

# WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

**IMMOBILIENHIGHLIGHTS SALZBURG**

AUSGABE 02/2024

**my-sreal.at: Einfach, transparent, digital**  
Das Online-Immobilienportal für  
Käufer:innen und Verkäufer:innen  
S. 4

**Sanieren: Gewusst wie**  
Das bringt eine Sanierung für den Immobilienwert  
S. 8

**S REAL**  
Immobilien

# VORWORT



**Mag. Martina Hirsch**  
Geschäftsführerin s REAL Immobilien

Der Immobilienmarkt befindet sich im Wandel. Wir müssen uns auf neue Umstände einstellen. Das gilt nicht nur für Marktteilnehmer:innen wie Projektentwickler:innen oder Maklerunternehmen, sondern auch für Privatpersonen. Längere Verwertungszeiträume verlangen neue Lösungen durch die Immobiliendienstleister:innen. Es wird mehr Service benötigt, mehr Aktivitäten, mehr Transparenz. Mit dem Kundenportal [my-sreal.at](#) haben wir eine digitale Lösung für die Abwicklung von Immobilienverkäufen und -käufen gefunden. Verkäufer:innen werden optimal über die Vermarktung der Immobilie informiert. Doch das Portal kann noch viel mehr und informiert umfassend über den Immobilienmarkt.

Ein großes Thema ist auch die Sanierung. Gestiegene Heizkosten und auch der neue Fokus auf Nachhaltigkeit führen bei Eigentümer:innen und Käufer:innen zum Wunsch nach mehr Informationen. Aktuell werden die meisten Gutachten, die vom Bewertungsteam der s REAL erstellt werden, im Zusammenhang mit einer bevorstehenden Sanierung beauftragt. Die Menschen wollen wissen, wie sich die Maßnahmen auf den Immobilienwert auswirken, bevor diese umgesetzt werden.

Lesen Sie mehr in unseren Titelgeschichten. Wie immer finden Sie in dieser Ausgabe auch eine Vielzahl an interessanten Immobilienangeboten.

Mag. Martina Hirsch *Martina Hirsch*  
Geschäftsführerin s REAL Immobilien

# High- lights

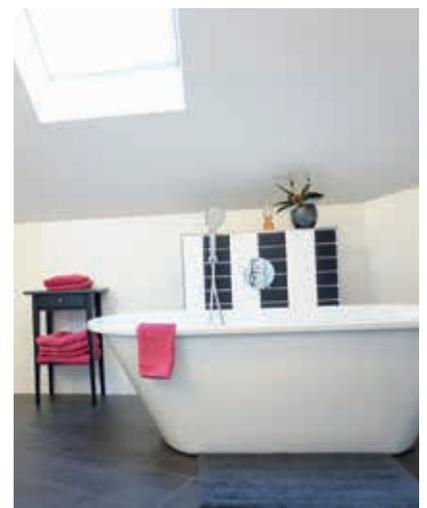
Mit voller Serviceunterstützung Immobilien kaufen, mieten oder verkaufen: [sreal.at](#) hilft Ihnen online und offline mit viel Know-how und Topangeboten. Hier sehen Sie einige Highlights aus unserer großen Immobilienauswahl.



## 4820 Bad Ischl: Begehrtes Stadtjuwel

Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlichem Wohnkonzept und zentrumsnaher Lage im geschichtsträchtigen Ort Bad Ischl. Sie befindet sich im zweiten und somit obersten Stockwerk eines historischen Gebäudes. 165 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, gemütliche Dachterrasse, wunderbarer Ausblick. HWB 53,1 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 649.000.

Kontakt: Daniela Simonlehner  
Tel. 05 0100 - 26324  
[daniela.simonlehner@sreal.at](mailto:daniela.simonlehner@sreal.at)





## 5020 Salzburg: Ganz oben

Penthousefeeling zum vernünftigen Preis: Urbane Zwei-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse am Fuße des Plainbergs. Zentrale Lage im Stadtteil Itzling. Baujahr 2015, topausgestattet, barrierefrei. 64,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche. HWB 24 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 449.000.

Kontakt: Mag. Theresa-Maria Höhener  
Tel. 05 0100 - 26213  
[theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)



## 5700 Zell am See: Must-See – Zeller See

Außergewöhnliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit fantastischer Aussicht. Lage: an der Hangseite der Stadt Zell am See. Optimale Ausnutzung des Grundstücks, hier blickt man über den See bis zur Glocknergruppe. Baujahr 2003, Terrasse, Keller. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche. HWB 68 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 559.000.

Kontakt: Mag. Dr. Alois Nußbaumer  
Tel. 05 0100 - 26334  
[alois.nussbaumer@sreal.at](mailto:alois.nussbaumer@sreal.at)



# INHALT

Highlights .....	2
my-sreal.at .....	4
Sanieren .....	8
Team Salzburg .....	13
Salzburg Stadt .....	14
Flachgau .....	15
Salzkammergut/Tennengau .....	16
Pongau .....	17
Pinzgau .....	18

## 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:** s REAL Immobilienvermittlung GmbH, [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

**Fotos:** k25 Werbeagentur GmbH, Shutterstock, AdobeStock, ELISABETH CICHON photography  
**Hersteller:** SPV-Druck Ges.m.b.H., Bockfließerstraße 60–62, 2214 Auersthal

**Offenlegung gemäß § 25 Medien-gesetz:** Medieninhaber und Herausgeber: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60, Tel: 05 0100 - 26200, [www.sreal.at/de/offenlegung-wien](http://www.sreal.at/de/offenlegung-wien)

**Geschäftsführer:** Mag. Michael Molnar, Mag. Martina Hirsch  
**Gesellschafter:** Erste Bank AG  
Grundlegende Richtung: „s REAL WOHNEN“ dient der s REAL als Mitteilungsblatt für ihre Kund:innen zur Information über den Realitätenmarkt und aktuelle Immobilienangebote. Preise und Größenangaben ohne Gewähr. Druckfehler vorbehalten.

[my-sreal.at](https://my-sreal.at)

**Einfach,  
transparent  
und digital**

Aus der Idee heraus, Immobilienkund:innen eine umfangreiche Serviceplattform zu bieten, auf der sie nicht nur alle Aktivitäten ihrer Immobilienvermarktung überblicken können, sondern auch Informationen und Trends zum Immobilienmarkt finden, startete 2019 die Planung für das Kundenportal my-sreal.at.

Mittlerweile ist das Kundenportal weit über das hinausgewachsen, was in der Grundidee enthalten war. Es ist die Anlaufstelle für alle, die sich auf Immobiliensuche befinden, die ihre Immobilie verkaufen möchten oder über Entwicklungen am österreichischen Immobilienmarkt auf dem Laufenden gehalten werden wollen.

my-sreal.at bietet ein umfassendes Service – alle Möglichkeiten von der Erstinformation, was die eigene Immobilie wert ist, bis hin zu einer problemlosen Abwicklung eines Kaufs oder Verkaufs. Doch immer der Reihe nach ...

