

WOHNEN

s REAL Immobilien

IMMOBILIENHIGHLIGHTS KÄRNTEN

AUSGABE 03/2023

Weltmeister auf Wohnungssuche

Familien-Traumwohnung gefunden

S. 4-7

Mehr als „Schlüssel umdrehen“

Was gute Makler:innen alles machen

S. 8-11

Immobilienchancen in Kärnten

Robert Haubiz im Interview

S. 12-13

s REAL
Immobilien

VORWORT



Asmira Slamnik, Robert Haubiz
Geschäftsführer:innen

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!

Asmira Slamnik
Robert Haubiz
Geschäftsführer:in

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.



9400 Wolfsberg: Ihr Refugium auf der Alm

Außergewöhnlicher Landsitz in Alleinlage auf ca. 1.300 m Seehöhe inmitten des Kärntner Ski- und Wandergebiets Koralpe. Einzigartige Architektur und Almwellness freuen sich auf die neuen Besitzer:innen! Energieausweis in Arbeit!

Kontakt: Birgit Tatschl, Tel. 0664 262 77 88, office@sreal-wolfsberg.at



9800 Spittal an der Drau: Leben in der Stadt – traumhafte Dachterrassenwohnung

Schöne, lichtdurchflutete Wohnung im Herzen von Spittal. Sehr zentrale Lage! Der Stadtpark mit Schloss Porcia liegt Ihnen zu Füßen. Die Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Einziehen und wohlfühlen – die ideale Familienwohnung oder der Alterssitz in der Stadt mit unmittelbarer Nähe zur Infrastruktur. HWB i. A., KP € 385.000.

Kontakt: Bernadett Weber, Tel. 0664 1955700, bernadett.weber@sreal.at



9580 Drobollach am Faaker See: Luxuriöses Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor

Dieses 157 m² große, beeindruckende Haus ist ein echtes Juwel – und ein ideales persönliches Refugium. Genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf das Gebirge und den Faaker See sowie die Nähe zur beliebten Stadt Villach. HWB 27,70 kWh/m²a, KP € 985.000.

Kontakt: Martina Rohr, Tel. 0664 88304265, martina.rohr@sreal.at

INHALT

Highlights	2
Coverstory	4
Immobilienmaklerberuf	8
Interview Robert Haubiz	12
Klagenfurt	15
Feldkirchen	20
Kärnten/Osttirol	22
Spittal	28
Wolfsberg/Völkermarkt	32
St. Veit/Glan	36
Lienz	39

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

Fotos: k25 Werbeagentur GmbH, AdobeStock, ELISABETH CICHON photography

Hersteller: SDT/Druckbotschafter, Klagenfurt

Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz: 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.



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 Ballettrepitatorin 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 Bauungsbestimmungen 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 Immobilienmarktkenntnisse 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.

„Dann kennt man sich aus“

Gestiegene Zinsen, verschärfte Kreditrichtlinien: Die Suche nach leistbarem Wohnraum ist schwieriger geworden. Wie das den Kärntner Immobilienmarkt verändert, wo es Schnäppchen gibt und worauf Kaufende und Verkaufende achten sollten, weiß Robert Haubiz.

Interview

Wie hat sich der Kärntner Markt verändert?

Robert Haubiz: *Grundlegend. Der Markt ist im letzten Jahr vom Verkäufermarkt zum Käufermarkt geworden. Mit passender Bonität hat man eine große Auswahl und eine starke Position. Es gibt mehr Angebot und attraktivere Preise als voriges Jahr.*

Was bedeutet das für Verkaufende?

Es muss noch bei einigen ankommen, dass die hohen Preise, die bis 2022 bezahlt worden sind, nicht mehr realisierbar sind. Dieser Anpassungsprozess läuft gerade. In einigen Regionen sind die Preise bereits zurückgegangen, durchaus auch in stärker nachgefragten Regionen.

Wie schaut es in Klagenfurt und Villach aus?

Dort sind die meisten Immobilien preisstabil. Rückläufig sind die Preise bei gebrauchten Immobilien, die hohe Betriebskosten, alte Heizsysteme oder schlechte Energiekennzahlen haben. Je nach Lage und Ausstattung geben die Preise in Klagenfurt und Villach dann um bis zu 10 % nach.

Generell: Wie ermöglichen Sie Verkaufenden in der aktuellen Situation gute Erlöse?

Der Kern unserer Tätigkeit ist, dass wir eine sehr saubere, präzise Verkehrswerteinschätzung machen. Wir schauen uns alles sehr genau an, recherchieren ausführlich. Wir wollen es wirklich genau wissen, weil wir daraus einen realistischen Verkaufspreis ableiten. Das ist nicht immer ganz angenehm für Verkaufende, die andere Erwartungen hatten. Doch sie profitieren davon, weil sie keine Zeit verlieren, indem sie monatelang vergeblich versuchen, unrealistische Preis-erwartungen zu erfüllen. Wir raten auch davon ab, 10 % mehr einzupreisen, um dann beim Verhandeln runtergehen zu können. Aktuell gibt es bei zu hohen Startpreisen meist kaum Interessent:innen. Wir preisen von Anfang an sehr präzise ein und können diesen Ausrufspreis dann auch sehr gut verteidigen.

Wie unterstützen Sie Kaufende?

Mit Unterlagen in der besten Qualität! Wir gehen mit einer Immobilie erst auf den Markt, wenn wir so ziemlich alles über sie wissen. Im Vorfeld machen wir umfangreiche Gemeinderecherchen, Planrecherchen, Recherchen zum Bau und zur Ausstattung. Sobald die Immobilie bei uns im Netz ist, ist die wesentliche Vorarbeit für die Käufer:in geleistet. Auch unsere prä-

zise Preiseinschätzung ist für Kaufende angenehm. Wir sagen von Anfang an, was die Immobilie kosten wird. Das gibt Sicherheit.

Viele sind in Immobilienfragen verunsichert. Liegt das nur am veränderten Markt?

Das liegt leider auch daran, dass bei Themen wie Zinsen, Bestellerprinzip oder Eigenkapital versus Eigenmittel falsche oder fehlerhafte Informationen veröffentlicht werden. Klarerweise verunsichert das. Es ist immer gut, Profis zu fragen, was wirklich Sache ist. Dann kennt man sich aus.

Wo gibt es „leistbaren“ Wohnraum in Kärnten?

Magdalensberg im Bezirk Klagenfurt Land boomt, die Preise sind hier noch annehmbar – eine sehr attraktive Gemeinde mit Grundstücken um etwa 70 Euro/m². Günstig sind auch Bleiburg und die Region Völkermarkt. Da kann man Grundstücke um 27 Euro/m² kaufen. Auch im Rosental oder in Maria Saal sind große Grundstücke günstig zu haben.

Unsere Coverstory beschreibt die – mitunter schwierige – Wohnungssuche für Jungfamilien. Wie helfen Sie?

Wir klären im Vorfeld ab, ob diese Käufer:innen oder Mieter:innen zur Nachbarschaft, zur Anlage, zur Infrastruktur passen. Gibt es dort eine entsprechende Bewohnerstruktur, gibt's einen Spielplatz? Ein fundierter Faktencheck zeigt, wie glücklich eine Jungfamilie dort werden kann.

Sie sind als Makler bekannt, der gerne innovative Lösungen nutzt. Was gibt's da Neues?

Das Portal www.my-sreal.at begeistert viele Kund:innen. Es bietet viele Services, dazu mehr Transparenz und Sicherheit. Eine wunderbare Basis für die moderne Immobilienvermarktung.



„Immer mehr Verkaufende verabschieden sich von unrealistischen Preiserwartungen. Die Nachfrage steigt, der Markt stabilisiert sich auf neuem Niveau.“

Robert Haubiz
Geschäftsführer s REAL Kärnten/Osttirol



S-VERSICHERUNG

Mit Sicherheit finanzieren!

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

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>



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Willkommen Zuhause - Familienschatz im Landhausstil!

In wunderschöner, sonniger und zentraler Lage von Klagenfurt erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus. Das Grundstück ist ca. 1.100 m² 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 die kälteren Abende im Frühling. Auch der Stiegenaufgang in das Obergeschoß ist ein weiteres Highlight und führt direkt in die große Galerie mit Zugang zum Südbalkon. Hier stehen Ihnen ca. 215 m² Wohnfläche stehen zur Verfügung und dazu noch ein großer Keller, der teilweise beheizbar ist. Das Haus wird mittels Pelletsheizung beheizt. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport zur Verfügung.

215 m ² Wfl. 1 Balkon	1.187 m ² Grdfl. 1 Terrasse	6 Zimmer HWB 130
-------------------------------------	---	---------------------

Kaufpreis: € 690.000
T +43 664 818 41 16

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



9220 Velden am Wörther See: Den Wörthersee im Blick!

Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Leben am Südufer des Wörthersees. Dieses ca. 1.935 m² große Grundstück mit dem ca. 138 m² großen Haus, mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern lässt wahrlich wenig Wünsche offen. Im Länderdreieck von Österreich, Slowenien und Italien, zwischen Klagenfurt und Villach, mit der Kulisse der Kärntner und Julischen Bergwelt, bietet Auen bei Velden eine äußerst attraktive Mischung aus Nähe zu urbanen Zentren und Zugang zu wunderschönen Naturparadiesen. Die Klagenfurter und Villacher Innenstadt ist in ca. 25 Autominuten erreichbar, Velden in nur 5 Minuten. Gehobene Gastronomie, attraktiver Einzelhandel sowie zahlreiche kulturelle Veranstaltungen runden das Angebot ab. Die ISC International School Carinthia ist in 5 Autominuten oder 15 Fahrradminuten erreichbar, der nächste Golfplatz in weniger als 4 km. Eine Badekabine mit direktem Seezugang kann vom jetzigen Eigentümer gemietet werden.

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

Kaufpreis: € 1.300.000
T +43 664 220 63 31

cornelia.schmid@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3649



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Exklusives Penthouse über den Dächern der Innenstadt

Das komplett möblierte Penthouse in Klagenfurt am Wörthersee, direkt in der Fußgängerzone gelegen, bietet eine einmalige Kombination aus Luxus und Komfort. Es ist ca.117m² groß die auf 2 Ebenen und 2 Zimmern aufgeteilt ist. Der Ausblick von der ca. 27m² großen , fast uneinsichtigen Süd/Terrasse ist atemberaubend: Bergblick, Stadtblick und Fernblick. Es kombiniert modernes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Genießen Sie einen unvergleichbaren Ausblick und bequemen Zugang zu allen Annehmlichkeiten der Stadt. 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. Im naheliegenden Tiefgaragenplatz können Stellplätze angemietet werden.

