

# WOHNEN

s REAL Immobilien

## IMMOBILIENHIGHLIGHTS KÄRNTEN

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



**Asmira Slamnik, Robert Haubiz**  
Geschäftsführer:innen

## DAS WOHNEN VERÄNDERT SICH

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

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

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

Wir wünschen Ihnen einen wunderbaren Herbst!

**Asmira Slamnik**  
**Robert Haubiz**  
Geschäftsführer:in

# High- lights

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



## 9300 St. Veit/Glan: Bauernhaus mit Mühle

Absolute Rarität: Im Bauernhaus wurden vier unterschiedlich große Wohnungen mit Bad und Küche geschaffen. Ein großer Dachboden, Tenne, ist auch vorhanden. In der Mühle: Eine eigene tolle Wohneinheit über drei Etagen bietet Ruhe, Sonne, Flair. 2.563 m<sup>2</sup> Grundfläche, 442,69 m<sup>2</sup> Nutzfläche. HWB 228 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 590.000.

Kontakt: Walter Steinlechner, Tel. 0664 1845640, [walter.steinlechner@sreal.at](mailto:walter.steinlechner@sreal.at)



## 9773 Irschen: In die Berg bin i gern!

Beeindruckend und in gemütlicher Hüttenatmosphäre präsentiert sich dieses exklusive Almhaus in bester Lage hoch über dem Kräuterdorf Irschen. Eingebettet in atemberaubender Umgebung auf ca. 1.600 m Seehöhe, von wo Sie das traumhafte Ambiente sowie die umliegenden Berge genießen können. Drei Zimmer, 131,95 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 695 m<sup>2</sup> Grundfläche. HWB 95 kWh/m<sup>2</sup>a, KP auf Anfrage.

Kontakt: Gaby Gugganig, Tel. 05 0100 - 33590, [gaby.gugganig@sreal.at](mailto:gaby.gugganig@sreal.at)



## 9220 Auen: Einfamilienhaus mit Wörthersee-Blick

Tolle Liegenschaft mit großzügigem Grundstück und Badekabine am türkisgrünen Wörthersee: gepflegtes Einfamilienhaus (138 m<sup>2</sup>) auf 1.935 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Drei Schlafzimmer, zwei Bäder, großer Garten, Terrasse, hohe Lebensqualität, Luftwärmepumpe, Kamin. HWB 113 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 1.200.000.

Kontakt: Cornelia Schmid, Tel. 0664 2206331, [cornelia.schmid@sreal.at](mailto:cornelia.schmid@sreal.at)

# INHALT

Highlights .....	2
Coverstory .....	4
Fairness im Fokus .....	8
Klagenfurt .....	12
Feldkirchen .....	17
Kärnten/Osttirol .....	19
Spittal .....	24
Wolfsberg/Völkermarkt .....	28
St. Veit/Glan .....	32
Lienz .....	35

## 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:** Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol Realitätenvermittlung-GesmbH, 9020 Klagenfurt

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

**Fotos:** k25 Werbeagentur GmbH, AdobeStock, ELISABETH CICHON photography

**Hersteller:** SDT/Druckbotschafter, Klagenfurt

**Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** [www.sreal.at/de/offenlegung-kaernten](http://www.sreal.at/de/offenlegung-kaernten)

**Medieninhaber und Herausgeber:** Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol Realitätenvermittlung-GesmbH, Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt, T +43 5 0100 - 30610  
**Geschäftsführer:** Asmira Slamnik, Robert Haubiz

**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](https://www.wohnnet.at), eine große Umfrage durchgeführt. Ein zentrales Ergebnis: Jede fünfte befragte Person gibt an,

bei der Immobiliensuche den Eindruck von Benachteiligung erfahren zu haben.

## Sprachbarrieren

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

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



## „Wollen Maßstäbe setzen“

s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch im Interview.

### Wieso hat s REAL diese Umfrage durchgeführt?

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

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

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

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

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

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

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

### Wie sensibilisiert s REAL Mitarbeiter:innen?

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

## Gibts ein Familien-Malus?

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

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

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



## DIE UMFRAGE

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

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



### DIE 7 MEISTGENANNTEN GRÜNDE FÜR BENACHTEILIGUNG:

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



### DIE 7 MEISTGENANNTEN GRÜNDE FÜR BEVORZUGUNG:

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

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

## Das liebe Geld ...

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

muniziert s REAL auch in Schulungen an Branchenneulinge.

## Neuer Bonitätsprozess

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

## Wenn Vorurteile verschwinden

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



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

**s REAL Klagenfurt**  
Bahnhofstraße 8, 9020 Klagenfurt

<p>Franchisenehmerin</p>  <p>Marion Widmann M +43 664 2229019 office@sreal-klagenfurt.at</p>	<p>Vertriebsassistentin</p>  <p>Mag. Elisa Mallner M +43 463 507 477 office@sreal-klagenfurt.at</p>
<p>Unsere Immobilienspezialist:innen</p>	
 <p>Mag. Angelika Herndl-Schinnerl M +43 664 8184116 angelika.herndl-schinnerl@sreal.at</p>	 <p>Cornelia Schmid M +43 664 2206331 cornelia.schmid@sreal.at</p>



**9201 Krumpendorf am Wörthersee: Lebensfreiraum in Seenähe**  
Diese Wohnung hat ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen und einen Balkon mit einem wunderbaren Ausblick ins Grüne. Diese entzückende Maissonette liegt im 1. und 2. (Dachgeschoß) Stock einer Wohnanlage, die im Jahre 1990 erbaut worden ist und ist wie folgt aufgeteilt: 1. Ebene: Vorraum, WC, Abstellraum, sehr schöne möblierte Küche und großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Auf der 2. Wohnebene befinden sich 2 Schlafzimmer, das Badezimmer, ein Abstellraum und eine sonnige Galerie. Die Wohnung ist sehr gepflegt und die Küche ist im Kaufpreis inkludiert. Beheizt wird die Wohnung elektrisch, im Wohnzimmer kann eventuell ein Ofen angeschlossen werden.

105 m <sup>2</sup> Wfl. fGEE 1,84	1 Balkon	HWB 60
--------------------------------------	----------	--------

**Kaufpreis: € 375.000**  
T +43 664 818 41 16

**Obj.-Nr. 1085/3674**  
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



**9220 Velden am Wörther See: Liegenschaft mit großzügigem Grundstück und Badekabine am türkisgrünen Wörthersee!**  
Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Leben am Südufer des Wörthersees. Dieses ca. 1.935 m<sup>2</sup> große Grundstück mit dem ca. 138 m<sup>2</sup> großen Haus, mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern lässt wahrlich wenig Wünsche offen und ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Doch das absolute Highlight dieses Wohnjuwels ist zweifellos das Schlafzimmer mit Blick auf den Wörthersee und die Badekabine direkt am Ufer des Wörthersees. Der Außenbereich dieser Liegenschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten, die warmen Tage und lauen Abende zu genießen. Eine Terrasse lädt zum Entspannen ein und ist der ideale Ort für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Der Garten bietet durch seine Größe noch sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie sich einen Ort der Ruhe und Oase schaffen.

138 m <sup>2</sup> Wfl. 1 Terrasse	1.935 m <sup>2</sup> Grdfl.   HWB 113	4 Zimmer   fGEE 1,45
---------------------------------------	--	-------------------------

**Kaufpreis: € 1.200.000**  
T +43 664 220 63 31

**cornelia.schmid@sreal.at**

**Obj.-Nr. 1085/3649**



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Große Freiheit - Haus im Landhausstil!**

Das Grundstück ist ca. 1.100 m<sup>2</sup> groß, ein großzügiger, gepflasterter Einfahrtsbereich erwartet Sie und Ihre Gäste. Dieses sehr gepflegte auf 2 Ebenen unterteilte Haus punktet vor allem mit der geschmackvollen Ausstattung im Landhausstil. Im Wohnzimmer gibt es einen schönen Kachelofen für kältere Abende. Außerdem finden Sie in diesem Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre ganze Familie. Auch der Stiegenaufgang in das Obergeschoß ist ein weiteres Highlight und führt direkt in die große Galerie mit Zugang zum Südbalkon. Beheizt wird das Haus mit einer Pelletheizung. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport zur Verfügung.

215 m <sup>2</sup> Wfl.	1.187 m <sup>2</sup> Grdfl.	6 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 130

**Kaufpreis: € 605.000**  
**T +43 664 818 41 16**

Obj.-Nr. 1085/3657  
 angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Charmantes Reihenhaus mit überdachter Terrasse und kleinen Eigengarten in ruhiger Stadtlage!**

Sie sind schon lange auf der Suche nach einem Reihenhaus in zentraler und dennoch idyllischer Lage? Dann können Sie schon Ihre Koffer packen, wir haben die richtige Liegenschaft für Sie! Dieses attraktiv geschnittene, über zwei Stockwerke reichende Reihenhaus mit perfekt angelegtem Eigengarten punktet vor allem durch seine ruhige Lage am Spitalberg, die freundliche und helle Atmosphäre, und die gute Raumaufteilung. Die absolut zentrale Lage dieser Immobilie macht Sie überaus attraktiv für alle, die das Leben mittendrin und doch in ruhiger Lage genießen wollen. Wer hier idealerweise einziehen könnte? Wir sehen hier junge Familien, die ein sicheres und kinderliebes Umfeld suchen und schon immer von einem kleinen Garten geträumt haben.

130 m <sup>2</sup> Nfl.	100 m <sup>2</sup> Garten	204 m <sup>2</sup> Grdfl.
4 Zimmer	1 Terrasse	HWB 162,70
fGEE 4,44		

**Kaufpreis: € 379.000**  
**T +43 664 220 63 31**

Obj.-Nr. 1085/3628  
 cornelia.schmid@sreal.at



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Das Penthouse in Klagenfurt - Ein luxuriöses Refugium über den Dächern der Stadt**

Es kombiniert modernes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Genießen Sie das Wohngefühl über 2 Ebenen. Mit diesem Penthouse erhalten Sie die luxuriöse Atmosphäre, die Sie sich schon immer gewünscht haben. Dieses einzigartige und moderne Penthouse- Maisonette ist die perfekte Wahl für jeden, der ein luxuriöses Zuhause in Klagenfurt am Wörthersee sucht. Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos der großzügige Wohnbereich, der mit einer Kombination aus modernem Design und zeitloser Eleganz beeindruckt. Eine offene Raumaufteilung verbindet das Wohnzimmer nahtlos mit dem Essbereich und der maßgeschneiderten Küche. Die hochwertigen Materialien und die exklusive Ausstattung lassen keine Wünsche offen und schaffen eine Atmosphäre der Entspannung und des Luxus. Im naheliegenden Tiefgaragenplatz können Stellplätze angemietet werden.

117 m <sup>2</sup> Wfl.	137 m <sup>2</sup> Nfl.	2 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 137

**Kaufpreis: € 570.000**  
**T +43 664 220 63 31**

cornelia.schmid@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3650



**9220 Velden am Wörther See: Ein Hauch von Schweden - Wohnen mitten in Velden am Wörthersee**

Diese entzückende, charmante Mietwohnung mit Hauscharakter und schwedischem Flair befindet sich in zentraler Lage von Velden. Auf ca. 80 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen ist genug Platz für Zwei oder eine kleine Familie. Im Erdgeschoß ist der Wohnbereich mit einer neuen, sehr gut ausgestatteten Küche untergebracht, außerdem ein WC und ein kleiner Abstellraum. Im Obergeschoß gibt es 3 Schlafzimmer und ein großes Bad mit Badewanne und Dusche. Die Küche bleibt in der Wohnung, die anderen Möbel nach Absprache und gegen Ablöse. Eines der Highlights ist der sehr liebevoll gestaltete Außenbereich mit einem Pavillon und einer Kleinen Grünfläche. Für das Auto steht ein Abstellplatz zur Verfügung.

