

WOHNEN

s REAL Immobilien

IMMOBILIENHIGHLIGHTS STEIERMARK

AUSGABE 01/2024

Bundesländerreport

Topchancen für Käufer:innen

Nachhaltigkeit immer wichtiger

s REAL
Immobilien

VORWORT



Roland Jagersbacher
Geschäftsführer s REAL Steiermark

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.

Roland Jagersbacher
Geschäftsführer s REAL Steiermark

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.



8010 Graz: Drei-Zimmer- Altbauwohnung

Neuwertige und gepflegte Wohnung im Hochparterre eines 1889 errichteten klassischen Altbaus im gefragtesten Grazer Bezirk, in Geidorf. Die 85 m² große Wohnung wurde saniert und modernisiert, der Altbaucharakter (Parkettböden, Flügeltüren, Raumhöhe etc.) blieb dabei erhalten. Vorgelagerte Terrasse. Der Garten ist ein seltenes Naturparadies mitten in der Innenstadt. BK € 343,16, HWB 98 kWh/m²a, KP € 415.000.

Kontakt: Renate Müller
Tel. 05 0100 - 26410
renate.mueller@sreal.at





8463 Leutschach: Exklusives und repräsentatives Anwesen mit Pool

Traumhaftes Wohnjuwel mit hochwertiger Ausstattung im Herzen der Südsteiermark. Exponierte Sackgassenlage über dem Ortskern, herrlicher Panoramablick. Helle Räume mit großzügigen Glasfronten, eindrucksvolle Pool-Landschaft inkl. Terrasse. Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage. 5.046 m² Grundfläche, 252 m² Nutzfläche. Baujahr: 2018. HWB 42,6 kWh/m²a, KP auf Anfrage.

Kontakt: Manuela Roiderer
Tel. 05 0100 - 26417
manuela.roiderer@sreal.at



8430 Leibnitz: Topgepflegtes Wohnhaus

147 m² Nutzfläche in ruhiger Wohnlage, Garten, Pool, Terrasse. Bus, Bahn und der nahe Autobahnzubringer sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier werden Wohnträume wahr! Baujahr 2006. Keller mit Fußbodenheizung. 886 m² Grundfläche, 147 m² Nutzfläche. HWB 85,6 kWh/m²a, KP € 690.000.

Kontakt: Astrid Strebl
Tel. 05 0100 - 26431
astrid.strebl@sreal.at

INHALT

Highlights	2
Bundesländerreport	4
Graz und Graz-Umgebung	14
Oststeiermark	19
Süd- und Weststeiermark	22
Süd- und Weststeiermark/ Obersteiermark	25
Obersteiermark	26
Nordsteiermark	30

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

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



Bewerten

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

IMPRESSUM

Redaktion: REAL Service für steirische Sparkassen Realitätenvermittlung GmbH, www.sreal.at

Fotos: k25 Werbeagentur GmbH, iStock, AdobeStock, ELISABETH CICHON photography

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

Offenlegung gemäß § 25 Medien-gesetz: Medieninhaber und Herausgeber: REAL Service für steirische Sparkassen Realitätenvermittlung GmbH, 8010 Graz, Sparkassenplatz 4, Tel: 05 0100 - 26400, www.sreal.at/de/offenlegung-steiermark

Geschäftsführer: Roland Jagersbacher, Mag. (FH) Ekkehard Koch
Gesellschafter: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Sparkasse Voitsberg-Köflach Bank AG

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

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

STEIERMARK



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

Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark

Rückkehr zur Normalität

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

Trends und Regionen

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

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

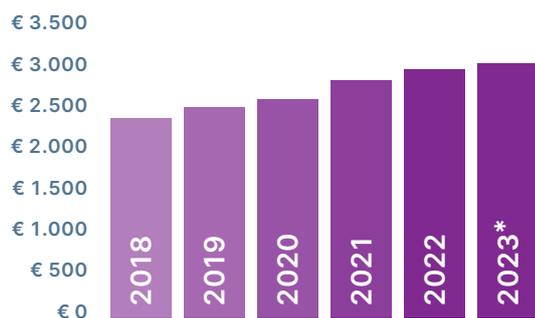
Rückblick 2023

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



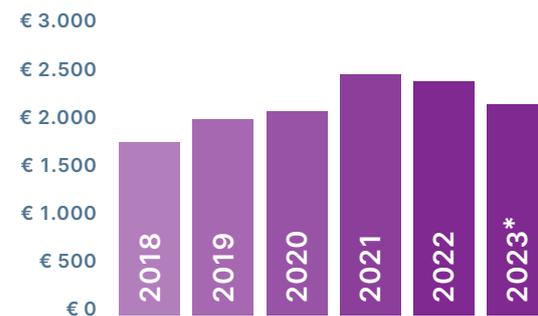
Status quo

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

Rückblick 2023

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Trends und Regionen

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

Ausblick 2024

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

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

Bernhard Klikovits, Leitung Region Burgenland und NÖ Süd

BURGENLAND



KÄRNTEN/ OSTTIROL



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

Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten

Rückblick 2023

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

Ausblick 2024

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

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

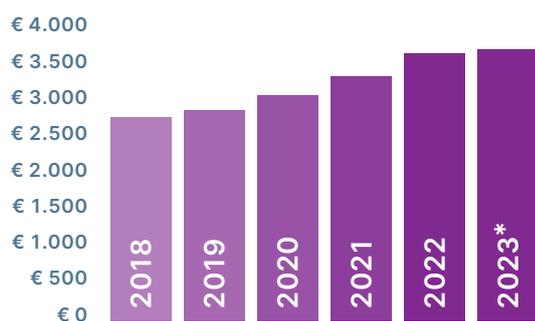
Trends und Regionen

In Klagenfurt, Sankt Veit und Villach bleiben Wohnimmobilien großteils preisstabil. Auch im engeren Umkreis der Ballungszentren ist die Nachfrage ungebrochen, das Angebot überschaubar. So werden in den an den Klagenfurter Stadtbus angebotenen Gemeinden Viktring, Hörtendorf und Krumpendorf die Preise ihr Niveau wohl halten. Gute Gelegenheiten für Schnäppchenjäger:innen bieten Randregionen in ländlichen Gebieten: Scheitern potenzielle Käufer:innen in wenig gefragten Lagen an der Finanzierung, können die Preise deutlich sinken.

Häuser & Wohnungen günstiger zu haben

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Trends und Regionen

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

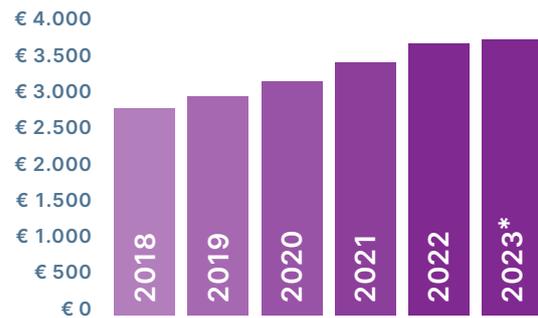
Ausblick 2024

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

Rückblick 2023

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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

Einfamilienhäuser

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

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

Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Landesgesellschaft Wien

NIEDER- ÖSTERREICH



OBER- ÖSTERREICH



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

Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich

Ausblick 2024

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

Gebrauchte Immobilien im Trend

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

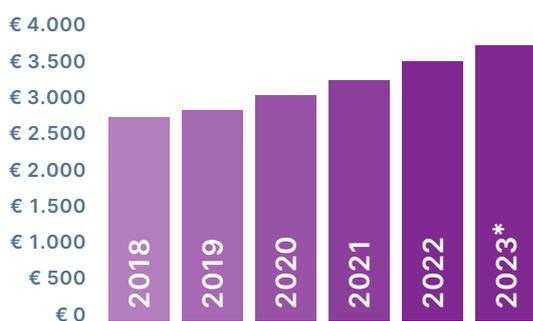
auf der einen und den verfügbaren Budgets auf der anderen Seite sei zu weit auseinandergegangen.

„Deshalb kaufen viele, die eigentlich bauen wollten, ein gebrauchtes Objekt.“ Die Preise für Baugrundstücke bleiben stabil. Zum einen sind sie als Wertanlage weiter begehrt. Außerdem wird in Oberösterreich weniger umgewidmet, um die Bodenversiegelung einzugrenzen.

Rückblick 2023

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Trends und Regionen

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

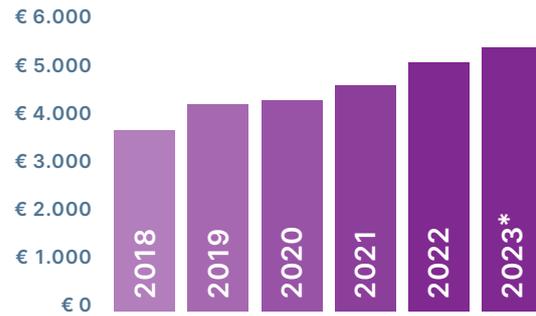
Rückblick 2023

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

Trends und Regionen

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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.

„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

SALZBURG



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.

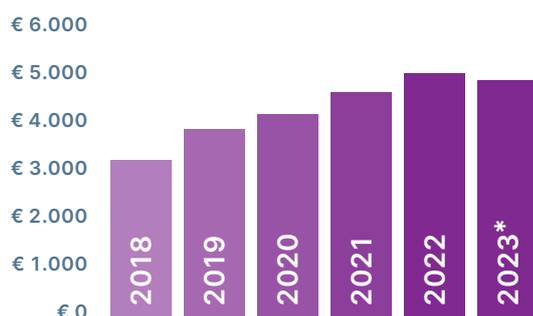
Rückblick 2023

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.

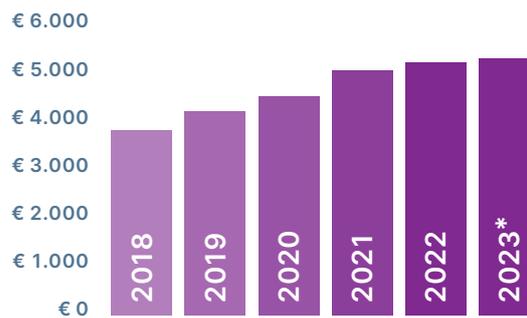
Rückblick 2023

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

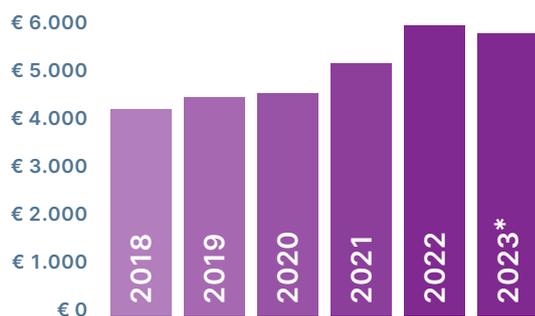
Grundsätzlich muss gesagt werden, dass die Faktoren, die derzeit auf den Markt wirken, wie etwa Inflation, Finanzierung oder Baukosten, von außen kommen. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich im ersten Halbjahr 2024 die Situation wieder beruhigen

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 in Graz- und Umgebung

Sparkassenplatz 4, 8010 Graz - T +43 5 0100 - 26400, Internet: www.sreal.at

Unsere Immobilienspezialist:innen



DI Jörg Banholzer
M +43 664 8184135
joerg.banholzer@sreal.at



Mag. Veronika Feldgrill
M +43 664 8425362
veronika.feldgrill@sreal.at



Mag. Christoph Friedmann
M +43 664 8182769
christoph.friedmann@sreal.at



MMag. Johannes Paul Lamprecht, MSc
M +43 664 8389766
johannes.lamprecht@sreal.at



Renate Müller
M +43 664 8184132
renate.mueller@sreal.at



Michaela Rettenbacher, MA
M +43 664 8184130
michaela.rettentbacher@sreal.at



Mag. Peter Strauß
M +43 664 8385720
peter.strauss@sreal.at



Mag. (FH) DI Robert Wurzinger
M +43 664 8184153
robert.wurzinger@sreal.at

Unsere Kundenbetreuung



Carina Friedmann
M +43 664 8389615
carina.friedmann@sreal.at



Mirjam Schwarz
M +43 664 8184137
mirjam.schwarz@sreal.at



Susanne Repolust
T +43 5 0100 - 26414
susanne.repolust@sreal.at



8045 Graz: Elegantes Neubauprojekt in Andritz

In der Statteggerstraße 337 Ecke Am Hüttenbrenneranger realisiert die Insula Ihren nächsten Wohnraum. In zentraler Einfamilienhauslage entsteht ein kleiner und qualitativ hochwertiger Neubau mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Die Penthouse-Wohnung darf wohl bewusst als das Highlight dieses Bauvorhabens bezeichnet werden. Sie überzeugt durch bodentiefe Fenster, einen direkten Liftzugang sowie eine Rundumterrasse. Eine ressourcenschonende, mit Luftwärmepumpe betriebene Zentralheizung runden dieses Bauprojekt ab.

