

WOHNEN

s REAL Immobilien

IMMOBILIENHIGHLIGHTS KÄRNTEN

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



Asmira Slamnik, Robert Haubiz
Geschäftsführer:innen

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.

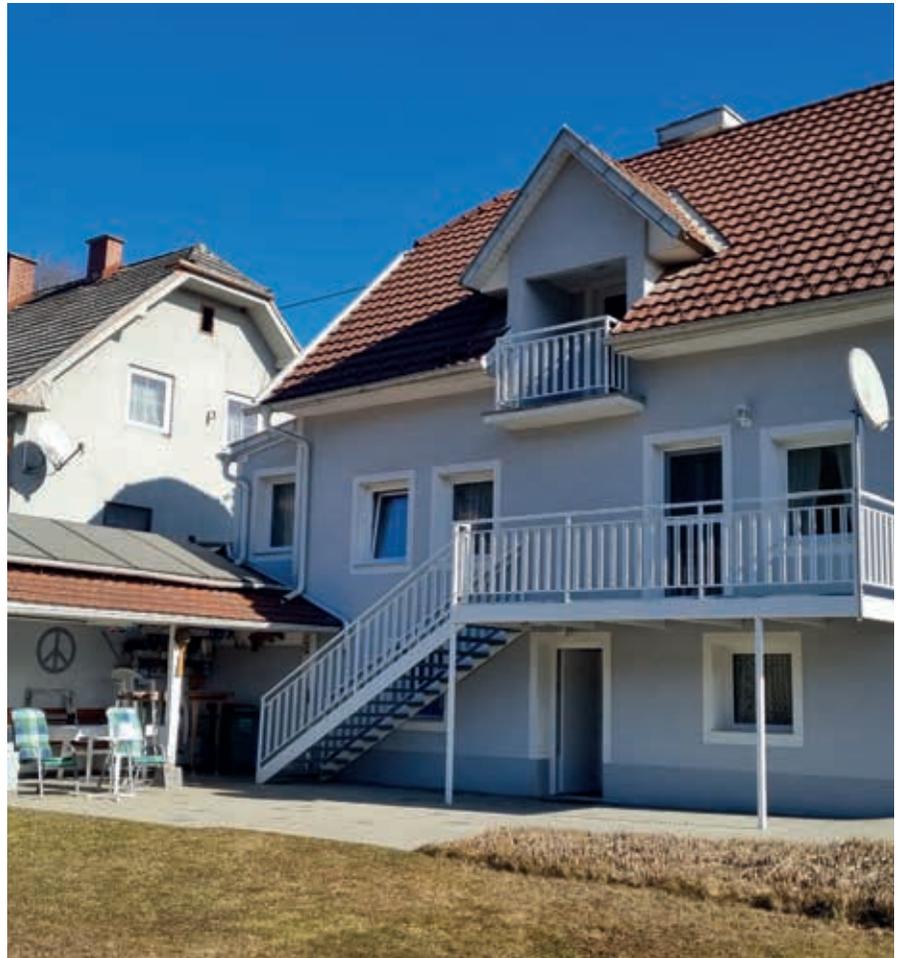
Ein großes Thema ist auch die Sanierung. Gestiegene Heizkosten und auch der neue Fokus auf Nachhaltigkeit führen bei Eigentümer:innen und Käufer:innen zum Wunsch nach mehr Informationen. Aktuell werden die meisten Gutachten, die vom Bewertungsteam der s REAL erstellt werden, im Zusammenhang mit einer 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.

Asmira Slamnik
Robert Haubiz
Geschäftsführer:in

High- lights

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



9373 Klein St. Paul: Einfamilienhaus

Schmuckes Haus auf einem schönen Grundstück in einer Siedlung in sonniger Lage. Erbaut 1955, 2002/03 komplett saniert, laufend in Schuss gehalten. Fünf Zimmer, Balkon, Keller. Fernwärmeheizung, Glasfaseranschluss. 793 m² Grundfläche, 132 m² Wohnfläche. HWB 203 kWh/m²a, KP € 215.000.

