

WOHNEN

s REAL Immobilien

IMMOBILIENHIGHLIGHTS KÄRNTEN

AUSGABE 01/2024

Bundesländerreport

Topchancen für Käufer:innen

Nachhaltigkeit immer wichtiger

s REAL
Immobilien

VORWORT



Asmira Slamnik, Robert Haubiz
Geschäftsführer:innen

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.

Asmira Slamnik
Robert Haubiz
Geschäftsführer:in

High- lights

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



9020 Klagenfurt: Großzügiges Wohnerlebnis

Einfamilienhaus mit Garten und Garage in toller Lage! Gut situiert in einer ruhigen Wohnsiedlung in Waidmannsdorf finden Sie diese einmalige Gelegenheit. Ca. 174 m² Nutzfläche aufgeteilt in EG und OG, 698 m² Grundfläche, liebevoll angelegter Garten, Doppelgarage, Keller. HWB 244 kWh/m²a, KP € 415.000.

Kontakt: Robert Truschnig, Tel. 0664 88819029, robert.truschnig@sreal.at



9431 St. Stefan: Einzigartiger Landsitz auf der Koralpe

Umgeben von Wiesen & Wäldern! Almrefugium der besonderen Art in Alleinlage auf ca. 1.300 m Seehöhe. Ca. 200 m² Wohnfläche, zwei Teiche, Wellnessbereich, ca. 19.000 m² Grundfläche. Außergewöhnliche, ökologische Bauweise. HWB 141,7 kWh/m²a, fGEE 2,63, KP € 1.460.000.

Kontakt: Birgit Tatschl, Tel. 0664 2627788, office@sreal-wolfsberg.at



9853 Gmünd: Wohnhaus im Naturpark Maltatal Nähe Gmünd

Großzügige Liegenschaft im wunderschönen Maltatal kombiniert gute Raumaufteilung mit absoluter Gemütlichkeit. Idealer Rückzugsort, um Ruhe zu finden und Kraft zu schöpfen. Nähe zur Natur und zu fließenden Gewässern, fernab von Hektik und Stress. Kuscherlicher Wohnkomfort auf drei Etagen zzgl. Keller, Garten, großer Terrasse und Pool. HWB 73 kWh/m²a, KP € 738.000.

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

INHALT

Highlights	2
Bundesländerreport	4
Klagenfurt	14
Feldkirchen	19
Kärnten/Osttirol	21
Spittal	25
Wolfsberg/Völkermarkt	28
St. Veit/Glan	32
Lienz	35

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

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



Bewerten

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

IMPRESSUM

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

Internet: www.sreal.at

Fotos: k25 Werbeagentur GmbH, iStock, AdobeStock

Hersteller: SDT/Druckbotschafter, Klagenfurt

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

Medieninhaber und Herausgeber:

Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol Realitätenvermittlung-GesmbH, Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt, T +43 5 0100 - 30610

Geschäftsführer: Asmira Slamnik, Robert Haubitz

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

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 Wohntraum erfüllen.

Ausblick 2024

Die s REAL Fachleute erwarten für 2024 steigende Transaktionen auf einem etwas niedrigeren Preisniveau. Robert Haubiz rechnet damit, dass sich die Preise etwa bei den Werten von 2020 einpendeln werden. Damals lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Kärnten bei knapp 3.000 Euro. Vor allem gebrauchte Immobilien in ländlichen Regionen werden

günstiger als in den vergangenen Jahren zu haben sein. Viele ältere Häuser und Wohnungen verursachen hohe Heizkosten – bei gestiegenen Energiepreisen ist dies ein Manko. Die Preise für neues Eigentum bleiben stabil, jene für Baugrundstücke entwickeln sich stabil bis steigend.

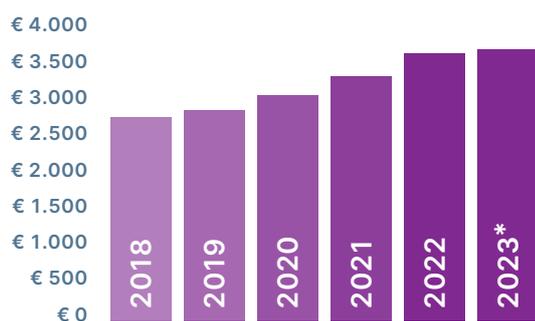
Trends und Regionen

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



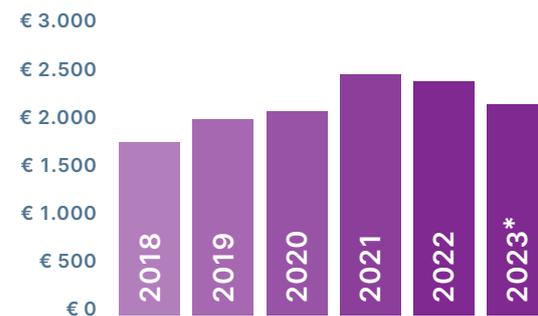
Status quo

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



NIEDER- ÖSTERREICH



„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

Trends und Regionen

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

Ausblick 2024

Wie auch in Wien – und den anderen Bundesländern – sind die Kaufabschlüsse überschaubar. Dies hängt damit zusammen, dass die Preisvorstellungen von Verkäufer:innen und Käufer:innen noch nicht auf einer Ebene liegen. Wenn z. B. die Nachbarliegenschaft noch vor einem oder eineinhalb Jahren zu einem hohen Preis verkauft wurde, sind die Leute noch nicht bereit, ihre Immobilie dem gesunkenen Preisniveau

anzupassen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es zu einem „Zusammenfinden“ der Preisvorstellungen kommen wird und ab diesem Zeitpunkt die Transaktionen wieder steigen werden. Wir rechnen daher im Laufe des Jahres 2024 mit einem verstärkten Transaktionsvolumen.

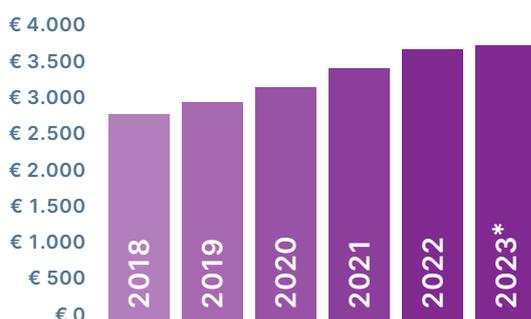
Rückblick 2023

Aufgrund der stark gestiegenen Baupreise werden in Niederösterreich sehr wenige neue Häuser errichtet. Die wirtschaftliche Unsicherheit führt dazu, dass viele Menschen die kommende Zeit abwarten. Wer ein Haus sucht, zieht derzeit gebrauchte Immobilien vor, die vor allem im Norden des Bundeslands immer wieder auf den Markt kommen. Hier sind gebrauchte Einfamilienhäuser bis 400.000 Euro zu finden. Zwar ist ein Großteil von diesen renovierungsbedürftig, allerdings werden die Sanierungen nach dem Kauf oftmals nach und nach umgesetzt. Den Kaufpreis bestimmen zudem die zu erwartenden Sanierungskosten. Ein großes Thema sind dabei auch die Förderungen des Landes unter anderem in Bezug auf den Einbau von erneuerbaren Energieträgern.

Einfamilienhäuser

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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 Gebrauchtmrkt 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.

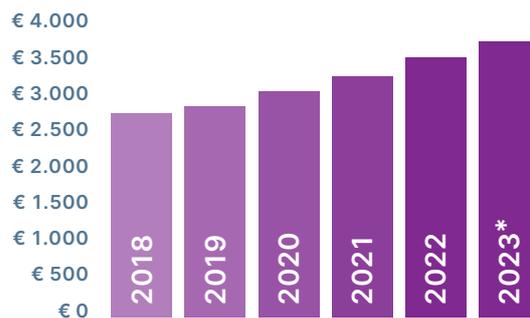
Gebrauchte Immobilien im Trend

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.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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.

„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

OBER- 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

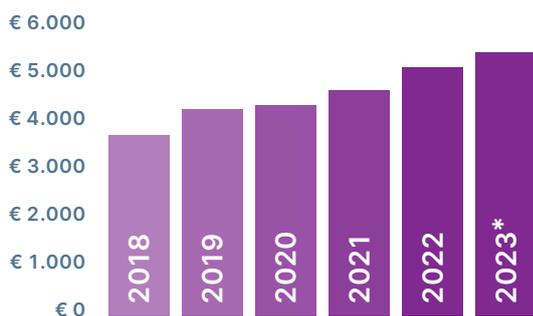
Rückblick 2023

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.

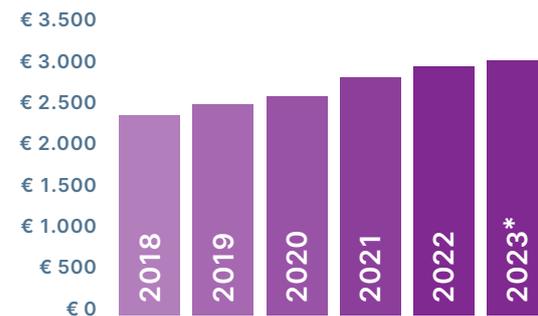
Trends und Regionen

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.

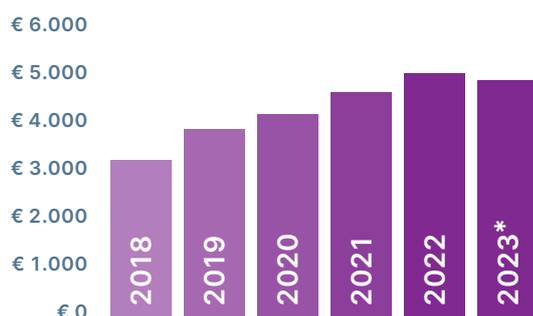
Rückblick 2023

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.