Kl. Bauherrenmodell	1 Penthouse	2 bis 4 Zimmer
Vorsteuerabzugsfähig	4 Gartenwohnungen	Photovoltaikanlage
Begünstigte Abschreibung	4 Balkonwohnungen	Luftwärmepumpe
Anlegerobjekt	HWB 38,60	fGEE 0,75

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage:
www.andritz-wohnen.at

Preis auf Anfrage
T +43 50100 26400

Obj.-Nr. 961/33455
graz@sreal.at

8020 Graz: RIVERSIDE - Lendkai 95 - leben am Fluss

Das Lebensgefühl im RIVERSIDE wird durch die einmalige Lage aufgrund der Nähe zum Grazer Stadtzentrum, den weitläufigen Ausblick und die moderne Architektur geprägt. Das Wohngebäude, dass sich im urbanen Lendviertel befindet, verfügt über 26 exklusive Wohnungen in verschiedensten Größen. Alle Wohnungstypen überzeugen aufgrund ihrer lichtdurchfluteten Räume, der durchdateten Raumaufteilung sowie der hochwertigen Ausstattung. Die Wohnungen im östlichen Teil des Gebäudes sind darüber hinaus im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes Steiermark (Assanierung) förderungsfähig.

Kl. Bauherrenmodell	Architektenplanung	1 bis 3 Zimmer
Vorsteuerabzugsfähig	Assanierungsprojekt	33 m ² bis 82 m ² Nfl.
Anlegerobjekt	zentrale Stadtlage	HWB 26
fGEE 0,75		

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage:
www.riverside-wohnen.at

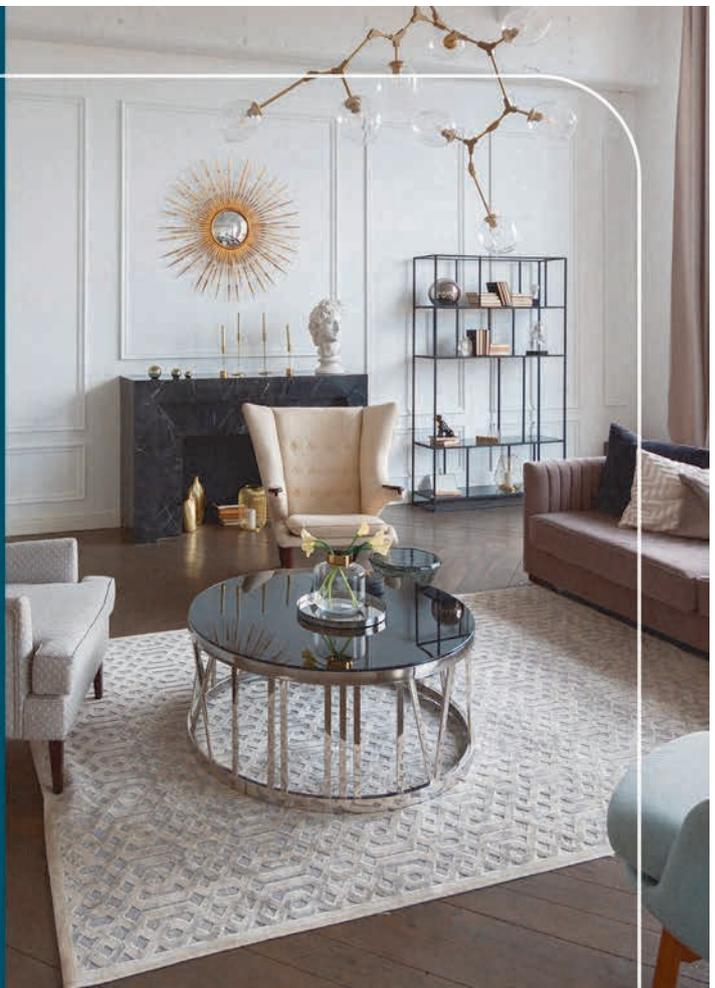
Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26404

Obj.-Nr. 961/33875
peter.strauss@sreal.at



**Ihr EXKLUSIV
Newsletter
für Sie.**

Unsere Luxusimmobilien
monatlich in Ihr Postfach.





8010 Graz: Exklusive Altbauwohnung in eleganter Gründerzeit-Villa

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einer repräsentativen Gründerzeit-Villa aus dem Jahre 1889, am Fuße des Rosenbergs. Ideal für eine größere Familie oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die großzügige Altbauwohnung bietet 244 m² Nutzfläche, fünf Zimmer, Küche, zwei Bäder sowie einen 30 m² großen Wintergarten. Highlights: original freischwebende Holzdecke, historischer Kachelofen. Eine 295,44 m² große Räumlichkeit im Kellergeschoss ist ebenfalls inkludiert. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. In unmittelbarer Nähe des Hauses beginnt das Naherholungsgebiet Rosenberg mit unzähligen Spazierwegen. Sehr gute Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso Ärzte, Apotheke, Banken, Cafes und Restaurants.

273,98 m² Nfl. | 6 Zimmer | HWB 160
fGEE 2,79

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26404

Obj.-Nr. 961/34169
peter.strauss@sreal.at



8010 Jakomini: Gut aufgeteilte Altbauwohnung in Zentrumslage

Diese WG-taugliche Wohnung liegt im 3. OG (ohne Lift) in Graz, in unmittelbarer Nähe zur inneren Stadt. In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Jakominiplatz, den Hauptplatz etc., guter Zustand, westseitiger Balkon, perfekte Infrastruktur, Kellerabteil.

82,21 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
HWB 135,60 | fGEE 2,36

Kaufpreis: € 230.000
T +43 5 0100 - 26442

Obj.-Nr. 961/34469
johannes.lamprecht@sreal.at



8010 Graz: Sanierte 4-Zimmer-Wohnung in Uni-Nähe, WG-fähig

St. Leonhard: im 4. Obergeschoss mit Lift, 96 m² Nutzfläche, Balkon in den Innenhof, Küche inkl. E-Geräte, Fernwärme, Sofortbezug. Kauton € 4.000,-. HMZ € 752,00, BK € 281,61, HK € 169,27, USt € 137,21

96 m² Nfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon
HWB 61,19 | fGEE 1,21

Gesamtmiete: € 1.340,09
T +43 5 0100 - 26446

Obj.-Nr. 961/34285
veronika.feldgrill@sreal.at



8010 Jakomini: Generalsanierte Wohnung

Gut aufgeteilte Wohnung, BJ um 1970, Innensanierung 2023 inkl. Austausch Fenster, Elektro- u. Wasserinstallationen, sämtliche Böden sowie Innentüren, Bad und WC. Thermische Sanierung 2011, Kellerabteil, Fernwärme.

72,9 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 32,20
fGEE 1,45

Kaufpreis: € 255.000
T +43 5 0100 - 26442

Obj.-Nr. 961/34367
johannes.lamprecht@sreal.at



8010 Waltendorf: Ruhig gelegene Wohnung

Zum Verkauf gelangt diese Wohnung, in einer ruhigen Seitengassenlage mit Grünblick. Das Haus wurde um 1900 erbaut. Die Fassade wird gerade neu gemacht. Zur Wohnung gehören auch ein KFZ-Abstellplatz, ein großer Abstellraum.

90 m² Nfl. | 4 Zimmer | HWB 221,60
fGEE 2,84

Kaufpreis: € 250.000
T +43 5 0100 - 26416

Obj.-Nr. 961/34499
christoph.friedmann@sreal.at



8010 Sankt Leonhard: Wohnung in unmittelbarer Nähe zur KF-Uni-Graz

60,39 m² Nfl. zzgl. Süd-Balkon, BJ 1964 Massivbauweise, 2009 therm. saniert, 1. OG mit Lift, modernisierungsbedürftiger Zustand, Fernwärme, Kellerabteil.

60,39 m² Nfl. | 2 Zimmer | 1 Balkon
HWB 72,20 | fGEE 1,37

Kaufpreis: € 195.000
T +43 5 0100 - 26442

Obj.-Nr. 961/34302
johannes.lamprecht@sreal.at



8010 Graz: Altbau-Juwel in Geidorf

Die Wohnung mit Gewölbendecke befindet sich in der Gartenetage eines altherwürdigen Patrizierhauses. Dieses Objekt präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme und Infrarot-Paneelen. Bis August 2024 ist die Wohnung vermietet.

89 m² Nfl. | 4,5 Zimmer | 1 Loggia
HWB 123,30

Kaufpreis: € 250.000
T +43 5 0100 - 26405

Obj.-Nr. 961/34507
michaela.rettner@sreal.at



8010 Ries: Haus mit einzigartiger Aussicht in Stifting

In ca. 15 Autominuten vom LKH Graz entfernt und trotzdem gefühlt sehr fern dem Trubel einer Stadt gelegen. Das Haupthaus wurde in den 1960ern errichtet (Bauantrag Einreichung 1964) und durch Erweiterungen entsprechend aufgewertet.

4.987 m² Grdfl. | Alarmanlage | Photovoltaikanlage
Gewächshäuser | Garage | HWB 143,7

Kaufpreis: € 599.000
T +43 5 0100 - 26404

Obj.-Nr. 961/34496
peter.strauss@sreal.at



8010 Ries: Großzügiges Baugrundstück in Top Lage

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich nahe dem LKH Graz in einer ruhigen Einfamilienhauslage. Widmung Wohnen Rein (WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3. Die Zufahrt ist über ein Servitutsrecht gesichert. Das Grundstück ist voll aufgeschlossen.