HMZ €980,00, BK €80,00, HK €100,00

80 m<sup>2</sup> Wfl. | 75 m<sup>2</sup> Grdfl. | 4 Zimmer  
1 Terrasse | HWB 170

**Gesamtmiete: € 1.160**  
T +43 664 818 41 16

**Obj.-Nr. 1085/3680**  
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Modernes und lichtdurchflutetes Haus mit Garten, Garage, Nebengebäude und Carport ab sofort zu mieten!**

Dieses wunderschöne Haus im Herzen von Klagenfurt bietet alles, was Sie an Komfort und Lebensqualität suchen. Mit einer Gesamtfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, aufgeteilt und in einen offenen Wohn/ Essbereich und 2 großen Schlafzimmern, bietet es ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Dieses Haus ist mit hochwertigsten Materialien ausgestattet, sodass Sie sich auf ein modernes Ambiente freuen können. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Auch ein Garten mit ca. 527 m<sup>2</sup> kann genützt werden. Der Vermieter ist auf der Suche nach einem längerfristigen Mieter.

HMZ €2.350,00

160 m<sup>2</sup> Wfl. | 527 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 57  
fGEE 0,72

**Gesamtmiete: € 2.350**  
T +43 664 220 63 31

**Obj.-Nr. 1085/3642**  
cornelia.schmid@sreal.at



**9523 Villach: Zweifamilienhaus - Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Diese teilunterkellerte, attraktive Liegenschaft in Neulandskron mit einer Nfl. von ca. 220 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen wurde ca. 1974 erbaut. Im EG befindet sich eine entzückende 3 Zimmer Wohnung mit direktem Zugang zum Garten und den Terrassen. Der Kachelofen im Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Wohnung. Die 4 Zimmer Wohneinheit im 1.Stock ist sowohl von innen als auch separat von außen begehbar. Vom Wohnzimmer und dem Balkon hat man einen herrlichen Rundumblick auf die Karawanken und den Mittagkogel. Auch diese Wohnung wird mit einem Kachelofen, welcher bequem vom Vorzimmer bedienbar ist, beheizt. Trotz der schon etwas in die Jahre gekommen Liegenschaft, ist dies eine großartige Gelegenheit in einer hervorragenden Aussichts- und Stadtnähe ein Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und es zu einem wahren Traumzuhause zu machen. Zu Ihrem neuen Eigenheim gehört auch noch ein stufenförmig angelegter Garten.

HWB 192,90 | fGEE 4

**Kaufpreis: € 459.000**  
T +43 463 507 477

**marion.widmann@sreal-klagenfurt.at** **Obj.-Nr. 1085/3668**



**9184 St. Jakob im Rosental: Sonnige Dreizimmerwohnung im schönen Rosental!**

Diese charmante, sonnige und sehr ansprechende Dreizimmerwohnung ist in St. Jakob im Rosental gelegen und befindet sich im 1. Stock einer kleineren Wohnhausanlage in zentraler Lage. Die Wohnung hat ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. einer sonnigen Südloggia mit ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Vom Vorraum kommen Sie direkt in den großzügigen, sonnigen nach Süden ausgerichteten Wohnbereich mit Zugang zur ca. 7,5 m<sup>2</sup> großen Loggia. Auch die Küche ist angenehm groß und hat ein Fenster und einen direkten Zugang zum Abstellraum. Vom Wohnbereich geht es dann direkt weiter in den Schlafbereich mit den beiden Schlafzimmern, einem Bad und einem WC. Erbaut wurde die Anlage ca. 2001 und wird mittels Ölzentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. In der Anlage gibt es einen sehr schönen Kinderspielplatz.

78,45 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
HWB 74	fGEE 1,22	

**Kaufpreis: € 159.000** **Obj.-Nr. 1085/3608**  
**T +43 664 818 41 16** **angelika.herndl-schinnerl@sreal.at**



**9500 Villach: Dachterrassenwohnung mit Aussicht in Villach Lindl!**

Diese ca. im Jahre 1984 ausgebaute Dachterrassenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> + ca. 17 m<sup>2</sup> Süd/Ost Terrasse mit herrlichem Rundumblick befindet sich in einer nur mit 5 Wohneinheiten um 1900 errichteten Villa. Der neue Kachelofen im Zentrum der Wohnung und die neu installierte Infrarothheizung macht die neuen Eigentümer unabhängig von anderen Energieträgern. Das sehr großzügige und nach oben offene Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche und einer Speis sorgen für ein individuelles Wohnerlebnis und einer angenehmen Atmosphäre. Es besteht die Möglichkeit 2 Garagenboxen zur Wohnung zu erwerben.

157 m <sup>2</sup> Wfl.	3,50 Zimmer	1 Terrasse
HWB 135	fGEE 2,25	

**Kaufpreis: € 490.000** **Obj.-Nr. 1085/3548**  
**T +43 463 507 477** **marion.widmann@sreal-klagenfurt.at**



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: 3 Zi Wohnung in Top Lage von Waidmannsdorf**

Diese etwas in die Jahre gekommene ca. 77 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer-Wohnung ist geschickt aufgeteilt. Ihr neues Leben spielt sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage ab. Diese Wohnung überzeugt vor allem durch ihre äußerst gute Lage. Sie erreichen die Universität Klagenfurt und den Lendkanal fußläufig. Der Wörthersee, das Stadtzentrum von Klagenfurt und auch das Naherholungsgebiet Kreuzbergl sind nur einen Katzensprung entfernt. In ihrer unmittelbaren Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Busanbindung und mehrere Ärzte. Die nach Südwesten ausgerichtete und ca.13 m<sup>2</sup> große Loggia bietet genügend Platz um den Blick ins Grüne und die Sonnenuntergang zu genießen. Zur Wohnung gehört noch ein TG Stellplatz welcher € 12.000,- separat kostet sowie ein kleines Kellerabteil.

77,18 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
HWB 33	fGEE 0,90	

**Kaufpreis: € 199.000** **Obj.-Nr. 1085/3645**  
**T +43 463 507 477** **marion.widmann@sreal-klagenfurt.at**



**9122 St. Kanzian am Klopeiner See: Leistbare 3 Zimmerwohnung in idyllischer Ruhelage in der Nähe des Klopeinersees!**

Diese sehr gut aufgeteilte und leistbare 3 Zimmerwohnung im Erdgeschoss (fast barrierefrei) befindet sich in idyllischer Ruhelage von St. Kanzian ganz in der Nähe des Klopeiner Sees. Es ist ein wunderschönes Gebiet mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Ausflüge zum Strand, Bootstouren, Radtouren und Wanderwegen. In der näheren Umgebung im Ort St. Kanzian finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Der gute Grundriss der Wohnung sowie die Ruhelage sind besonders hervorzuheben. Ein KFZ Abstellplatz kann zusätzlich um € 5.000,- gekauft werden. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

70,76 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Loggia
HWB 63	fGEE 1,15	

**Kaufpreis: € 139.000** **Obj.-Nr. 1085/3630**  
**T +43 664 220 63 31** **cornelia.schmid@sreal.at**



**9232 Rosegg: 3 Zi Wohnung in der Nähe von Velden am Wörthersee!**  
 3 Zimmerwohnung in der Nähe von Velden 9232 Rosegg, ca. 81 m<sup>2</sup> Wfl. + ca. 8 m<sup>2</sup> Südwestbalkon, 2. Stock, kein Lift vorhanden, KFZ Abstellplatz optional für € 5 TS, WBF in der Höhe von ca. € 14 TS im Kaufpreis inkludiert.  
 80,48 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia  
 HWB 97 | fGEE 1,29  
**Kaufpreis: € 159.000** Obj.-Nr. 1085/3604  
 T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Kleines gemütliches Cafe im Zentrum!**  
 Kleines gemütliches Cafe im Zentrum! Klagenfurt, nettes kleines Kaffeehaus in zentraler Lage in der Innenstadt, ca. 60m<sup>2</sup> groß, 1 Kellerraum  
 HMZ €550,00, BK €210,00, USt €152,00  
 60 m<sup>2</sup> Nfl. | 1 Zimmer | HWB 132,60  
 fGEE 2,68  
**Gesamtmierte: € 912** Obj.-Nr. 1085/3671  
 T +43 664 818 41 16 angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



**9500 Villach: Großzügige 1 Zimmerwohnung in guter Lage**  
 Mit einer Wfl. von ca. 36 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung mit ein bisschen Geschick Platz um alles Notwendige unterzubringen. Von der Loggia hat man einen schönen Blick auf die Kärntner Bergwelt.  
 35,98 m<sup>2</sup> Wfl. | 1 Zimmer | 1 Loggia  
 HWB 40,20 | fGEE 0,89  
**Kaufpreis: € 94.000** Obj.-Nr. 1085/3646  
 T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



**9500 Villach: Gelegenheit Nähe Zentrum**  
 Gelegenheit Nähe Zentrum 9500 Villach, zentrale Lage, helle und super aufgeteilte 3 Zi Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wfl. + ca. 6 m<sup>2</sup> überdachter Balkon, Baujahr 2003, TG Stellplatz separat für EUR 10.000.--. Wohnbauförderung im Kaufpreis inkludiert.  
 59,80 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 63,10 | fGEE 1,15  
**Kaufpreis: € 179.000** Obj.-Nr. 1085/3644  
 T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



**9184 St. Jakob im Rosental: Rooftop Beauty - sonnige, charmante Dachgeschoßwohnung im Rosental**  
 Sonnige, charmante Dachgeschoßwohnung mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. sonniger Südloggia, 2. und letzter Stock, Wohnbauförderung inkludiert im Kaufpreis inkludiert.  
 82,87 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 59 | fGEE 1,23  
**Kaufpreis: € 159.000** Obj.-Nr. 1085/3670  
 T +43 664 818 41 16 angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



**9201 Krumpendorf am Wörthersee: 3 Zimmerwohnung in unmittelbarer Nähe des Wörthersees**  
 3 Zimmer Wohnung am Wörthersee 9201 Krumpendorf, komplett sanierungsbedürftig, Wfl. ca. 72 m<sup>2</sup>, KFZ Abstellplatz optional für € 8.500,- Generalsanierungsbedarf, ab sofort verfügbar!  
 72,64 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | HWB 70  
 fGEE 1,81  
**Kaufpreis: € 161.500** Obj.-Nr. 1085/3558  
 T +43 664 220 63 31 cornelia.schmid@sreal.at



**9521 Treffen am Ossiacher See: 4 Zimmer Familienhit!**  
 Leistbares Eigentum 9521 Treffen bei Villach, 4 Zimmerwohnung mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Westbalkon, Garagenstellplatz für € 10.000.-- separat, WBF im Kaufpreis inkludiert.  
 84,40 m<sup>2</sup> Wfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia  
 HWB 56 | fGEE 1,12  
**Kaufpreis: € 169.000** Obj.-Nr. 1085/3637  
 T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



**9232 Rosegg: 3 Zi Wohnung mit herrlicher Aussicht Nähe Velden**  
 Gelegenheit Nähe Velden am Wörthersee 9232 Rosegg, gut aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche. zzgl. 7 m<sup>2</sup> Balkon, KFZ Garagenbox für € 12 TS optional, WBF im Kaufpreis inkludiert.  
 81,53 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 68,40 | fGEE 1,21  
**Kaufpreis: € 174.000** Obj.-Nr. 1085/3584  
 T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