117 m² Wfl.
1 Balkon

| 137 m² Nfl.
1 Terrasse

| 2 Zimmer
HWB 137

Kaufpreis: € 570.000
T +43 664 220 63 31

cornelia.schmid@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3650



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Schickes Haus mit Garten ab sofort zu mieten

Dieses wunderschöne Haus im Herzen von Klagenfurt bietet alles, was Sie an Komfort und Lebensqualität suchen. Mit einer Gesamtfläche von 160 m² aufgeteilt in einen offenen lichtdurchfluteten Wohn/Essbereich und 2 großen Schlafzimmern, die durch Abtrennung auch auf 3 Schlafzimmer erweitert werden können, 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. Im ca. 527 m² großen Garten können Sie Ihre Seele baumeln lassen. Der Vermieter bevorzugt einen längerfristigen Mieter. HMZ €2.350,00

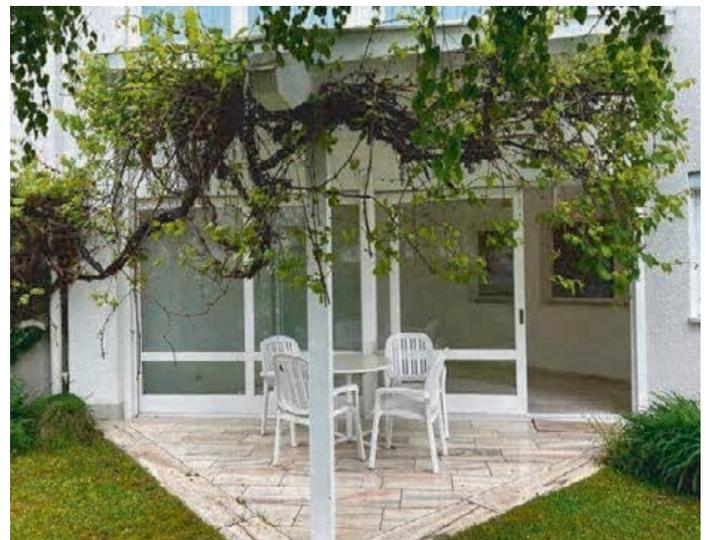
160 m² Wfl.
fGEE 0,72

| 527 m² Grdfl.

| HWB 57

Gesamtmiete: € 2.350
T +43 664 220 63 31

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



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Reihenhaus am Spitalberg

Ihr neues Leben spielt sich auf zwei Ebenen in einem gepflegten Reihenhaus in beliebter Lage von Klagenfurt ab. Sie betreten Ihr neues Zuhause über den nachträglich angebauten und hellen Windfang. Der zentrale Vorraum, ein Gäste WC, das Wohn-/ Esszimmer, die voll möblierte Arbeitsküche, sowie der Zugang zum ebenfalls nachträglich errichteten großzügigen Wintergarten, der überdachten Terrasse und dem kleinen idyllischen Garten, erwarten Sie im EG. Im ersten Stock befinden sich neben den drei Zimmern auch das Badezimmer mit einer Badewanne und Fenster, die für genügend Tageslicht sorgen, und auch ein weiteres WC. Die Liegenschaft ist unterkellert. Dort befinden sich neben zwei Lagerungsräumen auch noch ein ca. 26 m² großer Partyraum (inkl. einem Kachelofen).

130 m² Nfl.
4 Zimmer
fGEE 4,44

| 100 m² Garten
1 Terrasse

| 204 m² Grdfl.
HWB 162,70

Preis auf Anfrage
T +43 463 507 477

Obj.-Nr. 1085/3628
marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9552 Steindorf am Ossiacher See: Herrlicher Seeblick inklusive!

Das etwas in die Jahre gekommene Einfamilienhaus befindet sich in Steindorf am Ossiacher See in Kärnten und ist ein Traum für jeden, der schon immer in unmittelbarer Seenähe wohnen wollte. Mit einem Kaufpreis von € 339.000,00 ist diese Immobilie in unmittelbarer Nähe des Ossiacher Sees ein wahres Schnäppchen. Auf 624 m² Fläche teilweise ebenen Flächen bietet es genügend Platz für einen Pool, Grillplatz oder Gemüsegarten. Vom großzügig angelegtem Südwestbalkon und den Zimmern genießen Sie einen einzigartigen Seeblick, Bergblick und Fernblick. Zusätzlich gibt es ein Carport und insgesamt Platz für zwei Fahrzeuge. Kurz gesagt, ist diese Immobilie ein einzigartiges Angebot an einem wunderschönen Ort. Es ist der Ort, an dem Sie Ihren Traum vom Wohnen in Seenähe mit einen herrlichem Seeblick verwirklichen können. Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie noch heute mit mir einen Besichtigungstermin.

116 m ² Nfl.	624 m ² Grdfl.	5 Zimmer
1 Balkon	HWB 341	

Kaufpreis: € 339.000
T +43 463 507 477

marion.widmann@sreal-klagenfurt.at Obj.-Nr. 1085/3648



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Für Anleger - Entzückende Wohnung in unmittelbarer Uni Nähe

Diese charmante, sonnige Zweizimmerwohnung befindet sich in einer sehr zentralen Lage in Klagenfurt am Wörthersee in Kärnten, Österreich. Sie ist nur wenige Minuten vom Universitätscampus, dem Lake Side und dem Wörthersee entfernt. In unmittelbarer Nähe gibt es viele verschiedene Einrichtungen und Dienstleistungen, wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und die Universität. Auch der Wörthersee, das Strandbad Klagenfurt und der Europapark sind fußläufig schnell erreichbar. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss einer ruhigen Wohnanlage. Das Highlight ist auf jeden Fall der gemütliche, großzügige Wintergarten. Von dort aus gelangt man direkt in den Garten. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Ein Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil sind selbstverständlich im Kaufpreis inkludiert.

51 m ² Wfl.	2 Zimmer	HWB 44,34
fGEE 0,88		

Kaufpreis: € 175.000
T +43 664 818 41 16

Obj.-Nr. 1085/3656
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



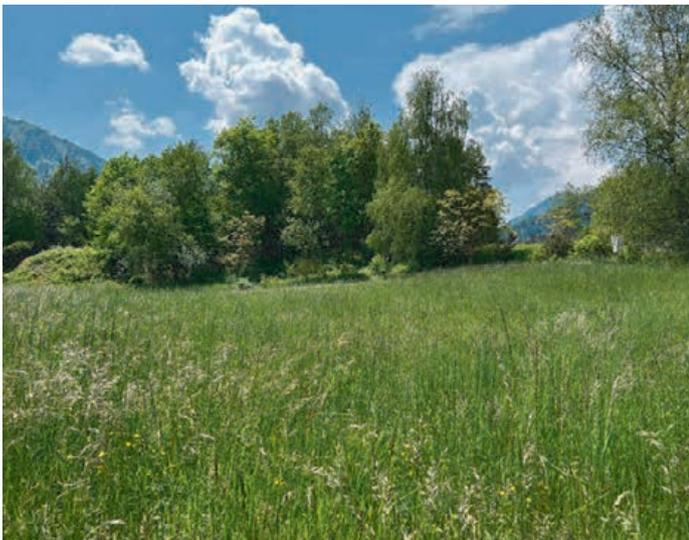
9020 Klagenfurt am Wörthersee: Wunderschöne Aussicht inklusive

Charmante, schicke Eigentumswohnung in Ebenthal mit traumhafter Aussicht. Diese Dreizimmerwohnung liegt im ersten Stock in einer gemütlichen und ruhigen Wohnanlage in sonniger Lage im Grünen. Neben dem großzügigen, sonnigen und nach Süden ausgerichtetem Wohnbereich gibt es noch 2 weitere Zimmer, ein Bad mit Badewanne und einem Fenster, einen Abstellraum und ein WC. Die moderne, helle und praktische Küche ist im Kaufpreis inkludiert. Das Highlight ist ganz bestimmt der große, sonnige nach Süden ausgerichtete Balkon mit ca. 18 m² und wunderbarem Ausblick. Ein Carport mit einem angrenzenden Abstellraum (anstatt eines Kellers) und ein Parkplatz sind natürlich ebenfalls im Kaufpreis inkludiert! Außerdem ist im Kaufpreis eine Wohnbauförderung in der Höhe von ca. EUR 21.000,-,- inkludiert! Eine Besichtigung lohnt sich lohnt sich auf jeden Fall!

73 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
HWB 37,90	fGEE 0,70	

Kaufpreis: € 255.000
T +43 664 818 41 16

Obj.-Nr. 1085/3625
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9184 St. Jakob im Rosental: Für Ihr neues Zuhause - Baugrund

Lassen Sie sich von der einmaligen Chance begeistern, Ihr Traumhaus in der malerischen Landschaft "Rosental" zu erwerben! Dieses Grundstück mit einer Fläche von 1.128m² befindet sich in 9184 St. Jakob im Rosental und bietet eine perfekte Gelegenheit, Ihr Eigenheim zu bauen. Das Grundstück liegt in einer wunderschönen Gegend, die einen atemberaubenden Ausblick auf die Berge und die umliegende Natur bietet. Der Ort bietet auch eine gute Verkehrsanbindung, Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule. Infrastruktur ist im Ort St. Jakob vorhanden, unter anderem Supermärkte, wo Sie alle notwendigen Lebensmittel und andere Waren bekommen können. Wenn Sie nach einer einzigartigen Gelegenheit suchen, um Ihr eigenes Haus zu bauen, dann sollten Sie sich dieses Grundstück nicht entgehen lassen. Nehmen Sie sich die Zeit, es sich anzusehen, und überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit des Ortes.

1.128 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 45.000
T +43 664 818 41 16

Obj.-Nr. 1085/3658
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



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

Diese charmante, sonnige 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 m² Wohnfläche zzgl. einer sonnigen Südloggia mit ca. 7,5 m². Vom Vorräum kommen Sie direkt in den großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur 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. Ein großer Keller, der genügend Platz als Stauraum bietet ist ebenfalls mit dabei. Außerdem haben Sie die Möglichkeit, einen Autoabstellplatz um € 6.000,- zu kaufen. Im Kaufpreis ist eine Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 86 TS inkludiert

78,45 m² Wfl.
HWB 74

3 Zimmer
fGEE 1,22

1 Balkon

Kaufpreis: € 179.000
T +43 664 818 41 16

Obj.-Nr. 1085/3608
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9170 Ferlach: My Happy Place - Wohlfühlmomente in Ferlach

Diese wunderschöne Immobilie in 9170 Ferlach, Kärnten, ist ein absolutes Schnäppchen. Sie bietet eine Gesamtfläche von 75,68 m² und besteht aus 3 Zimmern. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoß und bietet einen schönen Blick auf die Berge. Sie befindet sich in einer guten Lage, mit guter Verkehrsanbindung durch den Bus. In Ferlach finden Sie unter anderem Ärzte, Banken, eine Apotheke, Schulen, einen Kindergarten, diverse Supermärkte und Bäckereien. Mit den vorhandenen Annehmlichkeiten können Sie sich in diesem ruhigen und sonnigen Ort niederlassen und die atemberaubende Natur genießen. Nehmen Sie sich die Zeit, diese Immobilie zu besichtigen und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie. Es ist eine Investition, die sich auszahlen wird und die Ihnen viele Jahre Freude bereiten wird.