1.394 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 697.000
T +43 5 0100 - 26404

Obj.-Nr. 961/34523
peter.strauss@sreal.at



8010 Waltendorf: 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne
 Nette Wohnung in Waltendorf, im Hochparterre mit Blick in den Garten zu verkaufen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, Stellplätze sind an der Straße vorhanden. Eine Busverbindung ist gegeben.
 89 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 74,10
 fGEE 2,48
Kaufpreis: € 185.000 Obj.-Nr. 961/34338
T +43 5 0100 - 26407 joerg.banholzer@sreal.at



8010 Graz: Liebhaber der Altbaus aufgepasst
 Diese großzügige Wohnung (teilbar in 3 Zimmer) liegt direkt in der Merangasse unweit der Karl Franzens Universität in Graz. Sie ist daher ideal zur Vermietung an anspruchsvolle Studenten oder eine WG geeignet. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe.
 63,36 m² Nfl. | 2 Zimmer | HWB 81,10
 Wirtschaftliches Naheverhältnis
Kaufpreis: € 280.000 Obj.-Nr. 961/34477
T +43 5 0100 - 26405 michaela.rettenschacher@sreal.at



8020 Graz: Sanierungsbedürftige Wohnung mit Garage
 Diese einzigartige Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen. Ideal als Starterwohnung. Zusätzlich ist eine Garage vorhanden. Eine perfekte Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn runden dieses Angebot dieser Liegenschaft ab.
 47 m² Nfl. | 2 Zimmer | HWB 44,15
 fGEE 0,99
Kaufpreis: € 99.900 Obj.-Nr. 961/34513
T +43 5 0100 - 26405 michaela.rettenschacher@sreal.at



8010 Graz: Luxuriöses Apartment in Top Lage, im Herz-Jesu-Viertel
 Die perfekt sanierte, helle und großzügige Stadtwohnung plus Westterrasse bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt! Erstbezug nach Generalsanierung. Wenige Geh- bzw. Radminuten zum Stadtpark oder Leechwald. Kaufpreis auf Anfrage!
 109 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse
 Lift | Klimaanlage | HWB 81,10
Kaufpreis: € 473.000 Obj.-Nr. 961/34478
T +43 5 0100 - 26405 michaela.rettenschacher@sreal.at



8020 Graz: Penthouse mit Schloßbergblick in Graz-Lend
 Zum Verkauf gelangt ein loftartiges Penthouse. Die Tischlermöbel wurden vom Architekten geplant und maßgeschneidert eingebaut. Zusätzlich zur Fußbodenheizung gibt es auch einen Kamin. Über das Stiegenhaus oder direkt über den Lift zugänglich.
 71,5 m² Nfl. | 1,5 Zimmer | 3 Balkone
 Tiefgaragenplatz | HWB 23,29 | fGEE 0,69
Kaufpreis: € 450.000 Obj.-Nr. 961/34360
T +43 5 0100 - 26416 christoph.friedmann@sreal.at



8020 Graz: Wohnung mit Innenhofbalkon
 Zentrale Wohnung im 2. Stock in der Nähe vom Lendplatz zu verkaufen. Ein heller Wohn-Ess-Bereich zeichnet diese Wohnung aus. Es gibt einen Abstellraum im Freien und Fahrradabstellplätze. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens stehen Ihnen zur Verfügung.
 52 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 HWB 119
Kaufpreis: € 165.000 Obj.-Nr. 961/34526
T +43 5 0100 - 26405 michaela.rettenschacher@sreal.at



8020 Graz: Gepflegte Wohnung, ideal für Anleger
 Gepflegte und gemütliche Wohnung Nähe FH Joanneum. Dieses Mehrparteienhaus wurde knapp nach der Jahrhundertwende um 1911 erbaut. Die Zimmer sind getrennt begehbar. Ein großes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.
 70,31 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 61,30
 fGEE 1,64
Kaufpreis: € 139.000 Obj.-Nr. 961/34071
T +43 5 0100 - 26410 renete.mueller@sreal.at



8020 Lend: Helle Wohnung in UKH-Nähe
 Zum Verkauf gelangt diese Wohnung die zusätzlich mit einer verglasten Loggia ausgestattet ist. Sie befindet sich im 3. OG mit Lift, in einem 1954 erbauten und 2022 sanierten Mehrparteienhaus. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Verkauft wird teilmöbliert.
 74,82 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 38,20
 fGEE 1,10
Kaufpreis: € 198.000 Obj.-Nr. 961/34542
T +43 5 0100 - 26446 veronika.feldgrill@sreal.at



8042 Waltendorf: Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage
 Familiäre Wohnanlage im grünen Waltendorf, BJ 1977, gepflegter Zustand, Terrasse u. Balkon, Fenster teilw. im Jahr 2004 getauscht, ruhige Seitengassenlage, Keller, Tiefgaragenstellplatz, E-Nachtspeicherofen.
 128,21 m² Nfl. | 5 Zimmer | 1 Balkon
 1 Loggia | HWB 47,60 | fGEE 1,42
Kaufpreis: € 355.000 Obj.-Nr. 961/34257
T +43 5 0100 - 26442 johannes.lamprecht@sreal.at



8042 Graz: Großzügiges Büro im St. Peter Center
 24 Büros + großer Besprechungsraum, 3 Küchen + 6 Toiletten, mehrere Archivräume, Serverraum, 9 TG-Plätze + 3 Außenparkplätze (Option für weitere möglich), Büro teilbar.
 HMZ €12.730,48, BK €1.984,37, HK €822,54, USt €3.120,32
 1.028,17 m² Nfl. | 24 Zimmer | HWB 52,30
 Wirtschaftliches Naheverhältnis
Gesamtmiete: € 18.721,91 Obj.-Nr. 961/34332
T +43 5 0100 - 26405 michaela.rettenschacher@sreal.at



8045 Graz: Erstbezug nach Generalsanierung
 Diese Wohnung im 1. Stock mit Lift gelegen verfügt über eine ideale Infrastruktur und Lage. Es besteht die Möglichkeit das Schlafzimmer in zwei Zimmer zu teilen. Ausreichend Parkplätze für die Bewohner im Innenhof stehen zur Verfügung.
 50 m² Nfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 119,80
Kaufpreis: € 159.000 Obj.-Nr. 961/34459
T +43 5 0100 - 26405 michaela.rettenschacher@sreal.at



8047 Graz: Wohnung in toller Lage

Wohnung in Ruhelage mit Radweganschluss. Die Wohnung liegt im 2. OG (ohne Lift) und zugleich letzten Stock, Sie haben niemanden mehr über sich. Zugleich bietet die Wohnung einen schönen Ausblick nach Westen über die Dächer ins Grüne. Keller + Tiefgaragenparkplatz.

87,85 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
HWB 86

Kaufpreis: € 290.000 | Obj.-Nr. 961/34537
T +43 5 0100 - 26407 | joerg.banholzer@sreal.at



8401 Kalsdorf bei Graz: Familienwohnung in Ruhelage

Zeitlos schöne Wohnung mit sehr guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur zu verkaufen. Alle Schlafzimmer getrennt begehbar. Ein großes Kellerabteil ist ebenfalls zugehörig. Ein eigener Tiefgaragenplatz, welcher bereits in den Verkaufspreis inkludiert ist zeichnet diese Immobilie aus.

90 m² Nfl. | 4 Zimmer | HWB 53

Kaufpreis: € 255.000 | Obj.-Nr. 961/34487
T +43 5 0100 - 26405 | michaela.rettnerbacher@sreal.at



8053 Graz: Traumhaftes Wohnen

Gepflegte Wohnung mit toller Loggia. Diese wundervolle Immobilie ist samt Mobiliar zu verkaufen und befindet sich im 3. OG mit Lift. Ein Abstellraum und ein Kellerabteil gehören ebenfalls dazu. Parkplätze stehen im Innenhof zur Verfügung.

60,5 m² Nfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
HWB 119

Kaufpreis: € 139.000 | Obj.-Nr. 961/34456
T +43 5 0100 - 26405 | michaela.rettnerbacher@sreal.at



8044 Mariatrost: Sonnige Kleinwohnung

Wohnung mit Blick ins Grüne. Für Eigennutzer oder zur Vermietung bestens geeignet! Fenstertausch wurde 2004 durchgeführt. Ein Kellerabteil und ein KFZ-Stellplatz (Allgemeinfläche) runden dieses Angebot ab. Heizung mittels Gas.

37 m² Nfl. | 1 Zimmer | 1 Loggia
HWB 96,30 | fGEE 1,19

Kaufpreis: € 135.000 | Obj.-Nr. 961/34498
T +43 5 0100 - 26404 | peter.strauss@sreal.at



8044 Ries: Traumgrund in Ruhelage, in Graz-Stifting

Dieser Baugrund hat Seltenheitswert: nur wenige Minuten vom LKH und der Straßenbahn-Endstation entfernt, liegt dieser Baugrund (Südausrichtung) in erhöhter Hanglage an einer ruhigen Seitengasse des Stiftingtales. Angrenzend ist eine zweite idente Parzelle verfügbar!

1.290 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 650.000 | Obj.-Nr. 961/34476
T +43 5 0100 - 26407 | joerg.banholzer@sreal.at



8043 Mariatrost: Wohnung mit Parkplatz und Balkon

Helle Wohnung im 3. OG ohne Lift, in einer modernen Anlage zu verkaufen. Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof. Beheizt wird mittels Gas-Zentralheizung. Zur Wohnung gehört ein überdachter Parkplatz mit einer Abstellkammer und ein Kellerabteil.

76,09 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 95,30
fGEE 1,33

Kaufpreis: € 279.000 | Obj.-Nr. 961/34543
T +43 5 0100 - 26446 | veronika.feldgrill@sreal.at



8052 Graz: Top-Lage Wetzelsdorf, Nähe FH Joanneum

Gepflegte Wohnung mit West-Loggia zu verkaufen. Die Zimmer sind getrennt begehbar. Parkplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung. Ein großer Kellerraum mit Fenster runden dieses Angebot ab.

66,1 m² Nfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
HWB 97

Kaufpreis: € 129.000 | Obj.-Nr. 961/34436
T +43 5 0100 - 26410 | renete.mueller@sreal.at



8055 Graz: Großzügiges Zweifamilienwohnhaus

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft liegt in einer ruhigen Seitengassenlage, in Puntigam. BJ 1981 Massivbauweise, laufende Instandhaltung, Ausbau DG 1991, voll unterkellert, Doppelgarage, Öl-ZH. Eine Übergabe ist ab sofort möglich!

247,42 m² Nfl. | 959 m² Grdfl. | HWB 138,70
fGEE 2,04

Kaufpreis: € 785.000 | Obj.-Nr. 961/34457
T +43 5 0100 - 26442 | johannes.lamprecht@sreal.at



8054 Seiersberg: Schöne Wohnung Nähe Shopping City

Zum Verkauf gelangt diese Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage, 6,18 m² Loggia/Balkon, Küche inkl. E-Geräte, TG-Stellplatz, Kellerabteil, FW, sofort beziehbar!

77,61 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
HWB 69,80 | fGEE 1

Kaufpreis: € 239.000 | Obj.-Nr. 961/34270
T +43 5 0100 - 26442 | johannes.lamprecht@sreal.at



8081 Empersdorf: Baugrund und Waldfläche in ruhiger Lage, nahe Graz

Das Grundstück gliedert sich in ein 2.162 m² großes Bauland und eine 3.169 m² große Waldfläche. Aufgrund der Größe kann das Grundstück auch geteilt werden, ein Teilungsplan liegt bereits auf und wurde auch so von der Gemeinde genehmigt.

5.331 m² Grdfl.
Kaufpreis: € 179.000
T +43 5 0100 - 26416

Obj.-Nr. 961/34321
christoph.friedmann@sreal.at



8561 Großsöding: Haus in Grünruhelage

Zum Verkauf gelangt das im Jahre 2022 renovierte sowie möblierte Einfamilienhaus in Großsöding. Es verfügt über ein fast 40 m² großes Doppelcarport (mit Steckdose und Licht) und eine einladende, ca. 25 m² große, bepflanzte Laube.

94 m² Nfl. | 969 m² Grdfl. | 3,5 Zimmer
1 Terrasse | HWB 123,20 | fGEE 1,49

Kaufpreis: € 390.000 | Obj.-Nr. 961/34491
T +43 5 0100 - 26407 | joerg.banholzer@sreal.at



s REAL
Immobilien

Alles rund um
Immobilien auf unserem
Facebook-Kanal.

s REAL Gleisdorf/Weiz/Feldbach
Sparkassenplatz 1, 8200 Gleisdorf

Unsere Immobilienspezialist:innen



Brigitte Gsöllpointner
M +43 664 8386846
brigitte.gsoellpointner@sreal.at



Johannes Friesenbichler
M +43 664 8389765
johannes.friesenbichler@sreal.at

Unsere Kundenbetreuung



Katja Neumeister
M +43 664 8389811
katja.neumeister@sreal.at



8082 Kirchbach in Steiermark: Neubauprojekt

Geplant sind 5 dreigeschossige Häuser mit je zehn 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlichen Größen von 55 m² bis 110 m² Nutzfläche. Die 50 schlüsselfertigen Wohnungen werden in massiver Ziegelbauweise, entsprechend dem neuesten Stand der Technik errichtet und können barrierefrei mit einem Lift erreicht werden. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse mit Grünfläche, ein Kellerabteil sowie einen überdachten Autoabstellplatz. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

HWB 43,30 | fGEE 0,75

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage:
www.lebensraum-kirchbach.at

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26384

Obj.-Nr. 961/34045
brigitte.gsoellpointner@sreal.at



8344 Bad Gleichenberg: Architektenhaus im Herzen des Vulkanlandes

Dieses Architektenhaus ist perfekt für all jene, die ein modernes und elegantes Zuhause suchen! Von Grün-Ruhelage über ein offenes, luftiges Design der Räume sowie einem Außenpool und einem Fitnessraum wird Ihnen hier alles geboten!