**9584 Finkenstein: Toll aufgeteilte 2 Zimmerwohnung in Finkenstein**  
 Toll aufgeteilte 2 Zimmerwohnung 9584 Finkenstein, ca. 57,18 m<sup>2</sup> Wfl, ca. 6,22 m<sup>2</sup> Westbalkon, Garagenstellplatz für € 10.000.-- separat, WBF im Kaufpreis inkludiert.  
 57,18 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 54,80 | fGEE 1,76  
**Kaufpreis: € 109.000** Obj.-Nr. 1085/3665  
 T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Renovieren, sanieren und nach Wünschen gestalten**  
 Hier haben Sie eine Wfl. von ca. 120 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Ebenen. Es gibt ein Nebengebäude inkl. Garage. Das Haus ist unterkellert. Der Zustand ist dem Alter entsprechend (BJ ca. 1960) sanierungs-/renovierungsbedürftig.  
 120 m<sup>2</sup> Wfl. | 885 m<sup>2</sup> Grdfl. | 5 Zimmer  
 HWB 288 | fGEE 3,50  
**Kaufpreis: € 269.000** Obj.-Nr. 1085/3677  
 T +43 664 818 41 16 angelika.herndl-schinnerl@sreal.at

**s REAL Feldkirchen**  
 Sparkassenstraße 1a, 9560 Feldkirchen

Unsere Immobilienspezialistin



Barbara Friessnegg  
 M +43 664 88756512  
 barbara.friessnegg@sreal.at

Unsere Vertriebsassistentin



Mag. Elisa Mallner  
 M +43 463 507 477  
 elisa.mallner@sreal.at



**9560 Feldkirchen in Kärnten: Neuwertige 3 Zi.-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz**

Mit einer Fläche von ca. 71 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung auf der 1. Etage alles, was man sich von einem neuwertigen Zuhause wünscht. Sie verfügt über 3 Zimmer und einen Ost-Balkon. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die moderne Ausstattung wie die neuwertige Einbauküche, die eingebaute Garderobe, das Bad mit Dusche, Fliesen- und Parkettböden, Fußbodenheizung, ein Personenaufzug und Kabel / Satelliten-TV runden das Bild ab. Zur Wohnung gehört auch ein Stellplatz in der Tiefgarage um EURO 15.000,- Auch für die Verkehrsanbindung ist gesorgt. Dieses einmalige Angebot wird Ihnen ein neues Zuhause schenken. Machen Sie sich bereit und überlegen Sie nicht lange – diese Immobilie ist eine einmalige Gelegenheit.

71,27 m<sup>2</sup> Wfl.  
 HWB 40

3 Zimmer  
 fGEE 0,70

1 Balkon

**Kaufpreis: € 250.000**  
 T +43 664 887 565 12

barbara.friessnegg@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3673



**9560 Feldkirchen in Kärnten: Stadtvilla mit Modernisierungsbedarf in ruhiger Seitenstraße!**

Dieses schöne Haus bietet ca.135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über 5 Zimmer, die alle renovierungsbedürftig sind und ein modernes Upgrade erhalten können. Zu dieser Immobilie gehören 3 Balkone, ein kleines Gartengebäude mit ca. 17 m<sup>2</sup>, 2 Bäder, 3 WCs, eine Wohnküche mit Einbauküche und 3-4 Schlafzimmer. Zusätzlich ist das Haus mit Gas, Zentralheizung, Westbalkon/Terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel/Satelliten-TV und Garage ausgestattet. Es bietet Ihnen eine wunderbare Gelegenheit, in einer ruhigen und sicheren Umgebung zu leben. Wenn Sie mehr über diese Immobilie erfahren möchten, dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Suche nach Ihrem Traumhaus behilflich zu sein!

135 m<sup>2</sup> Wfl.  
 5 Zimmer

191 m<sup>2</sup> Nfl.  
 3 Balkone

811 m<sup>2</sup> Grdfl.  
 HWB 180

**Kaufpreis: € 299.000**  
 T +43 664 887 565 12

barbara.friessnegg@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3565



**9551 Bodensdorf: Wohnen am Ossiacher See - Eigentumswohnung mit Garten und Terrasse**

Hier finden Sie alles, was Sie für ein entspanntes Leben am See benötigen: Die Wohnung TOP 2 ist möbliert und befindet sich im Erdgeschoss einer neu adaptierten Wohnanlage. Sie verfügt über eine gut geschnittene Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>, die sich auf ein geräumiges Wohnzimmer mit Küche, Essecke und Flur, ein Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer, einen Vorraum mit Garderobe und ein separates WC aufteilt. Der Wohnkomfort wird durch einen eigenen Garten, zwei Terrassen und 2 Stellplätze noch erhöht. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen am Ossiacher See. Die Immobilie ist für den Erstbezug zur Selbstnutzung oder Vermietung geeignet und bietet ein modernes und entspanntes Leben am See. Greifen Sie zu und werden Sie zum stolzen Besitzer dieser einzigartigen Immobilie.

72,34 m<sup>2</sup> Wfl.  
2 Terrassen

151 m<sup>2</sup> Garten  
HWB 63

2 Zimmer  
fGEE 0,91

**Kaufpreis: € 285.000**  
T +43 664 887 565 12

[barbara.friessnegg@sreal.at](mailto:barbara.friessnegg@sreal.at)

**Obj.-Nr. 1085/3647**



**9551 Bodensdorf: Für Anleger und Vermieter - Eigentumswohnung mit Garten**

Diese einzigartige Immobilie befindet sich in Bodensdorf am Ossiacher See in Kärnten und bietet alles, was man für ein modernes und entspanntes Leben am See benötigen. Die Wohnung TOP 3 ist möbliert und befindet sich im Erdgeschoss einer neu adaptierten, kleinen Wohnanlage. Sie verfügt über eine gut geschnittene Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup>, die sich auf ein geräumiges Wohnzimmer mit Küche, Essecke und direktem Zugang zur Terrasse, Vorraum mit Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer und ein separates WC aufteilt. Der Wohnkomfort wird durch einen eigenen, großen Garten, eine Terrasse und 2 PKW-Stellplätze noch erhöht. Der See ist nur wenige Schritte entfernt und das beliebte Ski- und Wandergebiet der Gerlitze ist nur ein paar Autominuten entfernt.

53,66 m<sup>2</sup> Wfl.  
1 Terrasse

170,66 m<sup>2</sup> Garten  
HWB 63

2 Zimmer  
fGEE 0,91

**Kaufpreis: € 235.000**  
T +43 664 887 565 12

**Obj.-Nr. 1085/3661**  
[barbara.friessnegg@sreal.at](mailto:barbara.friessnegg@sreal.at)



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Großzügige 4 Zimmer-Familien-Wohnung in beliebter Wohnlage**

Im Süden von Klagenfurt gelegen, bietet diese gut geschnittene Wohnung auf ca. 90 m<sup>2</sup> reichlich Platz für Ihre Familie. Sie liegt im 3. Obergeschoss in einer ruhigen Wohnanlage mit großem allgemeinen Grünbereich und Kinderspielplatz. Der Grundriss gliedert sich in: Flur, 3 Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur West-Loggia, Küche mit Einbauküche, Bad mit Dusche, WC und ein Abstellraum. Zur Wohnung gehört auch noch ein Kellerabteil. Parkplätze befinden sich in ausreichender Anzahl für Bewohner und Besucher in der Anlage. Die Wohnanlage wurde bereits umfassend thermisch saniert. Das Zentrum von Klagenfurt, Einkaufsmöglichkeiten und der Wörthersee sind in wenigen Minuten auch per Fahrrad erreichbar.

86,53 m<sup>2</sup> Wfl.  
1 Loggia

90,70 m<sup>2</sup> Nfl.  
HWB 42

4 Zimmer  
fGEE 1,58

**Kaufpreis: € 179.000**  
T +43 664 887 565 12

**Obj.-Nr. 1085/3624**  
[barbara.friessnegg@sreal.at](mailto:barbara.friessnegg@sreal.at)

**s REAL Landesgesellschaft Kärnten/Osttirol**  
St. Veiter Straße 125, 9020 Klagenfurt

**Geschäftsführer** **Vertriebsassistentin**




**Robert Haubiz**  
M +43 664 8181261  
robert.haubiz@sreal.at

**Melanie Köstinger**  
M +43 664 8386793  
melanie.koestinger@sreal.at

**Unser Immobilienspezialist**



**Robert Truschnig**  
M +43 664 88819029  
robert.truschnig@sreal.at



### 9065 Ebenthal in Kärnten: Grundstück am Zwanzgerberg zu verkaufen!

Am Fuße des Zwanzgerberges der Gemeinde Ebenthal finden in idyllischer Lage dieses 969 m<sup>2</sup> große Grundstück. Genießen Sie die Ruhe inmitten der bewaldeten Umgebung und schalten Sie ab! Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf und bietet einen herrlichen Fernblick nach Klagenfurt und auf die umliegende Landschaft. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gartenhaus mit Fundament. Anschlüsse an das Strom- und Wassernetz sind nicht vorhanden. Die dortige Widmung ist als "Bauland-Wohngebiet" gekennzeichnet.

969 m<sup>2</sup> Grdfl.

**Kaufpreis: € 108.000**  
T +43 5 0100 - 26530

**Obj.-Nr. 2838/1024**  
robert.haubiz@sreal.at



### 9065 Ebenthal in Kärnten: Großzügiges und ruhiges Wohnen am Zwanzgerberg

Am Fuße des Zwanzgerberges der Gemeinde Ebenthal finden in idyllischer und ruhiger Lage Ihr neues zu Hause! Dieses Generationenhaus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>. Der Wohnbereich im EG ist offen gestaltet: gemeinsamer Wohn-Essbereich mit offener Wohnküche und Kachelofen, Wohnzimmer mit Kachelofen. Auf dieser Wohnebene befinden sich noch Badezimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer und Gäste-WC. Das UG teilt sich wie folgt auf: Vorraum, drei Schlafzimmer, Büro, Bad mit WC sowie Sauna mit Regenfallduche und Liegebereich. Zwei Terrassen, ein langgezogener Balkon mit Fernblick, ein Garten mit liebevoll angelegten Biotop und ein runder Pool vervollständigen dieses Wohnerlebnis!

250 m<sup>2</sup> Nfl.  
2 Terrassen  
Ölheizung

7 Zimmer  
Garage  
HWB 168

1 Balkon  
Dachgeschoß  
fGEE 2,02

**Kaufpreis: € 428.000**  
T +43 5 0100 - 26530

robert.haubiz@sreal.at

**Obj.-Nr. 2838/1003**



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Büroräumlichkeit im Herzen von Klagenfurt zu vermieten!**

Sie suchen Räumlichkeiten für Ihr Unternehmen oder für Ihre neue Geschäftsidee? Dann ist dieses mitten in der historischen Altstadt von Klagenfurt gelegene Büro genau das Richtige für Sie! Ihnen stehen 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoß eines Geschäftshauses zur Verfügung: Im Eingangsbereich des Büros befinden sich die Sanitäreanlage und die Küche. Kunden können im Vorraum des Eingangsbereich begrüßt werden, bevor das Büro in zwei Räumlichkeiten übergeht. Ein ca. 37 m<sup>2</sup> großer Raum für Besprechungen ist ebenfalls vorhanden. Der Gartenzugang lädt zu Teammeetings und Kundengespräche ein.

HMZ €880,00, BK €225,28, HK €68,64, USt €176,00

88 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer

**Gesamtmierte: € 1.349,92**

**T +43 5 0100 - 26530**

**Obj.-Nr. 2838/966**  
**robert.haubiz@sreal.at**



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Seltene Möglichkeit am Kreuzberg!**

Diese 1108 m<sup>2</sup> große Liegenschaft finden Sie in einer herrlichen Wohngegend am Kreuzberg, im sehr gefragten Klagenfurter Stadtteil St. Martin. Weitläufige Waldflächen und mehrere kleine Teiche finden Sie in dieser Naturidylle, die sich von zu Fuß aus erreichen lassen können. In unmittelbarer Nähe sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Zweifamilienhaus, dass von der Eigentümerin im ersten Stock noch bewohnt wird. Dieses Geschoß wurde 1984 gebaut und besteht aus etwa 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Erdgeschoß wurde entkernt und befindet sich im Rohbau. Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert und gehört grundsaniert.