75,68 m² Wfl.
fGEE 1,10

3 Zimmer

HWB 55

Kaufpreis: € 129.000
T +43 664 818 41 16

Obj.-Nr. 1085/3653
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



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

Diese ca. 77 m² 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 Strandbad Klagenfurt, der Europapark, 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 m² große Loggia bietet genügend Platz um den Blick ins Grüne und die Sonnenuntergänge zu genießen. Zur Wohnung gehört noch ein TG Stellplatz, welcher € 12.000,- separat kostet, sowie ein kleines Kellerabteil.

77,18 m² Wfl.
HWB 33

3 Zimmer
fGEE 0,90

1 Balkon

Kaufpreis: € 199.000
T +43 463 507 477

Obj.-Nr. 1085/3645
marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9201 Krumpendorf am Wörthersee: 3 Zimmerwohnung ganz nahe dem Wörthersee

Diese sanierungsbedürftige Wohnung hat eine ca. 62 m² große Wfl. und verfügt über einen ca. 4 m² Südbalkon. Sie erreichen den Wörthersee fußläufig. Ein überdachter Stellplatz wird um € 8. 500,- dazu verkauft.

63,99 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 HWB 56,90 | fGEE 1,79
Kaufpreis: € 169.000 | Obj.-Nr. 1085/3643
 T +43 664 220 63 31 | cornelia.schmid@sreal.at



9500 Villach: Perfekt aufgeteilte 3 Zimmerwohnung in zentraler Lage

Diese 3 Zimmerwohnung ist ein wahres Raumwunder: es erwarten Sie ca. 60 m² Wfl. + ein ca. 6 m² überdachter Balkon. Ein KFZ Stellplatz ist für € 6 TS zu verkaufen. WBF im Kaufpreis inkludiert.

59,80 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 HWB 63,10 | fGEE 1,15
Kaufpreis: € 179.000 | Obj.-Nr. 1085/3585
 T +43 463 507 477 | marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9314 Launsdorf: Zweizimmerwohnung mit Garten

Leistbare Kleinwohnung mit ca. 52 m² Wfl. + ca. 45 m² Gartenfläche: Ein KFZ Abstellplatz wird für € 4.000,- dazu verkauft. Die Lage ist idyllisch und die schöne Herzogstadt St. Veit ist leicht zu erreichen.

51,62 m² Wfl. | 45,89 m² Garten | 2 Zimmer
 1 Terrasse | 1 Loggia | HWB 100
Kaufpreis: € 99.000 | Obj.-Nr. 1085/3601
 T +43 664 220 63 31 | cornelia.schmid@sreal.at



9300 St. Veit an der Glan: Zwei-Zimmerwohnung mit ca. 57,72 m² im Zentrum von St. Veit an der Glan

Diese Wohnung liegt in der 3. Etage und bietet eine Wfl. von ca. 57,72m² und einer Loggia von ca. 4,07m². Ein Kellerabteil ist vorhanden. Diverse Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung

57,72 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 77,20 | fGEE 1,61
Kaufpreis: € 99.000 | Obj.-Nr. 1085/3634
 T +43 664 220 63 31 | cornelia.schmid@sreal.at



9521 Treffen am Ossiacher See: 4 Zimmer Familienhit!

Leistbares Eigentum in 9521 Treffen bei Villach: Diese 4 Zimmerwohnung verfügt über eine Wfl. von ca. 84 m² und einer kleinen Westloggia mit Aussicht. Die Wohnung befindet sich im 1.Stock. Ein Carport wird für EUR 7.500,- verkauft.

84,40 m² 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



9122 St. Kanzian am Klopeiner See: 3 Zimmerwohnung im wunderschönen Gebiet vom Klopeiner See.

Diese Wohnung verfügt über eine Wfl. ca. 70 m² zzgl. ca. 4 m² großer Loggia. Der Klopeinersee ist nur wenige Minuten entfernt. Ein KFZ Abstellplatz wird für € 5.000,- dazu verkauft.

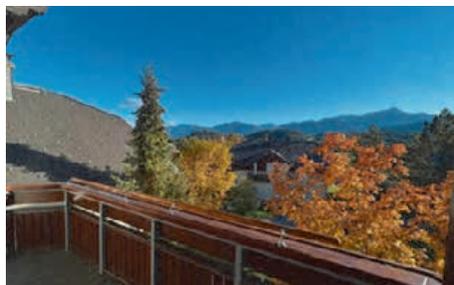
70,76 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 63 | fGEE 1,15
Kaufpreis: € 139.000 | Obj.-Nr. 1085/3630
 T +43 664 220 63 31 | cornelia.schmid@sreal.at



9500 Villach: Gut aufgeteilte Wohnung in Villach/ Völkendorf!

Diese sanierungsbedürftige 2,5 Zimmerwohnung mit ca. 66 m² Nfl. befindet sich im 1. Stock. Lift ist keiner vorhanden. Ein KFZ Abstellplatz kann für € 6 TS dazu gekauft werden. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 10 m².

66,25 m² Nfl. | 2,50 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 73,10 | fGEE 1,36
Kaufpreis: € 119.000 | Obj.-Nr. 1085/3631
 T +43 463 507 477 | marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9232 Rosegg: Herrliches Panorama in der Nähe von Velden am Wörthersee

Diese freundliche 3 Zimmer Wohnung verfügt über eine ca. 82 m² große Wohnfläche und einen ca. 7 m² großen Balkon. Eine KFZ Garagenbox wird für € 12.000,- dazu verkauft.

81,53 m² 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



9232 Rosegg: Gelegenheit in der Nähe von Velden am Wörthersee!

3 Zi-Wohnung einer Wfl. von ca. 81 m² und einem ca. 8 m² Südwestbalkon: Die Wohnung liegt im 2. Stock, es ist kein Lift vorhanden. Ein KFZ AP wird für € 5 TS verkauft und eine WBF in der Höhe von ca. € 14 TS im Kaufpreis inkludiert.

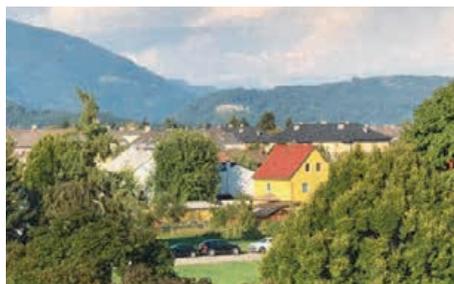
80,48 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 97 | fGEE 1,29
Kaufpreis: € 169.000 | Obj.-Nr. 1085/3604
 T +43 463 507 477 | marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9500 Villach: Klein, fein, mein!

Diese gut aufgeteilte 3 Zimmerwohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 60 m². Der kleine, aber feine Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet Ihnen einen Platz direkt an der Sonne. Im Kaufpreis ist eine Wohnbauförderung inkludiert

59,80 m² 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



9500 Villach: Herrliche Aussicht in toller Lage!

Die Wohnung mit ca. 72 m² Wfl. + einer Loggia mit ca. 7 m² befindet sich 3. Stock (Kein Lift vorhanden). Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 2008 saniert. Es besteht die Möglichkeit einen TG für € 11.000,- oder einen KFZ AP für € 6.000,- zu kaufen.

72 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 32,95 | fGEE 0,88
Kaufpreis: € 149.000 | Obj.-Nr. 1085/3477
 T +43 463 507 477 | marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9500 Villach: Großzügige 1 Zimmerwohnung in guter Lage

Mit einer Wfl. von ca. 36 m² bietet diese Wohnung mit ein bisschen Geschick Platz um alles Notwendige unterzubringen. Von der Loggia hat man einen schönen Ausblick auf die Berge und ins Grüne.

35,98 m² 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

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: Hübsches Stadthaus mit sonnigem Garten

Dieses hübsche Stadthaus liegt zentrumsnah in einer Seitengasse und bietet einen sonnigen, rundum eingezäunten Garten mit Nebengebäude und Grillecke. Ab ca. 2011 wurde das bestehende Haus um einen Wintergarten im OG erweitert und Renovierungen an Küche, Bad und Fassade durchgeführt. Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 102 m², welche sich wie folgt gliedert: Im EG befindet sich eine Diele, das Bad mit Wanne und WC, ein Wohnzimmer und die Küche mit Essecke. Im OG befinden sich drei weitere Zimmer, ein Vorraum und der Wintergarten. Das Haus eignet sich auch hervorragend als Anlageobjekt und kann auch als Zweitwohnsitz genutzt werden.

87 m ² Wfl. 4 Zimmer fGEE 1,21	102 m ² Nfl. 1 Loggia	483 m ² Grdfl. HWB 85
---	-------------------------------------	-------------------------------------

Kaufpreis: € 249.900
T +43 664 887 565 12

barbara.friessnegg@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3619



9551 Bodensdorf: Wohnen am Ossiacher See

Entdecken Sie Ihren Traum vom Wohnen am See! Diese einzigartige Immobilie befindet sich in Bodensdorf am Ossiacher See und bietet alles, was Sie für ein modernes und entspanntes Leben am See benötigen. Die 2 Zi.-Wohnung TOP 6 ist möbliert und befindet sich im EG einer neu adaptierten Wohnanlage. Sie verfügt über eine gut geschnittene Wfl. von ca. 56 m², 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. Der Wohnkomfort wird durch einen eigenen Garten, eine Terrasse und 2 PKW-Stellplätze noch erhöht. Die Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet, denn es gibt einen Bus- und Bahnhof in der Nähe. Die Immobilie ist für den Erstbezug zur Selbstnutzung oder Vermietung geeignet und bietet ein modernes und entspanntes Leben am See.