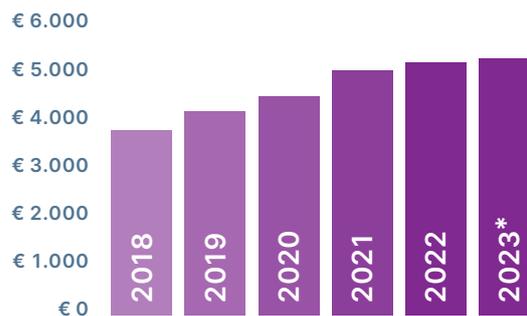
Rückblick 2023

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

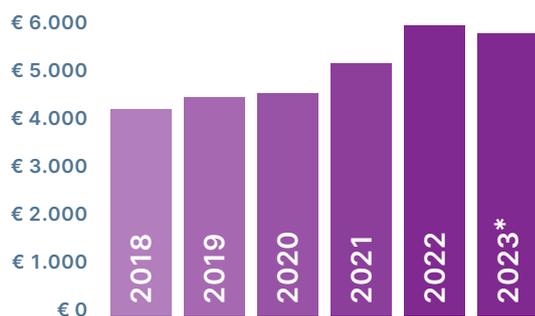
Grundsätzlich muss gesagt werden, dass die Faktoren, die derzeit auf den Markt wirken, wie etwa Inflation, Finanzierung oder Baukosten, von außen kommen. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich im ersten Halbjahr 2024 die Situation wieder beruhigen

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.

s REAL Klagenfurt
Bahnhofstraße 8, 9020 Klagenfurt

Franchisenehmerin



Marion Widmann
M +43 664 2229019
office@sreal-klagenfurt.at

Vertriebsassistentin



Mag. Elisa Mallner
M +43 463 507 477
office@sreal-klagenfurt.at

Unsere Immobilienspezialist:innen



Mag. Angelika Herndl-Schinnerl
M +43 664 8184116
angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



Cornelia Schmid
M +43 664 2206331
cornelia.schmid@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Die Lage macht den Unterschied- auch für Anleger sehr interessant

In den "Hills" am Spitalberg, in Ruhe und Aussichtslage, befindet sich dieses charmante Reihenmittelhaus mit Terrasse und einen kleinen Süd/West Garten. Durch die Nähe zum Klinikum von Klagenfurt wäre dieses Haus besonders attraktiv für Personen im Gesundheitswesen oder für Familien die medizinische Versorgung in der Nähe zu schätzen wissen. Die absolut zentrale Lage dieser Immobilie macht Sie überaus attraktiv für alle, die das Leben mittendrin und doch in ruhiger Lage genießen wollen. Ein kleiner entzückender Garten ohne viel Pflegeaufwand mit dem Berg und Stadtblick und den Weinreben auf der Terrasse tragen zu Ihrer Lebensqualität erheblich bei. Garagenbox optional um Euro 15.000,--

130 m² Nfl.
4 Zimmer
fGEE 4,44

100 m² Garten
1 Terrasse

204 m² Grdfl.
HWB 162,70

Kaufpreis: € 379.000
T +43 664 220 63 31

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



9073 Klagenfurt,07.Bez.:Viktringer Vorstadt: Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus in begerhrter Lage

Willkommen in dieser gepflegten und großzügigen Liegenschaft, die sich perfekt als Ein- oder Zweifamilienhaus eignet. Mit 7 Zimmern auf 3 Ebenen, einem wunderschön angelegten Garten, einer Süd/Terrasse, 2 Garagen plus Geräteraum, einem angebauten Wintergarten im Erd- und Obergeschoss, 3 WCs und 2 Dusch/Bädern bietet Ihnen dieses Haus jede Menge Platz und Komfort. Der wunderschön angelegte Garten lädt zum Verweilen ein und das Grundstück ist komplett eingezäunt. Dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit der Buslinie haben Sie optimale Verbindung an das Zentrum von Klagenfurt, an die Alpen Adria Universität, den Lakeside und den wunderschönen Wörthersee.

174 m² Wfl.
7 Zimmer
HWB 179

897 m² Garten
1 Balkon
fGEE 2,47

1.048 m² Grdfl.
2 Loggias

Kaufpreis: € 774.000
T +43 664 220 63 31

cornelia.schmid@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3689



9184 St. Jakob im Rosental: Rooftop Beauty

Diese charmante, sonnige 3 Zimmerwohnung befindet sich im 2. und letzten Stock (ohne Lift) einer kleineren Wohnanlage. Alle Zimmer sind zentral begehbar und diese Wohnung eignet sich perfekt für eine kleine Familie oder ein Pärchen, das schon länger auf der Suche nach einem Zuhause mit eigenem Home-Office-Bereich ist. Ebenfalls kann ein KFZ Stellplatz separat dazu gekauft werden. Nutzen Sie jetzt die Chance auf Ihr neues Zuhause und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

82,87 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 HWB 59 | fGEE 1,23

Kaufpreis: € 159.000 | **Obj.-Nr. 1085/3670**
 T +43 664 818 41 16 | angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Kleines Nest mit Grünblick

Entzückende, charmante 1 Zimmerwohnung mit sonnigem Westbalkon im beliebten Stadtteil Welzenegg: In ein paar Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad die Innenstadt von Klagenfurt, der Radweg liegt direkt vor der Türe. Eine Bushaltestelle befindet sich auch in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung liegt im 1. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses. Nach einer Renovierung steht die Wohnung nun zum Einzug bereit. Auch ein Carport kann dazu gekauft werden. Koffer packen, einziehen und wohlfühlen!

30,2 m² Wfl. | 1 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 56

Kaufpreis: € 99.000 | **Obj.-Nr. 1085/3695**
 T +43 664 818 41 16 | angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Renovieren, sanieren und nach eigenen Wünschen gestalten

Dieses schmucke Haus auf einem wunderschönen Grundstück liegt in einer Siedlung im Osten von Klagenfurt und hat ca. 110 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 2 Ebenen. Im Erdgeschoß gibt es eine Küche, 2 Zimmer, einen Abstellraum und ein Bad. Im Obergeschoß stehen Ihnen 3 Zimmer zur Verfügung. Außerdem gibt es noch ein Nebengebäude mit einer Garage. Der Zustand des Hauses ist dem Alter entsprechend (Baujahr ca. 1960) sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig. Dadurch haben Sie jedoch die Möglichkeit, Ihre eigenen Träume und Wünsche zu erfüllen.

110 m² Nfl. | 885 m² Grdfl. | 5 Zimmer
 HWB 288 | fGEE 3,50

Kaufpreis: € 235.000 | **Obj.-Nr. 1085/3677**
 T +43 664 818 41 16 | angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Kleines gemütliches Cafe im Zentrum

Dieses kleine Cafe befindet sich in guter, zentraler Lage inmitten der Klagenfurt Innenstadt und sucht einen neuen Mieter, der das Potential erkennt und nach einer Renovierung sein eigenes Kaffeehaus eröffnen will! Zur Verfügung stehen ca. 60 m² Nutzfläche (ein großer Gastraum mit Theke, 2 WC 's und ein kleiner Abstellraum). Zusätzlich zu dem Gastraum im Erdgeschoss verfügt die Geschäftsfläche noch über einen Keller. Wenn Sie dabei sind Ihre berufliche Zukunft im Gastgewerbe zu finden dann starten Sie direkt und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

HMZ €550,00, BK €210,00, USt €152,00
 60 m² Nfl. | 1 Zimmer | HWB 319
 fGEE 2,26

Gesamtmieta: € 912 | **Obj.-Nr. 1085/3671**
 T +43 664 818 41 16 | angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Fit for family - zeitlos schön!

Entzückende, charmante und vor allem sonnige Eigentumswohnung in Welzenegg, nur wenige Autominuten vom Zentrum entfernt! Diese gut aufgeteilte 4 Zimmerwohnung bietet Platz für die ganze Familie. Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und Sie genießen eine wunderbare Aussicht. Vor kurzem wurde die Wohnung renoviert (mit Ausnahme vom Bad und vom WC) und steht daher für Sie direkt zum Einzug bereit. Direkt vor dem Wohnhaus befindet sich ein Allgemeingarten und ein großer Spielplatz. Bushaltestelle, Kindergarten, Hort und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso ein Fahrradweg, der direkt in die Innenstadt führt.

93,9 m² Wfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 51

Kaufpreis: € 219.000 | **Obj.-Nr. 1085/3682**
T +43 664 818 41 16 | **angelika.herndl-schinnerl@sreal.at**



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Sehr helle 3,5 Zimmerwohnung zentral gelegen

Diese freundliche und geräumige Stadtwohnung liegt im südlichen Stadtteil von Klagenfurt/ St. Ruprecht, ein Viertel, dass durch die Vielfalt ihrer Bewohner sehr multikulturell wirkt. Ihr neues Zuhause liegt im 3. Stockwerk ohne Lift und ist Ost/West ausgerichtet. Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr guten Zustand, kleinere Modernisierungsmaßnahmen kann man vornehmen. Das Wohnzimmer ist durch die französischen Fenster und die Westausrichtung lichtdurchflutet. Ebenso zu erwähnen sind die Fenster im Badezimmer und im separaten WC. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden. Es gibt keinen zugeordneten Parkplatz. Die Einkäufe für den täglichen Bedarf sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die zentrale Lage und die Nähe zum Bahnhof sind ein weiterer Vorteil dieser Immobilie .

81 m² Wfl. | 3,5 Zimmer | HWB 66
 fGEE 1,36

Kaufpreis: € 129.000 | **Obj.-Nr. 1085/3701**
T +43 664 220 63 31 | **cornelia.schmid@sreal.at**



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

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

70,76 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 63 | fGEE 1,15

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



9201 Krumpendorf am Wörthersee: Kleine Erdgeschosswohnung ganz Nahe an dem wunderschönen Wörthersee!

Diese Wohnung ist aufgeteilt auf zwei Zimmer befindet sich in sehr begehrt Lage in der Nähe des öffentlichen Parkbades. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Einrichtungen, wie einer Apotheke, einer Schule, einem Supermarkt und dem Bahnhof. Die Wohnung bietet einen Wohn- und einen Schlafbereich, ein kleines Bad, eine Küche und einen Abstellraum. Die Immobilie ist mit dem Kaufpreis von € 139.000,- eine sehr gute und leistbare Investition. Ein Kellerabteil ist natürlich auch vorhanden. Ein überdachter Stellplatz Nr. 44 kann zusätzlich zum Kaufpreis von € 8.500,- gekauft werden. Die Wohnung ist auch interessant zur Vermietung. Es kann hier angemessen vermietet werden. Krumpendorf ist eine sehr beliebte Wohngegend die einen sehr hohen Freizeitwert bietet.

50,06 m² Nfl. | HWB 56,90 | fGEE 1,79

Kaufpreis: € 139.000 | **Obj.-Nr. 1085/3687**
T +43 664 220 63 31 | **cornelia.schmid@sreal.at**



9523 Villach: Großzügige Liegenschaft in Top Lage von Villach

Die teilunterkellerte Liegenschaft mit einer Nfl. von ca. 220 m² auf zwei Ebenen wurde ca. 1974 erbaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine 4 Zi Wohnung mit direktem Zugang zum Garten und den Terrassenflächen. Der Kachelofen im Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Wohnung. Die 4 Zi Wohneinheit im 1. Stock ist von innen und von außen begehbar. Vom Wohnzimmer und dem Balkon hat man einen herrlichen Rundumblick auf die Karawanken. Auch diese Wohnung wird mit einem Kachelofen beheizt. Trotz der in die Jahre gekommen Liegenschaft, ist dies eine großartige Gelegenheit in einer hervorragenden Aussichtslage und in unmittelbarer Stadtnähe ein Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Zu Ihrem neuen Eigenheim gehört auch noch ein stufenförmig angelegter Garten.

