh/m²a 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. 41m² bis 69m² Wohnfläche
- grüne Freizeit- und Ruhelage
- Balkon/Terrasse/Garten
- Tiefgaragenplatz
- Fertigstellung: vorauss. Winter 2024
- HWB: 32,87 kWh/m²a 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. 52m² bis 105m² Wohnfläche
- hochwertige Innenausstattung
- moderne Haustechnik, Niedrigenergie
- Balkon/Loggia/Terrasse/Garten
- KFZ-Stellplätze
- fertiggestellt
- HWB: 23,6 kWh/m²a 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. 47m² bis 78m² Wohnfläche
- Niedrigenergiebauweise – Ziegel-massiv
- Ökologische Luftwärmepumpe
- Balkon/Terrasse/Garten
- 18 KFZ-Stellplätze im Eigentum
- Fertigstellung: vorauss. März 2024
- HWB 33,20 kWh/m²a **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. 52m² bis 97m² Wohnfläche
- Niedrigenergiebauweise – Ziegelmassiv
- ökologische Luftwärmepumpe
- Balkon/Terrasse/Garten
- 15 KFZ-Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Oktober 2023
- HWB: 35,3 kWh/m²a **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. 80m² bis 92m² Wohnfläche
- Eigengarten/Terrasse/Balkon
- barrierefreie Liftanbindung
- Tiefgaragenplatz möglich
- Klimaaktiv-Zertifizierung

- HWB: 22,7 kWh/m²a **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
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

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.





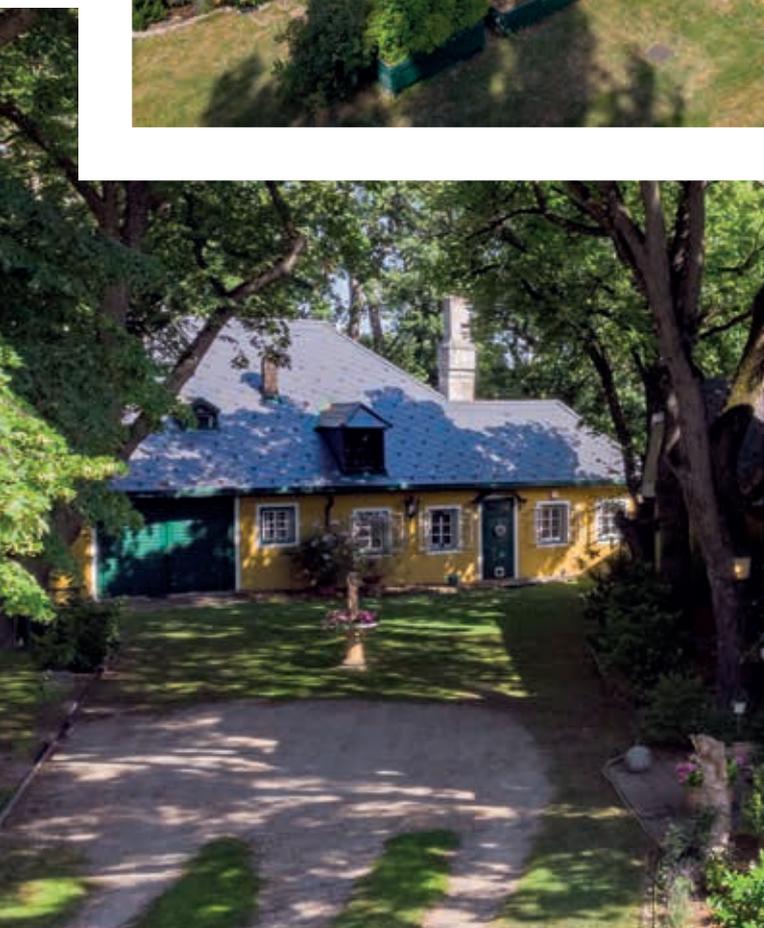
2371 Hinterbrühl: Ihr Nachbar die Burg Liechtenstein – wundervoller Baugrund