289 m² Nfl. | 3.149 m² Grdfl. | 6 Zimmer
HWB 40,75 | fGEE 0,78

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26384

Obj.-Nr. 961/34191
brigitte.gsoellpointner@sreal.at



8350 Brunn: Sehr interessantes Anlageobjekt

Zwei zum Teil renovierte Mehrparteienhäuser und ein Gasthaus mit Gastgarten in der Nähe von Fehring, genügend Parkplätze, neuwertige Hackschnitzelanlage. Weiteres stehen Gartenflächen für die Mieter zur Verfügung.

814,9 m² Nfl. | 3.505 m² Grdfl. | HWB 130,70
fGEE 1,80

Kaufpreis: € 780.000
T +43 5 0100 - 26384

Obj.-Nr. 961/34530
brigitte.gsoellpointner@sreal.at



8330 Mühldorf bei Feldbach: Einfamilienhaus - Zweifamilienhaus - Anlageobjekt

Vielseitig nutzbares Wohnobjekt mit schönem, großen Garten in der Nähe von Feldbach, teilunterkellert, Terrasse, Balkon, gute Lage.

220 m² Nfl. | 1.500 m² Grdfl. | 7 Zimmer
HWB 81 | fGEE 2,03

Kaufpreis: € 260.000
T +43 5 0100 - 26384

Obj.-Nr. 961/34462
brigitte.gsoellpointner@sreal.at



8341 Paldau: Mehrfamilienhaus im Vulkanland

Teilsaniertes Mehrfamilienhaus in guter, sonniger und leicht erhöhter Lage, aufgrund der Größe auch für zwei Generationen bestens geeignet, Zentralheizung, Ruhelage.

220 m² Nfl. | 1.425 m² Grdfl. | 7 Zimmer
1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 113,60
fGEE 1,95

Kaufpreis: € 398.000
T +43 5 0100 - 26384

Obj.-Nr. 961/34386
brigitte.gsoellpointner@sreal.at



8342 Poppendorf: Wohnen im steirischen Hügelland

Ein Paradies für Familien! Einfamilienhaus in guter Lage Nähe Gnas, sonnige Hanglage, beschaulicher Altbaumbestand, schöner Garten, Zentralheizung, Garage.

155 m² Nfl. | 1.475 m² Grdfl. | 4 Zimmer
1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 77,40
fGEE 1,30

Kaufpreis: € 368.000
T +43 5 0100 - 26384

Obj.-Nr. 961/34394
brigitte.gsoellpointner@sreal.at



8160 Weiz: Gewerbliche Mietflächen im Süden der Stadt

Architektonisch schöner Neubau im Süden von Weiz. Baubeginn 2023 - Fertigstellung mit 2024. Mitgestaltungsmöglichkeit der Mietflächen in der Bauphase sind noch möglich. Ebenfalls sind Parkplätze vorhanden. Barrierefrei, klimatisiert, Glasfaserinternet, gute Verkehrsanbindung.

HWB 40

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26383

Obj.-Nr. 961/34377
johannes.friesenbichler@sreal.at



8160 Landscha bei Weiz: Vermieten - Wohnen - Wertanlage

Ertragsobjekt mit mehreren Wohneinheiten (teilweise vermietet) am Stadtrand von Weiz mit vielen Möglichkeiten, genug Platz zum Vermieten und Wohnen, Keller, Öl-ZH, Parkplätze.

400 m² Nfl.
fGEE 1,22

788 m² Grdfl.

HWB 94,70

Kaufpreis: € 395.000
T +43 5 0100 - 26383

Obj.-Nr. 961/34327
johannes.friesenbichler@sreal.at



8280 Fürstenfeld: Büroräumlichkeiten zu vermieten

Ideale Räumlichkeiten für Büro oder Ordination in zentraler Lage, EG, Kellerabteil, direkt im gut frequentiertem Sparkassenstandort, helle, freundliche Räumlichkeiten.

HMZ €1.437,15, BK €731,78, HK €258,64, USt €341,81

191,62 m² Nfl. | HWB 126 | fGEE 1,32

Wirtschaftliches Naheverhältnis

Gesamtmierte: € 2.769,38
T +43 5 0100 - 26384

Obj.-Nr. 961/33529
brigitte.gsoellpointner@sreal.at



8160 Weiz: Top-Sanierte 2-Zimmer-Wohnung

Generalsanierte Wohnung mit neuer Einbauküche. Ein Lift ist ebenfalls vorhanden, beheizt wird mit Fernwärme. Dazugehörig gibt es ein Kellerabteil. Die gute und ruhige Wohnlage zeichnen diese Liegenschaft aus.

60 m² Nfl.

2 Zimmer

1 Loggia

HWB 83

fGEE 1,42

Kaufpreis: € 179.000
T +43 5 0100 - 26383

Obj.-Nr. 961/34489
johannes.friesenbichler@sreal.at



8184 Anger: Nette Familienwohnung

Diese Wohnung im 2. Stock, in guter Wohnlage der Marktgemeinde Anger ist sehr ruhig gelegen und abseits vom Verkehrslärm, aber doch in Zentrumsnähe. Beheizt wird mit Fernwärme. Ein Keller und ein Garagenplatz gehören zur Wohnung.

83 m² Nfl.

4 Zimmer

1 Loggia

HWB 97,80

fGEE 1,17

Kaufpreis: € 155.000
T +43 5 0100 - 26383

Obj.-Nr. 961/34399
johannes.friesenbichler@sreal.at



8160 Weiz: Grundstück an der westlichen Stadtgrenze von Weiz

Sehr sonnig und ruhig gelegenes leicht geneigtes Grundstück an der westlichen Stadtgrenze von Weiz, 900 m² Bauland mit Widmung DO und einer BBD von 0,2-0,6, Wasser, Kanal, Strom am Grundstück bzw. an der Grundgrenze, kein Bauzwang.

2.222 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 189.900

T +43 5 0100 - 26383

Obj.-Nr. 961/34218
johannes.friesenbichler@sreal.at



8200 Ludersdorf-Wilfersdorf: Doppelhaushälfte Nähe Gleisdorf

Diese Liegenschaft ist perfekt für Familien. Moderne Raumaufteilung, helle und freundliche Gestaltung über zwei Ebenen zeichnen dieses Doppelhaus aus. Ein überdachtes Doppelcarport gehört dazu. Genügend Grünfläche und eine familienfreundliche Wohngegend.

109,85 m² Wfl.

HWB 41

fGEE 0,81

Kaufpreis: € 452.000

T +43 5 0100 - 26383

Obj.-Nr. 961/34549
johannes.friesenbichler@sreal.at



8190 Birkfeld: Leistbare 3-Zimmer-Wohnung

Diese ruhige Wohnung, mit guter Raumaufteilung, befindet sich im Untergeschoss einer kleinen Wohnanlage. Ein Kellerabteil, eine große Garage, eine E-Heizung und günstige Betriebskosten sind einige Highlights dieser Wohnung.

64,18 m² Nfl.

3 Zimmer

1 Loggia

HWB 119,50

fGEE 1,39

Kaufpreis: € 88.000

T +43 5 0100 - 26383

Obj.-Nr. 961/34529
johannes.friesenbichler@sreal.at



8181 Fünffing bei Sankt Ruprecht an der Raab: Wohlfühlwohnung mit großzügiger Grünfläche

Diese Immobilie vereint die Vorzüge einer Wohnung mit den Annehmlichkeiten eines Hauses! Großzügige Grünfläche, moderne Küche, teilweise überdachte Terrasse, Nähe Golfclub Gut Freiberg.

73,69 m² Nfl.

HWB 43

fGEE 0,87

Kaufpreis: € 250.000

T +43 5 0100 - 26383

Obj.-Nr. 961/34502
johannes.friesenbichler@sreal.at

s REAL
Immobilien

Immobilie online kaufen
oder verkaufen?



8162 Passail: Büro in guter Lage zu vermieten
 Zentrum von Passail. EG, 1 großer Büroraum, Technikraum, Abstellraum, WC, Vorräum. Die Befristung nach Absprache, KFZ-Abstellplatz auf Anfrage.
 HMZ €384,00, BK €83,29, HK €33,83, USt €100,23
 HWB 165,90
 Wirtschaftliches Naheverhältnis
Gesamtmiete: € 601,35 **Obj.-Nr. 961/32483**
T +43 5 0100 - 26383 **johannes.friesenbichler@sreal.at**

s REAL Hartberg
 Sparkassenplatz 1, 8230 Hartberg
 Unsere Immobilienspezialistin



Beatrice Sarkoezi
 M +43 664 8184152
 beatrice.sarkoezi@sreal.at



8230 Hartberg: Großzügige Wohnung in Ruhelage
 Zum Verkauf steht diese lichtdurchflutete Wohnung in Ruhelage, im begehrten Herzen von Hartberg. Sie befindet sich im 3. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre.
 115 m² Wfl. 126 m² Nfl. 3 Zimmer
 2 Loggias HWB 52,79 fGEE 1,56
Kaufpreis: € 199.000 **Obj.-Nr. 961/34359**
T +43 5 0100 - 6 26426 **beatrice.sarkoezi@sreal.at**



8230 Hartberg: Neubauprojekt Wohnbau Schölbिंग
 Geplant sind eine Vielzahl von Wohneinheiten, die den Bedürfnissen verschiedener Lebensstile gerecht werden. Zurzeit entstehen 4 Typen von Reihenhäusern. Diese werden in Holzriegelbauweise errichtet und entsprechen dem Niedrigenergiestandard. Jede Wohneinheit verfügt entweder über einen Balkon im Obergeschoss oder eine Terrasse mit Eigengarten im Erdgeschoss. Den Reihenhäusern werden je 2 Parkplätze direkt zugeordnet. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fußbodenheizung über eine ressourcenschonende Luftwärmepumpe, optional möglich ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
 4 Haustypen 68 m² - 135 m² Nfl. 3 - 6 Zimmer
 Balkon oder Terrasse HWB 41,10 fGEE 0,54
 Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage:
www.wohnbau-schoelbing.at
Preis auf Anfrage **Obj.-Nr. 961/34097**
T +43 5 0100 - 6 26426 **beatrice.sarkoezi@sreal.at**



8233 Lafnitz: Neuwertige Wohnhausanlage
 Das Wohnbauprojekt wurde im Jahr 2018 umgesetzt und beherbergt insgesamt 7 Wohneinheiten. 4 der Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und sind barrierefrei. Die restlichen 3 Wohnungen sind im ersten Obergeschoss untergebracht. Jede Wohneinheit verfügt entweder über eine Loggia im Obergeschoss oder eine Terrasse im Erdgeschoss. Es befinden sich 6 überdachte KFZ-Abstellplätze auf dem Grundstück. Direkt neben dem jeweiligen Abstellplatz gibt es auch einen Abstell- und Lagerraum. Zusätzlich finden sich genügend Besucherstellplätze. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fußbodenheizung über Fernwärme. Die Wohnhausanlage wurde mithilfe einer Förderung errichtet. Diese kann beim Kauf der Liegenschaft übernommen werden. Vorrangig ist die Veräußerung der gesamten Wohnanlage, allerdings können auf Anfrage auch einzelne Wohnungen als Anlageobjekte gekauft werden.
 448,14 m² Nfl. 1.040 m² Grdfl. HWB 40,96
 fGEE 0,89
Kaufpreis: € 1.299.606 **Obj.-Nr. 961/34532**
T +43 5 0100 - 6 26426 **beatrice.sarkoezi@sreal.at**



