

WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

IMMOBILIENHIGHLIGHTS SALZBURG

AUSGABE 03/2023

Weltmeister auf Wohnungssuche

Familien-Traumwohnung gefunden

S. 4-7

Familienwohnen: So hilft s REAL

Nino Lutz im Interview

S. 7

Mehr als „Schlüssel umdrehen“

Was gute Makler:innen alles machen

S. 8-11

s REAL
Immobilien

VORWORT



Mag. Martina Hirsch
Geschäftsführerin s REAL Immobilien

WOHNTRAUM GEFUNDEN

Sie haben eine große Familie und suchen derzeit eine geräumige Wohnung in einem Ballungsraum mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Natur vor der Haustüre und Schule und Kindergarten für die Kinder in Gehweite – und das Ganze auch noch leistbar? Nun, so ein perfektes Domizil zu finden, war immer schon herausfordernd und hat mitunter länger gedauert als geplant. Wir haben – stellvertretend für so viele Familien – mit einem Ehepaar gesprochen, das schließlich seine Traumwohnung für die ganze Familie doch noch bei s REAL gefunden hat. Wie das geklappt hat und welche Tipps sie für andere Immobiliensuchende haben, lesen Sie in der Co-verstory dieser WOHNEN-Ausgabe.

Was macht eigentlich den Beruf eine:r Immobilienmakler:in in Österreich aus? Warum wählt man diesen Beruf? Und warum bleibt man mitunter Jahrzehnte dabei? Dieser Frage sind wir mit s REAL Kolleg:innen aus ganz Österreich nachgegangen, die uns erzählt haben, was für sie das Besondere an ihrer Tätigkeit ist. Welche Ausbildungen es für den Immobilienmaklerberuf braucht und was es mit dem Märchen vom „Schlüsselumdrehen“ auf sich hat, können Sie auf den folgenden Seiten nachlesen.

Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer!

Mag. Martina Hirsch *Martina Hirsch*
Geschäftsführerin s REAL Immobilien

High- lights

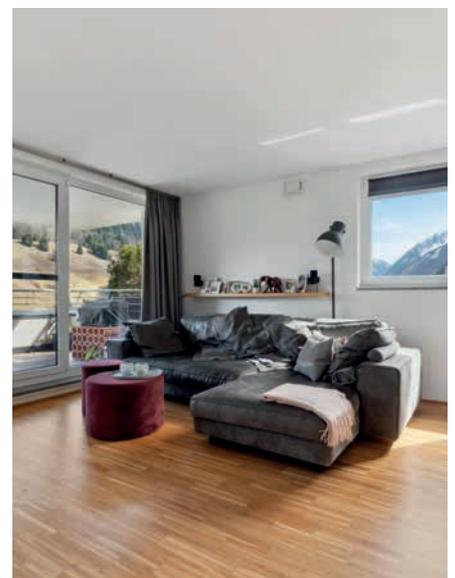
Mit voller Serviceunterstützung Immobilien kaufen, mieten oder verkaufen: www.sREAL.at/immobilien hilft Ihnen online und offline mit viel Know-how und Topangeboten. Hier sehen Sie einige Highlights aus unserer großen Immobilienauswahl.



5671 Bruck an der Großglocknerstraße: Upside Down

Eine Penthousewohnung ohne Treppen, aber mit fantastischem Weitblick: Hanglage und geschickte Bauweise machen es möglich. Sehr komfortabel, das Panorama weckt Bergsehnsucht. Inkl. Pkw-Parkplatz, Abstellraum. 93 m² Wohnfläche, vier Zimmer, Baujahr 2011. HWB 44 kWh/m²a, KP € 908.512.

Kontakt: Mag. Dr. Alois Nußbaumer,
Tel. 05 0100 - 26334,
alois.nussbaumer@sreal.at





5111 Bürmoos: Raumkönigin

Dieses gemütliche Eckreihenhaus bietet sehr viel Platz für die ganze Familie. Offene Küche, Wohnzimmer mit Schwedenofen. Fünf Zimmer im Ober- und Dachgeschoss. Balkon, Garten (inkl. Gartenhäuschen), Terrasse. Keller. Zwei Carport-Stellplätze + zwei Freistellplätze. Baujahr 1994, 132 m² Wohnfläche. HWB 72,3 kWh/m²a, KP € 449.000.

Kontakt: Hans Trauner,
Tel. 05 0100 - 26240,
johann.trauner@sreal.at



5412 Puch bei Hallein: Familientraum

Dreigeschossiges Reihenhaus, 1991 in massiver Ziegelbauweise errichtet. Die gepflegte Immobilie bietet Platz für die ganze Familie und die Möglichkeit, im Dachgeschoss ein Homeoffice einzurichten. Sechs Zimmer, Balkon, geräumiger Keller, schöner Garten. 184 m² Wohnfläche, 593 m² Grundfläche, Baujahr 1991. HWB 80 kWh/m²a, KP € 690.000.

Kontakt: Milovan Knjeginjic,
Tel. 05 0100 - 26275,
milovan.knjeginjic@sreal.at



INHALT

Highlights	2
Coverstory	4
Immobilienmaklerberuf	8
Mitarbeiter Salzburg	12
Salzburg Stadt	13
Flachgau	15
Gewerbe	16
Tennengau	17
Neubau	18
Pongau	20
Ferienimmobilien	21
Pinzgau	22

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

Wir finden optimale Mieter:innen und unterstützen mit Partner:innen bei Verwaltung und Steuerfragen.



Bewerten

Das Gutachten der s REAL gibt Auskunft über den Marktwert Ihrer Immobilie.

IMPRESSUM

Redaktion: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, www.sreal.at

Fotos: k25 Werbeagentur GmbH, AdobeStock, ELISABETH CICHON photography

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

Offenlegung gemäß § 25 Medien-gesetz: Medieninhaber und Herausgeber: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60, Tel: 05 0100 - 26200, www.sreal.at/de/offenlegung-wien

Geschäftsführer: Mag. Michael Molnar, Mag. Martina Hirsch

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



Ein Weltmeister auf Wohnungssuche

Franky „The Flash“ Aleksenko, geboren im polnischen Zakopane, ist 15-facher Thai-Kickbox-Weltmeister. Im Wiener DATRI-GYM trainiert er Sportbegeisterte und potenzielle Champions ab sieben Jahren.

www.datri-private-gym.com

Wohnungen für Familien sind in Großstädten rar: Vera und Franky Aleksenko haben lange gesucht – hier erzählen die Ballettlehrerin und der Thaibox-Champion, wie es schlussendlich doch geklappt hat.

Vom Spitzentanz in die perfekte Pirouette und immer schön lächeln dabei: Diesen Traum können Ballettlerinnen und Ballettler nur mit dem richtigen Training verwirklichen. Vera Aleksenko hilft dabei. „Wenn es endlich klappt, ist das ein schöner Adrenalinschub“, weiß die Leiterin der Wiener DATRI Ballettakademie. Bis dahin ist es aber ein weiter Weg. „Oft grübele ich vor dem Einschlafen, warum eine Übung nicht klappt. Manchmal träume ich sogar davon.“ Anfang 2023 haben sich die Träume der in Kiew ausgebildeten Ballettrepitoretin nicht nur um Pirouetten gedreht: Familie Aleksenko hat eine Wohnung mit fünf Zimmern, Garten, Naturnähe, Sportmöglichkeiten und guter Anbindung an den ersten Bezirk gesucht – und bald sind einige der besichtigten Wohnungen in Vera Aleksenkos Träumen aufgetaucht. „Es hat gedauert, bis wir fündig geworden sind. Aber wir wollten keine Kompromisse eingehen, bis wir die perfekte Wohnung gefunden haben.“ Die Ausdauer der Familie hat sich ausgezahlt.