56,38 m ² Wfl. 1 Terrasse	35,53 m ² Garten HWB 63	2 Zimmer fGEE 0,91
---	---------------------------------------	-----------------------

Kaufpreis: € 225.000
T +43 664 887 565 12

barbara.friessnegg@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3659



9551 Bodensdorf: Wohnen am Ossiacher See

Entdecken Sie Ihren Traum vom Wohnen am schönen Ossiacher See! Diese einzigartige Immobilie befindet sich in Bodensdorf am Ossiacher See in Kärnten und bietet alles, was Sie für ein modernes und 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 m², 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. 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 m² Wfl.
HWB 63

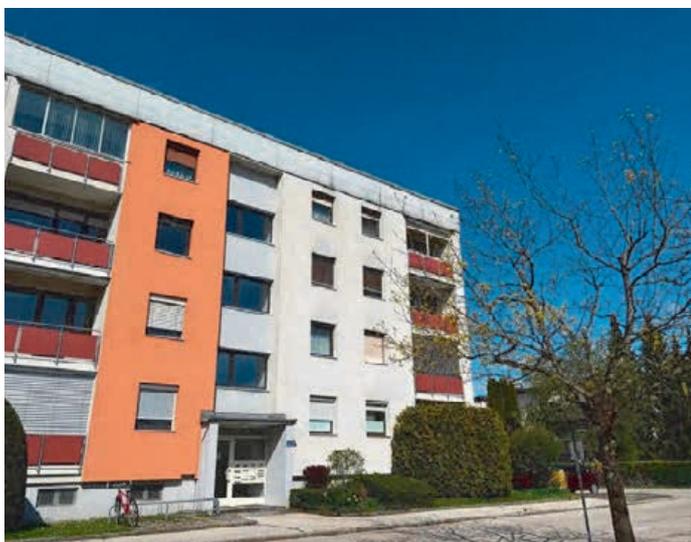
151 m² Garten
fGEE 0,91

2 Terrassen

Kaufpreis: € 299.000
T +43 664 887 565 12

barbara.friessnegg@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3647



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Gepflegte 4 Zimmer-Wohnung in beliebter Wohnlage

Im Süden von Klagenfurt gelegen, bietet diese gut geschnittene Wohnung auf ca. 90 m² 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, drei Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur West-Loggia, Küche mit Einbauküche, Bad mit Dusche, WC und ein Abstellraum. Zur Wohnung gehört natürlich auch noch ein Kellerabteil. Parkplätze befinden sich in ausreichender Anzahl für Bewohner und Besucher in der Anlage. Die ruhige Wohnanlage wurde bereits umfassend thermisch saniert. Das Zentrum von Klagenfurt, Einkaufsmöglichkeiten, die Pädagogische Hochschule Klagenfurt und der Wörthersee sind in wenigen Minuten auch per Fahrrad erreichbar.

86,53 m² Wfl.
1 Loggia

90,70 m² 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



9560 Feldkirchen in Kärnten: Geschäftsfläche in bester Lage und mit vielen Möglichkeiten

Diese großzügige Geschäftsfläche liegt in toller Innenstadtlage von Feldkirchen mit bester Frequenz und gutem Branchenmix in direkter Umgebung. Sie bietet reichlich Platz und eignet sich für viele Branchen, wie zum Beispiel Handel, Dienstleistung und Gewerbe. Der praktische Grundriss teilt sich auf in max. 380 m² großen Verkaufsraum und ca. 245 m² Nebenflächen. Die Mietfläche und Miete sind variabel. Änderungswünsche bezüglich Renovierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem neuen Mieter durchgeführt. Weitere Informationen zu diesem Objekt erhalten Sie auf Anfrage. Die Räumlichkeiten stehen nach Vereinbarung zur Verfügung. Feldkirchen bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten - der richtige Ort um Ihr neues Business zu starten!

HMZ €3.125,00, BK €375,00, USt €700,00

625 m² Nfl.

HWB 110

fGEE 1,52

Gesamtmiete: € 4.200
T +43 664 887 565 12

Obj.-Nr. 1085/3510
barbara.friessnegg@sreal.at

s REAL Landesgesellschaft Kärnten/Osttirol
St. Velter 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

Unsere Immobilienspezialist:innen




Ilona Nieddu
M +43 664 88851912
ilona.nieddu@sreal.at

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



s REAL
Immobilien

**Immobilie online
kaufen oder
verkaufen?**



Alles rund um Ihre Immobilie.



9063 Karnburg: Barrierefreier Bungalow mit Carport

Machen Sie diesen herrlichen im Jahr 2022 erbauten Bungalow mit etwa 112 m² Wohnfläche zu Ihrem neuen Zuhause. Herzstück des Bungalows bildet der gemeinsame Wohn-/Essbereich. Kochbegeisterte finden ausreichend Platz in der modern ausgestatteten Küche. Vom Vorraum aus können alle Räume zentral betreten werden. Im Eingangsbereich befindet sich neben den Technikraum ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum. Das mit Tageslicht erhellte Badezimmer ist mit einer ebenerdigen offenen Dusche ausgestattet. 3 Schlafzimmer vervollständigen das Wohnerlebnis. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die ca. 19 m² große Sonnenterrasse. Der ebene Garten kann noch nach eigenen Wünschen gestaltet werden.

112,83 m² Wfl.
4 Zimmer

550 m² Garten
1 Terrasse

774 m² Grdfl.
HWB EA in Erstellung

Kaufpreis: € 569.000
T +43 5 0100 - 26535

robert.truschnig@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/961



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Penthouse-Traum in Klagenfurt - Dachterrasse inklusive!

Wer hoch hinaus will für den ist diese ca. 121 m² große Penthousewohnung genau das Richtige. Genießen Sie die Sonne auf Ihrer eigenen 111 m² großen Dachterrasse, die von Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer aus begehbar ist. Das absolute Highlight-diese Dachterrasse ist aufgrund der Lage von störenden Blicken geschützt. Herzstück der Wohnung bildet der ca. 45 m² große Wohn-/Essbereich, der zum gemütlichen Beisammensein einladet. Der angrenzende Küchenraum sorgt genügend Platz für Kocherlebnisse. Im Schlafzimmer wachen Sie jeden Tag mit der Sonne auf. Das Badezimmer ist mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet.

121 m² Wfl.
TG-Parkplatz
fGEE 1,65

3 Zimmer
Kellerabteil

1 Terrasse
HWB 108

Kaufpreis: € 470.000
T +43 5 0100 - 26534

Obj.-Nr. 2838/948
ilona.nieddu@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Mehr Zentrum geht nicht!

Im Zentrum im Zentrum von Klagenfurt finden Sie dieses Schmuckstück! Von zu Fuß aus oder mit dem Fahrrad können Sie bequem die Innenstadt Klagenfurts erreichen. Die Dachgeschoß-Wohnung erstreckt sich über 3 Etagen: In der ersten Etage befindet sich der Eingangsbereich, das Badezimmer, das Schlafzimmer sowie separates WC. In der zweiten Etage ist der gemeinsame Wohn-, Ess- und Küchenbereich vorzufinden. Hier gibt es ein weiteres Badezimmer mit WC. Über dem gemeinsamen Wohnbereich befindet sich die offene ca. 18 m² große Galerie der Wohnung. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die ca. 6 m² große zum Innenhof ausgerichtete Dachterrasse, die Ihnen einen herrlichen Blick über Klagenfurt bietet.

97,20 m² Nfl.
HWB 88,40

3 Zimmer
fGEE 1,96

1 Terrasse

Kaufpreis: € 249.000
T +43 5 0100 - 6 26530

Obj.-Nr. 2838/849
robert.haubiz@sreal.at



9071 Köttmannsdorf: Lassen Sie hier Ihrer Kreativität freien Lauf

Umrahmt vom eigenem Garten liegt dieser sanierungsbedürftige Bungalow in einer ruhigen Wohngegend im Ortszentrum von Köttmannsdorf. Der im Jahr 1965 errichtete Bungalow verfügt über 79,29 m² Wohnfläche und bietet Ihnen 3 Zimmer. Über den Windfang des Eingangsbereiches kommt man in den zentralen Vorraum des Wohnhauses. Wohn-/ Essbereich, das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer stehen zur Verfügung. Das Badezimmer und das WC, sowie Keller und Garage können über einen zusätzlichen Vorraum betreten werden. Der Keller gliedert sich in einem Heizungsraum, Tankraum und einem zusätzlichen Kellerraum. Das Einfamilienhaus ist nur zum Teil unterkellert.

79,29 m² Wfl.
3 Zimmer
HWB 389

140 m² Nfl.
Garage vorhanden
fGEE 4,05

778 m² Grdfl.
Ölzentralheizung

Kaufpreis: € 219.000
T +43 5 0100 - 26535

Obj.-Nr. 2838/964
robert.truschnig@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Reihenhaus mit Garten sucht neuen Eigentümer

Vom Vorraum im EG aus lassen sich das Wohnzimmer und das angrenzende Esszimmer mit der Küche betreten. Ein zusätzlicher Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Stunden. Die Einbauküche bietet Platz für ein tolles Kocherlebnis. Ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum vervollständigen diese Wohnebene. Das OG verfügt über drei Zimmer, die ca. 12 m² große Loggia kann von zwei Zimmern aus betreten werden. Das mit Tageslicht erhellte Badezimmer sowie das separate WC befinden sich ebenfalls im OG. Vom Wohnzimmer im EG gelangt man auf die gemütliche ca. 6 m² große Terrasse, die nach Südwest ausgerichtet ist. Der eingezäunte ca. 96 m² große Garten bietet sich zum Garteln sowie zum Verweilen an. Derzeit ist das Reihenhaus vermietet.

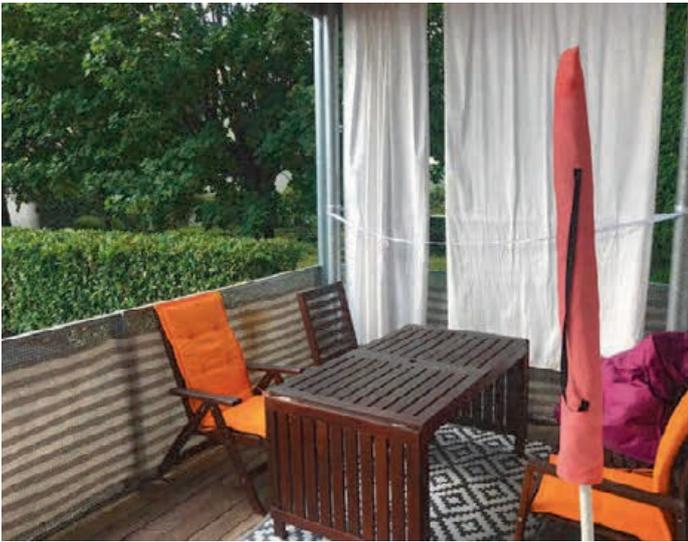
110 m² Wfl.
5 Zimmer
HWB 70

96 m² Garten
1 Terrasse
fGEE 1,92

186 m² Grdfl.
1 Loggia

Kaufpreis: € 398.000
T +43 5 0100 - 6 26530

Obj.-Nr. 2838/931
robert.haubiz@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Toll geschnittene 3-Zimmer Wohnung

Zentrumsnah! Nahe dem Messezentrum Klagenfurts, die Innenstadt ist somit fußläufig als auch mit den Fahrrad schnell erreichbar. Die modern eingerichtete Wohnung befindet sich im Erdgeschoß einer gepflegten Wohnanlage mit einem toll geschnitten Grundriss: Einbauküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer sowie ein Bad mit Dusche und WC und zwei Vorräume. Die ca. 12 m² große Terrasse mit Holzbelag ist zum begrünten Innenhof der Wohnanlage ausgerichtet und kann von der Küche aus betreten werden.