8254 Wenigzell: Wohntraum inmitten des Jogllandes
 Gepflegtes Einfamilienhaus in sonniger Ruhelage, klimafreundlich mit Fernwärme, Fußbodenheizung, Solaranlage.
 130 m² Nfl. 844 m² Grdfl. 1 Balkon
 HWB 76,30 fGEE 0,82
Kaufpreis: € 299.000 **Obj.-Nr. 961/34128**
T +43 5 0100 - 6 26426 **beatrice.sarkoezi@sreal.at**



8230 Hartberg: Anlageobjekt mit hohem Potential
 Sehr gute Stadtlage, bestehend aus Verkaufsgeschäft, Kaffeehaus, Gastronomielokal, Geschäftslokal und einer Wohnung.
 420,25 m² Nfl. 815 m² Grdfl. HWB 65
 fGEE 1,28
 Wirtschaftliches Naheverhältnis
Kaufpreis: € 698.000 **Obj.-Nr. 961/32315**
T +43 5 0100 - 6 26426 **beatrice.sarkoezi@sreal.at**



8230 Hartberg: Repräsentatives Lokal zu vermieten in zentraler Lage
 Das Lokal bietet sich, aufgrund seines rustikalen Stils und seines unverwechselbaren Charmes, sowohl als Speiselokal als auch als gemütliche Bar an. Heizung mittels FW.
 HMZ €1.586,40
 208,3 m² Nfl. HWB 65 fGEE 1,28
 Wirtschaftliches Naheverhältnis
Gesamtmiete: € 1.586,40 **Obj.-Nr. 961/32002**
T +43 5 0100 - 6 26426 **beatrice.sarkoezi@sreal.at**



8530 Deutschlandsberg: Stadtwohnung mit viel Platz in guter Wohnlage für Familien

Zentral gelegene, großzügige Wohnung im 2. Obergeschoss mit perfektem Grundriss. Bahnhof, Schulen - alles in der Nähe.

94,73 m ² Nfl.	Wohnzimmer	Wohnküche
Tiefgarage	3 weitere Zimmer	Kellerabteil
HWB 97,70	fGEE 1,27	

Kaufpreis: € 240.000 **Obj.-Nr. 961/34412**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**

s REAL Deutschlandsberg
 Hauptplatz 33, 8850 Deutschlandsberg
 Unser Immobilienspezialist



Manuela Roiderer
 M +43 664 8184143
 manuela.roiderer@sreal.at



8562 Mooskirchen: Schönes Baugrundstück in sonniger Wohnlage in der Weststeiermark

Kleiner Baugrund Nähe Mooskirchen / Kniezenberg im ländlichen Bauland mit naher guter Infrastruktur. Sämtliche Anschlüsse liegen in der Nähe. Graz erreicht man in ca. 30 und Seiersberg in ca. 15 Autominuten.

676 m ² Grdfl.	Widmung	WA 0,2-0,4
---------------------------	---------	------------

Kaufpreis: € 54.080 **Obj.-Nr. 961/34432**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**



8544 Pöfing-Brunn: Reihenhäuser mit Garten im Bezirk Deutschlandsberg - Pöfing-Brunn

Klein - fein - mein! Bereits liebevoll saniert und modernisiert, präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Die Gartenfläche ist fußläufig in kurzer Distanz erreichbar und lädt zum "Garteln" ein.

337 m ² Grdfl.	Fernwärme	HWB 291
---------------------------	-----------	---------

fGEE 2,71

Kaufpreis: € 140.000 **Obj.-Nr. 961/34089**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**



8510 Stainz: Bauplatz mit Schloßblick in der Weststeiermark

Dieser romantischer Bauplatz im Dorfgebiet von Stainz liegt am Ortsrand mit naher, hervorragender Infrastruktur. Ein kleiner Teil der Fläche ist im Freiland mit Obstbäumen bepflanzt. Rufen Sie uns an - wir informieren Sie gerne!

1.239 m ² Grdfl.	Dichte 0,2-0,4	Dorfgebiet
-----------------------------	----------------	------------

Kaufpreis: € 105.000 **Obj.-Nr. 961/34495**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**



8570 Voitsberg: Gepflegtes Wohnhaus in Aussichtslage - Voitsberg

Dieses sympathische Wohnhaus punktet mit seinem intelligenten Grundriss und der außergewöhnlichen Lage mit der nahen guten Infrastruktur einer Kleinstadt.

143 m ² Wfl.	222 m ² Nfl.	1.689 m ² Grdfl.
2 Garagen	Gasheizung	HWB 281,40

fGEE 2,71

Kaufpreis: € 247.000 **Obj.-Nr. 961/34528**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**



8562 Mooskirchen: Großes Bauträgergrundstück in der Weststeiermark

Bauträger/Anleger aufgepasst! Ein perfektes Grundstück in ländlicher Umgebung, idyllisch gelegen mit naher guter Infrastruktur von Mooskirchen. Praktisch ist die nahe Autobahnauffahrt zur A2.

4.250 m ² Grdfl.	nahe Anschlüsse	Widmung
-----------------------------	-----------------	---------

WA 0,2-0,4

Kaufpreis: € 340.000 **Obj.-Nr. 961/34430**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**



8544 Pöfing-Brunn: Café/Bäckerei, Gästezimmer und Garagen in der Weststeiermark

Starten Sie ein neues Projekt und verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Café! Viele Stammkunden freuen sich auf Sie und das Personal könnte übernommen werden. Die interessante Lage im Zentrum der Marktgemeinde Pöfing-Brunn mit naher, guter Infrastruktur macht dieses Anwesen sehr interessant. Aktuell wird das kleine und feine Café (ca. 90 Sitzplätze) aktiv betrieben, die Räume der stillgelegten Bäckerei könnten wieder reaktiviert oder vermietet werden. Diese gepflegte Liegenschaft bietet aber auch viel Platz und viele Möglichkeiten zur Eigennutzung oder Vermietung. Das Erdgeschoss mit Café, Backstube und Lagerräumen hat ein Ausmaß von ca. 340 m².

1.693 m ² Grdfl.	ca. 90 Sitzplätze	Wohnung ca. 140 m ²
Zentrumslage	HWB 249	fGEE 2,66

Kaufpreis: € 630.000 **Obj.-Nr. 961/34433**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**



8510 Stallhof: Landhaus in ruhiger und sonniger Wohnlage in Stainz

Diese charmante Liegenschaft bietet einer Familie oder Menschen mit Platzbedarf schönen Raum zum Leben. Herrlich ist die südwestseitige Terrasse mit Markise. Sie lieben die Morgensonne? Auf dem Grundstück finden Sie "feine Platzlerln", um den Tag willkommen zu heißen. Der Erhaltungszustand der Liegenschaft ist sehr gepflegt und ordentlich. Das Haus hat ein angenehmes, gesundes Raumklima und ist komplett unterkellert. Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung, im Wohn-Esszimmer ist ein Kaminanschluss. Eine Chance auf 's Land zu ziehen - jetzt zugreifen - zum Wohlfühlen ist alles da!

129 m ² Nfl.	869 m ² Grdfl.	S/W Terrasse
Balkon	Kaminanschluss	Garage
Keller 100%	HWB 121	fGEE 1,71

Kaufpreis: € 370.000 **Obj.-Nr. 961/34427**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**



8472 Straß in Steiermark: Wohnhaus mit schöner Gartenanlage

Einfach zum Wohlfühlen - ist diese Liegenschaft mit charmanter, gepflegter Grünfläche und Altbaumbestand! Perfekt, die nahe gute Infrastruktur mit Autobahn-Nähe.

157,5 m ² Wfl.	220 m ² Nfl.	1.200 m ² Grdfl.
Terrasse	Schule im Ort	Terrasse
HWB 126	fGEE 1,99	

Kaufpreis: € 350.000 **Obj.-Nr. 961/34092**
T +43 5 0100 - 26417 **manuela.roiderer@sreal.at**

s REAL Leibnitz
Hauptplatz 22, 8430 Leibnitz

Unser Immobilienspezialistin



Astrid Strebl
M +43 664 8385080
astrid.strebl@sreal.at

Unsere Kundenbetreuung



Katrin Kortschak
M +43 664 8184141
katrin.kortschak@sreal.at



8434 Tillmitsch: Wohnbauprojekt - modern und exklusiv - Nähe Leibnitz

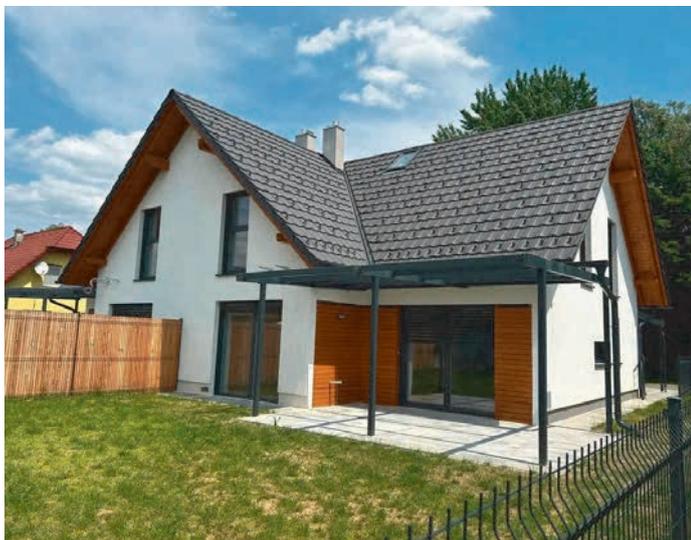
Der 2. Bauteil der modernen und exklusiven Wohnanlage beinhaltet 10 Wohnungen in einem zwei- bzw. dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus. Das Grundstück zeichnet sich durch die sonnige Lage sowie einer idyllischen und familiären Umgebung direkt angrenzend an das Naherholungsgebiet entlang der Laßnitz aus. Die absolute Nähe zu Leibnitz und zur Autobahnauffahrt machen die Lage sehr interessant. Alle Wohnungen verfügen über große überdachte Terrassen/Balkone (zwischen 21 m² - 40 m²) im Erdgeschoss mit Eigengarten und sind südwestlich ausgerichtet. Jeder Wohnung sind ein ebenerdiger Abstellraum und ein überdachter Autoabstellplatz zugewiesen. Zusätzlich steht pro Wohnung ein Besucherparkplatz zur Verfügung. Eine überdachte Außenstiege mit Laubengang erschließt die Geschosse. Die Mitsprache der Wohnungskäufer liegt der Firmenleitung am Herzen und wird bestmöglich berücksichtigt.

Fernwärme | HWB 35,50

| fGEE 0,75

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26431

Obj.-Nr. 961/33563
astrid.strebl@sreal.at



8472 Obervogau: Moderne Doppelhaushälfte, Nähe Leibnitz

Einfach perfekt! Machen Sie sich bereit, sofort in Ihr neues zu Hause einzuziehen. Mit einer Fläche von 101 m² bietet eine Doppelhaushälfte viel Platz für Sie und Ihre Familie. Der geräumige offene Wohnbereich im Erdgeschoss ist hell und freundlich. Ebenso im Erdgeschoss vorhanden, ein zusätzliches Zimmer, eine Speis / Abstellraum, der Technikraum und ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss gibt es drei Zimmer und das großzügige Bad mit Fenster. Die A9 ist in wenigen Autominuten erreichbar, ebenso ein nahes Einkaufszentrum das alles bietet was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Die gute Zugverbindung nach Graz ist über den Bahnhof in Spielfeld oder Ehrenhausen zu erreichen.

