

WOHNEN

s REAL Immobilien

IMMOBILIENHIGHLIGHTS OBERÖSTERREICH

AUSGABE 01/2024

Bundesländerreport

Topchancen für Käufer:innen

Nachhaltigkeit immer wichtiger

s REAL
Immobilien

VORWORT



Ernst Mittermair

Geschäftsführer s REAL Oberösterreich

Foto © Mobile Fotografie – Sabine Koeck

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.

Ernst Mittermair

Geschäftsführer s REAL Oberösterreich

High- lights

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



4055 Pucking: Großes Wohnhaus mit Pool

Exklusives Wohnen in zentrumsnaher Siedlung. Geräumiges Traumhaus (238 m² Wohnfläche, 778 m² Grundfläche), erbaut 2019 mit hochwertigen, modernen Materialien. Fußbodenheizung, Wärmepumpe und Photovoltaikanlage ermöglichen sehr niedrige Betriebskosten. Variables Raumkonzept. 50 m² teilüberdachte Terrasse, Salzwasserpool. HWB 35,37 kWh/m²a, fGEE 0,62, KP € 980.000.

Kontakt: Dr. Wernher Messenböck
Tel. 0664 8184406
wernher.messenboeck@sreal.at





5222 Munderfing: Moderner Bungalow in Munderfing

Wunderschöner Bungalow in zentraler Lage von Munderfing, erbaut 2017. 165 m² Wohnfläche, fünf Zimmer, 542 m² Grundfläche. Ausgebautes Dachgeschoss, wunderschöne Terrasse, Garten, 25 m² Garage. Nachhaltige Bauweise. HWB 49 kWh/m²a, KP € 599.000.

Kontakt: Heinrich Lohberger
Tel. 05 0100 - 26319
heinrich.lohberger@sreal.at



4531 Kematen an der Krems: Erstbezug Penthouse

Einzigartige Terrassenwohnung mitten im Zentrum. Außergewöhnliches Wohnbauprojekt vereint urbanes Lebensgefühl und Natur. Nähe Golfplatz, stylische Wohnung, Lift. 120 m² Wohnfläche, zwei Loggien/Terrassen (insgesamt 52 m²), Kellerabteil, zwei Tiefgaragenplätze. HWB 42 kWh/m²a, fGEE 0,8, KP € 650.000.

Kontakt: Astrid Sattlberger Tel. 05 0100 - 26452, astrid.sattlberger@sreal.at

INHALT

Highlights	2
Bundesländerreport	4
Projekte	14
Zentralraum Linz	18
Zentralraum Wels	21
Mühlviertel	23
Traunviertel	25
Hausruckviertel	27
Innviertel	29
Salzkammergut/ Andere Bundesländer	31

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

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



Bewerten

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

IMPRESSUM

Redaktion: Real Service für oberösterreichische Sparkassen Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H, Alexandra Sommerhuber, www.sreal.at

Fotos: k25 Werbeagentur GmbH, iStock, AdobeStock

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

Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz: www.sreal.at/de/offenlegung-oberoesterreich

Medieninhaber und Herausgeber: Real Service für oberösterreichische Sparkassen Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H, Promenade 09, 4020 Linz, T +43 05 0100 - 26461
Geschäftsführer: Ernst Mittermair, Rüdiger Raab

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

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 inkludiert wurden folgende Objekttypen:

- 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

OBER- ÖSTERREICH



„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

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.

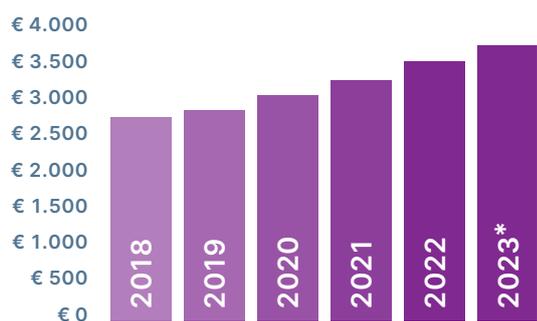
Rückblick 2023

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 bietet 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.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



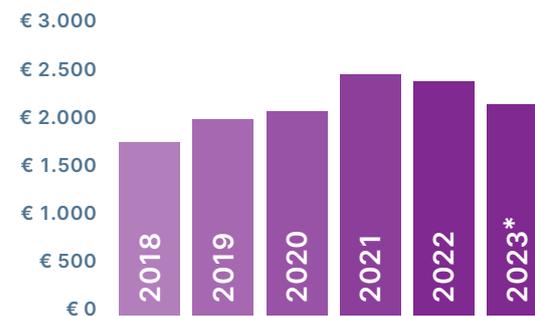
Status quo

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 Abschlüsse 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.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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.

„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

BURGENLAND



KÄRNTEN/ OSTTIROL



„Verkäufer:innen und Käufer:innen werden sich 2024 wieder vermehrt auf einer gemeinsamen Preis-ebene treffen. Diese wird etwas niedriger sein als in den Vorjahren.“

Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten

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 Wohnraum 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.

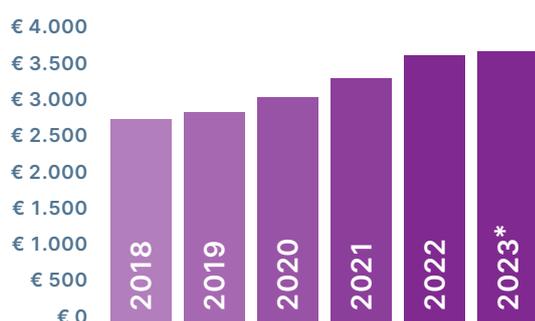
Trends und Regionen

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 angebotenen 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.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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.

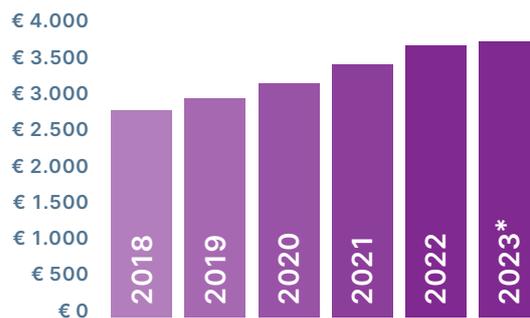
Ausblick 2024

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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

NIEDER- ÖSTERREICH



SALZBURG



„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

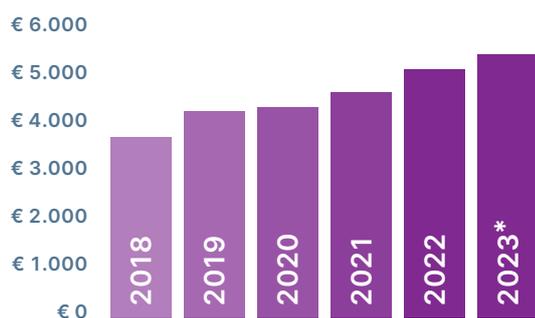
Rückblick 2023

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,

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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 1990er- bis 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.

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.

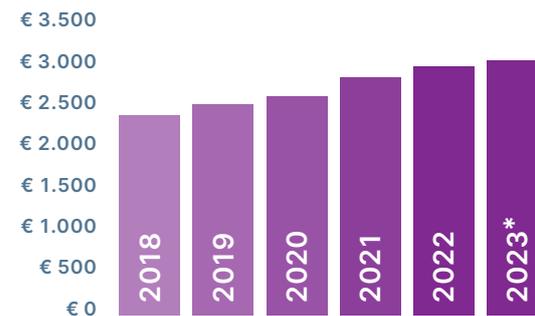
Trends und Regionen

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 Neubauwoh-

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



nungen 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.

„Die Überhitzung ist vorbei, der Normalisierungsprozess weitgehend geschafft. Immobilien werden wieder für mehr Menschen erschwinglich.“

Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark

STEIERMARK



TIROL



„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

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 Sport- und 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.

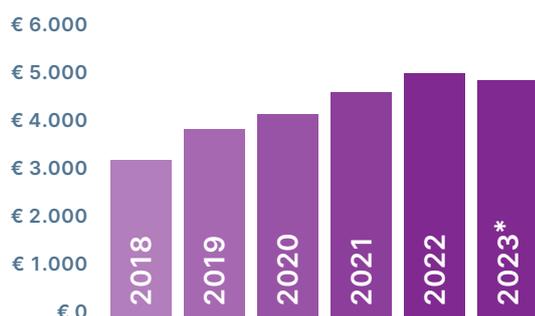
Rückblick 2023

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.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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 Premi-ummobilien 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.

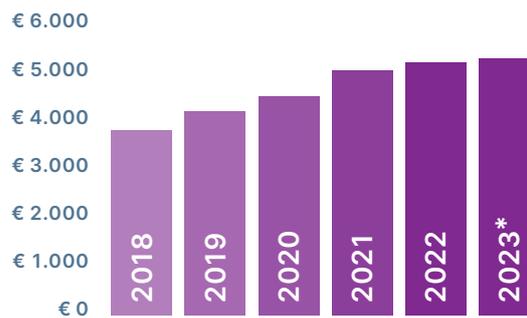
Rückblick 2023

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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.

„Verkäufer:innen müssen sich an die neue Preisrealität anpassen. Außerdem gewinnen Faktoren wie Lage und Energieeffizienz bei dem großen Angebot weiter an Bedeutung.“

Christian Hagspiel, Geschäftsführer s REAL Vorarlberg

VORARLBERG



WIEN



„Die mangelnde Nachfrage nach Eigentum erhöht derzeit den Druck auf den Mietmarkt – speziell Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind gefragt. Bei Eigentumswohnungen zeigt sich wieder die alte Weisheit: Lage, Lage, Lage. Wer eine qualitative Wohnung in guter Lage gekauft hat, wird von sinkenden Preisen weniger betroffen sein.“

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

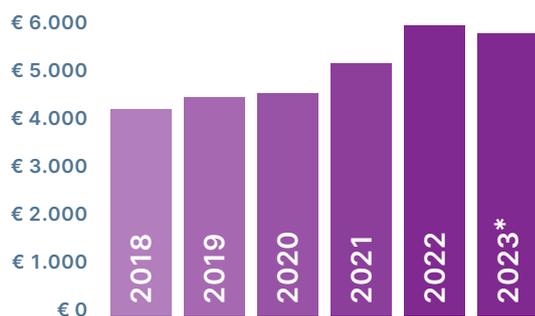
Grundsätzlich muss gesagt werden, dass die Faktoren, die derzeit auf den Markt wirken, wie etwa Inflation, Finanzierung oder Baukosten, von außen kommen. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich im ersten Halbjahr 2024 die Situation wieder beruhigen

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.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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.



4020 Linz: Marienhof – Das Büro im Herzen von Linz

In sehr guter und ruhiger Linzer Innenstadtlage, parallel zum Taubenmarkt und zwischen Graben und Bethlehemstraße befindet sich dieses Büro mit guter Anbindung und ausgezeichneter Infrastruktur. Modernste Bauweise, hochwertige Ausstattung und effiziente Energiestandards kennzeichnen dieses Objekt, welches sich in einem ruhigen Innenhof mit Grüninseln befindet. Die Fassade in Weiß-, Grau-, und Beigetönen mit viel Glas ist am Abend beleuchtet und bildet einen speziellen Blickfang. Das Büro TOP II-4 hat eine Fläche von ca. 100 m² ist mit Personenlift erreichbar und daher barrierefrei.

HMZ € 1.057,00, BK € 254,34, USt € 262,27

100 m² Nfl.

hochwertige
Ausstattung
HWB 46

Personenlift

fGEE 0,81

zentrale Lage

Gesamtmiete: € 1.573,61
T +43 5 0100 - 26309

Obj.-Nr. 964/28992
gabriele.hentschlaeger@sreal.at



4020 Linz: Marienhof – Attraktives Geschäftslokal im Zentrum

In einem wunderschönen Innenhof, im Herzen von Linz, umgeben von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hippen Gastroszene, befinden sich dieses Geschäftslokal. Modernste Bauweise, hochwertige Ausstattung und effiziente Energiestandards kennzeichnen dieses Objekt, in dem sich auch noch exklusive Penthäuser, moderne Arztpraxen und Büros befinden und hier ein wunderbares Ensemble bilden. Die Fassade in Weiß-, Grau-, und Beigetönen mit viel Glas ist am Abend beleuchtet und ein spezieller Blickfang beim Shoppen im Innenhof. Der Eingang der Geschäfte erfolgt über den neu gestalteten Innenhof, welcher auch als Auslage genutzt werden kann. Außerdem sind die Geschäfte auch vom neu renovierten Stiegenhaus aus erreichbar.

HMZ € 1.070,00, BK € 199,26, USt € 253,85

77 m² Nfl.
barrierefrei

Herzen von Linz
HWB 21

zentrale Lage
fGEE 0,66

Gesamtmiete: € 1.523,11
T +43 5 0100 - 26309

Obj.-Nr. 964/29043
gabriele.hentschlaeger@sreal.at



4040 Linz: Außergewöhnliches Neubauprojekt in Linzer Top Lage - Modernes Wohnen am Auberg

In sehr begehrter Stadtlage von Linz-Urfahr werden auf einem rund 2.500m² großem Grundstück insgesamt 42 Wohneinheiten auf 4 Geschoße und eine Parkgarage erbaut. Eine optimale Kombination aus 1, 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen mit intelligent geplanten Grundrissen. Baufertigstellung ist für den Sommer 2025 geplant. Die Liegenschaft befindet sich im Norden von Linz und garantiert gute Nachbarschaft in sehr beliebter Wohngegend mit viel Grün. Der Linzer Hauptplatz ist ebenso wie die Anton-Bruckner-Universität in wenigen Minuten zu erreichen. Weiteres gibt es in der Umgebung viele Einkaufsmöglichkeiten: diverse Ärzte, Apotheken, uvm.

