MOHNEN

IMMOBILIENHIGHLIGHTS

WIEN · NIEDERÖSTERREICH · BURGENLAND

AUSGABE 01/2024

Bundesländerreport
Topchancen für Käufer:innen

Nachhaltigkeit immer wichtiger

Immobilien

VORWORT



Mag. Martina Hirsch Geschäftsführerin s REAL Immobilien

DIE RICHTIGE ENTSCHEIDUNG

Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten 18 Monaten umfassend gewandelt. Zahlreiche Faktoren sind dafür zuständig, auf die wir in dieser Ausgabe des s REAL Magazins eingehen werden. Der dadurch veränderte Markt führt aber auch bei den Immobiliensuchenden zu sehr viel Unsicherheit bei ihren Entscheidungen.

Daher haben wir als s REAL dieses Magazin mit Informationen über alle österreichischen Bundesländer verfasst – und natürlich präsentieren wir auch zahlreiche interessante Immobilienangebote.

Mit dem Bundesländerreport ermöglichen wir Ihnen einen Überblick über die Marktgegebenheiten in Österreich. Er zeigt die aktuellen Veränderungen, aber auch die Chancen, die sich jetzt den Suchenden bieten.

Das Magazin dient als Leitfaden für alle Interessierten. Es kann jedoch nicht die direkte Beratung bei einem Immobiliengeschäft ersetzen – speziell in der heutigen Zeit. Daher stehen Ihnen unsere Expert:innen von der s REAL jederzeit – egal, ob bei Miete oder Kauf – mit ihrem Know-how und ihrer Marktkenntnis zur Verfügung und beraten Sie gerne. Damit auch in unsicheren Zeiten die richtigen Entscheidungen getroffen werden können.

Mag. Martina Hirsch

Highlights

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



1120 Wien: Wildgarten, Freiraum zum Leben

Der Wildgarten ist ein vielseitiges Wohnquartier und verbindet urbane und ländliche Qualitäten. Ein Projekt der ARE. Bauplatz 11 + 20: neun Häuser in verschiedenen Größen, 2 bis 4 Zimmer mit Balkon, Loggia, oder Terrasse und Garten. Provisionsfrei. HWB 26,50-53,50 kWh/m²a, fGEE 0,734, KP ab € 240.400 netto.

Kontakt: Daniel Mitter BA, Tel. 05 0100 - 26211 daniel.mitter@sreal.at





1120 Wien: Großzügiges Wohnen Nähe Schönbrunn

Wunderschönes, 1870 erbautes Ensemble mit nur fünf Wohneinheiten. Mit weitläufigen 193 m² erstreckt sich die Wohnung über zwei Etagen. Unmittelbare Nähe zum Schönbrunner Schlosspark. Sieben Zimmer, zwei Bäder, Keller. 277,95 m² Nutzfläche. HWB 175,4 kWh/m²a, fGEE 2,80, KP € 1.480.000.

Kontakt: Dr. Christine Klingler, Tel. 05 0100 - 26219, christine.klingler@sreal.at



2020 Hollabrunn: Jahrhundertwende-Juwel

Außergewöhnliche, exklusive Stadtresidenz für hohen Wohnkomfort inmitten der Stadt. Erbaut 1850, Mehrfamilieneignung, tolle Verkehrsanbindung. Wohnnutzfläche Hauptwohnhaus: 295 m². Schöner Innenhof, gemütliche Terrasse, großer Garten, Altbaumbestand. 1.487 m² Grundfläche. HWB 343,3 kWh/m²a, fGEE 8,95, KP € 770.000.

Kontakt: Mario Reinsperger, Tel. 05 0100 - 26246, mario.reinsperger@sreal.at

INHALT

Highlights	2
Bundesländerreport	
Wien Immobilien	14
Neubauprojekte	19
Exklusive Immobilien	30
Niederösterreich Immobilien	35
Burgenland Immobilien	43
Gewerbeobjekte	45

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

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



Bewerten

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

IMPRESSUM

vermittlung GmbH, www.sreal.at
Fotos: k25 Werbeagentur GmbH,
iStock, AdobeStock, ELISABETH
CICHON photography
Hersteller: SPV-Druck Ges.m.b.H.,
Bockfließerstraße 60–62,
2214 Auersthal
Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz: Medieninhaber und
Herausgeber: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, 1030 Wien,
Landstraßer Hauptstraße 60,
Tel: 05 0100 - 26200,
www.sreal.at/de/offenlegung-wien
Geschäftsführer: Mag. Michael
Molnar, Mag. Martina Hirsch
Gesellschafter: Erste Bank AG
Grundlegende Richtung: "s REAL
WOHNEN" dient der s REAL als Mitteilungsblatt für ihre Kund:innen zur
Information über den Realitätenmark
und aktuelle Immobilienangebote.
Preise und Größenangaben ohne

BUNDESLÄNDER-REPORT

Der Wohnungsmarkt hat sich seit Juli 2022 komplett verändert. Die Nachfrage nach Eigentum ist stark zurückgegangen. Grund dafür sind die hohe Inflation, die wirtschaftliche Unsicherheit und die durch die KIM-Verordnung höheren Anforderungen an die Kreditnehmer:innen. Immer weniger Menschen können und wollen sich daher derzeit eine Eigentumsimmobilie kaufen. Besonders betroffen sind junge Menschen bis 35 Jahre. In Zeiten steigender Zinsen und wirtschaftlicher Turbulenzen scheint es damit für viele Privathaushalte nahezu unmöglich, ein finanziell sicheres Fundament für die Zukunft zu schaffen.

So wirkt der Immobilienmarkt derzeit auf viele Suchende, doch die gegenwärtige Situation ist als Momentaufnahme zu sehen. Wir von s REAL gehen davon aus, dass sich das Marktgeschehen im Laufe des Jahres 2024 wieder einpendeln wird. Es war sicherlich die Geschwindigkeit, mit der viele Themen den Markt erreichten, die diese Unsicherheit auslösten. So sind es unter anderem nicht die Kreditzinsen selbst – da hatten wir in der Vergangenheit schon höhere –, sondern die Geschwindigkeit, mit der sie gestiegen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass sich 2024 ein Gewöhnungseffekt einstellen wird. Wir werden mit den Gegebenheiten leichter und besser umgehen und damit werden sich wieder neue Möglichkeiten des Eigentumserwerbs auftun. Der Markt 2024 wird sicherlich ein anderer sein als 2023.

Eine Entwicklung gibt es, die speziell im Jahr 2023 eine enorme Dynamik erfahren hat: das Thema Nachhaltigkeit - auch im Hinblick auf die gestiegenen Energiekosten. Nachhaltige Energiesysteme, die thermische Sanierung sowie der Austausch alter Heizsysteme sind in den Fokus gerückt. Einerseits ist Nachhaltigkeit für Käufer:innen bei neuen Wohnprojekten einer der wesentlichsten Aspekte, andererseits werden gebrauchte Immobilien energetisch entsprechend aufgewertet.

Zu bemerken ist, dass zahlreiche Bauträger aufgrund der gestiegenen Baukosten derzeit ihre Projekte auf "hold" gestellt haben. Das wird sich in Zukunft auswirken und wir werden in den kommenden Jahren mit einem geringeren Wohnungsangebot rechnen müssen. Wer es sich leisten kann, sollte sich auf jeden Fall überlegen, jetzt zu kaufen. Die aktuelle Situation hat nämlich einen enormen Vorteil für diejenigen, die eine Immobilie kaufen wollen und können: Sie haben wieder mehr Zeit, um sich auf dem Markt umzusehen, und müssen nicht vorschnell eine Entscheidung treffen.

Die s REAL steht Ihnen als kompetenter Ansprechpartner in allen Belangen der Immobilien jederzeit zur Verfügung.

WO LEBEN ÖSTERREICHER: INNEN AM LIEBSTEN? **NEHMEN SIE AN DER UMFRAGE TEIL!**





Auswertung von durchgeführten Bewertungen der s Real sowie internen Datenbanken. Analyse von echten Transaktionspreisen. Analyse nach Jahren. In den m²-Preis

Verkäufe Bauträger: Dachgeschosswohnungen (Bauträgerprojekte), Reihenhaus (Bauträgerprojekte), Wohnungen (Bauträgerprojekte)
 Verkäufe Privat: Dachgeschosswohnungen (ohne Bauträgerprojekte), Reihenhaus (ohne Bauträgerprojekte), Wohnungen (ohne Bauträgerprojekte)
 Verkäufe Bauträger + Privat: Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser

* Stichtag 24.10.2023



Nino Lutz, Leitung Region Wien

Rückblick 2023

Gesamtheitlich gesehen befinden wir uns 2023 in einem ganz anderen Markt als in den Jahren davor. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Nachfrage nach Eigentum gesunken. Wir sehen eine Veränderung im Preisgefüge. Es trennt sich die Spreu vom Weizen. Dabei lässt sich feststellen, dass in guten Lagen und in Toplagen die Preise stabiler sind als in schlechteren B- und C-Lagen. Das Gleiche gilt natürlich auch bei der Qualität der Wohnungen. Schlechte Wohnungen orientieren sich im Preis nach unten. Fantasiepreise wie noch 2022 gibt es derzeit nicht.

Ausblick 2024

Grundsätzlich muss gesagt werden, dass die Faktoren, die derzeit auf den Markt wirken, wie etwa Inflation, Finanzierung oder Baukosten, von außen kommen. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich im ersten Halbjahr 2024 die Situation wieder beruhigen

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN

€ 6.000

€ 5.000

€ 4.000

€ 3.000

€ 1.000

€ 1.000

€ 0

wird, sofern nicht unvorhersehbare Dinge passieren. Die Leute werden sich an die neuen Marktverhältnisse gewöhnen – mit den bestehenden Preisen und mit der Höhe der Kreditzinsen – und daher wieder zurückkommen und verstärkt nach Eigentum suchen. Entscheidend wird für die weitere Entwicklung sein, dass den Menschen die Unsicherheit genommen wird und eine gewisse Stabilität und Berechenbarkeit in den Markt kommt. Es ist davon auszugehen, dass dies wieder zu einer höheren Nachfrage bei Eigentumswohnungen führen wird.

Guter Kaufzeitpunkt

Wer allerdings auf eine Kreditfinanzierung nicht angewiesen ist oder nur geringe Fremdmittel benötigt, der sollte jetzt kaufen. Das Angebot am Wohnungsmarkt ist durch die aktuellen Gegebenheiten sehr gut und die Auswahl entsprechend groß. Außerdem zeigt sich bereits, dass wir ab 2025 auf eine Wohnungsknappheit in Wien zusteuern. Dies ist durch die mangelnden Baugenehmigungen in den letzten eineinhalb Jahren belegt.

Trends und Regionen

Dadurch, dass wenig gekauft wird, steigt der Druck auf den Mietermarkt. Viele Interessent:innen, die derzeit nicht kaufen können, verwenden die monatlich einkalkulierte, aber nicht benötigte Kreditsumme für die Miete. Sie beobachten derzeit den Markt und warten auf bessere Rahmenbedingungen. Besonders gefragt sind daher größere Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Von diesen gibt es allerdings zu wenige, da in der Vergangenheit bei den Wohnprojekten hauptsächlich kleinere Einheiten gebaut wurden.

Trends und Regionen

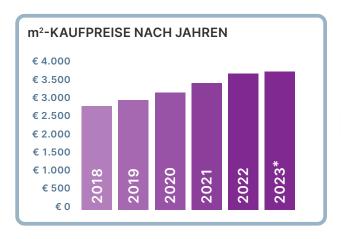
Die hohen Preise in Wien – und die verstärkten Möglichkeiten für Homeoffice – haben dazu geführt, dass sich viele Suchenden auch im Speckgürtel von Wien nach einer Eigentumsimmobilie umsehen. Gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto nach Wien machen diese Lagen äußerst lebenswert. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnungen in Neubauprojekten, z.B. in Tullnerfeld, St. Pölten, Krems oder Wiener Neustadt.

Ausblick 2024

Wie auch in Wien – und den anderen Bundesländern – sind die Kaufabschlüsse überschaubar. Dies hängt damit zusammen, dass die Preisvorstellungen von Verkäufer:innen und Käufer:innen noch nicht auf einer Ebene liegen. Wenn z. B. die Nachbarliegenschaft noch vor einem oder eineinhalb Jahren zu einem hohen Preis verkauft wurde, sind die Leute noch nicht bereit, ihre Immobilie dem gesunkenen Preisniveau anzupassen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es zu einem "Zusammenfinden" der Preisvorstellungen kommen wird und ab diesem Zeitpunkt die Transaktionen wieder steigen werden. Wir rechnen daher im Laufe des Jahres 2024 mit einem verstärkten Transaktionsvolumen.

Rückblick 2023

Aufgrund der stark gestiegenen Baupreise werden in Niederösterreich sehr wenige neue Häuser errichtet. Die wirtschaftliche Unsicherheit führt dazu, dass viele Menschen die kommende Zeit abwarten. Wer



ein Haus sucht, zieht derzeit gebrauchte Immobilien vor, die vor allem im Norden des Bundeslands immer wieder auf den Markt kommen. Hier sind gebrauchte Einfamilienhäuser bis 400.000 Euro zu finden. Zwar ist ein Großteil von diesen renovierungsbedürftig, allerdings werden die Sanierungen nach dem Kauf oftmals nach und nach umgesetzt. Den Kaufpreis bestimmen zudem die zu erwartenden Sanierungskosten. Ein großes Thema sind dabei auch die Förderungen des Landes unter anderem in Bezug auf den Einbau von erneuerbaren Energieträgern.

Einfamilienhäuser

Beim Kauf von Einfamilienhäusern spielt mehr denn je nicht nur die Lage eine wichtige Rolle, sondern auch Nachhaltigkeit, Natur und das Thema "Selbstversorgung" mit einem eigenen Garten. Hauptsächlich handelt es sich in Niederösterreich – im Gegensatz zu den letzten Jahren – vornehmlich um Hauptwohnsitze, die begründet werden. Der Erwerb eines Nebenwohnsitzes spielt aktuell eine eher untergeordnete Rolle.

"Niederösterreich rückt als Alternative zu Wien verstärkt in den Fokus der Suchenden. Das Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück ist allerdings derzeit kaum ein Thema. Weiterhin groß ist das Preisgefälle zwischen dem günstigeren Norden und dem teureren Süden."

Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Landesgesellschaft Wien



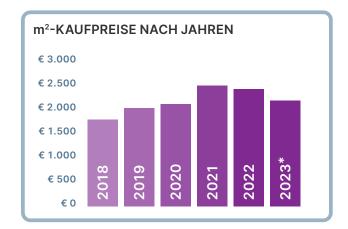


"Im Burgenland haben die Inflation, die wirtschaftlichen Unsicherheiten und vor allem die erschwerten Kreditbedingungen zu einer Verlangsamung des Eigentumsmarkts geführt. Dabei zeigt sich, dass die gebrauchten Häuser und Wohnungen stärker von einem Preisrückgang betroffen sind als die neu errichteten Wohnprojekte im Norden."

Bernhard Klikovits, Leitung Region Burgenland und NÖ Süd

Status quo

Die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten, die Inflation und die strengeren Kreditvergaberichtlinien sind auf dem burgenländischen Markt ebenso zu spüren wie in den restlichen Bundesländern. Die Suchenden sind sehr vorsichtig geworden und bei der Wahl ihrer Objekte sehr selektiv. So zeigt sich bei gebrauchten Immobilien, dass immer mehr auch die Sanierungskosten hinterfragt werden, vor allem, was den Einbau alternativer Energieträger betrifft. Das hat dazu geführt, dass es speziell bei den gebrauchten Immobilien in der vergangenen Zeit starke Abschläge gegeben hat. Das hat damit zu tun, dass mittlerweile viel stärker auf die Energie- und Betriebskosten geachtet wird. Hier sind in der Regel alte Gas- oder Ölheizungen eingebaut, die jetzt nicht mehr zeitgemäß sind. Auch die Baupreise bei Einfamilienhäusern haben sich entsprechend verteuert, weshalb viele Interessent:innen derzeit mit der Umsetzung ihres Wohntraums zuwarten.



Rückblick 2023

Im Gegensatz dazu zeigt sich, dass Wohnungen in neu gebauten Projekten mit einer guten Verkehrsanbindung nach Wien und einer entsprechenden Infrastruktur relativ stabile Preise aufweisen. Dazu kommt, dass diese Neubauten schon in Bezug auf Nachhaltigkeit ein sehr hohes Niveau haben, da darauf in den vergangenen Jahren von den Bauträgern verstärkt geachtet wurde. Das macht sich vor allem bei den Betriebskosten bemerkbar, die in den Fokus der Käufer:innen gerückt sind.

Trends und Regionen

Generell bleibt der Immobilienmarkt weiterhin zweigeteilt: in einen teureren Norden und einen günstigeren Süden. Das höhere Preisniveau im Norden hat nicht nur mit der leichten Erreichbarkeit Wiens zu tun, sondern auch damit, dass in den letzten Jahren hier sehr viele Neubauprojekte auf dem neuesten Stand der Technik errichtet wurden. Zwar ist auch hier die Nachfrage zurückgegangen, doch wer Neubau kauft, weiß, was energietechnisch zu bekommen ist. Das macht derzeit die Stärke des Neubaus aus.

Ausblick 2024

Wer derzeit das Geld für den Kauf einer Immobilie hat, für den zeigt sich ein sehr spannender Markt. Es gibt viele Angebote und wenig Nachfrage. Damit haben die Suchenden auch mehr Zeit in ihrer Entscheidungsfindung. Wer die finanziellen Mittel hat, sollte überlegen, ob nicht jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen ist, um im Burgenland Eigentum zu erwerben.

Rückblick 2023

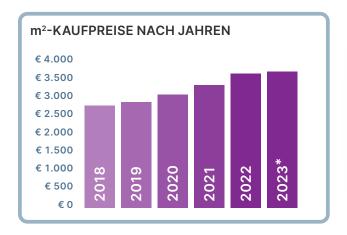
Vor allem Immobilien ab 400.000 Euro waren ab Anfang 2023 zu den gewohnten Preisen kaum mehr zu veräußern. "Gleichzeitig ist aber das Angebot größer geworden", erklärt Robert Haubiz, Geschäftsführer von s REAL Kärnten. Im Spätsommer habe der Markt auf diese Situation reagiert: Immer mehr Verkäufer:innen bieten ihre Immobilien günstiger an. Mittlerweile können sich wieder deutlich mehr Interessent:innen ihren Wohntraum erfüllen.