101 m² Nfl.

310 m² Grdfl.

nahe
Autobahnauffahrt
Carport

nahe gute
Infrastruktur
Luftwärmepumpe

Bad mit Fenster

HWB 31,06

fGEE 0,64

Kaufpreis: € 299.000
T +43 5 0100 - 26431

Obj.-Nr. 961/34247
astrid.strebl@sreal.at



8430 Leibnitz: Ein Haus zum Verlieben - top Wohnlage in Leibnitz!

Dieses wunderschöne, 1977 erbaute Atrium-Haus bietet Ihnen 169 m² Wohnfläche mit einem top aktuellen Grundriss. Der begrünte und idyllische Innenhof lässt keine neugierigen Blicke zu. Alle Wohnräume sind in den Innenhof ausgerichtet, ebenso die überdachte Terrasse. Um das Haus gibt es weitere Gartenflächen mit einem gepflegten und großzügigen Gemüsegarten, zwei gemauerten Garagen mit Kellerersatzräumen. Das Haus ist sehr gepflegt, hochwertig ausgestattet und wurde laufend saniert. Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Öl-Zentralheizung, die 2018 erneuert wurde. Die sehr guten Verkehrsanbindungen von Leibnitz sprechen ebenfalls für diese Liegenschaft. Alles in allem ist dieses Haus ein Top-Angebot und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das all Ihren Ansprüchen gerecht wird.

169 m² Nfl.

2 Garagen
HWB 138,80

995 m² Grdfl.
Kellerersatzräume
fGEE 1,60

Gemüsegarten
sehr gepflegt

Kaufpreis: € 449.000
T +43 5 0100 - 26431

Obj.-Nr. 961/34331
astrid.strebl@sreal.at



8430 Leibnitz: Stadthaus im Zentrum von Leibnitz

Gepflegtes Stadthaus im Zentrum von Leibnitz. Das Bürohaus ist leicht zu finden, hat helle großzügige Räume, Parkplätze und ist thermisch saniert. Im ehemaligen Bürogebäude befinden sich acht großzügige Büros, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. In jedem Geschoss findet man einen Sozialraum mit jeweils einer Küchenzeile und WC Anlagen. Ebenso sind diverse Abstellräume und eine Klimaanlage vorhanden. Die Liegenschaft wurde 2014 thermisch saniert und ist bestandsfrei. Leibnitz ist eine Bezirkshauptstadt mit hervorragender Infrastruktur. Ein gesuchter Platz für Wohnraum und Firmen, mit hervorragenden Anbindungsmöglichkeiten nach Graz durch die Autobahn (A9) und die ÖBB. Starten Sie Ihr neues Projekt im Herzen von Leibnitz.

268 m ² Nfl.	10 Zimmer	Klimaanlage
Sozialraum EG	Sozialraum OG	Gewölbekeller
Gas-Zentralheizung	HWB 49	fGEE 0,87

Wirtschaftliches Naheverhältnis

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26431

Obj.-Nr. 961/33988
astrid.strebl@sreal.at



8472 Unterscharza: Wohnhaus Nähe Straß in der Steiermark

Mit einem guten Preis/Leistungsverhältnis ist diese Liegenschaft eine erschwingliche Möglichkeit, in ein wunderschönes Haus zu investieren. Koffer packen und einziehen!

103 m ² Nfl.	1.000 m ² Grdfl.	Keller
Dachboden	Öl-Zentralheizung	Kaminofen
Terrasse	HWB 95	fGEE 1,14

Kaufpreis: € 349.000
T +43 5 0100 - 26431

Obj.-Nr. 961/34467
astrid.strebl@sreal.at



8472 Straß in der Steiermark: Moderne Eigentumswohnung

Die sympathische Wohnung mit offenem Wohnbereich, moderner Küchenzeile, zusätzlichen 2 Zimmern und großzügigem Balkon lässt keine Wünsche offen.

71 m ² Nfl.	Fernwärme	Kellerersatzraum
Carport	Nahe Autobahn	nahe ÖBB
nahe Infrastruktur	HWB 42,40	fGEE 0,80

Kaufpreis: € 185.000
T +43 5 0100 - 26431

Obj.-Nr. 961/34352
astrid.strebl@sreal.at



8434 Tillmitsch: Neubauprojekt in Tillmitsch - Am Kogelplan 4

Exklusive Wohnanlage mit nur 6 Wohneinheiten. Der Baubeginn ist mit Frühjahr 2024 geplant. Bei diesem Projekt handelt es sich um ein Wohnhaus, das in Ziegelmassivbauweise mit integrierter Steinwolldämmung (atmungsaktive Wandkonstruktion) errichtet wird. Diese Wandkonstruktion in Kombination mit einer qualitativ hochwertigen Dämmung garantiert niedrige Betriebskosten. Das Grundstück ist sonnig und grenzt direkt an das Naherholungsgebiet entlang der Laßnitz an. Die nahe und hervorragende Infrastruktur und gute Anbindung an die A9 ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Die Wohnungen sind nach Südosten ausgerichtet und verfügen über eine großzügige Terrasse mit Eigengarten im Erdgeschoß oder einem Balkon im Obergeschoß.

2 - 3 Zimmer	Carport	Besucherparkplätze
Fußbodenheizung	Fernwärme	HWB 36,40
fGEE 0,67		

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26431

Obj.-Nr. 961/34230
astrid.strebl@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.

SREAL
Immobilien

s REAL Voitsberg
Sparkassenplatz 4, 8010 Graz
Unsere Immobilienspezialisten



Brigitta Möstl
M +43 664 8184138
brigitta.moestl@sreal.at



8605 Kapfenberg: Attraktives Investment in Diemlach
Verkauft werden zwei vermietete Wohnungen mit einer Nutzfläche von 49,90 m² (TOP 10) und 49,58 m² (TOP 9), welche sich in einem ansprechendem Wohngebäude befinden. Die Beheizung erfolgt mittels Öl. Eigene Parkplätze stehen zur Verfügung.
2 Zimmer | HWB 98,30 | fGEE 1,91
Kaufpreis: € 139.000 | Obj.-Nr. 961/34466
T +43 664 8184144 | silvia.brunn@sreal.at

s REAL Kindberg
Hauptstraße 20, 8650 Kindberg
Unsere Immobilienspezialisten



Silvia Brunn
M +43 664 8184144
silvia.brunn@sreal.at



8624 Aflenz: Charmantes Einfamilienhaus mit traumhaftem Ausblick
Im Jahr 2019 wurde die Dachsanierung durchgeführt, sowie eine Oberflächensanierung. Die Böden und die Fliesen am Balkon wurden ebenfalls erneuert. Die Heizung erfolgt mittels Öl. Die Immobilie verfügt über eine Garage.
120 m² Nfl. | 933 m² Grdfl. | 6 Zimmer
1 Terrasse | HWB 289,60 | fGEE 2,49
Kaufpreis: € 210.000 | Obj.-Nr. 961/34324
T +43 664 8184144 | silvia.brunn@sreal.at



8650 Kindberg: Geräumiges Zweifamilienhaus mit vielfältigen Möglichkeiten
Diese großzügige Liegenschaft besticht durch ihre ideale Raumaufteilung und eignet sich perfekt für größere Familien, die nach einem komfortablen Zuhause suchen. Mit einer einladenden Terrasse, einer gemütlichen Loggia und einem charmanten Balkon bietet dieses Anwesen verschiedene Möglichkeiten, die frische Luft und das sonnige Wetter zu genießen. Die Beheizung des Hauses erfolgt effizient über eine Fußbodenheizung, die wahlweise mit Gas-Zentralheizung oder festen Brennstoffen betrieben werden kann (zwei Kamine). Zur weiteren Ausstattung der Immobilie gehört eine Garage. Die Lage dieser Liegenschaft ist ruhig und dennoch äußerst zentral. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen.
220,28 m² Nfl. | 1.417 m² Grdfl. | 1 Balkon
1 Terrasse | 1 Loggia | HWB 128,70
fGEE 1,86
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 961/34408
T +43 664 8184144 | silvia.brunn@sreal.at



8652 Kindberg: Großzügiges Einfamilienhaus in Leopersdorf
Das Haus bietet eine Nfl. von ca. 180 m² und steht auf einem Grund mit 553 m² Größe und verfügt über eine Terrasse, die ideal für gemütliche Stunden im Freien genutzt werden kann. Hier können Sie entspannen, grillen oder den Garten genießen.
1 Terrasse | Keller | HWB 297,90
fGEE 2,75
Kaufpreis: € 180.000 | Obj.-Nr. 961/34383
T +43 664 8184144 | silvia.brunn@sreal.at



8600 Bruck an der Mur: Attraktiver Arbeitsplatz für erfolgreiche Teams und spannende Projekte
In zentraler Lage bieten wir eine frisch sanierte Fläche von 82,57 m², perfekt geeignet für kreative Köpfe und innovative Projekte, Fernwärme.
HMZ € 701,02, BK € 136,24, HK € 82,57, USt € 183,96
82,57 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 50,20
Gesamtmieta: € 1.103,79 | Obj.-Nr. 961/34026
T +43 664 8184144 | silvia.brunn@sreal.at



8600 Bruck an der Mur: 3-Zimmer-Mietwohnung
Die kürzlich abgeschlossene Sanierung verleiht den Räumen einen modernen Flair. Großzügige Raumaufteilung, Heizung mittels Fernwärme.
HMZ € 900,45, BK € 175,00, HK € 106,06, USt € 131,26
106,06 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
HWB 50,20
Gesamtmieta: € 1.337,77 | Obj.-Nr. 961/34020
T +43 664 8184144 | silvia.brunn@sreal.at



8600 Bruck an der Mur: Zentral gelegenes Büro in optimaler Lage
Ideal für Unternehmen, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wünschen. Bushaltestelle, Bahnhof ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
HMZ € 658,31, BK € 189,75, HK € 115,00, USt € 192,61
115 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 50,20
Gesamtmieta: € 1.155,67 | Obj.-Nr. 961/34018
T +43 664 8184144 | silvia.brunn@sreal.at

s REAL Knittelfeld
 Hauptplatz 7, 8720 Knittelfeld
 Unsere Immobilienspezialistin



Sonja Kolhuber
 M +43 664 88781290
 sonja.kolhuber@sreal.at



8753 Fohnsdorf: Traumhaftes Baugrundstück mit wunderschöner Fernsicht
 Sonniges Baugrundstück in herrlicher Aussichtslage am südseitigen Sonnenhang in Fohnsdorf, in bevorzugter Wohnlage, aufgeschlossen, Ruhelage, nahe dem Ortszentrum, Dichte: 0,2 - 0,4, Widmung: WR.
 771 m² Grdfl.
Kaufpreis: € 83.000
T +43 5 0100 - 26443

Obj.-Nr. 961/34269
 sonja.kolhuber@sreal.at



8750 Judenburg: Geschäftslokal im Zentrum von Judenburg
 Die Fassade wurde neu gemacht. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Heizung. Eine SAT-Anlage ist vorhanden. Das Objekt wurde um 1900 erbaut.
 568,29 m² Nfl. | HWB 134,70
 Wirtschaftliches Naheverhältnis
Kaufpreis: € 480.000
T +43 5 0100 - 26443

Obj.-Nr. 961/33558
 sonja.kolhuber@sreal.at



8720 Knittelfeld: Erstbezugswohnungen in zentraler Lage in Knittelfeld
 Zur Vermietung gelangen 69,36 m² bis 99,12 m² große 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon. Erstbezug, moderne und lichtdurchflutete Räume, Lift. Genießen Sie das privilegierte Wohnen direkt in der Innenstadt von Knittelfeld am schönen Hauptplatz.
 HWB 63,10 | fGEE 0,91
 Wirtschaftliches Naheverhältnis, **Miete ab € 610,37**
 Obj.-Nr. 961/34455
T +43 5 0100 - 26443

sonja.kolhuber@sreal.at



8750 Oberweg: Geräumiges Haus mit 3 Wohneinheiten in ruhiger Grünlage
 Nahe dem Ortszentrum von Judenburg, Rohbau zur Fertigstellung, bereits teilweise saniert, mit Garten, mit guter Infrastruktur. Ideal für Großfamilien oder zur Vermietung!
 198 m² Nfl. | 329 m² Garten | 469 m² Grdfl.
 8 Zimmer | 1 Balkon | HWB 87,48
Kaufpreis: € 175.000
T +43 5 0100 - 26443

Obj.-Nr. 961/34103
 sonja.kolhuber@sreal.at

s REAL
 Immobilien

Alles rund um Immobilien auf unserem Instagram-Kanal.