220 m² Nfl.
1 Balkon
fGEE 4

870 m² Grdfl.
1 Terrasse

7 Zimmer
HWB 192,90

Kaufpreis: € 459.000
T +43 463 507 477

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



9201 Krumpendorf am Wörthersee: Lebensfreiraum in Seenähe

Sonnige, charmante 3 Zimmerwohnung in der Nähe von Krumpendorf. Diese entzückende Maisonette liegt im 1. und 2. (Dachgeschoß) Stock einer Wohnanlage, die im Jahre 1990 erbaut worden. Die Wohnung ist sehr gepflegt und die Küche ist im Kaufpreis inkludiert. Beheizt wird die Wohnung elektrisch, im Wohnzimmer kann eventuell ein Ofen für wohlige, gemütliche Winterabende angeschlossen werden. Diese Wohnung überzeugt durch ihre tolle Raumaufteilung und den herrlichen Grünblick. Starten Sie noch heute in Ihr neues Leben und lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause persönlich kennen!

105 m² Wfl.
fGEE 1,84

1 Balkon

HWB 60

Kaufpreis: € 375.000
T +43 664 818 41 16

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



9521 Treffen am Ossiacher See: Der Traum von der eigenen Wohnung

Charmante und gut aufgeteilte Eigentumswohnung teilweise mit Mansarde. Die Eckwohnung befindet sich in der 2. und letzten Etage. Von der sehr großzügigen und überdachten Westloggia hat man einen netten Grünblick. Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind gegeben. In der Nähe befindet sich ein Supermarkt und anderen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Kaufen Sie jetzt diese Immobilie und sichern Sie sich den Traum Ihrer ersten eigenen Wohnung.

61,78 m ² Wfl. HWB 56	2 Zimmer fGEE 1,12	1 Balkon
-------------------------------------	-----------------------	----------

Kaufpreis: € 139.000 **Obj.-Nr. 1085/3700**
T +43 664 222 90 19 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9521 Treffen am Ossiacher See: Leistbare 4 Zimmerwohnung mit Aussicht

Hier haben Sie die Gelegenheit eine erstklassige Immobilie mit einem sensationellen Preis-Leistungs-Verhältnis zu erwerben. Diese Wohnung befindet sich in der 1. Etage. Von der Loggia hat man eine herrliche Aussicht. Gestalten Sie Ihre Zukunft und profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Busse und der Nähe zu Schule, Supermarkt und anderen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Kaufen Sie jetzt diese Immobilie und sichern Sie sich den Traum Ihrer eigenen Wohnung mit dem sensationellen Preis.

ca. 84,4 m ² Wfl. HWB 56	4 Zimmer fGEE 1,12	1 Loggia
--	-----------------------	----------

Kaufpreis: € 169.000 **Obj.-Nr. 1085/3637**
T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9232 Rosegg: Charmante 3 Zi Wohnung mit herrlicher Aussicht

Ihr neues Leben beginnt nicht unweit vom schönen Velden und dem einzigartigen Wörthersee entfernt. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (Lift ist keiner vorhanden). Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Der nach Süden ausgerichtete überdachte Balkon bietet einen unverbaubaren, tollen Ausblick. Hier können Sie nicht nur eine Tasse Kaffee genießen, sondern haben auch gleich einen herrlichen Blick über die Kärntner Berge. Zur Wohnung gehört noch ein geräumiges Kellerabteil, das genügend Stauraum für Vorräte und Sportausrüstungen bietet. Optional kann eine Garage für € 12.000,- dazugekauft werden.

81,53 m ² Wfl. HWB 68,40	3 Zimmer fGEE 1,21	1 Balkon
--	-----------------------	----------

Kaufpreis: € 169.000 **Obj.-Nr. 1085/3584**
T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at



9232 Rosegg: Leistbare 3 Zi Wohnung Nähe Velden am Wörthersee!

Sie sind schon länger auf der Suche nach einer leistbaren und gut aufgeteilten 3 Zimmerwohnung in der Nähe von Velden? Dann ist diese genau die Richtige! Ihr neues Leben spielt sich im 2. und letzten Stock ab. Es ist kein Lift vorhanden. Der ca. 8 m² teilweise überdachte Balkon bietet Ihnen nicht nur einen Platz an der Sonne, sondern man hat auch einen herrlichen Blick auf die Kärntner Berge.

80,48 m ² Wfl. HWB 97	3 Zimmer fGEE 1,29	1 Loggia
-------------------------------------	-----------------------	----------

Kaufpreis: € 159.000 **Obj.-Nr. 1085/3604**
T +43 463 507 477 marion.widmann@sreal-klagenfurt.at

s REAL Feldkirchen
 Sparkassenstraße 1a, 9560 Feldkirchen

Unsere Immobilienspezialistin



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

Unsere Vertriebsassistentin



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



9560 Feldkirchen in Kärnten: Kleines Stadthaus mit Renovierungsbedarf in Top-Lage

Dieses hübsche Stadthaus liegt zentrumsnah in einer Seitengasse und bietet einen sonnigen, rundum eingezäunten Garten mit Nebengebäude und Grillecke. Das Haus hat eine Nfl. von ca. 102 m², welche sich wie folgt gliedert: Im EG befindet sich eine Diele, das Bad mit Wanne und WC, ein Wohnzimmer und die Küche mit Essecke. Im OG befinden sich drei weitere Zimmer, ein Vorräum und der Wintergarten. Das Haus ist teilunterkellert. Die Heizung kann zentral mittels Öl oder mit Einzelofen Holz erfolgen. Die Einfahrt ist groß genug für 2 PKWs. Der Zustand des Hauses ist dem Alter entsprechend: Renovierung von Dach und Heizung steht an. Auch der Wintergarten ist innen noch fertigzustellen.

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

Kaufpreis: € 255.000
 T +43 664 887 565 12 barbara.friessnegg@sreal.at **Obj.-Nr. 1085/3693**



9062 Moosburg: Großzügiges Familien-Wohnhaus zum TOP-Preis

In der Nähe von Moosburg und mit guter Anbindung an Klagenfurt und den Wörthersee, liegt dieses Haus in einer kleinen Wohnsiedlung und bietet reichlich Platz für Ihre Familie. Es wurde ca. im Jahre 1980 massiv errichtet und bietet im OG eine Wohneinheit mit vier Schlafzimmern, einem großen Wohnzimmer mit Holzofen und Zugang zum Wintergarten und Garten, einer Küche mit Esszimmer, einem neuen Bad mit WC und großer, barrierefreier Dusche, einer Diele und Stiegenhaus. Im UG befindet sich eine kleine Wohnung mit Wohnküche, Bad mit Wanne und ein Schlafzimmer. Ebenso befinden sich hier die große Garage, Heiz- und Lagerräume. Die Heizung erfolgt zentral mittels Öl oder Festbrennstoff. Das Haus ist allgemein in einem guten Zustand aber es sind teilweise Renovierungen nötig.

158 m ² Wfl. 6 Zimmer HWB 305	266 m ² Nfl. 1 Balkon fGEE 3,51	993 m ² Grdfl. 1 Loggia
--	--	---------------------------------------

Kaufpreis: € 275.000
 T +43 664 887 565 12 barbara.friessnegg@sreal.at **Obj.-Nr. 1085/3698**



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

Diese einzigartige Immobilie bietet alles, was Sie für ein modernes und entspanntes Leben am See benötigen. Die 2 Zi.-Wohnung TOP 2 ist möbliert und befindet sich im Erdgeschoss einer neu adaptierten Wohnanlage. Sie verfügt über eine gut geschnittene Wohnfläche von ca. 72 m², die sich auf ein geräumiges Wohnzimmer mit Küche und Essecke, ein Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer, einen Vorraum mit Garderobe und ein separates WC aufteilt. Der Wohnkomfort wird durch einen eigenen Garten, zwei Terrassen und 2 PKW-Stellplätze noch erhöht. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen am Ossiacher See. Die Immobilie ist für den Erstbezug zur Selbstnutzung oder Vermietung geeignet.

72,34 m ² Wfl.	151 m ² Garten	2 Zimmer
2 Terrassen	HWB 63	fGEE 0,91

Kaufpreis: € 285.000
T +43 664 887 565 12

Obj.-Nr. 1085/3647
barbara.friessnegg@sreal.at



9551 Bodensdorf: Wohnen am See - Attraktive Eigentumswohnung mit Garten

Perfekt zum Wohnen oder als Anlagewohnung oder zum Vermieten - Entdecken Sie diesen Traum vom Wohnen am schönen Ossiacher See! Diese einzigartige Immobilie befindet sich in Bodensdorf am Ossiacher See nur wenige Schritte vom Badestrand entfernt. Die 2 Zi.-Wohnung TOP 3 ist möbliert und befindet sich im Erdgeschoss einer neu adaptierten Wohnanlage. Sie verfügt über eine gut geschnittene Wohnfläche von ca. 54 m², die sich auf ein geräumiges Wohnzimmer mit Küche, Essecke und direktem Zugang zur Terrasse, Vorraum mit Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer und ein separates WC. Der Wohnkomfort wird durch einen eigenen, großen Garten, eine Terrasse und 2 PKW-Stellplätze noch erhöht. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit - die Immobilie bietet ein modernes und entspanntes Leben am See.

53,66 m ² Wfl.	170,66 m ² Garten	2 Zimmer
1 Terrasse	HWB 63	fGEE 0,91

Kaufpreis: € 235.000
T +43 664 887 565 12

Obj.-Nr. 1085/3661
barbara.friessnegg@sreal.at



9560 Feldkirchen in Kärnten: Stadtvilla mit Modernisierungsbedarf in ruhiger Seitenstraße zum TOP-PREIS

Willkommen in 9560 Feldkirchen in Kärnten, die Ihnen eine hervorragende Gelegenheit bietet, ein neues Zuhause zu werden. Dieses schöne Haus bietet ca.135 m² Wohnfläche und verfügt über 5 Zimmer, die alle renovierungsbedürftig sind und ein modernes Upgrade erhalten können. Zu dieser Immobilie gehören 3 Balkone, ein kleines Gartengebäude mit ca. 17 m², 2 Bäder, 3 WCs, eine Wohnküche mit Einbauküche und 3-4 Schlafzimmer. Zusätzlich ist das Haus mit Gas, Zentralheizung, Westbalkon/Terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel/Satelliten-TV und Garage ausgestattet. In der Umgebung des Hauses finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Es bietet Ihnen eine wunderbare Gelegenheit, in einer ruhigen und sicheren Umgebung zu leben.