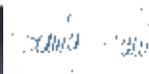
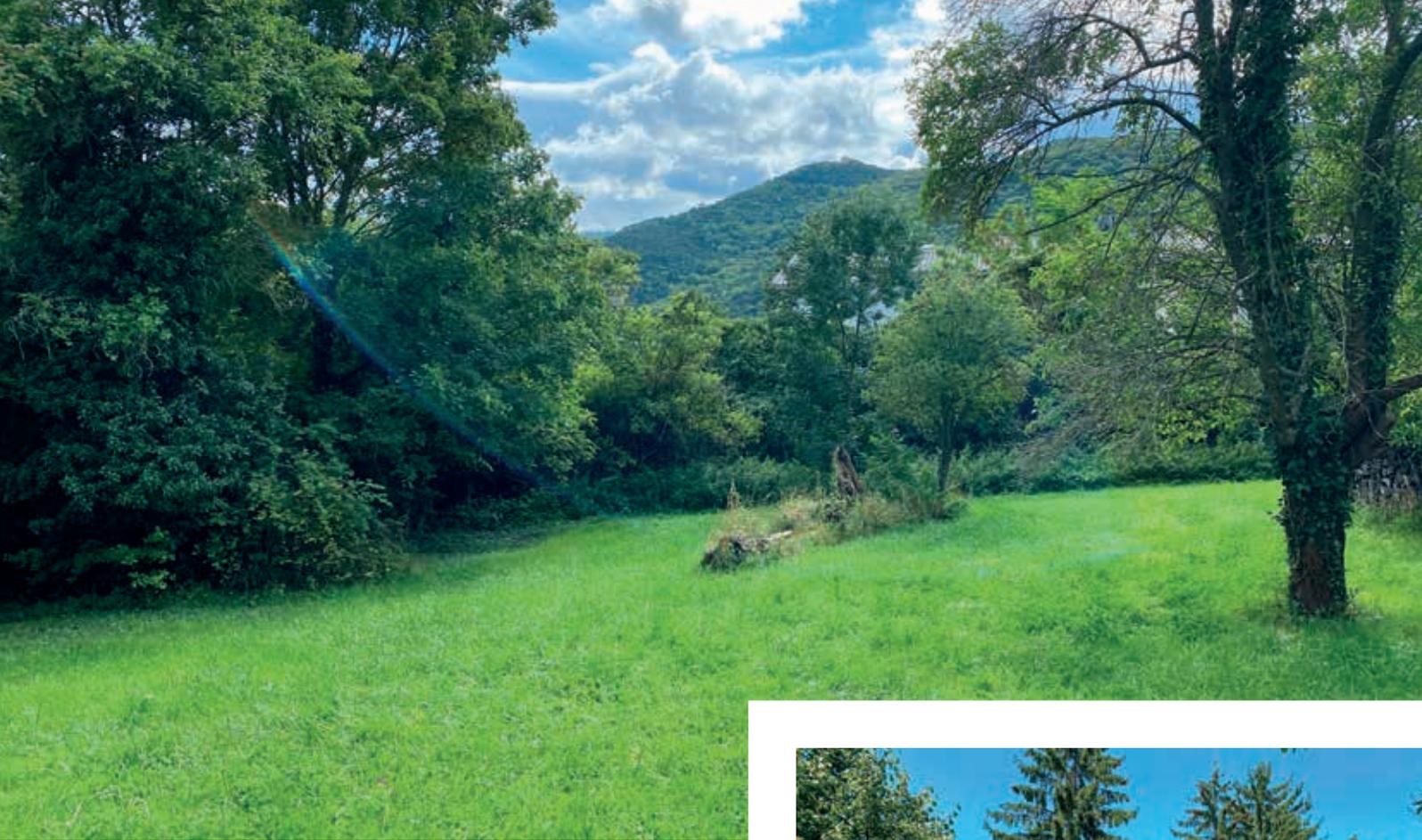
Ca. 2.070 m² Grund, Altbaumbestand, südwestlich,
300 m² verbaubar, offene Bauweise, BK I, Teilung möglich.
Obj. Nr. 960/58627, Kaufpreis € 1.790.000.

Alain Zeiler

T +43 5 0100 – 26251 | alain.zeiler@sreal.at

Zeiler





2372 Gießhübl: Traumhaftes Anwesen – bestechender Ausblick

Imposante Liegenschaft mit ca. 6.900 m² Grundfläche, Nebengebäude, ca. 140 m² Terrassenfläche, ca. 490m² Wohnfläche.

Obj. Nr. 960/63079, HWB 245 kWh/m²a, Kaufpreis auf Anfrage.

Sonja Pani

T +43 5 0100 - 26250 | sonja.pani@sreal.at



2500 Baden: Zentrumsnahes Stadthaus mit drei Wohneinheiten

Drei Wohneinheiten in sehr gutem Zustand, ca. 500 m² Grund, zwei Terrassen. Obj. Nr. 960/60349, HWB 151 kWh/m²a, Kaufpreis € 1.890.000.

