

WOHNEN

s REAL Immobilien

IMMOBILIENHIGHLIGHTS VORARLBERG

AUSGABE 01/2024

Bundesländerreport

Topchancen für Käufer:innen

Nachhaltigkeit immer wichtiger

s REAL
Immobilien

VORWORT



Christian Hagspiel
Geschäftsführer s REAL Vorarlberg

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.

Christian Hagspiel
Geschäftsführer s REAL Vorarlberg

High- lights

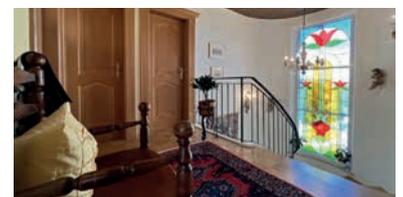
Mit voller Serviceunterstützung Immobilien kaufen, mieten oder verkaufen: sreal.at hilft Ihnen online und offline mit viel Know-how und Topangeboten. Hier sehen Sie einige Highlights aus unserer großen Immobilienauswahl.



6840 Götzis: Einzigartiges Juwel in Götzis

Hochwertig ausgestattetes Anwesen in einer ruhigen, exklusiven Wohngegend von Götzis. Atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Berge. 123 m² Wohnfläche, 478 m² Grundfläche. Terrasse, Balkon, Keller. HWB 231 kWh/m²a, KP € 749.900.

Kontakt: Fabian Franz Ess
Tel. 05 0100 - 26546
fabian.ess@sreal.at





6911 Lochau: Traumlage mit Seeblick in Lochau

Moderne 2,5-Zimmer-Terrassenwohnung mit 78 m² Wohnfläche und beeindruckendem Blick auf den Bodensee. Drei Zimmer, Balkon, Keller. Baujahr: 2000. Großzügiges Kochen-Wohnen-Essen mit moderner Wohnküche und Ausgang zur Terrasse. Fußbodenheizung plus neue (2022) Luftwärmepumpe. HWB 76 kWh/m²a, KP € 499.900.

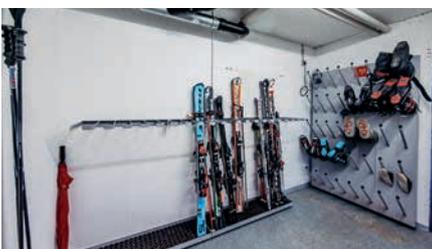
Kontakt: Maximilian Simma
Tel. 05 0100 - 26547
maximilian.simma@sreal.at



6791 St. Gallenkirch: Zweitwohnsitz im Herzen des Montafons

Schönes Apartment inkl. Loggia, Kellerabteil, Außenabstellplatz. Für winterliche Aktivitäten stehen Skikeller, Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. St. Gallenkirch liegt auf 878 m Höhe und bietet Freizeitvergnügen im Winter wie im Sommer. 66,4 m² Wohnfläche. HWB 68 kWh/m²a, KP auf Anfrage.

Kontakt: Manuel Schmid
Tel. 05 0100 - 26544
manuel.schmid@sreal.at



INHALT

Highlights	2
Bundesländerreport	4
Immobilien Kauf/Miete	14
Immobilien Kauf	15

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

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



Bewerten

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

IMPRESSUM

Redaktion: Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH, www.sreal.at

Internet: www.sreal.at

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

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

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

Medieninhaber und Herausgeber:

Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH, Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn, Tel. 05 0100 - 26548