Ausblick 2024

Die s REAL Fachleute erwarten für 2024 steigende Transaktionen auf einem etwas niedrigeren Preisniveau. Robert Haubiz rechnet damit, dass sich die Preise etwa bei den Werten von 2020 einpendeln werden. Damals lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Kärnten bei knapp 3.000 Euro. Vor allem gebrauchte Immobilien in ländlichen Regionen werden günstiger als in den vergangenen Jahren zu haben sein. Viele ältere Häuser und Wohnungen verursachen hohe Heizkosten – bei gestiegenen Energiepreisen ist dies ein Manko. Die Preise für neues Eigentum bleiben stabil, jene für Baugrundstücke entwickeln sich stabil bis steigend.

Trends und Regionen

In Klagenfurt, Sankt Veit und Villach bleiben Wohnimmobilien großteils preisstabil. Auch im engeren Umkreis der Ballungszentren ist die Nachfrage ungebrochen, das Angebot überschaubar. So werden in den an den Klagenfurter Stadtbus angebundenen



Gemeinden Viktring, Hörtendorf und Krumpendorf die Preise ihr Niveau wohl halten. Gute Gelegenheiten für Schnäppchenjäger:innen bieten Randregionen in ländlichen Gebieten: Scheitern potenzielle Käufer:innen in wenig gefragten Lagen an der Finanzierung, können die Preise deutlich sinken.

Häuser & Wohnungen günstiger zu haben

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Immobilien ist in Kärnten um etwas mehr als 100 Euro auf 3.725 Euro gestiegen. Verantwortlich für dieses zarte Plus ist, neben der Inflation, das stabile Luxussegment rund um die großen Seen. Der Großteil der Immobilien ist günstiger zu haben als 2022.

"Verkäufer:innen und Käufer:innen werden sich 2024 wieder vermehrt auf einer gemeinsamen Preisebene treffen. Diese wird etwas niedriger sein als in den Vorjahren."

Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten





"Der Markt hat sich entschleunigt. Das bietet Käufer:innen schöne Chancen, in einem entspannten Umfeld ohne Zeitdruck fündig zu werden."

Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich

Ausblick 2024

Deutliche Preisreduktionen erwartet Ernst Mittermair nicht. Er rechnet mit Preisstabilität. Denn: Viele potenzielle Häuslbauer:innen sowie Käufer:innen von Eigentumswohnungen weichen in den Gebrauchtmarkt aus. Das hält die Nachfrage hoch und die Preise stabil. Zudem haben viele Bauträger ihre Bautätigkeit heruntergefahren, sodass kaum neue Wohnungen auf den Markt kommen.

Gebrauchte Immobilien im Trend

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Immobilien ist in Oberösterreich um etwas mehr als 170 Euro auf 3.725 Euro gestiegen. Vor allem die verstärkte Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien prägt diese Preisentwicklung. "Der klassische Häuslbauer ist in Oberösterreich zum Exoten geworden", weiß Ernst Mittermair, Geschäftsführer von s REAL Oberösterreich. Die Schere zwischen Baukosten und Zinsen

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN

€ 4.000

€ 3.500

€ 3.000

€ 2.500

€ 1.500

€ 1.000

€ 1.000

€ 500

€ 0

auf der einen und den verfügbaren Budgets auf der anderen Seite sei zu weit auseinandergegangen. "Deshalb kaufen viele, die eigentlich bauen wollten, ein gebrauchtes Objekt." Die Preise für Baugrundstücke bleiben stabil. Zum einen sind sie als Wertanlage weiter begehrt. Außerdem wird in Oberösterreich weniger umgewidmet, um die Bodenversiegelung einzugrenzen.

Rückblick 2023

In den Wochen um den Jahreswechsel 2022/23 hat die Dynamik am oberösterreichischen Immobilienmarkt stark nachgelassen. "Wir sind zurück in einer Normalität, die nicht mehr alle kennen", meint Ernst Mittermair. Für Käufer:innen biete die entspanntere Marktsituation schöne Chancen, in Ruhe fündig zu werden. "Die Zeiten, in denen man sich binnen weniger Tage, manchmal auch Stunden entscheiden musste, sind vorbei. Nun können Käufer:innen diese Lebensentscheidung in Ruhe besprechen und überdenken."

Trends und Regionen

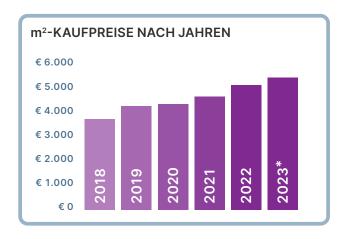
Am Land herrscht mehr Dynamik, hier finden Interessent:innen leichter eine leistbare Immobilie. Für gebrauchte Wohnungen und Einfamilienhäuser gilt häufig: je günstiger desto besser. "Nach dem Kauf modernisieren und sanieren viele peu à peu ihr neues Zuhause", weiß Mittermair. Wichtig für die Attraktivität gebrauchter Immobilien ist neben der Energieeffizienz die Verkehrsanbindung. Besonders gefragte Regionen sind unter anderem das Eferdinger Becken, der Norden von Linz Richtung Freistadt. Im Süden gibt es in Richtung Kirchdorf eine positive Entwicklung.

Rückblick 2023

In Salzburg sind neben Tirol und Vorarlberg weiterhin die teuersten Immobilienpreise zu finden. Dies ist sicherlich ein Grund, warum die Transaktionen ebenfalls einen starken Rückgang aufweisen. Die Geschwindigkeit der Zinserhöhung, die Inflation und die wirtschaftlichen Gegebenheiten lassen die Menschen beim Kauf zuwarten. Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter belaufen sich laut der s REAL Datenbank in Salzburg auf knapp über 5.300 Euro. Das sind um rund 1.500 Euro mehr als noch im Jahr 2018. Besonders hoch sind die Preise in der Landeshauptstadt. Die Stadt kann sich kaum mehr ins Umland ausdehnen und Baugrundstücke sind besonders rar. Das schlägt sich in höheren Quadratmeterpreisen – auch bei den Neubauprojekten – nieder.

Trends und Regionen

Betrachtet man das Umland der Salzburger Stadt, so lässt sich eindeutig feststellen, dass die Regionen, die an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind, gefragt sind - im Gegensatz zu den ländlichen Gebieten, in denen man fast gezwungenermaßen einen Pkw benötigt, um in die Stadt zu kommen. Generell führen die weiterhin hohen Preise dazu, dass sich immer wieder Salzburger:innen überlegen, nicht nur aus der Landeshauptstadt zu ziehen, sondern überhaupt in die benachbarten Bundesländer auszuweichen. Kärnten und Oberösterreich bieten nämlich im Vergleich noch moderatere Preise bei Eigentumsimmobilien an. So weist Oberösterreich nach den Auswertungen der s REAL Datenbank einen durchschnittlichen Preis bei den Wohnungen von 3.774 Euro pro Quadratmeter auf, Kärnten sogar noch weniger mit 3.725 Euro.



Was gesucht wird

Gefragt sind gebrauchte Immobilien aus den 1990erbis 2000er-Jahren. Da diese aber oftmals nicht den gewünschten Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, müssen sie einen Preisabschlag hinnehmen und werden dann saniert und nachgerüstet. Energieeffizienz der Gebäude und Leistbarkeit sind die zentralen Themen im Bundesland.

Ausblick 2024

Wir gehen davon aus, dass sich der Markt 2024 wieder einspielen wird. Das große Problem waren – neben den wirtschaftlichen und inflationären Veränderungen – weniger hohe Zinsen, sondern die Geschwindigkeit, mit der sie gestiegen sind. Wir rechnen damit, dass sich die Immobiliensuchenden im Laufe des nächsten Jahres an die aktuellen Gegebenheiten anpassen und auch die Preisvorstellungen zwischen Käufer:innen und Verkäufer:innen wieder zusammenfinden werden.

"Die Preise in Salzburg bleiben trotz einer geringeren Nachfrage auf einem relativ stabilen Niveau. Am ehesten sind noch gebrauchte Immobilien von einem Rückgang betroffen. Die hohen Preise in der Stadt, aber auch im Umland führen dazu, dass sich viele Suchende abwartend verhalten oder sich in den benachbarten Bundesländern umsehen."

Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Landesgesellschaft Wien



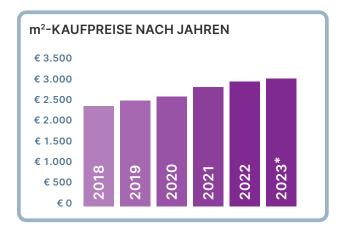


Rückkehr zur Normalität

2023 war der steirische Immobilienmarkt in einer Konsolidierungsphase, viele Interessent:innen und potenzielle Verkäufer:innen agierten abwartend. Das dritte Quartal brachte Preissicherheit: Seither reagieren immer mehr Verkäufer:innen auf die veränderten Rahmenbedingungen und passen ihre Preise nach unten an – gleichzeitig erkennen Interessent:innen, dass die Preise nun stabil bleiben. Auch die Verwertungsdauer hat sich verändert. "Interessent:innen können ihre Kaufentscheidungen in Ruhe treffen. Die Überhitzung ist vorbei, der Markt normalisiert sich", analysiert Roland Jagersbacher, Geschäftsführer von s REAL Steiermark.

Trends und Regionen

Der Zuzug nach Graz und Graz Umgebung bleibt hoch, das kurbelt die Nachfrage an. Immobilien in südlich und östlich gelegenen Regionen entlang der



Autobahnen bleiben ebenfalls sehr gefragt – vor allem in guten Lagen mit einer vielfältigen Infrastruktur. Auch in den obersteirischen Regionen Schladming und Bad Aussee sind Wohnimmobilien sehr begehrt.

Rückblick 2023

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sind 2023 leicht gestiegen – berücksichtigt man die Inflation, bildet die Statistik die erwähnten, im dritten Quartal breitenwirksam gewordenen Preisanpassungen ab. Im Einfamilienhausbereich war die Neubautätigkeit rückläufig, das hat bei Grundstücken fallweise die Verwertungsdauer erhöht. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen ist gesunken. Viele Interessent:innen können sich diese nicht mehr leisten, zudem sind Immobilien als Anlageobjekte weniger gefragt. Die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien war bei längerer Verwertungsdauer ungebrochen.

Ausblick 2024

Attraktive gebrauchte Einfamilienhäuser und Wohnungen mit Preisen bis zu 400.000 Euro bleiben sehr gefragt und gut verwertbar. Im hochpreisigen Segment sowie in weniger attraktiven Lagen, die in überhitzten Märkten auch ihre Käufer:innen fanden, wird es weitere Preisreduktionen geben. Für den Neubaumarkt sind Prognosen schwierig: Die Nachfrage ist gesunken, die Bautätigkeit hat abgenommen. Eine verminderte Nachfrage trifft also auf ein schrumpfendes Angebot – die Preise werden wohl relativ stabil bleiben.

Markt im Wandel

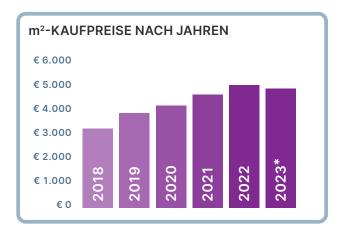
Am Bestandsmarkt gibt es derzeit fallende Angebotspreise – diese resultieren teilweise aus einem überhitzten Preisniveau im Jahr 2022. Beim Neubau ist in den kommenden Jahren mit einer Verknappung von Wohnraum zu rechnen. Aktuell ist wieder eine etwas stärkere Nachfrage zu verzeichnen und die Preise passen sich an die gesunkenen finanziellen Möglichkeiten der Interessent:innen an.

Trends und Regionen

Hohe Lebensqualität, Universitäten, attraktive Sportund Freizeitmöglichkeiten: Immobilien in Tirol sind auch für Interessent:innen aus dem Ausland und den benachbarten Bundesländern hochinteressant. Dem gegenüber steht die verminderte Bautätigkeit, zudem ist Bauland in Tirol eine knappe Ressource. Rückläufig ist die Nachfrage von Investor:innen im urbanen Bereich. Die Rentabilität steht bei Anlageobjekten stärker im Vordergrund als 2022.

Rückblick 2023

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist 2023 um rund 220 Euro auf 4.803 Euro gesunken. Gestiegen sind die Mieten: Viele Interessent:innen haben ihr "Projekt Eigentum" 2023 verschoben und wohnen vorerst in Mietobjekten. Ein entscheidendes Kriterium bei gebrauchten Wohnungen und Einfamilienhäusern ist die Energieeffizienz. "Die Energiekennzahl hat enorm an Einfluss gewonnen, Energieausweis und Betriebskosten werden verstärkt bei der Preisfindung berücksichtigt", so Ingmar Schwabl.



Ausblick 2024

Differenzierungen, etwa nach objektspezifischen Details sowie Lage, gewinnen an Bedeutung, ebenso, ob es sich um ein Neubauobjekt oder eine Immobilie am Sekundärmarkt handelt. Die Entwicklung der Immobilienpreise in Tirol wird in naher Zukunft nuancierter sein. Die fortlaufende Zinspolitik ist ein entscheidender Faktor in dieser Gleichung. Gebrauchte Immobilien lassen sich nicht vermehren, auch aufgrund der zusätzlichen Verknappung im Neubaubereich unter Berücksichtigung der demografischen und topografischen Situation wird sich kein großer Abwärtstrend abzeichnen. Insbesondere Innsbruck und die anderen Ballungszentren in Tirol werden weiterhin wertstabil bleiben. Die generelle Nachfrage ist da und es ist mittelfristig in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung tendenziell wieder mit moderaten Preiszuwächsen zu rechnen. Zudem werden sich der Verkäufermarkt von 2022 und der aktuelle Käufermarkt annähern, der Markt wird wieder dynamischer werden, die Nachfrage steigen.

"Der Verkäufermarkt wird gerade zum Käufermarkt. Die Neuaufnahmen von Immobilien waren seit Jahren nicht mehr so hoch wie aktuell. Lage, Größe und Energiebeschaffenheit sind wichtiger denn je und haben auch einen erheblichen Einfluss auf die Stabilität und künftige Wertentwicklung."

Ingmar Schwabl, Geschäftsführer s REAL Tirol



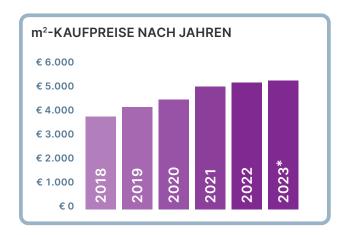


Großes Angebot, kaum Nachfrage

In Vorarlberg sind immer mehr Immobilien günstiger zu haben als vor einem Jahr. Zudem wächst vor allem bei gebrauchten Wohnungen und Häusern das Angebot. Käufer:innen haben also gute Karten. Die meiste Dynamik gibt es noch im Markt für Premiumimmobilien sowie bei günstigen, gebrauchten Wohnungen und Häusern bis maximal 350.000 Euro. "Aber im "Mittelmarkt" ist es schwierig. Die klassische Drei-Zimmer-Wohnung ist für sehr viele Interessent:innen unerschwinglich geworden", berichtet Christian Hagspiel, Geschäftsführer von s REAL Vorarlberg.

Rückblick 2023

Entsprechend rückläufig war die Nachfrage. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Immobilien ist um etwas mehr als 100 Euro auf 5.286 Euro gestiegen. Verantwortlich für diesen dezenten Zuwachs



ist neben der Inflation das stabile Luxussegment. Der Großteil aller anderen Immobilien ist günstiger zu haben als 2022.

Ausblick 2024

Die Preise werden sinken müssen, damit Immobilien wieder für mehr Interessent:innen erschwinglich werden. Christian Hagspiel erwartet, dass bei Nachlässen ab etwa 10 % neue Dynamik in den Markt kommt. Deutlich günstiger zu haben waren bereits im Herbst 2023 vielerorts Grundstücke, etwa in Dornbirner Spitzenlagen. "Bauträger nehmen kaum neue Grundstücke ins Portfolio auf, das drückt die Preise", analysiert Hagspiel. Denn: "Wer ein Einfamilienhaus bauen will, kann in der Regel deutlich weniger für Bauland ausgeben als Bauträger." Neben sinkenden Preisen könnten auch sinkende Zinsen den Markt beleben. Doch damit rechnet Hagspiel nicht vor dem Sommer 2024.

Trends und Regionen

Die Lage ist bei einem Überangebot an Immobilien noch entscheidender als zuvor. Käufer:innen können mehr selektieren. B-Lagen lassen sich also schwieriger veräußern – oder sind günstiger zu haben. Bei hohen Energiepreisen und hohen Lebenskosten sind gebrauchte Immobilien mit guter Dämmung und einem sparsamen Heizsystem eindeutig im Vorteil.



1010 Wien: Repräsentative Altbauwohnung

Repräsentative Wohnung mit hohen Räumen, 1. Liftstock, Wohnsalon, 2 Schlafzimmer, 3 Bäder, Deckenkühlung, Fernwärme, moderne Haustechnik, Betriebskosten € 471,74 inkl. RF/ USt.

142 m² Wfl. 3 Zimmer 3 Bäder Schillerplatz HWB 82,30 Parkett

Kaufpreis: € 1.680.000 T +43 5 0100 - 26255 +43 5 0100 - 26255

Hofruhelage BJ 1873 fGEE 0.90

Obi.-Nr. 960/63162 said.fahmy@sreal.at



1010 Wien: Exklusiver Design-Altbau

Sie suchen eine sanierte Altbauwohnung, die Moderne und Tradition perfekt verbindet? Sehen Sie sich diese Wohnung an! HMZ €2.464,53, BK €213,83, USt €277,66

142,13 m² Wfl. 5. Liftstock 4 Zimmer 1 Balkon 2 Bäder HWB 114.20

Gesamtmiete: € 3.054,34 +43 5 0100 - 26330

fGEE 2,30

Obj.-Nr. 960/67146 alexander.kepka@sreal.at



1030 Wien: Altbauwohnung Nähe Donaukanal und Prater genieße die Stadt und das Grün!

Nfl. ca. 99,52 m², 3 Zimmer, lichtdurchflutet, zentral begehbar, viel Platz für Wohnen und Arbeiten, Lift, Sicherheitstür, Einbauküche, französischem Balkon, Klimagerät, Kellerabteil, ausgezeichnete Infrastruktur. 99,52 m² Nfl. 3 Zimmer I HWB 88.59 fGEE 1,74

Kaufpreis: € 521.000 +43 5 0100 - 26220 Obj.-Nr. 960/65256 karin.jama@sreal.at



1030 Wien: Dachgeschosswohnung

Gut ausgestattete 2,5 Zimmer auf ca. 51 m² Gasetagenheizung, Echtholzparketten, schöne Sanitärausstattung, Kellerabteil, BK mtl. ca. € 157,- inkl. RF/ USt, nächst Rennweg mit guter Infrastruktur.