135 m ² Wfl.	191 m ² Nfl.	811 m ² Grdfl.
5 Zimmer	3 Balkone	HWB 220

Kaufpreis: € 299.000
T +43 664 887 565 12

Obj.-Nr. 1085/3565
barbara.friessnegg@sreal.at



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

Diese großzügige Geschäftsfläche liegt in toller Innenstadtlage in der Bezirksstadt Feldkirchen mit bester Frequenz und gutem Branchenmix in direkter Umgebung. Sie bietet reichlich Platz und eignet sich für viele Branchen wie z.B.: Handel, Fitness-Studio, Co-Working-Space, Handwerk u.ä. Der Grundriss teilt sich auf in max. 380 m² großen Verkaufsraum und ca. 245 m² Nebenflächen. Die Mietfläche und Miete sind variabel. Änderungswünsche bezüglich Renovierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem neuen Mieter durchgeführt. Weitere Informationen zu diesem Objekt erhalten Sie auf Anfrage. Verfügbar sind die Räumlichkeiten nach Vereinbarung. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

625 m ² Nfl.	HWB 110	fGEE 1,52
-------------------------	---------	-----------

Gesamtmiete: € 4.200
T +43 664 887 565 12

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

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

Geschäftsführer

Vertriebsassistentin



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



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

Unser Immobilienspezialist



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



9300 St. Veit an der Glan: Architektonisch interessantes Einfamilienhaus

Das moderne Reihenhaus wurde in leichter Hanglage gebaut und weist daher verschiedene Ebenen auf. Das EG ist durch seine Bauweise sehr offen und besonders hell. Das EG teilt sich wie folgt auf: Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Garderobe, separates WC, Abstellraum und Wohnzimmer. Vom Wohnbereich aus kommt man auf die Westterrasse und in den kleinen liebevoll angelegten Garten. Die herrlich überdachte Dachterrasse bietet Ihnen einen atemberaubenden Ausblick über St. Veit! Im UG ist ein Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Vorräum vorhanden. Im Keller wurde ein Zimmer als Wohnraum umgestaltet.

156,9 m² Wfl.
2 Terrassen
Ölheizung

363 m² Grdfl.
Doppelgarage
HWB 95,35

5 Zimmer
Kachelofen
fGEE 1,57

Kaufpreis: € 395.000
T +43 5 0100 - 26535

Obj.-Nr. 2838/1065
robert.truschnig@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Einfamilienhaus mit Garten und Garage in toller Lage

Gut situiert in einer ruhigen Wohnsiedlung in Waidmannsdorf finden Sie diese einmalige Gelegenheit! Das Wohnhaus wurde im Jahr 1956 errichtet und ist im Jahr 1993 mit einem genehmigten Zubau eines Wohnzimmers und einen Wintergarten erweitert worden. Vom Flur im EG aus lassen sich die Küche mit kleiner Speis, das Bad, zwei Zimmer, das lichtdurchflutete Wohnzimmer und der Wintergarten betreten. Der nach Süden ausgerichtete Wintergarten lässt sich durch zwei Glasschiebetüren zum Garten hin öffnen! Drei Zimmer, Bad, WC und Vorräum vervollständigen das Wohnerlebnis im OG dieser Immobilie.

170 m² Wfl.
Keller
HWB 244

698 m² Grdfl.
Ölheizung
fGEE 3,19

1 Balkon
Garage

Kaufpreis: € 415.000
T +43 5 0100 - 26535

robert.truschnig@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1057



9170 Ferlach: Großzügiges Wohnerlebnis in Ferlach

Machen Sie sich diese 163 m² große Wohnung zu Ihrem neuen zu Hause! Die Wohnung liegt im ersten Stock eines Mehrparteienhauses in Ferlach, die durch einen Stiegenaufgang erreichbar ist (kein Lift vorhanden). Ein gemeinsamer lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die stillvoll eingerichtete Küche verfügt über eine kleine gemütliche Essecke sowie eine Speis. Gleich anschließend befindet sich das Gästezimmer. Das Bad und WC sind getrennt. Ein Schlafzimmer mit dazugehörigen Ankleideraum sowie ein zusätzliches Zimmer vervollständigen das tolle Raumprogramm.

163,4 m ² Nfl.	204,12 m ² Garten	4 Zimmer
1 Loggia	2 Carports	HWB 181
fGEE 2,62		

Kaufpreis: € 299.500
T +43 5 0100 - 26530
Obj.-Nr. 2838/1053
robert.haubiz@sreal.at



9170 Ferlach: Einziehen, Einrichten, Wohnen

Die im 2. Stock gelegene 42,61 m² große Garconniere ist praktisch aufgeteilt und ist nur über das Stiegenhaus der Wohnanlage erreichbar, da kein Lift vorhanden ist. Vom Vorraum mit kleinen Abstellraum lassen sich die Räume der Wohnung betreten. Ein gemeinsamer großer Schlaf-/ Wohnbereich bildet den zentrale Raum des Objektes. Der Küchenraum kann mit einer praktischen Einbauküche nach eigenen Wünschen versehen werden. Das Bad, ausgestattet mit WC, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, runden das Raumprogramm ab - einfach einrichten und einziehen!

42,61 m ² Wfl.	1 Zimmer	HWB 69
fGEE 1,77		

Kaufpreis: € 79.000
T +43 5 0100 - 26535
Obj.-Nr. 2838/1046
robert.truschnig@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Komfortable 3-Zimmer-Wohnung

Die im 1. Stock gelegene Wohnung ist durch den Stiegenaufgang erreichbar (der Lift führt nicht zur Wohnung) und bietet mit einer Nutzfläche von ca. 73 m² eine ideale Grundlage für Ihr neues Zuhause! Die Wohnung verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Ein Kaminofen sorgt hier für wohlige Stunden. Die Küche ist mit einer funktionsfähigen Einbauküche ausgestattet. Bad und WC sind getrennt, das Bad verfügt über eine wohlige Badewanne. Ein Abstellraum und ein kleiner Raum zur Platzierung der Waschmaschine sind ebenfalls vorhanden. Zwei Zimmer vervollständigen das Raumerlebnis. Die Loggia führt in den Hinterhof des Mehrparteienhauses hinaus.

73 m ² Nfl.	3 Zimmer	1 Loggia
HWB 81	fGEE 1,51	

Kaufpreis: € 149.000
T +43 5 0100 - 26534
Obj.-Nr. 2838/1064
gina-marie.brunner@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Vermietete Anlegerwohnung zu verkaufen

Diese kleine gemütliche Wohnung befindet sich im 3. Stock eines Mehrparteienhauses inmitten der Innenstadt von Klagenfurt. Sie wohnen in dieser Garconniere auf 45,52 m², die passend aufgeteilt sind. Die Wohnung verfügt über einen gemeinsamen Wohn-Essbereich mit einer Kochnische und angrenzender Loggia, die als Wintergarten ausgeführt wird. Ein Schlafzimmer, zwei Vorräume sowie ein Badezimmer, das mit WC und Dusche ausgestattet ist, runden dieses Raumprogramm ab.

45,52 m ² Nfl.	1,5 Zimmer	Fernwärme
HWB 42	fGEE 1,13	

Kaufpreis: € 99.500
T +43 5 0100 - 26530
Obj.-Nr. 2838/1054
robert.haubiz@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Idyllisches Zuhause mitten in Klagenfurt

Dieses charmante Einfamilienhaus (im Wohnungseigentum) verfügt über ca. 79 m² Nutzfläche. Vom überdachten Eingangsbereich des Hauses gelangen Sie in den Vorraum des EG wovon Sie die geräumige Küche, das angrenzende lichtdurchflutete Esszimmer und das Wohnzimmer betreten. Die moderne Einbauküche sorgt für ein tolles Kocherlebnis! Das Bad, ausgestattet mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss, vervollständigen diese Wohnebene. Über den Stiegenaufgang im Flur gelangen Sie in das OG des Hauses, welches über zwei geräumige Zimmern verfügt. Der liebevoll gepflegte Garten lädt gerne zum Verweilen ein. Das Haus ist zum Teil unterkellert.

79,88 m² Nfl.
4 Zimmer
HWB 194

254,82 m² Garten
Garage
fGEE 2,31

352 m² Grdfl.
Ölheizung

Kaufpreis: € 249.000
T +43 5 0100 - 26530

Obj.-Nr. 2838/1058
robert.haubiz@sreal.at



9065 Ebenthal in Kärnten: Grundstück am Zwanzgerberg

Am Fuße des Zwanzgerberges der Gemeinde Ebenthal finden in idyllischer und ruhiger Lage dieses 969 m² große Grundstück! Das Grundstück weist eine Hanglage auf und bietet einen herrlichen Fernblick nach Klagenfurt und auf die umliegende Landschaft. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gartenhaus mit Fundament. Anschlüsse an das Strom- und Wassernetz sind nicht vorhanden. Die dortige Widmung ist als "Bauland-Wohngebiet" gekennzeichnet.

969 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 108.000
T +43 5 0100 - 26535

Obj.-Nr. 2838/1024
robert.truschnig@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Perfekt geschnittene 4-Zimmerwohnung mit Südloggia

Diese sehr gepflegte Wohnanlage befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit viel Grünflächen unweit der Universität Klagenfurt, dem Lakeside Park und dem Sattnitz-Naherholungsgebiet. Die großzügige Wohnung liegt im letzten Obergeschoß und ist perfekt ausgerichtet. Der weitläufige Wohn-/Essbereich mit großzügiger Fensterfront sowie die Loggia sind nach Süden ausgerichtet. Die Küche und ein Zimmer nach Westen, zwei weitere Zimmer nach Norden. Durch die Lage im letzten Stock gibt es auch drei Oberlichter, die zusätzlich viel Helligkeit in die Wohnung bringen.

95,55 m² Wfl.
Kellerabteil

103,65 m² Nfl.
HWB 139

1 Loggia
fGEE 2

Kaufpreis: € 245.000
T +43 5 0100 - 26535

Obj.-Nr. 2838/1039
robert.truschnig@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Vermietete 3-Zimmer Wohnung zu verkaufen

Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² und 3 Zimmern bietet Ihnen diese Wohnung eine ideale Grundlage für ein neues Zuhause! Die Wohnung verfügt über zwei fast gleich große Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Die Küche ist mit einer funktionsfähigen Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine kleine Speis. Das Bad und WC sind getrennt, das Bad verfügt über eine wohlige Badewanne. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum bietet Platz zur Verstaueung.

78,71 m² Nfl.
HWB 120,09

3 Zimmer
fGEE 5,31

Öl-Zentralheizung

Kaufpreis: € 139.500
T +43 5 0100 - 26530

Obj.-Nr. 2838/1055
robert.haubiz@sreal.at

s REAL Villach
Moritschstraße 11, 9500 Villach

Unsere Immobilienspezialist:innen



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



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



9500 Villach: Zentrale Mietwohnung im Herzen von Villach

Die zu vermietende Wohnung wurde im Jahr 2022 vollständig saniert. Mit einem Lift gelangt man barrierefrei ins vierte Obergeschoß, zur ca. 72 m² großen Wohnung. Der Grundriss setzt sich wie folgt zusammen: Moderne Einbauküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, getrenntes Badezimmer vom WC, Vorraum, Abstellraum. Die ca. 19 m² große Loggia kann von Wohn- als auch Schlafzimmer aus betreten werden. Die weitere ca. 5 m² große Loggia können Sie über die Küche erreichen. Infrastruktureinrichtungen der Villacher Innenstadt können fußläufig erreicht werden.

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

72,94 m² Wfl.

HWB 116,89

2 Zimmer
fGEE 4,37

2 Loggias

Gesamtmiete: € 1.504,88

T +43 5 0100 - 26534

gina-marie.brunner@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/896

s REAL
Immobilien

**Wir suchen Wohnimmobilien
zum Verkauf oder zur
Vermietung.**



Gina-Marie Brunner

Immobilienfachberaterin

T: +43 664 88851912

E-Mail: gina-marie.brunner@sreal.at

sreal.at

s REAL Spittal/Drau
Hauptplatz 3, 9871 Seeboden

Unsere Immobilienspezialistin



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

Unsere Vertriebsassistentin



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

Mehr Service rund um Ihre Immobilie.