### Die ersten Informationen

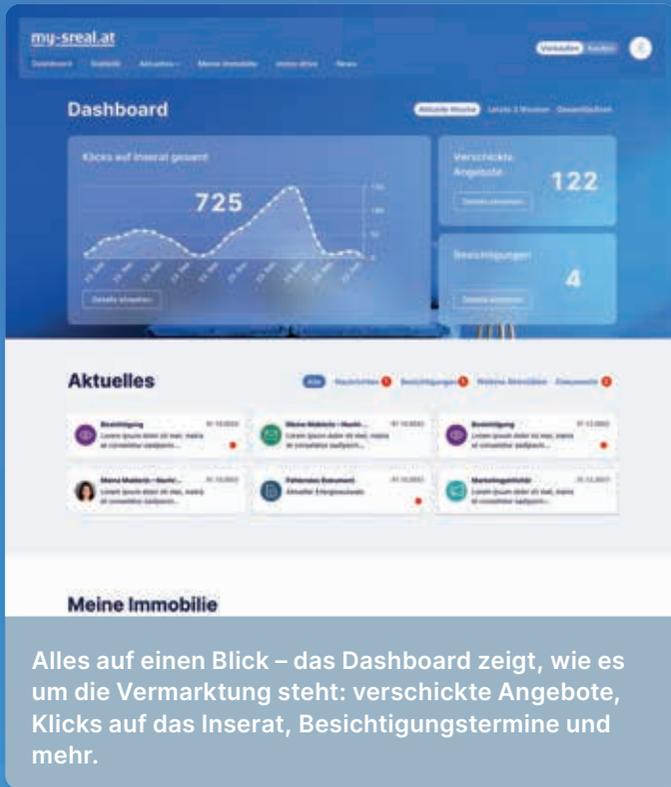
Mit dem Wert seiner eigenen Immobilien setzt man sich dann auseinander, wenn ein Verkauf in Betracht gezogen wird, aber auch bei einer Erbschaft oder Schenkung. Man liest viel über die Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten, weiß aber oft selbst nicht, wie die eigenen vier Wände in Bezug auf den Wert einzuschätzen sind. Mit einem kurzen Klick bekommt man auf my-sreal.at eine erste Information. Der Wohnwert Light Rechner bietet ganz unverbindlich eine Einschätzung des Immobilienwerts anhand der Lage, Immobilienart und Größe.

Sollten Sie den genauen Wert eines Hauses oder einer Wohnung wissen wollen, so können Sie über das Kundenportal einen Termin zu einer Verkehrswertschätzung durch die Expert:innen der s REAL anfragen oder auch ein Gutachten beauftragen.

Nicht nur über den Wert der Immobilie gibt das Portal Auskunft. Mit der integrierten Marktanalyse kann zu einer Wunschadresse der Lagescore abgefragt werden. Wie steht es um Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheit, Freizeit, Bildung, Gastronomie im Umkreis? Das interessiert vor allem auch Sucher:innen, die bei passendem Angebot gleich die schnelle Abfrage starten und sofort wissen, ob es sich um eine mäßige oder besonders gute Lage handelt.

### Der ideale Platz für Suchende

Die Immobiliensuche wird Kund:innen auf my-sreal.at wirklich leicht gemacht. Es braucht nur wenige Klicks, um ein Suchprofil zu erstellen, und einmal eingeloggt kann man dieses beliebig ändern. Zugeschickte Angebote können favorisiert werden, um den Überblick zu behalten. Mit integriertem Finanzierungsrechner überprüfen Sucher:innen sofort, ob sie sich die Immobilie leisten können, und wenn alles passt, wird ein Besichtigungstermin vereinbart oder ein Kaufangebot angefragt.



Alles auf einen Blick – das Dashboard zeigt, wie es um die Vermarktung steht: verschickte Angebote, Klicks auf das Inserat, Besichtigungstermine und mehr.

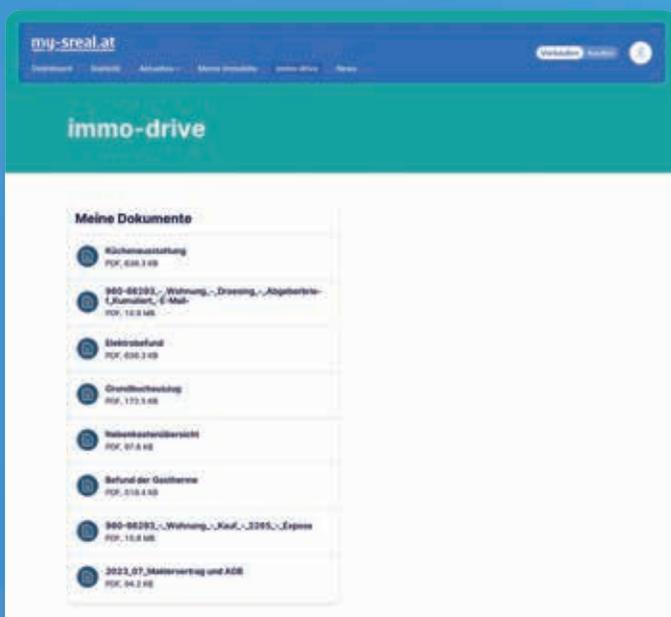
Mit der Marktanalyse und der Wohnwert Light Berechnung finden sich im Portal alle Tools für Sucher:innen, um beim Immobilienerwerb die richtige Entscheidung zu treffen. Ein Marktbericht zu jeder Immobilie mit noch umfangreicheren Daten zur Lage ist bereits in Arbeit und wird bald ebenfalls kostenfrei im Portal abrufbar sein.