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

HWB 195

| 1.108 m<sup>2</sup> Grdfl.

fGEE 2,57

| Doppelgarage

**Kaufpreis: € 640.000**

**T +43 5 0100 - 26530**

**Obj.-Nr. 2838/1025**  
**robert.haubiz@sreal.at**



**9020 Klagenfurt am Wörthersee: Lichtdurchfluteter Penthouse-Traum**

Machen Sie sich diese toll geschnittene 121 m<sup>2</sup> große Wohnung, inkl. 111 m<sup>2</sup> Dachterrasse, zu Ihrem neuen zu Hause! Genießen Sie die Sonne auf Ihrer eigenen Dachterrasse, die von Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer aus begehbar ist. Herzstück der Wohnung bildet der ca. 45 m<sup>2</sup> große gemeinsame Wohn- und Essbereich, der zum gemütlichen Beisammenssein einladet. Der Küchenraum sorgt genügend Platz für Kocherlebnisse. Bad und WC sind getrennt. Das Bad verfügt neben einer Dusche auch über eine wohlige Eckbadewanne. Ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein kleiner Abstellraum vervollständigen dieses Wohnerlebnis.

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

Kellerabteil

fGEE 1,65

| 3 Zimmer

| TG-Parkplatz

| 1 Terrasse

| HWB 108

**Kaufpreis: € 429.000**

**T +43 5 0100 - 26530**

**Obj.-Nr. 2838/948**  
**robert.haubiz@sreal.at**



**9560 Feldkirchen in Kärnten: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Feldkirchen**

Die 2023 sanierte Wohnung liegt im zweiten Obergeschoß eines Wohn- und Geschäftshauses mitten im Zentrum von Feldkirchen. Folgende Renovierungsarbeiten wurden am gesamten Gebäude vorgenommen: Fenster, Vollwärmeschutz, neue Elektroheizung. Die Wohnung umfasst ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem 11 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die Aufteilung lautet wie folgt: lichtdurchfluteter gemeinsamer Wohn-Essbereich mit angrenzender Einbauküche, modernes Badezimmer mit gemütlicher Badewanne, Schlafzimmer, Abstellraum und Vorraum.

72,81 m<sup>2</sup> Wfl.

HWB 70

| 1 Balkon

fGEE 1,89

| kein Kellerabteil

**Kaufpreis: € 178.000**

**T +43 5 0100 - 26535**

**Obj.-Nr. 2838/950**  
**robert.truschnig@sreal.at**



### 9020 Klagenfurt am Wörthersee: Inspiration Wörthersee - Villa Purtscher & Seeappartements

Mit fantastischem, uneingeschränktem Blick über den See aus zweiter Reihe am Ostende des Wörthersees am Klagenfurter Stadtrand gelegen, entstand die südlich ausgerichtete Liegenschaft aus einer aufwendig und geschmackvoll modernisierten sowie generalsanierten Wörtherseevilla und einem luxuriösen und separaten Appartementhaus aus dem Jahr 2012 mit zwei großzügigen Terrassenwohnungen und einem neu zu errichtenden Penthouse. Das im 1. OG befindliche Appartement umfasst eine Wohnfläche von 117 m<sup>2</sup> und einer süd- und westseitig ausgerichteten Panorama-Terrasse mit ca. 55 m<sup>2</sup>.  
Raumaufteilung: lichtdurchfluteter Wohn-, Essraum mit Edelstahlgastronomieküche, ein großzügiges Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum.

117 m<sup>2</sup> Wfl.  
Kellerraum  
fGEE 1,06

2 Zimmer  
Garage mit 2 PKW-Stellplätzen

1 Terrasse  
HWB 68

**Kaufpreis: € 865.000**  
T +43 5 0100 - 26530

robert.haubiz@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/998



### 9210 Pörschach am Wörther See: Anima Mea - Wohnen mit See(le)

Eigentumswohnungen im Herzen von Pörschach am Wörthersee mit exklusivem Seezugang! Die Penthouse-Wohnung umfasst eine Wohnfläche von 91,84 m<sup>2</sup> und einer nach Nordwest ausgerichteten 33,17 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Raumaufteilung der 3 Zimmer-Wohnung: heller Wohn-, Essraum mit Küche, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, Abstellraum, Vorraum, Gang. Die lichtdurchfluteten Appartements sind geprägt von klarer Struktur, heller Atmosphäre und hochwertiger Ausstattung. Die verwendeten Materialien sorgen für ein wohlthuendes Raumklima. Großzügige Loggien, Balkone, Terrassen und Eigengärten lassen See(le), Sonne und Leben herein.

91,84 m<sup>2</sup> Wfl.  
Kellerabteil

3 Zimmer  
HWB 43

1 Terrasse  
fGEE 0,79

**Kaufpreis: € 866.000**  
T +43 5 0100 - 26530

robert.haubiz@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/992

**s REAL Villach**  
Moritschstraße 11, 9500 Villach

Unsere Immobilienspezialist:innen



**Robert Haubiz**  
M +43 664 8181261  
robert.haubiz@sreal.at



**Gina-Marie Brunner**  
M +43 664 88851912  
gina-marie.brunner@sreal.at



**9500 Villach: Großzügige Mitwohnung im Herzen von Villach - neuwertig saniert!**

Die zu vermietende Wohnung wurde im Jahr 2022 vollständig saniert. Mit einem Lift gelangt man barrierefrei ins vierte Obergeschoß, zur ca. 72 m<sup>2</sup> großen Wohnung. Der Grundriss setzt sich wie folgt zusammen: Vorraum, moderne Einbauküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, getrenntes Badezimmer vom WC, Abstellraum. Die ca. 19 m<sup>2</sup> große Loggia kann vom Wohn- als auch Schlafzimmer aus betreten werden. Die weitere ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia können Sie über die Küche erreichen. Alle Infrastruktureinrichtungen der Villacher Innenstadt können fußläufig erreicht werden.

HMZ €1.065,90, BK €187,32, HK €105,28, USt €146,38

72,94 m<sup>2</sup> Wfl.

HWB 116,89

2 Zimmer  
fGEE 4,37

2 Loggias

**Gesamtmiete: € 1.504,88**

T +43 5 0100 - 26534

gina-marie.brunner@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/896



Alles rund um  
Immobilien auf unserem  
Instagram-Kanal.

Hier bekommen Sie hilfreiche Tipps & Tricks.





## 9580 Drobollach am Faaker See: Luxuriöses Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor

Die neuwertige Immobilie ist ein echtes Juwel und bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, sich einen Traum zu erfüllen und Ihr ganz persönliches Refugium zu schaffen.

- 157 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche
- 700 m<sup>2</sup> Gfl.
- EG mit Designerküche, Essbereich, Wohnzimmer und Lagerräume
- OG mit zwei Schlafräumen, Badezimmer, Infrarotkabine
- Spektakuläre Terrasse
- Helle Galerie mit Zugang zum Balkon
- Baujahr: 2017
- Zwei Carports mit Stellplätzen
- Einliegerwohnung im UG
- KP: € 985.000
- HWB: 27,70 kWh/m<sup>2</sup>a
- fGEE: 0,72

**Robert Haubiz**

T + 43 664 8181261 (Obj. Nr.: 2838/959) | robert.haubiz@sreal.at

s REAL Spittal/Drau  
Hauptplatz 3, 9871 Seeboden

Unsere Immobilienspezialistin



Bernadett Weber  
M +43 664 1955700  
bernadett.weber@sreal.at

Unsere Vertriebsassistentin



Kathrin Bartsch  
M +43 664 4509845  
kathrin.bartsch@sreal.at

## Mehr Service rund um Ihre Immobilie.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen  
oder zu vermieten? Wir finden die passende  
Käufer:in oder Mieter:in.

**s REAL**  
Immobilien



### 9872 Millstatt am See: Wohnung - Lindenhof mit Seezugang in Millstatt am Millstätter See

Lindenhofwohnung in Millstatt mit exklusiven Seezugang nostalgisch charmant und dennoch modern Wohnen im Herzen von Millstatt, Seeblickbalkon, 3 Zimmer, Tiefgarage, bis 2027 vermietet. Diese Rarität befindet sich im Herzen der Altstadt von Millstatt im ehemaligen Grandhotel Lindenhof. Ein großzügiger Wohnraum mit Einbauküche und Zugang zum Seeblick-Westbalkon in den Innenhof lässt keine Wünsche offen. Die hohen Räume und die Altbaunostalgie schaffen einen gemütlichen Freiraum. Die gut durchdachte Raumaufteilung ist auf den Komfort von heute abgestimmt. Im schön gestalteten Innenhof des Gebäudes spürt man die Naturverbundenheit mit der 1000-jährigen Linde und kann den Berg- und Seeblick genießen. Am exklusiven Seezugang bietet sich auf dem Sonnendeck ein spektakulärer Ausblick auf den Millstätter See und die umliegende Bergwelt.

77 m<sup>2</sup> Wfl.  
HWB 1

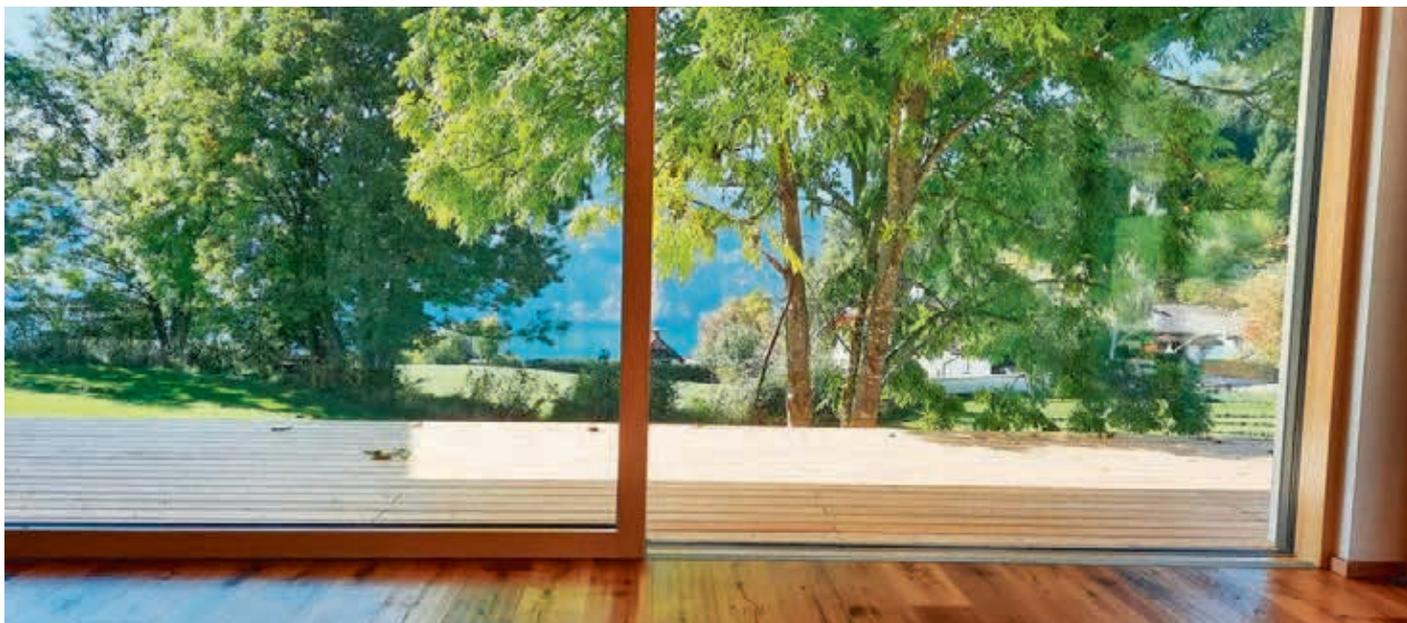
| 3 Zimmer

| 1 Balkon

**Kaufpreis: € 485.000**  
T +43 664 1955700

[bernadett.weber@sreal.at](mailto:bernadett.weber@sreal.at)