HMZ €592,00, BK €136,36, HK €72,50, USt €87,34

74 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Terrasse
Kellerabteil	Autoabstellplatz	HWB 52

Gesamtmiete: € 951,60
T +43 5 0100 - 6 26530

Obj.-Nr. 2838/814
armin.domanig@gmx.at



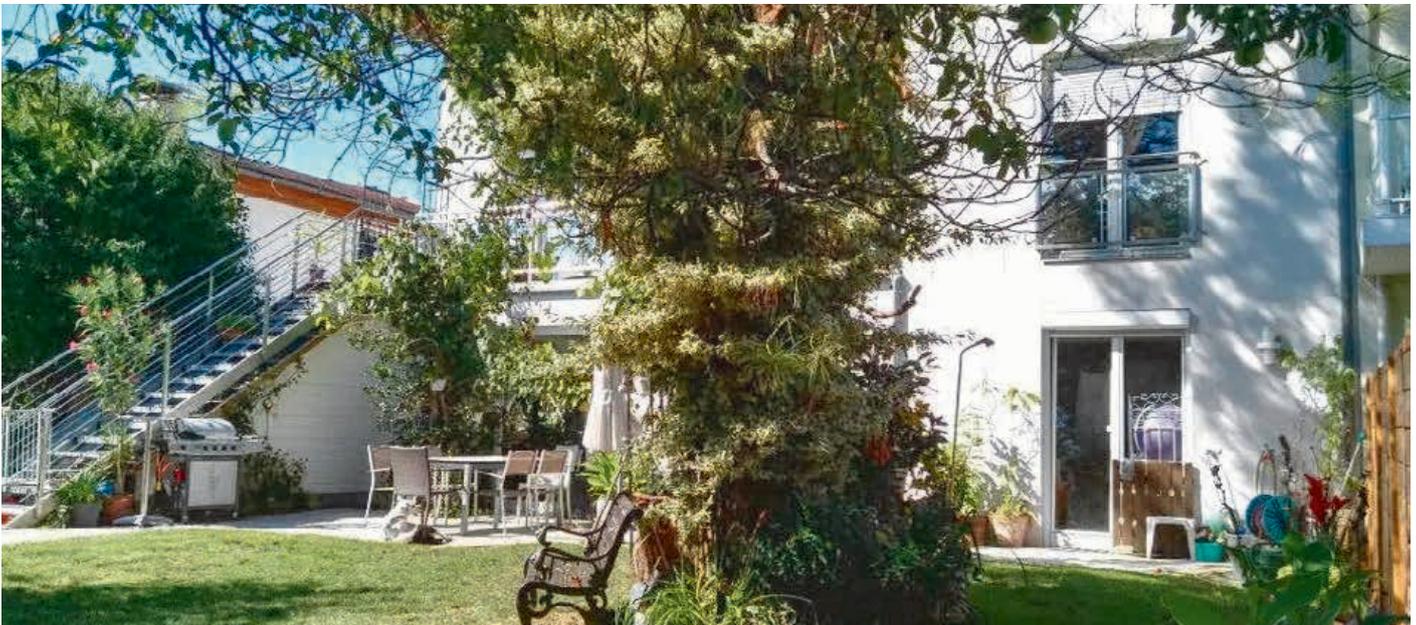
9020 Klagenfurt am Wörthersee: 2-Zimmer Wohnung sucht neuen Eigentümer!

Diese charmante Wohnung im 3. Stock eines Mehrparteienhauses bietet Ihnen eine komfortable Wohnmöglichkeit mit vielen Annehmlichkeiten. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die Wohnung verfügt über einem gemeinsamen Wohn-Essbereich mit angrenzender Einbauküche, ein Schlafzimmer und Loggia/ Balkon, die von beiden Räumen aus betreten werden können. Ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sorgt für Komfort. Das WC ist separat. Vom Vorraum aus können alle Räume der Wohnung betreten werden, ein kleiner Abstellraum befindet sich ebenfalls im Flur.

58,87 m ² Nfl.	2 Zimmer	1 Balkon
1 Loggia	Kellerabteil	Tiefgaragenstellplatz
Fernwärme	HWB 39	fGEE 0,83

Kaufpreis: € 209.000
T +43 5 0100 - 6 26530

Obj.-Nr. 2838/970
robert.haubiz@sreal.at



9073 Klagenfurt,13.Bez.:Viktring: Modernes Wohnen auf drei Ebenen

Aufgeteilt auf drei Ebenen bietet dieses Reihenhaus genug Platz zum Wohnen und Verwirklichen. Zwei getrennte Wohneinheiten sind möglich, da alle Anschlüsse und sanitäre Einrichtungen bereits vorhanden sind. Die moderne Ausstattung und der zeitgemäße Grundriss der Wohnflächen bieten eine tolle Atmosphäre. Das breite Treppenhaus trennt das Erdgeschoß vom Obergeschoß. Der Zugang zum ausgebautem Dachgeschoß führt über eine Wendeltreppe im Wohnbereich des Obergeschoß. Ein großer Balkon im Obergeschoß mit einer Treppe in den Garten sowie ein kleiner Balkon im Dachgeschoß sind genauso vorhanden wie eine überdachte Terrasse im Erdgeschoß. Das Reihenhaus ist voll unterkellert und bietet auch einen Saunabereich mit Dusche und WC.

285 m ² Wfl.	600 m ² Garten	784 m ² Grdfl.
7 Zimmer	2 Balkone	1 Terrasse
Garage	HWB 79	fGEE 1,08

Kaufpreis: € 745.000
T +43 5 0100 - 6 26530

armin.domanig@gmx.at

Obj.-Nr. 2838/935

s REAL Villach
Moritschstraße 11, 9500 Villach
Unsere Immobilienspezialistin



Martina Granig
M +43 664 88304265
martina.granig@sreal.at

Unsere Vertriebsassistentin



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



s REAL
Immobilien



Alles rund um Immobilien auf unserem Facebook-Kanal.
Hier bekommen Sie hilfreiche Tipps & Tricks.



9500 Villach: Großzügige Mietwohnung im Herzen von Villach

Die zu vermietende Wohnung wurde im Jahr 2022 vollständig saniert. Die tiefgreifende Sanierung umfasste die Sanitäranlagen, die Böden sowie die Wand. Der Grundriss setzt sich wie folgt zusammen: zentraler Vorraum, gemeinsame Wohnküche, Schlafzimmer, getrenntes Badezimmer vom WC. Bei diesem Objekt darf man sich neben den großen Räumen auch noch über einem ca. 9 m² großen Balkon freuen. Mit einem Lift gelangt man barrierefrei ins vierte Obergeschoß, zur Wohnung. Alle Infrastruktureinrichtungen der Villacher Innenstadt können fußläufig erreicht werden.

HMZ €829,07, BK €145,71, HK €81,89, USt €113,86

72,09 m² Wfl.
HWB 116,89

1 Zimmer
fGEE 4,37

1 Balkon

Gesamtmiete: € 1.170,53
T +43 5 0100 - 26533

martina.rohr@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/898



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 m² Wohlfühlfläche
- 700 m² 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/m²a
- fGEE: 0,72

Martina Rohr

T +43 664 88304265 (Obj. Nr.: 2838/959) | martina.rohr@sreal.at



9184 St. Jakob im Rosental: Landwirtschaftliche Fläche und Waldfläche

Die zu erwerbende Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde St. Jakob im Rosental. Sie besteht oberhalb der Ortschaft Kanin aus drei Waldparzellen im Gesamtausmaß von 54.364 m², welche durch Wege gut erreichbar sind. Weiteres gibt es eine landwirtschaftliche Parzelle mit einem kleinen Waldabschnitt in Winkl mit 17.088 m². Die Liegenschaft kann auch geteilt voneinander erworben werden. Nähere Informationen gerne bei einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung - Ihre Martina Rohr.

71.452 m² Grdfl.

Obj.-Nr. 2838/947

T +43 5 0100 - 26533

martina.rohr@sreal.at



9535 Schiefing am Wörthersee: Mehrparteienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Das Erdgeschoß des Hauses besteht aus einem Flur mit Vorhaus, 3 Zimmer, einer Küche mit Speiseraum und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Im Obergeschoß befinden sich 7 Zimmer, davon sind 3 Zimmer mit Balkon, 3 Zimmer ohne Balkon und eines mit einem französischem Balkon. Weiters gibt es auf dieser Ebene ein weiteres Badezimmer und ein separates WC. Der Keller ist teilweise gefliest und verfügt über eine Waschküche. Das 3.249 m² große Grundstück bietet sich hervorragend zur Teilung an.

3.249 m² Grdfl.

fGEE 3,23

Öl-Zentralheizung

| HWB 202,20

Kaufpreis: € 520.000

T +43 5 0100 - 26533

Obj.-Nr. 2838/786
martina.rohr@sreal.at



9530 Bad Bleiberg: Zweifamilienhaus in Bad Bleiberg zu verkaufen!

Komfort und Gemütlichkeit: Das gepflegte alte Landhaus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten und bietet sich daher perfekt für die Gründung eines Generationenhaushalts oder für die Vermietung einer Einheit an. Die 54,19 m² große Wohnung im Erdgeschoß besteht aus: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Badewanne und WC. Die Wohnung im 75 m² großen Obergeschoß umfasst Eingangsbereich, Vorzimmer, Küche, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Dusche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und WC. Des Weiteren verfügt das Objekt über einen großen Garten, eine nach Süden ausgerichtete Terrasse und ein Carport.

129 m² Wfl.

Öl-Zentralheizung

fGEE 3,74

| 813 m² Grdfl.

| Kachelofen

| 1 Terrasse

| HWB 380

Kaufpreis: € 185.000

T +43 5 0100 - 26533

martina.rohr@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/971

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.




9814 Mühldorf: Ihr Wohntraum mit Garten im Naturpark Lurnfeld in Mühldorf

Nur wenige Autominuten von Spittal/Drau entfernt im Naturpark der Möll finden Sie dieses teilweise renovierte Wohnhaus mit terrassenförmigen Garten. In unmittelbarer Nähe können Sie im Naherholungsgebiet der Möll die Natur genießen. Im Erdgeschoss befinden sich eine Wohnküche mit Einbauküche, ein Wohnraum und zwei Zimmer, Badezimmer und WC. Das Untergeschoss ist aufgeteilt in 2 Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, Badezimmer, separatem WC und Kellerraum. Im Kellergeschoss können Sie im Steinkeller bei einem Glas Wein den Tag ausklingen lassen. Der Garten ist ideal geeignet um Gemüse und Kräuter anzubauen. Auf den Sonnenterrassen die Natur genießen und entspannen.