Kontakt: Walter Steinlechner, Tel. 0664 1845640, walter.steinlechner@sreal.at



9073 Viktring: Modernes Wohnen in Toplage

Attraktive, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit sonnigem ca. 10 m² großen Südbalkon. Herrlicher Grünblick, hochwertige Ausstattung, offener Wohn- und Essbereich. In bester Lage von Viktring mit perfekter Infrastruktur, in Wörthersee- und Universitätsnähe. HWB 38 kWh/m²a, fGEE 0,78, KP € 269.000.

Kontakt: Mag. Angelika Herndl-Schinnerl
Tel. 0664 818 41 16, angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9831 Flattach: Apartmenthaus nahe Mölltaler Gletscher

Umgeben von der mächtigen Mölltaler Naturlandschaft liegt dieses Haus mit acht Apartments und einer großzügigen Privatwohnung am Fuße des Mölltaler Gletschers – perfekt durchdacht und mit viel Liebe zum Detail! Energieausweis in Arbeit. KP auf Anfrage.

Kontakt: Gaby Gugganig, MBA, Tel. 0676 94 80 300, gaby.gugganig@sreal.at

INHALT

Highlights	2
my-sreal.at	4
Sanieren	8
Projekt Moosburg	13
Klagenfurt	14
Feldkirchen	19
Kärnten/Osttirol	21
Spittal	25
Wolfsberg/Völkermarkt	28
St. Veit/Glan	32
Lienz	35

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

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



Bewerten

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

IMPRESSUM

Redaktion: Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol RealitätenvermittlungsgesmbH, 9020 Klagenfurt
Internet: www.sreal.at

Fotos: k25 Werbeagentur GmbH, Shutterstock, AdobeStock, ELISABETH CICHON photography
Hersteller: SDT/Druckbotschafter, Klagenfurt

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

Medieninhaber und Herausgeber: Sparkassen Real Service für Kärnten und Osttirol RealitätenvermittlungsgesmbH, Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt, T +43 5 0100 - 30610
Geschäftsführer: Asmira Slamnik, Robert Haubiz

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

**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

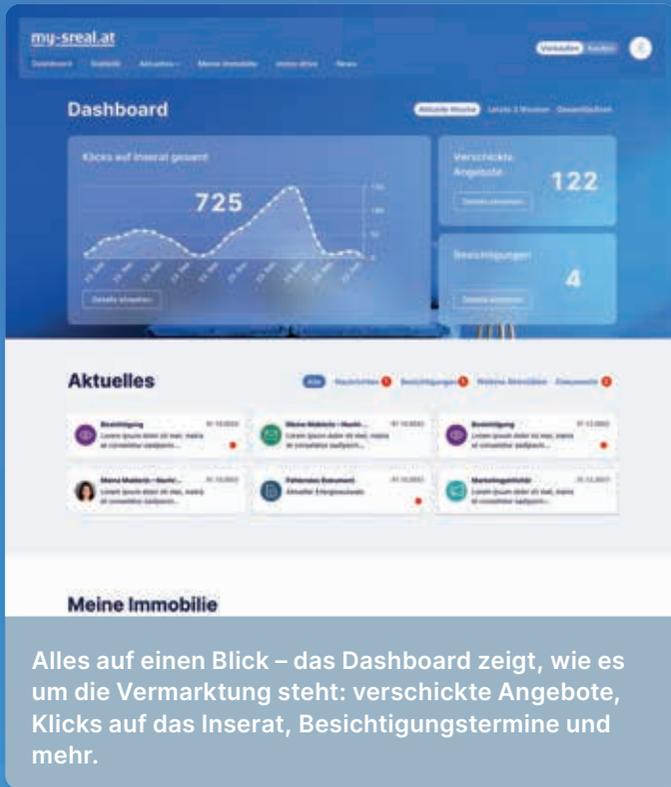
Mit dem Wert seiner eigenen Immobilien setzt man sich dann auseinander, wenn ein Verkauf in Betracht gezogen wird, aber auch bei einer Erbschaft oder Schenkung. Man liest viel über die Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten, weiß aber oft selbst nicht, wie die eigenen vier Wände in Bezug auf den 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.