Karl Fröschl
T +43 5 0100 – 26340 | karl.froeschl@sreal.at





2500 Baden: Historische Repräsentationsliegenschaft

Exklusive Villa aus der Kaiserzeit mit parkähnlichem Grund, ca. 2.237 m² Grundfläche, ca. 600 m² Wohnfläche plus gepflegtem ausgebauten Souterrain. Obj. Nr. 960/55952, HWB 90 kWh/m²a, Miete auf Anfrage.

Karl Fröschl
T +43 5 0100 – 26340 | karl.froeschl@sreal.at





Karl Fröschl

1040 Wien: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Wundervolles Wohnen auf ca. 196 m², vier Zimmer, drei Bäder, zwei Terrassen ca. 55 m², Pkw-Stellplatz möglich, Nähe zu Schloss Belvedere und Innenstadt, Obj. Nr. 960/64471, HWB 132,9 kWh/m²a, Kaufpreis € 1.650.000.

Karl Fröschl

T +43 5 0100 - 26340 | karl.froeschl@sreal.at





Zeiler

2340 Mödling: Moderne Architektur trifft auf einzigartige Natur

Zeitlos modernes Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise, ca. 400 m² Grund, ca. 270 m² hochwertige Nutzfläche pro Wohneinheit, Pool, unverbaubarer Blick auf die Stadt Mödling, ökologisches Energiekonzept. Obj. Nr. 960/62799, HWB 29,7 kWh/m², 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 m² 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 m² in Bestlage, kein Bauzwang, komplette Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung, großer Abstand zu Nachbargrundstücken.

748 m² 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 m², zentral begehbar, Lift, Rollläden, Insektenschutzgitter, Kellerabteil, Rad- und Kinderwagen-abstellplatz, begrünter Innenhof mit Spielplatz, die sehr ruhige Lage verspricht eine hohe Lebensqualität.

60 m² 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 m² Ntzfl., 4 Zimmern, Terrasse und Garten mit ca. 256 m², helle Räume, optimales Platzangebot und viel Wohlfühlcharakter.

115 m² Nfl. | 256 m² 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 m² 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 m² Ntzfl., 3 Zimmern, geplanter Südterrasse und Doppelgarage. Gestalten Sie das Wohlfühlhaus nach eigenen Wünschen und Vorstellungen.

102,49 m² Nfl. | 501 m² 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 m², Nutzfl. rd. 195 m², Keller 104 m², hochwertigste Ausstattung, Garten u. Terrasse, Swimmingpool, Gartenhaus und Werkstatt.

195 m² Nfl. | 950 m² Garten | 1.544 m² 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 m², 4 Zimmer, zentral begehbar, Garten, Terrasse, Loggia, Abstellraum, Badezimmer mit Fenster und Badewanne, Kellerabteil, PKW-Stellplatz, ruhige Wohnlage.

122 m² 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 m² Balkon, Bad mit Dusche und Badewanne, Lagerraum, PKW-Stellplatz, optimale Verkehrsanbindung.

HMZ €804,83, BK €191,63
 76,65 m² 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 m², Gfl. ca. 543 m², 3 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kabinett, Grillstube, Bad, WC, Abstellraum, traumhafter Innenhof.

120 m² Nfl. | 543 m² 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 m², Nfl. ca. 240 m², 7,5 Zimmer, inkl. Solarpaneele, überdachter Whirlpool, ca. 47 m² große Garage, wunderschöner Garten mit Brunnen und Teich, sowie großem Schuppen.

240 m² Nfl. | 1.729 m² 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.

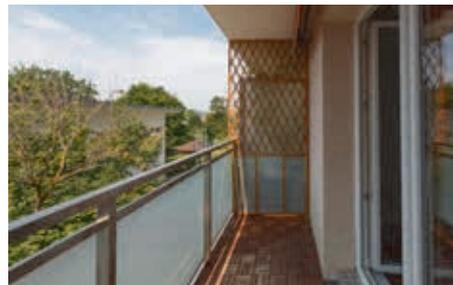
HMZ €1.700,00, BK €300,00
 153,67 m² Wfl. | 208,48 m² Nfl. | 130 m² Garten
 4 Zimmer | 1 Terrasse | 3 Wohnetagen
 HWB 58,90 | fGEE 1,15
Gesamtmierte: € 2.000 | Obj.-Nr. 960/64554
 T +43 5 0100 - 26223 | christian.dobeiner@sreal.at