200 m² Wfl.
3 Balkone
fGEE 1,69

609 m² Grdfl.
2 Terrassen

6,50 Zimmer
HWB 165

Kaufpreis: € 298.000
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/944



9873 Döbriach am Millstätter See: Klein aber fein - Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzwidmung am Millstätter See

Die perfekte Ferien- oder Anlagewohnung zum Vermieten am Millstätter See. Die gemütliche und durchdachte Einrichtung lässt keine Wünsche offen. Der Sonnenbalkon lädt zum morgendlichen Cafe mit Blick auf das Zentrum von Döbriach, Ein. ca. 21 m² zzgl. Balkon bieten einen Wohn/Schlafräum mit schöner Einbauküche und Theke, ein Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschine. Ein Kellerabteil und ein Autoabstellplatz gehören zur Wohnung. Zum Millstätter See sind es nur wenige Gehminuten. Wohnen zwischen Berg und See, das nächste Skigebiet ist 15 Autominuten entfernt. Cafe, Supermarkt, Restaurants, alles direkt vor der Haustür. Die Koffer müssen Sie natürlich noch auspacken, für den Rest ist gesorgt. Die Wohnung ist perfekt als Ferienwohnung geeignet, da Zweitwohnsitz gewidmet.

21 m² Wfl.
HWB 32

| 1 Zimmer
fGEE 0,78

| 1 Balkon

Kaufpreis: € 119.000
T +43 664 4509845

kathrin.bartsch@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/881



9800 Spittal an der Drau: Leben in der Stadt - Traumhafte Dachterrassenwohnung am Stadtpark von Spittal

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 m² 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. Einziehen und Wohlfühlen, die ideale Familienwohnung oder der Alterssitz in der Stadt mit Nähe zur Infrastruktur.

99 m² Wfl.
HWB 1

| 3 Zimmer

| 1 Balkon

Kaufpreis: € 385.000
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/962



9872 Millstatt am See: Modernes Neubauprojekt SONNfeld 2 am Millstätter See

Penthousewohnung mit traumhafter Aussicht über sonnige Wiesen zum blau-grünen See, abgerundet durch das Bergpanorama des Millstätter Sees. Mit dem Lift erreichen Sie aus der Tiefgarage kommend die Wohnung. Der große Wohn-Essraum mit bodentiefen Fensterfronten bietet einen wunderschönen Blick in den Natur. Die beiden Schlafzimmer verfügen über je ein Ankleideraum und ein Badezimmer. Auf dem Sonnenbalkon genießen Sie die Ruhe und das mediterrane Klima. Auf eine hochwertige Ausführung wird besonders Wert gelegt: Große Fensterflächen, um mit lichtdurchfluteten Räumen ein wohlthuendes 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.

109 m² Wfl.
HWB 1

| 4,50 Zimmer

| 1 Balkon

Kaufpreis: € 675.000
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/667



9872 Millstatt am See: Moderne Anlegerwohnung im Altstadt kern von Millstatt am See

In einer der schönsten Lagen am Millstätter See direkt im Altstadt kern von Millstatt. Diese langfristig gut vermietete Seeblickwohnung befindet sich im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Lift zu erreichen. Die 70 m² 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 langfristig vermietet, daher eine sehr gute und sichere Kapitalanlage. Weitere Details erhalten Sie auf Anfrage.

70 m² Wfl.
HWB 37

| 3 Zimmer

| 1 Balkon

Kaufpreis: € 455.000
T +43 664 4509845

kathrin.bartsch@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/978



9800 Spittal an der Drau: Wohngenuss mitten in der Stadt beim Stadtpark

Diese schöne, helle Wohnung befindet sich mitten im Herzen von Spittal/Drau direkt am Schloss Porcia mit seinem wunderschönen Park, wo man die Natur genießen kann. Die Wohnung ist zentral begehbar und aufgeteilt in ein großes, freundliches Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad mit Dusche und einem sep. WC. Für Stadtliebhaber eine tolle Gelegenheit seinen Wohntraum zu erfüllen! Im Herzen Oberkärntens gelegen, bietet die Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau eine gelungene Symbiose aus Tradition und Moderne. Im Zentrum gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten sowie schöne Cafes und Restaurants, die mit ihren Sonnenterrassen zum Gustieren und Verweilen einladen. Einen Hauch südländischer Gelassenheit verspürt man, wenn man durch die bezaubernde Altstadt und den Stadtpark, vorbei am Schloss Porcia - dem Wahrzeichen der Stadt - schlendert. Der wunderschöne Millstätter See ist nur wenige Autominuten entfernt.

HMZ €590,00, BK €175,85, HK €82,31, USt €96,59

78,18 m² Wfl.

| 4 Zimmer

| HWB 157

Gesamtmiete: € 944,75

T +43 664 4509845

kathrin.bartsch@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/772

Immobilienvermittlung – einfacher, persönlicher, besser.

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

s REAL
Immobilien

s REAL Wolfsberg und Völkermarkt

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

Unser Geschäftsführer



Dieter Kandut
M +43 664 2136507
kandut@sreal-wolfsberg.at

Hausverwaltung, Geschäftsführung „immoHaus“



Barbara Rappitsch
M +43 664 1367479
office@immohaus-wolfsberg.at

Unsere Immobilienspezialist:innen



Jennifer Kandut
M +43 699 10971182
office@sreal-wolfsberg.at



Maria Kandut
M +43 664 2801670
office2@sreal-wolfsberg.at



Birgit Tatschl
M +43 664 2627788
office@sreal-wolfsberg.at

Unsere Kundenbetreuung



Regina Zernig
M +43 4352 - 30708
office@sreal-wolfsberg.at

Mitarbeiterin Hausverwaltung



Simone Krall
M +43 664 1367479
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 (gemischte Bauweise - Holzblock, Holzriegel und Ziegel; Dacheindeckung mit Lärchenschindeln, im Innenbereich geölte Echtholzböden, etc.), bietet diese Liegenschaft ein einzigartiges Wohnerlebnis. Das südseitig ausgerichtete Grundstück mit 2 Teichanlagen, "Lama-Gehege" und einen alpin angelegten Gartenbereich sind ein wahres Freizeitidyll.

ca. 200 m² Wfl.
2 Terrassen

ca. 18.826 m² Grdfl.
HWB 141,7

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: Pure Idylle - gepflegtes Landhaus in ruhiger, sonniger Lage

Sehr gepflegtes und gemütliches Landhaus, eingebettet in die einmalige Naturlandschaft der Koralpe mit vielen Entfaltungsmöglichkeiten. Das Wohnhaus befindet sich in sonniger Lage auf ca. 1.100 m Seehöhe, ca. 10 Autominuten von Wolfsberg entfernt. Dieses Kleinod inmitten der malerischen Landschaft der Koralpe, mit Blick ins Tal, ist ein wunderbarer Ort um zur Ruhe zu kommen und der perfekte Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten im Sommer, sowie im Winter. In ca. 5 km Entfernung befindet sich das kleine Familienschigebiet "Koralpe". Der wunderschön angelegte Gartenbereich mit großem Gemüsegarten, vielen Obstbäumen und Ziersträuchern ist ideal zum Entspannen.

ca. 200 m² Wfl.
2 Balkone
Garage

ca. 1.493 m² Grdfl.
Öl-Zentralheizung
HWB 198,9

8 Zimmer
Westhanglage
fGEE 1,97

Kaufpreis: € 278.000
T +43 664 262 77 88

office@sreal-wolfsberg.at

Obj.-Nr. 1086/2975



9400 Wolfsberg: Exklusiver Wohnsitz mit Photovoltaik, Wellnessbereich/Sauna, etc. in sehr beliebter Wohnlage

Das ideale Haus für eine kleinere Familie, die großzügiges Wohnen liebt - in gesuchter, zentrumsnaher Lage von Wolfsberg. Kürzlich zeitgemäß thermisch saniert (Fassade, Fenster, PV-Anlage, etc.) mit außergewöhnlich schönem Innenausbau, vermittelt dieses Wohnhaus ein gemütliches Wohngefühl. Ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 47 m² Fläche bietet viel Platz zum Wohnen. Insgesamt stehen ca. 150 m² Wohnfläche + ca. 80 m² Wohnkeller zur Verfügung. Zudem befindet sich im Wohnkeller ein Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Fitness, etc. Große Balkon- und Terrassenflächen, sowie ein pflegeleichtes Grundstück runden dieses Angebot ab.

ca. 150 m² Wfl.
2 Balkone
fGEE 0,97

ca. 522 m² Grdfl.
1 Terrasse

5,50 Zimmer
HWB 77,10

Kaufpreis: € 378.000
T +43 4352 30 708

office@sreal-wolfsberg.at

Obj.-Nr. 1086/2974



9433 St. Andrä: REDUZIERT - REDUZIERT !!! Einziehen und Wohnen - Nähe St. Andrä

Top gepflegtes, großzügiges Wohnhaus mit qualitativ hochwertiger Innenausstattung aus Tischlermeisteranfertigung, in ruhiger Ortsrandlage, bei St. Andrä gelegen. Es stehen da. 210 m² Wohnfläche zur Verfügung, sowie ein vielseitig verwendbares Kellergeschoss. Derzeit ist dieses geräumige Wohnhaus als 2-Familien-Haus konzipiert. Eine tolle Tischlerküche im Obergeschoss, sowie weitere Tischlereinbauten verbleiben ablösefrei bei der Liegenschaft. 2 Garagen. Ein parkähnlich angelegter Garten mit vielen Ziersträuchern, sowie große Terrassenflächen, nach Süden und Westen ausgerichtet, laden zum gemütlichen Verweilen ein. Aufgrund der Größe kann dieses tolle Wohnhaus vielseitig genutzt werden.

ca. 210 m² Wfl.
1 Terrasse
fGEE 2,90

ca. 835 m² Grdfl.
Sofortbezug!

10 Zimmer
HWB 113,20

Kaufpreis: € 285.000
T +43 4352 30 708

office@sreal-wolfsberg.at

Obj.-Nr. 1086/2963



9431 St. Stefan: Ihre Almresidenz im Kärntner Schigebiet

Hochwertige Ferienliegenschaft in Panorama-Südhanglage mit unverbaubarer Fernsicht, auf ca. 1.100 m Seehöhe im Kärntner Schi- und Wandergebiet Koralpe. Großzügige errichtet, hochwertig ausgestattet und sehr 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 Terrassen können Sie den Ausblick genießen.

ca. 180 m ² Wfl. Kachelofen HWB 156,10	ca. 1.090 m ² Grdfl. Panorama-Fernblick fGEE 3,29	2 Terrassen Garage
---	--	-----------------------

Kaufpreis: € 495.000
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2954
office@sreal-wolfsberg.at



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

Familienwohnsitz in sonniger Wohnlage, ca. 5 km vom Ortszentrum St. Paul entfernt, in Granitztal, mit dörflicher Struktur. Sofortübernahme möglich, ca. 120 m² Wohnfläche, voll unterkellert, 4 Schlafzimmer, Nebengebäude mit Garage und großem Abstellraum. Pflegeleichtes, kleines Grundstück mit 395 m². Mit etwas handwerklichem Geschick, schaffen Sie sich hier ein gemütliches Zuhause in ländlicher Wohnumgebung.

ca. 120 m ² Wfl. 1 Balkon pflegeleichtes Grundstück	ca. 395 m ² Grdfl. Kachelofen HWB 247	6 Zimmer Garage fGEE 3,24
---	--	---------------------------------

Kaufpreis: € 168.000
T +43 4352 30 708

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



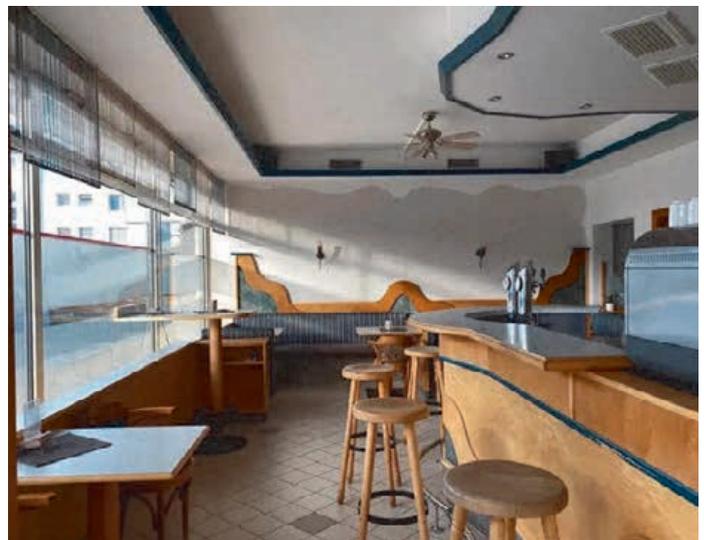
9412 St. Margarethen im Lavanttal: Den Sommer genießen- im eigenen Garten!