Obj.-Nr. 2838/1028



### 9872 Millstatt am See: Penthousewohnung in traumhafter Naturlage oberhalb vom Millstätter See

Penthousewohnung - Neubau am Millstätter See in Millstatt Erstbezug, Seeblick, ökologische Bauweise, barrierefrei, Tiefgarage, hochwertige, moderne Ausstattung, Fertigstellung Herbst 2023 In grüner Ruhelage mit wunderbarem Weitblick auf die Berg- und Seenwelt Kärntens befindet sich die idyllische Wohnanlage Sonnfeld 2. Auf eine hochwertige Ausführung wird besonders Wert gelegt: Große Fensterflächen, um mit lichtdurchfluteten Räumen ein wohltuendes Raumklima zu schaffen, großzügige Wohnflächen mit viel Platz zum Ausbreiten und vor allem die Verwendung natürlicher Baustoffe, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Bewohner fördern und stärken. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen dem behindertengerechten/anpassbaren Wohnbau: stufen- und barrierefreies Wohnen. NATUR trifft MENSCH!

109 m<sup>2</sup> Wfl.  
HWB 1

| 3,50 Zimmer

| 1 Balkon

**Kaufpreis: € 685.000**  
T +43 664 1955700

[bernadett.weber@sreal.at](mailto:bernadett.weber@sreal.at)

**Obj.-Nr. 2838/1022**



### 9872 Millstatt am See: Seeblickwohnung im Altstadtkern von Millstatt am See

Moderne Wohnung im Zentrum von Millstatt mit Seeblick hochwertige Ausstattung, 3 Zimmer, Einbauküche, modernes Bad, sep. WC, Südwestbalkon, Tiefgarage, Keller, Lift, derzeit vermietet. In einer der schönsten Lagen am Millstätter See direkt im Altstadtkern von Millstatt. Diese Seeblickwohnung befindet sich im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Lift zu erreichen. Die 70 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche, ein sep. WC und einen großzügigen Wohn/Essbereich mit Zugang zum Balkon, welcher nach Südwesten ausgerichtet ist. Vom Sonnenbalkon bietet sich ein traumhafter Blick auf die Berglandschaft, den Millstätter See und die Villenarchitektur von Millstatt. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Die Wohnung ist noch 2 Jahre vermietet, daher eine sehr gute und sichere Kapitalanlage.

70 m<sup>2</sup> Wfl.  
HWB 37

| 3 Zimmer

| 1 Balkon

**Kaufpreis: € 455.000**  
T +43 664 1955700

[bernadett.weber@sreal.at](mailto:bernadett.weber@sreal.at)

**Obj.-Nr. 2838/1019**



### 9800 Spittal an der Drau: Über den Dächern der Stadt - Traumhafte Dachterrassenwohnung in Spittal/Drau

Diese schöne, lichtdurchflutete Wohnung befindet sich mitten im Herzen von Spittal und punktet durch die zentrale Lage, in der es kein Auto braucht! Der wunderschöne Stadtpark mit dem Schloss Porcia liegt Ihnen zu Füßen. Die Wohnung ist zentral begehbar und perfekt aufgeteilt. Das Highlight ist das große Wohn/Esszimmer mit ca. 42 m<sup>2</sup> und Zugang zur Dachterrasse mit Blick auf die Bergwelt des Goldecks und auf die pulsierende Stadt. Weiters ist in 2 Schlafzimmern ausreichend Platz für die Familie, ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein sep. WC und zwei Abstellräume runden das Platzangebot ab. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Autoabstellplätze stehen im Hof, direkt vor der Haustür zur Verfügung und können über die Hausverwaltung gemietet werden.

99 m<sup>2</sup> Wfl.  
HWB 1

| 3 Zimmer

| 1 Balkon

**Kaufpreis: € 369.000**  
T +43 664 1955700

[bernadett.weber@sreal.at](mailto:bernadett.weber@sreal.at)

Obj.-Nr. 2838/1016



### 9062 Moosburg: Wohnhaus in Naturlage oberhalb vom Wörther See in Moosburg

Wir fahren am Westufer des Wörther Sees entlang und verlassen in Pörtschach die Seestraße in Richtung Moosburg. An Wäldern und Wiesen vorbei kommen wir zum Golfplatz. Diese Liegenschaft finden Sie in absolut ruhiger Naturlage oberhalb vom Golfplatz Moosburg Nähe Wörther See. Umgeben von Natur können Sie das milde Klima genießen. Die Zufahrt erfolgt über einen grob befestigten Weg und endet in einer Sackstraße. Über eine Außentreppe gelangt man in den idyllischen Garten mit kleinem Biotop und in das Obergeschoss des Hauses. Ein großer Wohn-Essraum mit Holzofen lässt keine Wünsche offen. Ein großes Badezimmer lädt zum Relaxen ein. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Zimmer und ein Badezimmer. Der ebenerdige Zugang in den Keller ist ideal für Bastler. Im Nebengebäude befindet sich eine Ferienwohnung.

140 m<sup>2</sup> Wfl.  
1 Terrasse

| 890 m<sup>2</sup> Grdfl.  
HWB 143

| 5 Zimmer  
fGEE 1,54

**Kaufpreis: € 455.000**  
T +43 664 1955700

[bernadett.weber@sreal.at](mailto:bernadett.weber@sreal.at)

Obj.-Nr. 2838/1020



Vermittelt

#### 9545 Radenthein: Ebenes Grundstück zwischen Berg und See Nähe Millstätter See

Grundstück zwischen Berg und See Nähe Millstätter See ebenes Grundstück in Ruhelage zwischen Brennsee und Millstätter See, teilweise Schutzzone Bach, Anschlüsse an der Grundstücksgrenze. Das ebene Grundstück befindet sich in Untertweg Nähe Radenthein und ist derzeit als Aufschließungsgebiet (teilweise Schutzzone Bach) gewidmet. Eine traumhaft idyllische Lage mit rundum Bergpanoramablick. Eine ideale Gelegenheit für ein Wohnbauprojekt oder die Aufteilung in 2-3 Einzelparzellen. Sämtliche Anschlüsse sind an der Grundstücksgrenze vorhanden. Dieses Grundstück befindet sich in idyllischer Lage im Gegental zwischen den smaragdgrün schimmernden Badeseen, dem Brennsee und dem Afritzer See inmitten der unberührten Nockberge in der Region Millstätter See - Bad Kleinkirchheim. Die GranatStadt Radenthein ist nur 5 Autominuten entfernt und bietet jegliche Infrastruktur. Es gibt zahlreiche Nahversorger - Ärzte, Banken, Kindergärten, Schule, und Restaurants..

4.812 m<sup>2</sup> Grdfl.

**Kaufpreis: € 225.000**  
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1017



#### 9821 Obervellach: Baugrundstück in Panoramalage im Mölltal

Das ebene Grundstück befindet sich in Obervellach und ist als Bauland gewidmet. Eine traumhaft idyllische Lage mit rundum Bergpanoramablick. Eine ideale Gelegenheit für ein Wohnbauprojekt oder die Aufteilung in Einzelparzellen. Sämtliche Anschlüsse sind in Nähe der Grundstücksgrenze vorhanden. Obervellach befindet sich im Naturpark Mölltal. Eine Vielzahl an Sport- und Wandermöglichkeiten finden Sie direkt vor der Haustüre. Beliebte Ausflugsziele wie die Raggaschlucht oder die Groppensteinschlucht sind nur wenige Minuten vom Grundstück entfernt. Viele schöne Wanderrouten, wo Sie die Natur in Ihrer reinsten Form erleben können, runden die unzähligen Freizeitaktivitäten für Alt und Jung ab. Vor Ort kann man die verschiedensten regionalen Produkte direkt ab Hof erwerben und genießen. Rafting, Canyoning, ein Motorikpark oder schöne Jausenhütten sind nur einige Freizeitangebote, die schnell erreicht werden können. Der Mölltaler Gletscher zum Schifahren oder ein Schwimmbad für die sommerliche Abkühlung sind ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

3.370 m<sup>2</sup> Grdfl.

**Kaufpreis: € 299.000**  
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1029

# s REAL Wolfsberg und Völkermarkt

Bambergerstrasse 4, 9400 Wolfsberg / Roßmarkt 13, 9400 Wolfsberg – T +43 4352 30708 22, Internet: [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## Unser Geschäftsführer



**Dieter Kandut**  
M +43 664 2136507  
[kandut@sreal-wolfsberg.at](mailto:kandut@sreal-wolfsberg.at)

## Hausverwaltung, Geschäftsführung „immoHaus“



**Barbara Rappitsch**  
M +43 664 1367479  
[office@immohaus-wolfsberg.at](mailto:office@immohaus-wolfsberg.at)

## Unsere Immobilienspezialist:innen



**Jennifer Kandut**  
M + 43 699 10971182  
[office@sreal-wolfsberg.at](mailto:office@sreal-wolfsberg.at)



**Maria Kandut**  
M +43 664 2801670  
[office2@sreal-wolfsberg.at](mailto:office2@sreal-wolfsberg.at)



**Birgit Tatschl**  
M +43 664 2627788  
[office@sreal-wolfsberg.at](mailto:office@sreal-wolfsberg.at)

## Unsere Kundenbetreuung



**Regina Zernig**  
M +43 4352 - 30708  
[office@sreal-wolfsberg.at](mailto:office@sreal-wolfsberg.at)

## Mitarbeiterin Hausverwaltung



**Simone Krall**  
M +43 664 1367479  
[office@immohaus-wolfsberg.at](mailto:office@immohaus-wolfsberg.at)



### 9431 St. Stefan: Alm-Refugium der besonderen Art

Genießen Sie abseits vom Trubel, inmitten der Natur, in absoluter Ruhelage mit unverbaubarem Fernblick ins Lavanttal, diese außergewöhnliche Liegenschaft. Das architektonisch einzigartige Almchalet befindet sich auf ca. 1.350 m Seehöhe, inmitten des Kärntner Wander- und Familienschigebietes "Koralpe". Dieses großzügige Anwesen ist eine wahre Oase für Naturliebhaber, die viel Platz und eine ruhige Umgebung suchen. Wanderwege direkt vor der Haustür, die Schilfte in ca. 3 km Entfernung, uvm. warten auf den neuen Besitzer. Unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, hochwertig errichtet, bietet diese Liegenschaft ein einzigartiges Wohnerlebnis. Das südseitig ausgerichtete Grundstück mit 2 Teichanlagen, "Lama-Gehege" und einen alpin angelegten Gartenbereich sind ein wahres Freizeittidyll.

ca. 200 m<sup>2</sup> Wfl.  
2 Terrassen

ca. 18.826 m<sup>2</sup> Grdfl.  
HWB 141,70

3 Balkone  
fGEE 2,63

**Kaufpreis: € 1.460.000**  
T +43 664 262 77 88

office@sreal-wolfsberg.at

Obj.-Nr. 1086/2972



### 9431 St. Stefan: Ihr Almhaus in schönster Lage mit Traumaussicht

Hier finden Sie die optimale Immobilie für Ihre Auszeit vom stressigen Alltag! Hochwertige Ferienhausliegenschaft in Panorama-Südhanglage mit unverbaubarer Fernsicht auf das Lavanttal bis hin zu den Karawanken, etc., auf ca. 1.100 m Seehöhe im Kärntner Ski- und Wandergebiet "Koralpe". Großzügig errichtet, hochwertig ausgestattet und gepflegt - das sind nur einige Vorzüge dieser außergewöhnlichen Liegenschaft. Aufgrund der tollen Raumaufteilung finden Sie Platz für 2 Familien mit Kindern. Auf den windgeschützten, herrlichen Süd-Terrassen können Sie den herrlichen Ausblick und die Ruhe genießen.