Die perfekte Familienwohnung

112 m², Balkon, Terrasse, ein Garten – dazu die Alte Donau fast vor der Haustüre: Das ist das neue Zuhause von Familie Aleksenko in 1210 Wien. Fünf Personen finden hier ausreichend Platz für ein harmonisches Familienleben: Raum, um zusammen Zeit zu verbringen, aber auch Rückzugsmöglichkeiten zum Lernen oder Alleinesein. Mit Vera und Franky Aleksenko wohnen hier die Söhne Franky Junior, 3, und Arsenij, 14 – und die Oma, die sich um die Kinder kümmert. Schulen, Kindergärten, Bus und Straßenbahnstationen sind keine 400 Meter entfernt. Mit der U1 fahren Vera und Franky Aleksenko nur wenige Stationen zum Stephansplatz. Am Josefsplatz unterrichtet Vera in der DATRI Ballettakademie, ihr Gatte trainiert im DATRI-GYM Sportbegeisterte und potenzielle Champions. Franky Aleksenko ist nicht nur als Trainer Weltklasse, als aktiver Sportler war er 15-facher Thai-Kickbox-Weltmeister. Seinen Spitznamen „Flash“ verdankt er dem kürzesten Kampf seiner Karriere: Er hat ihn in zwölf Sekunden durch K.o. gewonnen. „Schnelligkeit ist nicht nur im Sport, sondern auch am Immobilienmarkt wichtig“, schmunzelt Franky Aleksenko. „Wenn man endlich die richtige Wohnung gefunden hat, sollte man möglichst schnell zuschlagen.“



Vera Aleksenko, geboren und ausgebildet in Kiew, ist als Balletttänzerin auf den großen Bühnen der Ukraine, in Österreich, Deutschland und der Schweiz aufgetreten. In der Wiener DATRI Ballettakademie bereitet sie Kinder von 3 bis 13 Jahren auf eine mögliche Profikarriere vor.

www.ballettschule-wien.at



„Geduldig gesucht, Chance schnell genutzt.“
Franky Aleksenko über die erfolgreiche Wohnungssuche

Beratung vor Ort und virtuell

Familie Aleksenko hat ihr neues Zuhause im Internet gefunden. Die erste Besichtigung fand virtuell auf www.sreal.at statt: „Wir haben online Fotos angeschaut, einen 360°-Rundgang gemacht. Schon nach der ersten Internetbesichtigung haben wir gewusst: Das ist genau die Wohnung, die wir suchen“, erzählt Franky Aleksenko. „Super war, dass es dann auch sehr schnell mit einem Besichtigungstermin vor Ort geklappt hat.“ s REAL Immobilienberater Paul Tibaj hat die Wohnung präsentiert. Da Franky bei diesem Termin verhindert war, hat Vera Aleksenko ihren Gatten per Videotelefonie „mitgenommen“ – und „Flash“ plädierte sofort dafür, möglichst schnell alles klarzumachen. „Nach so langer Suche endlich das Richtige zu finden: Das hat sich ähnlich gut angefühlt wie ein wichtiger Sieg im Sport. Die ganze Familie ist sehr glücklich mit der neuen Wohnung“, erzählt er.

Endlich passt alles

Warum es schwierig war, eine passende Wohnung zu finden, ist schnell beantwortet: „Weil bei allen anderen Wohnungen, die wir gesehen haben, immer irgendetwas nicht gepasst hat“, sagt Vera Aleksenko. Viel Raum, gute Lage und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind sehr wichtig für die Familie. So etwas zu einem guten Preis – die Aleksenkos bezahlen rund 1.670 Euro Miete – zu bekommen, ist derzeit nicht einfach. Ihr Tipp an alle Familien, die auf der Suche nach der idealen Immobilie sind? „Wenn man nicht gleich das Passende findet, sollte man geduldig bleiben. Aber wenn man eine Immobilie entdeckt, die total entspricht, sollte man diese Chance schnell nützen“, meint Franky „Flash“ Aleksenko. „Deshalb war es auch sehr angenehm, dass Paul Tibaj immer schnell und professionell geantwortet und gehandelt hat. Mit s REAL hat alles gepasst.“

Es lebe der Sport!

„Wir sind sehr froh, dass wir unsere Wohnwünsche verwirklichen konnten“, sagt Vera Aleksenko. Und betont: „Es war nicht einfach, weil wir sehr viel von einer Wohnung erwarten. Aber für unsere Kinder wollen wir eben das Beste.“ Neben den erwähnten Faktoren wie Lage, Größe und Anbindung sind auch der Garten sowie die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe Sport betreiben zu können, extrem wichtig für die Familie. Vera und Franky Aleksenko haben viel Erfahrung in der Arbeit mit Nachwuchs-Balletttänzer:innen sowie Nachwuchs-Thaiboxer:innen. „Sport und Bewegung sind enorm wichtig, besonders für junge Menschen“, sind sie überzeugt. Auch deshalb sei die neue Wohnung mit dem eigenen Garten und den Schwimmmöglichkeiten in der nahen Alten Donau „ein Hit“.



„Bei der Online-Besichtigung war klar: Diese Wohnung ist es!“
Vera Aleksenko über die erfolgreiche Wohnungssuche



Familienwohnen: So hilft s REAL

Wann gibt es wieder mehr leistbare Familienimmobilien – und wie kann man schon jetzt passenden Wohnraum finden? Nino Lutz, Leitung s REAL Region Wien, im Interview.

Warum sind leistbare Immobilien für Familien Mangelware?

Nino Lutz: *Vorsorgeimmobilien standen in den letzten Jahren sehr stark im Fokus der Nachfrage. Deshalb haben Bauträger vor allem kompakt geschnittene und gut vermietbare Wohneinheiten errichtet. Nun gibt es ein großes Angebot an kompakten Single- und Pärchenwohnungen, aber eher wenige geräumige Familienwohnungen. Zudem haben mit der Pandemie Wohnkomfort, Platzbedarf und Freiflächen an Bedeutung gewonnen. Dementsprechend wollen Familien großflächiger wohnen, sie haben das Zuhause wieder mehr schätzen gelernt.*

Werden wieder mehr größere Einheiten gebaut?

Ja, da gibt es eine Trendumkehr. In den kommenden Jahren werden vermehrt Projekte realisiert, die auch die Platzwünsche von Familien erfüllen.

Wie hilft s REAL Familien, die passende Immobilie zu finden?

Durch unseren Marktüberblick, unsere Expertise und die gute Zusammenarbeit mit Bauträgern, Kooperationspartner:innen und Eigentümer:innen haben wir einen guten Zugang zu Immobilien – und deshalb auch jetzt ein großes Angebot an Familienwohnungen. Wer Eigentum erwerben will, kann von unserem Vormerkssystem profitieren. Für Miete und Eigentum gilt: s REAL ist österreichweit der beste Partner in Sachen Immobilien.



Das Märchen vom „Schlüssel-umdrehen“

Obwohl sich die Immobilienmakler:innen schon lange professionalisiert haben, halten sich in der Bevölkerung immer noch gewisse Vorurteile.

„Einmal den Schlüssel umdrehen, die Wohnung herzeigen und schon hat man die Provision verdient!“ Es ist interessant, wie lange sich dieses Vorurteil in Bezug auf die Arbeit der Immobilienmakler:innen hält. Der Schlüssel zur Wohnung wird sehr wohl umgedreht, aber die eigentliche Arbeit der Profis beginnt schon lange davor und dauert auch noch danach entsprechend lange. Wäre die Arbeit der Makler:innen tatsächlich so einfach, dann hätten wir in Österreich rund 200.000 von ihnen. So zählt die WKO der Immobilien und Vermögens-treuhänder laut Mitgliederstatistik „nur“ 10.136 aktive Fachgruppen-

mitglieder – die dafür aber bestens ausgebildet.

Strenge Ausbildung

Das Makeln ist in Österreich ein „reglementiertes Gewerbe“. Um als Immobilienmakler:in tätig zu werden, bedarf es einer entsprechenden Ausbildung. Diese ist in Österreich eine der strengsten und besten in Europa. Von den Studierenden werden umfassende Kenntnisse erworben über Immobilienbewertung, den Markt und Vergleichsobjekte sowie förderungs-

rechtliche Möglichkeiten. Außerdem stehen neben Grundbegriffen des bürgerlichen Rechts, Handelsrechts, Grundbuchsrechts auch Widmungs- und Bebauungsbestimmungen auf dem Lehrplan – und vieles mehr.

Blickt man in den Norden zu unserem großen Nachbarn, so stellt man mit Erstaunen fest, dass das System dort ganz anders ist. In Deutschland existiert für den Beruf als Immobilienmakler:in keine gesetzlich vorgeschriebene Ausbildung. Lediglich ein Gewerbeschein (Maklererlaubnis) ist notwendig. Einzige Voraussetzung: Man darf als angehende Immobilien-



Robert Truschnig
s REAL Kärnten und Osttirol

Seit zehn Jahren, davon sechs Jahre selbstständig, bringt dieser Beruf täglich neue Herausforderungen und eine abwechslungsreiche Tagesgestaltung. 2014 legte ich alle Befähigungsprüfungen wie Makler, Bauträger und Verwalter ab. Mein Interesse galt allerdings schon früh den Immobilien. Durch die Übernahme meines Elternhauses mit 28 Jahren und die darauffolgende eigenhändige Renovierung wurde dieses Interesse verstärkt. Eingestiegen bin ich aber ganz anders: Mein Schwager war in dieser Branche tätig und ich durfte damals seine Homepage programmieren und bekam so sehr viele Einblicke in diese Berufssparte.