2100 Korneuburg: 3-Zimmer Wohnung in Zentrumsnähe
 Nfl. ca. 79,24 m², Kohlekamin, Kellerabteil, helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf den Balkon, Küche mit sämtlichen Geräten, in unmittelbarer Nähe vom Stadtzentrum Korneuburg.
 79,24 m² 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 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche, Balkon, modernes Badezimmer, begrünter Innenhof, Küche mit Fenster, großes Kellerabteil, Waschküche, Rad- und Kinderwagenabstellplatz, praktischer Abstellraum.
 79,14 m² 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 m², Nfl. ca. 260 m², 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 m² Nfl. | 759 m² 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 m² (ca. 400 m² 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 m² 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 m², Nfl. ca. 140 m², inkl. Wintergarten, Holzofen, gepflegter Garten mit verschiedenen Obstbäumen sowie einen Brunnen und Teich, überdachte Terrasse, in angenehmer Ruhelage.
 140 m² Nfl. | 1.181 m² Garten | 1.295 m² 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 m², absolute Ruhelage, viel Platz für jegliche Hobbies, inkl. einer Wohnung im OG, großer Weinkeller, mehrere Garagen, 2 Wintergärten, Wellnessbereich, Sauna und Swimmingpool.
 372,02 m² Nfl. | 2.570 m² Garten | 3.285 m² Grdfl.
 7 Zimmer | HWB 289 | fGEE 2,92
Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26220
Obj.-Nr. 960/58428
karin.jama@sreal.at



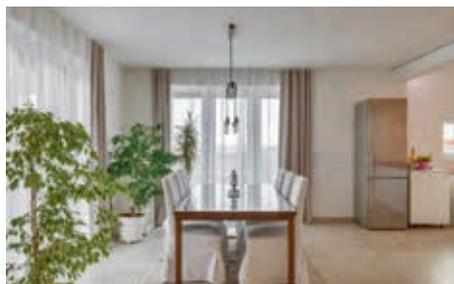
2202 Königsbrunn im Weinviertel: Selbstversorger aufgezupst
 Wunderschönes ca. 4.000 m² großes Grundstück, Flächenwidmung: landwirtschaftlich genutzte Grundfläche, inkl. Gartenhaus, Obst- und Nussbäumen, Bienenstöcke, Wasseranschluss vorhanden, wunderschöner Fernblick über Wien und weiter.
 4.014 m² 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 m² Wfl. | 493 m² Garten | 614 m² 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 m², Gfl. ca. 460 m², 7 Zimmer, Garten, 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss hofseitig ausgerichtet.
 253,58 m² Nfl. | 460 m² 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 m², Gfl. ca. 778 m², 6 Zimmer, Fußbodenheizung, Garten, elektrische Außenrollos, Insektenschutzgitter, überdachte Autoabstellfläche, voll ausgestattetes Gästehaus.
 235,56 m² Nfl. | 456,61 m² Garten | 778 m² 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 m² Nfl. | 240 m² 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 m², Grundfläche ca. 425 m², Wohnküche mit Kachelofen, Balkon, Terrasse, 2 PKW-Stellplätze
 138 m² Wfl. | 236 m² Garten | 425 m² 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 m² Grund, quadratische Parzelle, Bauland-Wohngebiet, 25% verbaubar, 2 Wohneinheiten möglich, private Zufahrt, Kaufpreis inklusive Aufschließungskosten
 ca. 790 m² 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 Bahnhofsnahe, Spitzenlage, 2 Zimmer auf ca. 73m² Wohnfläche im 1.Stock, Fußbodenheizung, Dachterrasse ca. 25m², Gartenmitbenützung, Möbel, PKW-Stellplatz
 73 m² 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 Bahnhofsnahe
 Geräumige und sonnige Wohnung 3 Zimmer Mietwohnung, ca. 76 m² Wohnfläche, Balkon, Bad mit Wanne und Dusche, Autoabstellplatz in der Garage, nahe Bahnhof
 HMZ €849,85, BK €188,05, USt €23,91
 76 m² 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 m², Balkon, neuwertige Küche, Kellerabteil, KFZ-Abstellplatz, Fußbodenheizung (Fernwärme), ausgezeichnete Infrastruktur.
 HMZ €773,00, BK €139,69, USt €77,30
 49,09 m² 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. 240m², Wohnfläche ca. 123 m², Keller ca. 5m², großzügiger Wohn- Essbereich, Küche mit Fenster, Garten komplett uneinsehbar, top Infrastruktur
 123 m² Wfl. | 242 m² 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. 600m² Grundfläche, Sommerhäuschen, Pool, Gartenhaus, automatische Bewässerung, 25% verbaubar, Bauklasse I und II, top Infrastruktur
 605 m² 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 m² Wohnfläche, 2ter und letzter Stock, große Loggia, prompt beziehbar
 72 m² 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. 82m², Einbauküche mit Elektrogeräten, große Loggia, nahe Schloßpark Hunyadi, Kellerabteil
 82 m² 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. 174m², Grundfläche 206m², Bad mit extravaganter Fensterfront, moderne Einbauküche, großzügiges Büro, Fitness/Stauraum, Garten mit Gartenhütte, 2 PKW-Stellplätze
 174 m² Wfl. | 206 m² 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 m², Erdgeschoß, großer Schauraum, Sanitärraum, Küche, Parkmöglichkeiten für 3-4 PKW
 HMZ €900,00, USt €180,00
 ca. 75 m² 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 Holzütte 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 m² 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 ² Wfl.	86,35 m ² 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 ² 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 ² Wfl.	260 m ² Garten	406 m ² 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 m², Wfl. ca. 151 m², 3 Zimmer, schön und gepflegt, Terrasse ca. 20 m², Carport, Einbauküche, Sauna, Wasch- und Trockenraum, Grillstelle, Whirlpool, Fitnessraum und Kellerbar.