## Die Plattform für Verkäufer:innen mit maximaler Transparenz

Einen besonderen Mehrwert bietet das Portal in der Immobilienvermarktung. Auf my-sreal.at können Verkäufer:innen alle Vermarktungstätigkeiten rund um ihre Immobilie jederzeit einsehen. Konkret bedeutet das, die Makler:in erfasst Besichtigungen und Aktivitäten wie das Aufstellen eines Verkaufsschildes oder die Schaltung eines Zeitungsinserats in my-sreal.at und lädt kaufrelevante Dokumente in die integrierte Datenablage immo-drive hoch. Die Verkäufer:in kann 24/7 den Status und die Maßnahmen abfragen. Mit welchem Text und welchen Bildern wird ihre Immobilien gerade beworben; wie viele

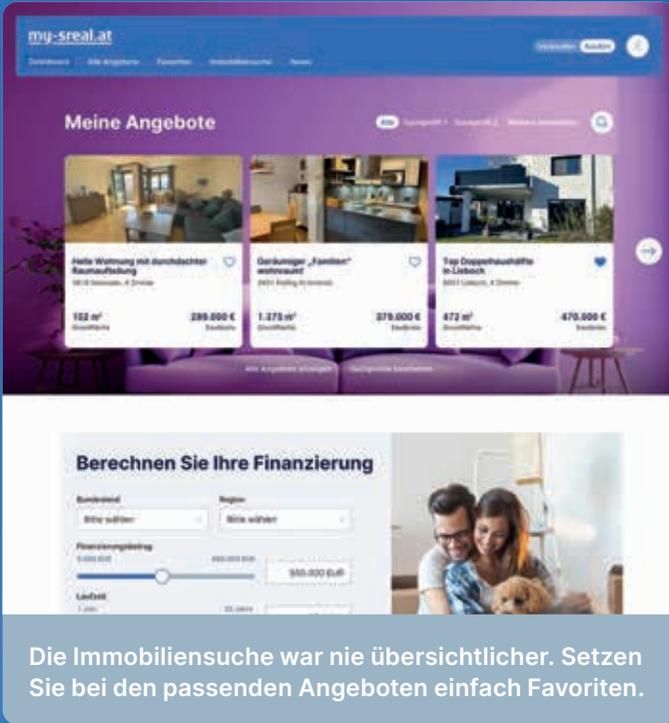


Dank Marktanalyse kennen sich alle aus. Gastronomie top! Bildung so lala? Setzen Sie Ihre Prioritäten bei der Suche.



Geschützt durch Zweifachauthentifizierung beim Log-in finden Nutzer:innen im Portal alle kaufrelevanten Unterlagen zu ihrer Immobilie. Kein lästiges Hin- und Herschicken per E-Mail mehr.

Angebote wurden von der s REAL an potenzielle Interessent:innen verschickt und wie viele Besichtigungen wurden von den Makler:innen der s REAL durchgeführt – dazu gibt es auch noch Besichtigungsfeedback zu den einzelnen Terminen. Damit lässt sich für die Verkäufer:innen klar nachvollziehen, welche Aktivitäten rund um die Immobilien gesetzt wurden, um diese in einer verantwortungsvollen Art und Weise zu verkaufen. Und sogar die Klickzahlen auf das Immobilieninserat können aufbereitet in einer Grafik eingesehen werden, um jederzeit zu erfahren, wie nachgefragt die eigene Immobilie ist. Diese Oberfläche nennt sich Dashboard und gibt übersichtlich alle wichtigen Informationen preis. Das ist in dieser Form noch nicht da gewesen.



Die Immobiliensuche war nie übersichtlicher. Setzen Sie bei den passenden Angeboten einfach Favoriten.

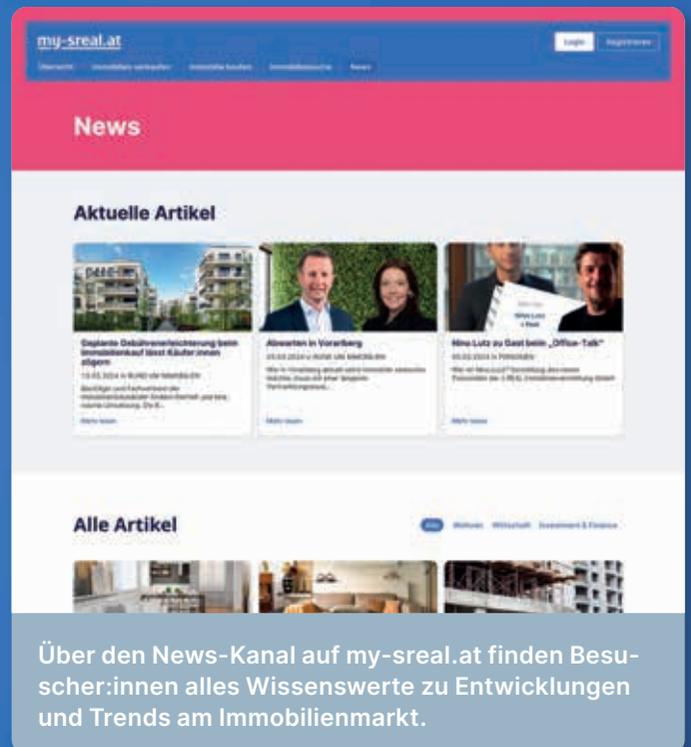
s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch weiß, dass Kund:innen heute einen höheren Anspruch haben: „Sie sind es bei Dienstleistungen gewohnt, Informationen 24/7 digital abrufen zu können, und wollen nicht auf Updates warten müssen.“ Die neuen Möglichkeiten des Portals erweisen sich als die richtige Antwort auf die Veränderungen am Markt. Längere Verwertungszeiträume erfordern mehr Transparenz und Aktivitäten in der Immobilienvermarktung.

Hat sich eine passende Käufer:in für die Immobilie entschieden, wird diese mit my-sreal.at durch den Kaufprozess begleitet, indem im Portal der Status der Veräußerung abgefragt werden kann, die Dokumentenablage immo-drive auch ihr zur Verfügung steht und bis in die Nachbetreuung viele weitere Services bereitgestellt werden. So bildet my-sreal.at den kompletten Kaufprozess ab. Mit dem digitalen Kaufvertragsservice können Immobilien sogar ortsunabhängig verkauft und gekauft werden.

## Ein digitales Service, das die Makler:in nicht ersetzt

Kund:innen wissen die Vorzüge des Portals zu schätzen. Trotzdem sind die Bedürfnisse sehr unterschiedlich. Das weiß auch Martina Hirsch: „my-sreal.at wird den persönlichen Kontakt zur Makler:in nicht ersetzen. So wie einige das Portal nutzen, um sich zu informieren, präferieren andere den persönlichen Kontakt zu unseren Makler:innen über Telefon oder bei einem Termin. Das wird es immer geben und wir stellen uns ganz auf unsere jeweiligen Kund:innen ein.“

Mit dieser Strategie positioniert sich die s REAL als erstes hybrides Immobilienmaklerunternehmen und ist damit bestens auf die Wünsche der Kund:innen und Entwicklungen am Markt eingestellt.



Über den News-Kanal auf my-sreal.at finden Besucher:innen alles Wissenswerte zu Entwicklungen und Trends am Immobilienmarkt.



Richtwert: Für Sanierungen rechnet man im Schnitt mit etwa 1.000 bis 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

# Mach's gut, altes Haus!

Der Zahn der Zeit hat an einem Haus genagt? Großzügige Fördergelder helfen, die „Lebensdauer“ und den Zustand des Gebäudes zu verbessern. Worauf man beim Sanieren achten sollte und was eine Sanierung für den Immobilienwert bedeutet, weiß Manuela Beck, Leiterin der s REAL Bewertungsabteilung.