Geschäftsführer: Christian Hagspiel, Mag. Martina Hirsch MBA

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

VORARLBERG



„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

Großes Angebot, kaum Nachfrage

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

Rückblick 2023

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

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

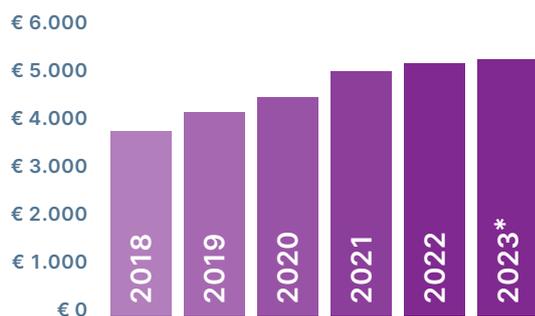
Ausblick 2024

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

Trends und Regionen

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



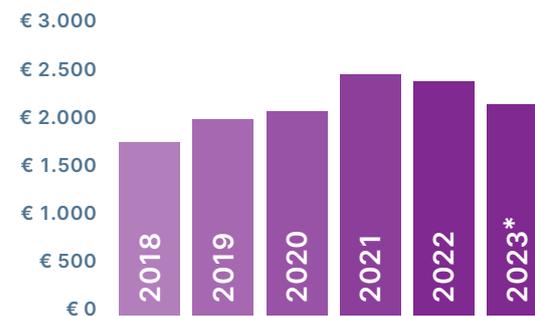
Status quo

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 Wohntraum erfüllen.

Ausblick 2024

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

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

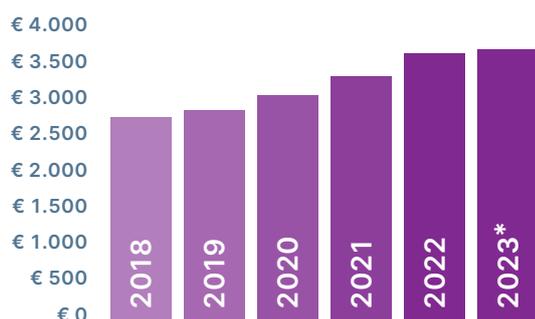
Trends und Regionen

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

Häuser & Wohnungen günstiger zu haben

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



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.

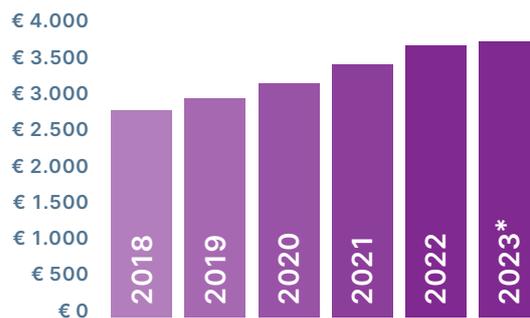
Ausblick 2024

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

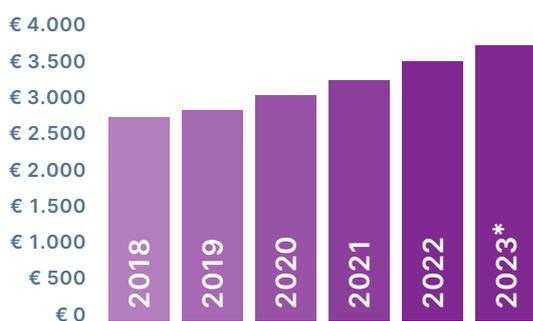
auf der einen und den verfügbaren Budgets auf der anderen Seite sei zu weit auseinandergegangen.

„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.

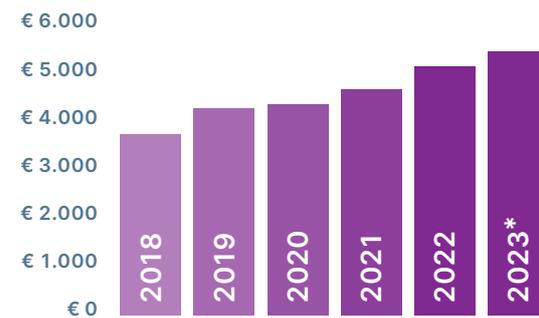
Rückblick 2023

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



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.