151 m ² Wfl.	523 m ² 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 ² 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 m², 4 Zimmer, Wohnfläche 131 m², Terrasse, Garten 260 m², Carport + Stellplatz, Fertigteilbauweise, vollwertige Küche

131 m ² Wfl.	260 m ² Garten	406 m ² 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. 67m² Wohnfläche inkl. verglaster Loggia, 4. Liftstock, Bad mit Dusche, Abstellraum, Kellerabteil, Grünblick, top Infrastruktur

61 m ² Wfl.	ca. 67 m ² 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 m² große Grundstück mit einer 27 m² großen Terrasse durch seine Lage mit perfekter Süd-Ostausrichtung.

100 m ² Wfl.	881 m ² 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 m² Nutzfläche, Erdgeschoss/Hochparterre, 2 Sanitärräume, großer Kellerraum, exzellente Lage (Nähe Josefsplatz)

HMZ €1.152,00, BK €210,00

110 m ² 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 m² Wohnfläche, ca. 521 m² Gesamtgrund, Pellets- und Stromheizung, 2 Stromzähler, ein Teil vermietbar, keine Kurzparkzone

163 m ² Wfl.	521 m ² 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 m², Einbauküche mit Elektrogeräten, 40m² großer Lager-, KFZ- od. Hobbyraum, 2 PKW Plätze

100 m ² Wfl.	167 m ² Nfl.	215 m ² Garten
372 m ² 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. 118m² Wohnfläche, 2 Terrassen mit je 25 m², 1 Garagenparkplatz, Bad mit Dusche, 1 Gästetoilette, Kellerabteil

118 m ² 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**

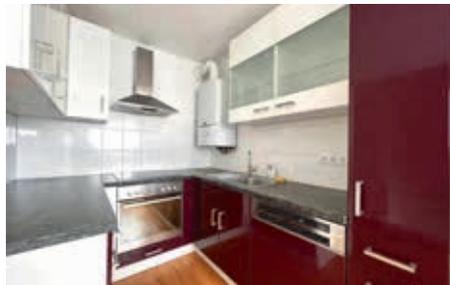


3100 St. Pölten: Eigentumswohnung

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, Südterrasse, 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**

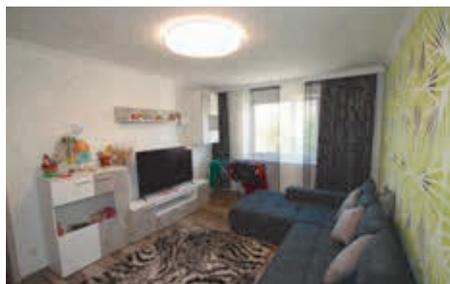


3300 Greinsfurth: Mietwohnung

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.

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**



SREAL
 Immobilien

Ihr EXKLUSIV Newsletter für Sie.