# Rechtzeitig handeln

Die Lebensdauer von essenziellen Gebäudeteilen wie Dachdeckung, Heizung, Fenster, Leitungen etc. hängt von der Qualität der verwendeten Materialien ab. Diese Komponenten müssen daher periodisch erneuert werden. Zeitgerechte Maßnahmen können vor „größeren Baustellen“ schützen, z. B. altert ein schadhaftes Dach schneller und hat negativen Einfluss auf die gesamte Gebäudesubstanz.

samtnutzungsdauer – 80 – abzüglich des aktuellen Alters des Gebäudes – 70 – ergibt die Restnutzungsdauer. In diesem Fall also: zehn Jahre. Nicht viel für eine Immobilie. Allerdings kann eine Variable das Ergebnis entscheidend verändern: Sanierungsmaßnahmen. Wurden sie regelmäßig bzw. umfassend durchgeführt, erhöht das die Restnutzungsdauer. Das beeinflusst natürlich auch den Wert der Immobilie.

Worauf kommt es an, um die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes mit zeitgerechten Sanierungsmaßnahmen zu verlängern? Das erklärt Manuela Beck, Leiterin der s REAL Bewertungsabteilung, im Interview.

## Werden Sie eher von potenziellen Käufer:innen oder kaufwilligen Eigentümer:innen um Rat bei Sanierungsthemen gefragt?

*Vorwiegend von Kaufinteressent:innen und neuen Eigentümer:innen. Wir bewerten laufend sanierungsbedürftige Immobilien, die gekauft und von neuen Eigentümer:innen saniert werden. Denn Sanierungen sind auch individuelle Entscheidungen hinsichtlich Materialien, Optik, persönlichen Vorlieben und den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln. Die meisten Käufer:innen wollen lieber selbst entscheiden, wie ihr Zuhause aussehen soll.*

## Wie wirkt sich eine Sanierung auf den Wert aus?

*Man muss immer bedenken, dass Investitionen den Immobilienwert nicht 1:1 erhöhen müssen. Hat man ein Gebäude mit einem aktuellen Verkehrswert von 100.000 Euro und investiert 150.000 Euro in die*

Stellen Sie sich ein altes, „märchenhaft“ schönes Haus vor, voll Charme und Patina. Lage, Stil und Gestaltung dieser vor etwa 70 Jahren errichteten Immobilie entsprechen genau Ihrem Geschmack. Das Herz schreit „Liebe auf den ersten Blick“, der Verstand verweist auf die technisch-pragmatische Sichtweise – und stellt den wunderbaren Eindrücken eine simple Rechnung gegenüber: 80 minus 70 = 10.

## Variables Ergebnis

Bei der Immobilienbewertung geht man von der sogenannten üblichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes aus. Das ist die Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der möglichen bzw. sinnvollen Nutzung. Einfamilienhäuser in massiver Bauweise, die laufend gepflegt und gewartet werden, haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von etwa 80 Jahren. Zurück zum eingangs erwähnten Beispiel: Die übliche Ge-

## Welche Sanierungsmaßnahmen haben den größten Input auf den Wert?

**Manuela Beck:** *Werterhaltend wirken auf jeden Fall laufende Instandhaltungen. Dazu gehören die regelmäßige Wartung, die Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer der einzelnen Bauteile.*

## Von welchen Sanierungsmaßnahmen würden Sie bei einer für den Verkauf gedachten Immobilie eher abraten?

*Plakative Beispiele sind Fenster und Fassaden: Wird etwa ein Haus mit gegliederter Stuckfassade und zum Stil passenden Fenstern saniert, kann das den Interessentenkreis und den Wert schmälern. Z. B., wenn das Ergebnis der Sanierung eine glattgezogene Fassade mit klotzigen Fenstern ist, völlig unpassend zum ursprünglichen Stil und zum Rest des Gebäudes.*

## WAS PLANEN SIE?

Den passenden Kredit für ein schönes und energieeffizientes Zuhause und andere Sanierungsprojekte sowie alle Antworten zu Förderungen finden Sie hier:





### KENNEN SIE DEN ...

... genauen Unterschied zwischen Sanierung und Modernisierung? Sanierungsmaßnahmen sind etwa die Erneuerung des Dachs, das Anbringen einer Wärmeschutzfassade, der Tausch alter Wasser- und Stromleitungen, ein zeitgemäßes Heizsystem. Sie tragen sehr viel zum Werterhalt oder sogar zur Wertsteigerung bei. Modernisierungen sind eher optische Maßnahmen wie das Streichen der Wände, Abschleifen der Parkettböden, Änderung der Raumaufteilung, Erneuerung der Innentüren.

*Sanierung, kann es sein, dass der Wert nach der Sanierung nicht bei 250.000 Euro liegt, sondern „nur“ bei 200.000 Euro. Das kommt vor, wenn das Objekt bereits dringenden Sanierungsbedarf hatte. Kaufinteressent:innen eines sanierungsbedürftigen Objekts ist meist bewusst, worauf sie achten müssen. Viele ziehen ja bereits vor dem Kauf Fachleute hinzu, um den zu erwartenden Sanierungsbedarf einschätzen zu können.*

### Welche Rolle spielt die Energieversorgung für den Wert?

*Die Art der Energieversorgung spielt schon länger eine wichtige Rolle. Faktoren wie Energiepreise, wirtschaftliche Entwicklungen und Klimawandel erhöhen die Bedeutung stetig. Dementsprechend steigt die Nachfrage nach energiesparenden, langlebigen Häusern und Wohnungen. Diese verursachen auf längere Sicht geringere Erhaltungskosten und haben viel Potenzial zur Wertentwicklung.*

### Was tun mit einem Haus, das in Energiefragen nicht punktet?

*Schlechte Dämmung an Fassade, Dach, Fenster und veraltete Heizsysteme mindern den Wert einer Immobilie massiv. Typisches Beispiel: ein unsaniertes Wohnhaus, Baujahr 1965, ausgestattet mit einer veralteten Ölheizung. Unsaniert hat dieses Haus eine Restnutzungsdauer von 21 Jahren, das drückt den Wert der Immobilie. Umfassende Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer und damit den Wert.*



„Besteht Sanierungsbedarf, sollte man die aktuellen Förderungen nutzen.“

**Manuela Beck**

## Die Top-5-Sanierungsmaßnahmen für den Werterhalt:



Dämmung des Dachs bzw. komplette Erneuerung der Dachdeckung und falls erforderlich des Dachstuhls



Tausch der Fenster



Thermische Sanierung von Fassade, Kellerdecke und oberster Geschossdecke



Heizkörpertausch



Erneuerung von veralteten Heizsystemen



# Sanieren bedeutet investieren

Dieses Beispiel zeigt, welchen Einfluss unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen auf den Immobilienwert haben können.