Die Vielseitigkeit und die verschiedensten Herausforderungen, die jeden Tag zu bewältigen sind, machen für mich diesen Beruf so einzigartig. Natürlich spielt auch der Umgang mit den verschiedensten Menschen eine große Rolle sowie die Möglichkeit, Lebensträume der Kund:innen zu verwirklichen.



Doris Pfandler
s REAL Wien/Niederösterreich/Burgenland

Ich habe vor 16 Jahren bei der s REAL als Assistentin der Geschäftsführung begonnen. Nach der Rückkehr aus der Karenz war ich im Innendienst beschäftigt und habe dann erst als Maklerin in den Außendienst gewechselt. Meine Ausbildungen habe ich im Rahmen der s REAL Akademie absolviert, mit Grundseminar 1 & 2, Verkaufstraining, Liegenschaftsbewertungen, einer Menge „learning by doing“ – und mit Eigeninitiative. Wir bringen „Licht ins Dunkel“, da ein Immobilienkauf eine emotionale Geschichte ist – außer bei Anleger:innen. Man geht auf die Wünsche und Bedürfnisse jeder und jedes Einzelnen ein, man klärt über den Markt auf und die jeweiligen Gegebenheiten. Ich habe unterschiedliche Immobilien im Programm von Luxus bis renovierungsbedürftige Liegenschaften. Das ist spannend und herausfordernd. Sowohl in der Aufbereitung der Liegenschaft als auch im Umgang mit den Kund:innen.

makler:in nicht vorbestraft sein. Eine Ausbildung wird „empfohlen“!

Vollständige Unterlagen

Die mangelnde Ausbildung ist mit ein Grund, warum in Deutschland das Bestellerprinzip eingeführt wurde. Ab dem 1. Juli 2023 tritt es allerdings auch bei uns in Kraft, betrifft jedoch nur Immobilien, die gemietet werden. Künftig zahlt nur noch der, der anschafft – sprich: Vermieter:innen oder Eigentümer:innen, die eine Wohnung vermieten wollen, oder Wohnungssuchende, die Makler:innen im Zuge eines Suchauftrags betrauen. Bei Eigentumswohnungen oder -häusern sind die Käufer:innen auch nach dem 1. Juli weiterhin zu einer Provisionszahlung verpflichtet.

Dafür erhalten sie jedoch auch eine umfassende Dienstleistung, die schon weit vor der Präsentation einer Wohnung beginnt. Kaum jemand, der eine Wohnung verkaufen oder vermieten möchte, hat nämlich alle Unterlagen aufbereitet bei der Hand. Das, was eine Kund:in an Informationen von den Makler:innen übergeben bekommt, muss in vielen Fällen zusammengetragen werden. In diesem Exposé sind alle notwendigen und wichtigen Daten zum Objekt festgehalten. Ein übersichtlicher Haus- oder Wohnungsplan, Daten,

Zahlen und Fakten zu Größe, Baujahr, Stockwerk, Zimmeranzahl, Ausstattung oder Keller.

Neben der Erhebung der relevanten Unterlagen wird das Objekt zur Vermarktung aufbereitet und in den entsprechenden Medien inseriert. Erst dann beginnt die sichtbare Arbeit der Makler:innen: die Durchführung der Besichtigungen der Immobilie, Beratung der Interessent:innen, die Führung der abschließenden Verhandlungen, das Abschließen des Vertrags und die ordnungsgemäße Übergabe des Objekts – egal, ob Miete oder Kauf.

Haftung und Gewährleistung

Eine der wesentlichen Aspekte ist die Beratungskompetenz: Das rechtliche, wirtschaftliche und technische Wissen sowie die Kenntnis über das Objekt und den Markt bieten den Suchenden eine optimale Basis für ihre Entscheidung, eine Immobilie anzumieten oder zu erwerben. Außerdem gibt es eine Gewährleistung und Haftung bei der Beratung. Die Makler:innen haben nicht nur eine umfassende Informationspflicht, sondern auch eine Vermögenshaftpflichtversicherung. Vermögensschäden, die eine Kund:in durch falsche Beratung erleidet, sind mit dieser Versicherung abgedeckt.



DAS DÜRFEN SIE VON IHRER MAKLER:IN ERWARTEN:

- Rechtliche Absicherung durch Informationspflicht
- Übermittlung aller kaufrelevanten Unterlagen
- Ansprechpartner:in für alle Immobilienfragen
- Betreuung von der Besichtigung über Vertragstermin bis zur Übergabe
- Hilfestellung und Weiterleitung bei den Themen Finanzierung, Vertragserrichtung und mehr
- Dokumentation der Immobilienübergabe

Egal, ob es sich um einen Kauf, Verkauf oder um Miete handelt, man ist immer bestens beraten, sich an eine Makler:in zu wenden. Die Erfahrung zeigt, dass sich bei Geschäften über einen Privatverkauf ohne Makler:in oft im Nachhinein herausstellt, welche rechtlichen Probleme durch ungenügende Informationen entstanden sind. Die Fallstricke beim Immobilienerwerb als auch bei der Immobilienmiete sind für Lai:innen nicht ersichtlich, aber oft folgenschwer. Das betrifft z. B. unklare Eigentumsverhältnisse (das Kellerabteil gehört gar nicht zur Wohnung), die Vermietbarkeit (Mietzins ist entgegen der Verkäuferauskunft gedeckelt) oder den Zustand und die Ausstattung der Immobilie (Elektrik muss komplett überholt werden). Da ist es dann schon zu spät, und es wird kompliziert und teuer. Bei zukünftigen Immobiliengeschäften heißt es dann: „Nur noch mit Makler:in!“ Denn grundsätzlich geht es bei einem Immobiliengeschäft – egal, ob es sich um Kauf oder Miete handelt – darum, ein Rechtsgeschäft erfolgreich und vor allem problemlos abzuwickeln.





Peter Strauss
s REAL Graz

Immobilien haben mich schon immer interessiert, vor allem solche mit historischem Wert, wie ein klassischer Altbau oder andere historisch wertvolle Gebäude.

Für mich ist die Vielschichtigkeit des Berufs so spannend. Mir gefällt besonders die Verhandlung mit Verkäufer:innen, die Argumentation in der Preisfindung und die Funktion als „Drehscheibe“ zwischen unterschiedlichen Akteur:innen – und später der Moment, wo eine Einigung zwischen Käufer:in und Verkäufer:in zustande kommt. Mit sachlichen Darstellungen zu überzeugen, ohne zu „überreden“, ist wohl eine der Schlüsselfaktoren, die sich positiv für ein besseres Image dieses herausfordernden und schönen Berufs darlegen, den ich seit 2017 ausübe. In diesem kann ich meine persönlichen Stärken einbringen und er ermöglicht mir, mich täglich weiterzuentwickeln.



Monika Lentsch
s REAL Tirol

Ich bin nach der Schule zufällig in die Branche gekommen und konnte mich sofort für den Verkauf von Immobilien begeistern, was sich bis dato nicht geändert hat. Ich übe meinen Beruf mittlerweile seit 35 Jahren aus. Der Beruf bietet ständig neue Herausforderungen, aber auch die Möglichkeiten der Weiterbildung durch fachspezifische Kurse und Vorträge bzw. „learning by doing“ – letztendlich lerne ich mit jeder vermittelten Immobilie etwas dazu. Beim Verkauf von Immobilien lernt man viele interessante Menschen und Schicksale kennen und es wird nie langweilig. Als besonderes Privileg sehe ich die freie Zeiteinteilung und die Flexibilität – speziell in der Kindergarten- und Schulzeit meines Kindes war das für mich sehr wichtig.