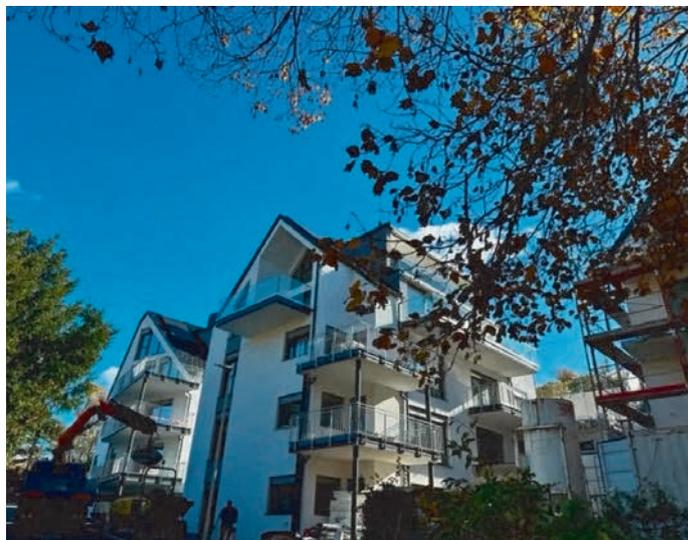
Lift
Zentralheizung

schlüsselfertig
HWB 26

Glasfaseranschluss
fGEE 0,68

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 46158

Obj.-Nr. 964/30085
margit.messenboeck@sreal.at



4020 Linz: Exklusives Neubauprojekt – Nähe Promenade - Fertigstellung in Kürze!

Das außergewöhnliche, bewilligte Wohnbauprojekt vereint urbanes Lebensgefühl und Natur – somit zentral und doch im Grünen! In wenigen Gehminuten erreicht man die Promenade sowie den Hauptplatz samt ihren Geschäften und diversen Lokalen. In die andere Richtung finden sich die Naherholungsräume Froschberg und Freinberg. Die Kombination aus Architektur, Raumplanung, Ausstattung und der Lage mitten in der Stadt schafft ein einzigartiges Ambiente zum Wohlfühlen. Jede der 12 Wohnungen in diesen 2 Baukörper verfügt über individuell große Freiflächen. Die Flächen reichen von einer kleinen 2-Zimmerwohnung mit ca. 57 m² Nutzfläche bis hin zum großzügigen Penthouse mit ca. 185 m² Nutzfläche.

zentrale Lage
gute Infrastruktur

Loggia
HWB 42

Balkon
fGEE 0,84

Kaufpreis ab € 484.942,00

Obj.-Nr. 964/29541
T +43 5 0100 - 46158

margit.messenboeck@sreal.at



4101 Feldkirchen an der Donau: Wohnen und Wohlfühlen! Doppelhäuser in Lacken - „Good Luck!“ - Schatzsiedlung

Mit diesen modernen „schlüsselfertigen“ Doppelhäusern erfüllt sich Ihr Traum von einem komfortablen Haus am Land und dies doch nicht weit von der Stadt entfernt. Die entstehende Wohnsiedlung fügt sich sehr harmonisch in die Umgebung ein. Wohnen mit Mehrwert, da unter anderem mit diesem Projekt der Schulstandort gesichert, die Bio-Nahwärmanlage initiiert und der Aufbau einer Nahversorgung vor Ort unterstützt wurde. Es gibt 4 Haustypen mit Wohnflächen von ca. 120 m² - 142 m² - mit oder ohne Keller. Die Grundstücksflächen betragen ca. 315 m² - ca. 450 m², 2 Stellplätze und je nach Wunsch mit Carport.

369 m² Grdfl.
2 Stellplätze
fGEE 0,75

4 Haustypen
Keller

gute Infrastruktur
HWB 40

Kaufpreis ab € 506.720,00

Obj.-Nr. 964/29709

T +43 5 0100 - 46152

wernher.messenboeck@sreal.at



4202 Kirchschatz bei Linz: Neubauprojekt in Kirchschatz

Im schönen Kirchschatz bei Linz werden zwei Wohnanlagen mit traumhafter unverbaubarer Aussicht errichtet. Die Fertigstellung ist mit 1. Quartal 2024 geplant. Es bietet Familien mit Kindern sowie jungen Erwachsenen, einen außergewöhnlich attraktiven und gleichzeitig ansprechenden Lebensraum in besonderer Lage. Während die Stadt Linz in wenigen Fahrminuten mit einer guten öffentlichen Anbindung erreichbar ist, können die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs zu Fuß erledigt werden. Alle Wohneinheiten verfügen über einen ansprechenden Garten oder einen attraktiven Balkon oder Loggia. Die Einheiten, die sich zwischen 38 m² und 113 m² bewegen, profitieren von intelligenten Grundrissen und der optimalen Raumnutzung.

Traumaussicht
Kellerabteil

Garten
HWB 37

Raffstores
fGEE 0,60

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 46158

Obj.-Nr. 964/30221
margit.messenboeck@sreal.at



4880 St. Georgen im Attergau: Wohnanlage - Mietkauf Nähe Attersee

Mitten im schönen Salzkammergut, Nähe Attersee, in St. Georgen im Attergau, entstand 2021/2022 eine moderne und ökologische Wohnanlage mit einem hohen Maß an Wohnkomfort. Zur Verfügung stehen nur mehr wenige Einheiten - dieses Mittelreihenhaus Top "HAUS 7" verfügt über einen eigenen Garten, einen Keller, zwei Terrassen und hat eine Nutzfläche von ca. 115,37 m². Mit Rücksicht auf die Umwelt geplant, wurden diese Optimalenergiehäuser mit ökologischen Baustoffen nachhaltig errichtet. Auf erdölbasierende Dämmstoffe wurde bewusst verzichtet. Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage liefert die Energie für Heizung und Warmwasser
HMZ €958,33, BK €50,00, USt €191,67

ca. 115,37 m² Nfl.
eigner Garten
PV Anlage

ca. 237,71 m² Grdfl.
Kamin
HWB 56

2 Terrassen
Wärmepumpe
fGEE 0,72

Gesamtmiete: € 1.200
T +43 5 0100 - 26302

Obj.-Nr. 964/30281
norbert.preining@sreal.at



4680 Haag am Hausruck: Preiswerte, topmoderne und innovative Doppelhaushälfte

Werden Sie Teil dieser tollen, neuen Wohnhausanlage in der besten Haager Wohngegend! Der Name Sonnfeld reflektiert was Sie hier erwartet. Ein innovatives und perfekt durchdachtes Projekt wurde hier verwirklicht. Beginnend von der Aufteilung des Grundstückes mit der hofähnlichen Anordnung, Einteilung der Wohneinheiten, die Integration der PV Anlage für die Besitzer als auch die Verwendung ökologischer Baustoffe- hier zieht sich ein ausgeklügeltes, nachhaltiges Konzept durch die gesamte Planung. Neben dem großzügigen Wohn- Essbereich ist hier auch die Technik untergebracht. Der Kellerersatzraum befindet sich vor dem Haus und ist somit ebenfalls ebenerdig zu erreichen. Im Obergeschoß haben Sie 3 Schlafzimmer und das Badezimmer und einen kleinen Abstellraum.

118,46 m² Nfl.
4 Zimmer
PV Anlage

123,51 m² Garten
1 Terrasse
HWB 39,90

217,5 m² Grdfl.
innovativ
fGEE 0,64

Kaufpreis: € 448.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/27678
josef.eder@sreal.at



4880 St. Georgen im Attergau: Einfamilienhaus mit PV und Wärmepumpe

Mitten im schönen Salzkammergut, Nähe Attersee, in St. Georgen im Attergau, entstand 2021/2022 eine moderne und ökologische Wohnanlage mit einem hohen Maß an Wohnkomfort. Zur Verfügung stehen nur mehr wenige Einheiten - dieses Einzelhaus Top "HAUS 1" verfügt über einen eigenen Garten, einen Keller, eine Terrasse, eine Loggia und hat eine Nutzfläche von ca. 106,83 m². Mit Rücksicht auf die Umwelt geplant, wurden diese Optimalenergiehäuser mit ökologischen Baustoffen nachhaltig errichtet. Auf erdölbasierende Dämmstoffe wurde bewusst verzichtet. Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage liefert die Energie für Heizung und Warmwasser.

ca. 106,83 m ² Nfl.	ca. 274,87 m ² Grdfl.	1 Terrasse
1 Loggia	PV Anlage	Neubau
Atterseenähe	HWB 55	fGEE 0,68

Kaufpreis: € 505.862
T +43 5 0100 - 26302

Obj.-Nr. 964/29854
norbert.preining@sreal.at



4694 Ohlsdorf: Miet/Kauf oder Sofortkauf im Zentrum von Ohlsdorf

Mitten in der Gemeinde Ohlsdorf in zentraler Lage, Nähe der Stadt Gmunden sowie des Traunsees, entsteht diese moderne, barrierefreie Wohnanlage mit leistbaren Einheiten unterschiedlicher Größen. Neben einer ausgezeichneten Infrastruktur (Ortszentrum, Schulen, Einkaufs- bzw. Unterhaltungsmöglichkeiten usw. liegen nur wenige Minuten entfernt) wird hier auch eine zentrale Lage im Salzkammergut geboten. Autobahnanbindungen an die A1 sind nur ca. 10 Minuten (mit dem Auto) entfernt (Laakirchen oder Regau) - dadurch sind auch die Städte Linz und Salzburg einfach und rasch erreichbar. Ohlsdorf liegt nur rund 10 Minuten mit dem Auto von der Keramikstadt Gmunden sowie dem Traunsee entfernt. Gmunden - eine Stadt mit besonderem Flair - voller Romantik und Leben, umgeben von Bergen und unberührter Natur.

ca. 49,64 m ² Wfl.	2 Zimmer	1 Balkon
Neubau	barrierefrei	Seenähe
HWB 40	fGEE 0,73	

Kaufpreis: € 205.478
T +43 5 0100 - 26302

Obj.-Nr. 964/30245
norbert.preining@sreal.at



4694 Ohlsdorf: Miet/Kauf oder Sofortkauf im Zentrum

Die 17 schlüsselfertigen Wohnungen (Sofortkauf oder Mietwohnungen mit nachträglicher Kaufoption möglich) können barrierefrei mit einem Personenaufzug erreicht werden. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse und hat einen zugeordneten Tiefgaragenabstellplatz. Das Wohnensemble zeichnet sich durch eine klare, moderne und ästhetische Architektur aus. Eine gute Grundausstattung rundet das Komplettpaket ab. Wohnungen in unterschiedlichen Größen (ca. 46,64 m² - ca. 104,20 m²) garantieren bedarfsgerechten Wohnkomfort - günstige Betriebskosten runden das Angebot ab. Die Fertigstellung und Übergabe der gesamten Wohnanlage erfolgt voraussichtlich im Herbst 2023
 HMZ €637,17, BK €60,00, HK €62,00, Ust €90,03

ca. 55,46 m ² Wfl.	2 Zimmer	1 Balkon
Traunseenähe	Natur pur	schlüsselfertig
HWB 40	fGEE 0,73	

Gesamtmierte: € 849,20
T +43 5 0100 - 26302

Obj.-Nr. 964/30157
norbert.preining@sreal.at



1220 Wien: Neubauwohnungen - Top Lage! Attraktiv für Anleger sowie Eigennutzer

Auf einem rund 1.100m² großem Grundstück werden insgesamt 40 Wohneinheiten sowie 2 Geschäftslokale und eine Parkgarage erbaut. Wohnflächen zwischen 41m² und 82 m². Eine optimale Kombination aus 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen mit perfekt geplanten Grundrissen. Perfekt für Anleger oder auch zur Eigennutzung! Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil des 22. Bezirks Donaustadt und wird im Norden durch die Erzherzog-Karl-Straße und im Süden durch den Hausgrundweg begrenzt. In der Nähe finden sich kleine Grünanlagen sowie Sport und Erholungsmöglichkeiten. Auch das Krankenhaus Donaustadt ist nur ein paar Minuten entfernt. Weiters gibt es in der Umgebung viele Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und eine Neue Mittelschule.