Ein Einfamilienhaus in guter Wohnlage in Niederösterreich auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Baujahr: 1967, 30 m<sup>2</sup> Keller, 80 m<sup>2</sup> Erdgeschoss, 60 m<sup>2</sup> ausgebautes Dachgeschoss, Garage mit Lagerraum.

## DER UNSANIERTE IST-ZUSTAND

Das Haus wurde seit der Errichtung nicht saniert, ist jedoch trocken und in gepflegtem Zustand. Es hat eine alte Ölheizung und keine Wärmedämmung. **Immobilienwert: rund 220.000 Euro.**

## UMFASSENDE SANIERUNG

Werden Dach und Fenster erneuert, die Fassade gedämmt, anstatt der Ölheizung eine Luftwärmepumpe installiert, liegt der **Wert bei rund 330.000 Euro.**

## GENERALSANIERUNG

Werden zusätzlich sämtliche Strom- und Wasserleitungen, Böden, Bad- und Sanitäreinrichtungen erneuert und eine Photovoltaikanlage installiert, kann der Immobilienwert **auf etwa 460.000 Euro steigen.**



Anmerkung: Dies zeigt die Auswirkungen verschiedener Sanierungsmaßnahmen mit einem fiktiven Beispiel. Individuelle Sanierungsprojekte können davon abweichen.

ERSTE  SPARKASSE 

**Jedes Haus hat  
eine Geschichte.**

**Erzähle sie weiter.**

Reden wir übers  
**Sanieren**  
und mögliche  
**Förderungen**

# s REAL in Salzburg

Unsere Immobilienspezialist:innen

s REAL Salzburg - Zentrale

5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 39 – T +43 5 0100 - 26200, Internet: www.sreal.at



**Hans Trauner**  
M +43 664 8181245  
johann.trauner@sreal.at



**Bruno Ferner**  
M +43 664 8182599  
bruno.ferner@sreal.at



**Gerhard Gürtler**  
M +43 664 78348539  
gerhard.guertler@sreal.at



**Milovan Knjeginjic, dipl. IM**  
M +43 664 8183565  
milovan.knjeginjic@sreal.at



**Daniela Simonlehner**  
M +43 664 2881555  
daniela.simonlehner@sreal.at



**Mag. Theresa-Maria Höhener**  
M +43 664 8253422  
theresa.hoehener@sreal.at

s REAL St. Johann/Pongau  
5600 St. Johann/Pongau, Hauptstraße 41

s REAL Zell am See  
5702 Zell am See - Schüttdorf, Brucker Bundesstraße 49a



**Anna Holzer, BSc**  
M +43 664 8182537  
anna.holzer@sreal.at



**Karin Volk**  
M +43 664 8183566  
karin.volk@sreal.at



**Mag. Dr. Alois Nußbaumer**  
M +43 664 6204191  
alois.nussbaumer@sreal.at



**Herbert Bacher, MA**  
M +43 664 88851883  
herbert.bacher@sreal.at

## Unsere Kundenbetreuung



**Ursula Allinger**  
M +43 664 8183562  
ursula.allinger@sreal.at



**Monika Grasmann**  
M +43 664 8182551  
monika.grasmann@sreal.at



**Melanie Machegger**  
M +43 664 8387135  
melanie.machegger@sreal.at



**5020 Salzburg: Entzückende Stadtwohnung**

Erkerwohnung im begehrten Andräviertel mit Blick auf die eleganten Fassaden und Straßenzüge. Die Wohnung ist bezugsbereit und bedarf höchstens oberflächlicher Schönheitsarbeiten.

58,42 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	2. Stock
Lift	1 Kellerabteil	1 TG-Stellplatz
HWB 45	fGEE 1,19	

**Kaufpreis: € 312.000** Obj.-Nr. 966/7992  
T +43 5 0100 - 26213 [theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)



**5020 Salzburg: Altbauwohnung Nähe Kaigasse**

Vom Stiegenhaus gelangen Sie über einen kleinen Innenhof in die 2-Zimmer-Wohnung mit ideal gelöstem Grundriss. Klassische Rundbögen an der Decke geben dem Vorraum und der Küche die besondere Altbaunote.

41,64 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	3. Stock
Einbauküche	Baujahr 1942	HWB 246
fGEE 3,24		

**Kaufpreis: € 225.000** Obj.-Nr. 966/7919  
T +43 5 0100 - 26275 [milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



**5020 Salzburg: Urbane Wohnung ganz oben**

Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung in Salzburg-Itzling hoch über den Dächern der Stadt gelegen mit regengeschützter Terrasse und Ausblick bis hin zum Gaisberg und der Basilika Maria Plain.

64,38 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	1 Terrasse
5. Stock	Lift	Topausstattung
1 TG-Stellplatz	HWB 24	fGEE 0,47

**Kaufpreis: € 449.000** Obj.-Nr. 966/7966  
T +43 5 0100 - 26213 [theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)



**5020 Salzburg: Neubauwohnung in Schallmoos**

2-Zimmer-Wohnung in SW-Lage Nähe Linzer Gasse mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wfl. + Loggia im 1. Liftstock. Der Erwerb eines TG-Abstellplatzes ist möglich. Ein Kellerabteil ist zugehörig. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

60,76 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	1 Loggia
HWB 33	fGEE 0,73	

**Kaufpreis: € 550.000** Obj.-Nr. 966/7357  
T +43 5 0100 - 26275 [milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



**5020 Salzburg: Stadtwohnen**

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre eines Mehrparteienhauses in Taxham und ist in die hervorragende Infrastruktur des Standortes ideal eingebettet. Vor dem Haus befinden sich ausgewiesene Bewohnerstellplätze.

67,16 m <sup>2</sup> Nfl.	3 Zimmer	1 Loggia
einzugsbereit	HWB 81	fGEE 1,48

**Kaufpreis: € 350.000** Obj.-Nr. 966/7880  
T +43 5 0100 - 26334 [alouis.nussbaumer@sreal.at](mailto:alouis.nussbaumer@sreal.at)



**5020 Salzburg: Stadt und Freizeit**

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock in gesuchter Lage im zentral gelegenen Stadtteil Lehen. Ein Rückzugsort mit Balkon in Grünruhelage. Die Altstadt Salzburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.

61,68 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
Lift	HWB 50,60	fGEE 1,19

**Kaufpreis: € 328.000** Obj.-Nr. 966/7963  
T +43 5 0100 - 26213 [theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)



**5026 Salzburg: Wohntraum in Aigen**

Schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Wohngegend im Süden von Salzburg. Direkt von der Haustüre weg können Sie herrliche Spaziergänge genießen und von der erstklassigen Nachbarschaft profitieren.