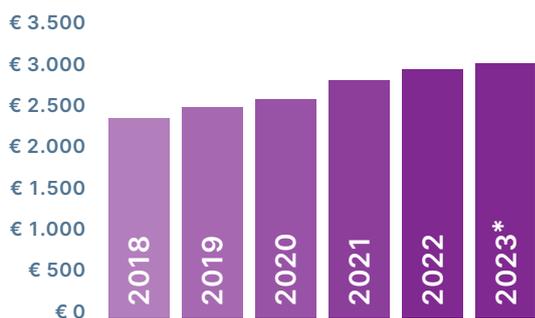
Rückblick 2023

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



Markt im Wandel

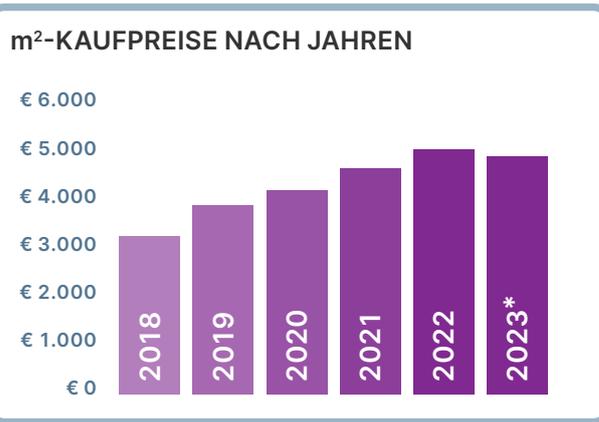
Am Bestandsmarkt gibt es derzeit fallende Angebotspreise – diese resultieren teilweise aus einem überhitzten Preisniveau im Jahr 2022. Beim Neubau ist in den kommenden Jahren mit einer Verknappung von Wohnraum zu rechnen. Aktuell ist wieder eine etwas stärkere Nachfrage zu verzeichnen und die Preise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

„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

TIROL



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

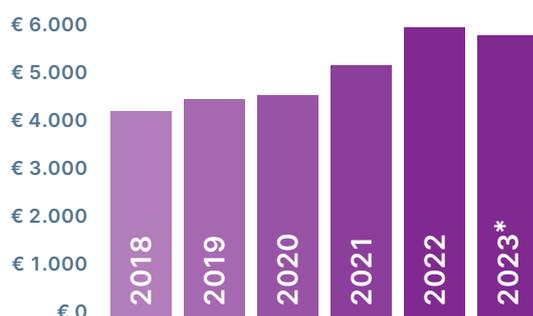
Grundsätzlich muss gesagt werden, dass die Faktoren, die derzeit auf den Markt wirken, wie etwa Inflation, Finanzierung oder Baukosten, von außen kommen. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich im ersten Halbjahr 2024 die Situation wieder beruhigen

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.



6883 Au: Hochwertige 3,5-Zimmer Gartenwohnung
 ca. 109 m² Wohnfläche, ca. 69 m² Gartenfläche, ca. 19 m² Terrassenfläche, idyllische Lage im Bregenzerwald, u.v.m.
 3,5 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 29
 fGEE 0,73
Kaufpreis: € 598.000 | Obj.-Nr. 963/7397
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6900 Bregenz: Helle 4-Zimmer Maisonette-Wohnung
 ca. 92 m² Wohnfläche, ca. 20 m² Terrasse, ca. 8 m² Keller, 2-geschossig, Tiefgaragenplatz, u.v.m.
 4 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 73
 fGEE 1,23
Kaufpreis: € 375.000 | Obj.-Nr. 963/7197
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6911 Lochau: Traumlage mit Seeblick
 ca. 78 m² Wohnfläche, ca. 22 m² Balkon, Loggia, Lift, Keller + Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis, u.v.m.
 3 Zimmer | 1 Balkon | HWB 76
 fGEE 0,91
Kaufpreis: € 499.900 | Obj.-Nr. 963/7206
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6900 Bregenz: Eckreihenhaus mit tollem Garten
 ca. 101 m² Wohnfläche, ca. 105 m² Kellerfläche, ca. 53 m² Gartenfläche, super Lage, Tiefgaragenplatz, u.v.m.
 4 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 132
 fGEE 1,37
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7377
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6971 Hard: Wohnen in Seenähe
 ca. 130 m² Grundstücksfläche, 4 Zimmer, Dachgeschoß, Lift, Keller, Tiefgaragenplatz, u.v.m.
 4 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 58
 fGEE 0,90
Kaufpreis: € 627.900 | Obj.-Nr. 963/7247
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6912 Hörbranz: Großes Zweifamilienhaus mit eigener Werkstatt
 ca. 1.410 m² Grundstücksfläche, ca. 285 m² Wohnfläche, Werkstatt, 2 Wohnungen, u.v.m.
 HWB 88 | fGEE 1,47
Kaufpreis: € 1.250.000 | Obj.-Nr. 963/7390
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6900 Bregenz: Penthouse-Wohnung mit traumhafter Aussicht
 ca. 105 m² Wohnfläche, ca. 64 m² Terrassenfläche, zentrale Lage, Tiefgaragenparkplatz, u.v.m.
 4 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 51
 fGEE 1,79
Kaufpreis: € 750.000 | Obj.-Nr. 963/7437
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6845 Hohenems: Tolles Einfamilienhaus
 ca. 302 m² Grundstücksfläche, ca. 118 m² Wohnfläche, Garage/Carport/Außenabstellplätze, u.v.m.
 4,5 Zimmer | 1 Balkon | HWB 69
 fGEE 1,08
Kaufpreis: € 598.000 | Obj.-Nr. 963/7360
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