Maximilian Simma
s REAL Vorarlberg

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und meine Leidenschaft zu Immobilien und Vertrieb haben mich vor acht Jahren in diesen Beruf gebracht. Interessiert haben mich Immobilien schon von klein auf. Ich habe mir immer gern die TV-Sendung „mieten, kaufen, wohnen“ angesehen. Das Makeln habe ich, wie man sagt, von der Pike auf gelernt. Begonnen habe ich mit einer Lehre als Immobilienkaufmann und habe danach die Maklerkonzession erworben. Aktuell mache ich einen MBA in Wirtschafts- & Immobilienrecht. Mein Beruf ist sehr vielseitig: Man benötigt nicht nur Immobilienmarktkennntnisse und Know-how, sondern auch ein gewisses Verhandlungsgeschick. Jeder Tag bringt neue Herausforderungen und Aufgaben – jeder Auftrag ist besonders und einmalig. Der Umgang mit Menschen ist für mich ebenfalls ein wichtiger Aspekt meiner Tätigkeit.

s REAL in Salzburg

Unsere Immobilienspezialist:innen

s REAL Salzburg - Zentrale

5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 39 – T +43 5 0100 - 26200, Internet: www.sreal.at



Thomas Asen
M +43 664 8183564
thomas.asen@sreal.at



Bruno Ferner
M +43 664 8182599
bruno.ferner@sreal.at



Gerhard Gürtler
M +43 664 78348539
gerhard.guertler@sreal.at



Milovan Knjeginjic, dipl. IM
M +43 664 8183565
milovan.knjeginjic@sreal.at



Daniela Simonlehner
M +43 664 2881555
daniela.simonlehner@sreal.at



Hans Trauner
M +43 664 8181245
johann.trauner@sreal.at

s REAL St. Johann/Pongau

5600 St. Johann/Pongau, Hauptstraße 41

s REAL Zell am See

5702 Zell am See - Schüttdorf, Brucker Bundesstraße 49a



Anna Holzer, BSc
M +43 664 8182537
anna.holzer@sreal.at



Karin Volk
M +43 664 8183566
karin.volk@sreal.at



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



Herbert Bacher, MA
M +43 664 88851883
herbert.bacher@sreal.at

Unsere Kundenbetreuung



Ursula Allinger
M +43 664 8183562
ursula.allinger@sreal.at



Monika Grasmann
M +43 664 8182551
monika.grasmann@sreal.at



Melanie Machegger
M +43 664 8387135
melanie.machegger@sreal.at



5020 Salzburg: Garconniere in Gnigl

Dieses 1-Zimmer-Apartment verfügt über ein praktisches Raumkonzept. Die Kochnische ist separat und auch ein extra Abstellraum ist vorhanden. Der Zustand ist altersgemäß. Allgemeine PKW-Abstellplätze befinden sich im Innenhof.

31,65 m² Wfl. | 1 Zimmer | Hochparterre
1 Kellerabteil | HWB 45 | fGEE 1,06

Kaufpreis: € 159.000 | **Obj.-Nr. 966/7655**
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5020 Salzburg: Zeit für Veränderung

Die renovierte 2-Zimmer-Wohnung liegt in Aighof, in der Nähe vom LKH. Sie befindet sich im 4. Liftstock eines Mehrparteienhauses und hat einen Balkon.

58,48 m² Nfl. | 2,50 Zimmer | 1 Balkon
4. Obergeschoß | Lift | HWB 40
fGEE 0,89

Kaufpreis: € 329.000 | **Obj.-Nr. 966/7716**
T +43 5 0100 - 26240 | johann.trauner@sreal.at



5020 Salzburg: Wohnung in zentraler Lage

Die optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen tollen Ausblick auf die Festung und den Untersberg. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung gegeben.

52,69 m² Wfl. | 2 Zimmer | 2 Loggias
7. Liftstock | 1 Kellerabteil | HWB 61
fGEE 2,84

Kaufpreis: € 270.000 | **Obj.-Nr. 966/7761**
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5020 Salzburg: 2-Zimmer-Wohnung in Riedenburg

Fußläufig ist das Zentrum der Stadt Salzburg in Kürze zu erreichen. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Der Mietvertrag ist auf vier Jahre befristet und endet am 14.6.2026.

48,38 m² Wfl. | 2 Zimmer | 2 Loggias
1. Liftstock | 1 TG-Stellplatz | Südlage
HWB 58

Kaufpreis: € 257.000 | **Obj.-Nr. 966/7702**
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5020 Salzburg: Eckwohnung in Liefering

Die teilsanierte Wohnung liegt im Hochparterre eines kleinen, ca. 1987 errichteten Wohnhauses in unmittelbarer Nähe zur Saalach. Freilassing ist nur einen Katzensprung entfernt.

60,71 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Terrasse
1 Kellerabteil | Fertigparkett | HWB 55
fGEE 1,65

Kaufpreis: € 299.000 | **Obj.-Nr. 966/7689**
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5020 Salzburg: Anlagewohnung in Lehen

Der Zustand der Wohnung ist gut, da diese vor ca. neun Jahren saniert wurde. Das Gebäude wurde 1964 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

40,50 m² Wfl. | 46,25 m² Nfl. | 2 Zimmer
1 Loggia | 5. Stock | Lift
befristet vermietet | HWB 90 | fGEE 1,61

Kaufpreis: € 229.000 | **Obj.-Nr. 966/7792**
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5020 Salzburg: Smartes Wohnen am Puls der Stadt

2-Zimmer-Neubauwohnung in Salzburg-Schallmoos mit Loggia. Der Erwerb eines TG-Stellplatzes ist möglich. Bezug 12/2023. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

60,76 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
1. Liftstock | barrierefrei | SW-Lage
HWB 33 | fGEE 0,73

Kaufpreis: € 535.000 | **Obj.-Nr. 966/7357**
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5020 Salzburg: 3-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz

Die Eigentumswohnung mit Westausrichtung befindet sich in einem Wohnhaus in Liefering. Es hat nur 5 Wohneinheiten. Eine schöne Stadtwohnung mit eigenem Parkplatz.

75,44 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1. Obergeschoß
PKW-Stellplatz | HWB 85 | fGEE 1,28

Kaufpreis: € 370.000 | **Obj.-Nr. 966/7415**
T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5020 Salzburg: 3-Zimmer-Wohnung Nähe WIFI

Die Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoß eines 1962 errichteten Mehrfamilienhauses nahe WIFI und WKO. Sie verfügt über eine Loggia mit Festungsblick.

58,83 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia
7. Liftstock | sanierungsbedürftig | HWB 106
fGEE 1,76

Kaufpreis: € 277.000 | **Obj.-Nr. 966/7250**
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5020 Salzburg: Stadtwohnung Grünblick

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines Mehrparteienhauses in Lehen. Vom Westbalkon blickt man in den sehr gepflegten, begrünten Innenhof. Der Altbaubestand spendet natürlichen Schatten.

61,10 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
1. Obergeschoß | Kellerabteil | HWB 50,60
fGEE 1,19

Kaufpreis: € 309.000 | **Obj.-Nr. 966/7787**
T +43 5 0100 - 26240 | johann.trauner@sreal.at



5020 Salzburg: Stadtverbunden

Die Eckwohnung liegt in Schallmoos, nordöstlich des Stadtzentrums. Die Wohnung mit Innenhofblick liegt im 2. Liftstock eines Mehrparteienhauses.

72,29 m² Wfl. | 3,50 Zimmer | 1 Loggia
2. Obergeschoß | Lift | HWB 62
fGEE 1,21

Kaufpreis: € 355.000 | **Obj.-Nr. 966/7719**
T +43 5 0100 - 26240 | johann.trauner@sreal.at



5020 Salzburg: Seltene Gelegenheit

Diese 4-Zimmer Wohnung befindet sich in einem 1998 sanierten Haus im 3. Liftstock und ist nach Süden ausgerichtet. Die Loggia bietet Ihnen einen schönen Blick über die Dächer des Andriaviertels.

94,39 m² Wfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia
3. Liftstock | 1 TG-Stellplatz | Kellerabteil
HWB 44 | fGEE 0,78

Kaufpreis: € 585.000 | **Obj.-Nr. 966/7754**
T +43 5 0100 - 26274 | thomas.asen@sreal.at



**Niedrigenergie-Neubau
findet Naturfreundin.**



5111 Bürmoos: Raumkönigin

Das Eckreihenhaus bietet mit insgesamt 5 Schlafzimmern Platz für eine große Familie. Es hat auch einen netten Garten mit überdachter Terrasse und Gartenhäuschen.