7. Liftstock Kellerabteil

2,5 Zimmer gepflegt HWB 103,30

Parkett fGEE 3,77

Kaufpreis: € 260.000 T +43 5 0100 - 26255 Obj.-Nr. 960/67145 said.fahmy@sreal.at



1050 Wien: Traumhafte Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse und herrlichem Fernblick

Nfl. ca. 98.46 m². Terrasse ca. 10.83 m². hell und ruhig. begehbarer Kleiderschrank, Badezimmer mit Wann exklusive Eigentumswohnung in Bestlage und angenehmer Miteigentümerstruktur.

98.46 m² Nfl. fGEE 3,18

l 1 Terrasse

Kaufpreis: € 650.000 T +43 5 0100 - 26246

I HWB 162 Obj.-Nr. 960/66999 mario.reinsperger@sreal.at



1070 Wien: Großzügige Wohnung

Zur Vermietung gelangt eine sanierte Wohnung im 2. Stock direkt am Ulrichsplatz. Über den großzügigen Vorraum sind alle Zimmer getrennt begehbar. HMZ €1.459,00, BK €181,48, USt €167,27

121,59 m² Wfl. Abstellraum fGEE 2

2 Zimmer teilmöbliert möblierte Küche HWB 112,10

Gesamtmiete: € 1.839,97 T +43 5 0100 - 26219

Obj.-Nr. 960/66967 christine.klingler@sreal.at



1100 Wien: Van-der-Nüll-Gasse

Die 3 Zimmer Wohnung mit verglaster Loggia liegt ruhig im 4. Stock mit Lift und hat einen sehr guten Grundriss. Im Kaufpreis ist 1 PKW Stellplatz im Hof inkludiert.

74,5 m² Wfl. 1 Loggia 1 Stellplatz

82,64 m² Nfl. BJ 1973 HWB 98,91

Kaufpreis: € 278.000 T +43 5 0100 - 26255

4. Liftstock fGEE 1,72

Obj.-Nr. 960/63426 said.fahmy@sreal.at



1100 Wien: Eigentumswohnung mit Außenfläche

Oberlaa - 2-Zimmer-Wohnung direkt an der U1, ca. 47m² Wohnfläche, ca. 5m² Balkon, hochwertige Küche, Bad mit Wanne, separates WC, optimale Ausstattung, Nähe Kurpark Oberlaa, Kauf auch zum Nettopreis möglich.

46,77 m² Wfl. top Lage

T +43 5 0100 - 26329

2 Zimmer HWB 31,69 Kaufpreis: € 288.000

1 Balkon fGEE 0,82

Obi.-Nr. 960/67137 susanne.schuster@sreal.at



1100 Wien: Gemütliche 2-Zimmer Wohnung

Eigentumswohnung im Herzen von Favoriten, ca. 66 m² Wohnfläche, 5. Liftstock, zentraler Vorraum, voll ausgestattete Küche, Badezimmer mit Wanne, separate Toilette, Abstellraum, möbliert, Kellerabteil.

65,88 m² Wfl. Sicherheitstüre Kaufpreis: € 220.000

T +43 5 0100 - 26340

2 Zimmer HWB 55

Abstellraum fGEE 2,68

Obi.-Nr. 960/66360



Wo leben Österreicher:innen am liebsten? Nehmen Sie an der Umfrage teil!





1100 Wien: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung

Diese charmante 2-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 4. Liftstock eines im Jahr 2000 errichteten Wohnhauses und gelangt nun zum Verkauf.

53 4 m² Wfl zentrale Lage Kellerabteil

2 7immer getrenntes WC HWB 43,02

I Investitionsmöglichkeit Blick in den Innenhof fGEE 2,02 Obj.-Nr. 960/67073

Kaufpreis: € 199.000 T +43 5 0100 - 26281 margit.zettel@sreal.at



1110 Wien: Entzückende Wohnung mit Top-Infrastruktur

zentral begehbare 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51 m² Wohnfläche, Hochparterre, Badezimmer mit Wanne, unmöblierte Küche, separate Toilette, Alarmanlage, Gasetagenheizung und Kachelofen, Kellerabteil. Kachelofen

2 Zimmer HWB 48,80 51 m² Wfl. Kellerabteil

fGEE 2.14 Obj.-Nr. 960/60557 Kaufpreis: € 199.000 T +43 5 0100 - 26340 karl.froeschl@sreal.at



1110 Wien: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung

Die Immobilie liegt nächst dem Enkplatz und damit im zentralen Gebiet des Bezirks Simmering. U3 U-Bahnstation und Straßenbahnlinien 11 und 71 in unmittelbarer Umgebung.

2 Zimmer 1. Lifststock fGEE 2,59 63 72 m² Nfl Einbauküche HWB 103,60 Kaufpreis: € 220.000

T +43 5 0100 - 26260

1 Loggia Abstellraum

Obj.-Nr. 960/66273 paul.tibaj@sreal.at



1120 Wien: Starteigentum mit Terrasse

Die kleine Altbauwohnung mit hohen Räumen und großer Terrasse wurde vor einigen Jahren von Grund auf saniert und technisch neu ausgestattet. Sie befindet sich Nähe Schloss Hetzendorf.

Kaufpreis: € 180.000 T +43 5 0100 - 26255

1 Zimmer Klimaanlage fGEE 2,05

Obj.-Nr. 960/64810 said.fahmy@sreal.at



1120 Wien: Maisonette-Terrassenwohnung

Zum Verkauf gelangt eine tolle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 102,05 m². Die Aufteilung erfolgt über 2 Geschosse.

102,05 m² Nfl. 1 Terrasse begrünte Nachbarschaft

Kaufpreis: € 595.000 T +43 5 0100 - 26204

1 Balkon Parkettboden fGEE 0,73 4 Zimmer 2 Badezimmer HWB 45,37

Obj.-Nr. 960/66186 doris.pfandler@sreal.at



1120 Wien: Gediegenes Wohnen Nähe Schönbrunn

Die angebotene Wohnung ist praktisch ein Haus im Haus und ermöglicht Ihnen. Ihre Privatsphäre in vollen Zügen zu genießen. Das gepflegte Stiegenhaus und der erhaltene Altbaucharakter verleihen diesem Haus einen besonderen

193,46 m² Wfl. HWB 175,40

277.95 m² Nfl. fGEE 2,80

7 Zimmer

Kaufpreis: € 1.480.000 T +43 5 0100 - 26219

Obj.-Nr. 960/67000 christine.klingler@sreal.at



1120 Wien: Gepflegte Stilaltbauwohnung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte Stilaltbauwohnung in unmittelbarer Nähe zum Schönbrunner Schlosspark und der U4 Station Schönbrunn.

72,86 m² Wfl. Abstellraum fGEE 2,74

3 Zimmer Kellerabteil

Kaufpreis: € 298.000 T +43 5 0100 - 26267

Bad mit Wanne HWB 124

Obi.-Nr. 960/66961



1140 Wien: Wohnung mit schönem Gemeinschaftsgarten

Starterwohnung mit Einbauküche, Schlafzimmer mit eingebauter Sauna, Bad mit Dusche, separates WC, Abstellraum und guter Infrastruktur.

73 m² Wfl. Abstellraum Einbauküche

2 Zimmer Top Preis HWB 93,50

Kaufpreis: € 220.000 T +43 5 0100 - 26346

Dusche **fGEE 1.52**

Obi.-Nr. 960/66137



1150 Wien: Traumhafte 2 Zimmer-Wohnung - zur Zeit

Eigentumswohnung Sehr gepflegte, zur Zeit vermietete, 2 Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock mit ca. 52 m² Ntzfl., gute Raumaufteilung, komplette Infrastruktur in unmittelbarer Nähe, gute öffentliche Verkehrsanbindung.

52 m² Nfl. fGEE 1,36 2 Zimmer

Kaufpreis: € 259.000 T +43 5 0100 - 26246

HWB 36,80 Obj.-Nr. 960/67198 mario.reinsperger@sreal.at



1150 Wien: Wohnung mit Parkhaus vis-a-vis

Die gut ausgestattete 2 Zimmer Wohnung liegt im 2. Stock mit Lift und reicht in den absolut ruhigen Innenhof der Hausanlage. U3 und U1 Westbahnhof sind zu Fuß schnell erreichbar

2. Liftstock U-Bahn Nähe Kaufpreis: € 255.000 T +43 5 0100 - 26255

43.7 m² Wfl.

2 Zimmer Hofruhelage HWB 93

BJ 1969 Infrastruktur fGEE 1,87

Obj.-Nr. 960/66143 said.fahmy@sreal.at



1160 Wien: Erstbezug nach Sanierung

Diese neu sanierte Wohnung liegt im 3. Liftstock, nahe der Ottakringer Brauerei in Ruhelage. In wenigen Gehminuten finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

58,73 m² Wfl. Badezimmer mit

3 Zimmer dreifachverglaste Wanne Fenster ideale Infrastruktur HWB 31,94 Kaufpreis: € 285.000 T +43 5 0100 - 26226

3. Liftstock Abstellraum

fGEE 1,26 Obj.-Nr. 960/67167 sofia.polster@sreal.at





1150 Wien: Ruhige 1-Zimmer-Wohnung

Zum Verkauf gelangt eine generalsanierte 1-Zimmer-Wohnung mit dazugehörigem, kleinen Gartenabteil in ruhiger Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks

31 45 m² Wfl

12.14 m² Garten kleines Gartenabteil

2 Stock HWB 307,80

fGEE 3,73

Obj.-Nr. 960/67159 philipp.hoefner@sreal.at Kaufpreis: € 169.000 T +43 5 0100 - 2623 +43 5 0100 - 26239



1160 Wien: Dachterrassentraum, ca. 6 m² Ost-Terrasse Ruhelage: Altbau mit Lift, Dachausbau ca. 1998, Wfl. ca. 77 m² + ca. 5,6 m² Ost Terrasse. 2,5 Zimmer, Essküche, Bad, separates WC, Klimaanlage, Gasetagenheizung, Sofortbezug möglich.

77,15 m² Wfl. Lift Sofortbezug

Kaufpreis: € 375.000

+43 5 0100 - 26255

2,5 Zimmer 1 Terrasse Dachausbau Klimaanlage HWB 58,80 fGEE 0.79

Obj.-Nr. 960/64858 said.fahmy@sreal.at



1160 Wien,Ottakring: 2 Zimmer Stadtwohnung für Singles! -Ihr Eigentum nächst Ottakringer- Brauerei in Wien!

16., gut angelegtes Starter-Eigentum in Ottakring! Wfl. ca. 44,3 m², 2 Zimmer, 2. Obergeschoss, Badezimmer mit Dusche, Vorzimmer mit Küche/Garderobe, gute Infrastruktur. 604 m² Grdfl. 1,5 Zimmer

44,33 m² Nfl. HWB 157.81 fGEE 3.50 Kaufpreis: € 169.000

T +43 5 0100 - 26253

Obj.-Nr. 960/66960 walter.adelmann@sreal.at



1160 Wien: Südseitiger Gartentraum

Gartenanteil ca. 90 m² zuzüglich südseitiger Gartenterrasse mit ca. 18 m², Grünruhelage, Nächst Autobus 45A Gallitzinstraße, inkl. Tiefgargenplatz, Kellerabteil.

72,76 m² Wfl. 1 Terrasse südseitia

90 m² Garten Ruhelage HWB 129,90

Kaufpreis: € 430.000 T +43 5 0100 - 26255

2,5 Zimmer Garagenplatz fGEE 1,74

Obj.-Nr. 960/67123 said.fahmy@sreal.at



Alles rund um Immobilien auf unserem Instagram-Kanal.



1170 Wien: Am Heuberg, 4 Zimmer, Grünblick

Grünruhelage, Süd/Ost Balkon ca. 8,4 m², 1 Garagenplatz, 1 Hobbyraum ca. 22 m², Kellerabteil, Parklage, gepflegte Hausanlage, Sanierungen sind erforderlich.

107,84 m² Wfl. 1 Balkon 151 m² Nfl. Parklage **HWB 55**

Kaufpreis: € 645.000

T +43 5 0100 - 26255

4 Zimmer 2. Liftstock 2. Liftstoo fGEE 1,77

Obj.-Nr. 960/64940 said.fahmy@sreal.at



1170 Wien: Neuwaldegg, Baugrund zu kaufen

Zur Veräußerung gelangt ein 438 m² großes Grundstück in einem sehr begehrten Wohngebiet. Widmung:
Gartensiedlungsgebiet. Ein ehemaliges Sommerhäuschen befindet sich am leicht abschüssigen Baugrund und wurde als Abrissobjekt bewertet.

438 m² Grdfl. Ruhelage
70 m² verbaubar Gartensiedlungsgebiet

Kaufpreis: € 650.000 T +43 5 0100 - 26348

Obj.-Nr. 960/67185 philipp.schuldner@sreal.at



1170 Wien: Moderne Garconniere inkl. Garagenplaz

BJ 2000

Lichtdurchflutetes Wohn-Schlafzimmer, inklusive großen Garagenplatz, Hauszentralheizung, Kellerabteil, Nähe AKH, gute Infrastruktur, Sofortbezug.

33,87 m² Wfl. Infrastruktur

2. Liftstock AKH Nähe HWB 46,90 Kaufpreis: € 185.000 +43 5 0100 - 26255

Kellerabteil Garagenplatz fGEE 1,40

Obi.-Nr. 960/66091



1190 Wien: Wohntraum mit viel Potenzial - Wunderschöne

Renovierungsbedürftiger Wohntraum in Bestlage, Nfl. ca. 98 m², sonnige und helle Zimmer, zentral begehbar, ca. 7 m² großer Südseitiger Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof, 2 Stellplätze, Fenster mit integrierten Rollläden.

98 m² Nfl. 4 Zimmer fGEE 2,43 HWB 123,70

Kaufpreis: € 599.000 T +43 5 0100 - 26246

Obj.-Nr. 960/65280 mario.reinsperger@sreal.at

1 Balkon



1190 Wien: Großzügiges 3-Zimmer-Apartment

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

98,03 m² Wfl. Bad mit Wanne HWB 35,87

Kaufpreis: € 668.000 T +43 5 0100 - 26330

3 Zimmer Abstellraum

2 Balkone fGEE 1,62

Obj.-Nr. 960/66301 alexander.kepka@sreal.at



1190 Wien: Gepflegte 3-Zimmer-Mietwohnung

Die beliebte Wohnlage in der Nähe zahlreicher Botschaften zeichnet sich durch die Grünruhelage aus. HMZ €836,56, BK €130,40, USt €13,04

63,5 m² Wfl. Gemeinschaftsgarten fGEE 2,91

Gesamtmiete: € 980 T +43 5 0100 - 26267

3 Zimmer KFZ Stellplatz

Obj.-Nr. 960/67122 stefan.schierl@sreal.at

Wohnküche HWB 166,80



1190 Wien: Wohnen im Grünen

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

85,64 m² Wfl. HWB 44,60

3 Zimmer fGEE 1,04 1 Balkon

Gesamtmiete: € 1.298 T +43 5 0100 - 26230

Obj.-Nr. 960/63185 martina.riva@sreal.at



1200 Wien: Schmuckstück - Eigentum in hervorragender

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

74 m² Nfl.

2 Zimmer fGEE 1,38 HWB 51,20

Kaufpreis: € 345.000 T +43 5 0100 - 26335

1 Balkon

Obi.-Nr. 960/66321 jasmin.rotter@sreal.at



1200 Wien: Praktische Wohnung nahe Augarten

In bequemer Gehweite zum Sachsenpark und dem schönen Augarten kommt diese ca. 81,5 m² große Wohnung in einer gepflegten Anlage BJ 1976 zum Verkauf. 81,45 m² Wfl. | 3 Zimmer

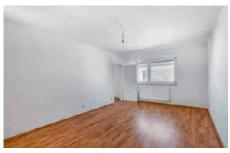
Einbauküche Nähe Augarten

U-Bahn Nähe HWB 63,69

Kaufpreis: € 270.000 T +43 5 0100 - 26346

1 Liftstock fGEE 1.37

Obj.-Nr. 960/67037 thomas.aschauer@sreal.at



1210 Wien: Sanierte Familienwohnung

Zum Verkauf gelangt eine top sanierte, helle Wohnung im 21. Wiener Gemeindebezirk. Sie verfügt über einen exklusiven Parkett, zeitgemäße und moderne Fliesen im Badezimmer und WC.

78 m² Wfl. 3,5 Zimmer top saniert HWB 110.90 fGEE 1.88

Kaufpreis: € 259.000

+43 5 0100 - 26346

4. Liftstock gute Infrastruktur Familienhit

> Obi.-Nr. 960/58461 thomas.aschauer@sreal.at



1210 Wien: Traumhafte 5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Fernblick!

Dachgeschoss-Maisonette mit traumhaftem Fernblick Lichtdurchflutete 5 Zimmer, Nfl. ca. 113 m², absolute Ruhelage, Schlafzimmer mit Ausgang auf die große Terrasse, Einbauküche mit Elektrogeräten.

113 m² Nfl. HWB 51,20 5 Zimmer fGEE 1,51

Kaufpreis: € 479.000 T +43 5 0100 - 26246

1 Terrasse

Obj.-Nr. 960/62802 mario.reinsperger@sreal.at

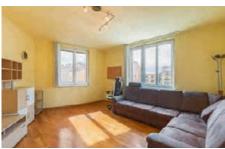


1210 Wien, Floridsdorf: Einfamilienhaus auf schönen, großen Eigengrund - Schwarzlackenau

Gfl. ca. 711 m². Nfl. ca. 102.85 m². 5.5 Zimmer. 2 Bäder. 2 WCs, schöner herrlicher Garten, Garage ca. 20 m², Kachelofen, Alarmanlage, Sauna, Grillstelle, vollunterkellert.