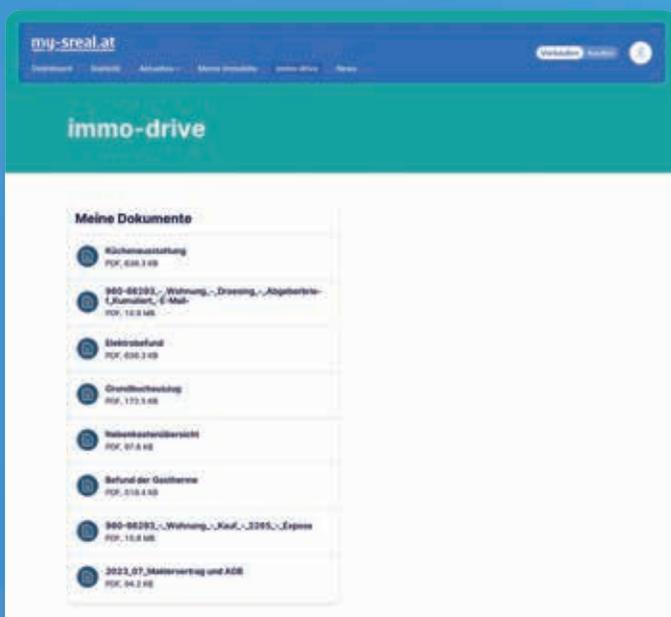
Mit der Marktanalyse und der Wohnwert Light Berechnung finden sich im Portal alle Tools für Sucher:innen, um beim Immobilienerwerb die richtige Entscheidung zu treffen. Ein Marktbericht zu jeder Immobilie mit noch umfangreicheren Daten zur Lage ist bereits in Arbeit und wird bald ebenfalls kostenfrei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

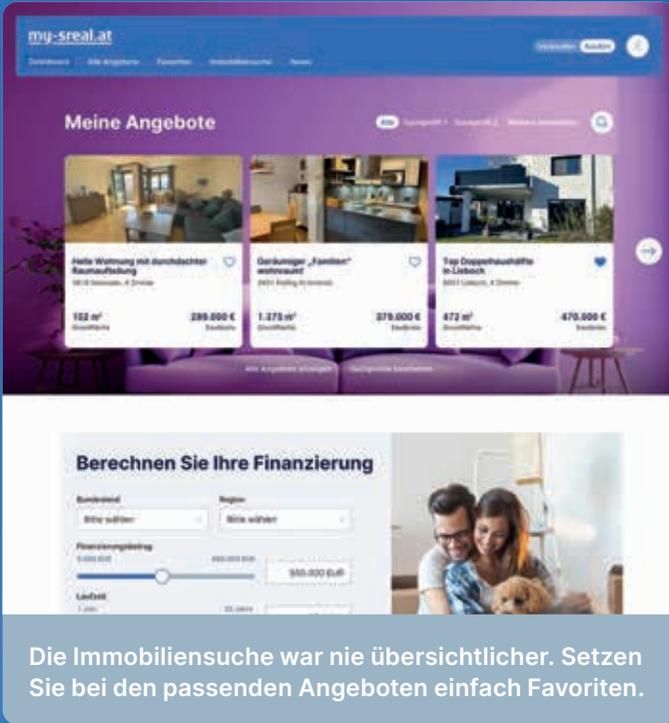


Dank Marktanalyse kennen sich alle aus. Gastronomie top! Bildung so lala? Setzen Sie Ihre Prioritäten bei der Suche.



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.