s REAL
 Immobilien
Ihr GEWERBE
 Newsletter für Sie.



6900 Bregenz: Geschäftslokal in Frequenzlage
 ca. 520 m² Fläche, hoch frequentierte Lage mit hoher Sichtbarkeit, zahlreiche Parkmöglichkeiten vor dem Geschäft u.v.m.
 HWB 45 | fGEE 1
Kaufpreis: € 1.299.000 | Obj.-Nr. 963/7446
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6971 Hard: Bürofläche zu vermieten
 ca. 92 m² Bürofläche, 21 m² Lagerfläche, WC-Anlage, Kaffeeküche, Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus, u.v.m.
 HMZ €1.050,00, BK €340,00
 92 m² Nfl.
Gesamtmiete: € 1.390 | Obj.-Nr. 963/6982
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6900 Bregenz: Büro- oder Praxisfläche zu vermieten
 ca. 132 m² Nutzfläche, ca. 14 m² Kellerfläche, 2 Tiefgaragenparkplätze, u.v.m.
 HMZ €1.550,00, BK €521,75
 HWB 54 | fGEE 1,12
Gesamtmiete: € 2.071,75 | Obj.-Nr. 963/7414
 T +43 5 0100 - 26547 | maximilian.simma@sreal.at



6836 Viktorsberg: Über den Wolken in traumhafter Aussichtslage
ca. 108 m² Wohnfläche, ca. 65 m² Terrasse und ca. 159 m² Privatgartenanteil, exklusive Ausstattung, u.v.m.
4 Zimmer | HWB 34 | fGEE 0,76
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7398
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6840 Götzis: Reihenhaus mit viel Platz für Ihre Familie!
ca. 277 m² Grundstücksfläche, ca. 127 m² Wohnfläche, Keller, 2 überdachte Abstellplätze, Geräteschuppen, u.v.m.
5,5 Zimmer | HWB 40 | fGEE 1,26
Kaufpreis: € 550.000 | Obj.-Nr. 963/7410
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6842 Koblach: Bungalow mit herrlichem Panorama über das Rheintal
ca. 1.110 m² Grundstücksfläche, Hanglage, alle Infos bekommen Sie aus erster Hand, u.v.m.
6 Zimmer | 1 Balkon | 1 Terrasse
Kaufpreis: € 1.100.000 | Obj.-Nr. 963/7355
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6850 Dornbirn: Finden Sie zu Ihrer Ruhe
ca. 678 m² Grundstücksfläche, schöne, ruhige und zentrale Lage in Kehlegg, schöne Aussichtslage, u.v.m.
678 m² Grdfl.
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7216
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6850 Dornbirn: Großes Grundstück in zentraler Lage
ca. 1.832 m² Grundstücksfläche, schöne und zentrale Lage, alle Infos bekommen Sie aus erster Hand, u.v.m.
1.832 m² Grdfl.
Kaufpreis: € 2.198.400 | Obj.-Nr. 963/7455
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6850 Dornbirn: Baugrundstück mit Altbestand i
ca. 621 m² Grundstücksfläche, nahe Bahnhof, zentrale und ruhige Lage, alle Infos bekommen Sie aus erster Hand!
621 m² Grdfl.
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7196
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6845 Hohenems: Großes Grundstück in ruhiger Lage
ca. 1.669 m² Grundstücksfläche, ca. 170 m² Wohnfläche, alle Informationen bekommen Sie aus erster Hand, u.v.m.