102,85 m² Nfl. 711 m² Grdfl. HWB 154,20 1 Terrasse

Kaufpreis: € 750.000 T+43 5 0100 - 26220 5,5 Zimmer fGEE 2,14 Obi.-Nr. 960/66027 karin.jama@sreal.at



1210 Wien: Helle Eigentumswohnung

Zum Verkauf gelangt eine helle Eigentumswohnung im 21. Bezirk, nahe dem Bahnhof Floridsdorf. Die Wohnung wird inklusive der komplett ausgestatteten Küche verkauft. Auf Wunsch können auch weitere Möbel übernommen werden.

74,43 m² Nfl. Kellerabteil

3 Zimmer HWB 107

Kaufpreis: € 249.900 T +43 5 0100 - 26223 3. Liftstock fGEE 1,80

Obi.-Nr. 960/61774 christian.dobeiner@sreal.at



1210 Wien: Tolle 2-Zimmer-Neubauwohnung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung ist ruhig gelegen. Die Anlage befindet sich vis a vis vom Theresa-Tauscher-Park. HMZ €688,80, BK €83,38, USt €77,22

57,02 m² Wfl. offene Küche HWB 31,50

2 Zimmer Bad mit Wanne fGEE 0,86

1 Loggia Parkettboden

Gesamtmiete: € 849,40 T +43 5 0100 - 26260

Obj.-Nr. 960/67032 paul.tibai@sreal.at







1210 Wien: Hochwertige Zweizimmer-Loggiawohnung

Die gerade erst fertiggestellte, hochwertig errichtete Wohnhausanlage liegt am Stadtrand des 21. Bezirks direkt am Wiener Naherholungsgebiet. HMZ €774,47, BK €89,16, USt €86,37

45,6 m² Wfl. offene Wohnküche HWB 30,55

2 Zimmer Bad mit Wanne fGEE 0,76 Gesamtmiete: € 950 T +43 5 0100 - 26267

1 Loggia Kellerabteil

Obj.-Nr. 960/66044 stefan.schierl@sreal.at



1210 Wien: Wohnung mit modernster Ausstattung

Diese moderne, exklusiv ausgestattete, kleine Wohnhausanlage wurde 2023 fertiggestellt und befindet sich zwischen dem Aupark Jedlesee und der Donauinsel. 62,45 m² Wfl. 3 Zimmer

Sole/Wasserbarrierefrei Wärmepumpe HWB 32,60

fGEE 0,78 Kaufpreis: € 442.800 T +43 5 0100 - 26219

Obj.-Nr. 960/67126 christine.klingler@sreal.at

Kellerabteil



1220 Wien: Modernes Neubau Penthouse - Top Lage

Erstbezug, 2 großzügige Zimmer, Nähe U-Bahnstation Stadlau und Hardeggasse, ca. 59,09 m² Wfl., ca. 24,33m² Dachterrasse, Lift, Küche, Bad mit Wanne, WC, Kellerabteil, Sonnenschutz, eigenes Kellerabteil, Parkgarage, Fertigstellung: Herbst 2023

59,09 m² Wfl. HWB 28

2 Zimmer fGEE 0,74 Kaufpreis: € 377.500 T +43 5 0100 - 6 26307

Obj.-Nr. 964/30120 marion.hinterreiter@sreal.at



1220 Wien: Maisonette-Wohnung (Baurechtsgrundstück) Sie suchen nach Ihrem Traumzuhause? Diese geräumige Maisonette-Wohnung könnte genau das sein, wonach Sie suchen.

143,87 m² Wfl. 1 Balkon Fußbodenheizung fGEE 0,81

175,98 m² Nfl. 1 Terrasse Klimaanlage

4 Zimmer 2 Badezimmer HWB 35,75

Kaufpreis: € 598.000 T +43 5 0100 - 26260

Obj.-Nr. 960/66309 paul.tibai@sreal.at



1220 Wien: Wohnen im Grünen

Dieses 2004 errichtete Kleingartenhaus liegt in einer ruhigen Gasse am Rande des 22. Bezirks mit guter Infrastruktur.

147,87 m² Wfl. 1 Terrasse Bad mit Wanne

250 m² Grdfl. 3 Wohnebenen Wohnzimmer mit offener Küche fGEE 1,48

6 Zimmer Autoabstellplatz ideale Infrastruktur

HWB 117,17 Kaufpreis: € 350.000 T +43 5 0100 - 26230 +43 5 0100 - 26230

Obi.-Nr. 960/67111



1220 Wien: Eigentumswohnung

Wunderschöne Etagenwohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche, optimaler Raumschnitt, Balkon, 3 Terrassen mit grandiosem Ausblick, überdachter Stellplatz. Schule und Einkaufsmöglichkeit befinden sich in unmittelbarer Nähe.

3 Zimmer HWB 41,61 1 Balkon fGEE 0,77 116,59 m² Wfl. 3 Terrassen Kaufpreis: € 698.000 T +43 5 0100 - 26343

Obj.-Nr. 960/66158 cornelia.baumgartner@sreal.at



1230 Wien: Wohnen in absoluter Grünruhelage

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Familienwohnung im 1. Stock (ohne Lift) in herrlicher Grünruhelage unweit des Maurer Hauptplatzes. In den letzten Jahren wurden etliche Renovierungsarbeiten durchgeführt.

3 Zimmer HWB 77 80,3 m² Wfl. Kellerabteil

Kaufpreis: € 270.000 T +43 5 0100 - 26283

1 Loggia fGEE 2,22 Obj.-Nr. 960/66049 gabriela.mitritsch@sreal.at



1230 Wien: Grundstück mit Abbruchobjekt in Top Lage

Zum Verkauf gelangt ein schönes, ebenes Grundstück mit Abbruchobjekt und Kleingarage in Top Lage zwischen Mauer und Rodaun.

612 m² Garten 1 Terrasse teilunterkellert 795 m² Grdfl.

4 Zimmer

Kaufpreis: € 720.000 T +43 5 0100 - 26239

Obj.-Nr. 960/66953 philipp.hoefner@sreal.at



1230 Wien: Eigentumswohnung mit guter Raumaufteilung

Günstige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 91m² Wohnfläche, Loggia, möblierte Küche, Bad mit Wanne, gemeinschaftliche Dachterrasse, Garagenplätze (Miete) verfügbar, tolle Infrastruktur.

91 m² Wfl. Dachterasse Kaufpreis: € 360.000 T +43 5 0100 - 26329

4 Zimmer HWB 35,80 1 Loggia fGEE 1,03 Obj.-Nr. 960/67143 susanne.schuster@sreal.at



1230 Wien: Wohnung in gefragter Lage!

Geräumige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche, 1. Stock, voll ausgestattete Küche, helle Fensterfronten, separate Toilette, möbliert, ca. 5 m² Balkon, Keller, sehr gute öffentliche Anbindung.

4 Zimmer HWB 46,63 Kellerabteil

fGEE 0.99

Kaufpreis: € 360.000 Obj.-Nr. 960/59655 T +43 5 0100 - 26340 karl.froeschl@sreal.at



Alles rund um Immobilien auf unserem Instagram-Kanal.

Hier bekommen Sie hilfreiche Tipps & Tricks.



18











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

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

- 21 verfügbare Wohneinheiten
- Nähe Hetzendorf
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 49m² bis 84m² Wohnfläche
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- 2 Kindergärten
- Balkon/Loggia/Terrasse/Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- Tiefgaragenplätze zur Miete
- fertiggestellt

- HWB: 26,50 53,50 kWh/m²a **B**
- fGEE: 0,734 A
- Kaufpreis ab € 240.400,- netto
- provisionsfrei
- www.wildgarten.wien

Daniel Mitter, BA T +43 5 0100 - 26211 daniel.mitter@sreal.at







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

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

- 16 verfügbare Wohneinheiten
- Nähe Hetzendorf
- 1 bis 3 Zimmer
- ca. 36m² bis 69m² Wohnfläche
- klimaschonende Bauteilaktivierung: Heizen/Kühlen
- autofreies Areal
- Balkon/Loggia/Terrasse/Eigengarten
- Tiefgaragenplätze zur Miete
- fertiggestellt

- HWB: 31,7 45,37 kWH/m²a A B
- fGEE: 0,697 A
- Kaufpreis ab € 195.000,- netto
- provisionsfrei
- www.wildgarten.wien

Doris Pfandler T +43 5 0100 - 26204 doris.pfandler@sreal.at





1210 Wien Attraktiv wohnen mit Erdwärme

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

- 27 Wohnungen und 4 Townhäuser
- Nähe Aupark Jedlesee
- 1 bis 4 Zimmer
- ca. 35m² bis 99m² Wohnfläche
- Parkettboden, Fußbodenheizung, Einbauküche
- Balkon/Loggia/Terrasse/Garten bei fast allen Wohnungen
- außenliegendes Beschattungssystem
- Tiefgaragenplätze, Einbau von E-Ladestellen möglich
- Fertigstellung: vorauss. Frühling 2023

- HWB: 32,6 46,2 kWh/m²a **B**
- fGEE: 0,7 A+ 0,78 A
- Kaufpreis ab € 216.100,- netto
- provisionsfrei

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







1210 Wien Hirschfeld – naturnah wohnen – ein Projekt der ARE

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

- 174 Wohnungen in 5 Häusern
- Nähe Marchfeldkanal
- 2 bis 5 Zimmer
- ca. 41m² bis 106m² Wohnfläche
- Wärmeversorgung und Temperierung mittels Geothermie
- Photovoltaikanlagen
- Balkon/Terrasse/Garten
- 105 Garagenplätze (als Sonderwunsch E-Mobilität)
- Fertigstellung: vorauss. Ende 2024

- HWB: 26,2 kWh/m²a 🕒
- fGEE: 0,57 A+
- Kaufpreis ab € 278.223,-
- provisionsfrei
- www.hirschfeld.wien

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

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





1220 Wien: Attraktive Reihenhäuser in Donaustadt

- 13 Reihenhäuser
- Nähe U2 Aspernstraße/Bus 92A, 25A
- 4 Zimmer
- ca. 126m² Wohnfläche
- hofseitiger Baukörper
- Balkon/Terrasse/Garten
- 27 Tiefgaragenplätze, 2 Motorrad-Stellplätze
- fertiggestellt
- HWB: 30,93 44,26 kWh/m²a 🕒
- fGEE: 0,714 0,774 A
- Kaufpreis ab € 557.070,- netto

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





1220 Wien: Urbanes Wohnen nahe der Alten Donau

- 50 Wohnungen
- Nähe Kagran
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 36m² bis 88m² Wohnfläche
- außenliegendes Beschattungssystem
- hochwertige Materialien, Einbauküchen, Fußbodenheizung
- Balkon/Loggia/Terrasse

- Tiefgaragenplätze
- Fertigstellung: vorauss. Frühjahr 2024
- HWB: 31 kWh/m²a 🕒
- fGEE: 0,75 A
- Kaufpreis ab € 260.400,- netto
- provisionsfrei

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

24





1220 Wien: Freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen

- 65 Wohnungen
- Nähe Mühlwasser
- 1 bis 3 Zimmer
- ca. 33m² bis 89m² Wohnfläche
- Balkon/Loggia/Terrasse/Garten
- Zukauf von Eigengarten möglich
- 34 KFZ-Stellplätze
- Fertigstellung: vorauss. Sommer 2025
- HWB: 31,6 kWh/m²a 🕒
- fGEE: 0,73 A
- Kaufpreis ab € 196.550,- netto

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





1220 Wien: Platzhyrsch - nachhaltiges Wohnen in Hirschstetten

- 197 Wohnungen
- Nähe Hirschstettner Straße
- 1 bis 4 Zimmer
- ca. 40m² bis 92m² Wohnfläche
- Einbauküchen mit Vollausstattung
- Photovoltaikanlage
- Balkon/Terrasse/Garten
- Tiefgaragenplätze

- fertiggestellt
- HWB: 29 32,5 kWh/m²a **B**
- fGEE: 0,71 0,73 🔼
- Mietpreis ab € 729,-
- provisionsfrei

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





2020 Hollabrunn: Vorsorge- und Eigentumswohnungen – Fixpreisgarantie

- 4 Wohnungen verfügbar, 2 davon Gartenwohnungen
- 5-10 Gehminuten zum Bahnhof/ Zentrum
- 4 bis 5 Zimmer
- ca. 92m² bis 133m² Wohnfläche
- Balkon/Terrasse/Garten
- Niedrigenergie Ziegelmassiv

- 15 KFZ-Stellplätze
- fertiggestellt
- HWB: 25,4 30,7 kWh/m²a A B
- fGEE: 0,69-0,80 ♣ ♠
- Kaufpreis ab € 366.302,-
- provisionsfrei

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





2201 Gerasdorf bei Wien: Moderner Wohnkomfort

- 80 Wohnungen
- Nähe Bahnhof Gerasdorf
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 41m² bis 69m² Wohnfläche
- grüne Freizeit- und Ruhelage
- Balkon/Terrasse/Garten
- Tiefgaragenplatz
- Fertigstellung: vorauss. Winter 2024
- HWB: 32,87 kWh/m²a 🕒
- fGEE: 0,78 A
- Kaufpreis ab € 207.390,- netto

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





3200 Ober-Grafendorf Leistbares Eigentum, hervorragend ausgestattet

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

- 9 Wohnungen verfügbar
- 10 Autominuten bis St. Pölten
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 52m² bis 105m² Wohnfläche
- hochwertige Innenausstattung
- moderne Haustechnik, Niedrigenergie
- Balkon/Loggia/Terrasse/Garten
- KFZ-Stellplätze
- fertiggestellt

- HWB: 23,6 KWh/m²a
- fGEE: 0,72 A
- Kaufpreis ab € 233.000,-
- provisionsfrei
- mit Klimaaktiv Gold ausgezeichnet

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







3423 St. Andrä-Wördern Wohnungen in Niedrigenergiebauweise

Hier entsteht in Zentrumsnähe ein Wohnbauprojekt in Massivbauweise. Die Wohnungen verfügen alle über private Außenflächen und werden schlüsselfertig übergeben. Durch die hervorragende Lage eignen sich die Wohnungen nicht nur als privates Wohnungseigentum, sondern auch als Vorsorge-Objekt.

- 12 freifinanzierte Wohnungen, schlüsselfertig
- gute Infrastruktur und Nahversorgung
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 47m² bis 78m² Wohnfläche
- Niedrigenergiebauweise Ziegelmassiv
- Ökologische Luftwärmepumpe
- Balkon/Terrasse/Garten
- 18 KFZ-Stellplätze im Eigentum
- Fertigstellung: vorauss. März 2024

- HWB 33,20 kWh/m²a 🕒
- fGEE 0,79 🔼
- Kaufpreis ab € 226.000,-
- provisionsfrei

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





3423 St. Andrä-Wördern: Eigentum in absoluter Ruhelage

- 10 Wohnungen
- gute Infrastruktur und Nahversorgung
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 52m² bis 97m² Wohnfläche
- Niedrigenergiebauweise Ziegelmassiv
- ökologische Luftwärmepumpe
- Balkon/Terrasse/Garten
- 15 KFZ-Stellplätze

- fertiggestellt
- HWB: 35,3 kWh/m²a
- fGEE: 0,85 A
- Kaufpreis ab € 310.600,-
- provisionsfrei

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





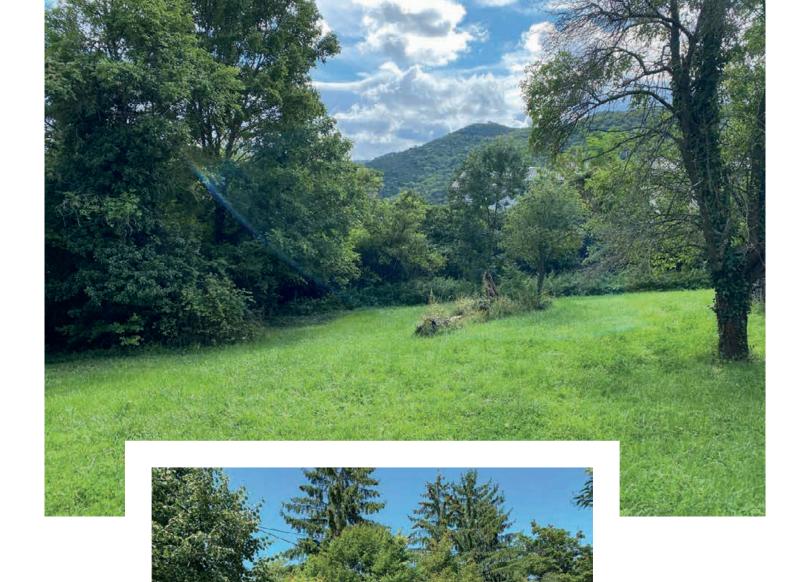


2372 Gießhübl: Anwesen mit traumhaftem Ausblick "Das Gutmannschlössl"

Imposante Liegenschaft mit ca. 6.900 m² Grundfläche, Nebengebäude, ca. 140 m² Terrassenfläche, ca. 800 m² Nutzfläche. Obj. Nr. 960/63079, HWB 245 kWh/m²a, Kaufpreis auf Anfrage.

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







2371 Hinterbrühl: Ihr Nachbar die Burg Liechtenstein – wundervoller Baugrund

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

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



1040 Wien: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Wundervolles Wohnen auf ca. 196 m², vier Zimmer, drei Bäder, zwei Terrassen ca. 55 m², Pkw-Stellplatz möglich, Nähe zu Schloss Belvedere und Innenstadt. Obj. Nr. 960/64471, HWB 132,9 kWh/m²a, Kaufpreis: € 1.490.000.

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







2340 Mödling: Moderne Architektur trifft auf einzigartige Natur

Zeitlos modernes Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise, ca. 400 m² Grund, ca. 270 m² hochwertige Nutzfläche pro Wohneinheit, Pool, unverbaubarer Blick auf die Stadt Mödling, ökologisches Energiekonzept. Obj. Nr. 960/62799, HWB 29,7 kWh/m², fGEE 0,62, Kaufpreis auf Anfrage.