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

s REAL
Immobilien



9853 Gmünd: Großzügiges Wohnhaus im Naturpark Maltatal Nähe Gmünd

Diese Liegenschaft kombiniert eine gute Raumaufteilung mit absoluter Gemütlichkeit - der ideale Platz um Ruhe zu finden und Kraft zu schöpfen. Die Nähe zur Natur und den fließenden Gewässern, fernab von Hektik und Stress, ist der ideale Rückzugsort. Dieses hochwertig gebaute Wohnhaus in Grünlage mit Bergpanoramablick bietet großzügigen Wohnkomfort auf 3 Etagen zzgl. Keller, Garten, großer Terrasse und Pool. Sie treten ein und stehen in einem hellen Vorraum mit imposanten Treppenhaus. Im Erdgeschoss finden Sie Wohnräume, Wintergarten, Küche samt Esszimmer, Abstellräume und den Terrassenbereich. Das Obergeschoss bietet in 3 Zimmern, großem Badezimmer und Balkonen ausreichend Platz für die Familie. Im Dachgeschoss kann man in der Sauna relaxen oder im Fitnessbereich trainieren. Das Dachgeschoss kann als Gästebereich oder Galerie genutzt werden. Das Wohnhaus ist zur Gänze unterkellert.

ca. 170 m² Wfl.
2 Balkone

ca. 859 m² Grdfl.
2 Terrassen

6,5 Zimmer
HWB 73

Kaufpreis: € 738.000
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1056



9853 Malta: Saniertes Bauernhaus im Landhausstil mit ca. 4 ha Grund - eine absolute Rarität im Maltatal

Treten Sie ein und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Schon beim Betreten werden Sie das einzigartige Raumklima und die Naturmaterialien mit allen Sinnen wahrnehmen. Ein Rückzugsort zum Entspannen fernab von Hektik und Stress. Genießen Sie das traumhafte Bergpanorama auf der Sonnenterrasse oder die gemütliche Atmosphäre am Holzofen in der offenen Küche. Direkt von der Haustür mit den Tourenski auf die sanften Nockberge wandern oder am Ufer der Malta dem Wasser lauschen. Dieses Landhaus finden Sie in sonniger und absolut ruhiger Naturlage mit wunderschönen Fern- und Bergblick. Das ursprüngliche Steinhaus ist zur Gänze renoviert und bietet auf 3 Etagen viel Platz zum Wohlfühlen. Das großzügige Grundstück befindet sich hinter dem Haus und kann leicht bewirtschaftet werden. Eine eigene Quelle und ein Bachlauf mit Mühlenrecht können die Selbstversorgung sichern.

ca. 160 m² Wfl.
1 Balkon

ca. 39.300 m² Grdfl.
2 Terrassen

6 Zimmer
HWB 1

Kaufpreis: € 745.000
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1066



9872 Großdobra: Gemütliches Wohnhaus am Sonnenplateau des Millstätter Sees

Wohnen, wo andere Urlaub machen? Dieser Traum kann wahr werden. Auf dem Sonnenplateau über dem See, inmitten der wunderschönen Bergwelt Kärntens, befindet sich dieses Wohnhaus mit Einliegerwohnung. Von der ca. 24 m² großen Sonnenterrasse blickt man über den Garten auf Berge, Wälder und Wiesen. Eine Markise dient als Sonnenschutz. Ein eigener Brunnen kann für einen Teich im ca. 1.341 m² großen Garten genutzt werden. Im EG befindet sich ein großer Wohn-Essbereich mit offener Küche (DAN-Küche) und ein gemütliches Wohnzimmer. Das Highlight im Wohnraum ist das Sitzfenster aus Holz, welches mit modernen Einbauschränken vom Tischler umfasst ist. Im OG befinden sich Schlafräume und Badezimmer. Das DG wird derzeit als Ferienwohnung vermietet und ist auf ca. 54 m² Wfl. in ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC und AB aufgeteilt. Vom Balkon blickt man auf die umliegende Bergwelt und sieht im Winter den See glitzern

ca. 170 m² Wfl.
2 Balkone

ca. 1.341 m² Grdfl.
1 Terrasse

6 Zimmer
HWB 1

Kaufpreis: € 665.000
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1071



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

Diese Rarität befindet sich im Herzen der Altstadt von Millstatt im ehemaligen Grandhotel Lindenhof. Nutzen Sie die Gelegenheit eine Wohnung mit Seezugang und hochwertiger Ausstattung zu erwerben. Ein großzügiger Wohnraum mit Einbauküche und Zugang zum Seeblick-Westbalkon in den Innenhof lässt keine Wünsche offen. Die gut durchdachte Raumaufteilung ist auf den Komfort von heute abgestimmt. Im schön gestalteten Innenhof des Gebäudes spürt man die Naturverbundenheit mit der 1000-jährigen Linde und kann den Berg- und Seeblick genießen. Eine Tiefgarage gehört ebenfalls zur Liegenschaft. Am exklusiven Seezugang bietet sich auf dem Sonnendeck ein spektakulärer Ausblick auf den Millstätter See und die umliegende Bergwelt. Lassen Sie die Seele baumeln und genießen Sie die besondere Atmosphäre.

ca. 77 m² Wfl.
HWB 1

3 Zimmer

1 Balkon

Kaufpreis: € 485.000
T +43 664 1955700

Obj.-Nr. 2838/1028
bernadett.weber@sreal.at



9701 Rothenthurn: Moderne Gartenwohnung mit Sauna in absolut sonniger Ruhelage Nähe Spittal/Drau

Diese Ruheoase finden Sie in sonniger und idyllischer Stadtrandlage Nähe Spittal/Drau in einem Zweifamilienwohnhaus. Die Wohnung bietet einen großzügigen Wohnraum auf ca. 125 m² Wfl. mit einer Traumküche, 4 Zimmer, 2 PKW Stellplätze und einer Sauna im Gartenbereich. Auf der Sonnenterrasse kann man das mediterrane Klima genießen und im Winter in der eigenen Sauna die Seele baumeln lassen. Vom Eingangsbereich gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohnraum mit moderner Küche. Ein gemütliches Schlafzimmer und drei Zimmer bieten ausreichend Platz für die Familie oder Gäste. Das Badezimmer ist der Wohlfühlraum mit Eckbadewanne und Dusche. Eine Immobilie für Familien mit Kindern, Altersruhesitz oder als Feriendomizil in Sonnenlage nur wenige Autominuten von Spittal/Drau oder dem Millstätter See entfernt.

125 m² Wfl.
HWB 91

5 Zimmer
fGEE 1,42

1 Terrasse

Kaufpreis: € 329.000
T +43 664 1955700

Obj.-Nr. 2838/1045
bernadett.weber@sreal.at



9872 Millstatt am See: Neubau - hochwertige Penthousewohnung mit Blick auf den Millstätter See

Penthousewohnung - Neubau am Millstätter See in Millstatt Erstbezug, Seeblick, ökologische Bauweise, barrierefrei, Tiefgarage, hochwertige, moderne Ausstattung. Im geräumigen Penthouse mit traumhafter Berg- und Seeaussicht können Sie Ihre Seele baumeln lassen. Auf eine hochwertige Ausführung wird besonders Wert gelegt: Große Fensterflächen, um mit lichtdurchfluteten Räumen ein wohltuendes Raumklima zu schaffen, großzügige Wohnflächen mit viel Platz zum Ausbreiten und vor allem die Verwendung natürlicher Baustoffe, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Bewohner fördern und stärken. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen dem behindertengerechten/anpassbaren Wohnbau: stufen- und barrierefreies Wohnen. Mitten in der NATUR gesund WOHNEN!

ca. 125 m² Wfl.
HWB 43

3,5 Zimmer
fGEE 0,72

1 Balkon

Kaufpreis: € 795.000
T +43 664 1955700

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1052

s REAL Wolfsberg und Völkermarkt

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

Unser Geschäftsführer



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

Hausverwaltung, Geschäftsführung „immoHaus“



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

Unsere Immobilienspezialist:innen



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



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



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

Unsere Kundenbetreuung



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

Mitarbeiterin Hausverwaltung



Simone Krall
M +43 664 1367479
office@immohaus-wolfsberg.at



9431 St. Stefan: Familienhit - leistbare Gartenwohnung in Kleinedling!

Hier haben Sie die große Chance auf eine gepflegte Gartenwohnung in sehr ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Süden von Wolfsberg - in Kleinedling. Ein neu saniertes Badezimmer, ein idealer Grundriss, sowie Platz für die ganze Familie - das alles und noch viel mehr bietet Ihnen diese leistbare Eigentumswohnung. Zudem ist die Wohnung barrierefrei zugänglich. Die Sackgassen-Lage und der Balkon mit direktem Abgang in den eigenen Gartenbereich sprechen für sich. Durch die Übernahme der Wohnbauförderung (dzt. EUR 82.482,09), welche im Kaufpreis inkludiert ist, ergibt sich ein niedriger Restkaufpreis.

ca. 80 m² Wfl.
1 Balkon
Kellerabteil

ca. 67,84 m² Garten
Parkplatz
HWB 73,80

3,5 Zimmer
Zentralheizung
fGEE 1,30

Kaufpreis: € 193.000
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2991
office@sreal-wolfsberg.at



Vermittelt

9100 Völkermarkt: Klein - Fein - super Wohnlage!

Kleines Wohnhaus in ruhiger und sehr zentraler Wohnsiedlungslage, nahe dem Stadtzentrum von Völkermarkt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, etc. sind in Gehdistanz erreichbar. Das Wohnhaus verfügt über ca. 85 m² Wohnfläche, ist teilunterkellert (1 Kellerraum) und eignet sich somit ideal für einen 1-2 Personen-Haushalt. Das schön angelegte sonnige Grundstück ist pflegeleicht und komplett eingefriedet. Eine überdachte Sonnenterrasse mit "Rosenpergola" sorgt für erholsame Stunden. Im vorhandenen Gartengerätehaus ist ausreichend Stauraum vorhanden.

80 m² Wfl.
1 Terrasse

314 m² Grdfl.
HWB in Erstellung

3 Zimmer

Kaufpreis: € 112.000
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2994
office@sreal-wolfsberg.at



9400 Wolfsberg: Wohnhaus mit 3 großzügigen Garagen und großem Grundstück in Zentrumsnähe

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!? Wohnhaus mit 3 Garagen im Erdgeschoss und einer tollen Familienwohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche im Obergeschoss, sowie einem herrlichen Gartengrundstück in Wolfsberg - St.- Thomas. Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage mit bester Infrastruktur, dennoch ruhig gelegen. Der große Garten mit Strauch- und Baumbepflanzung lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die Gagen verfügen über eine überdurchschnittliche Raumhöhe, was die Liegenschaft auch für Handwerker und Bastler sehr interessant macht.