3300 Amstetten: Stadthaus

Sanierungsbedürftiges Wohnhaus in zentrumsnaher Lage von Amstetten bietet ca. 115 m² 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 ² Wfl.	173 m ² Grdfl.	5 Zimmer
1 Terrasse	HWB 242	fGEE 3,62
Kaufpreis: € 144.000		Obj.-Nr. 960/62384
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 ² Wfl.	3 Zimmer	HWB 298
fGEE 3,42		
Kaufpreis: € 70.000		Obj.-Nr. 960/60363
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 ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon	
HWB 53			
Gesamtmiete: € 796,01		Obj.-Nr. 960/66279	
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 m² befindet sich in sonniger Lage im Grünen, die Aufschließungskosten sind noch zu entrichten, die Versorgungsleitungen liegen in der Straße, es besteht eine Bauverpflichtung.

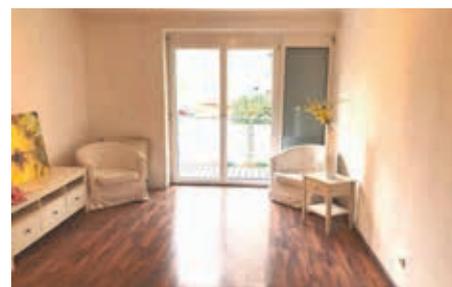
805 m ² Grdfl.	Kaufpreis: € 56.350	Obj.-Nr. 960/63429
	T +43 5 0100 - 25483	herbert.schnettgen@sreal.at



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



3400 Kierling: 78m² großer Familienhit

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

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



3423 St. Andrä-Wördern: Hier möchte ich leben

Eigentumswohnung, Nfl. ca. 70 m², 3 Zimmer, offene Wohnküche mit sämtlichen Geräten, ca. 8 m² Balkon mit Grünblick, Gemeinschaftsgarten, KFZ-Stellplatz und Rollläden, in hervorragender Lage.

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



3426 Muckendorf: Modernes 5 Zimmer Reihenhaus, Ziegelmassiv

Wfl. ca. 135 m², 5 Zimmer, 2 Ebenen, großer Garten mit Terrasse, teilmöbliert, 2 KFZ-Stellplätze, elektrische Außenjalousien, Ziegelmassivbau.

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



3451 Atzelsdorf: Gemütliches Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage

3451 Atzelsdorf Gemütliches Einfamilienhaus Gfl. ca. 690 m², Nfl. ca. 115 m², neuwertige Massivbauweise, Einbauküche, Terrasse, Carport, freistehender Kamin, klare, moderne Architektur und offene, lichtdurchflutete Raumaufteilung.

115 m ² Nfl.	690 m ² Grdfl.	1 Terrasse
HWB 51,80	fGEE 0,85	
Kaufpreis: € 529.000		Obj.-Nr. 960/66106
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 ² Nfl.	610 m ² Grdfl.	5 Zimmer
HWB 169	fGEE 1,82	
Kaufpreis: € 245.000		Obj.-Nr. 960/66139
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 m² Loggia - Blick auf Krems, ca. 76 m² Nutzfläche, tolle Raumaufteilung, Parketten, 5. Liftstock, KP geldlastenfrei und inklusive KFZ-Stellplatz.

75,99 m ² Nfl.	3 Zimmer	1 Loggia
HWB 46,20	fGEE 1,12	
Kaufpreis: € 159.000		Obj.-Nr. 960/63061
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 m² Nutzfläche zzgl. ca. 8 m² Loggia, zentrale Raumaufteilung, Parketten, 3. Liftstock, KP geldlastenfrei und inklusive Garagenbox.

94,52 m ² Nfl.	4 Zimmer	1 Loggia
HWB 46,20	fGEE 1,12	
Kaufpreis: € 191.000		Obj.-Nr. 960/61551
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 m² Nutzfläche zzgl. 8 m² Loggia, perfekte Raumaufteilung, Parketten, 3. Liftstock, KP geldlastenfrei und inklusive Garagenbox.