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







2000 Stockerau: RARITÄT!! GELDANLAGE OHNE BAUZWANG IN STOCKERAU!! IHR TRAUMGRUNDSTÜCK IN BESTLAGE WARTET AUF SIE!!!

Baugrund in 2000 Stockerau Sonniges Traumgrundstück mit ca. 748 m² in Bestlage, kein Bauzwang, komplette Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung, großer Abstand zu Nachbargrundstücken.

748 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 469.000 T +43 5 0100 - 26246 +43 5 0100 - 26246

Obi.-Nr. 960/62477 mario.reinsperger@sreal.at



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

699 m² Grdfl.

60% verbaubare Bauklasse I. II Fläche

Kaufpreis: € 448.000 +43 5 0100 - 26223

Obi.-Nr. 960/66312 christian.dobeiner@sreal.at



2000 Stockerau: Bauträger AUFGEPASST-Großes Baugrundstück in sehr attraktiver Lage mit Altbestand

Gfl. ca. 1543 m², mit Altbestand, vollerschlossen, ebenerdig, nach Süden ausgerichtet, in schönem Siedlungsgebiet, aufgrund der Größe, Ausrichtung, Lage und Bebauung, ist dieses Objekt auch absolut BAUTRÄGER geeignet. 1.543 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 1.098.000 T +43 5 0100 - 26246

Obj.-Nr. 960/66971 mario.reinsperger@sreal.at



2020 Aspersdorf: Bungalow Nähe Hollabrunn - Erfülle den Traum vom eigenem Heim!

Belagsfertiger Bungalow in Aspersdorf mit ca. 102 m² Ntzfl... 3 Zimmern, geplanter Südterrasse und Garage. Gestalten Sie das Wohlfühlhaus nach eigenen Vorstellungen.

102,49 m² Nfl. 1 Terrasse

501 m² Grdfl. HWB 47,30

3,5 Zimmer fGEE 1,07

Kaufpreis: € 325.000 T+43 5 0100 - 26220 Obj.-Nr. 960/66350 karin.jama@sreal.at



2020 Hollabrunn: Eigentumswohnung - hell, ruhig und

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

54,6 m² Nfl. WZ mit Fernblick Kellerabteil

Kaufpreis: € 128.900 T +43 5 0100 - 26223

2 Zimmer Abstellraum HWB 128.90

zentral begehbar möblierte Küche fGEE 2,91

Obj.-Nr. 960/66313 christian.dobeiner@sreal.at



2020 Hollabrunn: Jahrhundertwende-Juwel mit Mehrfamilien-Eignung

Gfl. ca. 1.487 m². Hauptwohnhaus Nfl. ca. 295 m². Gästehaus Nfl. ca. 136 m², großzügige helle 10 Zimmer, Weinkeller, Eisgrube, Innenhof und Terrasse, Gartenhaus-Werkstatt.

1.487 m² Grdfl. HWB 343,30 1.008 m² Garten 1 Terrasse

fGEE 8.95

Kaufpreis: € 770.000 T+43 5 0100 - 26246

Obj.-Nr. 960/66909 mario.reinsperger@sreal.at



2020 Hollabrunn: Großräumige Gartenwohnung steht zum

zentral begehbar, sanierungsbedürftig, Baujahr 1976, Badezimmer mit Badewanne und Fenster, Kellerabteil, geschützter Garten samt Terrasse, PKW-Stellplatz, in ruhiger Wohnlage.

122 m² Nfl

4 Zimmer

HWB 225,14 fGEE 3,14

Kaufpreis: € 245.000 T +43 5 0100 - 26335

1 Terrasse

Obj.-Nr. 960/66333 jasmin.rotter@sreal.at



2053 Jetzelsdorf: Einzigartige Liegenschaft-Wunderschönes Luxusareal für Naturliebhaber Gfl. ca. 1.984 m², Nfl. ca. 618 m², Garten ca. 758 m², 9 Zimmer, 3 Bäder, Einzigartige Liegenschaft mit Nebengebäude, Fußbodenheizung, Kamin, Designer Küche, Weinkeller.

618 m² Nfl. 9 Zimmer

758 m² Garten HWB 80

Kaufpreis: € 1.150.000 T +43 5 0100 - 26246

1.984 m² Grdfl. fGEE 1,30 Obj.-Nr. 960/66994 mario.reinsperger@sreal.at



2054 Alberndorf im Pulkautal: Einfamilienhaus als Wohlfühloase mit traumhaft schönem Garten

Gfl. ca. 1.729 m², Nfl. ca. 240 m², 7,5 Zimmer, inkl. Solarpaneele, überdachter Whirlpool, ca. 47 m² große Garage, wunderschöner Garten mit Brunnen und Teich, sowie einem großen Schuppen.

240 m² Nfl HWB 120,50

1.729 m² Grdfl. fGEE 1,82

7,5 Zimmer

Kaufpreis: € 275.000 T +43 5 0100 - 26216

Obj.-Nr. 960/64584 denis.selimbasic@sreal.at



2054 Haugsdorf: Modernisiertes Einfamilienhaus

Sofort beziehbar, Altbau, 2022 modernisiert, Wfl. ca. 156 m², 3 Schlafzimmer, ca. 45 m² Wohnsalon mit moderner Wohnküche, Wintergarten, Heizung-Gastherme, Sauna, Carport, kleiner Garten ca. 40 m².

156 m² Nfl. Sofortbezug Sauna

382 m² Grdfl.

Carport HWB 148 Kaufpreis: € 455.000 T +43 5 0100 - 26255

Ortszentrum Wintergarten fGEE 1,70

Obj.-Nr. 960/67170 said.fahmy@sreal.at



2100 Korneuburg: Wohnen in Korneuburger Ruhelage

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

HMZ €1.700,00, BK €300,00

153,67 m² Wfl. 4 Zimmer HWB 58,90

208.48 m² Nfl. 1 Terrasse fGEE 1,15

130 m² Garten 3 Wohnetagen

Obj.-Nr. 960/64554 christian.dobeiner@sreal.at Gesamtmiete: € 2.000 T +43 5 0100 - 26223



2123 Ulrichskirchen-Schleinbach: Bungalow mit Keller und

Gfl. ca. 971 m², Nfl. ca. 175,36, Wintergarten, großer ausbaufähiger Rohdachboden um mehr Wohnraum zu schaffen, zwei Garagen, Brunnen, grüne Lage mit Naturgarten in ruhiger Wohngegend.

175,36 m² Nfl. HWB 150,70

971 m² Grdfl. fGEE 1,62 Kaufpreis: € 398.000 T +43 5 0100 - 26220

Obj.-Nr. 960/67030 karin.iama@sreal.at

3 Zimmer



2125 Streifing: einzigartiges Haus & Garten mit griechischem Flair

Gfl. ca. 1.295 m², Nfl. ca. 140 m², inkl. Wintergarten, Holzofen, gepflegter Garten mit verschiedenen Obstbäumen sowie einen Brunnen und Teich, überdachte Terrasse, in angenehmer Ruhelage.

140 m² Nfl. 1.181 m² Garten fGEE 2,06 HWB 159

Kaufpreis: € 385.000 T +43 5 0100 - 26216 +43 5 0100 - 26216

1.295 m2 Grdfl. Obi.-Nr. 960/64973 denis.selimbasic@sreal.at



2202 Enzersfeld im Weinviertel: LEBEN IM WEINVIERTEL - IHR TRAUMGRUNDSTÜCK IN BESTLAGE WARTET AUF SIE -ZUR STADTGRENZE WIEN IN 8 AUTOMINUTEN

Gfl. ca. 809 m², traumhaftes Baugrundstück ohne Bauzwang in Bestlage, Widmung: Bauland-Agrargebiet, Bauklasse I, II, großer Abstand zu den Nachbarhäusern. 809 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 429.000 T +43 5 0100 - 26246

Obj.-Nr. 960/67166 mario.reinsperger@sreal.at



2326 Maria-Lanzendorf: Einfamilienhaus auf Pachtgrund Entzückendes Haus mit ca. 240 m² Grundfläche und ca. 97 m² Nutzfläche, großer Wohn-Ess-Küchenbereich, Badezimmer, 2 WC, ausgebautes Untergeschoss, 20 m² Terrasse, Pool, PKW-Stellplatz.

240 m² Grdfl. HWB 92,10 97 m² Nfl. 1 Terrasse

Kaufpreis: € 260.000

T +43 5 0100 - 26348

fGEE 1.17

Obj.-Nr. 960/61930 philipp.schuldner@sreal.at



2230 Gänserndorf: Modernes Einfamilienhaus mit

4 Zimmer, Gfl. ca. 614 m², Ruhelage, hochwertig ausgestattet und bietet viel Platz, Terrasse, Swimmingpool,

193 m² Wfl. 6 Zimmer fGEE 1,25

493 m² Garten 1 Terrasse

614 m² Grdfl. HWB 108,04

Kaufpreis: € 550.000 T +43 5 0100 - 26226

Obj.-Nr. 960/62787 sofia.polster@sreal.at



2230 Gänserndorf: Wohnen im Grünen - Der Traum vom Eigenheim wird wahr

Gfl. ca. 916 m². Wfl. ca. 117 m². Wintergarten ca. 12m². voll unterkellert, schöner und sonniger Garten, Schwedenofen, Außenrollläden, Alarmanlage, zwei Gartenhütten, zwei Autoabstellplätze, ab sofort verfügbar. 117 m² Nfl. 916 m² Grdfl. 2 Terrassen HWB 50,10

Kaufpreis: € 499.000 T +43 5 0100 - 26335

4 Zimmer fGEE 1,08

Obj.-Nr. 960/67097 jasmin.rotter@sreal.at



2333 Leopoldsdorf: Tolles Einfamilienhaus

ca. 138 m² Wohnfläche, ca. 425 m² Grundfläche, Wohnküche mit Kachelofen, vollausgestattete Küche, 2 Badezimmer, Balkon, Terrasse, Gartenhaus, 2 PKW-Stellplätze.

138 m² Wfl. 1 Balkon fGEE 0,89

236 m² Garten 1 Terrasse

425 m² Grdfl. HWB 49,10

Kaufpreis: € 685.000 Obi.-Nr. 960/66226 T +43 5 0100 - 26340 karl.froeschl@sreal.at

Immobilienvermittlung – einfacher, persönlicher, besser.

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





2340 Mödling: Selbst einziehen oder vermieten?

2-Zimmer-Wohnung in Spitzenlage, ca. 73m² Wohnfläche im 1. Stock, Fußbodenheizung, Dachterrasse ca. 25m², Gartenmitbenützung, Möbel, Split-Klimaanlage, PKW-Stellplatz, tolle Infrastruktur.

2 Zimmer HWB 68 73 m² Wfl. Klimaanlage

Kaufpreis: € 269.000 T +43 5 0100 - 26348

1 Terrasse fGEE 1.06

Obj.-Nr. 960/60520 philipp.schuldner@sreal.at



2340 Mödling: Grundstück in bester Lage

Grundstück in bester Lage Am Eichkogel - insgesamt ca. 790 m² Grund, quadratische Parzelle, Bauland-Wohngebiet, 25% verbaubar, 2 Wohneinheiten möglich, private Zufahrt.

quadratisch

private Zufahrt

790 m² Grdfl Bauland-Wohngebiet

Kaufpreis: € 1.050.000 T +43 5 0100 - 26251

25 % verbaubar Am Eichkogel

Obj.-Nr. 960/64483 alain.zeiler@sreal.at



2340 Mödling: Exklusive Gartenwohnung mit Panoramablic

Terrasse ca. 66 m², Keller, 2 Bäder, Wellnessbereich mit Sauna, Infrarotkabine, Umkleide, Fitness, Mehrzweckraum, beheizter Pool und Tiefgaragenplatz.

127 m² Nfl. 527 m² Garten 1 Terrasse 4 Zimmer fGEE 0.69

Kaufpreis: € 1.100.000 T +43 5 0100 - 26246

HWB 25,63 Obj.-Nr. 960/66942 mario.reinsperger@sreal.at

593 m² Grdfl.



2344 Maria Enzersdorf: Top Eigenheim mit Fernwärme

schöne Wohnung in der Südstadt, sehr gepflegt, 3 Zimmer, Bad mit Dusche, ca. 72 m² groß, neue moderne Einbauküche, zweiter und letzter Stock, große Loggia, Heizung mittels Fernwärme, prompt beziehbar.

72 m² Wfl. HWB 147

3 Zimmer fGEE 2,15

1 Loggia

Kaufpreis: € 279.000 T +43 5 0100 - 26250

Obj.-Nr. 960/67093 sonja.pani@sreal.at



2372 Gießhübl: Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus mit Garten!

Grundstück mit Einfamilienhaus-Bauproiekt ca. 138 m² Wohnfläche, ca. 580 m² Grund, 6 Zimmer, 3 Bäder, Garage und KFZ-Stellplatz, großzügige Terrasse, sonnige

Siedlungslage. 626 m2 Grdfl.

Siedlungslage Kaufpreis: € 570.000 T+43 5 0100 - 26251

| KFZ-Stellplatz Obj.-Nr. 960/64498

alain.zeiler@sreal.at



2392 Grub: Gepflegtes Haus

Einfamilienhaus, ca. 777 m² Grundfläche , ca. 160 m² Wohnfläche, 3 Etagen, 6 Zimmer, 3 Terrassen, Atelier im DG, 3 Kfz-Stellplätze, wird teilmöbliert oder vollmöbliert übergeben.

HMZ €1.809,10, USt €180,91 160 m² Wfl.

230 m² Nfl. HWB 96,50 6 Zimmer

780 m² Grdfl. fGEE 1,76

Gesamtmiete: € 1.990.01 +43 5 0100 - 26329

Obj.-Nr. 960/64383 susanne.schuster@sreal.at



2431 Klein-Neusiedl: Möblierte Eigentumswohnung

Nur 20 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze gelegen. haben Sie hier die Gelegenheit eine äußerst gepflegte, charmante Eigentumswohnung zu erwerben.

69 m² Nfl. gepflegt KFZ-Stellplatz 2,5 Zimmer möbliert HWB 145,70

1 Loggia Gemeinschaftsgarten fGEE 2,05

Obi.-Nr. 960/67058 Kaufpreis: € 185.000 T +43 5 0100 - 26346 thomas.aschauer@sreal.at





2500 Baden: Wohnhaus in ruhiger Wohngegend

Grundstück ca. 881 m², ca. 100 m² Wohnfläche, zwei Etagen, ca. 86 m² Keller, 3 Zimmer, 1 Garage, 1 PKW-Stellplatz, Kachelofen, Massivhaus, voll unterkellert, Holzgartenhaus, gepflegter Obst- und Gemüsegarten.

100 m² Wfl. Terrasse

881 m² Grdfl. HWB 246

Kaufpreis: € 550.000

T +43 5 0100 - 26340

Garage fGEE 2,92

Obi.-Nr. 960/65615



2500 Baden: Sanierte 2 Zimmer Wohnung

Sanierte Wohnung mit ca. 61 m² Wohnfläche, 4. Liftstock, ca. 6 m² Loggia, Kellerabteil, top Infrastruktur, Grünlage, Nähe Krankenhaus Baden.

61 m² Wfl. 1 Loggia Kellerabteil

66,9 m² Nfl. 4. Liftstock HWB 66,20

Kaufpreis: € 198.000 T +43 5 0100 - 26251

2 Zimmer Abstellraum fGEE 1,49

Obj.-Nr. 960/63050 alain.zeiler@sreal.at



2340 Mödling: Neubauprojekt Haus am Eichkogel

Ca. 390 m² Eigengrund, ca. 270 m² Nutzfläche, Garage, Pool, Weitblick, smart Home, individuelle Mitgestaltung, ökologisches Energiekonzept.

190 m² Wfl. 395 m² Grdfl. HWB 29,70

273 m² Nfl. 6 Zimmer fGEE 0,62 Kaufpreis: € 1.588.292 T +43 5 0100 - 26251

2 Terrassen Obj.-Nr. 960/62798 alain.zeiler@sreal.at

235 m² Garten



2500 Baden: Kompaktes Ein- oder Zweifamilienhaus

Radetzkystraße - ca. 163 m² Wohnfläche, 2 Küchen, ca. 521m ² Gesamtgrund, 2 Bäder, 2 WC, 2 Küchen,Pellets-und Stromheizung, 2 Stromzähler deshalb auch ein Teil vermietbar, keine KURZPARKZONE.

163 m² Wfl. 1 Terrasse

521 m² Grdfl. HWB 231

8.5 Zimmer fGEE 2,57

Kaufpreis: € 590.000 T +43 5 0100 - 26250

Obj.-Nr. 960/66296 sonja.pani@sreal.at



2500 Baden: Charmante Wohlfühlwohnung

gemütliches Eigenheim, ca. 74 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, lichtdurchfluteter Wohnbereich, möblierte Küche, Fernwärme, Tiefgaragenplatz, keine Kurzparkzone, nähe Bahnhof, angenehme Wohngegend mit bester Infrastruktur. Kellerabteil

3 Zimmer HWB 45 74 m² Wfl. Bad mit Dusche Kaufpreis: € 275.000 T +43 5 0100 - 26250

fGEE 1.07 Obj.-Nr. 960/67095 sonja.pani@sreal.at



2511 Pfaffstätten: Einfamilienhaus in beliebter Weinregion Haus in gefragter Wohnsiedlung, Grundfläche ca. 372 m², 5 Zimmer, Einbauküche mit Elektrogeräten, 40 m² großer Lager-, KFZ- od. Hobbyraum, 2 PKW Plätze, südseitige Ausrichtung.

100 m² Wfl. 372 m² Grdfl. Massivbauweise

+43 5 0100 - 26250

167 m² Nfl. 5 Zimmer HWB 297 Kaufpreis: € 420.000

Obj.-Nr. 960/66315 sonja.pani@sreal.at

215 m² Garten

1 Terrasse

fGEE 3.27



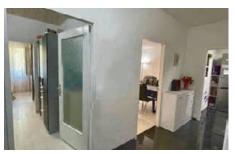
2512 Tribuswinkel: Exklusive 4-Zimmer-Wohnung Luxusimmobilie sucht neue Besitzer, barrierefreie 4-Zimmer auf ca. 118m² Wohnfläche, 2 Terrassen mit je 25 m², Lift, Klimaanlage, 1 Garagenparkplatz, Kellerabteil. Zusatzausstattung: € 100.000,-

118 m² Wfl. 2 Terrassen Fußbodenheizung HWB 32,90

Kaufpreis: € 490.000

T +43 5 0100 - 26340

Fernwärme fGEE 0,63 Obj.-Nr. 960/62388 karl.froeschl@sreal.at



2514 Wienersdorf: Einziehen und wohlfühlen

Fantastische 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche, ca. 12 m² Loggia, Erdgeschoss, feilmöbliert, Badezimmer mit Wanne & Handwaschbecken, eingerichtete Küche, separate Toilette, Kellerabteil.