Fernwärme	Sonnenschutz	PV-Anlage
HWB 28	fGEE 0,74	

Kaufpreis ab € 217.900,00 excl. Mwst.
Obj.-Nr. 964/30041
T +43 5 0100 - 6 26307

marion.hinterreiter@sreal.at

s REAL Linz

Holzstraße 22, 4020 Linz – T +43 5 0100 - 46130, Internet: www.sreal.at

Unsere Immobilienspezialist:innen



Matthias Roitner
M +43 664 8183015
matthias.roitner@sreal.at



Mag. Gabriele Hentschläger
M +43 664 8574898
gabriele.hentschlaeger@sreal.at



Ursula Leister
M +43 664 8184408
ursula.leister@sreal.at



Margit Messenböck
M +43 664 8184392
margit.messenboeck@sreal.at



Dr. Wernher Messenböck
M +43 664 8184406
wernher.messenboeck@sreal.at



Wolfgang Gögele
M +43 664 8181291
wolfgang.goegele@sreal.at



Alexander Klotzner
M +43 664 78349431
alexander.klotzner@sreal.at

Unsere Kundenbetreuung



Carola Frühwirth
M +43 664 8389188
carola.fruehwirth@sreal.at



Eva-Maria Pfisterer
M +43 664 8111280
eva.pfisterer@sreal.at



4060 Leonding: Zentrum - Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung
 Die charmante Wohnung befindet sich im 2. Stock eines Wohngebäudes und bietet neben 4 geräumigen Zimmern auch eine große Küche, Badezimmer, separates WC und eine verglaste Loggia.
 92 m² Nfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia
 Lift | Abstellraum | Kellerabteil
 beste Infrastruktur | HWB 34 | fGEE 0,84
Kaufpreis: € 289.000 | Obj.-Nr. 964/29801
 T +43 5 0100 - 26466 | wolfgang.goegele@sreal.at



4030 Linz: Geförderte Gartenwohnung - Großzügiges Wohnen im Grünen
 Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit überdachten Eingangsbereich und verfügt über einen sehr großzügigen Wohnbereich. Die Wohnanlage wurde 2013/14 generalsaniert bzw. erweitert.
 66 m² Wfl. | 153 m² Garten | 3 Zimmer
 1 Terrasse | HWB 60 | fGEE 1,01
Kaufpreis: € 298.000 | Obj.-Nr. 964/29968
 T +43 5 0100 - 26309 | gabriele.hentschlaeger@sreal.at



4050 Traun: Ein Haus mit Potential
 Ein Haus, viele Möglichkeiten und ein Paradies für Handwerker. Aufgrund der Größe der Immobilie und der Raumaufteilung, ist dieses Wohnhaus auch sehr gut für mehrere Familien geeignet.
 204 m² Nfl. | 685 m² Grdfl. | 1 Balkon
 1 Terrasse | 3 GeschöÙe | Garten
 Pool | HWB 99,70 | fGEE 1,57
Kaufpreis: € 390.000 | Obj.-Nr. 964/30312
 T +43 5 0100 - 26309 | gabriele.hentschlaeger@sreal.at



4061 Pasching: Doppelhaushälfte in Langholzfeld
 In einer sehr zentralen Siedlungslage wartet diese sehr geschmackvoll renovierte Doppelhaushälfte auf seine neuen Eigentümer. Helle und freundliche Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.
 105 m² Nfl. | 346 m² Grdfl. | 1 Terrasse
 gepflegter Garten | HWB 53 | fGEE 0,68
Kaufpreis: € 330.000 | Obj.-Nr. 964/29960
 T +43 5 0100 - 26309 | gabriele.hentschlaeger@sreal.at



4020 Linz: Bürofläche in Wegscheid
 Dieses Büro mit einer Nutzfläche von ca. 86 m² befindet sich in schöner, ruhiger Lage, im 1. Stock eines renovierten und sehr repräsentativen Bauernhofes, und doch mitten im Stadtgebiet von Linz.
 HMZ €671,66, BK €166,67, USt €167,66
 86 m² Nfl. | 2 Zimmer | Stadtnähe
 gute Infrastruktur | HWB 86 | fGEE 1,03
Gesamtmierte: € 1.005,99 | Obj.-Nr. 964/30337
 T +43 5 0100 - 46157 | ursula.leister@sreal.at



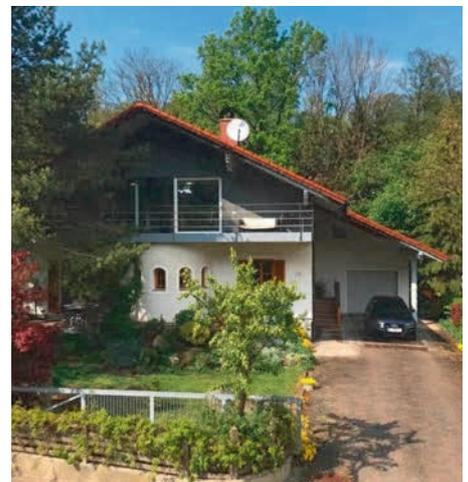
4020 Linz: Großes Büro in Wegscheid
 Das große und geräumige Büro bietet Raum für Kreativität, Meetings & Coworking. Der Arbeitsraum befindet sich im 1. Stock eines renovierten und repräsentativen Bauernhofes.
 HMZ €1.408,34 BK €333,33 USt €348,34
 162 m² Nfl. | 5 Zimmer | Parkplatz
 gute Infrastruktur | HWB 86 | fGEE 1,03
Gesamtmierte: € 2.090,01 | Obj.-Nr. 964/30336
 T +43 5 0100 - 46157 | ursula.leister@sreal.at



4481 Asten: Einfamilienhaus in Raffelstetten - Urlaubsflair inklusive
 Das Einfamilienhaus wurde 1983 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in äußerst attraktiver, ruhiger Siedlungslage, als Eckhaus am Ende einer Sackgasse, angrenzend ans Grünland und die umliegenden Felder.
 150 m² Wfl. | 1.147 m² Grdfl. | 1 Terrasse
 Garagenplätze | HWB 144 | fGEE 1,71
Kaufpreis: € 450.000 | Obj.-Nr. 964/30219
 T +43 5 0100 - 46157 | ursula.leister@sreal.at



4490 St. Florian: Eigentumswohnung mit Loggia
 Die 3-Zimmer Wohnung mit schöner, überdachter Loggia, befindet sich im 1. Stock eines 1974 erbauten Wohnhauses. Das Gebäude wurde 2005 generalsaniert und mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet.
 74 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia
 Autoabstellplatz | HWB 42,60 | fGEE 0,92
Kaufpreis: € 180.000 | Obj.-Nr. 964/30167
 T +43 5 0100 - 46157 | ursula.leister@sreal.at



4030 Linz: Großes Wohnhaus
 Dieses etwa 1991/92 in hochwertiger Massivbauweise von der Eigentümerin errichtete Wohnhaus, wurde ca. 2012 durch den Ausbau des Dachgeschosses von der nutzbaren Wohnfläche deutlich erweitert. Durchwegs präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten, teilweise neuwertigen Zustand. Unmittelbar neben dem überdachten Hauseingang ist die am Haus angebaute große Garage untergebracht. Neben dem Haus im Westen und auch dahinter ist ein schöner und ebener Garten mit Baumbestand und einem kleinen Bach. Ein Paradies für Kinder zum Spielen. Durch die derzeitige bauliche Trennung der drei Etagen ist die Trennung zwischen Beruf und Arbeit gut möglich.
 243 m² Nfl. | 1.425 m² Grdfl. | 1 Balkon
 1 Terrasse | HWB 75 | fGEE 0,97
Kaufpreis: € 765.000 | Obj.-Nr. 964/29972
 T +43 5 0100 - 46152 | wernher.messenboeck@sreal.at



4050 Traun: Gepflegte Eigentumswohnung in zentraler Lage
 Die Wohnung in Traun mit einer Größe von ca. 68 m² und einer zusätzlichen ca. 17 m² großen Loggia befindet sich in einer äußerst zentralen Lage. Zusätzlich ist im Kaufpreis ein eigener Tiefgaragenplatz inkludiert!
 68 m² Nfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
 Kellerabteil | HWB 32 | fGEE 0,79
Kaufpreis: € 200.000 | Obj.-Nr. 964/30213
 T +43 5 0100 - 6 26474 | alexander.klotzner@sreal.at



4050 Traun: Haus mit Potenzial und großem Grund
 Das im Jahr 1955 errichtete Haus in Traun, mit großem Grundstück besticht durch seinen nostalgischen Charme und der großzügigen Fläche und bietet Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.
 111 m² Nfl. | 784 m² Grdfl. | Sanierungsbedarf
 Terrasse | HWB 326 | fGEE 3,56
Kaufpreis: € 280.000 | Obj.-Nr. 964/30346
 T +43 5 0100 - 6 26474 | alexander.klotzner@sreal.at



4040 Linz: 4-Zimmerwohnung im Biesenfeld

Die Wohnung und auch die Anlage wurden seit der Errichtung in den frühen 80er Jahren saniert. Das Apartment im 4 Stock mit Lift, ist in drei Etagen (jeweils als Halbstock geplant und ausgeführt) zu finden.

97,65 m² Nfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia
 Tiefgaragenparkplatz | HWB 66 | fGEE 1,52
Kaufpreis: € 350.000 | Obj.-Nr. 964/30351
 T +43 5 0100 - 46152 | wernher.messenboeck@sreal.at



4020 Linz: Einfamilienhaus - Spallerhof

Das sehr gepflegte Reihenhaus befindet sich in absoluter Ruhelage in einer beliebten Wohngegend von Linz. Ideale Infrastruktur, Verkehrsverbindungen in alle Richtungen und die zentrumsnähe sind hier wesentliche Vorteile. Der Bauzustand ist gut, es wurde alles im Laufe der Jahre immer wieder saniert (Heizung, Sanitär, Elektro, uvm.) und in Schuss gehalten. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Von Ihrem Garten haben Sie die Möglichkeit über eine Stiege die Kellerräume zu betreten. Eine Gartentüre ermöglicht auch einen Zugang von außen dass bei diversen Arbeiten sehr praktisch ist. Vor dem Haus kann man mit drei PKWs parken.

154 m² Wfl. | 599 m² Grdfl. | 1 Terrasse
 voll unterkellert | HWB 174 | fGEE 2,06
Kaufpreis: € 499.000 | Obj.-Nr. 964/29991
 T +43 5 0100 - 46158 | margit.messenboeck@sreal.at



4060 Leonding: 3 Zimmer Eigentumswohnung vor den Toren von Linz

Diese ruhige, gepflegte 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, hat eine Loggia und einen großen, hellen Wohnbereich. Eine Garage wird mitverkauft. (Kaufpreis zzgl. € 15.000)

68,64 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia
 beste Infrastruktur | HWB 51 | fGEE 0,94
Kaufpreis: € 235.000 | Obj.-Nr. 964/29930
 T +43 5 0100 - 46158 | margit.messenboeck@sreal.at



Vermittelt

4040 Linz: 4-Zimmer-Wohnung im Lentia

Diese attraktive Eigentumswohnung mit reizvoller Aussichtslage und Südausrichtung befindet sich im beliebten Einkaufszentrum Lentia City. Die Lage überzeugt durch beste Infrastruktur und perfekte Verkehrsanbindung, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

107,59 m² Nfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia
 PKW-Abstellplatz | HWB 78 | fGEE 1,57
Kaufpreis: € 295.000 | Obj.-Nr. 964/30349
 T +43 5 0100 - 46158 | margit.messenboeck@sreal.at



4502 St. Marien: Nöstlbach - Sonniges Reihenhaus

Das gepflegte Haus, welches im Jahr ca. 2002 errichtet wurde, befindet sich in ruhiger Siedlungslage. Die überdachte Terrasse mit angrenzenden Garten wird Sie begeistern.

139 m² Nfl. | 134 m² Grdfl. | 1 Terrasse
 1 Loggia | 2 Garagen | HWB 61
 fGEE 1,06
Kaufpreis: € 375.000 | Obj.-Nr. 964/30154
 T +43 5 0100 - 46158 | margit.messenboeck@sreal.at



4060 Leonding: Repräsentative Bestlage im Zaubertal - Hier erwartet Sie 1A-Lebensqualität

In sehr begehrtter Wohnlage befindet sich diese Liegenschaft die in den 80er Jahren errichtet wurde. Nur wenige Minuten ins Linzer oder Leondinger Zentrum und ebenso nur wenige Minuten um von Wiesen, Wäldern,... umgeben zu sein. Die Autobahn A1 erreichen Sie in wenigen Minuten und auch die Bushaltestelle ist nur ein paar Minuten Fußweg entfernt. Die große Wertigkeit ist hier das Grundstück in absoluter Ruhelage mit großzügigem Platzangebot und viel Potential für Ihre persönlichen Wohnwünsche - ein seltenes Angebot am Immobilienmarkt. Ansprechende Besonnung mit nicht einsehbareren Garten werden bei hervorragender Nachbarschaft geboten.

226 m² Wfl. | 2.355 m² Grdfl. | 1 Balkon
 2 Terrassen | HWB 182 | fGEE 2,34
Kaufpreis: € 880.000 | Obj.-Nr. 964/30333
 T +43 5 0100 - 46158 | margit.messenboeck@sreal.at



4060 Leonding: 3-Zimmer Eigentumswohnung vor den Toren von Linz

Diese ruhige 3-Zimmer Wohnung befindet sich an der Stadtgrenze zu Linz in der Holzheimer Straße. Die Wohnung verfügt über einen großen und hellen Wohnbereich.

68 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia
 möbliert | Kellerabteil | HWB 108
 fGEE 1,53
Kaufpreis: € 230.000 | Obj.-Nr. 964/29863
 T +43 5 0100 - 6 26467 | matthias.roitner@sreal.at



4020 Linz: Dachgeschosswohnung - Am Lerchenfeld

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses in sehr ruhiger Lage. Die Wohnung bestand einmal aus 2 getrennten Wohneinheiten. Durch die Zusammenlegung wurde eine große und gut aufgeteilte Dachgeschosswohnung erschaffen.

80,22 m² Nfl. | 4 Zimmer | zwei Kellerabteile
 Autoabstellplatz | HWB 74 | fGEE 1,31
Kaufpreis: € 220.000 | Obj.-Nr. 964/30329
 T +43 5 0100 - 6 26467 | matthias.roitner@sreal.at



4483 Hargelsberg: Dreikanthof in Hargelsberg

Dieser Dreikanthof der sich in der Gemeinde Hargelsberg befindet, dürfte ca. 1845 errichtet worden sein. Ein wunderschönes „Gwölb“ im Erdgeschoss dient nicht nur als Eingangsbereich, sondern sorgt gleich für ein einzigartiges Flair.