HWB 148 | fGEE 2,03
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7436
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6845 Hohenems: Baugrundstück mit Altbestand
ca. 887 m² Grundstücksfläche, nahe Bahnhof, ruhige Lage, alle Infos bekommen Sie aus erster Hand, u.v.m.
887 m² Grdfl.
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7349
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6845 Hohenems: Startklar für Ihr Business
ca. 174 m² Bürofläche, 5 Büroräume, Besprechungsraum, Klimaanlage, Parken vor dem Haus, Frequenzlage, u.v.m.
HWB 81 | fGEE 1,18
Kaufpreis: € 449.000 | Obj.-Nr. 963/7382
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6923 Lauterach: Einfamilienhaus - ELK Passivhaus
ca. 148 m² Wohnfläche, ca. 1.037 m² Grundstücksfläche, großer Garten, Bezug ist sofort möglich, u.v.m.
5 Zimmer | HWB 10
Kaufpreis: € 1.300.000 | Obj.-Nr. 963/7274
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6890 Lustenau: Baugrundstück mit gutem Altbestand
ca. 125 m² Wohnfläche, ca. 960 m² Grundstücksfläche, ruhige Lage, Balkon, Keller, u.v.m.
HWB 205 | fGEE 2,01
Kaufpreis: € 930.000 | Obj.-Nr. 963/7445
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6890 Lustenau: Ein- oder Zweifamilienhaus
ca. 816 m² Grundstücksfläche, ca. 140 m² Wohnfläche, Keller, Doppelgarage, ruhige Sackgasse, u.v.m.
140 m² Wfl. | 816 m² Grdfl. | 7 Zimmer
1 Terrasse | 1 Loggia
Kaufpreis: € 750.000 | Obj.-Nr. 963/7416
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at


6708 Brand: Luxusferienwohnung im Erholungsgebiet und Skigebiet Brand

ca. 48 m² Wohnfläche, ca. 13 m² Balkon, Carport, hauseigene Sauna, hochwertige Ausstattung, u.v.m.
1 Balkon | HWB 44 | fGEE 0,94

Kaufpreis: € 599.900 | Obj.-Nr. 963/7395
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6800 Feldkirch: Schöne Dachterrassenwohnung

ca. 100 m² Wohnfläche, ca. 22 m² Terrasse, 4-Zimmer, Keller, Carportplatz, u.v.m.
4 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 57
fGEE 0,73

Kaufpreis: € 549.000 | Obj.-Nr. 963/7322
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6812 Meiningen: Neubau Dachgeschoßwohnung

ca. 80 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, ca. 28 m² Terrasse, Wärmepumpe, 2 Außenabstellplätze gegen Aufpreis, Fertigstellung: ca. Herbst 2024, u.v.m.
3 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 34
fGEE 0,43

Kaufpreis: € 479.000 | Obj.-Nr. 963/7438
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6835 Zwischenwasser: Baugrundstück in schöner Aussichtslage

ca. 845 m² Grundstücksfläche, Ruhelage am Ende einer Privatstraße/Sackgasse, Hanglage, u.v.m.
845 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 589.900 | Obj.-Nr. 963/7339
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6840 Götzis: Einzigartiges Juwel