67,84 m² Wfl. 1 Loggia HWB 95,06 teilmöbliert Kaufpreis: € 190.000 T +43 5 0100 - 26340

fGEE 1.67

Obj.-Nr. 960/66969 karl.froeschl@sreal.at



2524 Teesdorf: Moderne Doppelhausanlage

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

83,5 m² Wfl. 1 Terrasse Schrankraum Kaufpreis: € 375.000 T +43 5 0100 - 26265

126,5 m² Garten 2 Stellplätze HWB 43,90

3 Zimmer Fußbodenheizung fGEE 0,54 Obj.-Nr. 960/66300 andreas.vanek@sreal.at



Einfamilienhaus in Waldrandlage, Grundstück ca. 1.205 m², 6-7 Zimmer, möblierte Küche, Doppelgarage, 2 Bäder, ca. 310 m² Nutzfläche, zwei großzügige Terrassen, Indoorhalle, Sauna, Massivhaus.

1.205 m² Grdfl. HWB 167 330 m² Nfl. 2 Terrassen

Kaufpreis: € 520.000 T +43 5 0100 - 26250 6,5 Zimmer fGEE 2,35 Obj.-Nr. 960/65267 sonja.pani@sreal.at



2601 Sollenau: Neubau-Erstbezug Doppelhaus

Doppelhaus in Grünruhelage, insgesamt ca. 550 m² Gfl., jeweils ca. 90 m² Wfl., 4 Zimmer, Terrasse, Massivbauweise, nicht unterkellert, belagsfertig.

89,72 m² Wfl.

273,5 m² Grdfl.

1 Zimmer

89,72 m² Wfl. 2 Balkone fGEE 0,28

Kaufpreis: € 350.000 T +43 5 0100 - 26251

1 Terrasse

HWB 65,40

Obi.-Nr. 960/62268



2601 Sollenau: Großzügiges Wohnhaus auf traumhaftem Grundstück!

Großzügiges Wohnhaus, ca. 749 m² Grundfläche, ca. 110 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, großzügige Terrasse, Wintergarten, Bad mit Wanne, Garage, Ruhelage.

110 m² Wfl. 4 Zimmer fGEE 4

555 m² Garten 1 Terrasse

Kaufpreis: € 385.000 T +43 5 0100 - 26251

749 m² Grdfl. HWB 361,30

Obj.-Nr. 960/66120 alain.zeiler@sreal.at



2700 Wiener Neustadt: Starteigentum im Zentrum

Nächst Hauptplatz Keßlergasse, Sofortbezug, 4. Stock ohne Lift, Wfl. ca. 58 m², 2 Zimmer, Bad mit Dusche und WC, Einbauküche, Kellerabteil, Gasetagenheizung. 2 Zimmer

58,7 m² Wfl. Sofortbezug 4. Stock Kellerabteil HWB 99,87

Kaufpreis: € 125.000 +43 5 0100 - 26255

Keßlergasse Einbauchküche fGEE 1,87

Obi.-Nr. 960/63107 said.fahmy@sreal



3031 Rekawinkel: Traumhaft Wohnen - Baugrund in idyllischer Lage

Traumhaft Wohnen, Baugrund in idyllischer Lage, ca. 3.210 $\rm m^2$ Grundfläche, direkt am Waldrand, Widmungsbereich Bauland-Wohngebiet, grüne Ruhelage.

3.215 m2 Grdfl. Bauland-Wohngebiet

idyllische Lage Baugrund

Kaufpreis: € 1.200.000 T +43 5 0100 - 26251

Am Waldrand gepflegter Grund

> Obj.-Nr. 960/67048 alain.zeiler@sreal.at



3040 Neulengbach: Baugrundstücke

Dieser Baugrund ohne Bauzwang ist auch für Anleger interessant. Das traumhaft schöne Baugrundstück befindet sich in ruhiger Ortsrandlage. Mit einer unverbaubaren Aussicht auf das Schloss fühlt man sich hier sofort angekommen. Die selten schöne Lage wird immer seine Wertigkeit erhalten. 690 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 269.100 T +43 5 0100 - 26343

Obj.-Nr. 960/65931 cornelia.baumgartner@sreal.at



3040 Neulengbach: Baugrundstück in ruhiger Lage

2 Grundstücke, gesamt $2.492\ m^2$ Grundfläche – $1.025\ m^2$ als Grünland gewidmet, Bauland-Wohngebiet: 1.467 m^2 , Altbaumbestand.

2.492 m² Grdfl. Althaumbestand Kaufpreis: € 542.600

T +43 5 0100 - 26251

Baugrundstück 2 Grundstücke

Ruhelage Teilung möglich Obj.-Nr. 960/61598 alain.zeiler@sreal.at



3040 Neulengbach: Einfamilienhaus

Rarität in bester Aussichtslage - Altbau mit historischem Charme, historischem Biedermeiergarten und schöner Fernsicht im Zentrum von Neulengbach besticht durch seinen Baustil, 5 Zimmer, Terrasse, Weinkeller,

Nebengebäude. 205 m² Nfl. 1 Terrasse

871 m² Grdfl. HWB 272

5 Zimmer fGEE 7.08

Kaufpreis: € 425.000 T +43 5 0100 - 26343 Obj.-Nr. 960/66913

cornelia.baumgartner@si



3100 St. Pölten: Mietwohnung

Gepflegte Wohnung mit 2 Zimmern in Zentrumslage, 2. Stock, Kellerabteil, öffentliche Parkplätze, komplette Infrastruktur in unmittelbarer Nähe, sehr gute Verkehrsanbindung. HMZ €529,21, BK €143,52, USt €67,27

70 m² Nfl. 2 Zimmer fGEE 1,41

Gesamtmiete: € 740 T +43 5 0100 - 26285

Obi.-Nr. 960/67119 ferdinand.hager@sreal.at

HWB 104





3100 St. Pölten: Eigentumswohnung

Wertanlage: vermietete Neubauwohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage, 2 Zimmer, Balkon, Kellerabteil, Innenhoflage, 2. Liftstock, teilmöbliert, Fußbodenheizung, Garagenplatz bereits im KP inkludiert.

59,86 m² Wfl. HWB 30

2 Zimmer fGEE 0,82

1 Balkon

Kaufpreis: € 249.000 T +43 5 0100 - 26231

Obj.-Nr. 960/67040 oezguer.tasdelen@sreal.at



3100 St. Pölten: Einfamilienhaus

Wohnen am Eisberg – gepflegte, sofort bezugsfertige Doppelhaushälfte mit ca. 127 m² Wfl., 4 Zimmern, großes Wohnzimmer und Garten (ca. 765 m² Gfl.), Wintergarten, Gartenhaus mit Pool, außenliegende Rollläden, moderne Küche, Alarmanlage

127 m² Wfl. HWB 104

765 m² Grdfl. fGEE 1,44

Kaufpreis: € 470.000 T +43 5 0100 - 26248

4 Zimmer

Obi.-Nr. 960/66888



3100 St. Pölten: Eigentumswohnung

Innenstadtlage – helle, großzügig geschnittene Wohnung mit ca. 85 m² Wfl., 3 Zimmern, Bad mit Wanne, Garagenstellplatz und Kellerabteil, 2. Liftstock, neu ausgemalt, Böden teils erneuert sowie Elektrik überarbeitet, 3 Gehminuten zum Bahnhof.

85 m² Wfl. fGEE 1,90 3 Zimmer

I HWB 98.92

Kaufpreis: € 219.000 T +43 5 0100 - 26248

Obj.-Nr. 960/67203 cayan.acar@sreal.at



3100 St. Pölten: Eigentumswohnung

Die gepflegte Wohnung mit 2 Zimmern befindet sich in Zentrumslage, 2. Stock, Kellerabteil, öffentliche Parkplätze, komplette Infrastruktur in unmittelbarer Nähe, sehr gute Verkehrsanbindung, 5 Fußminuten zum Bahnhof. HWB 104

70 m² Nfl. fGEE 1,41

2 Zimmer

Kaufpreis: € 185.000 T +43 5 0100 - 26285

Obj.-Nr. 960/66206 ferdinand.hager@sreal.at



3140 Pottenbrunn: Einfamilienhaus

Einfamilienhaus in St. Pölten-Pottenbrunn mit ca. 125 m² Wohnfläche auf zwei Etagen, 4 Zimmern, Südterrasse, Fenster mit Sonnenschutz, Carport und Gerätehaus aus Metall. Sichtschutz um die gesamte Liegenschaft vorhanden.

125 m² Wfl. 1 Terrasse

500 m² Grdfl. HWB 38,40

Kaufpreis: € 398.000 T +43 5 0100 - 26248

4 Zimmer fGEE 0.67

Obi.-Nr. 960/66989



3195 Kernhof: Einfamilienhaus

Gepflegtes Einfamilienhaus mit 5 Zimmern, Sauna, Keller, Garage und Nebengebäude (als Werkstatt oder Lager nutzbar), sonniger ebener Garten mit Hecke, ca. 950 m² Gfl., Weißer Zoo und Skigebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe.

240 m² Nfl. HWB 250

950 m² Grdfl. fGEE 2,29

Kaufpreis: € 269.000 T +43 5 0100 - 26248

Obj.-Nr. 960/67158 cavan.acar@sreal.at

5 Zimmer



3200 Ober-Grafendorf: Eigentumswohnung

Großzügige 3 Zimmer-Wohnung mit Loggia und Kellerabteil. Autostellplatz und Gartenmitbenützung, 87,15 m² Wohnfläche, provisionsfrei für den Käufer. Die Wohnung kann bei Bedarf auch gemietet werden. 87,15 m² Wfl.

4.944 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 155.000 T +43 5 0100 - 26343

HWB 50

Obj.-Nr. 960/62347 cornelia.baumgartner@sreal.at

1 Loggia



3300 Amstetten: Eigentumswohnung

Zentrale Lage, Nähe Krankenhaus und Bahnhof, ca. 79 m² Wohnfläche, generalsaniert 2020, 2. Stock. 3.5 Zimmer

79 m² Wfl fGEE 2,55

Kaufpreis: € 159.000 T +43 5 0100 - 25483

I HWB 92 Obj.-Nr. 960/62175 herbert.schnettgen@sreal.at



3300 Amstetten: Mietwohnung

Wohnfläche ca. 85,7 m², Erstbezug, beste Lage, Dachgeschoss, Lift, Top Ausstattung, neue Einbauküche, 2 Zimmer, Terrasse, Kaution: € 7.500,-.

HMZ €624,08, BK €189,55, USt €81,37 85,7 m² Wfl. HWB 35

3 Zimmer fGEE 0,82 1 Terrasse

Gesamtmiete: € 895 T +43 5 0100 - 25483

Obj.-Nr. 960/66903 herbert.schnettgen@sreal.at



3364 Neuhofen an der Ybbs: Baugrundstück Der Grund befindet sich in sonniger Lage im Grünen, beinahe eben, Grundfläche ca. 805 m², es besteht Bauverpflichtung. 805 m² Grdfl

Kaufpreis: € 48.300 T +43 5 0100 - 25483

Obi.-Nr. 960/63429 herbert.schnettgen@sreal.at



3400 Klosterneuburg: Stadthaus mit Stiftsblick

Romantisches Stadthaus mit 6 Zimmern, Gfl. ca. 462 m², Wfl. ca. 135 m², 2 Bäder, 3 WCs, Lagerräume, Innenhof, Garage für 2 Autos. Verwirklichen Sie ihren Wohntraum!

135 m² Wfl Garage

280 m² Nfl Stiftsblick HWB 165,80 Kaufpreis: € 850.000 T+43 5 0100 - 26264

inkl. Innenhot fGEE 2,09 Obj.-Nr. 960/67041 markus.kabourek@sreal.at

462 m² Grdfl



3423 St. Andrä-Wördern: Hier möchte ich Leben! Traumwohnung in Ruhelage!

Nfl. ca. 70 m², offene Wohnküche, ca. 8 m² Balkon mit Grünblick, Fußbodenheizung, Solarkollektoren, Gemeinschaftsgarten, KFZ-Stellplatz und Rollläden, in hervorragender Lage.

69,87 m² Nfl. 3 Zimmer fGEE 0,69 HWB 33,50

Kaufpreis: € 285.000 +43 5 0100 - 26335

Obi.-Nr. 960/66295 jasmin.rotter@sreal.at

1 Balkon



3426 Muckendorf-Wipfing: Modernes Haus

Diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte wurde 2018 in Massiybauweise errichtet und bietet einer großen Familie viel Platz und Komfort. Der große Garten ist vielseitig nutzbar.

160,11 m² Wfl. Garten HWB 27,20

6 Zimmer Carport fGEE 0,65

1 Terrasse möblierte Küche

Obj.-Nr. 960/67105 gabriela.mitritsch@sreal.at



3451 Atzelsdorf: Gemütliches Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage

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

690 m² Grdfl.

Raumaufteilung. 115 m² Nfl.

HWB 51,80 Kaufpreis: € 510.000 T +43 5 0100 - 26246

fGEE 0,85

Obi.-Nr. 960/66106 mario.reinsperger@sreal.at

1 Terrasse



3465 Unterstockstall: 3465 UNTERSTOCKSTALL, EINFAMILIENHAUS MIT ALARMANLAGE

Gfl. ca. 544 m², Wfl. ca. 130 m², 4,5 Zimmer, Terrasse ca. 29 m², vollunterkellert, großer Partyraum mit Kellerbar und Billardtisch, große Wohnküche mit offenem Kamin, Klimaanlage, Swimmingpool und Garage

130 m² Wfl. 544 m² Grdfl. 1 Terrasse

HWB 119,70

fGEE 1,65

4.5 Zimmer

Kaufpreis: € 399.000 T +43 5 0100 - 26249 Obj.-Nr. 960/66905 andreas.heger@sreal.at





3470 Neustift im Felde: Eckgrundstück mit Abbruchhaus

Verwertung nach Verlassenschaft. Das Eckgrundstück liegt zur Gänze im Bauland-Wohngebiet, It. Auskunft der Gemeinde existiert für diesen Bereich kein Bebauungsplan. Das Haus wurde 1978 geplant und in den darauf folgenden Jahren in Massivbauweise errichtet.

128 m² Wfl. 672 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 139.900 T +43 5 0100 - 26283

Obi.-Nr. 960/67154 gabriela.mitritsch@sreal.at



3472 Hohenwarth: Einfamilienhaus

Das gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 140 m² Ntzfl. befindet sich in ruhiger Ortsrandlage, verfügt über 5 Zimmer, Keller, Doppelgarage, großer Lagerraum und eine neue Pelletsheizung, gute Verkehrsanbindung nach Wien.

140 m² Nfl. **HWB 169**

610 m² Grdfl. fGEE 1,82

5 Zimmer

Kaufpreis: € 245.000 +43 5 0100 - 26285

Obj.-Nr. 960/66139 ferdinand.hager@sreal



3484 Grafenwörth: Gemütliches Wohnhaus am Ufer der

Gfl. ca. $862~\text{m}^2$, Nfl. ca. $265,27~\text{m}^2$, 4,5 Zimmer, charmantes Wohnhaus in idyllischer Umgebung, Dachboden ausbaufähig, Kachelofen, Fußbodenheizung, Geräteschuppen für allerlei Gartenwergzeug. 265,27 m² Nfl. HWB 126 862 m² Grdfl. fGEE 1,71 4,5 Zimmer

Kaufpreis: € 365.000 T +43 5 0100 - 26216 Obj.-Nr. 960/66954 denis.selimbasic@sreal.at



3500 Krems an der Donau: Eigentumswohnung

Krems an der Donau - Familieneigentum, sonnige ruhige 4 Zimmer-Wohneinheit, ca. 95 m² Nfl. zzgl. ca. 8 m² Loggia mit Fernblick auf die Stadt Krems, tolle Raumaufteilung, Parketten, 3. Liftstock, gepflegtes Wohnhaus, ca. BJ 1975, KP inklusive Garagenplatz.

94,52 m² Nfl. HWB 46,20 4 Zimmer fGEE 1,12

Kaufpreis: € 181.000 T +43 5 0100 - 26227

Obj.-Nr. 960/61551 iohanna.schwarz@sreal.at



3500 Krems an der Donau: Eigentumswohnung

Familien-Starteigentum im Stadtteil Weinzierl, 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche, Loggia mit ca. 8 m² und Garagenbox, 3. Liftstock, gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahn, Nähe Krankenha.

75.99 m² Nfl. 3 Zimmer

fGEE 1,12

HWB 46,20 Kaufpreis: € 151.000 T +43 5 0100 - 26227

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

1 Loggia



3500 Krems an der Donau: Eigentumswohnung

Sonniges, ruhiges 2 Zimmer-Starteigentum mit hervorragender Raumaufteilung, renovierungsbedürftig, 3. Liftstock, schöner Fernblick, Autostellplatz im Kaufpreis inkludiert, liegt im Stadtteil Weinzierl.

61,22 m² Nfl. fGEE 1,12

2 Zimmer

Kaufpreis: € 109.000 T +43 5 0100 - 26227

Obj.-Nr. 960/67079 johanna.schwarz@sreal.at

I HWB 46



3500 Krems an der Donau: Eigentumswohnung

Die sonnige, renovierungsbedürftige 3 Zimmer-Wohnung mit Loggia, Autostellplatz und hervorragender Raumaufteilung liegt im 5. Liftstock mit schönem Ausblick auf Krems, befindet sich im Stadtteil Weinzierl.

75,99 m² Nfl. HWB 46.20

3 Zimmer fGEE 1,12

Kaufpreis: € 149.000

Obj.-Nr. 960/63061 T +43 5 0100 - 26227 johanna.schwarz@sreal.at

1 Loggia



3542 Gföhl: Wunderschönes Anwesen mit parkähnlichem Garten im Zentrum

Nur rd. 19 km von Krems entfernt, großzügiges Einfamilienhaus mit Altbaumbestand, viele Sträucher und tollem Pool, Garage, Kaminofen, Terrasse mit tollem Ausblick. 180 m² Nfl. 2.743 m² Garten 2.941 m² Grdfl.