301 m² Wfl. | 2.200 m² Grdfl. | 2 Wohneinheiten
 Garten | HWB 190 | fGEE 2,45
Kaufpreis: € 660.000 | Obj.-Nr. 964/29497
 T +43 5 0100 - 6 26467 | matthias.roitner@sreal.at

sREAL
 Immobilien
 Immobilie online kaufen
 oder verkaufen?



4020 Linz: Spallerhof - 2-Zimmer-Wohnung

Die wertbeständige Lage in einem sehr begehrten und ruhigen Wohngebiet, aber auch der gepflegte und saubere Zustand, sowohl der Wohnung als auch der gesamten Wohnanlage, zeichnen diese im Dachgeschoss gelegene Eigentumswohnung aus.

47,66 m ² Wfl.	2 Zimmer	PKW-Abstellplatz
Kellerabteil	HWB 33	fGEE 0,80

Kaufpreis: € 135.000 **Obj.-Nr. 964/30248**
T +43 5 0100 - 26466 **wolfgang.goegele@sreal.at**



4052 Ansfelden: Anlegerwohnung - Freindorf - klein und dennoch geräumig

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Wohngebäudes mit nur 6 Eigentümern, inmitten einer charmanten Wohnsiedlung mit Reihenhaus-Charakter.

36 m ² Wfl.	2 Zimmer	1 Terrasse
PKW-Abstellplatz	gute Infrastruktur	HWB 114
fGEE 1,54		

Kaufpreis: € 115.000 **Obj.-Nr. 964/30272**
T +43 5 0100 - 26466 **wolfgang.goegele@sreal.at**



4102 Goldwörth: 4-Zimmer-Wohnung im ruhigen Wohngebiet

Die großzügige Eigentumswohnung befindet sich im 2. Stock einer attraktiven Wohnanlage, inmitten eines ruhigen Wohngebiets. In nur ca. 3 Gehminuten sind der Kindergarten oder auch der Dorfladen erreichbar. Die gepflegte und geräumige Wohnung besticht vor allem durch intelligente Grundrisse und einer sonnigen Ausrichtung mit hellen und freundlichen Räumen. 4 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, ein Abstellraum und eine Loggia bieten einer kleinen Familie ausreichend Wohn- und Rückzugsfläche. Weiteres sind ein Kellerabteil, ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage und ein PKW-Abstellplatz im Außenbereich der Wohnung zugeordnet.

90,7 m ² Wfl.	4 Zimmer	1 Loggia
Tiefgaragenplatz	HWB 100,40	fGEE 1,82

Kaufpreis: € 235.000 **Obj.-Nr. 964/30321**
T +43 5 0100 - 26466 **wolfgang.goegele@sreal.at**



4040 Linz: Doppelhaushälfte Pöstlingberg

Diese Mitte der sechziger Jahre in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in absolut ruhiger Lage am Pöstlingberg. Im Erdgeschoss sind neben dem Windfang, ein Vorraum, ein Duschbad mit Toilette, eine Vollholzküche von Team 7 und das Wohnzimmer vorhanden. Im Obergeschoss sind neben der Diele, die Schlafzimmer sowie das modernisierte Badezimmer zu finden. Hier ist auch die Loggia, die einen schönen Ausblick nach Südwesten bietet. Im Kellergeschoss stehen neben Lagerräumen, eine Waschküche, ein Weinkeller und der Heizraum zur Verfügung. Der Allgemeinzustand des Hauses ist überaus gepflegt und es wurden die Dachdeckung mit Fenstern sowie die Gasheizung saniert.

120 m ² Wfl.	721 m ² Grdfl.	3 Terrassen
1 Loggia	HWB 232	fGEE 2,50

Kaufpreis: € 800.000 **Obj.-Nr. 964/30304**
T +43 5 0100 - 46152 **wernher.messenboeck@sreal.at**



4020 Linz: Spallerhof - Renovierte 2-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren nahezu komplett renoviert und befindet sich im 1. Stock einer gepflegten Wohnanlage mit Personnlift.

69,49 m ² Wfl.	2 Zimmer	teilmöbliert
renoviert	HWB 41	fGEE 1,24

Kaufpreis: € 180.000 **Obj.-Nr. 964/29851**
T +43 5 0100 - 26466 **wolfgang.goegele@sreal.at**



4040 Linz: 3-Zimmerwohnung in Urfaar - Pöstlingbergblick

Die helle Wohnung mit 2 Loggias befindet sich auf der straßenabgewandten Seite, ist dadurch sehr ruhig und alle 3 Zimmer bieten einen wunderbaren Blick in die Landschaft. Es stehen zwei Lifte zur Verfügung.

83 m ² Nfl.	3 Zimmer	2 Loggias
sehr gute Infrastruktur	HWB 90	fGEE 1,65

Kaufpreis: € 279.000 **Obj.-Nr. 964/30363**
T +43 5 0100 - 46158 **margit.messenboeck@sreal.at**



4020 Linz: Schöne Erdgeschosswohnung in der Stifterstraße

Diese bezaubernde Erdgeschosswohnung, Mitte der 90er Jahre errichtet, besticht nicht nur durch die zentrale Lage sondern auch durch ihre Barrierefreiheit.

92,11 m ² Nfl.	3 Zimmer	1 Terrasse
Kellerabteil	HWB 75	fGEE 1,24

Kaufpreis: € 398.000 **Obj.-Nr. 964/30258**
T +43 5 0100 - 46152 **wernher.messenboeck@sreal.at**



4053 Ansfelden: Haid- Viel Platz zum Wohnen

Dieses gepflegte Wohnhaus mit großen Garten und Pool, bietet in ruhiger Lage viel Platz für einen große Familie oder auch zum Wohnen und Arbeiten.

182,47 m ² Wfl.	986 m ² Grdfl.	6 Zimmer
2 Balkone	Garage	HWB 119
fGEE 1,66		

Kaufpreis: € 490.000 **Obj.-Nr. 964/30286**
T +43 5 0100 - 26466 **wolfgang.goegele@sreal.at**



4020 Linz: 2-Zimmerwohnung in der Sattlerstraße

Diese Wohnung liegt im Hochparterre eines Mitte der Fünfzigerjahre errichteten Wohnhauses. Die Wohnung verfügt über eine Diele, von der die Küche, das Zimmer, sowie der Wohnraum und der Sanitärbereich, bestehend aus Bad mit Toilette, aufgeschlossen ist.

53,07 m ² Nfl.	2 Zimmer	zentrale Lage
Kellerabteil	HWB 93	fGEE 1,41

Kaufpreis: € 149.000 **Obj.-Nr. 964/30039**
T +43 5 0100 - 46152 **wernher.messenboeck@sreal.at**



s REAL
Immobilien

Alles rund um Immobilien auf unserem Instagram-Kanal.



4600 Wels: Saniertes Einfamilienhaus Neustadt

Umfangreich saniertes, um- und ausgebautes Einfamilienhaus mit Salzwasserpool, Grillhütte, Garage und Nebengebäude. Das Haus wurde bereits 1912 erwähnt, 1949 durch einen Zubau erweitert, in der Folge mit einer Garage versehen und schließlich wurde 1997 das Dachgeschoss ausgebaut. 2016 wurde ein Salzwasserpool errichtet, samt verglasten Nebengebäude. 2021 wurde die Heizung sowie fast alle Fenster, das Bad und das WC erneuert. Eine neue Küche (2022), eine Grillhütte und eine südlich ausgerichtete Terrasse werten die Liegenschaft zusätzlich auf. Das Haus ist eine gute Gelegenheit, ein Eigenheim mit vielen Annehmlichkeiten kurzfristig zu übernehmen.

113 m ² Nfl.	434 m ² Grdfl.	5 Zimmer
Teilkeller	HWB 218	fGEE 1,97

Kaufpreis: € 398.000 **Obj.-Nr. 964/29727**
T +43 5 0100 - 44319 **christian.dallinger@sreal.at**



4600 Wels: Leistbares Mittelreihenhaus
 Dieses Reihenmittelhaus am Stadtrand von Wels bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich wohlfühlen und das zu einem erschwinglichen Preis. Dach- u. Fassadenrenovierung (2015)

87 m ² Wfl.	171 m ² Garten	4 Zimmer
Keller	Terrasse	HWB 178

fGEE 2,75
Kaufpreis: € 299.000 **Obj.-Nr. 964/30327**
T +43 5 0100 - 26311 **christian.butz@sreal.at**



4600 Schleißheim: Wohnung in einer revitalisierten Mühle

Diese 3-Zimmerwohnung mit großzügiger Loggia befindet sich im 1. OG einer revitalisierten Mühle in 4600 Schleißheim. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 76,45 m² und eine ca. 14,80 m² große Loggia. Weiteres hat die Wohnung einen Vorraum, WC, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer und Wohnzimmer. Ein Parkplatz ist ebenfalls enthalten und im Kaufpreis bereits inkludiert. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

76,45 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Loggia
Kellerabteil	HWB 52	fGEE 0,90

Kaufpreis: € 280.000 **Obj.-Nr. 964/30139**
T +43 5 0100 - 6 26467 **matthias.roitner@sreal.at**



4600 Wels: Preissturz - Doppelhaushälfte in ruhiger und zentraler Lage

Doppelhaushälfte mit idyllischem Garten in ruhiger Lage in Wels ca. 137m² Wfl. und ca. 700 m² Gfl. Renovierungsarbeiten der letzten 8 Jahre: Austausch Gas Therme 2014, Strom teilweise erneuert, Austausch Küche 2014, Rollläden straßenseitig, Ausbau Dachgeschoss, Dachziegel 2014. Bad Renovierung 2014, Fußbodenheizung 2014 und Böden. Ihre neue Immobilie ist auch bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bus bringt Sie zu Ihrem Ziel. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen: Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Supermarkt und Bäckerei.

137 m ² Wfl.	700 m ² Grdfl.	1 Terrasse
Garage	teilunterkellert	Pool
HWB 108	fGEE 1,35	

Kaufpreis: € 389.000 **Obj.-Nr. 964/29775**
T +43 5 0100 - 6 26465 **flutra.isufaj@sreal.at**



4600 Wels: Stadtnah & Renovierungsbedürftig

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Mit einer Fläche von ca. 67 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz und Sie können sich ganz nach Ihren Wünschen im Zuge einer Renovierung verwirklichen.

67 m ² Nfl.	3 Zimmer	Garage
Fernwärme	HWB 45	fGEE 1,03

Kaufpreis: € 189.000 **Obj.-Nr. 964/30271**
T +43 5 0100 - 6 26465 **flutra.isufaj@sreal.at**



4600 Thalheim bei Wels: Neubau Traumwohnung

Sichern Sie sich eine Wohnung mit vielen Annehmlichkeiten in einer Top-Lage. In wenigen Minuten erreichen Sie den Ortskern, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie den Autobahnanschluss in allen Richtungen.

80,48 m ² Nfl.	3 Zimmer	Garagenparkplatz
Loggia	HWB 26	fGEE 0,57

Kaufpreis: € 299.000 **Obj.-Nr. 964/30265**
T +43 5 0100 - 6 26465 **flutra.isufaj@sreal.at**

s REAL Wels
 Ringstraße 27, 4600 Wels

Unsere Immobilienspezialist:innen



Mag. Christian Dallinger
 M +43 664 8180058
 christian.dallinger@sreal.at



Flutra Isufaj
 M +43 664 8348242
 flutra.isufaj@sreal.at



Christian Butz
 M +43 664 88957008
 christian.butz@sreal.at



4600 Wels: Renovierungsbedürfte 2 Zimmer Wohnung
 Schnell sein zählt sich aus. Diese Wohnung befindet sich im 6. Stock eines im Herzen von Wels befindlichen Gebäudes. Mit ihrer hervorragenden Lage ist sie die perfekte Wahl für alle, welche ein zentrales und leistbares Zuhause suchen.

63 m ² Nfl.	2 Zimmer	Loggia
HWB 101	fGEE 1,71	

Kaufpreis: € 99.000
 T +43 5 0100 - 6 26465

Obj.-Nr. 964/30285
 flutra.isufaj@sreal.at



4621 Sipbachzell: Moderne Gartenwohnung
 In ruhiger Siedlungslage, im Ortskern von Sipbachzell, liegt diese modern geschnittene und gut ausgestattete Gartenwohnung. Baujahr 2017, teilmöbliert, offenes Raumkonzept, Bezug Jänner 2024

72,69 m ² Nfl.	72,63 m ² Garten	3 Zimmer
2 Autostellplätze	Kellerabteil	Terrasse
HWB 36	fGEE 0,77	

Kaufpreis: € 280.000
 T +43 5 0100 - 44319

Obj.-Nr. 964/30257
 christian.dallinger@sreal.at



4650 Edt bei Lambach: Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenoase
 Massivbau, Baujahr 1969, umfassend renoviert, liebevoll angelegter Garten mit Pflanzenbestand, 6 Zimmer, Pool, Garage, Outdoor-Küche, Gartenhütte, kurzfristiger Bezug.