132 m ² Wfl.	1 Balkon	1 Terrasse
Keller	2 Carportplätze	2 Frestellplätze
HWB 72,30	fGEE 1,06	

Kaufpreis: € 449.000 **Obj.-Nr. 966/7793**
T +43 5 0100 - 26240 **johann.trauner@sreal.at**



5111 Bürmoos: Feinschliff

In Bürmoos steht eine schicke Doppelhaushälfte für eine moderne Familie zum Verkauf. Der Grundriss spiegelt den aktuellen Trend der großzügigen Raumgestaltung wieder. Kleine, noch zu erledigende Fertigstellungsarbeiten bieten die Möglichkeit der Immobilie den letzten Schliff zu geben und ihr so die eigene Handschrift zu verpassen.

129,51 m ² Wfl.	197 m ² Grdfl.	4 Zimmer
1 Terrasse	Siedlungslage	Luftwärmepumpe
2 PKW-Stellplätze	HWB 38	fGEE 0,65

Kaufpreis: € 498.000 **johann.trauner@sreal.at** **Obj.-Nr. 966/7794**
T +43 5 0100 - 26240



5324 Vordersee: Idyllisch gelegenes Haus

Das Haus ist nur wenige Gehminuten vom Hintersee entfernt, wurde 1993 in Massivbauweise errichtet und verfügt über Keller, Erdgeschoß und Dachgeschoß.

228,54 m ² Wfl.	799 m ² Grdfl.	7 Zimmer
2 Balkone	1 Terrasse	HWB 94,70
fGEE 1,45		

Kaufpreis: € 650.000 **Obj.-Nr. 966/7722**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



5201 Seekirchen am Wallersee: Eckwohnung mit Balkon

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer 2001 errichteten Wohnanlage nahe Einkaufszentrum und Fischach. Es handelt sich um eine Eckwohnung mit Süd- sowie Nord-Ost-Ausrichtung.

66,62 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
1. Stock	1 TG-Stellplatz	1 Kellerabteil
HWB 68	fGEE 1,32	

Kaufpreis: € 264.000 **Obj.-Nr. 966/7584**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



5201 Seekirchen am Wallersee: Gartenwohnung

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Südausrichtung, einem kleinen Garten sowie einer überdachten Terrasse. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkettböden versehen.

79,99 m ² Wfl.	53,20 m ² Garten	4 Zimmer
1 Terrasse	1 TG-Stellplatz	Fernwärme
HWB 68,10	fGEE 1,32	

Kaufpreis: € 344.000 **Obj.-Nr. 966/7759**
T +43 5 0100 - 26274 **thomas.asen@sreal.at**



5165 Berndorf bei Salzburg: 3-Zimmer-Wohnung

Das Wohnzimmer ist mit einem gemütlichen Kaminofen ausgestattet. Die Terrasse bietet mit ca. 17 m² viel Platz zum Ausspannen. In ca. 500 m Entfernung liegt das Ortszentrum.

89,73 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Terrasse
1. Stock	2 PKW-Stellplätze	Kaminofen
HWB 68	fGEE 1,43	

Kaufpreis: € 320.000 **Obj.-Nr. 966/7720**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



5082 Grödig: Dachzauber

Die schicke 3-Zimmer-Mansardenwohnung mit hellen Räumen ist saniert. Sie befindet sich im Dachgeschoß ohne Lift in einem Wohn- und Geschäftshaus.

69,84 m ² Nfl.	3 Zimmer	3. Obergeschoß
zentrale Lage	HWB 71	fGEE 2,59

Kaufpreis: € 275.000 **Obj.-Nr. 966/7790**
T +43 5 0100 - 26240 **johann.trauner@sreal.at**



5081 Niederalm: Baugrund in ruhiger Lage

Das Baugrundstück liegt südlich der Stadt Salzburg in einer Wohnsiedlung. Die Entfernung zur Stadt Salzburg beträgt ca. 15 Autominuten. Die Bebaubarkeit mit einem kleinen Einfamilienhaus ist gegeben. Ihr Traum vom eigenen Haus ist zum Greifen nah!

805 m ² Grdfl.	ruhige Wohnsiedlung
---------------------------	---------------------

Kaufpreis: € 760.000 **Obj.-Nr. 966/7724**
T +43 5 0100 - 26274 **thomas.asen@sreal.at**



5121 Tarsdorf: Baugrund mit Panoramablick

Das Grundstück befindet sich nahe dem Ortskern und weist eine leichte Hanglage auf. Das landschaftliche Panorama mit Blick bis zur Alpenkette wird Sie begeistern! Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Gemeindestraße.

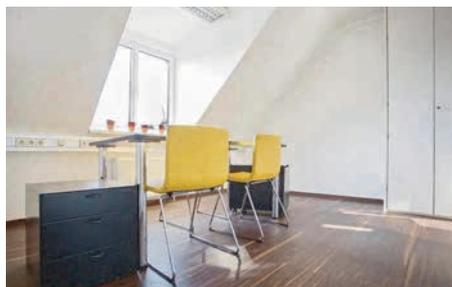
783 m ² Grdfl.	Hauptwohnsitz	GFZ 0,4
sonnig		

Kaufpreis: € 159.000 **Obj.-Nr. 966/7814**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



S REAL
Immobilien

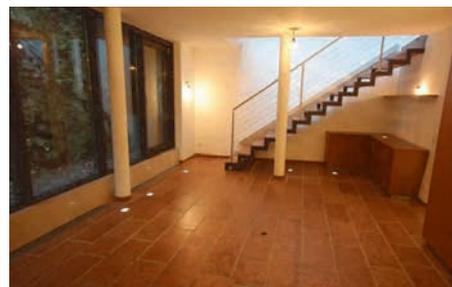
Ihr **GEWERBE**
Newsletter für Sie.



5020 Salzburg: Kleinbüro in Nonntal zur Vermietung

Zur Vermietung steht ein zentral gelegenes sowie helles Kleinbüro. Die Miete beinhaltet bereits die Betriebskosten sowie die Stromkosten. Allgemeine Räume zur Mitbenutzung sind vorhanden.

13,22 m ² Nfl.	1 Zimmer	ab sofort
separater Zugang	HWB 81	
Gesamtmiete: € 480		Obj.-Nr. 966/7466
T +43 5 0100 - 26275		milovan.knjeginjic@sreal.at



5020 Salzburg: Büro im Andräviertel

Diese sehr gepflegten Büroflächen mit ca. 105 m² befinden sich im Erdgeschoß eines 2010 sanierten Altstadthauses in der Linzer Gasse. Durch die Zentrumslage ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben.

105 m ² Nfl.	3 Zimmer	top Zustand
Einbauküche	1 Kellerabteil	HWB 69
fGEE 0,97		
Gesamtmiete: € 2.268,63		Obj.-Nr. 966/7254
T +43 5 0100 - 26275		milovan.knjeginjic@sreal.at



5441 Abtenau: Gewerbefläche

Ob klassisches Geschäft, Showroom oder Dienstleistungsanbieter. Die Fläche in Zentrumslage ist universell nutzbar. Ein rascher Bezug ist möglich.

179,11 m ² Nfl.	Erdgeschoß	20,60 m ² Keller
keine Gastro	HWB 134	fGEE 1,03
Kaufpreis: € 149.000		Obj.-Nr. 966/7431
T +43 5 0100 - 26334		alois.nussbaumer@sreal.at



5730 Mittersill: Gewerbeimmobilie

Die Immobilie befindet sich in einer Top-Werbelage in Mittersill. Das Paket aus Geschäftslokal und Lagerraum liegt straßenseitig und verfügt über eine offene Raumgestaltung.