8 Zimmer 1 Terrasse fGEE 3

HWB 309

Kaufpreis: € 799.000 Obi.-Nr. 960/67046 hans.zottl@sreal.at +43 5 0100 - 26257



3610 Maigen: Baugrund

Dieses Grundstück mit ca. 4.103 m² teilt sich in 1.082 m² Bauland Agrar und 3.021 m² Grünfläche, die Aufschließungsabgabe ist bereits beglichen und es besteht kein Bauzwang. Die Ortschaft Maigen liegt ca. 20 km von Krems entfernt, wo eine komplette Infrastruktur vorhanden

4.103 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 80.000 T +43 5 0100 - 26285

Obj.-Nr. 960/60380 ferdinand.hager@sreal.at



3620 Spitz: Rendite-Objekt mit Entwicklungspotential

Zinshaus in zentraler Lage, Wohnung 1 mit rd. 76 m² Ntzfl. bis 01/2025 vermietet, Wohnung 2 dzt. leer, Büro rd. 187 m² derzeit vermietet, 5 Stellplätze (3 vermietet), Rohdachboden mit ca. 186 m² Nutzfläche ausbaufähig.

611 m² Grdfl. Widm, öffentl. Einricht.

Kaufpreis: € 895.000 T +43 5 0100 - 26257

Baujahr 1900 HWB 200.97

fGEE 3.62

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

Baul. Kerngebiet



3753 Pernegg: Einfamilienhaus mit tollem Nebengebäude in ländlicher Lage

Schöne, ländliche Lage, rd. 5 km vom Bahnhof entfernt, Kachelofen, Innenhof, schön angelegter und eingezäunter Garten, großzügiges Nebengebäude mit Werkstatt, Abstellraum, Garage.

145 m² Nfl. HWB 381,70

637 m² Grdfl. fGEE 7,36

1 Terrasse

Kaufpreis: € 230.000 T +43 5 0100 - 26234

Obj.-Nr. 960/66988 heiko.mlejnek@sreal.at



3804 Allentsteig: Landhaus mit großem Nebengebäude und schönem Garten

In sonniger und ruhiger Aussichtslage, Wohnhaus inkl. Garage, gepflasterte private Zufahrt, zwei Nebengebäude, wird teilmöbliert und mit etwas Werkzeug verkauft.

1.329 m² Grdfl. HWB 301

1 Balkon **fGEE 3,16**

Kaufpreis: € 159.000

T +43 5 0100 - 26257

1 Terrasse Obi.-Nr. 960/66244



3812 Groß-Siegharts: Modernisiertes Stadthaus im

Geschichtsträchtige Liegenschaft (ehem. Stadtamtsgebäude), geschlossener Innenhof, beeindruckende Raumhöhe, ZH-Gas, Gewölbekeller, Garage, Nebengebäude

ca. 300 m² Nfl. 1 Balkon fGEE 3,41

358 m² Grdfl. 1 Terrasse

6 Zimmer **HWB 376**

Kaufpreis: € 235.000 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/67045 hans.zottl@sreal.at



3812 Groß-Siegharts: Modernisierte Eigentumswohnung in schöner, ruhiger Lage

Schöne Wohnung im 1. Stock, Vorraum, AR, Zimmer, Bad mit WC, großzügige Wohnküche mit Wohn-Essbereich und Ausgang auf den Balkon, Schlafzimmer, Carport für 2 Pkws, ZH-Gas

84 m² Nfl HWB 98

3 Zimmei fGEE 1,07

Kaufpreis: € 129.000 T +43 5 0100 - 26257

1 Balkon

Obj.-Nr. 960/66932 hans.zottl@sreal.at



3824 Großau: Einzigartiges Land-/Einfamilienhaus mit großem Nebengebäude und prächtigem Garten

Modernisiertes Bauernhaus Nähe Raabs an der Thaya, möbliert, schön angelegte Laube, große gepflasterte Terrasse, großzügiger Garten mit Obstbaumbestand, überdachte Einfahrt, großer Stadl, Brunnen.

1.775 m² Grdfl. HWB 332 3 Zimmer fGEE 3,73 2 Terrassen

Kaufpreis: € 319.000 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/66308 hans.zottl@sreal.at



3830 Waidhofen an der Thaya: Zweifamilienhaus mit herrlichem Garten in Toplage

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

305 m² Nfl. 12 Zimmer HWB 241,80

919 m² Garten 1 Balkon fGEE 4,54 Kaufpreis: € 285.000 T +43 5 0100 - 26257

1.199 m² Grdfl. 1 Loggia

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



3860 Heidenreichstein: Geschichtsträchtiges Herrenhaus

Ca. 300 Jahre alter Adelssitz mit beeindruckenden Raumhöhen (über 3m) in Zentrumslage, Kachelöfen, rd. 300 m² Nutzfläche, 10 Zimmer, ausbaufähiger Dachboden,

Garten, Carport. 170 m² Garten HWB 230

400 m² Grdfl. fGEE 5,17

10 Zimmer

Kaufpreis: € 790.000 T +43 5 0100 - 26257

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



3861 Eggern: Einzigartige Alleinlage - Landhaus mit großzügigem Nebengebäude

Mit über 1 ha Grund in ruhiger idyllischer Aussichtslage, umschlossener Innenhof, großes Nebengebäude, Werkstatt, Garage, separater Schuppen, ideal für Tierhaltung und Selbstversorgung.

9.786 m² Garten 10.206 m² Grdfl. | HWB 457.70 fGEE 3,52

Kaufpreis: € 230.000 T +43 5 0100 - 26257 +43 5 0100 - 26257 Obj.-Nr. 960/66886 hans.zottl@sreal.at



3874 Litschau: Schöne Mietwohnung in Toplage

Nette Mietwohnung im 2. Liftstock, Nähe Zentrum und Herrensee, möbliert, seniorengerecht, Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, AR, WC, Bad (neu saniert), Kellerabteil, Parkplatz, 3 BMM Kaution. HMZ €358,00, BK €147,92

50 m² Nfl. I 2 Zimmer

fGEE 1,84

HWB 134

Gesamtmiete: € 505.92 Obi.-Nr. 960/67008 hans.zottl@sreal.at +43 5 0100 - 26257



3874 Litschau: Tolles Apartment im Feriendorf Königsleitn

Ruhelage im autofreien Hoteldorf Königsleitn Nähe Herrensee, Vorraum, WC, Küchenzeile mit Geräten, Wohnzimmer mit Essecke, 2 Zimmer und Bad im OG, Infrarotpaneele, Elektroheizung, Fußbodenheizung.

61,2 m² Nfl. HWB 156 3 Zimmer fGEE 2,71

Kaufpreis: € 149.000 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/66336 hans.zottl@sreal.at



3900 Schwarzenau: Architektenvilla mit großzügigem Garten

Altbaujuwel mit einzigartiger architektonischer Bauweise und großem Garten mit schönem Altbaumbestand, komplett eingezäunt, schöne Siedlungslage.

2.433 m² Garten 1 Balkon fGEE 3,61

2.630 m² Grdfl. 1 Terrasse

HWB 397

Kaufpreis: € 417.000 T +43 5 0100 - 26257 Obj.-Nr. 960/58036 hans.zottl@sreal.at



3903 Echsenbach: Einfamilienhaus mit tollem Garten

In zentraler Siedlungs- und Aussichtslage mit umzäunten Garten, rd. 64 m² Nutzfläche im EG, rd. 31 m² Nutzfläche im OG, Teilkeller, zwei Nebengebäude, ZH-Fernwärme. 799 m² Grdfl. 6 Zimmer fGEE 3,30

682 m² Garten HWB 374 1 Balkon

Kaufpreis: € 159.000 Obj.-Nr. 960/67019 T+43 5 0100 - 26257 hans.zottl@sreal.at

3910 Zwettl-Niederösterreich: Neuer Preis - Stadthaus in Zentrumslage

Stadthaus in der schönen Waldviertler Braustadt, Top-Innenstadtlage, BJ 1929, Gas-Zentralheizung, Elektro-, Wasserinstallation und Kanal wurden saniert.

101 m² Grdfl. fGEE 4,02 **HWB 364**

Kaufpreis: € 145.000

T +43 5 0100 - 26257

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

6 Zimmer



3911 Uttissenbach: Baugrundstück Nähe Zwettl In schöner, leicht erhöhter Ortsrandlage, 1.929 m² neu

vermessen, Bauland Agrar, Kanal-, Wasser und Stromanschluss an Grundgrenze, Leerverrohrungen vorbereitet, Zufahrt wurde gebaggert und planiert. 1.929 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 69.580 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/63031 hans.zottl@sreal.at



3920 Groß Gerungs: Tolles Wohnhaus in Ruhelage mit bezauberndem Ausblick

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

784 m² Garten 2 Balkone fGEE 1,21

903 m² Grdfl.

6 Zimmer HWB 127,80

Kaufpreis: € 250.000 Obj.-Nr. 960/66150 T +43 5 0100 - 26257 hans.zottl@sreal.at



3920 Groß Gerungs: Mietwohnung in zentraler Lage

Im 2. Stock eines geschichtsträchtigen Hauses, mit Einkaufsmöglichkeit im Haus, Fernwärme, Vorraum, Duschbad mit WC, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer mit kleinem Abstellraum, Kaution.

HMZ € 385,00, BK € 85,00, HK € 100,00, USt € 67,00 60 m² Wfl. 3 Zimmer fGEE 1,20 1 Balkon

Gesamtmiete: € 637 T +43 5 0100 - 26234

Obj.-Nr. 960/66927 heiko.mlejnek@sreal.at



3921 Langschlag: Bauernhaus mit großzügigen Nebengebäuden

Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert, Flächenwidmung Bauland Kerngebiet, umschlossener, uneinsehbarer Innenhof, Nebengebäude mit Stall, Schuppen, Kellerraum, Holzlager, Stellflächen.

136 m² Nfl. HWB 474 Kaufpreis: € 99.000 T +43 5 0100 - 26257

1.317 m² Grdfl. fGEE 3,64

Obj.-Nr. 960/67001 hans.zottl@sreal.at



3925 Arbesbach: Großes Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten und Keller

Zum Verkauf angeboten wird dieses im Jahre 1973 in Ziegelmassivbauweise errichtete Einfamilienhaus in einmaliger Lage mit herrlichem Ausblick ins Grüne.

173.6 m² Wfl. 7 Zimmer HWB 289,40

263,67 m² Nfl. 2 Terrassen fGEE 2,70

Kaufpreis: € 350.000 T +43 5 0100 - 26281

3.243 m² Grdfl. Obj.-Nr. 960/61883

margit.zettel@sreal.at



3931 Schweiggers: Landhaus mit Garten Nähe Zwettl

Landhaus in ruhiger Siedlungsrandlage, mit schönem Ausblick und ein Garten zum Entspannen und Genießen, Wohneinheit 1 rd. 30 m² Nutzfläche, Wohneinheit 2 rd. 75 m² Nutzfläche, Keller inkl. Garage, Brunnen

105 m² Nfl. HWB 355

910 m² Grdfl. fGEE 6,45

Kaufpreis: € 125.000 T +43 5 0100 - 26257

Obj.-Nr. 960/67044 hans.zottl@sreal.at

4 Zimmer



3943 Schrems: Eigentumswohnung in ruhiger und zentrumsnaher Lage

In der schönen Granitstadt Schrems, im 2. Obergeschoss, Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang auf Balkon, 2 Zimmer, teilmöbliert, Kellerabteil und 2 Parkplätze.

65 m² Nfl. **HWB 160**

3 Zimmer fGEE 2,91 1 Balkon

Kaufpreis: € 65.000 T +43 5 0100 - 26257

Obi.-Nr. 960/66863 hans.zottl@sreal.at



3945 Hoheneich: Rendite-Objekt mit Entwicklungspotential

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

2.037 m² Garten

2.353 m² Grdfl. fGEE 3,48 HWB 358 Kaufpreis: € 215.000 T +43 5 0100 - 2625 +43 5 0100 - 26257

1 Terrasse

Obi.-Nr. 960/65634 hans.zottl@sreal.at



3961 Hörmanns bei Weitra: Idyllischer Reiterhof in ländlicher Atmosphäre mit großzügigem Platzangebot

Vierkanthof und Pferdeparadies, Outdoor-Reitplatz, Roundpen mit Flutlicht, Wiesen- und Weidekoppel, Innenhof, 9 Pferdeeinstellboxen, Reithalle mit Sandboden und

+43 5 0100 - 26257

Kaufpreis: € 399.000

Obi.-Nr. 960/67175 hans.zottl@sreal.at

2 Terrassen



3970 Weitra: Landhaus mit großem Nebengebäude und Garten

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

146.3 m² Nfl. 5 Zimmer

1.063 m² Garten HWB 278

1.363 m² Grdfl. fGEE 3,44

Kaufpreis: € 99.000 T +43 5 0100 - 26257 Obj.-Nr. 960/62444 hans.zottl@sreal.at



7000 Eisenstadt: Archimedisches Wohnhaus

Zum Verkauf gelangt dieses archimedisches Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Keller, wunderschönem Naturgarten und Schwimmbiotop mit Holzsteg.

185,36 m² Wfl. 6,5 Zimmer Ruhelage

284 m² Nfl. 1 Balkon HWB 71,60

Kaufpreis: € 1.190.000 T+43 5 0100 - 26265

1.930 m² Grdfl. Kamin fGEE 1,25

Obj.-Nr. 960/67033 andreas.vanek@sreal.at



7000 Eisenstadt: 1-Zimmer-Starterwohnung

In der Nähe des Zentrums befindet sich diese 1-Zimmer-Starterwohnung mit möblierter Küche, Bad mit getrenntem WC und KFZ-Abstellplatz. Eine gewerbliche Nutzung ist ebenfalls möglich.

24,17 m² Wfl. Küche HWB 197,60

1 Zimmer Bad mit Dusche

Kachelofen getrenntes WC

Kaufpreis: € 120.000 T +43 5 0100 - 26265

Obj.-Nr. 960/66897 reas.vanek@sreal.at



7011 Siegendorf: Traumliegenschaft mit Garten und Biotop Diese schöne Liegenschaft bietet auf 2 Ebenen mit 5 Zimmern, Garten mit Gerätehütte und Nebengebäude mit Doppelgarage viel Platz.

165,72 m² Wfl. 1 Terrasse Schrankraum fGEE 0,95

930 m² Grdfl. große Wohnküche

5 Zimmer 2 Bäder **HWB 28**

Kaufpreis: € 520.000 T +43 5 0100 - 26265

Obj.-Nr. 960/67036 andreas.vanek@sreal.at



7012 Zagersdorf: Hochwertig errichtete Doppelhaushälfte 2019 wurde dieses Gebäude mit hochwertigen Materialien errichtet und entsprechend ausgestattet.

149 m² Wfl. Nebengebäude

168.85 m² Nfl. Garage HWB 42.82 fGEE 0.93

Kaufpreis: € 492.000 T +43 5 0100 - 26265 412 m² Grdfl. Carport

Obi.-Nr. 960/66083



7053 Hornstein: Wunderschöner Baugrund in Ruhelage mit Altbestand und schönem Ausblick

Zum Verkauf gelangt dieser schöne Baugrund mit Altbestand aus dem Jahr 1963 in absoluter Ruhelage. Das Grundstück ist durch Strom, Wasser, Kanal und Kabelplus aufgeschlossen

720 m² Grdfl.

Altbestand mit ca. 51 m² Ruhelage

aufgeschlossen BJ 1963

Kaufpreis: € 240.000 T +43 5 0100 - 26265

Obj.-Nr. 960/65665 andreas.vanek@sreal.at

43



7092 Winden am See: Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit hellem Ambiente und wunderschönem Garten!

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet nicht nur einen zeitgemäßen, hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch einen uneinsehbaren, idyllischen Garten

148,39 m² Wfl. 1 Balkon Klimaanlage

1 Terrasse HWB 49,40 Kaufpreis: € 798.000 T +43 5 0100 - 26281

651 m² Grdfl.

4 Zimmer Fußbodenheizung fGEE 0,78

Obj.-Nr. 960/66901 margit.zettel@sreal.at



7100 Neusiedl am See: Grundstück in absoluter Ruhelage

Das großzügige Grundstück befindet sich in einer charmante Ortschaft mit reicher Geschichte und malerischer Landschaft, bekannt für ihre Weinproduktion und ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten mit ca. 3.930 m² Grundfläche, offene od. halboffene Bebauungsweise, 40% Verbauungsdichte der Gesamtfläche.

3.930 m² Grdfl. Ruhelage Kaufpreis: € 1.490.000 T +43 5 0100 - 26251

zentrumsnah Obj.-Nr. 960/66978 alain.zeiler@sreal.at Solide vorsorgen mit Immobilien.



s REAL • WOHNEN



7100 Neusiedl am See: Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Keller und zwei Autoabstellplätzen

Zum Verkauf gelangt diese moderne Doppelhaushälfte mit gemütlichen Garten, lichtdurchfluteten hohen Räumen und einer durchdachten Raumaufteilung.

217,5 m² Grdfl. HWB 35,10 114,38 m² Wfl.

Kaufpreis: € 449.000 T+43 5 0100 - 26281

1 Terrasse

fGEE 0.70 Obj.-Nr. 960/66991 margit.zettel@sreal.at



7222 Rohrbach bei Mattersburg: Wunderschöner, belagsfertiger Bungalow in traumhafter Ruhelage

Auf einer Anhöhe bietet dieser belagsfertige Bungalow eine wunderschöne Aussicht auf die umliegende Hügellandschaft.

130 m² Wfl. 952 m² Grdfl. 3 Zimmer gepflegter Garten HWB 98 Rohdachboden 2 Terrassen Garage

Kaufpreis: € 398.000 Obi.-Nr. 960/65683 +43 5 0100 - 26265 andreas.vanek@sreal.at



7331 Weppersdorf: Teilsaniertes und bezugsfertiges Einfamilienhaus mit Garage und großem Garten

In absoluter Ruhelage befindet sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968. Küche, Bad und WC wurden renoviert und sind in einem sehr guten Zustand!