130 m² Wfl.
1 Balkon
großzügiger Zufahrtsbereich

1.830 m² Grdfl.
3 große Garagen
helle, freundliche Wohnräume

5,5 Zimmer
Öl-Zentralheizung
auch für kleingewerbliche Nutzung
geeignet

HWB 351,80

fGEE 3,67

Kaufpreis: € 298.000
T +43 4352 30 708

office@sreal-wolfsberg.at

Obj.-Nr. 1086/2993



9400 Wolfsberg: Gut aufgeteilte ca. 112 m² Familienwohnung in Wolfsberg - Nähe LKH

Sofort beziehbare und sehr gepflegte Eigentumswohnung in äußerst beliebter Wohnlage von Wolfsberg - Nähe LKH und Stadionbad. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar. Die Wohnung verfügt über ca. 112 m² Wohnfläche inkl. verglaster Loggia/ Wintergarten und befindet sich im 3. Obergeschoss mit Lift. Durch die tolle Grundrissgestaltung stehen 3 Schlafzimmer, sowie ein großzügiger Wohnbereich zur Verfügung. Die Küchen- und Badezimmereinrichtung sind im Kaufpreis inbegriffen, restliches Mobiliar kann bei Bedarf nach Vereinbarung übernommen werden.

ca. 112 m ² Wfl.	4,5 Zimmer	Fernwärme-Zentralheizung HWB 91,50
Kellerabteil	Parkplatz vor dem Haus	
fGEE 1,82		
Kaufpreis: € 220.000		Obj.-Nr. 1086/2989
T +43 664 262 77 88		office@sreal-wolfsberg.at



9431 St. Stefan: Gut finanzierbare Eigentumswohnung in familienfreundlicher Wohnlage!

Sehr gepflegte Eigentumswohnung in familienfreundlicher Wohnlage im Süden von Wolfsberg, in Kleinedling. Großzügige Grünflächen und ein großer Kinderspielplatz stehen den Bewohnern ebenso zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in Grünruhelage mit Sackgassenzufahrt und sehr guter Infrastruktur. Es stehen ca. 80 m² Wohnfläche + ca. 8 m² überdachter Balkon mit Grünblick zur Verfügung. Durch die Übernahme der aushaftenden Wohnbauförderung, welche im Kaufpreis inbegriffen ist (dzt. ca. EUR 82.342,84), ergibt sich ein niedriger Restkaufpreis und somit leistbare Finanzierungsmöglichkeiten.

ca. 80 m ² Wfl.	3,5 Zimmer	1 Balkon
Zentralheizung	Parkplatz direkt vor dem Haus	großes Kellerabteil
HWB 73,80	fGEE 1,30	
Kaufpreis: € 173.000		Obj.-Nr. 1086/2992
T +43 4352 30 708		office@sreal-wolfsberg.at



9433 St. Andrä: Einfamilienwohnhaus in St. Andrä - Tolle Raumaufteilung, super Wohnlage!

Sehr gut aufgeteiltes Einfamilienwohnhaus in familienfreundlicher, beliebter Wohnsiedlungslage nahe dem Stadtzentrum von St. Andrä. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle, etc. befinden sich in Gehdistanz. Auf ca. 157 m² Wohnfläche inkl. 22 m² beheizter Wintergarten, steht Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohnen zur Verfügung. Im Wohnzimmer sorgt ein großer Kachelofen für wohlige Wärme. Sehr schönes Gartengrundstück mit Pool und Geräteunterstand, weiters ist ausreichend Platz für Hochbeete, Gemüsegarten, Grillplatz, etc. vorhanden. Dieses Wohnhaus ist der ideale Ort für Ihren neuen Familienwohnsitz!

ca. 157 m ² Wfl.	ca. 874 m ² Grdfl.	1 Balkon
Zentralheizung	4 Schlafzimmer	2 Badezimmer
Garage	Massivbauweise	HWB in Erstellung
Kaufpreis: € 265.000		Obj.-Nr. 1086/2995
T +43 4352 30 708		office@sreal-wolfsberg.at



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

Sehr gepflegte, zentrumsnahe Wohnung im Bereich von Wolfsberg - Reding, Nähe LKH und Stadionbad. Diese Wohnung verfügt über ca. 80 m² Wohnfläche zuzüglich ca. 13 m² Westloggia/Balkon und befindet sich im Hochparterre. Die sehr gut ausgestattete Wohnung wurde vor kurzem aufwändig saniert und befindet sich in einem Top-Zustand. Die Kücheneinrichtung inkl. E-Geräte und die Badezimmereinrichtung sind im Kaufpreis inkludiert. Das Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Der Wohnung ist ein Kellerabteil und ein Dachbodenabteil zugeordnet. Eine abgeschlossene Garage für 1 KW vor dem Haus, rundet das Angebot ab.

ca. 80 m ² Wfl.	3,5 Zimmer	1 Balkon
HWB 161,90	fGEE 2,41	
Kaufpreis: € 175.000		Obj.-Nr. 1086/2983
T +43 4352 30 708		office@sreal-wolfsberg.at



9431 St. Stefan: Einzigartiger Landsitz auf der Koralpe - umgeben von Wiesen & Wäldern!

Alm-Refugium der besonderen Art - genießen Sie abseits vom Trubel, inmitten der Natur, in absoluter Ruhelage mit Fernblick ins Lavanttal, diese außergewöhnliche Liegenschaft. das architektonisch einzigartige Almchalet befindet sich auf ca. 1.350 m Seehöhe, inmitten des Kärntner Wander- und Familienschgebietes "Koralpe". Dieses großzügige Anwesen ist eine wahre Oase für Naturliebhaber - Wanderwege direkt vor der Haustür, die Schilifte in ca. 3 km Entfernung, uvm. Unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, hochwertig errichtet, bietet diese Liegenschaft ein einzigartiges Wohnenerlebnis. Das südseitig ausgerichtete Grundstück mit 2 Teichanlagen, "Lama-Gehege" und einen alpin angelegten Gartenbereich sind ein wahres Freizeidyll.

ca. 200 m ² Wfl.	ca. 18.826 m ² Grdfl.	7 Zimmer
3 Balkone	2 Terrassen	HWB 141,70
fGEE 2,63		

Kaufpreis: € 1.460.000
T +43 664 262 77 88

Obj.-Nr. 1086/2972
office@sreal-wolfsberg.at



9433 St. Andrä: Der Immobilien-Tipp! Gepflegte und teilsanierte Wohnung mit Balkon in St. Andrä

Gepflegte und teilsanierte Eigentumswohnung in ruhiger, beliebter Wohnlage von St. Andrä im Lavanttal mit sehr guter Raumaufteilung - die ideale Familienwohnung in idealer Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Es stehen ca. 74 m² Wohnfläche zuzüglich einer herrlichen Loggia mit Blick ins Grüne, im 2. Obergeschoss gelegen, zur Verfügung. Im Wohnzimmer steht in gemütlicher Kaminofen als Zusatzbeheizung zur Verfügung. Die Wohnung wird neu ausgemalt übernommen, ebenso wurden die Parkettböden neu geschliffen und versiegelt. Vor dem Haus ist ein Autoabstellplatz der Wohnung zugeordnet. Im Außenbereich der Wohnanlage stehen gemütliche Sitzplätze und ein Kinderspielplatz allen Bewohnern zur Verfügung.

ca. 74 m ² Wfl.	3,5 Zimmer	1 Loggia
HWB 81,20	fGEE 1,22	

Kaufpreis: € 124.000
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2988
office@sreal-wolfsberg.at



9400 Wolfsberg: Sehr gepflegte Bürofläche/Ordinationsfläche in bester Innenstadtlage von Wolfsberg

Büro/Ordination direkt im Herzen von Wolfsberg - in bester Innenstadtalge. ca. 113 m² Nutzfläche im 1. Obergeschoss mit Lift, barrierefreier Zugang, sehr gepflegter Zustand, großzügige Werbeflächen, zwei Sanitärbereiche vorhanden, Anschlüsse für Teeküche. Bester Branchenmix in direkter Umgebung - für viele Branchen geeignet, flexible Raumaufteilung.

HMZ €500,00, BK €198,41, HK €102,16, USt €160,11

113 m ² Nfl.	5 Zimmer	HWB 52,80
fGEE 1,96		

Gesamtmiete: € 960,68
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2905
office@sreal-wolfsberg.at



9431 St. Stefan: Baugrundstück mit Gartenhaus in Wolfsberg - Kleinedling

Sonniges, ebenes Baugrundstück mit Gartenhaus im Süden von Wolfsberg in sehr beliebter Wohnsiedlungslage in Kleinedling. Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind in St. Stefan bzw. in St. Marein vorhanden. Bushaltestelle im Nahbereich, ebenso der Bahnhof St. Stefan. Großzügiges Baugrundstück mit 1.588 m² voll aufgeschlossen. Eigener Brauchwasserbrunnen (Zugbrunnen mit Tauchpumpe) am Grundstück, Stromversorgung im Gartenhaus. Komplette eingefriedet, mit Obstbäumen und Ziersträuchern bepflanzt. Keine Bebauungsverpflichtung. Kaufpreis EUR 70,--/m²

ca. 1.588 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 70
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2996
office@sreal-wolfsberg.at

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

Unsere Franchise Partner



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

Unsere Vertriebsassistentin



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



Vermittelt

9300 St. Veit an der Glan: St. Veit/Glan - Leitengasse 33

Diese charmante, sonnige und ruhige 3-Zimmerwohnung befindet sich in einer erhöhten und beliebten Lage der Stadt St. Veit/Glan. Die Wohnung ist mit Lift barrierefrei zu erreichen und befindet sich im 1. OG. Erbaut wurde die Wohnanlage 2003 und sie wird mit Fernwärme beheizt. Die gepflegte Wohnung überzeugt mit Ihrer sehr guten Aufteilung und ist Teilmöbliert. Ein Tiefgaragenparkplatz und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

75 m² Wfl.
HWB 82

3 Zimmer
fGEE 1,18

1 Loggia

Kaufpreis: € 209.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1171



9330 Althofen: 9330 Althofen - Kreuzstraße

Direkt im Zentrum von Althofen, in einer Top Lage steht dieses Liegenschaft. Bis zur Schließung durch die Pensionierung wurde der Betrieb als bekanntes Speiserestaurant mit Gästezimmer "Treibacher Hof" betrieben. Zur Immobilie gehören ausreichend Parkplätze. Auch der Umbau dieser Liegenschaft, aufgrund der tollen Lage wäre eine sehr interessante Möglichkeit und lässt viele verschiedene zukünftige Nutzungsarten zu. Beheizung erfolgt über eine alte Öl-Zentralheizung, Fernwärme und Gasanschluss bereits in Keller eingeleitet. Gaststube, Küche und Zimmer bleiben möbliert. Die Liegenschaft ist unterkellert. Nutzwertgutachten, Parifizierung und Grundstücksteilung in Arbeit!