Hier bekommen Sie hilfreiche Tipps & Tricks.



s REAL Leoben
 Erzherzog-Johann-Straße 13, 8700 Leoben

Unser Immobilienspezialist



Markus Letonja
 M +43 664 8385998
 markus.letonja@sreal.at

Unsere Kundenbetreuung



Katarina Trajkovic
 M +43 664 8184145
 katarina.trajkovic@sreal.at



8793 Trofaiach: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Tiefgarage und Loggia

Die Wohnung besticht durch ihre gute Raumaufteilung u. besteht aus drei geräumigen Zimmern die Ihnen auf 90,90 m² ein komfortables und stilvolles Wohnenerlebnis bietet. Sie befindet sich in der 2. Etage (ohne Lift) eines thermisch sanierten Gebäudes aus dem Jahr 1982 und wurde im Jahr 2014 umfassend renoviert, wodurch sie einen zeitgemäßen Wohnstandard bietet. Die Liegenschaft verfügt über eine herrliche Loggia mit 7,2 m², die einen idyllischen Blick auf die Umgebung bietet. Beheizung mittels Fernwärme. Ein eigenes Kellerabteil und Allgemeinflächen bieten Ihnen genügend Stauraum. Ein Parkplatz in einer Tiefgarage gewährleistet erhöhte Sicherheit und bietet auch noch Platz für ein Motorrad. Das derzeit aushaftende Darlehen in Höhe von € 14.359,17 ist im Kaufpreis inkludiert und könnte übernommen werden (dadurch ändert sich der Barkaufpreis und die BK).

2.345 m² Grdfl. | HWB 59,05 | fGEE 0,86
Kaufpreis: € 139.000 | **Obj.-Nr. 961/34417**
T +43 5 0100 - 26439 | **markus.letonja@sreal.at**



8770 Sankt Michael in der Obersteiermark: Großzügiges Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Jassing

Ein-bzw. Zweifamilienhaus in Jassing, Nähe St. Michael in der Obersteiermark mit einer möglichen Gesamtnutzfläche von 270 m². Das Objekt wurde im Laufe der Jahre immer wieder erweitert und zuletzt 2003-2007 ein Um- und Zubau errichtet, sodass nun eine Nutzfläche von 188,71 m² zur Verfügung steht. Das 80,73 m² große DG wurde für den Ausbau vorbereitet wodurch die Nutzfläche auf 270 m² wachsen und eine weitere eigenständige Wohneinheit entstehen könnte. Ob als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit getrennten Wohneinheiten bietet es ausreichend Platz. Heizung: Pellets Zentralheizung, Gaszentralheizung mit Flüssiggastank, Kaminofen. Grundstück 1.215 m² - Widmung „Freiland“-darauf wurden mehrere Nebengebäude in Holzbauweise Gartenhütte, Werkstatt, Garage und Laube errichtet.

8 Zimmer | 1 Balkon | HWB 162,30
 fGEE 1,63
Kaufpreis: € 269.000 | **Obj.-Nr. 961/34047**
T +43 5 0100 - 26439 | **markus.letonja@sreal.at**



8792 Sankt Peter-Freienstein: Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück

Ein- bzw. Zweifamilienhaus, 1958 in Ziegelmassivbauweise errichtet und 1979 und 1985 erweitert und umgebaut, Keller 55,6 m² (Sauna, Lageräume). Teilsanierter Allgemeinzustand. Dach 2018 (Leichtdacheindeckung), neue WOLF Gastherme, Fassade saniert, gedämmt, Balkongeländer in Alu ausgeführt, die Hauseingangstüre erneuert, das Garagentor und das Einfahrtstor elektrisch ausgeführt. Balkon über dem Eingangsbereich 6,5 m² und der großzügige Balkon auf der Südseite mit 19,45 m². Garage mit 48,75 m², Werkstatt und Lagerräume im Nebengebäude ca. 24,7 m². Beheizung: neue Wolf Gasthermenheizung, bestehende Festbrennstoff Zentralheizung. Zusätzlich kann der Boiler über die Heizung auch elektrisch betrieben werden, was für eine flexible und kosteneffiziente Energieversorgung sorgt.

137,7 m² Nfl. | 1,77 m² Grdfl. | 2 Balkone
 Doppelcarport | HWB 229 | fGEE 2,13
Kaufpreis: € 299.000 | **Obj.-Nr. 961/34486**
T +43 5 0100 - 26439 | **markus.letonja@sreal.at**



8700 Leoben: Großzügige 2- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage

Toll eingeteilte Wohnung mit einer Nfl. von 72,02 m² + 2 Loggien (auf Morgen- und Nachmittagssonne ausgerichtet) mit einer Gesamtfläche von 10,64 m². Die Raumeinteilung wurde auf 2 Zimmer geändert und ein Rückbau zu 3 Zimmern (wenn gewünscht mit extra Esszimmer) ist ohne viel Aufwand möglich! Die Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk, ist toll eingeteilt und durch die Süd-West-Ausrichtung sonnig und hell. Das Haus wurde 1970 errichtet und 2021/22 wurde eine thermische Sanierung der Außenfassade und der Balkone durchgeführt. Für diese Sanierung wurde von der Hausverwaltung ein Darlehen aufgenommen, welches über die BK-Vorschreibung zur Bezahlung gelangt. Das Stadtzentrum von Leoben ist nur wenige Gehminuten entfernt und die Autobahnbindung erreichen Sie in etwa 3 Fahrminuten.

72,02 m² Nfl. | 854 m² Grdfl. | 3 Zimmer
 2 Loggias | HWB 80,30 | fGEE 1,24
Kaufpreis: € 134.430,58 | **Obj.-Nr. 961/34397**
 T +43 5 0100 - 26439 | markus.letonja@sreal.at



8700 Leoben: Toll eingeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in begehrte Lage

Die Wohnung befindet sich im 6. Stockwerk und ist durch die Süd-West-Ausrichtung sehr hell. Weiters genießen Sie den Blick Richtung Stadtzentrum von Leoben. Ein Sanierungsbedarf besteht, bietet Ihnen jedoch die Möglichkeit die Wohnung nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu modernisieren, um Ihren persönlichen Wohnraum zu verwirklichen. Ein eigener Garagenparkplatz sowie ein Kellerabteil gehören zur Wohnung. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme und ist in der BK-Vorschreibung bereits inkludiert. Die Lage ist ideal, da alle Geschäfte, Ärzte, Apotheke in unmittelbarer Nähe vorhanden sind und das Stadtzentrum von Leoben, die Uni und der Bahnhof fußläufig erreichbar sind. Vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle und die Autobahnbindung erreichen Sie in etwa 5 Fahrminuten.

93,69 m² Nfl. | 1 Loggia | HWB 86,70
 fGEE 1,45
Kaufpreis: € 135.000 | **Obj.-Nr. 961/34396**
 T +43 5 0100 - 26439 | markus.letonja@sreal.at



8700 Leoben: 3- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnung

Komplett saniert! Beeindruckender Rundumblick über Leoben, 88,51 m² + 2 Loggien die auf Morgen- und Nachmittagssonne ausgerichtet sind 10,64m². Vor Sanierung 4 Zimmer nun 3. Eine Teilung auf 4 Zimmern ist ohne viel Aufwand möglich. Zentrale Lage, Fernwärme.

88,51 m² Nfl. | HWB 80,30 | fGEE 1,29
Kaufpreis: € 235.000 | **Obj.-Nr. 961/33678**
 T +43 5 0100 - 26439 | markus.letonja@sreal.at



8774 Mautern in der Steiermark: Sanierte 2-Zimmer-Mietwohnung in zentraler Lage

Komplett saniertes Wohnhaus am Hauptplatz von Mautern. Keller, +Autoabstellplatz. Küche eingerichtet, sofort beziehbar, Beheizung mittels Gaszentralheizung. HMZ €185,93, BK €73,26, HK €217,59, USt €72,35

54,67 m² Nfl. | 2 Zimmer | HWB 94,40
 fGEE 1,29
Gesamtmierte: € 578,11 | **Obj.-Nr. 961/34246**
 T +43 5 0100 - 26439 | markus.letonja@sreal.at



8793 Trofaiach: Single- oder Pärchenhit mit Blick ins Grüne, Maisonettwohnung

Zwei übereinander liegende Wohnungen wurden zusammengelegt. Getrennte Nutzung möglich. Wintergarten, Loggia, 2 Garagenparkplätze. Ideal f. Pärchen, als Ferien- oder Anlageobjekt zur Vermietung. Fernwärme.

84,82 m² Nfl. | 2 Zimmer | 1 Terrasse
 1 Loggia | HWB 120,20 | fGEE 1,71
Preis auf Anfrage | **Obj.-Nr. 961/34085**
 T +43 5 0100 - 26439 | markus.letonja@sreal.at



8712 Proleb: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und großem Garten

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit einer Nfl. von 74,37 m² + 10,35 m² überdachte Terrasse (barrierefreier Zugang) eines 2001 errichteten Wohnhauses. Eigener Garten mit 132 m², ein großes Kellerabteil und ein Carport.

74,37 m² Nfl. | 132 m² Garten | 3 Zimmer
 1 Terrasse | HWB 98,76 | fGEE 1,23
Kaufpreis: € 225.000 | **Obj.-Nr. 961/34116**
 T +43 5 0100 - 26439 | markus.letonja@sreal.at



8700 Leoben: Großzügiges Baugrundstück mit Blick über Leoben

Widmung: WA (IM) 0,2 - 0,6, 2, Aufgeschlossen. Das gut gelegene Grundstück ist nur 5 Autominuten bzw. 15 Gehminuten vom Zentrum Leoben entfernt. Das Grundstück ist über das angrenzende Grundstück erreichbar und die Zufahrt über das öffentliche Gut und in weiterer Folge über einen Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

1.527 m² Grdfl.
Kaufpreis: € 145.000 | **Obj.-Nr. 961/34162**
 T +43 5 0100 - 26439 | markus.letonja@sreal.at

s REAL Murau
 Schillerplatz 4-6, 8850 Murau
 Unser Immobilienspezialist



Stefan Petzl
 M +43 664 8388995
 stefan.petzl@sreal.at



8850 Murau: Schöne Eigentumswohnung in guter Wohnlage
 Die Wohnung liegt im 2. OG und zeichnet sich durch den großen Koch- und Essbereich und einen Kachelofen aus. Zusätzlich gibt es ein großes Kellerabteil und ein Carport.
 94,57 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 106,80
 fGEE 2,14
Kaufpreis: € 209.000
T +43 5 0100 - 26435



8842 Katsch an der Mur: Gastwirtschaft im Ortskern
 Gastwirtschaft mit feiner Wohnung und Saal. 318,52 m² Nutzfläche auf 2 Ebenen, laufend in Stand gehalten, Carport, Garage, ZH-feste Brennstoffe, Kachelofen, kann teilmöbliert übernommen werden.
 318,52 m² Nfl. | 1.138 m² Grdfl. | HWB 263,60
 fGEE 2,93
Kaufpreis: € 300.000
T +43 5 0100 - 26435