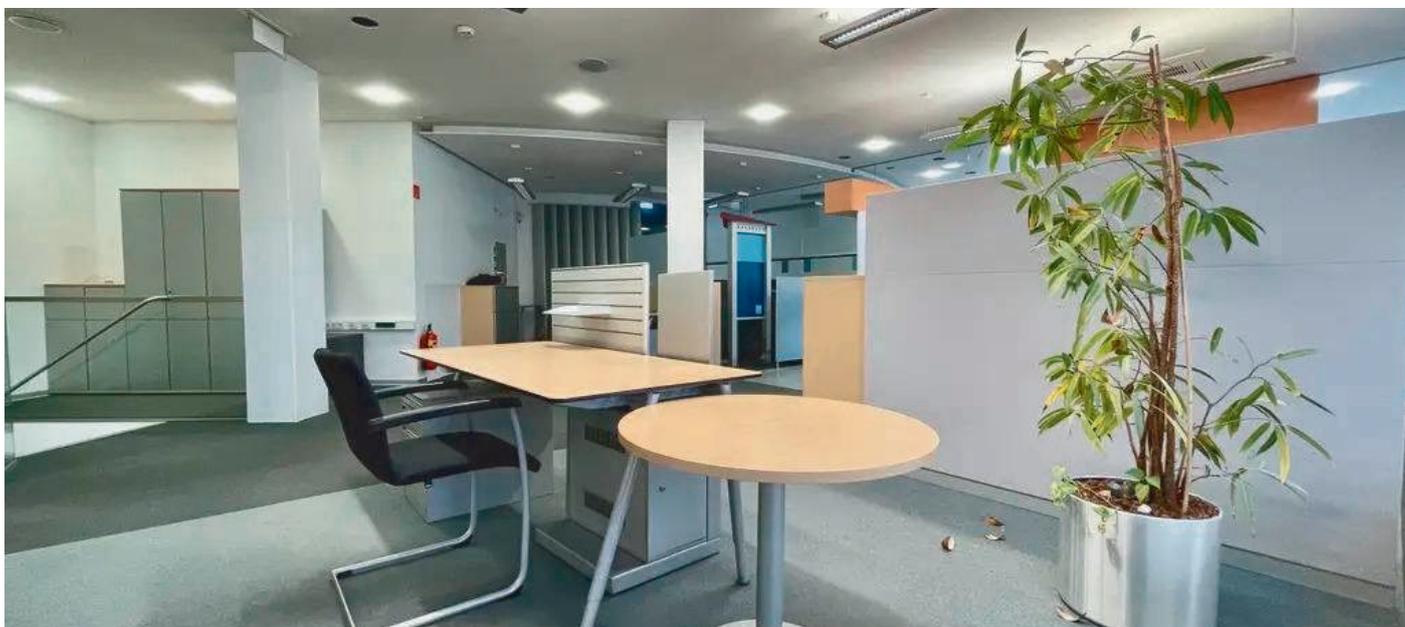
97,98 m ² Nfl.	gute Sichtbarkeit	Parkplätze
HWB 43	fGEE 0,88	
Kaufpreis: € 342.930		Obj.-Nr. 966/7725
T +43 5 0100 - 26334		alois.nussbaumer@sreal.at



6300 Wörgl: 2 Geschäftslokale 1 Preis

Zum Verkauf stehen 2 Gewerbeflächen in einer der längsten Einkaufsstraßen Tirols. EG und OG, ca. 138 m² und ca. 118 m² Fläche, Balkon.

256,64 m ² Nfl.	1 Balkon	optimale Standort
HWB 144	fGEE 2,13	
Kaufpreis: € 350.000		Obj.-Nr. 966/7454
T +43 5 0100 - 26334		alois.nussbaumer@sreal.at



5020 Salzburg: Am besten Platz in Nonntal – Gewerbe-Investmentpaket mit möglicher Eigennutzung

Profitieren Sie selbst für Ihr Unternehmen von einem Geschäftslokal in erster Reihe oder nutzen Sie die Immobilie als attraktives Investment. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer prominenten Lage. Zum Verkauf steht ein Paket aus 3 Geschäftslokalen und Lagerfläche. Zugehörig sind 3 Tiefgaragenparkplätze, von denen aktuell 2 vermietet sind. Allgemeine, freie Kundenparkplätze während der regulären Öffnungszeiten stehen ebenfalls zur Verfügung.

teilweise vermietet	HWB 140	fGEE 1,30
Kaufpreis: € 725.000		
T +43 5 0100 - 26240	johann.trauner@sreal.at	Obj.-Nr. 966/7754



5412 Puch bei Hallein: Familientraum in Zentrumsnähe

Das 3-geschoßige Reihenhaus wurde 1991 in massiver Ziegelbauweise errichtet. Für eine angenehme Wärme im ganzen Haus und moderate Betriebskosten sorgt die 2014 erneuerte Junkers-Ölheizung. Im Vorraum im Erdgeschoß und im Badezimmer im Obergeschoß sorgt zusätzlich eine Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen und Wohnkomfort. Das Haus bietet nicht nur Platz für die ganze Familie, sondern auch die Möglichkeit, im Dachgeschoß ein Homeoffice einzurichten. Die grüne Oase der Immobilie ist der an der Rückseite des Hauses ausgerichtete Garten. Dieser ist über den Eingangsbereich und den Wohnbereich im Erdgeschoß zu erreichen und erstreckt sich über die gesamte Hauslänge sowie die Hausvorderseite auf dem begrünten Garagendach.

184 m ² Wfl.	593 m ² Grdfl.	6 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 80
fGEE 1,19		

Kaufpreis: € 690.000
T +43 5 0100 - 26275

milovan.knjeginjic@sreal.at

Obj.-Nr. 966/7756



5524 Annaberg im Lammertal: Familienwohnung

Die 5-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang liegt im Obergeschoß eines Hauses mit nur 2 Wohnungen. Sie befindet sich im Ortszentrum und hat 2 Balkone.

93,20 m ² Wfl.	106,55 m ² Nfl.	283 m ² Grdfl.
5 Zimmer	2 Balkone	1. Obergeschoß
Hauptwohnsitz	HWB 125	fGEE 1,33

Kaufpreis: € 198.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7712
alois.nussbaumer@sreal.at



5400 Hallein: 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum

Die gemütliche Wohnung befindet sich im 2. Stock einer ca. 1997 errichteten Wohnanlage in Hallein-Gamp. Vom Wohnzimmer gelangt man auf einen ca. 5 m² großen Balkon mit Blick ins Grüne.

73,38 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
2. Stock	1 PKW-Stellplatz	1 Kellerabteil
HWB 65	fGEE 1,23	

Kaufpreis: € 284.000
T +43 5 0100 - 26275

Obj.-Nr. 966/7734
milovan.knjeginjic@sreal.at



5441 Abtenau: Ruhepol

An einer Seitenstraße am Waldrand in Abtenau liegt dieses zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus. Ursprünglich wurde das Haus 1909 errichtet und hat daher schon viele geschichtliche Ereignisse überdauert. Zubauten zum Haus erfolgten bis ins Jahr 2002 und formten das Wohngebäude in seine jetzige Gestalt, ohne den Charme der ursprünglichen Planung zu zerstören. Das Wohnhaus ist nun für 2 Familien konzipiert. Es gibt auch ein unterkellertes Nebengebäude und der schön angelegte Garten mit grüner Hecke umrahmt beide Gebäude.

250 m ² Wfl.	807 m ² Grdfl.	2 Balkone
getrennte Eingänge	HWB 74	fGEE 0,99

Kaufpreis: € 850.000
T +43 5 0100 - 26240

johann.trauner@sreal.at

Obj.-Nr. 966/7767



Nur noch
14 Einheiten
verfügbar!

5020 Schallmoos: 900 m von der Linzer Gasse

- provisionsfrei
- 2 bis 3 Zimmer
- Garten/ Loggia/ Balkon
- barrierefrei
- Tiefgaragenplatz
- Fußbodenheizung
- Fertigstellung: vorauss. Winter 2023
- HWB: 33,00 kWh/m²a **B**
- fGEE: 0,73 **A**
- Kaufpreis ab € 435.000,-

Milovan Knjeginjic, dipl. IM
T +43 5 0100 – 26275 (Obj.Nr. 966/7345) | milovan.knjeginjic@sreal.at



5542 Flachau: Flachauer Traumlage

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- inkl. Maisonettewohnung
- ca. 58 bis 102 m² Wohnfläche
- Balkon / Terrasse / Garten
- Tiefgarage / Freistellplätze
- Bezug Sommer 2023
- HWB: 34 kWh/m²a B
- fGEE: 0,67 A+
- Kaufpreis ab € 359.000,-

Mag. Dr. Alois Nußbaumer

T +43 5 0100 - 26334 (Obj.Nr.: 966/7591) | alois.nussbaumer@sreal.at



s REAL
Immobilien

**Immobilie online kaufen
oder verkaufen?**



5500 Bischofshofen: Frühlingsgefühl

Die 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich südöstlich der Stadt Bischofshofen. Es ist eine sonnenverwöhnte Lage in Stadtnähe.

110,20 m ² Nfl.	294 m ² Garten	3 Zimmer
1 Terrasse	Keller	Garagenplatz
Carport	HWB 89	fGEE 1

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7735
alois.nussbaumer@sreal.at



5602 Wagrain: Baugrundstück im Weberlandl

Das durch die Hanglage sehr sonnige Baugrundstück befindet sich im Ortsteil Weberlandl. Es ist voll erschlossen und nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt.