75,99 m ² 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 ² Nfl.	945 m ² 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 ² Wfl.	406 m ² Nfl.	1.270 m ² Garten
1.878 m ² 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



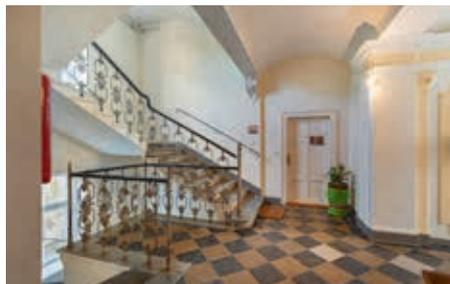
3571 Tautendorf: Einfamilienhaus

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 ² Wfl.	883 m ² 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 m² Ntzfl. bis 01/2025 vermietet, Wohnung 2 dzt. leer, Büro mit rd. 187 m² derzeit vermietet, 5 Stellplätze (3 vermietet), Rohdachboden mit ca. 186 m² Nutzfläche ausbaufähig.

611 m ² 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 m² 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 ² Garten	2.406 m ² 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 ² Nfl.	919 m ² Garten	1.199 m ² 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 ² Nfl.	941 m ² Garten	1.065 m ² 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 m² Nutzfläche, 10 Zimmer, barocke Stilmöbel, ausbaufähiger Dachboden, Garten, Carport.

170 m ² Garten	400 m ² 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 ² Garten	402 m ² 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: Architektenvilla mit großzügigem Garten

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

2.433 m ² Garten	2.630 m ² 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 m² Nfl. | 101 m² Grdfl. | 6 Zimmer
 HWB 364 | fGEE 4,02

Kaufpreis: € 159.000
 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/64396
 hans.zottl@sreal.at



3911 Uttissenbach: Baugrundstück Nähe Zwettl

In schöner, leicht erhöhter Ortsrandlage, 1.929 m² neu vermessen, Bauland Agrar, Kanal-, Wasser und Stromanschluss an Grundgrenze, Leerverrohrungen vorbereitet, Zufahrt wurde gebaggert und planiert. 1.929 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 99.000
 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/63031
 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 m² Garten | 903 m² Grdfl. | 6 Zimmer
 2 Balkone | 1 Terrasse | HWB 127,80
 fGEE 1,21

Kaufpreis: € 295.000
 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/66150
 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 m² Nfl. | 680 m² Garten | 1.354 m² Grdfl.
 9 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 354
 fGEE 4,35

Kaufpreis: € 199.000
 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/62183
 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 m² Garten | 2.353 m² Grdfl. | 1 Terrasse
 HWB 358 | fGEE 3,48

Kaufpreis: € 239.000
 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/65634
 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 m² Nfl. | 1.063 m² Garten | 1.363 m² Grdfl.
 5 Zimmer | HWB 278 | fGEE 3,44

Kaufpreis: € 129.000
 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/62444
 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 m² Nfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
 Bad mit Wanne | Abstellraum | zentral begehbar
 sanierter Neubau | HWB 33,67 | fGEE 1,13

Kaufpreis: € 198.000
 T +43 5 0100 - 26265

Obj.-Nr. 960/64551
 andreas.vanek@sreal.at



7000 Eisenstadt: Niedrigenergie Neubau

Diese wunderschöne Gartenwohnung befindet sich in angenehmer Ruhelage und ist nach Südwest ausgerichtet. Zwei Garagenplätze runden das Angebot ab.

100,37 m² Wfl. | 91,78 m² Garten | 4 Zimmer
 1 Terrasse | Schrankraum | Fußbodenheizung
 Keller | Abstellraum | HWB 26,52
 fGEE 0,75

Kaufpreis: € 432.000
 T +43 5 0100 - 26265

Obj.-Nr. 960/66249
 andreas.vanek@sreal.at



7012 Zagersdorf: Hochwertig errichtete Doppelhaushälfte

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

149 m² Wfl. | 168,85 m² Nfl. | 412 m² Grdfl.
 4 Zimmer | 1 Terrasse | Garten
 Nebengebäude | Garage | Carport
 HWB 42,82 | fGEE 0,93

Kaufpreis: € 492.000
 T +43 5 0100 - 26265

Obj.-Nr. 960/66083
 andreas.vanek@sreal.at



7051 Grobhfleien: 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 m² Grdfl. | zentrale Lage | gute Infrastruktur
 Ruhelage | aufgeschlossen

Kaufpreis: € 380.000
 T +43 5 0100 - 26265

Obj.-Nr. 960/65682
 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.