80,21 m <sup>2</sup> Wfl.	83,94 m <sup>2</sup> Nfl.	3 Zimmer
1 Loggia	1. Stock	HWB 131
fGEE 1,65		

**Kaufpreis: € 449.000** Obj.-Nr. 966/7933  
T +43 5 0100 - 26213 [theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)



**5020 Salzburg: 4-Zimmer-Wohnung in Taxham**

Die helle Wohnung bietet ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern, oder ein Paar mit dem Bedürfnis nach Homeoffice. Die wind- und regengeschützte Loggia bietet einen herrlichen Ausblick.

76,1 m <sup>2</sup> Wfl.	81,09 m <sup>2</sup> Nfl.	4 Zimmer
1 Loggia	2. Stock	1 Kellerabteil
1 Stellplatz	HWB 72	fGEE 1,37

**Kaufpreis: € 350.000** Obj.-Nr. 966/7991  
T +43 5 0100 - 26213 [theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)



**5020 Salzburg: Smartes Wohnen am Puls der Stadt**

4-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Stock Nähe Linzer Gasse. Ein Personenlift ist vorhanden. Ein TG-Abstellplatz kann zusätzlich erworben werden. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

86,07 m <sup>2</sup> Wfl.	4 Zimmer	1 Loggia
1. Stock	Parkettböden	Fußbodenheizung
HWB 33	fGEE 0,73	

**Kaufpreis: € 765.000** Obj.-Nr. 966/7355  
T +43 5 0100 - 26213 [theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)



**5020 Salzburg: Wohnung im Andräviertel**

In dieser hellen, südseitig orientierten 4-Zimmer-Wohnung mit Blick über die Dächer des Andräviertels wohnt man als absoluter Salzburg-Insider mit allen Annehmlichkeiten des Trendviertels.

94,39 m <sup>2</sup> Wfl.	4 Zimmer	1 Loggia
3. Stock	Lift	1 TG-Stellplatz
1 Kellerabteil	HWB 44	fGEE 1,52

**Kaufpreis: € 585.000** Obj.-Nr. 966/7574  
T +43 5 0100 - 26213 [theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)



**5020 Salzburg: 4-Zimmer-Wohnung in Parsch**

Die großzügige Eckwohnung befindet sich in einer ruhig gelegenen Wohnsiedlung. Sie ist lichtdurchflutet und verfügt über zwei Loggien mit Blick ins Grüne. Zugehörig ist ein PKW-Stellplatz im Freien.

99,83 m <sup>2</sup> Wfl.	109,96 m <sup>2</sup> Nfl.	4 Zimmer
2 Loggien	1. Stock	Lift
Fernwärme	HWB 65	fGEE 1,14

**Kaufpreis: € 447.000** Obj.-Nr. 966/7843  
T +43 5 0100 - 26275 [milovan.knjeginjic@sreal.at](mailto:milovan.knjeginjic@sreal.at)



**5020 Salzburg: Elegante Terrassenwohnung in Aigen**

Top ausgestattete 4-Zimmer-DG-Wohnung in absoluter Prime-Lage im Herzen von Salzburg-Aigen mit Terrasse, zwei TG-Stellplätzen, Klimaanlage und moderner und eleganter Küchen- und Sanitärausstattung.

150 m <sup>2</sup> Wfl.	4 Zimmer	1 Terrasse
2. Stock	ohne Lift	1 Kellerabteil
HWB 81	fGEE 1,29	

**Kaufpreis: € 1.150.000** Obj.-Nr. 966/7975  
T +43 5 0100 - 26213 [theresa.hoehener@sreal.at](mailto:theresa.hoehener@sreal.at)







**5531 Eben im Pongau: Baugrundstück**

Zentral Eben – Ein Standort von hoher Wohnqualität. Die Gemeinde Eben im Pongau weist eine gute Infrastruktur auf. Es gibt unter anderem z.B.: einen Lebensmittelhändler und einen Baumarkt, einen Allgemeinmediziner, einen Zahnarzt, einen Kinderarzt, eine Apotheke, einen Kindergarten und eine Volksschule. Eben verfügt über ein reges Vereinsleben und somit ist eigentlich immer was los. Im Sommer lockt zudem der Badensee und im Winter das ortseigene Skigebiet monte popolo. Das Grundstück befindet sich in einer tollen Lage an einem sonnigen Platz. Es liegt in einer neu entstandenen Siedlung. Es handelt sich um eine Hanglage. Es ist bereits eine fertige Planung für ein attraktives Einfamilienhaus vorhanden und die Baupläne können übernommen werden.

487 m<sup>2</sup> Grdfl. | GRZ 0,30  
Siedlung | Hauptwohnsitz

Hanglage  
Sonnenplatz

**Kaufpreis: € 310.000**  
T +43 5 0100 - 26334

**Obj.-Nr. 966/7904**  
alois.nussbaumer@sreal.at



**5600 Sankt Johann im Pongau: Eigentumswohnung**

Die 4-Zimmer-Wohnung im Obermarkt von St. Johann ist bis Ende August 2024 vermietet. Sie befindet sich im Dachgeschoß und bietet einen schönen Fernblick. Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz.

97,8 m<sup>2</sup> Wfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon  
TG-Stellplatz | HWB 63 | fGEE 1,17

**Kaufpreis: € 330.000** | **Obj.-Nr. 966/7380**  
T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



**5542 Flachau: 4-Zimmer-Wohnung in Flachau**

Die 4-Zimmer-Wohnung liegt im 1. OG eines Mehrparteienhauses im Flachauer Ortskern. Vom Westbalkon hat man den Ausblick auf die Skipiste. Es gibt eine PKW-Garage.

83,88 m<sup>2</sup> Wfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon  
1. Obergeschoß | PKW-Garage | HWB 40  
fGEE 0,97

**Kaufpreis: € 590.000** | **Obj.-Nr. 966/7977**  
T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



**5620 Schwarzach im Pongau: Mehrgenerationenhaus**

Ein Haus mit viel Platz, viel Raum sich zu entfalten. Das Mehrfamilienhaus oder auch Mehrgenerationenhaus in Siedlungslage bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

1.022 m<sup>2</sup> Grdfl. | 1 Balkon | 3 Terrassen  
3 Wohneinheiten | Praxisräume | Keller  
Garage | HWB 73 | fGEE 1,11

**Kaufpreis: € 890.000** | **Obj.-Nr. 966/7885**  
T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



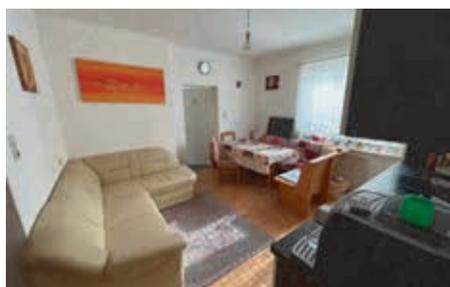
**5621 Sankt Veit im Pongau: Großzügiges Wohnen**

Insgesamt verfügt das Haus über drei Wohnungen, eine im Erdgeschoß, zwei im Obergeschoß und zusätzlich im Dachgeschoß ein Zimmer mit Duschbad, sowie zwei Dachböden, vorgelagerte Südbalkone im Erd- und Obergeschoß sowie einer Süd/Ost- und Süd/West-Terrasse. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre. Das Mobiliar kann nach Vereinbarung, bis auf ein paar Stücke, übernommen werden. Parkmöglichkeiten vor dem Haus und in den Garagen für bis zu 5 Fahrzeuge. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und dem Bahnhof nur wenigen Minuten entfernt. Ideal für eine Großfamilie.