180 m<sup>2</sup> Wfl.  
Kachelofen  
HWB 156,10

1.090 m<sup>2</sup> Grdfl.  
Panorama-Fernblick  
fGEE 3,29

2 Terrassen  
Garage

**Kaufpreis: € 495.000**  
T +43 4352 30 708

office@sreal-wolfsberg.at

Obj.-Nr. 1086/2966



**9470 St. Paul im Lavanttal: Preiswertes, kleines Wohnhaus**

Familienwohnsitz in sonniger Wohnlage, ca. 5 km vom Ortszentrum St. Paul entfernt, in Granitztal, mit dörflicher Struktur. Volksschule und Kindergarten sind in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Ärzte, Behörden, Geschäfte, etc. befindet sich wenige Autominuten entfernt, in St. Paul. Sofortübernahme möglich, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, voll unterkellert, 4 Schlafzimmer, Nebengebäude mit Garage und großem Abstellraum. Pflegeleichtes, kleines Grundstück mit 395 m<sup>2</sup>. Mit etwas handwerklichem Geschick, schaffen Sie sich hier ein gemütliches Zuhause in ländlicher Wohnumgebung.

ca. 120 m <sup>2</sup> Wfl.	ca. 395 m <sup>2</sup> Grdfl.	6 Zimmer
1 Balkon	Kachelofen	Garage
HWB 246,70	fGEE 3,24	

**Kaufpreis: € 168.000**  
T +43 4352 30 708

**Obj.-Nr. 1086/2976**  
office@sreal-wolfsberg.at



**9400 Wolfsberg: Exklusiver Wohnsitz mit Photovoltaik, Wellnessbereich/Sauna, etc.**

Das ideale Haus für eine kleinere Familie, die großzügiges Wohnen liebt, in gesuchter, zentrumsnaher Lage von Wolfsberg. Kürzlich zeitgemäß thermisch saniert mit sehr schönem Innenausbau, vermittelt dieses Wohnhaus ein gemütliches Wohngefühl. Insgesamt stehen ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnkeller zur Verfügung. Zudem befindet sich im Wohnkeller ein Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Fitness, etc. Große Balkon- und Terrassenflächen und ein pflegeleichtes Grundstück runden dieses Angebot ab.

ca. 150 m <sup>2</sup> Wfl.	ca. 522 m <sup>2</sup> Grdfl.	5,50 Zimmer
2 Balkone	1 Terrasse	HWB 77,10
fGEE 0,97		

**Kaufpreis: € 378.000**  
T +43 4352 30 708

**Obj.-Nr. 1086/2974**  
office@sreal-wolfsberg.at



**9400 Wolfsberg: Sofort beziehbare 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung**

Sehr gepflegte, zentrumsnahe Wohnung im Bereich von Wolfsberg - Reding, Nähe LKH und Stadionbad, in sehr beliebter, stadtnaher Wohnsiedlungslage. Diese Wohnung verfügt über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich ca. 13 m<sup>2</sup> Loggia/Balkon, welche nach Westen hin ausgerichtet ist und befindet sich im Hochparterre. Die sehr gut ausgestattete Wohnung wurde vor kurzem aufwändig saniert und befindet sich in einem Top-Zustand. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges, helles Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den West-Balkon, eine große Küche, sowie ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Weiters sind ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein Abstellraum vorhanden. Die Kücheneinrichtung inkl. E-Geräte und die Badezimmereinrichtung sind im Kaufpreis inkludiert. Zudem ist der Wohnung ein Kellerabteil und ein Dachbodenabteil zugeordnet. Eine abgeschlossene Garage für 1 PKW vor dem Haus, rundet das Angebot ab.

ca. 80 m <sup>2</sup> Wfl.	3,50 Zimmer	1 Balkon
HWB 161,90	fGEE 2,41	

**Kaufpreis: € 175.000**  
T +43 4352 30 708

office@sreal-wolfsberg.at

**Obj.-Nr. 1086/2983**



### 9433 St. Andrä: Kleinlandwirtschaft mit ca. 1,7 ha Grund

Einmalige Gelegenheit !!! - Liegenschaft mit Hofstellen-Charakter bestehend aus geräumigen Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude/ Stallgebäude mit Tennenauffahrt, altem Bauernhaus/Keusche, ebener Wiese/Acker, Obstgarten und ca. 2.700 m<sup>2</sup> Grund mit Baulandwidmung. Diese äußerst interessante Liegenschaft befindet sich in ruhiger, dörflicher Randlage zwischen Wolfsberg und St. Andrä und kann kurzfristig übernommen werden. Aufgrund der Größe und Gebäudestruktur, verbunden mit der Grundstücksfläche, bietet sich für den zukünftigen Eigentümer eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl.  
1 Terrasse  
fGEE 4,41

ca. 16.849 m<sup>2</sup> Grdfl.  
Doppelgarage

1 Balkon  
HWB 183

**Kaufpreis: € 350.000**  
**T +43 4352 30 708**

[office@sreal-wolfsberg.at](mailto:office@sreal-wolfsberg.at)

**Obj.-Nr. 1086/2985**



### 9421 Eitweg: Traumhaftes Wohnhaus mit viel Grund

Außergewöhnliches Einfamilienwohnhaus in einer der schönsten und sonnigsten West-Handlagen im mittleren Lavanttal, Sackgasse. Das Wohnhaus wurde in hochwertiger Bauausführung errichtet und verfügt über viele Extras und eine hochwertige Innenausstattung. Im offenen Wohnbereich mit Galerie sorgt ein großer Kachelofen für wohlige Wärme. Die große südseitig gelegene Terrasse bietet sich ideal für gemütliche Grillabende und dergleichen an. Auf dem ca. 2.282 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches komplett eingefriedet und mit Ziersträuchern bepflanzt ist, steht noch ausreichend Platz für Pool, Hochbeete, etc. zur Verfügung.

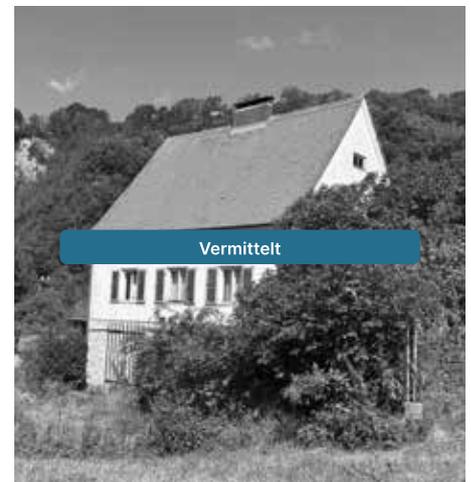
ca. 160 m<sup>2</sup> Wfl. | ca. 2.282 m<sup>2</sup> Grdfl. | 5 Zimmer  
HWB 126,40 | fGEE 1,56

**Kaufpreis: € 385.000** | **Obj.-Nr. 1086/2982**  
**T +43 4352 30 708** | [office@sreal-wolfsberg.at](mailto:office@sreal-wolfsberg.at)



**Solide vorsorgen –  
mit Immobilien.**

**s REAL**  
Immobilien



### 9413 St. Gertraud: Wohnhaus mit großem Grundstück zum Schnäppchenpreis

Einfamilienwohnhaus zwischen Wolfsberg und Frantschach/St. Gertraud gelegen. Keine direkten Nachbarn. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind jeweils in wenigen Autominuten erreichbar. Das Gebäude weist einen vernachlässigten Erhaltungszustand auf und ist stark sanierungsbedürftig. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Ein neues Notstromaggregat ist im Kaufpreis inbegriffen. Insgesamt stehen ca. 1.421 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Obstbaumbestand zur Verfügung. Mit einigen Handgriffen haben Sie hier die Möglichkeit, sich ein nettes Eigenheim zu schaffen.

ca. 180 m<sup>2</sup> Wfl. | ca. 1.421 m<sup>2</sup> Grdfl. | 6 Zimmer  
1 Terrasse | HWB 299,60 | fGEE 4,02

**Kaufpreis: € 118.000** | **Obj.-Nr. 1086/2984**  
**T +43 4352 30 708** | [office@sreal-wolfsberg.at](mailto:office@sreal-wolfsberg.at)

**s REAL St. Veit**  
Hauptplatz 10, 9300 St. Veit

Unsere Franchise Partner



**Walter Steinlechner**  
M +43 664 1845640  
walter.steinlechner@sreal.at

Unsere Vertriebsassistentin



**Isabella Regenfelder**  
M +43 664 5302483  
isabella.regenfelder@sreal.at



#### 9341 Straßburg: Einfamilienhaus Straßburg!

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein kleines schmuckes Wohnhaus in einer sonnigen Aussichtslage mit einem ausgebauten Nebengebäude. Die Liegenschaft befindet sich zwischen Straßburg und Gurk. Es wurde 1955 erbaut und in den letzten Jahren modernisiert. Es wurde ein Anbau getätigt, sowie eine Pelletsheizung eingebaut und ein Vollwärmeschutz angebracht. Weiteres gibt es ein Carport für Ihr Auto, ebenso ist eine alte Garage vorhanden! Biologisch Klärgrube! Wfl: ca. 102 m<sup>2</sup> + Nebengebäude! Gfl: 1.134 m<sup>2</sup>

102 m <sup>2</sup> Wfl.	1.134 m <sup>2</sup> Grdfl.	3 Zimmer
1 Terrasse	HWB 118	fGEE 1,10

**Kaufpreis: € 198.000**  
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1159



#### 9300 St. Veit an der Glan: St.Veit - Haushälfte in einer Top Lage

In einer erhöhten, sonnigen und ruhigen Aussichtslage befindet sich diese Haushälfte in einer St.Veiter Toplage. Das Zentrum ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Es ist eine tolle Basis für die Modernisierung vorhanden. Liegenschaft ist bereits ausgeräumt. Fenster wurden vor Jahren durch 3-Fach Kunststofffenster und Außenrollos erneuert, ebenso Geländer Balkon und Außentreppe. Ein Treppenlift ist vorhanden, kann aber abgebaut werden. Ein Kaminanschluss mit 2 Schläuchen ist vorhanden, damit könnte statt der Elektroheizung ein nachhaltiges Heizsystem im Keller eingebaut werden. Die Garage mit darunter liegenden Geräteraum gehört ebenfalls zur Liegenschaft. Wfl: 95 m<sup>2</sup> + Keller 38 m<sup>2</sup> Gfl: 363 m<sup>2</sup>

95 m <sup>2</sup> Wfl.	363 m <sup>2</sup> Grdfl.	4 Zimmer
1 Balkon	HWB 120	fGEE 2,70