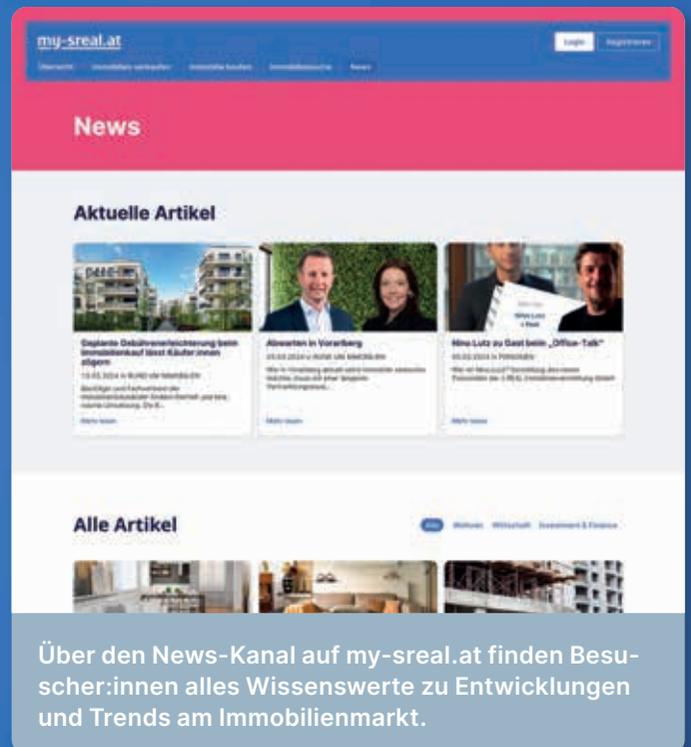
s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch weiß, dass Kund:innen heute einen höheren Anspruch haben: „Sie sind es bei Dienstleistungen gewohnt, Informationen 24/7 digital abrufen zu können, und wollen nicht auf Updates warten müssen.“ Die neuen Möglichkeiten des Portals erweisen sich als die richtige Antwort 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 m² 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 m² großen Grundstück. Baujahr: 1967, 30 m² Keller, 80 m² Erdgeschoss, 60 m² 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



9062 Moosburg: future living! – Leben Sie modern und zukunftssicher

Dieses wunderschöne Neubauprojekt ist der perfekte Ort, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Mit einem erstklassigen Erstbezug und einer fantastischen Lage bietet es alles, was Sie für ein komfortables und bequemes Leben benötigen.

- Modernes und zukunftsorientiertes Haus
- Zweigeschoßiges Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
- Von 46 bis 91 m² Wohnfläche
- Großzügige Freiflächen (Balkon oder Terrasse + großer Eigengarten)
- 8 Carports
- Verbauung PV-Anlage
- Beziehbar ab Herbst 2025
- KP Wohnungen ab € 196.500,-
- KP Parkplatz € 7.500,-
- HWB: 44,4 und fGEE: 0,52

Gina-Marie Brunner

T +43 664 88851912 | gina-marie.brunner@sreal.at

s REAL Klagenfurt
Bahnhofstraße 8, 9020 Klagenfurt

Franchisenehmerin



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

Vertriebsassistentin



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

Unsere Immobilienspezialist:innen



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



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

Mehr Service rund um Ihre Immobilie.

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

S REAL
Immobilien



9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring: Schickes, modernes Wohnen in Viktring

Attraktiv, schick und charmant - so kann man diese 3 Zimmerwohnung in Top Lage in 3 Worten beschreiben. Die Wohnung hat ca. 66 m² Wohnfläche zzgl. großem Südbalkon, 1 Tiefgaragenplatz ist inklusive. Diese Dreizimmerwohnung in einer sehr begehrten Lage von Klagenfurt bietet Ihnen nicht nur eine ideale Wohnlage, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und einen herrlichen Grünblick. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage (mit Lift) eines modernen Wohnhauses. Ein großer Kellerabteil gehört natürlich auch dazu

66,16 m² Wfl.
HWB 38

2 Zimmer
fGEE 0,78

1 Balkon

Kaufpreis: € 269.000
T +43 664 818 41 16

angelika.herndl-schinnerl@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3715



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Kleines Nest mit Grünblick

Diese entzückende, charmante Einzimmerwohnung liegt im beliebten Stadtteil Welzenegg. In ein paar Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad die Innenstadt von Klagenfurt, der Radweg liegt direkt vor der Türe. Eine Bushaltestelle befindet sich auch in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung liegt im 1. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses und hat ca. 30 m² zzgl. einer sonnigen Westloggia. Nach einer Renovierung steht die Wohnung nun zum Einzug bereit. Koffer packen, einziehen und wohlfühlen! Ein Kellerabteil ist auch dabei und ein Carport kann um € 8.500,- dazugekauft werden.

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

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



9170 Ferlach: Sonnige, attraktive 2 Zimmerwohnung in Ferlach

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Büchsenmacherstadt Ferlach in Kärnten! Diese wunderschöne Wohnung in der 2. Etage (ohne Lift) bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und gemütliches Wohnen benötigen. Mit einer Fläche von ca. 60 m² ist sie perfekt für Singles oder Paare geeignet. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem gepflegten und ansprechenden Ambiente empfangen. Die helle und freundliche Atmosphäre lädt direkt zum Wohlfühlen ein. Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, ein Badezimmer (mit Fenster), eine Küche, WC und einen Abstellraum.