174 m ² Nfl.	774 m ² Grdfl.	6 Zimmer
Carport	Gerätehaus	HWB 155
fGEE 1,84		

Kaufpreis: € 580.000
 T +43 5 0100 - 44319

Obj.-Nr. 964/30269
 christian.dallinger@sreal.at



4600 Wels: Große Eigentumswohnung Wels (Lichtenegg)
 Großzügige Eigentumswohnung im 11. OG. Durch die Lage der Einheit hat man einen wunderschönen Gebirgsblick Richtung Süd-Westen. Perfekte Infrastruktur mit Schulen, Kindergarten und Busanbindungen

104 m ² Nfl.	Fernwärme	Loggia
Keller	HWB 42	fGEE 1,01

Kaufpreis: € 278.000
 T +43 5 0100 - 6 26452

Obj.-Nr. 964/30314
 astrid.sattlberger@sreal.at



4600 Wels: 4 Zimmer Rarität - Wohnen inkl. Loggia
 Diese teilweise renovierte Wohnung liegt im Stadtteil Vogelweide und ist ideal für eine große Familie geeignet. Mit ihrem schönen Design ist sie die perfekte Wahl für alle, welche ein stilvolles und zentrales Zuhause suchen.

118 m ² Nfl.	4 Zimmer	Loggia
Kellerabteil	HWB 37	fGEE 1,26

Kaufpreis: € 259.000
 T +43 5 0100 - 6 26465

Obj.-Nr. 964/30289
 flutra.isufaj@sreal.at



4600 Wels: Parkvilla mit großzügigem Grundstück in Wels/Ost
 Diese Villa mit ca. 170 m² Nfl. wurde in den 1920-iger Jahren in Massivbauweise errichtet und steht bis heute im Familienbesitz. Das Haus ist großzügig ausgebaut, voll unterkellert, verfügt über hohe repräsentative Räume, und ein Dachgeschoss mit Potential. Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über ein parkähnliches Grundstück (südlich ausgerichtet) mit einer gepflegten großzügigen Gartenanlage - in Summe ca. 1.847 m² im Mischbaugelände. Die Liegenschaft eignet sich daher für eine vielseitige Nutzung, für gewerbliche Zwecke oder einen aus- und umbaufähigen Wohnbau. Das Dach wurde im Jahr 2000 erneuert, die Liegenschaft ist kurzfristig verfügbar.

170 m ² Nfl.	1.847 m ² Grdfl.	6 Zimmer
voll unterkellert	Weinkeller	HWB 376
fGEE 4,48		

Kaufpreis: € 1.280.000
 T +43 5 0100 - 44319

christian.dallinger@sreal.at

Obj.-Nr. 964/29955



4209 Engerwitzdorf: Wunderschönes Eckreihenhaus

Dieses exklusiv ausgestattete Reihenhaus wurde ca. 2001 fertiggestellt. Moderne Grundrisse sowie helle und freundliche Wohnräume schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Über einen attraktiven Eingangsbereich mit großer Diele gelangt man in einen großen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zu einer großen Terrasse sowie einem eigenen, attraktiven Garten. Die Küche (DAN-Küche) wurde erst im Jahr 2022 erneuert und verfügt außerdem über einen Tischherd. Im Obergeschoß befinden sich 3 Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und ein Schrankraum.

110 m ² Wfl.	334 m ² Grdfl.	1 Balkon
1 Terrasse	vollausgebauter Keller	Wellnessbereich
	HWB 47,80	fGEE 0,72

Carport
Kaufpreis: € 398.000 **Obj.-Nr. 964/30355**
 T +43 5 0100 - 26309
 gabriele.hentschlaeger@sreal.at



4310 Mauthausen: Attraktives Einfamilienhaus

Dieses schöne Einfamilienhaus, welches in Ziegelmassivbauweise errichtet wurde, überzeugt durch ein großzügiges Raumkonzept mit angenehmen Wohnklima. Die ansprechende Ausstattung verleiht dem Haus Eleganz und ein luxuriöses Wohlfühlambiente.

133 m ² Wfl.	659 m ² Grdfl.	1 Terrasse
Wellnessbereich	HWB 82,50	fGEE 1,35

Kaufpreis: € 480.000 **Obj.-Nr. 964/30358**
 T +43 5 0100 - 26309 gabriele.hentschlaeger@sreal.at



4211 Alberndorf in der Riedmark: Wohnhaus im Grünen - ein Paradies für Naturliebhaber

Nur wenige Autominuten vom Ortszentrum Alberndorf in natürlicher und absolut ruhiger Umgebung, bietet dieses Domizil alle Voraussetzungen, ihr kleines Wohnparadies zu werden. Das Haus wurde ca. 1978 errichtet. Von ca. 2019 - 2023 erfolgte dann eine Generalsanierung. Im Zuge dieser Sanierung wurden zuerst alle Leitungen (Wasser, Heizung, elektr. Leitungen) erneuert. Anschließend wurde ein komplett neuer Heizraum errichtet. Die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe. Ein wunderschöner Kachelofen steht außerdem auch zur Verfügung.

90 m ² Wfl.	1.573 m ² Grdfl.	Generalsanierung
Rarität	HWB 131	fGEE 1,17

Kaufpreis: € 335.000 **Obj.-Nr. 964/30196**
 T +43 5 0100 - 26309
 gabriele.hentschlaeger@sreal.at



4111 Walding: Baugrund in Walding

Grundstück für Ihr Traumhaus (ca. 529 m² Baugrund - ca. 292 m² Grünland/Böschung)! Lassen Sie sich von der Lage dieses Grundstückes in Walding in Stadtnähe zu Linz begeistern - eingebettet in eine süd-west Hanglage. Asphaltierte private Zufahrtsstraße. KEIN BAUZWANG!
 821 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 200.000 **Obj.-Nr. 964/30215**
 T +43 (5) 0100 - 42840 margit.binder@sreal.at



4292 Kefermarkt: Einfamilienhaus mit einzigartiges Wohngefühl

In einer ruhigen Siedlung nahe dem Ortszentrum von Kefermarkt, liegt diese exklusive Immobilie. Von außen wie von innen überzeugt dieses ausgesuchte Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210 m² aufgeteilt in zwei Etagen und dem ca. 850 m² großen, ebenen, mit einem Swimmingpool versehenen, Sonnengrundstück. Eine Verbindung zur Natur und zum Freien bietet sie an den Wohnbereich angrenzende Terrasse. Empfangen Sie Gäste ob am Nachmittag zum Kaffee oder Tee oder abends zum gemütlichen Beisammensein mit Ihren Liebsten auf der weitläufigen Terrasse oder im lichtdurchfluteten Wohnbereich.

210 m ² Wfl.	850 m ² Grdfl.	6 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	großer Garten
Doppelgarage	HWB 45	fGEE 0,58

Kaufpreis: € 689.000 **Obj.-Nr. 964/28869**
 T +43 5 0100 - 6 26474
 alexander.klotzner@sreal.at



Vermittelt

4122 Arnreit: Baugrund in Arnreit

Sonnige, ruhige und „junge“ Siedlung; leichte Hanglage; ca. 1 km zur öffentlichen Verkehrsanbindung; ca. 7 km in die Stadt Rohrbach-Berg; Bauzwang; Infrastrukturkostenbeitrag und die bereits bezahlten Aufschiebungsbeiträge sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

917 m ² Grdfl.	Kaufpreis: € 39.431	Obj.-Nr. 964/30334
	T +43 (5) 0100 - 42840	margit.binder@sreal.at



4161 Ulrichsberg: Garage in Ulrichsberg

Am Ortsrand von Ulrichsberg befindet sich eine Garagenanlage (Baujahr 2013) mit insgesamt 5 Garagen. Die zu verkaufende Garage ist ca. 48 m² und das Garagentor verfügt über einen elektrischen Antrieb. Aufgrund der Größe ist eine vielfältige Nutzung möglich. Torantrieb und Kraftstrom sind vorhanden.

48 m ² Nfl.	Kaufpreis: € 57.000	Obj.-Nr. 964/30165
	T +43 (5) 0100 - 42840	margit.binder@sreal.at



4150 Rohrbach-Berg: Baugrund mit Gartenhaus am Stadtrand von Rohrbach-Berg

Sehr attraktiver Baugrund in sonniger und schöner Aussichtslage am Stadtrand. Am Grundstück wurde ein massives Gartenhaus errichtet. Wasseranschluss befindet sich im Haus. Die Stromversorgung erfolgt mit einer kleinen PV-Anlage. Kein Bauzwang. Gfl. ca. 952 m²

952 m ² Grdfl.	Kaufpreis: € 166.000	Obj.-Nr. 964/30193
	T +43 (5) 0100 - 42840	renate.hinterhoelzl@sreal.at



4113 St. Martin im Mühlkreis: Baugrund in St. Martin im Mühlkreis

Dieses Baugrundstück liegt in schöner und sonniger Lage mit guter Verkehrsanbindung. Die direkte Nähe zu sehr vielen Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Sportplatz und Tennisplatz erhöht die Attraktivität. Das Ortszentrum ist fußläufig erreichbar. Kein Bauzwang.

1.892 m ² Grdfl.	Kaufpreis: € 101.000	Obj.-Nr. 964/30166
	T +43 (5) 0100 - 42840	renate.hinterhoelzl@sreal.at

s REAL Rohrbach
 Stadtplatz 24, 4150 Rohrbach-Berg
 Unsere Immobilienspezialistinnen




Margit Binder
 M +43 664 8388406
 margit.binder@sreal.at

Renate Hinterhölzl
 M +43 664 8388406
 rene.hinterhoelzl@sreal.at



4120 Neufelden: Wohn- und Geschäftshaus direkt in Neufelden
 Geschäftsfläche im Erdgeschoss (derzeit vermietet); großzügige Wohnung (Wfl. ca. 127 m²) mit toller Sonnenterrasse im OG; teilunterkellert; Verkaufsfläche ca. 475 m²; Keller ca. 128 m²; Lagerfläche ca. 30 m².
 127 m² Wfl. | 590 m² Grdfl. | HWB 251
 fGEE 2,08
Kaufpreis: € 470.000 Obj.-Nr. 964/29951
 T +43 (5) 0100 - 42840 rene.hinterhoelzl@sreal.at



4132 Lembach im Mühlkreis: Wohnhaus in Lembach
 Bungalow in gefragter Ortsrandlage; Erstbezug 2015; gut durchdachte Raumplanung; überdachte Terrasse; Luftwärmepumpe; Carport; Pool mit Überdachung; freistehende Fassl-Sauna; Spielturn; weitläufiger Garten; Gartenhütte.
 131 m² Wfl. | 1.258 m² Grdfl. | HWB 62
 fGEE 0,81
Kaufpreis: € 505.000 Obj.-Nr. 964/30313
 T +43 (5) 0100 - 42840 margit.binder@sreal.at



4184 Helfenberg: Baugrund in Helfenberg
 Sonnige Süd-Westhanglage; gefragte Wohngegend in einer "jungen Siedlung"; Bauzwang innerhalb von 5 Jahren; Ortszentrum liegt ca. 1,5 km entfernt und ist über einen eigenen Gehweg erreichbar.
 810 m² Grdfl.
Kaufpreis: € 28.350 Obj.-Nr. 964/30250
 T +43 (5) 0100 - 42840 rene.hinterhoelzl@sreal.at



4112 St. Gotthard im Mühlkreis: Baugrund mit Altbestand
 Teilweise Baugrund, teilweise als Wald gewidmet, bietet dieser Grund viele Möglichkeiten. Nach Abriss des alten, auffälligen Hauses wäre Platz für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus, oder auch für ein Projekt mit mehreren Einheiten.
 154,33 m² Wfl. | 3.817 m² Grdfl. | 1 Balkon
 1 Terrasse | HWB 197,10 | fGEE 2,40
Kaufpreis: € 598.000 Obj.-Nr. 964/30316
 T +43 5 0100 - 46152 werner.messenboeck@sreal.at



s REAL
 Immobilien

Alles rund um Immobilien auf unserem Facebook-Kanal.