**Kaufpreis: € 298.000**  
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1165



#### 9546 Bad Kleinkirchheim: Bad Kleinkirchheim - Ferienwohnung

Möchten Sie eine Wohnung inmitten der schönsten Wander- und Schigebiete, um Ihre Freizeit richtig zu genießen? Dann sind Sie mit dieser gemütlichen möblierten 3 Zimmer Wohnung fündig geworden. Sie befindet sich in einer kleinen Anlage im 2. Stock ohne Lift in einer schönen, absolut zentralen Aussichtslage. Absolut zentrale Aussichtslage! Lift, Thermalbäder und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Eine Besichtigung lohnt sich auf alle Fälle! Wfl: 69,54 m<sup>2</sup> + Balkon 12,24 m<sup>2</sup>+ Dachraum + Parkplatz

69 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 197 | fGEE 1,48

**Kaufpreis: € 229.000**  
 T +43 4212 28089

**Obj.-Nr. 1083/1166**  
 walter.steinlechner@sreal.at



#### 9330 Althofen: Althofen - Guttaringer Straße 7

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach? Warum nicht! Diese Liegenschaft BJ 1972 mit seinen großzügigen Räumlichkeiten und genügend Parkflächen vor dem Haus, ermöglicht Ihnen das. Gestalten Sie die notwendige Modernisierung nach Ihren Wünschen. Ein zeitgemäßes Heizungssystem, bis jetzt war eine E-Heizung montiert, ist im großen Keller leicht unterzubringen. Wer eine größere Grundstücksfläche benötigt, hat die Möglichkeit das zweite anschließende Grundstück in der Größe von 704 m<sup>2</sup> zum Fixpreis € 50.000,- zu erwerben. Nfl: ca. 270 m<sup>2</sup> + Keller + Dachboden + Doppelgarage

270 m<sup>2</sup> Wfl. | 982 m<sup>2</sup> Grdfl. | 1 Balkon  
 1 Terrasse | HWB 196,90 | fGEE 4,89

**Kaufpreis: € 245.000**  
 T +43 4212 28089

**Obj.-Nr. 1083/1157**  
 walter.steinlechner@sreal.at



#### 9300 St. Veit an der Glan: St. Veit - Einfamilienhaus - Neuer Preis!

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer zentralen, ruhigen und sonnigen Stadtlage. Ein Angebot bei dem man nicht zögern sollte! Dieses Innen modernisierungsbedürftige Einfamilienhaus sucht einen handwerklich, geschickten Käufer. Mit ein bisschen Einsatz können Sie es wieder zu einem richtigen Schmuckstück werden lassen, auch das Grundstück bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Man könnte auch den Dachboden zur Wohnfläche ausbauen. Die Liegenschaft wird zurzeit elektrisch beheizt. Die Fernwärme einzuleiten wäre möglich.

152 m<sup>2</sup> Nfl. | 511 m<sup>2</sup> Grdfl. | 4 Zimmer  
 1 Terrasse | HWB 145 | fGEE 3,45

**Kaufpreis: € 230.000**  
 T +43 4212 28089

**Obj.-Nr. 1083/1134**  
 walter.steinlechner@sreal.at



#### 9372 Eberstein: 9372 Eberstein Eigentumswohnung

Leistbares Eigentum! Diese charmante, sonnige Dreizimmerwohnung befindet sich in ländlichen Wohnanlage. In das schöne Wandergebiet der Saualpe sind es nur 11 km und im Winter toll für die Kinder zum Schifahren! Von der Loggia hat man einen schönen Blick auf die Burg Eberstein. Sie befindet sich im 1. Stock, hat jedoch keinen Lift. Die Wohnung wurde vom Eigentümer komplett saniert. Aufteilung: Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Abstellraum, Speisekammer, Badezimmer, WC und Vorraum Wfl: ca. 74 m<sup>2</sup> + Loggia 6 m<sup>2</sup>, Kellerabteil, Autoabstellplatz

74 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia  
 HWB 101 | fGEE 1,85

**Kaufpreis: € 89.000**  
 T +43 4212 28089

**Obj.-Nr. 1083/1167**  
 walter.steinlechner@sreal.at



## 9300 St. Veit/Glan – Schaumboden: Bauernhaus mit dazugehöriger Mühle – eine absolute Rarität

- Bauernhaus mit vier unterschiedlich großen Wohnungen
- Mühle mit einer Wohnung über drei Etagen
- Ruhige und sonnige Lage
- Bauernhaus NfI: 316,57 m<sup>2</sup>
- Große Tenne NfI: 295,86 m<sup>2</sup>
- Mühle NfI: 126,12 m<sup>2</sup>
- Gfl: 2.563 m<sup>2</sup>
- Energieausweis in Arbeit
- KP: € 590.000

Walter Steinlechner

T +43 4212 - 28089 (Obj. Nr.: 1083/1161) | [walter.steinlechner@sreal.at](mailto:walter.steinlechner@sreal.at)



**s REAL Osttirol**

Johannesplatz 6, 9900 Lienz

Unsere Immobilienspezialist:innen

Ihr Partner  
in Osttirol/  
Oberkärnten**Gaby Gugganig, MBA**  
Akad. Immobilienmanagerin  
Exklusivpartnerin  
gaby.gugganig@sreal.at**Stefanie Lanner**  
Immobilienfachistin  
M +43 676 7114940  
stefanie.lanner@sreal.at**DI Hannes Stocker**  
Immobilienfachist  
M +43 676 9411054  
hannes.stocker@sreal.at**Eva Ekardt, MSc.**  
Vertriebsassistentin  
T +43 5 0100 - 33590  
eva.ekardt@sreal.atSie finden uns in der Lienzer Sparkasse am Johannesplatz 6 in 9900 Lienz,  
sowie in der Galerie für Immobilien am Hauptplatz 11 in 9900 Lienz.Gugganig Immobilien e.U. | T +43 5 0100 - 33590  
www.sreal.at | www.immobilien-lienz.com**9900 Lienz: Wohntraum auf der Sonnenseite**

Von diesem exklusiven Haus genießen Sie einen herrlichen und atemberaubenden Ausblick auf die Lienzer Bergwelt. Richtung Süden stehen die imposanten Lienzer Dolomiten quasi direkt vor der Haustür. Lassen Sie Ihre Seele in der Sonne baumeln und genießen Sie die Ruhe. Das Wohnhaus wurde 1999 erbaut und mit bietet mit vier Geschossen ausreichend Platz für Sie und Ihre Liebsten. Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss können von Ihnen nach individuellen Wünschen und Bedürfnissen eingerichtet und gestaltet werden. Die große Gartenfläche ist ideal um alle Gartenträume zu verwirklichen und Ihren Hobbies nachzugehen. Sportler\*innen können sich hier nach Lust und Laune verausgaben, Hobbygärtner\*innen sich bei entspannender Gartenarbeit nach einem stressigen Alltag wieder erden und Ruhe finden.

477,21 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Terrasse  
fGEE 1,03399,98 m<sup>2</sup> Garten  
1 Loggia8 Zimmer  
HWB 77**Preis auf Anfrage**  
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2467



### 9773 Irschen: In die Berg bin i gern!

Beeindruckend und in gemütlicher Hüttenatmosphäre präsentiert sich dieses exklusive Almhaus in bester Lage hoch über dem Kräuterdorf Irschen. Eingebettet in atemberaubender Umgebung, auf ca. 1600 m Seehöhe, wo Sie das traumhafte Ambiente sowie den Ausblick auf die umliegenden Berge genießen können. Auf den zwei Etagen erstrecken sich ca. 132 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche und bieten Ihnen ausreichend Platz für die individuelle Wohnraumgestaltung. Das Objekt ist in Qualität und Ausführung nachhaltig und ist als Freizeitwohnsitz genehmigt, also im Freizeitwohnsitzverzeichnis der Gemeinde Irschen eingetragen - das besondere Plus dieser Almhütte, da Sie das Objekt zeitlich flexibel als Ferienimmobilie nutzen können.

131,95 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Balkon  
fGEE 0,82

695 m<sup>2</sup> Grdfl.  
1 Terrasse

3 Zimmer  
HWB 95

#### Preis auf Anfrage

T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2454



### 9833 Lainach: Lässt Kinderherzen höher schlagen

Genießen Sie Entschleunigung in dieser Wohlfühloase mit Garten und tauchen in das neue Leben ein. Im Erholungsort Lainach im Mölltal ist für Stress kein Platz! Dieses Einfamilienhaus ist ein Juwel, das alle positiven Eigenschaften eines gemütlichen Eigenheims vereint. Auf drei Geschossen und ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie Platz für die ganze Familie. Es ist ein komfortables Zuhause in traditionellem Stil, das Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Sie wollen ein Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor, eingebettet in wunderschöner Umgebung mit prachtvollem und gepflegtem Garten? So ist dieses Haus in Lainach im Mölltal ideal für Sie! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie noch einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

205 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Balkon  
fGEE 1,32

866 m<sup>2</sup> Grdfl.  
Zubehör: Holzhütte,  
Garage

6 Zimmer  
HWB 49

Kaufpreis: € 395.000  
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2495  
lienz@sreal.at



### 9822 Mallnitz: Urig und einfach

Wenn Sie den Geruch von Holz, die Gemütlichkeit und Ruhe der Höhenlage sowie das atemberaubende Panorama vom Balkon lieben, so finden Sie mit diesem Holzhaus das perfekte Zuhause. Auf den drei Etagen erstrecken sich ca. 169 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bieten Ihnen ausreichend Platz für die individuelle Wohnraumgestaltung. Schon beim Betreten werden Sie die Natur mit allen Sinnen wahrnehmen. Möchten Sie eine Liegenschaft inmitten der schönsten Wander- und Bergsteigergebiete Kärntens, um Ihr Leben fernab von Stress und Hektik so richtig zu genießen? Dann sind Sie mit diesem gemütlichen Haus in Stappitz fündig geworden. Schenken Sie sich mit diesem entzückenden Haus einen Rückzugsort zum Entspannen. Dies ist der richtige Platz, um die Seele baumeln zu lassen und Kraft zu schöpfen.

127 m<sup>2</sup> Wfl.  
6 Zimmer  
HWB 88,50

169 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Balkon  
fGEE 2,64

1.853 m<sup>2</sup> Grdfl.  
1 Terrasse

Kaufpreis: € 488.000  
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2480  
lienz@sreal.at



### 9900 Lienz: Wohnoase in Lienz

Ein Wohntraum der besonderen Art wartet auf neue Eigentümer! Dieses wunderbare Haus inmitten der Bergwelt von Lienz lässt keine Wünsche offen. Ob Sie genügend Raum im Haus oder im Garten suchen, diese Oase wird Ihre Wohnbedürfnisse voll und ganz erfüllen. Das nach Süden ausgerichtete Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet im Erd- und Obergeschoss neben zwei Badezimmern, vier Schlafzimmern, einem Büro, einer Küche und einem Wohnzimmer noch einen Wintergarten, der als besonderes Highlight gilt. Unweit vom Stadtzentrum von Lienz befindet sich dieses ca. 752 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einem modernen Einfamilienhaus. Die gesamte Wohnfläche des Hauses wird mit ca. 184 m<sup>2</sup> angegeben. Lassen Sie sich vom eindrucksvollen Ambiente dieses Hauses selbst überzeugen und vereinbaren Sie einen unverbindlichen und kostenfreien Beratungstermin!