8862 Stadl an der Mur: Ebenerdige Büro-, Ordinations-, Geschäftsfläche in guter Lage
 5 Verkaufsräume + Aufenthaltsraum, Abstellraum, Lager, WC, Parkplätze, Achtung: Jungunternehmer, Kleinbetriebe und Start-Ups - Wir vermieten auch Teilflächen!
 HMZ €830,00, USt €166,00
 183,71 m² Nfl. | 1.524 m² Grdfl. | 5 Zimmer
 HWB 74,60 | fGEE 1,20
Gesamtmiete: € 996
T +43 5 0100 - 26435



8811 Scheifling: Top Gewerbefläche in Scheifling
 Widmung: Aufschließungsgebiet - Industriegebiet 1, Dichte: 0,3 und 1,5, sehr gute, verkehrsgünstige Lage. Die Fläche ist eben bzw. nahezu eben. Nur ein kleiner Grundstücksbereich (ca. 280 m²) ist steil. Die gegebene Bebaubarkeit ist dementsprechend gut.
 11.786 m² Grdfl.
Kaufpreis: € 942.880
T +43 5 0100 - 26435

Obj.-Nr. 961/34244
stefan.petzl@sreal.at



8785 Hohentauern: Murtal Chalet – Purer Naturgenuss und Pistengaudi

Herzlich Willkommen in Hohentauern! Inmitten einer traumhaften Berg- und Almlandschaft, kleinen Seen und Hochmooren bietet sich eine atemberaubende Bergkulisse. Eindrucksvolle Bergpanoramen warten auf den über 20 Zweitausendern mit herrlichen Wander- und Radwegen sowie auch verschiedensten Winteraktivitäten. Hier erfahren Sie mehr über den Sommer und Winter in Hohentauern: Naturerlebnispark Hohentauern, 7 Himmlische Plätze, Schauplatzwanderung Hohentauern, die Bergbaustube, Märchenweg Gretl und der Bösenstein, Mountainbiken in Hohentauern und Mountains Adventure Golf!

118,02 m² Nfl. | 440 m² Grdfl. | 4 Zimmer
 1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 69,30
 fGEE 0,71

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage:
www.murtal-chalet.at

Kaufpreis: € 664.000
T +43 5 0100 - 26435

stefan.petzl@sreal.at

Obj.-Nr. 961/33838

s REAL Bad Aussee/Liezen
 Bahnhofstraße 95, 8990 Bad Aussee

Unser Immobilienspezialist



Thomas Mayr
 M +43 664 8425480
 thomas.mayr@sreal.at

s REAL Liezen
 Hauptstraße 14, 8940 Liezen

Unsere Kundenbetreuung



Ruth Schwaiger
 M +43 664 8385333
 ruth.schwaiger@sreal.at



8911 Admont: Haus in Alleinlage mit traumhafter Aussicht auf die Berge

Unterhall ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Admont. Die zum Verkauf stehende, im Jahr 1980 erbaute Liegenschaft, befindet sich am Ende der Zufahrtsstraße und bietet somit eine erhöhte Alleinlage. Alle drei Etagen können separat genutzt werden, da sie jeweils mit einer eigenen Küche und Sanitärräumen ausgestattet sind. Im Wohn-Esszimmer des Erdgeschosses ist ein hochwertiger Kachelofen gesetzt. Der Außenbereich lässt genügend Spielraum um sich eine Wohlfühloase zu schaffen. Hierzu gibt es auch ein Wasserbezugsrecht für das Gartenwasser und den Schwimmteich. Die in die Jahre gekommene Liegenschaft bedarf einer liebevollen Hand, welcher der Immobilie wieder zu neuem Glanz verhilft. Charakteristisch für dieses Urlaubs- und Erholungsgebiet sind das wilde Wasser und der steile Fels dieser beiden Naturjuwelen.

256 m ² Nfl.	4.704 m ² Grdfl.	1 Terrasse
HWB 109,40	fGEE 1,26	

Kaufpreis: € 368.000
 T +43 5 0100 - 26421

Obj.-Nr. 961/34364
 thomas.mayr@sreal.at



8911 Admont: Ein Kraftplatz im Herzen Österreichs

Chalet in Admont. Ein gut durchdachtes Konzept der Chalets lässt keine Wünsche offen. Die Raumaufteilung gestaltet sich durch ein großes Erdgeschoss, wobei die knapp 30 m² große, offene Wohnküche mit Terrassenzugang das Herzstück des Hauses bildet. Der ins Gesamtbild integrierte Kamin sorgt, wann immer Ihnen danach ist, für behagliche Wärme. Zusätzlich steht Ihnen eine Fußbodenheizung über den Anschluss an das Fernwärmenetz und eine Infrarotheizung mittels Glasspiegel zur Verfügung. In allen Wohnräumen wurde Fertigparkett in Eiche verlegt. Im Vorräum, in den Nassräumen sowie im Technikraum wurden Keramikfliesen verwendet. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, ein Bad und eine Galerie. Überdachter Autoabstellplatz zugehörig. Die Außensauna, mit Panoramablick, rundet das ganze Angebot ab! Die Liegenschaft wird komplett möbliert verkauft!

114 m ² Nfl.	304 m ² Grdfl.	4 Zimmer
1 Terrasse	HWB 67,30	fGEE 0,75

Kaufpreis: € 810.000
 T +43 5 0100 - 26421

Obj.-Nr. 961/34251
 thomas.mayr@sreal.at



8940 Liezen: 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Zentrumsnähe

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer der besten Lagen in Liezen, nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt. Genießen Sie die Vorteile einer Wohnung in einem gut geführten Siedlungshaus. Die Einheit befindet sich im 1. Stock und ist nach Westen ausgerichtet. Auf rund 80 m² Wohnfläche verfügt die Wohnung über einen großartigen Grundriss mit einem hellen und großen Wohnzimmer samt Zugang zu der Loggia, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer in Gartenruhelage, eine geräumige Küche, Badezimmer (mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss), und getrennter Toilette sowie einem großzügigen Abstellraum. Aus allen Fenstern hat man einen freien, grünen Ausblick. Beheizt wird mit einer Elektroheizung. Es stehen Ihnen ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz, welcher vor allem im Winter sehr geschätzt wird, zur Verfügung.

77,52 m ² Nfl.	3 Zimmer	1 Loggia
HWB 94,73	fGEE 1,84	

Kaufpreis: € 199.000
 T +43 5 0100 - 26421

Obj.-Nr. 961/34318
 thomas.mayr@sreal.at



8970 Schladming: Lassen Sie die Seele baumeln - Eigentumswohnung am Sonnenhang in Schladming

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung mit vier Zimmern über zwei Etagen lässt keine Wohnwünsche offen. Über einen separaten Wohnungszugang gelangen Sie in Ihr neues zu Hause. Der eigene, durch einen natürlichen Zaun abgetrennte Garten lädt zu gemütlichen und erholsamen Stunden ein. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Blick auf die Planai. Die Beheizung erfolgt mittels einer Öl-Zentralheizung, zusätzlich ist ein Kaminanschluss vorhanden. Zugehörig sind eine eigene Garage und ein Stellplatz. Die Infrastruktur versorgt Sie mit allem, was Sie im täglichen Leben benötigen. Ärzte, Schulen, Kindergarten sowie ein vielfältiges Angebot an Lebensmittelmärkten stehen Ihnen zur Verfügung. Weit über die Grenzen bekannt ist die Region Schladming - Dachstein als Tourismusgebiet.

84,7 m² Nfl. | 90 m² Garten | HWB 130,50
 fGEE 1,73

Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 961/34429
 T +43 5 0100 - 26424 | mario.rettenbacher@sreal.at



8962 Gröbming: Ferienhaus über Gröbming am Fuße des Kammspitzes

Am Sonnenhang in Hofmanning, einem Ortsteil von Gröbming, erleben Sie einen einzigartigen Ausblick in die gegenüberliegenden Schladminger Tauern. Allein schon dieser Ausblick auf die atemberaubende Berglandschaft lässt die Herzen höher schlagen! Auf 2.176 m² Grundfläche, inmitten intakter Natur genießen Sie dieses individuelle, rustikale Ferienhaus mit ca. 200 m² Wohn-Nutzfläche. In sechs Schlafzimmern mit zwei Bädern und drei Toiletten finden auch Ihre Freunde und Verwandten zurück zur Natur und erleben mit Ihnen unvergessliche Stunden. Nach einem anstrengenden Skitag entspannen Sie in einer originellen Holzofensauna oder machen es sich vor dem traditionell gesetzten Kachelofen gemütlich. Zwei Gartenhäuser und ein uriger Grillplatz ergänzen diese Ferienimmobilie und lassen keine Wünsche offen! Kaufpreis auf Anfrage!

300 m² Nfl. | 2.176 m² Grdfl. | 6 Zimmer
 HWB 128,10 | fGEE 1,33

Kaufpreis: € 725.000 | Obj.-Nr. 961/34290
 T +43 5 0100 - 26424 | mario.rettenbacher@sreal.at

s REAL Schladming
 Hauptplatz 13, 8970 Schladming
 Unser Immobilienspezialist



Mario Rettenbacher
 M +43 664 8184148
 mario.rettenbacher@sreal.at



8972 Ramsau am Dachstein: Einfamilienhaus in Ramsau am Dachstein

Einfamilienhaus in Ramsau am Dachstein Massivbauweise, renoviert 2018, 4 SZ, Öl-ZH, Schwedenofen. Das Haus ist komplett unterkellert, dort sind ein Wirtschaftsraum, Schutz-, Tank-, und Heizraum sowie ein Abstellraum untergebracht.

150 m² Nfl. | 805 m² Grdfl. | 7 Zimmer
 HWB 133,10 | fGEE 1,47

Kaufpreis: € 799.000 | Obj.-Nr. 961/34564
 T +43 5 0100 - 26424 | mario.rettenbacher@sreal.at



s REAL Immobilien

Alles rund um Immobilien auf unserem Instagram-Kanal.

Solide vorsorgen – mit Immobilien.



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 Steiermark

Sparkassenplatz 4, 8010 Graz
T +43 5 0100 - 26400
landesleitung.stmk@sreal.at

s REAL Graz, Eggenberg

Eggenberger Allee 42, 8020 Graz
T +43 5 0100 - 26440

s REAL Leibnitz

Hauptplatz 22, 8430 Leibnitz
T +43 5 0100 - 26415

s REAL Deutschlandsberg

Hauptplatz 33, 8530 Deutschlandsberg
T +43 5 0100 - 26415

s REAL Schladming

Hauptplatz 13, 8970 Schladming
T +43 5 0100 - 26425

s REAL Bad Aussee

Bahnhofstraße 95, 8990 Bad Aussee
T +43 5 0100 - 26420

s REAL Liezen

Hauptstraße 14, 8940 Liezen
T +43 5 0100 - 26422

s REAL Leoben

Erzherzog-Johann-Str. 13, 8700 Leoben
T +43 5 0100 - 26419

s REAL Bruck/Mur

Erzherzog-Johann-Str. 13, 8700 Leoben
T +43 5 0100 - 26418

s REAL Knittelfeld

Hauptplatz 7, 8720 Knittelfeld
T +43 5 0100 - 26443

s REAL Murau

Schillerplatz 4 - 6, 8850 Murau
T +43 5 0100 - 26435

s REAL Hartberg

Sparkassenplatz 1, 8230 Hartberg
T +43 5 0100 - 26436

s REAL Gleisdorf

Sparkassenplatz 1, 8200 Gleisdorf
T +43 5 0100 - 26382

s REAL Feldbach

Sparkassenplatz 1, 8200 Gleisdorf
T +43 5 0100 - 26382

s REAL Weiz

Sparkassenplatz 1, 8200 Gleisdorf
T +43 5 0100 - 26382

s REAL Voitsberg

Sparkassenplatz 4, 8010 Graz
T +43 5 0100 - 26413