1.127 m ² Grdfl.	Hanglage	vollerschlossen
Hauptwohnsitz		

Kaufpreis: € 580.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7629
alois.nussbaumer@sreal.at



5600 Sankt Johann im Pongau: 3mal3ist9

Die 4-Zimmer-Wohnung liegt im Norden der Stadt St. Johann mit zahlreichen Bildungseinrichtungen im Umkreis. Der Balkon hat einen Wintergartenanteil.

86,02 m ² Wfl.	4 Zimmer	1 Balkon
Erdgeschoß	Wintergarten	Garage
Kellerabteil	HWB 209	fGEE 2,33

Kaufpreis: € 339.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7760
alois.nussbaumer@sreal.at



5600 Sankt Johann im Pongau: Helle 3-Zimmer-Wohnung

Der Zustand der Wohnung ist sanierungsbedürftig, es ist keine Zentralheizung vorhanden. Dem Wohnzimmer ist ein SW-Balkon mit Fernblick vorgelagert.

70,36 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
1 Loggia	1 PKW-Stellplatz	1 Kellerabteil
1. Stock	HWB 96	fGEE 1,68

Kaufpreis: € 193.000
T +43 5 0100 - 26275

Obj.-Nr. 966/7738
milovan.knjeginjic@sreal.at



5600 Sankt Johann im Pongau: Anlagewohnung

Die 4-Zimmer-Wohnung im Obermarkt von St. Johann ist bis Ende August 2024 vermietet. Sie befindet sich im Dachgeschoß und bietet einen schönen Fernblick. Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz.

97,80 m ² Wfl.	4 Zimmer	1 Balkon
TG-Stellplatz	HWB 63	fGEE 1,17

Kaufpreis: € 330.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7380
alois.nussbaumer@sreal.at



5450 Werfen: Haus mit Burgblick

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte mit Blick auf die über 900 Jahre alte Burg Hohenwerfen ist nur ca. 5 Gehminuten vom Ortskern entfernt.

230,01 m ² Nfl.	451 m ² Grdfl.	7 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	Wintergarten
PKW-Stellplätze	HWB 108	fGEE 1,53

Kaufpreis: € 690.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7714
alois.nussbaumer@sreal.at



5541 Altenmarkt im Pongau: Familienzeit

Die angebotene Eigentumswohnung mit Parkplatz liegt im 2. OG ohne Lift. Das Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen steht in einer sehr schönen Lage. Der Parkplatz, eine Freistellfläche, befindet sich vor dem Haus.

94,92 m ² Wfl.	4,50 Zimmer	1 Balkon
2. Obergeschoß	HWB 38,30	fGEE 15,80

Kaufpreis: € 369.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7627
alois.nussbaumer@sreal.at



5550 Radstadt: Großes Wohnglück im Zentrum

Die zentral gelegene 5-Zimmer-Mietwohnung in einem gepflegten Stadthaus bietet ausreichend Platz. HMZ €840,00, BK €360,00, USt €120,00

148,17 m ² Wfl.	5 Zimmer	1 Balkon
2. Obergeschoß	HWB 178	fGEE 1,87

Gesamtmierte: € 1.320
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7583
alois.nussbaumer@sreal.at



5542 Flachau: Kleine Gartenwohnung zum Genießen

Die Neubauwohnung wird voraussichtlich jetzt im Sommer fertiggestellt sein. TG- oder Frestellplätze für den PKW sind extra zu erwerben.

58,68 m ² Wfl.	21 m ² Garten	2 Zimmer
1 Terrasse	Erdgeschoß	HWB 34
fGEE 0,67		

Kaufpreis: € 359.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7594
alois.nussbaumer@sreal.at



5542 Flachau: 3-Zimmer-Neubauwohnung

Die Eigentumswohnung liegt im 1. OG eines in Errichtung befindlichen Gebäudes. Sie ist mittels Lift erreichbar und hat einen südseitigen Balkon.

75,76 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
1. Obergeschoß	Lift	HWB 34
fGEE 0,67		

Kaufpreis: € 431.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7597
alois.nussbaumer@sreal.at



5542 Flachau: Wohntraum in Planung

Die Maisonettewohnung mit Garten sucht noch neue Besitzer. Sie befindet sich in einem Bauvorhaben in einer von Flachaus schönsten Lagen.

102,72 m ² Wfl.	98 m ² Garten	4 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 34
fGEE 0,67		

Kaufpreis: € 646.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7595
alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: Quality time

Mit diesem Bungalow bietet sich die Möglichkeit einen Ort zu erwerben, an dem man sich richtig wohlfühlt in seiner wertvollen Freizeit.

108 m ² Nfl.	388 m ² Grdfl.	4 Zimmer
1 Terrasse	Ferienhaus	Sauna
Parkplatz	HWB 209	fGEE 3,36

Kaufpreis: € 1.500.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7498
alois.nussbaumer@sreal.at



5661 Rauris: Romantische Ferienwohnung

Das 3-Zimmer-Ferienappartement im Nationalpark Hohe Tauern wird zur Erzielung einer Rendite über einen Betreiber vermietet. Buy to let.

55,50 m ² Wfl.	60,48 m ² Nfl.	3 Zimmer
1 Balkon	1. Obergeschoß	PKW-Stellplatz
HWB 47,70		

Kaufpreis: € 347.700
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7791
alois.nussbaumer@sreal.at



5661 Rauris: Ein Chalet in den Bergen

Dieses Premium Alpen-Chalet liegt gegenüber der Talstation Hochalpbahnen Rauris. Es handelt sich um eine Immobilie zur gewerblichen touristischen Vermietung.

87,80 m ² Wfl.	99,75 m ² Nfl.	284 m ² Grdfl.
4 Zimmer	2 Balkone	1 Terrasse
HWB 65,70	fGEE 0,69	

Kaufpreis: € 659.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7776
alois.nussbaumer@sreal.at



5753 Saalbach: Startklar für die Ski-WM

Die Ferienwohnung liegt im Wintersportort Hinterglemm. Das Haus befindet sich auf der "Sonnseiten" und bietet einen freien Blick auf die Skipiste.

13 m ² Wfl.	1 Zimmer	Erdgeschoß
Zweitwohnsitz	HWB 60	fGEE 0,98

Kaufpreis: € 109.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7693
alois.nussbaumer@sreal.at



5753 Saalbach: Bergliebe

Die Ferienwohnung liegt in einem Mehrparteienhaus im Ortskern von Saalbach gleich hinter der Godelbahn. Es steht einem somit eine top Infrastruktur zur Verfügung.

13,50 m ² Wfl.	1 Zimmer	3. Obergeschoß
Lift	HWB 118	fGEE 1,96

Kaufpreis: € 98.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7788
alois.nussbaumer@sreal.at



5753 Saalbach-Hinterglemm: Mountain Lodge

Zum Verkauf steht eines der 4-Sterne-Avenida Mountain Lodge Apartments in Saalbach, dem Austragungsort der FIS Alpine Ski WM 2025. Buy to let.

63,98 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
2. Obergeschoß	Lift	Kellerabteil
PKW-Stellplatz	HWB 14	fGEE 0,76

Kaufpreis: € 620.000
T +43 5 0100 - 26334

Obj.-Nr. 966/7744
alois.nussbaumer@sreal.at



5221 Lochen am See: Zweitwohnsitz - Architektenvilla mit Seeblick

Inmitten unverbrauchter Natur im Grünen liegt die angebotene Villa in Oberösterreich. Klein und idyllisch, so präsentiert sich der Flachgauer Ferienort Lochen, oberhalb des Mattseer Nordufers. Ein gemütlicher und gleichzeitig hochwertiger Landhausstil prägt das Wohnhaus, in dem sich Tradition und Moderne harmonisch vereinen. Ein weiteres Highlight ist der von rutschfesten Holzplanken umgebene Pool, der an heißen Sommertagen für Abkühlung sorgt und nahezu uneinsehbar ist. Die überdachte Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und lädt dazu ein, im Freien zu frühstücken oder entspannt den Tag ausklingen zu lassen. Neben zwei Garagen verfügt das Grundstück über 4-6 weitere Autostellplätze im Freien und einen Geräteraum.