509 m² Nfl.
fGEE 2,36

629 m² Grdfl.

| HWB 143

Kaufpreis: € 410.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1114



9335 Lölling Graben: Eigentumswohnung

Ein Angebot bei dem Sie nicht zögern sollten. Sie liegt ebenerdig mit Garten und Terrasse und ist perfekt für eine kleine Familie. Die Wohnung wurde komplett saniert. Beheizt wird die Wohnung mit einer Holztagenheizung. 1 Autoabstellplatz, 1 Kellerabteil und eine Grünfläche von ca. 152 m² runden das Angebot ab.

82 m ² Wfl.	152 m ² Garten	3 Zimmer
1 Terrasse	HWB 117	fGEE 1,71

Kaufpreis: € 98.000
T +43 4212 28089

Obj.-Nr. 1083/1170
walter.steinlechner@sreal.at



9371 Brückl: Einfamilienhaus

Dieses Top gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer Seitengasse und bietet Ihnen einen sonnigen und ruhigen Platz für Ihre Familie. Der großzügige Garten lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Ob Gartenarbeit, gemütliche Grillabende mit Freunden oder einfach nur die Freizeit genießen! Auf dem Grundstück befindet sich ein großes Carport, das auch für ein höheres Fahrzeug geeignet ist, wie z.B. für einen Camper! Beheizt wird die Liegenschaft mittels einer Öl-Zentralheizung.

131,82 m ² Wfl.	1.889 m ² Grdfl.	4 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 191
fGEE 1,92		

Kaufpreis: € 269.000
T +43 4212 28089

Obj.-Nr. 1083/1168
walter.steinlechner@sreal.at



9300 St. Veit an der Glan: Einfamilienhaus

Dieses Innen sanierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich in einer zentralen Lage und sucht einen handwerklich geschickten Käufer. Mit ein bisschen Einsatz können Sie es wieder zu einem richtigen Schmuckstück werden lassen, auch das Grundstück bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Man könnte auch den Dachboden zur Wohnfläche ausbauen. Die Liegenschaft wird zurzeit elektrisch beheizt. Anschluss an die Fernwärme wäre möglich.

152 m ² Nfl.	511 m ² Grdfl.	4 Zimmer
1 Terrasse	HWB 145	fGEE 3,45

Kaufpreis: € 219.000
T +43 4212 28089

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



9334 Guttaring: Eigentumswohnung

Diese charmante und ansprechende 3-Zimmerwohnung befindet sich in einer zentralen, beliebten Lage. Ihre neues Leben spielt sich im Hochparterre einer kleinen Wohnanlage ab. Es bietet sich Ihnen eine Wohnfläche in der Größe von ca. 79 m². Die Wohnung wurde umfassend saniert und wird mit einem Pelletsofen zentral beheizt. Eine Elektroheizung ist auch vorhanden, wird jedoch nicht genutzt.

79 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
HWB 117	fGEE 2,34	

Kaufpreis: € 110.000
T +43 4212 28089

Obj.-Nr. 1083/1175
walter.steinlechner@sreal.at



9300 Schaumboden: Bauernhaus + Mühle

Mit diesem Liebhaberobjekt verkaufen wir eine absolute Rarität am St.Veiter Immobilienmarkt!!! Dieser Platz bietet Ruhe, Sonne und etwas Besonderes. Die Liegenschaft wird aus Altersgründen mit schweren Herzen abgegeben. Wer etwas außergewöhnliches sucht ist hier genau richtig. Dieses Bauernhaus und die dazugehörige Mühle wurden in den letzten 20 Jahren mit viel Liebe zum Detail ausgebaut. Im Bauernhaus wurden 4 unterschiedlich große Wohnungen mit Bad und Küchen geschaffen und bieten viel Platz. Ein großer Dachboden - Tenne ist auch vorhanden. In der Mühle wurde eine eigene tolle Wohneinheit über 3 Etagen geschaffen.

442,69 m² Nfl.
2 Terrassen
fGEE 1,75

2.563 m² Grdfl.
2 Loggias

1 Balkon
HWB 228

Kaufpreis: € 485.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1161



9300 St. Veit an der Glan: Reihenhhaus

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

95 m² Wfl.
1 Balkon

363 m² Grdfl.
HWB 120

4 Zimmer
fGEE 2,70

Kaufpreis: € 279.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1165

s REAL Osttirol

Johannesplatz 6, 9900 Lienz

Unsere Immobilienspezialist:innen

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

Auf der Sonnenseite von Lienz genießen Sie einen herrlichen und atemberaubenden Ausblick auf die Lienzer Bergwelt. Richtung Süden stehen die imposanten Lienzer Dolomiten quasi direkt vor der Haustür. Die große Gartenfläche ist ideal, um alle Gartenräume zu verwirklichen und Ihren Hobbies nachzugehen. Sportler können sich hier nach Lust und Laune verausgaben, Hobbygärtner sich bei entspannender Gartenarbeit nach einem stressigen Alltag wieder erden und Ruhe finden. Genießer und Sonnenhungrige finden auf der südseitigen Terrasse ausreichend Platz und Möglichkeiten für gemütliche Stunden – alleine, mit der Familie oder mit Freunden. Frische Luft, Ruhe und Erholung finden Sie unweit entfernt im Grünen auf der Lienzer Sonnenseite. Diese Liegenschaft in einer sehr beliebten Wohngegend in Lienz ist der perfekte Ort, um in einer Ruhelage trotz Stadtnähe einen Rückzugsort fürs Wohnen, Arbeiten, Sporteln oder einfach nur Entspannung zu finden.

477,21 m² Nfl.
TOP Lage399,98 m² Garten
HWB 778 Zimmer
fGEE 1,03**Preis auf Anfrage**
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2467



9831 Flattach: Mölltaler Gletscher - Erlebnis 3000

Hier bieten wir Ihnen die Gelegenheit, ein Apartmenthaus mit 7 geräumigen Apartments zu erwerben. Dieses Anwesen eignet sich sowohl als Investitionsmöglichkeit als auch als Feriendomizil für Ihre Familie. Das Apartmenthaus verfügt über helle und gut gepflegte Wohnungen, die jeweils Platz für bis zu 4 Personen bieten. Mit einer gelungenen Mischung aus traditionellem und modernem Design sind die Tops gemütlich und komfortabel eingerichtet. Aufgrund der hervorragenden Lage und der starken Nachfrage nach Unterkünften in der Region bietet dieses Haus eine ausgezeichnete Möglichkeit, Einnahmen aus der Vermietung zu generieren. Das Apartmenthaus verfügt über ausreichend Parkplätze für Bewohner und Gäste, sodass Sie sich keine Gedanken um die Parksituation machen müssen. Besichtigen Sie dieses wunderbare Objekt und machen Sie sich einen Eindruck. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

1.524 m² Grdfl.
Vermietungsmöglichkeit

Carport
Zwei Häuser

Sonnenterrasse
Investitionsobjekt

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2630



9833 Lainach: Gästehaus im Nationalpark Hohe Tauern

Wir haben den Schlüssel zu Ihrer Selbstständigkeit. Hier können Sie Wohnen und Arbeit unter einem Dach vereinen. Herrlich viel Platz für individuelles Wohnen bietet Ihnen dieses generalisanierte Gästehaus. Das großzügige Objekt beherbergt in seinen zehn Appartements viele zufriedene Touristen, die vor allem die Nähe zur Natur, die Ruhe, sowie das gepflegte und moderne Haus wertschätzen. Die zentrale Lage zwischen der Marktgemeinde Winklern und Lienz bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur auch noch die Nähe zu diversen Schigebieten im Raum Osttirol und Oberkärnten, wie zB dem Großglockner Schigebiet Heiligenblut oder Mölltaler Gletscher. Ein Mehrwert, der von sehr vielen Touristen geschätzt und genutzt wird. Dieses besondere Objekt überzeugt wegen seinem traditionellen Charakter sowie der Generalisanierung.

461,62 m² Wfl.
2 Balkone

589,66 m² Nfl.
2 Terrassen

1.860 m² Grdfl.
HWB 62

Preis auf Anfrage
T +436769411054

Obj.-Nr. 1081/2662
lienz@sreal.at



9832 Stall im Mölltal: Grund genug ...

... um zu leben wie im Märchen. Ein Wohnerlebnis der ganz besonderen Art, ein Gefühl voll Geborgenheit und Wärme. Wer es gemütlich mag, wird mit diesem Schmuckstück definitiv fündig. Durch die durchdachte Aufteilung erweist es sich als wahres Raumwunder. Das Anwesen in Stall mit einem Hauch von Nostalgie wurde raffiniert, durchdacht, überlegt geplant und punktet in jeder Hinsicht. Das Wohnhaus bietet Platz für Sie und Ihre Liebsten. Sie wohnen natürlich umgeben von herrlicher Bergsicht. Erdgeschoss und Obergeschoss werden Ihnen und/oder Ihrem Hobby genügend Raum bieten. Die große Gartenfläche ist ideal um all Ihren Hobbies nachzugehen, Sportler können sich hier nach Lust und Laune verausgaben, Hobbygärtner ihren Fantasien freien Lauf lassen. Lassen Sie sich vor Ort inspirieren und besichtigen Sie das Haus, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

163 m² Nfl.
1 Balkon

1.497 m² Garten
1 Terrasse

1.615 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 168.000
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2741
lienz@sreal.at



9831 Flattach: Wohnen im Urlaubsparadies

Das Haus kombiniert einen ausgeklügelten Grundriss mit Gemütlichkeit und schafft damit eine strahlende sowie lauschige Wohnatmosphäre in jedem Raum. Sie wollen ein Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor, sowie einem prachtvollen und gepflegten Garten? Noch dazu in einer hervorragenden Sommer- und Wintersportregion im schönen Kärntner Mölltal? Dann ist dieses Haus ideal für Sie! Schenken Sie sich mit diesem Haus im Grünen einen Rückzugsort zum Entspannen fernab von Hektik und Stress. Bergsportler haben mit der Mölltaler Gletscherbahn Sommer wie Winter die Möglichkeit, schnell und unkompliziert hoch hinaus zu kommen. Mit bester Luft- und Wasserqualität überzeugt der Ort in vielen Hinsichten, Körper, Geist und Seele kommen sofort in Einklang. Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen Einzelstücken! Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen, rufen Sie uns an.

99 m² Wfl.
1 Terrasse

859 m² Garten
Am Fuße des Mölltaler Gletscher

999 m² Grdfl.
Erlebnis 3000

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2743



9754 Steinfeld: Haus - Für alle Fälle

Ein Bungalow mit der Möglichkeit auf Freizeitwohnsitzwidmung wartet hier auf Sie. Das ca. 763 m² große Grundstück mit einem liebevoll gestalteten Garten sowie der ca. 108 m² große Bungalow in Steinfeld wird Sie überzeugen und Ihre Wohnbedürfnisse voll und ganz erfüllen. Hier finden Sie einen Wohnraum auf einer Ebene! Das nach Süden ausgerichtete Einfamilienhaus bietet zwei Badezimmer, zwei Schlafzimmer, zwei Abstellräume sowie ein Wohn-/Esszimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse. Sie werden im hellen und freundlichen Eingangsbereich empfangen, von dem aus Sie in alle Räume des Hauses gelangen. Viel Sonne und erholsame Ruhe wird hier Ihr täglicher Begleiter. Ein Haus zum Wohlfühlen unweit der Kärntner Seenwelt. Nützen Sie diese Chance und kontaktieren Sie uns, wir zeigen Ihnen das Haus gerne im Rahmen einer kostenfreien Besichtigung.