84,05 m² Wfl. 170,25 m² Nfl. 1.417 m² Grdfl. 3 Zimmer 1 Terrasse Ziegelmassivhaus HWB 297.60 fGEE 4,60

Kaufpreis: € 200.000 Obi.-Nr. 960/67201 +43 5 0100 - 26331 marco.stipsits@sreal.at



7400 Oberwart: Zentrumsnahes Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten - 2 Grundstücksparzellen

Separateri Worlheimierin 2 Gründsucksparzeiteri Zum Verkauf gelangt dieses Wohnhaus mit 2 separaten Wohneinheiten. Im EG befindet sich eine Einheit mit ca. 134 m² und im OG die Zweite mit ca. 91 m².

225 m² Wfl. 6.5 Zimmer HWB 177,30

Kaufpreis: € 280.000 T +43 5 0100 - 26331

275 m² Nfl. Lagerraum fGEE 2,21

29 m² Grdfl. Wirtschaftsraum

Obj.-Nr. 960/66121 marco.stipsits@sreal.at



7410 Loipersdorf im Burgenland: Großzügiges Einfamilienhaus in bester Qualität

Dieses Einfamilienhaus bietet mit 7 Zimmern, 3 Bädern, 4 WCs, 2 Abstellräumen, großem Garten, Terrasse und Doppelgarage viel Platz für die ganze Familie.

237 m² Wfl. 1.452 m² Grdfl. Sauna

360 m² Nfl. 7 Zimmer HWB 55,90

Kaufpreis: € 560.000 T +43 5 0100 - 26428

1.200 m² Garten 2 Terrassen fGEE 0,95

Obj.-Nr. 960/67165 david.rader@sreal.at T +43 5 0100 - 26428



7411 Markt Allhau: Solides Einfamilienhaus

Zum Verkauf gelangt dieses belagsfertige Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage mit unverbaubarem Blick Richtung Süd-Ost und 2 PKW-Stellplätzen.

108 m² Wfl. 117 m² Nfl. 4 Zimmer 1 Terrasse Fußbodenheizung HWB 55,30

Kaufpreis: € 398.000

660 m² Grdfl. Erstbezug fGEE 0,73 Obi.-Nr. 960/65956 david.rader@sreal.at



7411 Buchschachen: Großes Einfamilienhaus mit Keller

Zum Verkauf gelangt dieses Einfamilienhaus mit 8 Zimmern, 2 Bädern und 2 Küchen. 2019 wurde der Dachstuhl ausgebaut und das Dach neu eingedeckt.

207 m² Wfl. 7,5 Zimmer Sofortbezug fGEE 1,22

Kaufpreis: € 295.000 T +43 5 0100 - 26331

623 m² Garten moderne Pelletheizung

.574 m² Grdfl. Ziegelmassiv HWB 29,47

Obj.-Nr. 960/66180 marco.stipsits@sreal.at



7431 Jormannsdorf: Nähe Therme Bad Tatzmannsdorf In ruhiger Lage befindet sich dieses Traumhaus mit bis zu 2

Wohneinheiten und sehr schönem Ausblick 151 m² Wfl. 8 Zimmer 2 Bäder

1 302 m² Nfl. Garage

zentral begehhbar | HWB 220,90 Kaufpreis: € 399.000 +43 5 0100 - 26331

2.500 m² Grdfl. großer Garten teilsaniert

fGEE 2,35 Obi.-Nr. 960/66880 marco.stipsits@sreal.at



7472 Dürnbach im Burgenland: Traditionelles Landhaus In ruhiger Lage des sonnigen Südburgenlandes befindet sich

dieses teilrenovierte Landhaus mit Garten. 102 m² Wfl. 130.95 m² Nfl. . Abstellraum

+43 5 0100 - 26331

Terrasse PKW-Abstellplatz HWB 392,40 fGEE 4,37 Kaufpreis: € 99.990

Obi.-Nr. 960/66881

768 m² Grdfl.

Bad mit Wanne BJ 1958



7521 Gaas: Gut erhaltenes ehemaliges Bauernhaus

Sie wollen eine Kleinlandwirtschaft betreiben und die Tradition dieses Hauses weiterleben lassen, dann bietet diese Liegenschaft die idealen Voraussetzungen dafür.

150 m² Wfl. 5 Zimmer 2 Bäder 5 Abstellräume HWB 159,30 Kaufpreis: € 240.000 T +43 5 0100 - 26428

350 m² Nfl. 2.690 m² Grdfl. 3 WCs fGEE 2,20

Obj.-Nr. 960/67083 david.rader@sreal.at



7540 Güssing: Historisches Stadthaus

Am Fuße der Burg Güssing befindet sich dieses historische Haus. Von außen versteckt dieses altehrwürdige Stadthaus geschickt seine räumliche Großzügigkeit.

226 m² Wfl. 1.929 m² Grdfl. 362 m² Nfl. 7 Zimmer 1 Terrasse HWB 202,70

.500 m² Garten l Balkon Fischgrätparkettböden fGEE 2,35 Doppelflügeltüren

Kaufpreis: € 325.000 T +43 5 0100 - 26428 Obj.-Nr. 960/66233 david.rader@sreal.at



8380 Jennersdorf: Zweifamilienhaus mit viel Potential

Dieses Objekt biete 2 jeweils ca. 130 m² große separate Wohneinheiten die gesondert begehbar sind. Jede Wohneinheit hat 3 Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Wirtschaftstraum, Bad uns sep. WC. 271 m² Wfl. | 380 m² Nfl. | 963 m²

11 Zimmer Garage

Kaufpreis: € 325.000 T +43 5 0100 - 26428

. 963 m² Grdfl. Solaranlage fGEE 4,70 1 Terrasse HWB 180,30 Obj.-Nr. 960/65271 david.rader@sreal.at

GEWERBE

DIE BESTE BASIS FÜR IHR BUSINESS.





1010 Wien: Archiv- bzw. Lagerfläche

In einem Ringstraßenpalais gegenüber der Börse wird die ehemalige Portierloge als Lagerfläche vermietet. Sie liegt im 1. Stock und ist vom Hauseingangsbereich direkt über eine sehr schmale Wendeltreppe zugänglich. HMZ €1.004,64, BK €115,53, USt €224,04

3 Zimmer HWB 174,60

sanierungsbedürftig | am Schottenring

Gesamtmiete: € 1.344,21 +43 5 0100 - 26330

Obj.-Nr. 960/65636 alexander.kepka@sreal.at



1100 Wien: Großes Büro am Wienerberg

Zur Vermietung gelangt eine ca. 245,82 m² große, moderne und helle Bürofläche in guter Lage des 10. Wiener

Gemeindebezirks. HMZ €1.794,48, BK €639,13 245,82 m² Nfl.

7 Zimmer zentrale Diele

Teppichboden HWB 87 Gesamtmiete: € 2.433,61 +43 5 0100 - 26260

Teeküche

2. Stock (ohne Lift) Abstellraum

Obi.-Nr. 965/640 paul.tibaj@sreal.at



1120 Wien: Großzügige Ordination/Praxis im Edelrohbau Die zum Verkauf stehende Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoß eines 8-stöckigen Wohnhauses, das im Juni

2023 fertiggestellt wurde. 1 Terrasse

124 12 m² Nfl 5 7 immer Teeküche westseitige Terrasse

HWB 26.73 fGEE 0,67 Kaufpreis: € 472.100 T +43 5 0100 - 26260

+43 5 0100 - 26260

Obi.-Nr. 965/874 paul.tibaj@sreal.at



1120 Wien: neuwertiger Eissalon in TOP Frequenzlage

12., Eissalon - Kaffee & Konditorei Verkaufsfläche ca. 103 m², 2020 komplett neu saniert und renoviert, hochwertige Ausstattung, Kellerräumlichkeiten ca. 80 m², Schanigarten ca. 85 m², TOP Frequenzlage. HMZ €1.135,71, BK €255,02, USt €286,16

102.83 m² Nfl. Gesamtmiete: € 1.716,99

Obi.-Nr. 965/881 T+43 5 0100 - 26251 alain.zeiler@sreal.at



1160 Wien: Geräumiges Büro mit Grünblick

Bürofläche (wird gerade saniert - Mieter können Wünsche einbringen), ruhige Lage neben Kongreßpark HMZ €1.387,28, BK €316,41, USt €340,74

145,76 m² Nfl. Sanitäranlage

3 Zimmer 2. Liftstock

Teeküche gute öffentliche Anbindung

HWB 46

Gesamtmiete: € 2.044,43 T +43 5 0100 - 26260

Obj.-Nr. 965/812 paul.tibaj@sreal.at



1230 Wien: Bürofläche in guter Lage

Repräsentatives Bürohaus, parkähnliche Anlage, in Seitengasse der Breitenfurter Str., nahe Bhf. Atzgersdorf. HMZ €3.449,32

1 m² Nfl. ausreichende Parkplätze fGEE 1,09

4 Zimmer Sanitäranlage Küche HWB 84,20

Gesamtmiete: € 3.449,32 T +43 5 0100 - 26260

Obj.-Nr. 965/944 paul.tibaj@sreal.at



1230 Wien: Neue Lagerfläche in guter Lage

in einer parkähnlichen Anlage in einer Seitengasse der Breitenfurter Straße, nahe Bhf. Atzgersdorf, Lastenlift mit Traglast von 1600 kg HMZ €6,11, BK €3,01

160 m² Nfl. Ladefläche zum Parken Raumhöhe 4,6 m | unbeheizte Fläche

Gesamtmiete: € 9,12 T +43 5 0100 - 26260

Obj.-Nr. 965/912 paul.tibai@sreal.at



2441 Mitterndorf an der Fischa: Betriebsbaugrundstück mit Potential

Liegenschaft 3.000 m2 Grdfl.

Kaufpreis: € 360.000 T +43 5 0100 - 26251

Obi.-Nr. 965/814 alain.zeiler@sreal.at



2490 Ebenfurth: Anlageobjekt - attraktive vermietete

Gewerbezone 1. - Das Objekt wurde ursprünglich zur Eigennutzung geplant.

3.353 m² Nfl. zentraler Lagerbereich HWB 35

13.952 m² Grdfl. freistehender Bürotrakt

hochwertig modern

Kaufpreis: € 5.820.000 T +43 5 0100 - 26253

Obj.-Nr. 965/838 walter.adelmann@sreal.at



2700 Wiener Neustadt: Bürofläche in Bahnhofsnähe

Zur Vermietung gelangt eine moderne Bürofläche mit einem Ausmaß von ca. 310 m². Weitere Teilflächen im Untergeschoss können zusätzlich angemietet werden. HMZ €2.802,95, BK €812,85

310 m² Nfl. Außenjalousien

Gesamtmiete: € 3.615,80 T +43 5 0100 - 26260

Strukturierte EDV Verkabelung

Brandmeldeanlage

Teilklimatisiert Teeküche

Obj.-Nr. 965/916 paul.tibaj@sreal.at



2751 Wiener Neustadt: Firmensitz zu alleinigen Nutzung

Ideal für diejenigen, die nach einer Industrie-, Produktionsoder Betriebsimmobilie suchen

2 665 m² Nfl Verkehrsanbindung

Kaufpreis: € 1.750.000 T +43 5 0100 - 26253

1 3.813 m² Grdfl unmittelbarer Nähe sehr guter Zustand HWB 107,40

6 Abstellplätze einzigartige Lage fGEE 1,31

Obj.-Nr. 965/942 walter.adelmann@sreal.at



3100 St. Pölten: Büroflächen

Großzügige Büroflächen in den beiden oberen Stockwerken eines Wohnhauses, im unteren Teil ein Großraumbüro, separater Raum, Server, Teeküche, WC-Anlagen, im oberen Teil ein Großraumbüro, abgetrennter Besprechungsraum. HMZ €1.990,00

220 m² Nfl. fGEE 1,39

2 Zimmer

| HWB 97

Gesamtmiete: € 1.990 T +43 5 0100 - 26248

Obj.-Nr. 960/66286 cayan.acar@sreal.at



3430 Tulin an der Donau: Investmentchance Tourismus Sektor attraktives 51 Zimmer Hotel samt Erweiterungsmöglichkeiten!

Sowohl dem Geschäftsreisenden, als auch dem Kultur-, Sport- und Erholungsgast bieten 51 moderne und klimatisierte Zimmer beste Voraussetzungen, um den Aufenthalt so richtig zu genießen! Das Gebäude ist 2008-2009 in massiver Bauweise errichtet worden und befindet sich in einem sehr guten und äußerst gepflegten Zustand. Derzeit wird das Objekt als Hotel genutzt, folgende Möglichkeiten sind vorstellbar! Ärztezentrum, Seminarzentrum, Schulungszentrum usw.

3.000 m² Nfl. klimatisiert Hotelbar möbliert I ift fGEE 0,80

Kaufpreis: € 4.490.000 T +43 5 0100 - 26253

3.228 m² Grdfl. Nichtraucherhotel Radkeller Spieleraum Fitnessbereich

51 Zimmer Wellnessbereich Frühstücksbuffet W-LAN HWB 33,60

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



3950 Gmünd: Anlageobjekt - Anleger aufgepasst: Ärzte-Zentrum im Stadtzentrum von Ğmünd

Ein TOP Anlegerobjekt mit 3 Geschossen in Gmünd, in zentraler Stadtlage in massiver Bauweise, steht zum Verkauf. Im EG befindet sich der behindertengerechte Eingangsbereich, Stiegenhaus, Technikraum mit Gasheizung, Behinderten-WC, Personalraum mit Teeküche und Dienstzimmer (wäre als Kleinwohnung zu vermieten) und Geschäftsräumlichkeit mit Nebenräumen. Die Durchfahrt zum Garten mit Stellplätzen wird auch als Einstellraum für einen Pkw genutzt. Das gesamte erste Obergeschoss ist die vermietete Praxis mit großzügigem Wartebereich und Behandlungsräumen mit Nebenräumen. Ein OP-Raum mit Schleuse ist ebenfalls vorhanden. Das Dachgeschoss wurde 2010 ausgebaut und ist zu rund 2/3 als Ordination vermietet

871 m² Grdfl.

435.66 m² Nfl. Ein top Anlegerobjekt HWB 81

+43 5 0100 - 26257

zentrale Stadtlage fGEE 1,09 Kaufpreis: € 825.000

1 Terrasse Lift

> Obj.-Nr. 960/66930 hans.zottl@sreal.at



3665 Bärnkopf: Gasthof und Geschäftshaus im Luftkurort

Unvergleichbare schöne Lage im ruhigen Luftkurort, Gasthof mit Fremdenzimmer, Festsaal, Wintergarten, privater Wohnbereich, Geschäftslokal an Nahversorger verpachtet. 943,6 m² Nfl. 1.936 m² Grdfl. | HWB 265 fGEÉ 1,93

Kaufpreis: € 385.000 T +43 5 0100 - 26257 Obi.-Nr. 960/55963



3910 Zwettl-Niederösterreich: Großzügige Bürofläche oder Wohnung im Stadtzentrum

Wornlang im Stattzerhaut Großzügige Nutzfläche in Zwettler Innenstadt, im 1. Liftstock, Vorraum, großer Büroraum, zweiter Büroraum, AR, Raum (ehem. Küche, dzt. leer), WC, sofort beziehbar, Gasheizung. HMZ € 1.268,01, BK € 280,00, USt € 309,60

140,89 m² Nfl. I HWB 39

Gesamtmiete: € 1.857.61 T +43 5 0100 - 26257

Obi.-Nr. 960/61436



7000 Eisenstadt: Büro in perfekter Innenstadtlage

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

HMZ €1.850,70, BK €279,00, USt €425,94 1. Liftstock

186 m² Nfl. 5,5 Zimmer HWB 47 Klimaanlage Gesamtmiete: € 2.555,64 T +43 5 0100 - 26265

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



7000 Eisenstadt: Schönes Büro in Innenstadtnähe

Im ersten Stock gelegen, mit einer schönen Helligkeit durch die südlich-südwestliche Ausrichtung, bietet das Büro viel Platz und Staumöglichkeiten.

HMZ €812,00, BK €174,00, USt €197,20 116 m² Nfl.

Kundenparkplätze HWB 94,70

4 Zimmer Empfangsbereich

sehr gut

Gesamtmiete: € 1.183,20 T +43 5 0100 - 26265

Obj.-Nr. 960/62314 andreas.vanek@sreal.at



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

Das geräumige Büro befindet sich in einem 2006 neu errichteten Büro-/Wohngebäude und verfügt über eine zentrale Raumaufteilung. HMZ €1.850,00, BK €279,00, USt €425,80

186 m² Nfl. Klimaanlage

5 Zimmer HWB 47,20 Gesamtmiete: € 2.554 T +43 5 0100 - 26265 .554,80

1. Liftstock fGEE 1,09 Obj.-Nr. 960/65621



7400 Oberwart: Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten und Gewerbemöglichkeit

Diese Liegenschaft kann sowohl zur Verwirklichung des persönlichen Wohntraumes, als Investitionsobjekt oder zur gewerblichen Nutzung dienen.

195,24 m² Wfl. 8 Zimmer HWB 90

295.23 m² Nfl. 2 Balkone fGEE 1,18

1.823 m² Grdfl. 2 Loggias

Kaufpreis: € 395.000 T +43 5 0100 - 26331

Obj.-Nr. 960/67156 marco.stipsits@sreal.at

Wir sind immer für Sie da, und ganz in Ihrer Nähe! Die s REAL Immobilienfachberater:innen betreuen jede Immobilie in jeder Region – österreichweit.

WIEN

s REAL Wien

Landstraßer Hauptstraße 60, 1030 Wien T +43 5 0100 - 26200 office@sreal.at

s REAL Wien

Am Belvedere 1, 1100 Wien T +43 5 0100 - 26328

BURGENLAND

s REAL Eisenstadt

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

s REAL Oberwart

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

s REAL Neusiedl am See

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

NIEDERÖSTERREICH

s REAL Amstetten

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

s REAL Haag

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

s REAL Korneuburg

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

s REAL Mödling

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

s REAL St. Pölten

Josefstraße 120, 3100 St. Pölten T +43 5 0100 - 26236 sanktpoelten@sreal.at

s REAL Zwettl

Sparkassenplatz 1/1/1, 3910 Zwettl T +43 5 0100 - 26224 waldviertel@sreal.at

In allen Filialen der Erste Bank, Sparkasse und s Bausparkasse, zum Beispiel: Baden, Hollabrunn, Mistelbach, Krems, Tulln, ...