Gepflegtes Wohnhaus am Ortsbeginn von St. Margarethen mit sehr guter Infrastruktur, das Stadtzentrum von Wolfsberg in wenigen Autominuten erreichbar. Das Wohnhaus verfügt auf ca. 135 m² Wohnfläche über 4 Schlafzimmer, einen geräumigen Wohnbereich, sowie ein neues Badezimmer. Das Gebäude ist unterkellert, im Erdgeschoss ist weiters eine Garage untergebracht. Die Beheizung erfolgt über die Fernwärme. Das ca. 403 m² große Grundstück ist liebevoll pflanzlich gestaltet und erfordert nur wenig Pflegeaufwand.

ca. 135 m ² Wfl. Fernwärme HWB 172,20	ca. 403 m ² Grdfl. Garage fGEE 1,62	7 Zimmer Luft-Wärmepumpe
--	--	-----------------------------

Kaufpreis: € 225.000
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2968
office@sreal-wolfsberg.at



9400 Wolfsberg: Betriebsfertige Räumlichkeiten für Nahversorger mit angeschlossenem Cafe in TOP-Lage von Wolfsberg! Ablösefrei!

Nahversorger mit angeschlossenem Cafe in TOP-Lage von Wolfsberg! In bester Frequenzlage - umgeben von etlichen Wohnsiedlungen, Wohnblocks und Generationenpark, diese sehr gepflegte Fläche mit ca. 100 m² ist als Nahversorger, Imbisslokal, Lieferservice, oder/und Cafe bestens geeignet, voll ausgestattet, Jahrzehnte lang erfolgreich geführt, 6 Parkplätze, Kühlraum, etc. ablösefrei, Fernwärme. HMZ €1.200,00, BK €130,00, USt €266,00

ca. 100 m ² Nfl. gute Frequenz fGEE 1,74	Sofort betriebsbereit Fernwärme	voll ausgestattet HWB 223,30
---	------------------------------------	---------------------------------

Gesamtmiete: € 1.596
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2958
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



9330 Althofen: Althofen - Guttaringer Straße 7

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach? 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 m² zu einem Fixpreis von € 50.00,- auch zu erwerben. Nfl: ca. 270 m² + Keller + Dachboden + Doppelgarage Gfl: 982 m²

270 m ² Wfl.	982 m ² Grdfl.	1 Balkon
1 Terrasse	HWB 196,90	fGEE 4,89

Kaufpreis: € 245.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1157



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Klagenfurt - Biberweg

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einem Top Zustand und bietet alles was Sie für ein gemütliches und komfortables Leben benötigen. Die Liegenschaft befindet sich in einer sonnigen, ruhigen Lage und das Grundstück ist durch die Größe sehr pflegeleicht. Das Wohnhaus wurde 1996 errichtet und es wurden bis heute einige Erneuerungen durchgeführt. Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Öl-Zentralheizung (verbrauch nachweislich 1800 bis 2000l pro Jahr)Wfl: ca. 190 m² + ca. 43 m² Dichtbetonkeller plus Garage und Gartenhütte! Gfl: 603 m²

190 m ² Wfl.	603 m ² Grdfl.	5 Zimmer
1 Balkon	HWB 81	fGEE 1,16

Kaufpreis: € 550.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1150



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 m²
- Große Tenne NfI: 295,86 m²
- Mühle NfI: 126,12 m²
- Gfl: 2.563 m²
- Energieausweis in Arbeit
- KP: € 590.000

Walter Steinlechner

T +43 4212 - 28089 (Obj. Nr.: 1083/1161) | walter.steinlechner@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 im 1.Stock. Es befindet sich zwischen Straßburg und Gurk! Das Haus 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. Biologische Klärgrube! Aufteilung: UG: Wohnküche, Wohnzimmer, Vorraum u. WC OG: 2 Zimmer, Vorraum, Bad Wfl: ca. 102 m² plus Nebengebäude Gfl: 1.134 m²

102 m² Wfl.
1 Terrasse

| 1.134 m² Grdfl.

| 3 Zimmer

Kaufpreis: € 225.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1159



Vermittelt

9314 Launsdorf: Launsdorf - Einfamilienhaus

Dieses Einfamilienhaus BJ 2008 bietet Ihnen ein modernes und komfortables Zuhause in einer beliebten Lage. Auf einer Fläche von ca.145 m² bietet es viel Platz für eine Familie. Mit einer Zeitgemäßen Heizungsanlage (Luftwärmepumpe), verbunden mit einer Photovoltaikanlage (teilweise wird eingespeist) und dem Anschluss für ein E-Auto bin ich hier am Puls der Zeit. Internetanschluss durch Glasfaserkabel. Ein eigener Brunnen für die Gartenbewässerung, Holzofen, Sauna im Bad, Doppelcarport mit Geräteraum usw. gehören auch zu dieser Liegenschaft. Wfl: 145 m², Gfl: 678 m²

145 m² Wfl.
1 Terrasse

| 678 m² Grdfl.
HWB 73

| 4 Zimmer
fGEE 0,81

Kaufpreis: € 350.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1163

s REAL Osttirol
Johannesplatz 6, 9900 Lienz

Unsere Immobilienspezialist:innen



Gaby Gugganig, MBA
Akad. Immobilienmanagerin
Exklusivpartnerin
gaby.gugganig@sreal.at



Stefanie Lanner
Immobilienpezialistin
M +43 676 7114940
stefanie.lanner@sreal.at



DI Hannes Stocker
Immobilienpezialist
M +43 676 9411054
hannes.stocker@sreal.at



Eva Ekardt, MSc.
Vertriebsassistentin
T +43 5 0100 - 33590
eva.ekardt@sreal.at

Sie 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

Ihr Partner
in Osttirol/
Oberkärnten



9900 Lienz: Wir beraten Sie gerne!

Sie suchen nach einer passenden Räumlichkeit für Ihre Geschäftsidee? Wir haben einige interessante Angebote für Sie. Die Lienzer Geschäftsräumlichkeiten befinden sich alle in bester Frequenzlage inmitten der Sonnenstadt. Bevorzugen Sie die ländliche Region? So haben wir auch im Pustertal und im Kaiser Tal interessante Angebote! Der Bezirk Lienz besticht durch seine Angrenzungen an Salzburg und Kärnten sowie den italienischen Regionen Trentino-Südtirol und Venetien mit einem beachtlichen Einzugsgebiet. Besuchen Sie auch unsere Homepage und entdecken Sie die attraktiven Angebote. Aus Diskretionsgründen präsentieren wir nicht alle Angebote öffentlich. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen kostenlosen, unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Am Markt.: ca. 115 m², € 1.300,00
Dolomitenstr.: ca. 364 m², € 3.494,40

Mucharg.: ca. 176 m², € 1.905,60
Sillian: ab 126 m², ab € 1.560,00

Südtirolerpl.: ca. 180 m², € 1.800,00
Kals a. G.: ca. 1145 m², KP auf Anfrage

T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2392



9773 Irschen: Hüttenzauber hoch überm Drautal

Im Einklang mit der Natur - sowohl Innen als auch Außen - steht dieses urige Anwesen inmitten der Kärntner Kreuzeckgruppe, der südlichsten Gebirgsgruppe der Hohen Tauern. Ein Geheimtipp unter Wanderern, die einsame und ausdauernde Touren lieben. Wenn Sie den Geruch von Holz, die Gemütlichkeit und Ruhe der Höhenlage schätzen, so finden Sie mit diesem Almhaus das perfekte Urlaubsdomizil. 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. Treten Sie ein und lassen Sie sich von dieser Almhütte verzaubern. Schon beim Betreten werden Sie die Natur mit allen Sinnen wahrnehmen. Schenken Sie sich mit diesem entzückenden Haus einen Rückzugsort zum Entspannen fernab von Hektik und Stress.

140 m² Wfl.
1 Terrasse

695 m² Grdfl.
1 Hot Pot Pool

1 Balkon
HWB in Arbeit

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2454



9822 Mallnitz: Lebenslust pur

Möchten Sie eine Liegenschaft inmitten der schönsten Wander- und Bergsteigergebiete Kärntens, um Ihr Leben so richtig zu genießen? Dann sind Sie mit diesem gemütlichen Haus in Stappitz fündig geworden. Auf den drei Etagen erstrecken sich ca. 169 m² Nutzfläche und bieten Ihnen ausreichend Platz für die individuelle Wohnraumgestaltung. Schon beim Betreten werden Sie die Natur mit allen Sinnen wahrnehmen. Schenken Sie sich mit diesem entzückenden Haus einen Rückzugsort zum Entspannen fernab von Hektik und Stress. 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. Sie werden von diesem Schmuckstück begeistert sein.

127 m² Wfl.
6 Zimmer
HWB 88,50

169 m² Nfl.
1 Balkon
fGEE 2,64

1.853 m² Grdfl.
1 Terrasse

Kaufpreis: € 488.000
T +435 0100 - 33590

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



9782 Nikolsdorf: Wohnglück mit Bergblick

Diese luftige, frei & unbeschwerte 7 Zimmer-Maisonette in unmittelbarer Stadtnähe ist ein perfektes Zuhause für Sie. Durch eine perfekte Mischung aus traditionellem, stilvollem Holz zeichnet sich das prachtvolle Schmuckstück aus. Edel, beeindruckend und exklusiv präsentiert sich diese Rarität in idyllischer Ruhelage Nähe der Sonnenstadt Lienz umgeben von einer herrlichen Bergkulisse. Mit rund 235 m² Wohnnutzfläche verteilt sie sich auf 2 Stockwerke (Obergeschoss und Dachgeschoss). In dem lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Verglasungen fühlen sich Familie und Freunde gleichermaßen zu Hause. Von hier aus kommt man auf die atemberaubende, großzügige 40 m² Terrasse, wo man gemütliche Sommerabende mit den Liebsten verbringen und den traumhaften Ausblick auf das Bergpanorama der Lienzer Dolomiten genießen kann.