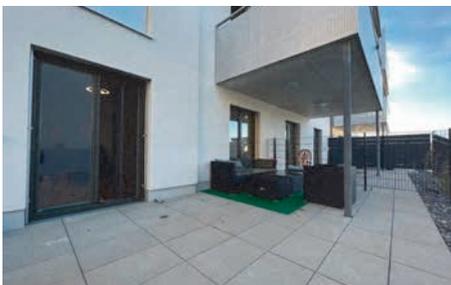
ca. 478 m² Grundstücksfläche, ca. 123 m² Wohnfläche, atemberaubende Aussicht, einzigartige Bauweise, u.v.m.
1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 231
fGEE 2,52

Kaufpreis: € 749.900 | Obj.-Nr. 963/7439
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6842 Koblach: Schöne 4-Zimmer-Wohnung - Top A04

ca. 99 m² Wohnfläche, ca. 12 m² Terrasse, Keller, KFZ-Abstellplatz, bis 31.08.2024 vermietet, u.v.m.
4 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 29
fGEE 0,63

Kaufpreis: € 499.900 | Obj.-Nr. 963/7422
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6842 Koblach: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung - Top A01

ca. 60 m² Wohnfläche, ca. 22 m² Terrasse, Keller, KFZ-Abstellplatz, bis 19.08.2024 vermietet, u.v.m.
2 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 29
fGEE 0,63

Kaufpreis: € 329.900 | Obj.-Nr. 963/7420
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6842 Koblach: Traumhaus in bevorzugter Wohnlage

ca. 146 m² Wohnfläche, ca. 841 m² Grundstücksfläche, ca. 53 m² Terrasse, Doppel-Garage, u.v.m.
1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 71
fGEE 0,94

Kaufpreis: € 1.299.000 | Obj.-Nr. 963/7342
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6842 Koblach: Baugrundstück am Siedlungsrand in Sackgasse

ca. 659 m² Grundstücksfläche, am Ende einer Privat- und Sackgasse, u.v.m.
659 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 529.900 | Obj.-Nr. 963/7341
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6890 Lustenau: Schöne 3-Zimmer-Gartenwohnung

ca. 71 m² Wohnfläche, ca. 77 m² Garten, ca. 19 m² Gartenterrasse, 2 Kellerabteile, bis 30.06.2025 vermietet, u.v.m.

3 Zimmer | HWB 48 | fGEE 0,77
Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7288
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6890 Lustenau: Wunderschönes Mehrfamilienhaus

ca. 239 m² Wohnfläche, ca. 438 m² Grundstücksfläche, zentrale Lage, 3 parifizierte Wohnungen, u.v.m.
11 Zimmer | 2 Balkone | HWB 53
fGEE 0,77

Kaufpreis: € 1.100.000 | Obj.-Nr. 963/7449
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at


6971 Hard: Wunderschöne Gartenwohnung in Hard

ca. 78 m² Wohnfläche, ca. 39 m² Garten, ca. 20 m² Terrasse, Keller, Tiefgaragenplatz kann dazugekauft werden, u.v.m.

3 Zimmer | 1 Terrasse | HWB 35
fGEE 0,56
Kaufpreis: € 424.900 | Obj.-Nr. 963/7316
T +43 5 0100 - 26546 | fabian.ess@sreal.at

**6714 Nüziders: Einfamilienhaus auf Traumgrund**

ca. 1.627 m² Grundstücksfläche, ca. 244 m² Wohnfläche,
Keller, Doppelgarage, Carport, u.v.m.

244 m² Wfl. | 1.627 m² Grdfl. | 1 Balkon
HWB 33 | fGEE 0,54

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7368
rainer.rothmund@sreal.at

**6800 Feldkirch: Eckreihenhaus mit großem Garten**

ca. 285 m² Grundstücksfläche, ca. 110 m² Wohnfläche, ca.
236 m² Gartenfläche, ca. 27 m² Terrasse, u.v.m.

236 m² Garten | 5 Zimmer | 1 Balkon
1 Terrasse | HWB 85 | fGEE 1,03

Kaufpreis: € 696.000
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7293
rainer.rothmund@sreal.at

**6800 Feldkirch: Stadtreihenhaus mit Charme**

ca. 353 m² Grundstücksfläche, ca. 114 m² Wohnfläche,
Doppelgarage, Grenznahe zu Liechtenstein, u.v.m.