184,15 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Terrasse

752 m<sup>2</sup> Grdfl.  
HWB in Arbeit

1 Balkon

**Kaufpreis: € 679.000**  
T +436769411054

[hannes.stocker@sreal.at](mailto:hannes.stocker@sreal.at)

Obj.-Nr. 1081/2568



### 9832 Stall: Ein wahres Raumwunder

Klein, fein und charmant verteilen sich die ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche in diesem entzückenden Haus in Stall im Mölltal. Wer es gemütlich mag, wird mit diesem Schmuckstück definitiv fündig. Durch die durchdachte Aufteilung erweist es sich als wahres Raumwunder. Dieses Objekt tut nicht nur Ihnen, sondern auch Ihrer Gesundheit gut. Mit bester Luft- und Wasserqualität überzeugt das Mölltal in vielen Hinsichten. Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl - das Gefühl zu Hause angekommen zu sein! Lassen Sie Ihrer Phantasie und der Gestaltung freien Lauf und nutzen Sie diese Liegenschaft ganz nach Ihren persönlichen Wünschen. Im Sommer lädt die vielseitige Landschaft vor allem zum Wandern, Klettern und Mountainbiken ein. Zahlreiche Almhütten und Gipfel garantieren abwechslungsreiche Wanderwege jeder Schwierigkeitsstufe.

109,50 m<sup>2</sup> Wfl.  
3 Zimmer  
HWB 108

202 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Balkon  
fGEE 1,37

188 m<sup>2</sup> Grdfl.  
1 Terrasse

**Kaufpreis: € 230.000**  
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2496  
[lienz@sreal.at](mailto:lienz@sreal.at)



### 9754 Steinfeld: Ein Bungalow zum Wohlfühlen

Ein Wohntraum auf einer Ebene! Dieser wunderbare Bungalow im schönen Drautal lässt keine Wünsche offen. Ob Sie genügend Raum im Haus oder im Garten suchen, diese Oase wird Ihre Wohnbedürfnisse voll und ganz erfüllen. Das nach Süden ausgerichtete Einfamilienhaus bietet zwei Badezimmer, zwei Schlafzimmer, zwei Abstellräume sowie ein Wohn- Esszimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse. Sie werden in einem hellen und freundlichen Eingangsbereich empfangen, von dem aus Sie in alle Räume des Hauses gelangen. Das ca. 763 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einem liebevoll gestalteten Garten sowie der ca. 108 m<sup>2</sup> große Bungalow wird Sie überzeugen. Viel Sonne sowie auch viel Ruhe wird hier Ihr täglicher Begleiter. Eine geräumige Garage mit Technikraum rundet das Gesamtpaket perfekt ab. Ein Haus zum Wohlfühlen inmitten der Kärntner Seenwelt.

108,81 m<sup>2</sup> Wfl.  
3 Zimmer

145 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Terrasse

763 m<sup>2</sup> Grdfl.  
HWB in Arbeit

**Kaufpreis: € 440.000**  
T +436769411054

Obj.-Nr. 1081/2570  
[hannes.stocker@sreal.at](mailto:hannes.stocker@sreal.at)



### 9900 Lienz: Meine Zeit in der Villa "Schlossberg"

Diese hervorragend geschnittene Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss und bietet mit ca. 59 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die individuelle Wohnraumgestaltung. Über die Eingangstüre gelangen Sie direkt in den geräumigen Wohn- und Essraum, der gemütliche Stunden für Sie und Ihre Liebsten beim Kochen, Essen oder einfach nur Beisammensein verspricht. Das südseitige Schlafzimmer besticht durch den Zugang zum Badezimmer mit Dusche. Das separate WC erreichen Sie durch den geräumigen Wohn- und Essraum, der ebenfalls Zugang zum nordseitig ausgerichteten Balkon bietet. Mit Blick ins Grüne können Sie beim gemütlichen Morgengetränk Ihren Tag ruhevoll starten oder den Abend entspannt am Balkon ausklingen lassen. Perfekt für Singles, Kleinfamilien oder Paare, für Individualisten, Sportbegeisterte oder Osttiroler Rückkehrer, die in der Villa Schlossberg Räume zum Wohlfühlen für ihr Stadtleben finden wollen.

58,66 m<sup>2</sup> Wfl.

Keller, Autoabstellplatz

2 Zimmer  
HWB 38

1 Balkon

**Kaufpreis: € 254.500**

**T +435010033590**

**lienz@sreal.at**

**Obj.-Nr. 1081/1981**



### 9900 Lienz: Am Puls der Stadt

Diese ca. 72,19 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines exklusiven Wohnbaus. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und WC sowie ein heller lichtdurchfluteter Wohn-Essraum, die Wohnung wird für Ihre Wohnbedürfnisse wie auf den Leib geschneidert sein. Das Wohnbauprojekt befindet sich im Grafenanger direkt neben Österreichs ältestem Bildstock. Angrenzend an Ihr neues Zuhause befindet sich eine Bienen- und Blumenwiese. Für Sportinteressierte und Familien bieten sich unzählige Freizeitmöglichkeiten. Die hochwertig ausgeführten Wohnungen sind mit allem ausgestattet, was man fürs Wohnglück braucht: durchdachte Grundrisse mit praktischem Vorraum und Platz für eine Garderobe, ein helles, gemütliches Wohn- und Esszimmer mit viel Raum für die Küche, gut geschnittene Schlafzimmer sowie hochwertige Bäder.

72,19 m<sup>2</sup> Wfl.

1 Loggia

3 Zimmer  
HWB 38

1 Balkon  
fGEE 0,73

**Kaufpreis: € 354.900**

**T +435 0100 - 33590**

**Obj.-Nr. 1081/1906**

**lienz@sreal.at**

### 9900 Lienz: Wohnen in exklusiver Lage

Die hochwertig ausgeführten Wohnungen sind mit allem ausgestattet, was man fürs Wohnglück braucht: durchdachte Grundrisse mit praktischem Vorraum und Platz für eine Garderobe, ein helles, gemütliches Wohn- und Esszimmer mit viel Raum für die Küche, gut geschnittene Schlafzimmer sowie hochwertige Bäder. Diese ca. 51 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Exklusiven Wohnbaus. Ein Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, ein heller lichtdurchfluteter Wohn - Essraum sowie der Eigengarten wird für Ihre Wohnbedürfnisse wie auf den Leib geschneidert sein. Im Erdgeschoß genießen sie die Vorzüge eines eigenen Gartens samt Terrasse, die Einheiten im 2. Obergeschoß haben einen sonnigen Relaxbalkon mit herrlichem Bergblick. Allwerden in Zukunft den Exklusiven Wohnmarkt in Lienz bereichern. Als Anleger oder als Familie, es ist für alle etwas dabei.

51,53 m<sup>2</sup> Wfl.

1 Terrasse

36,12 m<sup>2</sup> Garten

HWB 38

2 Zimmer  
fGEE 0,70

**Kaufpreis: € 307.450**

**T +435 0100 - 33590**

**Obj.-Nr. 1081/1948**

**lienz@sreal.at**



### 9831 Flattach: Appartementhaus Mölltaler Gletscher

Auf drei Geschossen finden Sie alles, was das Herz begehrt. Wohlfühlen und Entspannen, das wird in diesem Schmuckstück leicht gemacht. Im Einklang mit der Natur - sowohl Innen als auch Außen - steht dieses prachtvolle Anwesen eingebettet in die wunderschöne Natur des Kärntner Mölltals. Wenn Sie den Geruch von Holz, die Gemütlichkeit und Ruhe sowie das atemberaubende Panorama lieben, so finden Sie mit diesem Schmuckstück das perfekte Appartementhaus. Abschalten, zur Ruhe kommen, pure Bergluft atmen, die Stille, den Ausblick und das Leben in vollen Zügen genießen! Dies ist der richtige Platz, um die Seele baumeln zu lassen und Kraft zu schöpfen. Das Haus befindet sich mitten im Ortskern von Flattach, trotz der zentralen Lage finden Sie auch die nötige Ruhe zur Entspannung. Mitten in den Kärntner Bergen lässt der idyllische Ort kaum Wünsche offen. Flattach ist Ausgangspunkt für unzählige Berg- oder Wandertouren. Ob Sommer oder Winter, ob sportlich aktiv oder entspannend und erholsam. Flattach bietet für jeden etwas.

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

| 1.043 m<sup>2</sup> Grdfl.

| HWB in Arbeit

**Kaufpreis: € 900.000**  
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2551



### 9500 Villach: Urlaub zuhause

In der Ruhe liegt die Kraft und die Liebe liegt im Detail, das verspricht dieses bezaubernde Anwesen in Villach. Wohnkomfort vom Feinsten dank erstklassiger Ausstattung: elegantes Parkett, hochwertiges Badinterieur. Das Haus kombiniert einen ausgeklügelten Grundriss mit Gemütlichkeit und schafft damit eine strahlende sowie lauschige Wohnatmosphäre in jedem Raum. Absolutes Highlight ist die große Living Area mit Holzofen, die charmant in Zonen für Wohnen, Essen und Kochen unterteilt ist. Das wunderbar helle Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur großen Terrasse wird bestimmt Ihr neuer Lieblingsplatz. Die Terrasse und der perfekt gepflegte Garten mit Swimmingpool laden zum Sonnenbad ein. Das Haus kombiniert Größe mit Gemütlichkeit und schafft eine strahlende sowie lauschige Wohnatmosphäre.

135 m<sup>2</sup> Wfl.  
4,50 Zimmer  
HWB 145

| 226 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Balkon  
fGEE 1,71

| 446 m<sup>2</sup> Grdfl.  
1 Terrasse

**Preis auf Anfrage**  
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2497  
lienz@sreal.at



### 9900 Lienz: Traumlage in der Stadt Lienz

Genießen Sie ein Wohnerlebnis der ganz besonderen Art in dieser exklusiven 3,5 Zimmer Wohnung an einem der wohl schönsten Plätze der Sonnenstadt Lienz, dem Iselkai. Hier profitieren Sie von der enorm zentralen und dennoch ruhigen Lage mitten in der Sonnenstadt. Diese Wohnung wird Sie in jeder Hinsicht überzeugen: mit seiner Geradlinigkeit, seiner zeitlichen Eleganz, seinen edlen Materialien und seiner hochwertigen Ausstattung. Über den Windfang und die Diele gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung - in das gemütliche Ess- und Wohnzimmer mit Ausblick Richtung Südwesten. Gemeinsam mit Ihren Liebsten kochen, essen, gemütliche Stunden verbringen, all das ermöglicht Ihnen der großzügige Raum. Mit Einbauküche, Platz für einen Esstisch, für eine Couch zum Füße ausstrecken, für Ihre Unterhaltungselektronik oder sonstige Möbel - alles findet seinen geordneten Platz.

109,34 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Terrasse

| 44,10 m<sup>2</sup> Garten  
HWB 35

| 3,50 Zimmer  
fGEE 0,61

**Preis auf Anfrage**  
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2569  
lienz@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.

**s REAL Kärnten**

Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt  
T +43 5 0100 6 - 26530

**s REAL Klagenfurt**

Bahnhofstraße 8, 9020 Klagenfurt  
T +43 463 507 477  
office@sreal-klagenfurt.at

**s REAL Feldkirchen**

Sparkassenstraße 1a, 9560 Feldkirchen  
T +43 664 88756512  
barbara.friessnegg@sreal.at

**s REAL Osttirol**

Johannesplatz 6, 9900 Lienz  
T+43 5 0100 - 33590  
gaby.gugganig@sreal.at

**s REAL St. Veit/Glan**

Hauptplatz 10, 9300 St.Veit  
T +43 4212 - 28089  
walter.steinlechner@sreal.at

**s REAL Wolfsberg und Völkermarkt**

Bambergerstrasse 4, 9400 Wolfsberg  
T +43 4352 30708 22  
office@sreal-wolfsberg.at

**s REAL Spittal/Drau**

Hauptplatz 3, 9871 Seeboden  
T +43 664 1955700

**s REAL Villach**

Moritschstraße 11, 9500 Villach  
T +43 5 0100 - 26534  
gina.marie-brunner@sreal.at

**s REAL Klagenfurt Nord**

St. Veiter Straße 125, 9020 Klagenfurt  
T +43 5 0100 - 26535  
robert.truschnig@sreal.at