4311 Schwertberg: Reihenhaus in absoluter Ruhelage
 Das im Jahr 1997 errichtete Reihenhaus in Schwertberg bietet modernes Wohnen in einer attraktiven Umgebung. Mit seiner guten Ausstattung, dem schönen Garten und der praktischen Lage ist es ein perfektes Zuhause für Menschen, die Komfort und Lebensqualität schätzen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über eine großzügige Wohnfläche. Der Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und ideal um gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden zu verbringen. Ein besonderes Highlight des Reihenhauses ist der Garten. Hier können Sie die Natur genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Die dazugehörige Terrasse gewährt genug Platz für Gartenmöbel und lädt zum Grillen oder Sonnenbaden ein.
 122,85 m² Nfl. | 215 m² Grdfl. | 1 Terrasse
 Garten | HWB 87 | fGEE 1,52
Kaufpreis: € 362.000 alexander.klotzner@sreal.at Obj.-Nr. 964/29388
 T +43 5 0100 - 6 26474



4132 Lembach im Mühlkreis: Baugrund in Lembach
 Bauland in sonniger Ortsrandlage! Mit einer großzügigen Grundstücksfläche bietet dieses Grundstück unzählige Möglichkeiten für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Genießen Sie den schönen Ausblick auf den Ort Lembach und auf die umliegende Landschaft. Die leichte Hanglage des Grundstücks ermöglicht nicht nur die herrliche Aussicht, sondern auch die optimale Ausnutzung von Sonnenlicht. Das Grundstück verfügt über einen Wasser- und Kanalanschluss, der bereits direkt auf dem Grundstück liegt. Die Anschlussgebühren dafür sind noch nicht bezahlt. Auf diesem Grundstück besteht kein Bauzwang, sodass Sie in Ihrem eigenen Tempo planen und bauen können, ohne zeitliche Einschränkungen. Dieses Grundstück bietet die ideale Grundlage für Ihr Traumhaus.
 1.400 m² Grdfl.
Kaufpreis: € 70.000 Obj.-Nr. 964/30368
 T +43 (5) 0100 - 42840 rene.hinterhoelzl@sreal.at



4814 Altmünster: Attersee oder Traunsee? Sie haben die Wahl!

Zum Verkauf steht dieses 1973 erbaute Einfamilienhaus in Altmünster/Neukirchen. Im Jahre 2001 wurde das EG um einen Zubau im Ausmaß von ca. 34 m² erweitert welcher behördlich genehmigt ist. Die Immobilie mit einer Grundfläche von insgesamt 3008m² und einer Wohnfläche von ca. 133m² wartet nur darauf, von Ihnen zu neuem Leben erweckt zu werden. Beheizt wird das Gebäude derzeit mittels Kachelofen und einem Öfen. Zentralheizung gibt es keine. Die Liegenschaft ist seit Sommer 2023 an das Kanalnetz angeschlossen. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Auf der Liegenschaft befindet sich zudem ein großzügiges Holzhaus mit Almhüttenflair. Dieses außergewöhnliche Holzhaus wurde in Bad Ischl abgebaut und mit Baubewilligung auf dem Grundstück wieder errichtet.

ca. 132,87 m ² Wfl. Kachelofen Seenähe	3.008 m ² Grdfl. Almhüttenflair HWB 237	4 Zimmer Doppelgarage fGEE 3,69
---	--	---------------------------------------

Kaufpreis: € 749.000
T +43 5 0100 - 6 49693

Obj.-Nr. 964/30302
christian.karlhuber@sreal.at



4810 Gmunden: Maisonette-Feeling mit Weitblick

Eine lichtdurchflutete Wohnung mit Maisonette-Flair erwartet Sie auf ca. 83 m² Wohnfläche. Der Wohn - Essbereich ist das Herzstück der Wohnung, die offene Gestaltung verleiht der Wohnung ein großzügiges und einladendes Ambiente. Der Traunsee ist nur wenige Gehminuten entfernt und deshalb ein absolutes Highlight! Genießen Sie den Fern- und Gebirgsblick von der Loggia und entspannen Sie auf dem Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Raum für erholsame Nächte. Der Badezimmer ist mit Dusche/Badewanne und eine zusätzliche Toilette ausgestattet. Die Grünanlage rundet das Angebot der Wohnung ab. Als "Zuckerl" gehören noch Garagenplatz, genügend freie Parkflächen und ein Kellerabteil zur Wohnung.

ca. 83,34 m ² Nfl. 1 Loggia Grünanlage	3 Zimmer Maisonette-Flair HWB 76	1 Balkon Nahe Traunsee fGEE 1,36
---	--	--

Kaufpreis: € 339.000
T +43 5 0100 - 26470

Obj.-Nr. 964/30335
ingrid.steinmaurer@sreal.at

s REAL Gmunden
Sparkassegasse 2, 4810 Gmunden
Unsere Immobilienspezialistin



Ingrid Steinmaurer
M +43 664 6204141
ingrid.steinmaurer@sreal.at



4407 Dietach: Neuwertiges Einfamilienhaus ca. 125 m² Nähe Steyr

Das Haus bietet gesamt ca. 125 m²* Wohnfläche auf 2 Geschossen, ein Doppelcarport mit Abstellraum, einen fertig angelegten Garten und eine überdachte Terrasse.

120,95 m ² Wfl.	542 m ² Grdfl.	ruhige Wohnsiedlung fGEE 0,58
----------------------------	---------------------------	-------------------------------------

Massivhaus | HWB 36

Kaufpreis: € 480.000
T +43 5 0100 - 6 26312

Obj.-Nr. 964/30295
manfred.russmann@sreal.at



4810 Gmunden: Wohnung in zentrale Lage mit Langzeitmieter

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage und allen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung wurde 2015 komplett erneuert. Wohlfühlatmosphäre erzeugt ein Schwedenofen.

ca. 77 m ² Nfl. Dachterrasse	Anleger-Tipp HWB 61	Schwedenofen fGEE 1,39
--	------------------------	---------------------------

Kaufpreis: € 168.000
T +43 5 0100 - 26470

Obj.-Nr. 964/30066
ingrid.steinmaurer@sreal.at

4663 Laakirchen: Lichtdurchfluteter Familienraum im Toskana-Stil mit Traunstein- und Gebirgsblick

Es gibt nur wenige Immobilien, die einem so viel bieten wie dieses Haus. Mit einer Nutzfläche von ca. 220m² und einen Grundfläche von ca. 560 m² bietet diese Liegenschaft alles was Sie sich wünschen. Wenn Sie auf der Suche nach einer stilvollen, modernen, energiestarken Immobilie sind, dann sind Sie hier genau richtig. Öffnet man die Eingangstüre und betritt das Haus gelangt man direkt in den eindrucksvollen Eingangsbereich. Hier sticht einem gleich die moderne und zugleich stylische Treppe ins Auge, welche in das Obergeschoss führt. Hier wohnen Sie im Grünen und doch nur ein paar Min. vom Zentrum entfernt.

ca. 220 m ² Nfl. 2 Terrassen Doppelgarage	560 m ² Grdfl. Traunsteinblick HWB 56	5 Zimmer Dampfdusche fGEE 0,74
--	--	--------------------------------------

Kaufpreis: € 529.800
T +43 5 0100 - 26470

Obj.-Nr. 964/29857
ingrid.steinmaurer@sreal.at

s REAL Steyr
Anton-Plochberger-Straße 2, 4400 Steyr
Unser Immobilienspezialist



Manfred Rußmann
M +43 664 88819105
manfred.russmann@sreal.at



4560 Kirchdorf an der Krems: perfekte Wohnung
 Klein aber fein, mit ca. 52m² und einer Loggia mit ca. 6 m² Richtung Süden. Die Wohnung ist ruhig gelegen und besticht durch ihre unverbaubare Lage und Aussicht auf die Kremsmauer. Das Stadtzentrum ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

52 m ² Wfl. HWB 29	2 Zimmer fGEE 0,79	Tiefgaragenplatz
----------------------------------	-----------------------	------------------

Kaufpreis: € 220.000
 T +43 5 0100 - 6 26452

Obj.-Nr. 964/30255
 astrid.sattlberger@sreal.at



4560 Kirchdorf an der Krems: Stadthaus
 "Altes Kirschnerhaus" liegt in der charmanten und gut frequentierten Fußgängerzone in der Bezirkshauptstadt. Geschäftsfläche vermietet, Atelier, 2 Wohnungen (ca. 190 m²), Gesamtnutzfläche ca. 850 m², ab sofort

530 m ² Nfl. Fernwärme HWB 202	627 m ² Grdfl. teilmöbliert fGEE 2,98	2 Terrassen Garagen
---	--	------------------------

Kaufpreis: € 580.000
 T +43 5 0100 - 6 26452

Obj.-Nr. 964/30359
 astrid.sattlberger@sreal.at



4694 Ohlsdorf: Wunderschöne Gartenwohnung mit Gewölbe

Diese exquisit gestaltete und generalsanierte Gartenwohnung beeindruckt nicht nur durch ihr bezauberndes Gewölbe, sondern auch durch hochwertige Ausstattungsdetails. Die Wohnung befindet sich im EG und bietet Ihnen einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten. Das 6 Zimmer Altbau-Ensemble mit Gewölbe erfüllt höchste Wohnansprüche und bietet eine qualitativ hochwertige Ausstattung, modernen Wohnkomfort und ein Ambiente, das seinesgleichen sucht. Besonders hervorzuheben ist, dass sich nur 3 Wohneinheiten in diesem Wohnhaus befinden.

ca. 148 m ² Wfl. 1 Terrasse Marmor	117 m ² Garten saniert HWB 217	6 Zimmer Gewölbe fGEE 2,60
---	---	----------------------------------

Kaufpreis: € 470.000
 T +43 5 0100 - 26470

Obj.-Nr. 964/30195
 ingrid.steinmaurer@sreal.at

s REAL Kirchdorf
 Hauptplatz 18, 4560 Kirchdorf
 Unsere Immobilienspezialisten



Astrid Sattlberger
 M +43 664 8180938
 astrid.sattlberger@sreal.at



4582 Spital am Pyhrn: Großes Haus/Gewerbeimmobilie mit Potenzial
 Die ehemalige Bäckerei und Kaffeehaus, samt genügend Wohnfläche, stehen für einen Neuanfang ab sofort zur Verfügung. Durch die zentrale Lage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen fußläufig zu erreichen

370 m ² Nfl. Loggia	971 m ² Grdfl. HWB 351	zentrale Lage fGEE 3,12
-----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------

Kaufpreis: € 310.000
 T +43 5 0100 - 6 26452

Obj.-Nr. 964/30322
 astrid.sattlberger@sreal.at



4560 Kirchdorf an der Krems: Schöne möblierte Wohnung/Anlageobjekt
 Die helle kaum benützte Wohnung (Baujahr 2021) befindet sich im 2. OG mit Lift und verfügt über eine Loggia Richtung Westen. Das attraktive Gebäude befindet sich in ruhiger Lage und wurde in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. Natürlich gehören ein Kellerabteil, Waschräume, Fahrradräume und ein Tiefgaragenplatz dazu. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei errichtet und ist mit einem Glasfaseranschluss und einer Enthärtungsanlage ausgestattet. Eigene Zähler für Wasser, Strom und Heizung und eine Satellitenanlage ist für das gesamte Objekt vorhanden. Neben der gestalteten Außenanlage stehen genügend Parkplätze zur Verfügung. Diese mit Sonderwünschen (Böden usw.) möblierte Wohnung, kann sofort übernommen und bezogen werden. Das Stadtzentrum, sowie der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen.

55 m ² Nfl. Loggia	2 Zimmer HWB 26	Fernwärme fGEE 0,76
----------------------------------	--------------------	------------------------

Kaufpreis: € 239.000
 T +43 5 0100 - 6 26452

astrid.sattlberger@sreal.at

Obj.-Nr. 964/30287



4523 Neuzeug: für Anleger - Eigentumswohnung
 Die 1977/1978 errichtete Wohnhausanlage (ÖÖ. Wohnbau) wurde 2022 einer großen Sanierung unterzogen (Fenster, Fassade, uvm.). Für die Eigentumswohnung besteht ein befristetes Mietverhältnis bis 01.08.2026.

ca. 52 m ² Wfl. Parkplatz	3 Zimmer HWB 47	Kellerabteil fGEE 0,96
---	--------------------	---------------------------

Kaufpreis: € 79.000
 T +43 5 0100 - 6 26312

Obj.-Nr. 964/30326
 manfred.russmann@sreal.at



4655 Vorchdorf: Neuwertiges Fertighaus mit Wohlfühlcharakter
 Ebenerdiger Bungalow, hochwertige Küche, adaptierbarer Außenbereich. Aufgrund der vielen Annehmlichkeiten und der günstigen Lage ist dieses Haus eine einzigartige Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

125 m ² Wfl. 2 WC's	656 m ² Grdfl. HWB 47,40	4 Zimmer fGEE 0,67
-----------------------------------	--	-----------------------

Kaufpreis: € 439.000
 T +43 5 0100 - 26311

Obj.-Nr. 964/30341
 christian.butz@sreal.at



4860 Pichlwang: Modernes Wohnhaus mit Sommergarten und Pool

Diese einmalige Immobilie befindet sich in einer netten Siedlung nur wenige Schritte von der Lenzing AG entfernt. Das Haus wurde 2005 als Stahlbeton Fertighaus mit bester Isolierung errichtet. Vom jetzigen Besitzer wurde ständig investiert und erweitert. Falls die Zimmeraufteilung für Sie so passt, werden Sie Ihr neues Eigenheim vom ersten Tag an genießen. Von hier gelangen Sie in den offenen Wohn- Ess- Küchenbereich. Ein Schwedenofen im Wohnzimmer lädt auch in den kalten Wintermonaten zu wohligen und romantischen Kuschelstunden ein. Sobald sich die Sonne blicken lässt, ist auch der Sommergarten eine perfekte Option zum Chillen. Der Pool mit Überdachung ist eher für die warme Jahreszeit gedacht, die Sauna im Poolhaus lässt sich das ganze Jahr nutzen.

ca. 112 m² Nfl.
Sauna
HWB 58

ca. 743 m² Grdfl.
Sommergarten
fGEE 0,73

Pool
Poolhaus

Kaufpreis: € 550.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/30353
josef.eder@sreal.at



4880 St. Georgen im Attergau: Exklusive Landhausvilla mit Einliegerwohnung

Nutzen Sie diese Gelegenheit und leisten Sie sich diese tolle Liegenschaft. Sie kommen in Ihr Eigenheim über eine feudale Aua.

ca. 380 m² Nfl.
Einliegerwohnung

ca. 1.018 m² Grdfl.
Doppelgarage
HWB 72

7 Zimmer
Wintergarten
fGEE 0,98

Kaufpreis: € 735.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/29392
josef.eder@sreal.at



4880 St. Georgen im Attergau: Top Maisonette in absoluter Ruhelage

Sie sind jung, modern, dynamisch und suchen etwas Außergewöhnliches in einer schönen Gegend? Diese 2-stöckige Wohnung wird genau das Richtige für Sie sein.