212 m<sup>2</sup> Wfl. | 903 m<sup>2</sup> Grdfl. | 2 Balkone  
2 Terrassen | HWB 121 | fGEE 1,40

**Kaufpreis: € 890.000**  
T +43 5 0100 - 26273

**Obj.-Nr. 966/7981**  
karin.volk@sreal.at



**5500 Bischofshofen: DreiRaum**

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer zentralen Lage von Bischofshofen. Sie eignet sich ideal für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt.

51,16 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | Erdgeschoß  
Ostausrichtung | allg. Parkplätze | HWB 114  
fGEE 1,92

**Kaufpreis: € 250.000** | **Obj.-Nr. 966/7836**  
T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at

**s REAL Zell am See**  
 Brucker Bundesstraße 49a,  
 5702 Zell am See - Schüttdorf  
 Unsere Immobilienspezialist



**Mag. Dr. Alois Nußbaumer**  
 M +43 664 6204191  
 alois.nussbaumer@sreal.at



**5751 Maishofen: Grundstücke**  
 Die zum Verkauf stehende Fläche besteht aus zwei Parzellen. Es handelt sich um eine flache bis leichte Hanglage und sie verfügen über einen trapezförmigen Schnitt.  
 1.641 m<sup>2</sup> Grdfl. | 2 Grundstücke | Mitterhofen  
**Kaufpreis: € 699/m<sup>2</sup>**  
 Obj.-Nr. 966/7902  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5710 Kaprun: Baugrund**  
 Dieser Baugrund im schönen Kaprun liegt in Erweiterterem Wohngebiet, weist eine Hanglage auf und hat einen festgelegte GFZ von 0,50. Es ist nur eine Hauptwohnsitznutzung möglich.  
 800 m<sup>2</sup> Grdfl. | Hanglage | Hauptwohnsitz  
**Kaufpreis: € 1.200.000**      Obj.-Nr. 966/7965  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5721 Piesendorf: Gartenromantik**  
 Das Eckreihenhaus steht in einer Wohnhaussiedlung. Das Haus hat ein schönes Raumkonzept. Der Garten ist wildromantisch und ein Ort zum Entspannen und zum Träumen.  
 120 m<sup>2</sup> Nfl. | 317 m<sup>2</sup> Grdfl. | 4 Zimmer  
 1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 72  
 fGEE 0,95  
**Kaufpreis: € 598.000**      Obj.-Nr. 966/7795  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5700 Zell am See: Familienwohnung**  
 Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im obersten Stockwerk eines Mehrparteienhauses in Schüttdorf. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Für den PKW stehen Allgemeinstellplätze zur Verfügung  
 95,85 m<sup>2</sup> Wfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon  
 3. Obergeschoß | Kellerabteil | HWB 111  
 fGEE 3,23  
**Kaufpreis: € 298.000**      Obj.-Nr. 966/7934  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Raumflexibel**  
 Die angebotene Wohnung besteht aus zwei zusammengelegte Wohneinheiten. Damit wurde eine schöne große Wohnung geschaffen, deren Räume flexibel der beabsichtigten Nutzung angepasst werden können.  
 104,89 m<sup>2</sup> Wfl. | 5,5 Zimmer | 2 Balkone  
 1. Obergeschoß | Stadtlage | PKW-Garage  
 HWB 116 | fGEE 2,48  
**Kaufpreis: € 370.000**      Obj.-Nr. 966/7896  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5700 Zell am See: Zimmer beim See**  
 Die zum Verkauf stehende, derzeit befristet vermietete, Garconniere liegt in Zell am See - Thumersbach, nicht weit vom Seeufer entfernt. Im Wohnraum befindet sich ein Kaminofen.  
 37,39 m<sup>2</sup> Wfl. | 1. Obergeschoß | Kellerabteil  
 HWB 84 | fGEE 1,06  
**Kaufpreis: € 189.000**      Obj.-Nr. 966/7578  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Oben**  
 Hier hat man ein ganzes Stockwerk nur für sich und einen tolle Sicht über Saalfelden. Die 2-Zimmer-Mansardenwohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoß.  
 49,01 m<sup>2</sup> Nfl. | 2 Zimmer | 3. Obergeschoß  
 Sichtdachstuhl | Kaminofen | HWB 94  
 fGEE 1,87  
**Kaufpreis: € 200.000**      Obj.-Nr. 966/7757  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5730 Mittersill: Stadt und Berge**  
 Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus am Eingang zur Stadt Mittersill. Vom Südbalkon hat man einen Blick über die Dächer der Stadt in die umliegende Bergwelt.  
 84,5 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 2. Obergeschoß | Carportstellplatz | HWB 43  
 fGEE 0,88  
**Kaufpreis: € 279.000**      Obj.-Nr. 966/7765  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Wohnung**  
 Die 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon befindet sich in einer guten Wohnlage. Sie ist sanierungsbedürftig und es ist auch keine Zentralheizung vorhanden. Es gibt ein Kellerabteil.  
 71,91 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 2. Obergeschoß | HWB 93 | fGEE 1,77  
**Kaufpreis: € 179.000**      Obj.-Nr. 966/7746  
 T +43 5 0100 - 26275      milovan.knjeginjic@sreal.at



**5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Westside**  
 Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses im Westen der Stadt Saalfelden. Es gehört ein PKW-Stellplatz zur Wohnung  
 80,85 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 1. Obergeschoß | Kellerabteil | PKW-Stellplatz  
 HWB 120 | fGEE 1,59  
**Kaufpreis: € 420.000**      Obj.-Nr. 966/7737  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5091 Unken: 3-Zimmer-Eckwohnung**  
 Die Eigentumswohnung liegt in einem Mehrparteienhaus. Aufgrund der Kernlage sind die wichtigsten Wege in wenigen Gehminuten erledigt. Sie ist bis Mai 2025 befristet vermietet. Ein Kellerraum mit ca. 23 m<sup>2</sup> ist zugehörig.  
 70,52 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 1. Obergeschoß | HWB 85 | fGEE 1,22  
**Kaufpreis: € 255.000**      Obj.-Nr. 966/7621  
 T +43 5 0100 - 26334      alois.nussbaumer@sreal.at



**5751 Maishofen: Bestlage im Naturschutzgebiet beim See**  
 Das zum Verkauf stehende, sehr gepflegte Wohnhaus mit 3 Wohntagen und Genehmigung zur eigenständigen touristischen Vermietung befindet sich nur ca. 5 Gehminuten zum Zeller See entfernt.