114,36 m² Wfl. | 353 m² Grdfl. | 1 Terrasse
HWB 227 | fGEE 2,82

Kaufpreis: € 580.000
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7364
rainer.rothmund@sreal.at

**6800 Feldkirch: Zinshaus - ideal für Anleger**

ca. 282 m² Wohnfläche, ca. 557 m² Grundstücksfläche, 5
vermieteten Wohnungen, Keller, u.v.m.

281,53 m² Wfl. | 436 m² Garten | 557 m² Grdfl.
HWB 158

Kaufpreis: € 1.037.000
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7453
rainer.rothmund@sreal.at

**6830 Rankweil: Ansprechendes Einfamilienhaus**

ca. 660 m² Grundstücksfläche, ca. 130 m² Wohnfläche, 2
Garagen, Bezug nach Absprache möglich, u.v.m.

130 m² Wfl. | 660 m² Grdfl. | 1 Balkon
1 Terrasse | HWB 329 | fGEE 3,01

Kaufpreis: € 950.000
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7405
rainer.rothmund@sreal.at

**6820 Frastanz: Großes Grundstück**

ca. 1.539 m² Grundstücksfläche, Blick in den Walgau, alle
Infos bekommen Sie aus erster Hand, u.v.m.

1.539 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 1.350.000
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7325
rainer.rothmund@sreal.at

**6830 Rankweil: Traumimmobilie**

ca. 1.210 m² Grundstücksfläche, ca. 262 m² Wohnfläche, ca.
48 m² Terrasse, Doppelgarage, u.v.m.

262 m² Wfl. | 1.210 m² Grdfl. | 8 Zimmer
1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 60
fGEE 0,88

Preis auf Anfrage
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7313
rainer.rothmund@sreal.at

**6811 Göfis: Baugrundstück in Aussichtslage**

ca. 1.005 m² Grundstücksfläche, ca. 484 m² verbaubare
Fläche, Hanglage, Blick in den Walgau, u.v.m.

1.005 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 785.500
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7213
rainer.rothmund@sreal.at

**6710 Nenzing: 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung**

ca. 130 m² Wohnfläche, ca. 6 m² Balkon, gepflegt, hell und
sonnig, Lift bis vor die Wohnungstür, u.v.m.

130 m² Wfl. | 4,5 Zimmer | 1 Balkon
HWB 49

Kaufpreis: € 345.000
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7285
rainer.rothmund@sreal.at

**6700 Bludenz: Renditeobjekt mit vier Wohnungen**

ca. 280 m² Wohnfläche, ca. 347 m² Grundstücksfläche,
ruhige und doch zentrale Lage, Kellerabteile, u.v.m.

280 m² Wfl. | 347 m² Grdfl. | HWB 91
fGEE 1,06

Kaufpreis: € 696.000
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7443
rainer.rothmund@sreal.at

**6780 Schruns: Montafonerhaus an der Litz**

ca. 502 m² Grundstücksfläche, ca. 165 m² Wohnfläche, 4
Stellplätze, ausgezeichnete Verkehrsanbindung, u.v.m.

165 m² Wfl. | 502 m² Grdfl. | 1 Balkon
1 Terrasse | HWB 208 | fGEE 3,41

Kaufpreis: € 698.000
T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7411
rainer.rothmund@sreal.at

**6850 Dornbirn: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung**

ca. 205 m² Wohnfläche, ca. 526 m² Grundstücksfläche, große Terrasse, Garage, Garten, Balkon, u.v.m.

205 m² Wfl. | 526 m² Grdfl. | 6 Zimmer
HWB 108 | fGEE 2,03

Kaufpreis: € 1.100.000 | Obj.-Nr. 963/7434
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6840 Götzis: Doppelstöckige Wohnung in Toplage**

ca. 133 m² Wohnfläche, Wintergarten, ca. 25 m² große Dachterrasse, Kellerabteil, u.v.m.