99,6 m² Nfl.
2 Parkplätze

4 Zimmer
HWB 59

1 Terrasse
fGEE 0,87

Kaufpreis: € 375.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/30191
josef.eder@sreal.at



4893 Zell am Moos: Dort Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Das Eigenheim am Irrsee errichten - so wie es viele Größen aus Kultur und Politik schon vor Ihnen gemacht haben. Hier besteht eine der wenigen Möglichkeiten, wo es im Zentrum in unmittelbarer Umgebung zum See noch möglich ist.

ca. 700 m² Grdfl.
Seenähe

Rarität

erweiterbar

Kaufpreis: € 630.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/29938
josef.eder@sreal.at



4872 Neukirchen an der Vöckla: Moderne, Altersgerechte Terrassenwohnung

Alles auf einer Ebene - vom Zugang bis zur Terrasse sind Sie hier ohne Hürden oder lästige Stufen unterwegs.

ca. 157 m² Wfl.
eine Ebene
HWB 85

3 Zimmer
Ruhelage
fGEE 1,17

1 Terrasse
günstige BK

Kaufpreis: € 338.500
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/30298
josef.eder@sreal.at



4841 Ungenach: Haus mit Charme und Tradition

Am Ortsrand von Ungenach kurz vor den Toren der Bezirksstadt Vöcklabruck befindet sich dieses Juwel. 1969 errichtet wurde diese Immobilie ständig gewartet und somit in einem sehr guten Standard gehalten

ca. 234 m² Nfl.
Landhausstil

1.547 m² Grdfl.
HWB 173

Weitsicht
fGEE 1,85

Kaufpreis: € 425.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/30284
josef.eder@sreal.at

s REAL Vöcklabruck
Stadtplatz 24, 4840 Vöcklabruck
Unsere Immobilienspezialisten



Josef Eder
M +43 664 8389299
josef.eder@sreal.at



Norbert Preining
M +43 664 8181570
norbert.preining@sreal.at



4072 Alkoven: 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung

Diese Dachgeschosswohnung mit Terrasse befindet sich im 3. OG (ohne Lift) in einem ca. 1995 errichteten und gepflegten Mehrparteienhaus in Alkoven im Ortsteil Hartheim. Eine Garage ist ebenfalls enthalten und im Kaufpreis bereits inkludiert.

74,42 m² Wfl.
Kellerabteil

3 Zimmer
HWB 62,90

1 Loggia
fGEE 1,37

Kaufpreis: € 175.000
T +43 5 0100 - 6 26467

Obj.-Nr. 964/30060
matthias.roitner@sreal.at



4890 Frankenmarkt: Schönes, gepflegtes Markthaus

Ein wahres Gustostückerl wartet auf Ihren neuen Besitzer. Ein traditionelles Markthaus mit allen seinen Vorzügen steht hier zur Verfügung. Zum einen die Metzgerei, Verkaufsraum und Kühlräumen, zum anderen die gemütliche Gaststube mit Kachelofen.

ca. 400 m² Wfl.
Seenähe

ca. 950 m² Grdfl.
HWB 244

Kachelofen
fGEE 3,64

Kaufpreis: € 485.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/30078
josef.eder@sreal.at



4690 Schwanenstadt: Großzügige helle 3-Zimmer Wohnung!

In Zentrumsnähe von Schwanenstadt befindet sich diese helle, derzeit vermietete, Wohnung. Diese für Anleger überaus interessante Wohnung in guter Lage, besticht ebenfalls durch ihren idealen Grundriss.

ca. 63,25 m² Nfl. | 3 Zimmer | 2 Balkone
 Anleger-Tipp | HWB 46 | fGEE 1,44
Kaufpreis: € 155.000 | Obj.-Nr. 964/29945
 T +43 5 0100 - 26470 | ingrid.steinmaurer@sreal.at



4713 Gallsbach: Ausgewogenes Baugrundstück

Grundstück in leichter Hanglage, geteilt auf zwei Grundstücksnummern. Teilerschlossen, ohne Bauzwang, Bebauungsplan vorhanden, Bauplatzbewilligung noch nicht erfolgt, kurzfristige Übernahme möglich als Baulandreserve oder für das neue Eigenheim.

1.632 m² Grdfl. | ohne Bauzwang | teilerschlossen
 GFZ 0,4
Kaufpreis: € 142.000 | Obj.-Nr. 964/30315
 T +43 5 0100 - 44319 | christian.dallinger@sreal.at



4612 Scharten: Idyllisches Traumhaus

Dieses in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 242 m² befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage im Ortsteil Leppersdorf in der Gemeinde Scharten. Das Erdgeschoss verfügt über einen hellen und geräumigen Windfang.

242 m² Wfl. | 1.234 m² Grdfl. | 3 Terrassen
 Wellnessbereich | HWB 109 | fGEE 1,33
Kaufpreis: € 798.000 | Obj.-Nr. 964/29495
 T +43 5 0100 - 6 26467 | matthias.roitner@sreal.at



4710 Grieskirchen: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

- Gemütliche Dachgeschoßwohnung und darunter Wohnung für Büro bzw Praxis im Zentrum von Grieskirchen 2 Wohnungen - gesamter 1. und 2. Stock. Ideal für Wohnen und Büro/Praxis. Zwei 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils ca. 90m² Wfl., KP 1. Stock: € 145.000,-/ KP 2. Stock: € 145.000,-/ 180 m² Nfl. | HWB 101,50 | fGEE 3,17

Kaufpreis: € 290.000 | Obj.-Nr. 964/30324
 T +43 5 0100 - 6 26307 | marion.hinterreiter@sreal.at



4691 Schlatt: Doppelhaushälfte mit viel Platz

Dieses schöne Haus ist ein echtes Schmuckstück. Es verfügt über 5 Zimmer, eine gepflegte und überdachte Terrasse mit ca. 30 m² und einen wunderbaren Ausblick auf die Berge und in die Ferne.

145 m² Wfl. | 200 m² Nfl. | 296 m² Grdfl.
 5 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 60
 fGEE 0,93
Kaufpreis: € 399.000 | Obj.-Nr. 964/29988
 T +43 5 0100 - 26311 | christian.butz@sreal.at

s REAL Grieskirchen
 Roßmarkt 35, 4710 Grieskirchen
 Unsere Immobilienspezialistin



Marion Hinterreiter
 M +43 664 88640093
 marion.hinterreiter@sreal.at



4624 Pennewang: Grundstück mit Fernblick

Pennewang ist eine kleine, fein wachsende Gemeinde mit Kindergarten, Volksschule und einem intakten Vereinsleben. Grundstück mit Bauwidmung, einem vorgegebenen Bebauungsplan, auf dem zeitnah ein Eigenheim errichtet werden soll. Voll aufgeschlossen, die Ausrichtung des Grundstücks ist nach Südwesten.

973 m² Grdfl.
Kaufpreis: € 195.000 | Obj.-Nr. 964/30328
 T +43 5 0100 - 26311 | christian.butz@sreal.at



4672 Bachmanning: Großes Einfamilienhaus mit Gartenoase

Für den angebotenen Kaufpreis von 399.000,00 € erhalten Sie eine Grundfläche von ca. 1.894 m² und eine Wohnfläche von ca. 152,5 m². Das Haus ist gepflegt und bietet eine sehr gute Ausstattung.

152,5 m² Wfl. | 1.894 m² Grdfl. | 7 Zimmer
 HWB 81 | fGEE 1,05
Kaufpreis: € 399.000 | Obj.-Nr. 964/30143
 T +43 5 0100 - 26311 | christian.butz@sreal.at



4701 Bad Schallerbach: Gemütliche 3 Zimmer Wohnung

Zum Verkauf steht diese schöne 3 Zimmer Wohnung mit ca. 85m² Wohnfläche und einer gemütlichen Loggia im 4. Stock eines Mehrparteienhauses in Bad Schallerbach. Von der netten Loggia, hat man einen schönen Ausblick und viel Sonne.

85 m² Nfl. | 3 Zimmer | Loggia
 HWB 75 | fGEE 1,92
Kaufpreis: € 195.000 | Obj.-Nr. 964/30373
 T +43 5 0100 - 6 26307 | marion.hinterreiter@sreal.at



4611 Buchkirchen: Bungalow mit großzügigem Grund

Dieser Bungalow wurde im Jahre 2012 umfangreich renoviert, bis auf den Dachstuhl und die Dacheindeckung. Nahe dem Ortszentrum, nur wenige Minuten entfernt befinden sich örtliche Einkaufsmöglichkeiten und ein Verkehrsnetz in unterschiedliche Richtungen.

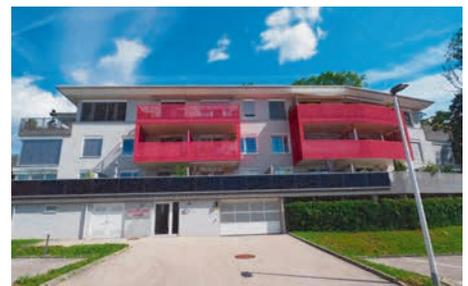
98 m² Wfl. | 1.032 m² Grdfl. | 3 Zimmer
 große Garage | HWB 66 | fGEE 0,83
Kaufpreis: € 299.000 | Obj.-Nr. 964/30361
 T +43 5 0100 - 6 26465 | flutra.isufaj@sreal.at



4631 Krenglbach: Geschmackvolles Fertighaus mit Gartenoase in Ruhelage

Wenn Sie nach einem schönen Zuhause in einer tollen Gegend suchen, dann ist dieses Haus genau das Richtige. Gepflegter Garten, offener Wohn- Essbereich, große überdachte Terrasse

129,5 m² Wfl. | 904 m² Grdfl. | 4 Zimmer
 Carport | HWB 107 | fGEE 2,75
Kaufpreis: € 445.000 | Obj.-Nr. 964/30344
 T +43 5 0100 - 26311 | christian.butz@sreal.at



4650 Lambach: Barrierefreie 3-Zimmer Wohnung

Panoramawohnen - diese herrliche Wohnanlage ist bekannt durch die ausgezeichnete und ruhige Lage mit traumhaften Ausblick auf den Traunstein.

61,5 m² Wfl. | 3 Zimmer | Kellerabteil
 Autoabstellplatz | 30 m² Terrasse | HWB 21
 fGEE 0,82
Kaufpreis: € 245.000 | Obj.-Nr. 964/30235
 T +43 5 0100 - 26311 | christian.butz@sreal.at



4971 Aurolzmünster: Toller Bungalow in bester Wohnlage

Ob Alterswohnsitz oder für die junge Familie, hier hat Jeder die Möglichkeit sich seinen Wohnraum zum einigermaßen günstigsten Preis zu verwirklichen. Ca. 131 m² Wohnfläche stehe Ihnen hier auf einer Ebene zur Verfügung. Garage mit geräumigen Geräteraum, eine große Terrasse und ein Pool im Garten runden das Angebot ab. Auf der asphaltierten Zufahrt zur Garage finden noch mehrere Autos Platz. Sie betreten Ihr Haus über den großen, zentralen Flur. Knapp 23 m² bieten genügend Platz für Garderobe oder auch als Spielplatz für die Kleinen in direkter Umgebung zur Küche.

ca. 131 m ² Nfl.	842 m ² Grdfl.	1 Terrasse
Garage	BJ 2004	Gartenhaus
Pool	HWB 66	fGEE 0,76

Kaufpreis: € 375.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/29796
josef.eder@sreal.at



4753 Taiskirchen im Innkreis: Schnäppchenhaus für Heimwerker
Schon im großen Garten können Sie Ihrer Kreativität freien Raum lassen, im Haus welches vom Besitzer komplett saniert wurde haben Sie ebenfalls noch freie Hand was die Gestaltung betrifft. In den Keller welcher nicht als Wohnraum ca. 117 m² Wfl. | ca. 895 m² Grdfl. | Pelletsheizung saniert
Kaufpreis: € 189.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/29765
josef.eder@sreal.at



5230 Mattighofen: Charmantes Haus aus dem Jahr 1968
Diese Immobilie hat eine Wohnfläche von 125 m² und befindet sich in bester Lage. Es wurde 1968 erbaut und hat einen ganz besonderen Charakter. Dazu hat das 2- stöckige Haus einen liebevoll angelegten Garten mit Gartenhütte.
Wfl. 125 m² | gepflegt | Gfl. 1.184 m²
inkl. Garage | HWB 224 | fGEE 2,64
Kaufpreis: € 399.000
T +43 5 0100 - 6 26319

Obj.-Nr. 964/30308
heinrich.lohberger@sreal.at

s REAL Braunau
Stadtplatz 43, 5280 Braunau
Unser Immobilienspezialist



Heinrich Lohberger
M +43 664 88114514
heinrich.lohberger@sreal.at



5230 Mattighofen: Familienhaus mit großen Grundstück
Das Grundstück umfasst eine Fläche von großzügigen 1.687m² und ist somit eine ideale Investitionsmöglichkeit für Bauträger oder Privatinvestoren, die nach etwas Neuem streben.
150 m² Nfl. | 1.687 m² Grdfl. | Wfl. 160m²
zwei Eingänge | HWB 268 | fGEE 2,50
Kaufpreis: € 500.000
T +43 5 0100 - 6 26319