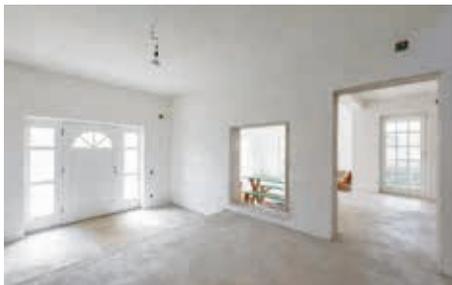
99,23 m² Wfl. | 823 m² Grdfl. | 4 Zimmer
 Dachboden mit Potential | Keller | Garage
 HWB 111,90 | fGEE 1,52

Kaufpreis: € 395.000
 T +43 5 0100 - 26281

Obj.-Nr. 960/66018
 margit.zettel@sreal.at



7163 Andau: Einzigartiges Anwesen im Landhausstil
 Zum Verkauf gelangt dieser moderne Streckhof mit viel Platz und uneinsehbarer Ruheoase.
 243 m² Wfl. | 1.622 m² 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 m² Wfl. | 952 m² 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 m² Wfl. | 341,50 m² Nfl. | 817 m² 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 m² Wfl. | 275 m² Nfl. | 829 m² 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 m² Wfl. | 127 m² Nfl. | 650 m² 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 m² Wfl. | 230 m² Nfl. | 623 m² Garten
 1.574 m² 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 m² Wfl. | 302 m² Nfl. | 2.500 m² 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 m² Wfl. | 362 m² Nfl. | 1.500 m² Garten
 1.929 m² 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. 130m² große separate Wohneinheiten die gesondert begehbar sind. Jede Wohneinheit hat 3 Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Wirtschaftsraum Bad und sep. WC.
 271 m² Wfl. | 380 m² Nfl. | 963 m² 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 m² 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 ² Nfl.	9 Zimmer	Stellplätze anmietbar
		HWB 87
Fernwärme	2. Stock	Obj.-Nr. 965/640
Gesamtmiete: € 2.433,61	T +43 5 0100 - 26260	paul.tibaj@sreal.at



1120 Wien: neuwertiger Eissalon in top Frequenzlage

Eissalon - Kaffee & Konditorei, Verkaufsfläche ca. 100 m², 2020 komplett neu saniert und renoviert, hochwertige Ausstattung, ca. 80 m² Kellerräumlichkeiten, Schanigarten ca. 85 m², TOP Frequenzlage.
HMZ €1.135,71, BK €255,02, USt €286,16

ca. 100 m ² Nfl.	großer Keller	Schanigarten
Gesamtmiete: € 1.716,99	Obj.-Nr. 965/811	alain.zeiler@sreal.at
T +43 5 0100 - 26251		



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 ² Nfl.	3 Zimmer	Teeküche
Stellplätze anmietbar	Ruhelage	HWB 46
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 ² 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 Fische: 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 ² 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 ² Nfl.	teils klimatisiert	Lager- & Serverraum
Archivflächen	Fernwärme	
Fitnessraum	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 ² 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 m² Nfl. | 1.936 m² 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 beziehb., Gasheizung.
HMZ €1.268,01, BK €280,00, USt €309,60

140,89 m ² 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 m² Nutzfläche, teilmöbliert, Gasetagenheizung, 3 BMM Kautions.
HMZ €1.112,00, BK €225,00, USt €267,40

139 m ² Nfl.	HWB 94,60	fGEE 1,50
Gesamtmiete: € 1.604,40	Obj.-Nr. 960/66278	
T +43 5 0100 - 26257	hans.zottl@sreal.at	





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 m² 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 m² große Büro- oder Praxisräumlichkeit zur nächsten Hauptmiets. Parkplätze können zusätzlich angemietet werden.

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

186 m² Nfl. | 5 Zimmer

Aufzug | HWB 47,20

Gesamtmiets: € 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 m² Nfl. | 5,50 Zimmer

Klimaanlage | HWB 47

Gesamtmiets: € 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.

S REAL
Immobilien



1070 Wien: Neubaugasse - Ebenerdiges Büro/Praxis/Geschäft

Zur Vermietung gelangt eine ca. 324 m² 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, Sanitäranlagen und eine Teeküche. Das Objekt wird ohne Ablöse übergeben.

HMZ €6.006,21, BK €659,19 zzgl. USt

324,66 m² Nfl.

top Lage
HWB 166,20

4 Büro- bzw.
Verkaufsräume
fGEE 1,77

2 Lagerräume
Neubaugasse

Gesamtmiets: € 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 m², 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 m² Nfl.

Hotelbar
HWB 33,60

Kaufpreis: € 4.490.000
T +43 5 0100 - 26253

3.228 m² Grdfl.
Radkeller
fGEE 0,80

51 Zimmer
Wellnessbereich

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, ...