133 m² Wfl. | 1 Terrasse | HWB 69
fGEE 0,93

Kaufpreis: € 498.000 | Obj.-Nr. 963/7447
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6840 Götzis: Zentrumsnahe 2-Zimmer-Wohnung**

ca. 55 m² Wohnfläche, ca. 5 m² Balkon, Lift, Kellerabteil, ruhige Lage, u.v.m.

54,7 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Balkon
HWB 43 | fGEE 1,12

Kaufpreis: € 220.000 | Obj.-Nr. 963/7303
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6830 Rankweil: 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage**

ca. 86 m² Wohnfläche, ca. 23 m² Terrasse, Kellerabteil, Tiefgaragenplatz kann dazu gemietet werden, u.v.m.

86,3 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse
HWB 87 | fGEE 1

Kaufpreis: € 359.000 | Obj.-Nr. 963/7276
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6700 Bludenz: Renditeobjekt inmitten der Stadt**

Geschäftsfläche mit Eisdielenkonzept, mehrere Wohnungen, Lage im Zentrum, Lift, u.v.m.

199,5 m² Wfl. | HWB 176 | fGEE 2,51

Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7406
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6700 Bludenz: Ganzes Dachgeschoß für Sie alleine**

ca. 105 m² Wohnfläche, 4-Zimmer, Balkon, Garage, Kellerabteil, Dachgeschoß, zentrale Lage, u.v.m.

1 Balkon | HWB 71 | fGEE 2,03

Kaufpreis: € 395.000 | Obj.-Nr. 963/7393
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6700 Bludenz: 4-Zimmer-Wohnung zu verkaufen**

ca. 72 m² Wohnfläche, Loggia, Kellerabteil, Erdgeschoss, zentrale Lage, u.v.m.

72,47 m² Wfl. | 1 Balkon | HWB 106
fGEE 1,69

Kaufpreis: € 239.900 | Obj.-Nr. 963/7348
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at



s REAL
Immobilien

Alles rund um
Immobilien auf unserem
Instagram-Kanal.

**6822 Röns: Doppelstöckige Wohnung in idyllischer Lage**

ca. 131 m² Wohnfläche, Kellerabteil, Terrasse, Sauna, Carport, ruhige Lage, u.v.m.

131,62 m² Wfl. | 4 Zimmer | 1 Terrasse
HWB 68 | fGEE 1,20

Kaufpreis: € 459.000 | Obj.-Nr. 963/7380
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6751 Außerbrasz: Baugrundstück mit Bergblick**

ca. 4.608 m² Grundstücksfläche, aufgrund der besonderen Lage gibt es eine zusätzliche Möglichkeit von einer Zweitwohnsitz/Ferienutzung, Bergblick/Fernblick, u.v.m.

4.608 m² Grdfl.

Kaufpreis: € 2.200.000 | Obj.-Nr. 963/7259
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6710 Nenzing: Schöner Neubau mit Weitblick**

ca. 107 m² Wohnfläche, ca. 282 m² Grundstücksfläche, ca. 11 m² Terrasse, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik, u.v.m.

107 m² Wfl. | 282 m² Grdfl. | 5 Zimmer
1 Terrasse | HWB 48 | fGEE 0,67

Kaufpreis: € 685.000 | Obj.-Nr. 963/7210
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at

**6791 St. Gallenkirch: Zweitwohnsitz im Herzen des Montafons - Top 09**

ca. 65 m² Wohnfläche, Skikeller, Ski- und Wandergebiet, zentrale Lage, Außenabstellplatz, u.v.m.

65,3 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
HWB 68 | fGEE 1,08

Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7264
T +43 5 0100 - 26544 | manuel.schmid@sreal.at



Bruno Ehrhart



Fabian Franz Ess



Christian Hagspiel



Ulrike Manzl



Rainer Rothmund



Manuel Schmid



Maximilian Simma

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 Dornbirn

Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Bludenz

Sparkassenplatz 1, 6700 Bludenz
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Bregenz

Sparkassenplatz 1, 6900 Bregenz
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Feldkirch

Ringstraße 23, 6830 Rankweil
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Feldkirch

Hauptstraße 13, 6840 Götzis
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at