180 m <sup>2</sup> Nfl.	904 m <sup>2</sup> Grdfl.	1 Balkon
1 Terrasse	Garage	HWB 239
fGEE 2,46		

**Kaufpreis: € 1.100.000**  
**T +43 5 0100 - 26334**

Obj.-Nr. 966/7571  
 alois.nussbaumer@sreal.at



**5700 Zell am See: Must See – Zeller See**  
 Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Wohnung mit fantastischer Aussicht. Die 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenterrasse und Garten befindet sich an der Hangseite der Stadt.

64,01 m <sup>2</sup> Wfl.	68,97 m <sup>2</sup> Garten	2 Zimmer
1 Terrasse	Kellerabteil	Carportstellplatz
HWB 68	fGEE 0,85	

**Kaufpreis: € 559.000**  
**T +43 5 0100 - 26334**

Obj.-Nr. 966/7838  
 alois.nussbaumer@sreal.at

**SREAL**  
 Immobilien

**Alles rund um Immobilien auf unserem Instagram-Kanal.**

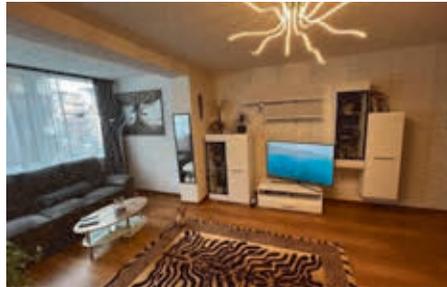


**5753 Saalbach-Hinterglemm: Second Home**  
 Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich nur 500 m vom Einstieg in das Skigebiet entfernt. Sie hat eine Zweitwohnsitzwidmung und einen ca. 22 m<sup>2</sup> großen Balkon.

35,64 m <sup>2</sup> Wfl.	2 Zimmer	1 Balkon
2. Obergeschoß	Lift	allgem. Parkplätze
HWB 162	fGEE 2	

**Kaufpreis: € 320.000**  
**T +43 5 0100 - 26334**

Obj.-Nr. 966/7969  
 alois.nussbaumer@sreal.at



**5700 Zell am See: Ferienwohnung**  
 Der Berg ruft! Und gleichzeitig lockt der kristallklare Zeller See! Diese 2-Zimmer-Wohnung mit Zweitwohnsitzberechtigung liegt in Zell am See - Schüttdorf.

67,59 m <sup>2</sup> Nfl.	2 Zimmer	1 Balkon
1. Obergeschoß	allg. Parkplätze	HWB 53
fGEE 0,93		

**Kaufpreis: € 398.000**  
**T +43 5 0100 - 26334**

Obj.-Nr. 966/7962  
 alois.nussbaumer@sreal.at



**5753 Saalbach-Hinterglemm: Mountain Lodge**  
 Zum Verkauf steht eines der 4-Sterne-Avenida Mountain Lodge Apartments in Saalbach, dem Austragungsort der FIS Alpine Ski WM 2025. Buy to let.

63,98 m <sup>2</sup> Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
2. Obergeschoß	Lift	Kellerabteil
PKW-Stellplatz	HWB 14	fGEE 0,76

**Kaufpreis: € 460.000**  
**T +43 5 0100 - 26334**

Obj.-Nr. 966/7744  
 alois.nussbaumer@sreal.at



**5661 Rauris: Romantische Ferienwohnung**  
 Das 3-Zimmer-Ferienapartment im Nationalpark Hohe Tauern wird zur Erzielung einer Rendite über einen Betreiber vermietet. Buy to let.

55,5 m <sup>2</sup> Wfl.	60,48 m <sup>2</sup> Nfl.	3 Zimmer
1 Balkon	1. Obergeschoß	PKW-Stellplatz
HWB 47,70		

**Kaufpreis: € 312.930**  
**T +43 5 0100 - 26334**

Obj.-Nr. 966/7791  
 alois.nussbaumer@sreal.at



**5700 Zell am See: Quality time – Ferienhaus**  
 Willkommen in Ihrem zweiten Zuhause! Mit diesem Bungalow bietet sich die Möglichkeit einen Ort zu schaffen an dem Sie sich richtig wohlfühlen in Ihrer wertvollen Freizeit. Lassen Sie die Anstrengungen Ihres Jobs draußen und genießen Sie hier die Zeit mit Ihrer Familie und Ihren Freunden. Der angebotene Bungalow mit offizieller Zweitwohnsitzberechtigung liegt in einem ruhigen Stadtteil etwas außerhalb der Salzburger Bezirkshauptstadt Zell am See. Er verfügt über 4 Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und WM-Anschluss, ein Gäste-WC, eine Sauna, eine Terrasse und Garten, einen Abstellraum und einen überdachten Parkplatz.

108 m <sup>2</sup> Nfl.	388 m <sup>2</sup> Grdfl.	3 Schlafzimmer
Kachelofen	Sauna	überdachter Parkplatz
HWB 209	fGEE 3,36	

**Kaufpreis: € 1.500.000**  
**T +43 5 0100 - 26334**

Obj.-Nr. 966/7498  
 alois.nussbaumer@sreal.at



**5661 Rauris: Ein Chalet in den Bergen**  
 Das Premium-Alpen-Chalet liegt gegenüber der Talstation Hochalmbahnen Rauris. Es handelt sich um eine Immobilie zur gewerblichen touristischen Vermietung.

87,8 m <sup>2</sup> Wfl.	99,75 m <sup>2</sup> Nfl.	284 m <sup>2</sup> Grdfl.
4 Zimmer	2 Balkone	1 Terrasse
HWB 65,70	fGEE 0,69	

**Kaufpreis: € 659.000**  
**T +43 5 0100 - 26334**

Obj.-Nr. 966/7776  
 alois.nussbaumer@sreal.at

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

**s REAL Salzburg**

Franz-Josef-Straße 39, 5020 Salzburg  
T +43 5 0100 - 26200  
salzburg@sreal.at

**s REAL St. Johann**

Hauptstraße 41, 5600 St. Johann im Pongau  
T +43 5 0100 - 26334  
salzburg@sreal.at

**s REAL Mondsee**

Marktplatz 12, 5310 Mondsee  
T +43 5 0100 - 26324  
salzburg@sreal.at

**s REAL Zell am See**

Brucker Bundesstraße 49A, 5702 Zell am See - Schüttdorf  
T +43 5 0100 - 26334  
salzburg@sreal.at