235,18 m² Wfl.
1 Garage

7 Zimmer
1 Kamin

1 Terrasse
HWB 130,50

Kaufpreis: € 360.500
T +435010033590

Obj.-Nr. 1081/2387
stefanie.lanner@sreal.at



9951 Ainet: EIN Haus - DREI Wohnungen

Sie können sich auf ca. 250 m² Wohnfläche nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen ausbreiten und den Luxus genießen, den ein generalsaniertes Haus mit sich bringt oder Sie wohnen auf einer Ebene und verwenden die weiteren zwei Wohnungen zur freien Gestaltung. Das Architektenhaus stammt aus dem Jahr 1990 und besticht durch einen praktischen Grundriss und Großräumigkeit. Beim Umbau im Jahr 2016 wurden seine ganzen Möglichkeiten ausgeschöpft und das Objekt erstrahlt nun in neuem, modernerem Glanz. Somit wurde der schon sehr großzügige Raum mit einer modernen Note versehen und an die gegenwärtigen Wohnbedürfnisse angepasst. Ein Haus mit vielen Möglichkeiten, jedoch nur eine Chance dies nun sein eigen zu nennen. Nutzen Sie diese und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

254 m² Wfl.
1 Terrasse

970 m² Grdfl.
HWB 71

3 Balkone

Preis auf Anfrage
T +436769411054

hannes.stocker@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2300



9832 Stall: Klein, fein und charmant

Ein Wohlfühloase wartet auf Sie. Mit diesem Haus finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen. Eingebettet in ländliche Nachbarschaft liegt dieses Schmuckstück im schönen Mölltal. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine große Küche mit einladender Sitzzecke, wo Sie bei Speis und Trank mit Ihren Liebsten zusammenkommen können. Ein Badezimmer, ein separates WC und ein Technikraum machen diese Etage komplett. Für wohlige Wärme sorgt ein Kamin, mit dem durch die zentrale Lage die gesamte Etage beheizt werden kann. Im Obergeschoss finden Sie zwei Zimmer zu Ihrer individuellen Verwendung, ein Badezimmer mit WC und einen Abstellraum. Die wunderbare Bergwelt des Mölltals und die atemberaubende Kulisse kann nicht nur im Sommer genützt werden, sie eignet sich auch im Winter perfekt zum Tourenskigehen oder zum Schneeschuhwandern - Sommer wie Winter ein Genuss.

1 Balkon
1 große Terrasse
Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

1 Terrasse
HWB in Arbeit

2 Garagen

Obj.-Nr. 1081/2496
lienz@sreal.at



9833 Lainach: Schmuckstück im Mölltal

Sie wollen ein Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor, eingebettet in wunderschöner Umgebung mit prachtvoller und gepflegtem Garten? So ist dieses Haus ideal für Sie! 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 wunderschöne und vielseitige Landschaft vor allem zum Wandern, Klettern und Mountainbiken ein. Zahlreiche Almhütten und Gipfel garantieren abwechslungsreiche Wanderwege jeder Schwierigkeitsstufe. Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses Schmuckstück.

205 m² Nfl.
Zubehör: Holzhütte,
Garage

866 m² Grdfl.
HWB 49

gepflegter Garten
fGEE 1,32

Kaufpreis: € 395.000
T +435 0100 - 33590

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



9900 Lienz: Deine Zeit - Villa "Schlossberg"

Im Herzen der Sonnenstadt Lienz entsteht diese moderne Wohnvilla mit acht exklusiven 2- bis 4-Zimmer Wohnungen. Sie wohnen angenehm und unweit vom Stadtzentrum und genießen die wunderbare Umgebung mit Blick auf die Berge des Lienzer Talbodens. Spazieren an der Isel oder genussvolle Momente am Balkon werden Ihr Wohngefühl auf eine neue Ebene bringen. Die malerische Altstadt von Lienz, die unzähligen Radwege sowie Wanderziele werden Sie begeistern. Die acht außergewöhnlichen Wohneinheiten bestehen aus drei Wohnungen im Erdgeschoss, wiederum drei Terrassenwohnungen im ersten Obergeschoss sowie zwei Penthouse Wohnungen mit XL-Rundumblick. Im Mittelpunkt der lichtdurchfluteten Wohnperlen befindet sich jeweils eine offen gestaltete Living Area, die mit einladendem Lounge- und Essbereich sowie perfekt integrierter Küche zur puren Wohlfühlzone wird.

Kaufpreis: ab € 181.500.-
Zubehör: Keller, Autoabstellplatz
T +435010033590

Wfl. ab 39 m²
Stilvolle Ausstattungselemente
stefanie.lanner@sreal.at

zwei Penthousewohnungen
HWB 38
Obj.-Nr. 1081/1981



Provisions-
frei

9900 Lienz: Wohnbauprojekt "Duett am Iselkai"

Das Duett mit seinen insgesamt 25 Wohnungen befindet sich an einem der wohl schönsten Plätze Lienz. Direkt am Iselkai gelegen, flankiert von Bäumen und dem Stadtpark mit seinem berühmten Schmetterlingsbrunnen. Um in die reizvolle Innenstadt zu gelangen, bedarf es nur einem kurzen Gang über die nahegelegene Fußgängerbrücke. 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 Vorrat und Platz für eine Garderobe, ein helles, gemütliches Wohn- und Esszimmer mit viel Raum für die Küche, gut geschnittene Schlafzimmer sowie hochwertige Bäder. Im Erdgeschoß genießen sie die Vorzüge eines eigenen Gartens samt Terrasse, die Einheiten im 2. Obergeschoß haben einen sonnigen Relaxbalkon mit herrlichem Bergblick.

Kaufpreis: ab € 279.950,00
Zubehör: Tiefgarage, Kellerabteile
HWB 38

Obj.-Nr. 1081/1955
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at



Provisions-
frei

9900 Lienz: Am Puls der Stadt

Im Herzen der Sonnenstadt Lienz entstehen 36 Neubau-Wohnungen. Das Wohnbauprojekt befindet sich direkt neben Österreichs ältestem Bildstock. Angrenzend an Ihr neues Zuhause befindet sich eine Bienen- und Blumenwiese. Fußläufig erreichen Sie das Stadtzentrum durch einen kurzen Spaziergang an der Isel entlang, eine Bank, ein Restaurant, eine Bushaltestelle, wichtige Nahversorger sowie diverse Kinderbetreuungsstätten. Die hochwertig ausgeführten Wohnungen sind mit allem ausgestattet, was Sie fürs Wohnglück brauchen. Stilvolle Ausstattungselemente wie großformatige Feinsteinzeugfliesen, komfortable Fußbodenheizung und hochwertige Sanitärausstattung sorgen für zeitgemäßen Komfort und Wohngenus ohne Kompromisse. Eines soll feststehen: Die Wohnungen werden in Zukunft den exklusiven Wohnmarkt in Lienz bereichern. Als Anleger oder als Familie, es ist für alle etwas dabei.

Kaufpreis: ab € 209.900,00
Wfl. ab 52 m²
HWB 38

Obj.-Nr. 1081/1876
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at



9900 Lienz: Herzschräge sind Gefühle ...

Lassen Sie sich von Ihren Gefühlen leiten und machen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft in der Sonnenstadt Lienz zu Ihrem neuen Zuhause - unerreichbar und meisterhaft in Exklusivität und Qualität! Auf der Sonnenseite von Lienz genießen Sie einen herrlichen und atemberaubenden Ausblick auf die Lienser Bergwelt. Richtung Süden stehen die imposanten Lienser Dolomiten quasi direkt vor der Haustür. Lassen Sie Ihre Seele in der Sonne baumeln und genießen Sie die Ruhe – gerne auch bei einem Glas Wein auf der Terrasse oder im Garten. Wenn Ihr Herz für einen Wohnort der besonderen Art und ein Gefühl voller Freiheit, Entfaltungsmöglichkeit und Großräumigkeit schlägt, so schenken Sie sich mit diesem Anwesen einen Rückzugsort der besonderen Art. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

477,21 m² Nfl.
4 Terrassen
fGEE 1,03

399,98 m² Garten
1 Loggia

8 Zimmer
HWB 77

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2467



9900 Lienz: Rarität in der Sonnenstadt

Ein wärmendes Wohlgefühl von der Morgensonne bis zum Sonnenuntergang - grandioses Bergpanorama - Wohnen wird zum Lebensgenuss. Diese Liegenschaft in einer sehr beliebten Wohngegend in Lienz ist der perfekte Ort um in einer Ruhelage trotz Stadtnähe einen Rückzugsort fürs Wohnen, Arbeiten, Sporteln oder einfach nur Entspannung zu finden. Vier Geschosse können von Ihnen nach individuellen Wünschen und Bedürfnissen eingerichtet und gestaltet werden. Eine große Gartenfläche ist ideal um alle Gartenträume zu verwirklichen und Ihren Hobbies nachzugehen. Sportler können sich hier nach Lust und Laune verausgaben, Hobbygärtner sich bei entspannender Gartenarbeit nach einem stressigen Alltags wieder erden und Ruhe finden. Sie werden sich in dieses Anwesen verlieben.

1.015,29 m² Nfl.
2 Balkone
fGEE 1,03

700 m² Garten
2 Loggias

1.904 m² Grdfl.
HWB 77

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2021
lienz@sreal.at



9981 Kals am Großglockner: Appartementhaus im Großglockner-Resort

Hier finden Sie ein einzigartiges, freistehendes Appartementhaus mit sechs Wohnungen, bestehend aus fünf Ferienwohnungen und einer Eigentümerwohnung - in perfekter Lage im Osttiroler Kaiser Tal. Alle Ferienwohnungen sind hochwertig, komfortabel ausgestattet. Das Gebäude wurde 2014 errichtet und fertig gestellt und wird zu 40 % energieautark betrieben. Die Wohnungen sind luxuriös eingerichtet und liebevoll mit traditionellen Details ergänzt. Das Objekt liegt in ruhiger, sonniger Lage auf 1400 m Meereshöhe. Es bietet Ihnen einen herrlichen unverbauten Ausblick über das ganze Tal und die umliegende Bergwelt, mit direktem Einstieg in den Nationalpark Hohe Tauern und das Großglockner Resort Skigebiet. Wir haben den Schlüssel zu diesem Paradies, überzeugen Sie sich selbst. Rufen Sie uns an, wir freuen uns!

931 m² Grdfl.
HWB 24

3 Balkone
fGEE 0,69

1 Terrasse

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2299
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 - 26533
martina.rohr@sreal.at

s REAL Klagenfurt Nord

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