380 m ² Nfl.	950 m ² Grdfl.	1 Balkon
1 Terrasse	moderne Architektur	Pool
4 Einheiten möglich	HWB 96	

Kaufpreis: € 1.350.000
T +43 5 0100 - 26275

Obj.-Nr. 966/7723
milovan.knjeginjic@sreal.at



5141 Hackenbuch: Bezauberndes Haus bei Weidmoos

Das Grundstück ist ein wahres Eldorado für Naturliebhaber. Das liebevoll eingerichtete Einfamilienhaus befindet sich in sonniger Lage nur wenige Fahrminuten von Oberndorf bei Salzburg entfernt. Es wurde ca. 2002 erbaut und vor drei Jahren adaptiert und neu gestaltet. Auf dem Grundstück befindet sich auch ein Nebengebäude in Holzriegelbauweise mit ca. 95 m² Nutzfläche. Darin sind zwei Fertiggaragen, ein überdachter Stellplatz und weiterer Stauraum untergebracht. Ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit einem gemütlichen Kachelofen, eine offene Galerie bis zum Dachgeschoß sowie zwei moderne Bäder sind nur einige Details, welche diese Liegenschaft zu etwas ganz Besonderem machen. Laut Gemeinde wären sowohl ein Zweitwohnsitz, als auch eine Erweiterung der Wohnfläche auf bis zu drei Wohneinheiten möglich.

88 m ² Wfl.	100 m ² Nfl.	960 m ² Grdfl.
3 Zimmer	1 Terrasse	Zweitwohnsitz
2 Bäder	Wfl. erweiterbar	HWB 190

Kaufpreis: € 549.000
T +43 5 0100 - 26324

Obj.-Nr. 966/7741
daniela.simonlehner@sreal.at

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



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



5090 Lofer: On Top – Dachgeschoß mit Garten
 Die 4-Zimmer-Wohnung liegt im oberen Stockwerk eines Hauses mit nur 2 Wohneinheiten. Sie vereint einen tollen Panoramablick mit den Vorzügen einer Gartenwohnung.
 109,73 m² Wfl. | 252 m² Garten | 4 Zimmer
 2 Terrassen | 1. Obergeschoß | Garage
 Carport | HWB 98 | fGEE 1,17

Kaufpreis: € 1.300.000 Obj.-Nr. 966/7755
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5751 Maishofen: Bestlage im Naturschutzgebiet
 Das zum Verkauf stehende Wohnhaus mit Genehmigung zur touristischen Vermietung befindet sich nur ca. 5 Gehminuten vom Zeller See entfernt.
 180 m² Nfl. | 904 m² Grdfl. | 10 Zimmer
 1 Balkon | 1 Terrasse | Garage
 Freistellplätze | HWB 239 | fGEE 2,46

Kaufpreis: € 1.298.000 Obj.-Nr. 966/7571
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: 1 Haus 2 Wohnungen
 Das Haus befindet sich in einer herrlichen Grünlage. Es gibt eine befristet vermietete 3-Zimmer-Whg im EG und eine 4-Zimmer-Whg mit Außenzugang im OG.
 943 m² Grdfl. | 7 Zimmer | 1 Balkon
 Nebengebäude | Carport | HWB 201
 fGEE 2,03

Kaufpreis: € 550.000 Obj.-Nr. 966/7717
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Westside
 Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses im Westen der Stadt Saalfelden. Es gehört ein PKW-Stellplatz zur Wohnung.
 80,85 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 1. Obergeschoß | Kellerabteil | PKW-Stellplatz
 HWB 120 | fGEE 1,59

Kaufpreis: € 420.000 Obj.-Nr. 966/7737
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Oben
 Hier hat man ein ganzes Stockwerk nur für sich. Die 2-Zimmer-Mansardenwohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoß.
 49,01 m² Nfl. | 2 Zimmer | Sichtdachstuhl
 Kaminofen | HWB 94 | fGEE 1,87

Kaufpreis: € 200.000 Obj.-Nr. 966/7757
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5091 Unken: 3-Zimmer-Eckwohnung
 Die Eckwohnung liegt im Zentrum von Unken. Sie ist bis 2025 befristet vermietet. Ein Kellerraum mit ca. 23 m² ist zugehörig.
 70,52 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 1. Obergeschoß | HWB 85 | fGEE 1,22

Kaufpreis: € 255.000 Obj.-Nr. 966/7621
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: Zimmer beim See
 Die zum Verkauf stehende, derzeit befristet vermietete Garconniere befindet sich in Zell am See - Thumersbach, nicht weit vom Seeufer entfernt.
 37,39 m² Wfl. | 1 Zimmer | 1. Obergeschoß
 Kellerabteil | HWB 84 | fGEE 1,06

Kaufpreis: € 189.000 Obj.-Nr. 966/7578
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
 Die sanierungsbedürftige Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus in Zentrumsnähe. Die PKW-Stellplätze vor dem Objekt sind parifiziert und können bis auf Widerruf genutzt werden.
 73,89 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 1 Loggia | 3. Stock | 1 Kellerabteil
 HWB 125 | fGEE 2,11

Kaufpreis: € 234.000 Obj.-Nr. 966/7747
 T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5730 Mittersill: Stadt und Berge
 Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus am Eingang zur Stadt Mittersill. Vom Südbalkon hat man einen Blick über die Dächer der Stadt in die umliegende Bergwelt.
 84,50 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 2. Obergeschoß | Carportstellplatz | HWB 43
 fGEE 0,88

Kaufpreis: € 298.000 Obj.-Nr. 966/7765
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Mehrfamilienhaus
 Diese Immobilie ist noch bis Oktober befristet vermietet. Sie verfügt über 3 Wohnetagen, einen kleinen Garten, Keller und Garage.
 401 m² Grdfl. | 3 Wohnungen | Nebengebäude
 Keller | HWB 255 | fGEE 2,34

Kaufpreis: € 650.000 Obj.-Nr. 966/7453
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Wohnung
 Die sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung verfügt über einen Südbalkon mit ca. 6 m². Sie befindet sich im 2. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1958.
 71,91 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 2. Stock | 1 Kellerabteil | HWB 93
 fGEE 1,77

Kaufpreis: € 187.000 Obj.-Nr. 966/7746
 T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5671 Bruck an der Großglocknerstraße: Upside Down

Eine Penthousewohnung ohne Treppensteigen, den PKW-Parkplatz vor der Tür, der Abstellraum nicht im Keller, sondern gleich neben dem Eingangsbereich. Mit dieser Wohnung bekommt man genau das geboten. Die Bauweise unter Berücksichtigung der Hanglage macht es möglich. Man hat einen ebenerdigen Zugang, ist aber trotzdem oben, hat keine Nachbarn über sich und genießt einen fantastischen Weitblick. Eine Immobilie, die sich so schnell nicht wiederfinden lässt. Mit einem Ausblick, der sich nur schwer vergleichen lässt. Ein Panorama, an dem man sich wahrscheinlich nie sattsehen wird und das die Bergsehnsucht weckt.

93,03 m² Wfl.
Abstellraum
HWB 44

4 Zimmer
Carport
fGEE 0,70

1 Terrasse
PKW-Stellplatz

Kaufpreis: € 908.512
T +43 5 0100 - 26334

alois.nussbaumer@sreal.at

Obj.-Nr. 966/7777



5721 Piesendorf: Gartenromantik

Das Eckreihenhaus steht in einer Wohnhaussiedlung im beschaulichen Piesendorf. Das Haus hat ein schönes Raumkonzept. Der Wohnraum mit Küche und ein Gäste-WC im EG, 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer im OG, ein großer Kellerraum und der Heizungsraum im KG. Der offene Wohnraum im Erdgeschoß bildet das Zentrum des Hauses, er ist ein Treffpunkt für die Familie und Besucher. Der Raum öffnet sich hin zur Terrasse in den Garten. Im Garten spielt sich im Sommer das Leben ab. Der Garten ist das grüne Wohnzimmer. Dieser hier ist romantisch, ein bisschen wild und natürlich gewachsen. Ein Ort zum Entspannen und auch zum Träumen.

317 m² Grdfl.
1 Terrasse
1 Carport, 2 Frestellplätze

4 Zimmer
Gartenhaus
HWB 72

1 Balkon
Keller
fGEE 0,95

Kaufpreis: € 598.000
T +43 5 0100 - 26334

alois.nussbaumer@sreal.at

Obj.-Nr. 966/7795

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 Salzburg

Franz-Josef-Straße 39, 5020 Salzburg
T +43 5 0100 - 26200
salzburg@sreal.at

s REAL St. Johann

Hauptstraße 41, 5600 St. Johann im Pongau
T +43 5 0100 - 26334
salzburg@sreal.at

s REAL Mondsee

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

s REAL Zell am See

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