145 m² Nfl.
1 Terrasse

763 m² Grdfl.
HWB 79

3 Zimmer
fGEE 0,79

Kaufpreis: € 440.000
T +436769411054

Obj.-Nr. 1081/2570
lienz@sreal.at



9832 Stall: Mein Haus

Klein, fein und charmant verteilen sich die ca. 109 m² Wohnfläche in diesem entzückenden Haus in Stall im Mölltal. Wer es gemütlich mag, wird mit diesem Schmuckstück definitiv fündig. Durch die durchdachte Aufteilung erweist es sich als wahres Raumwunder. Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in die einzelnen Räume der ersten Etage. Hier finden Sie eine Küche mit viel Platz für einen großen Esstisch, wo Sie mit Ihren Liebsten bei Speis und Trank zusammenkommen können. Zur Etage zählen auch ein großes Zimmer, welches sich als Wohnzimmer perfekt eignet, ein Abstellraum, ein Technikraum, ein Badezimmer, ein separates WC und das Highlight - die sonnige Terrasse. Ein gemütlicher Holzofen spendet Wärme - ganz unabhängig von anderen Wärmequellen und sorgt für ein wohliges Gefühl bei knisterndem Kaminfeuer. Nützen Sie diese Chance!

202 m² Nfl.
1 Terrasse

188 m² Grdfl.
HWB 108

1 Balkon
fGEE 1,37

Kaufpreis: € 198.000
T +435 0100 - 33590

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



9900 Lienz: Villa "Schlossberg"

Diese hervorragend geschnittene Eigentumswohnung bietet mit ca. 59 m² ausreichend Platz für die individuelle Wohnraumgestaltung. Über die Eingangstüre gelangen Sie direkt in den geräumigen Wohn- und Essraum, der gemütliche Stunden für Sie und Ihre Liebsten beim Kochen, Essen oder einfach nur Beisammensein verspricht. Das südseitige Schlafzimmer besticht durch den Zugang zum Badezimmer mit Dusche. Das separate WC erreichen Sie durch den geräumigen Wohn- und Essraum, der ebenfalls Zugang zum nordseitig ausgerichteten Balkon bietet. Mit Blick ins Grüne können Sie beim gemütlichen Morgengetränk Ihren Tag ruhevoll starten oder den Abend entspannt am Balkon ausklingen lassen. Ein Kellerabteil sowie ein Carport-Autoabstellplatz gehören zum Angebot dazu. Perfekt für Singles, Kleinfamilien oder Paare, die in der Villa Schlossberg Räume zum Wohlfühlen für ihr Stadtleben finden wollen.

58,66 m² Wfl.

Hochwertige Ausstattung

2 Zimmer
HWB 38

1 Balkon

Kaufpreis: € 254.500

T +43 676 94 80 300

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/1981



9900 Lienz: Gartenglück nahe der Isel

Der ca. 43 m² große Wohnraum befindet sich im Erdgeschoss eines exklusiven Wohnbaus. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein heller lichtdurchfluteter Wohn-/Essraum sowie der Eigengarten mit Terrasse werden für Ihre Wohnbedürfnisse wie auf den Leib geschneidert sein. Die hochwertig ausgeführte Wohnung ist mit allem ausgestattet, was man fürs Wohnglück braucht. Eines soll feststehen: Dieser Wohnraum wird in Zukunft Ihr Leben in Lienz bereichern. Im Erdgeschoß genießen Sie die Vorzüge des eigenen Gartens, in dem Sie Ruhe und Kraft tanken können. Stilvolle Ausstattungselemente wie großformatige Feinsteinzeugfliesen, komfortable Fußbodenheizung und hochwertige Sanitärausstattung sorgen für zeitgemäßen Komfort und Wohngenuss ohne Kompromisse. Besichtigen Sie diesen Wohnraum, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

43,84 m² Wfl.

1 Terrasse

33,89 m² Garten

HWB 36

2 Zimmer

fGEE 0,70

Kaufpreis: € 292.670

T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/1949

lienz@sreal.at



9900 Lienz: Wohngenuss für Wohngourmets

Im zweiten Obergeschoss des exklusiven Wohnbaus befindet sich diese ca. 72,19 m² große Eigentumswohnung. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und WC sowie ein heller lichtdurchfluteter Wohn-/Essraum werden für Ihre Wohnbedürfnisse wie auf den Leib geschneidert sein. Das Wohnbauprojekt befindet sich direkt neben Österreichs ältestem Bildstock. Angrenzend an Ihr neues Zuhause befindet sich eine Bienen- und Blumenwiese. Die hochwertig ausgeführte Wohnung ist mit allem ausgestattet, was man fürs Wohnglück braucht: mit praktischem Vorraum und Platz für eine Garderobe, ein helles, gemütliches Wohn- und Esszimmer mit viel Raum für die Küche und Zugang zum Balkon, gut geschnittene Schlafzimmer sowie hochwertige Bäder. Melden Sie sich bei uns und vereinbaren Sie einen unverbindlichen und kostenfreien Beratungstermin.

72,19 m² Wfl.

1 Loggia

3 Zimmer

HWB 38

1 Balkon

fGEE 0,73

Kaufpreis: € 368.400

T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/1906

lienz@sreal.at



9831 Flattach: Haus nahe Mölltaler Gletscher

Das reizvolle Apartmenthaus mit 8 Wohnungen bietet nicht nur eine großartige Gelegenheit zur Kapitalanlage, sondern auch eine großzügige, geräumige und herzhaft Privatwohnung und einen Privatgarten für den Eigentümer, welcher mit viel Liebe zum Detail angelegt wurde. Ihr neues Zuhause zeichnet sich durch ein durchdachtes Konzept aus. Es verbindet modernes Design mit klassischer Tradition. Im Einklang mit der Natur - sowohl Innen als auch Außen - steht dieses prachtvolle Anwesen eingebettet in die wunderschöne Natur. Wenn Sie den Geruch von Holz, die Gemütlichkeit und Ruhe sowie das atemberaubende Panorama lieben, so finden Sie mit diesem Schmuckstück das perfekte Wohnhaus. Abschalten, zur Ruhe kommen, pure Bergluft atmen, die Stille, den Ausblick und das Leben in vollen Zügen genießen! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

1.043 m² Grdfl.

Balkone und Terrassen

| Garagen und Parkplätze

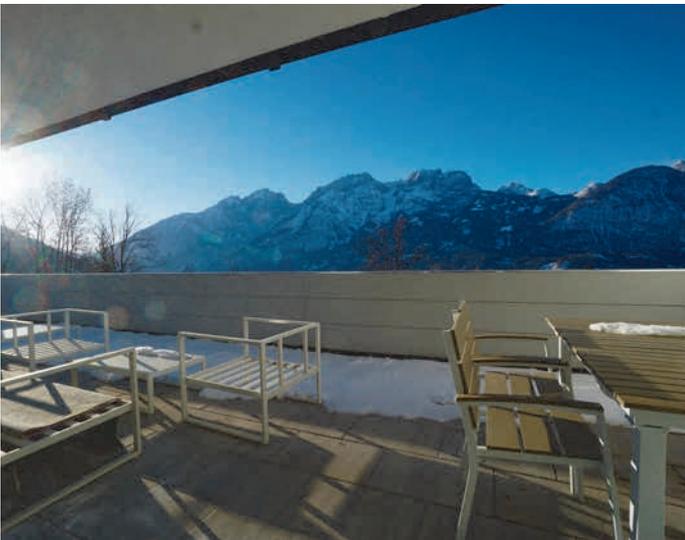
| Investitionsobjekt

Preis auf Anfrage

T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2551



9991 Dölsach: Nachhaltiger Wohnraum nahe Lienz

Dolomitenblick zum Frühstück! Sonnenhungrige werden mit diesem Wohnraum definitiv fündig. Im Erdgeschoss des Wohnbauprojekts, welches 2017 fertiggestellt wurde, steht dieser Dreizimmerwohnraum mit einer herrlichen 42 m² Sonnenterrasse und atemberaubendem Ausblick zum Verkauf. Der Blick über den Lienzer Talboden verspricht entspanntes Wohnen, die Sicht auf die Lienzer Dolomiten in ihrer Pracht bringt Sie jeden Morgen aufs Neue zum Staunen. In den zwei Schlafzimmern, die nach Süden ausgerichtet sind, kann vom Bett aus ein herrlicher Bergblick genossen werden. Das Badezimmer und das separate WC gehören wie auch ein Abstellraum zum umfangreichen Angebot hinzu. Der Wohnung werden zwei Parkplätze und ein Kellerabteil zugeordnet. Ein wahrer Wohnraum, der auf neue Eigentümer wartet. Ergreifen Sie die Chance und melden Sie sich bei uns, wir freuen uns auf Sie.

79,78 m² Nfl.

TOP Aussicht

| 3 Zimmer

| HWB 24

| 1 Terrasse

| fGEE 0,85

Preis auf Anfrage

T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2335

lienz@sreal.at



9900 Lienz: Lebe - am Iselkai

Hier profitieren Sie von der zentralen und dennoch ruhigen Lage mitten in der Sonnenstadt. Diese Wohnung wird Sie in jeder Hinsicht überzeugen: mit seiner Geradlinigkeit, seiner zeitlichen Eleganz, seinen edlen Materialien und seiner hochwertigen Ausstattung. Die moderne Raumgestaltung lässt hier keine Wünsche offen. Über den Windfang und die Diele gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung - in das gemütliche Ess- und Wohnzimmer mit Ausblick Richtung Südwesten. Gemeinsam mit Ihren Liebsten kochen, essen, gemütliche Stunden verbringen, all das ermöglicht Ihnen der großzügige Raum. Mit Einbauküche, Platz für einen Esstisch, für eine Couch zum Füße ausstrecken, für Ihre Unterhaltungselektronik oder sonstige Möbel - alles findet seinen geordneten Platz. Diese Eigentumswohnung überzeugt mit Gemütlichkeit und schafft eine lauschige Wohnatmosphäre in jedem einzelnen Raum.

109,34 m² Nfl.

1 Terrasse

| 44,1 m² Garten

| HWB 35

| 3,5 Zimmer

| fGEE 0,61

Preis auf Anfrage

T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2569

lienz@sreal.at

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

s REAL Kärnten

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

s REAL Klagenfurt

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

s REAL Feldkirchen

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

s REAL Osttirol

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

s REAL St. Veit/Glan

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

s REAL Wolfsberg und Völkermarkt

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

s REAL Spittal/Drau

Hauptplatz 3, 9871 Seeboden
T +43 664 1955700

s REAL Villach

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

s REAL Klagenfurt Nord

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