Obj.-Nr. 964/30294
heinrich.lohberger@sreal.at



5122 Hochburg-Ach: Ein-Zweifamilienhaus in ruhiger Lage
Sie suchen ein Haus in ruhiger Lage? Dann ist dieses ideal für Sie. Das Haus bietet die Möglichkeit zur Aufteilung in zwei bis drei separate Wohnungen und ist dadurch auch perfekt für Großfamilien oder Investoren.
120 m² Wfl. | 772 m² Grdfl. | Massivbau
gepflegt | HWB 266 | fGEE 2,66
Kaufpreis: € 330.000
T +43 5 0100 - 6 26319

Obj.-Nr. 964/30293
heinrich.lohberger@sreal.at



5230 Mattighofen: Geräumige 4-Zimmer Wohnung in erstklassiger Lage

Diese moderne Wohnung beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den intelligenten Einsatz von Tageslicht. Zum Wohnungseigentum gehören ein Carport, ein zusätzlicher Parkplatz und ein 9m² Balkon für entspannte Momente im Freien. Die große Wohnküche von 35 m² verfügt über hochwertige Einbaugeräte die zum Kochen und Genießen einladen. Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien und modernen Elementen ausgestattet. Die Böden sind mit pflegeleichtem Parkett versehen, während die Badezimmerfliesen einen zeitgemäßen Look bieten. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

93 m ² Wfl.	4 Zimmer	1 Balkon
3 Schlafzimmer	Carport	Parkplatz
Kellerabteil	HWB 50	fGEE 3,66

Kaufpreis: € 229.000
T +43 5 0100 - 6 26319

Obj.-Nr. 964/30261
heinrich.lohberger@sreal.at



5282 Ranshofen: Altes Bauernhaus mit großen Garten
Verleihen Sie, diesem wahrscheinlich über 100 Jahren alten Haus, Ihren persönlichen Stil. Auch in dem großen Garten können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.
828 m² Grdfl. | ruhige Lage | gute Infrastruktur
Rohbauzustand | HWB 419 | fGEE 7,45
Kaufpreis: € 165.000
T +43 5 0100 - 6 26319

Obj.-Nr. 964/30292
heinrich.lohberger@sreal.at



5222 Munderfing: Traumhafte 4- Zimmerwohnung mit großem Garten
Sie lieben die Natur und die Ruhe? Diese Erdgeschosswohnung bietet Ihnen durch den direktem Zugang zum Schwemmbach, ein außergewöhnliches Wohngefühl.
95 m² Wfl. | 190 m² Garten | 4 Zimmer
Klimaanlage | HWB 40,30 | fGEE 0,85
Kaufpreis: € 290.000
T +43 5 0100 - 6 26319

Obj.-Nr. 964/30262
heinrich.lohberger@sreal.at



4921 Hohenzell: Geniale, moderne 4 Zimmerwohnung mit Top-Ausstattung
Smart Living, Kaminofen im Wohnzimmer, Anschluss für Whirlpool auf der Terrasse, Vorrichtung für eigenes PV-Kraftwerk. Hier finden Sie alles, was eine neue Wohnung heutzutage haben soll.
118,96 m² Wfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon
1 Loggia | HWB 36 | fGEE 0,74
Kaufpreis: € 449.000
T +43 5 0100 - 26484

Obj.-Nr. 964/30386
josef.eder@sreal.at



4982 Oberberg am Inn: Grundstück mit Innblick!

Dieses Grundstück mit wunderbarer Aussicht befindet sich in der Nähe zum Grenzübergang nach Deutschland. Das Ortszentrum und die Autobahnanschlussstelle A8/A3 ist in kurzer Fahrzeit zu erreichen. Das Grundstück hat eine Widmung für das Wohngebiet und ist somit zum Bebauen geeignet. In der Nähe des Ortszentrums befinden sich größere Arbeitgeber, Thermen und Golfplätze. Kindergärten, Schule und NMS sind fußläufig zu erreichen. Außerdem gibt es für diese Fläche keinen Bauzwang und es befindet sich außerhalb der Hochwassergefahr. Gerne mehr Details auf Anfrage!

2.345 m² Grdfl. | Nähe Grenzübergang | Schöne Aussicht
gute Lage | kein Bauzwang | gewidmet
Kaufpreis: € 150.000 | Obj.-Nr. 964/29957
T +43 5 0100 - 26487 | natascha.greiner@sreal.at



4775 Taufkirchen/Pram: Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon!
Sie suchen einen idealen Rückzugsort für Ihre Familie? Dann sind Sie hier genau richtig. Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer Wohnung am Rande der Ortschaft. Alles was Sie für das Leben brauchen befindet sich hier in unmittelbarer Nähe.
73,36 m² Nfl. | 3 Zimmer | zentrumsnah
Nähe Bahnhof | HWB 70,10 | fGEE 1,21
Kaufpreis: € 118.000 | Obj.-Nr. 964/30296
T +43 5 0100 - 26487 | natascha.greiner@sreal.at



4776 Diersbach: Bauen # Wohnen # Leben # Geld anlegen!
Diese wunderbare, sonnige Fläche befindet sich Abseits von Lärm & Trubel. Hier kann man sich den perfekten Rückzugsort erschaffen. Das Grundstück steht unter keinem Bauzwang und ist in dörflicher Lage.
876 m² Grdfl. | ruhig | kein Bauzwang
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 964/30303
T +43 5 0100 - 26487 | natascha.greiner@sreal.at

s REAL Schärding
Oberer Stadtplatz 24
4780 Schärding
Unsere Immobilienspezialistin



Mag. Natascha Greiner
M +43 664 8388214
natascha.greiner@sreal.at



Oberösterreich: Wohnen auf kleinsten Raum aus Naturbaustoff Holz

Es wäre doch am Schönsten, sein Haus überall hin mitnehmen zu können. Wir machen es möglich! Unser "Holzhaus to go" wird individuell für Sie in Oberösterreich angefertigt und gestaltet. Durch den Naturbaustoff Holz verfügt das Tinyhaus über ein geniales Wohnklima. Es eignet sich für junge Paare, deren Lebensmittelpunkt noch nicht feststeht, für Senioren, die mit weniger Wohnfläche barrierefrei & ungestört den Lebensabend verbringen wollen. Oder auch für minimalistische Freigeister, als Homeoffice Büro, als Praxis, für junge Erwachsene als Erstwohnung, als Pflegehaus, für Feriendörfer, als Seehaus oder für gemietete Grundstücke. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Beratungstermin. inklusive Musterhausbesichtigung.
Wunschhaus | ab 15 m² Wfl. | ab € 50.000
Obj.-Nr. 964/30276
T +43 (5) 0100 - 26485 | dietmar.robl@sreal.at



4951 Polling im Innkreis: Geräumiger "Familien"wohnraum!

Ehemaliges „Sacherl“ sucht neue Bewohner:innen! Eine Familie mit mehreren Kindern oder auch 2 Generationen können hier gut Leben. Die Liegenschaft erscheint in einem äußerst gepflegten Zustand und könnte umgehend bezogen werden. Der weitläufige Garten mit seinen Obstbäumen lädt zum Garteln und Verweilen ein. Gerne übermitteln wir Ihnen detailliertere Informationen!

1.375 m² Grdfl. | Blick ins Land | HWB 217,10
fGEE 2,31
Kaufpreis: € 379.000 | natascha.greiner@sreal.at | Obj.-Nr. 964/30375
T +43 5 0100 - 26487

s REAL Ried
Hoher Markt 2
4910 Ried
Unser Immobilienspezialist



Dietmar Robl
M +43 664 6250459
dietmar.robl@sreal.at



3351 Weistrach: Exklusives Einfamilienhaus - Ein wahres Juwel in gehobener Nachbarschaft

Willkommen in Ihrer Traumresidenz in der malerischen Gemeinde Weistrach! Dieses exklusive Einfamilienhaus in einer ruhigen, neuen Wohnsiedlung mit freundlichen Nachbarn und einer faszinierenden Mischung aus moderner und klassischer Architektur bietet Ihnen das ultimative Wohnerlebnis. Das Anwesen erstreckt sich über eine großzügige Doppelparzelle mit über 1800 m² im Bauland-Wohngebiet, das je nach Wunsch sofort oder später geteilt werden kann. Diese Immobilie ist ein Meisterwerk der Luxusarchitektur und hochwertigen Handwerkskunst. Von einer renommierten und erfahrenen Architektin entworfen, wurde bei der Gestaltung dieses Hauses jedes Detail berücksichtigt, um höchsten Komfort und Stil zu bieten. Das Anwesen ist innen komplett schlüsselfertig und verfügt über hochwertige Teilmöblierung.

370 m² Nfl.
Vollunterkellerung

1.824 m² Grdfl.
HWB 35,32

Doppelgarage
fGEE 0,68

Kaufpreis: € 1.080.000
T +43 5 0100 - 6 26312

manfred.russmann@sreal.at

Obj.-Nr. 964/30301



s REAL Bad Ischl
Sparkassenplatz 1, 4820 Bad Ischl
Unser Immobilienspezialist



Christian Karlhuber
M +43 664 8385521
christian.karlhuber@sreal.at



5582 Sankt Michael im Lungau: Tolle 4-Zimmer Ferienwohnung im Salzburger Land

Ein Eigenheim besitzen wo andere Urlaub machen! In absoluter Ruhelage, gibt es 3 Wohnungen (67 m² - 114 m²) in Traumlage zum Verkauf. Ein Traum mit Rendite!

Wellnessbereich | Balkon | Pool
gute Infrastruktur | HWB 60 | fGEE 0,85

Kaufpreis: ab € 338.713,90

Obj.-Nr. 964/29373
T +43 5 0100 - 6 26307

marion.hinterreiter@sreal.at

4820 Bad Ischl: Stilvoll und naturnah am Stadtrand wohnen

Diese einzigartige und wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss hat eine Fläche von rund 80m² und befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend. Der Kaufpreis beträgt EUR 385.000,00. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörige Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von EUR 25.000,00. Dieser Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend dazu zukaufen. Die Wohnung ist direkt bezugsfertig. Das Highlight der Wohnung sind die beiden Loggias, von denen Sie einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung genießen können sowie die Raumhöhe von bis zu 3,5 m.

ca. 79 m² Wfl. | 3 Zimmer | 2 Loggias
Erstbezug | Tiefgarage | 2 Loggien
HWB 28,83 | fGEE 0,70

Kaufpreis: € 385.000 Obj.-Nr. 964/30311
T +43 5 0100 - 6 49693
christian.karlhuber@sreal.at



4802 Ebensee: Ein Haus mit Geschichte und Charme

Zum Verkauf steht dieses geräumige Mehrfamilienhaus mit großem Potential für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Laut einer eigenen Chronik wurde das Haus erstmals 1655 erwähnt und kann somit auf eine rege Vergangenheit zurückblicken.

ca. 306,05 m² Wfl. | 605 m² Grdfl. | 2 Wohneinheiten
HWB 256,30 | fGEE 3,44

Kaufpreis: € 690.000 Obj.-Nr. 964/30188
T +43 5 0100 - 6 49693 christian.karlhuber@sreal.at



s REAL
Immobilien

Immobilie online kaufen oder verkaufen?

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

s REAL Oberösterreich

Promenade 9, 4020 Linz
T +43 5 0100 - 26300
info.oberoesterreich@sreal.at

s REAL Grieskirchen

Roßmarkt 35, 4710 Grieskirchen
T +43 5 0100 - 26464
marion.hinterreiter@sreal.at

s REAL Bad Ischl

Sparkassenplatz 1, 4820 Bad Ischl
T +43 5 0100 - 49693
badischl@sreal.at

s REAL Braunau

Stadtplatz 43, 5280 Braunau
T +43 5 0100 - 26478
braunau@sreal.at

s REAL Eferding

Stadtplatz 1, 4070 Eferding
T +43 5 0100 6 - 26467
matthias.roitner@sreal.at

s REAL Enns

Hauptplatz 2, 4470 Enns
T +43 5 0100 - 26304
manfred.russmann@sreal.at

s REAL Freistadt

Hauptplatz 15, 4240 Freistadt
T +43 5 0100 6 - 26309
gabriele.hentschlaeger@sreal.at

s REAL Gmunden

Sparkassegasse 2, 4810 Gmunden
T +43 5 0100 - 26470
gmunden@sreal.at

s REAL Kirchdorf

Hauptplatz 18, 4560 Kirchdorf
T +43 5 0100 - 626452
kirchdorf@sreal.at

s REAL Lambach

Klosterplatz 3, 4650 Lambach
T +43 5 0100 - 26311
christian.butz@sreal.at

s REAL Linz

Holzstraße 22, 4020 Linz
T +43 5 0100 - 46130
linz-promenade@sreal.at

s REAL Perg

Hauptplatz 7, 4320 Perg
T +43 5 0100 - 26463
perg@sreal.at

s REAL Ried

Hoher Markt 2, 4910 Ried
T +43 5 0100 - 26478
ried@sreal.at

s REAL Rohrbach

Stadtplatz 24, 4150 Rohrbach
T +43 5 0100 - 42840
rohrbach@sreal.at

s REAL Schärding

Oberer Stadtplatz 24, 4780 Schärding
T +43 5 0100 - 26487
natascha.greiner@sreal.at

s REAL Steyr

Anton-Plochberger-Straße 2, 4400 Steyr
T +43 5 0100 - 26304
steyr@sreal.at

s REAL Vöcklabruck

Stadtplatz 24, 4840 Vöcklabruck
T +43 5 0100 - 26450
voecklabruck@sreal.at

s REAL Wels

Ringstraße 27, 4600 Wels
T +43 5 0100 - 44319
wels@sreal.at