60,2 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Balkon
 HWB 69 | fGEE 1,09

Kaufpreis: € 129.000 | **Obj.-Nr. 1085/3709**
 T +43 664 818 41 16 | angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Kleines gemütliches Café im Zentrum

Dieses kleine Cafe befindet sich in guter, zentraler Lage inmitten der Klagenfurt Innenstadt und sucht einen neuen Mieter, der das Potential erkennt und nach einer Renovierung sein eigenes Kaffeehaus eröffnen will! Zur Verfügung stehen ca. 60 m² Nutzfläche und ein Kellerraum. Wenn Sie dabei sind Ihre berufliche Zukunft im Gastgewerbe zu finden, dann vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin!

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

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



9020 Klagenfurt am Wörthersee: 4 Zimmer Eigentumswohnung Nähe Zentrum

Sonnige, attraktive Wohnung in zentraler Stadtrandlage. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses. Neben 3 Schlafzimmern gibt es eine große Wohnküche und einen geräumigen Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Westloggia, ein Badezimmer mit Badewanne, ein WC und zwei Abstellräume. Der Zustand der Wohnung ist gepflegt. Ein wunderschöner und großzügig angelegter Allmeingarten mit einem Spielplatz erwartet Sie und Ihre Familie.

91,19 m² Wfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 62,85

Kaufpreis: € 209.000 | **Obj.-Nr. 1085/3720**
 T +43 664 818 41 16 | angelika.herndl-schinnerl@sreal.at



9201 Krumpendorf am Wörthersee: Nur 2 Minuten vom See entfernt

In der Nähe des wunderschönen Wörthersees und nur einige Gehminuten des öffentlichen Parkbades von Krumpendorf, befindet sich diese 3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wfl. von ca. 72 m². Hier können Sie nach Ihren Wünschen gestalten, da ein Generalsanierungsbedarf besteht. Die Aufteilung der Wohnung ist sehr praktikabel und die Lage in Krumpendorf ist ein besonders beliebtes Wohngebiet. Die gesamte Infrastruktur wie eine Grundschule sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und eine städtische Busanbindung ist auch gegeben.

72,64 m² Wfl. | 3 Zimmer | HWB 70
fGEE 1,81

Kaufpreis: € 159.000
T +43 664 220 63 31

Obj.-Nr. 1085/3558
cornelia.schmid@sreal.at



9201 Krumpendorf am Wörthersee: Die perfekte Startwohnung in unmittelbarer Seennähe!

Diese Wohnung mit einer Wfl. von ca. 50 m² aufgeteilt auf zwei Zimmer befindet sich in sehr begehrter Lage von Krumpendorf in der Nähe des öffentlichen Parkbades von Krumpendorf. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Einrichtungen, wie einer Apotheke, einer Schule, einem Supermarkt und dem Bahnhof. Die Wohnung bietet einen Wohn- und einen Schlafbereich, ein kleines Bad, eine Küche und einen Abstellraum. Die Immobilie ist mit dem Kaufpreis von € 139.000,- eine sehr gute und leistbare Investition. Ein Kellerabteil ist natürlich auch vorhanden. Ein überdachter Stellplatz Nr. 44 kann zusätzlich zum Kaufpreis von € 8.500,- gekauft werden.

50,06 m² Nfl. | HWB 56,90 | fGEE 1,79

Kaufpreis: € 139.000
T +43 664 220 63 31

Obj.-Nr. 1085/3687
cornelia.schmid@sreal.at



9122 St. Kanzian am Klopeiner See: Leistbare 3 Zimmer Wohnung in idyllischer Ruhelage

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

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

Kaufpreis: € 139.000
T +43 664 220 63 31

Obj.-Nr. 1085/3630
cornelia.schmid@sreal.at



9330 Althofen: Entzückende Kleinwohnung

Diese entzückende und sehr helle ca. 45 m² große Wohnung mit 1,5 Zimmer, vorgelagertem Wintergarten und Sonnenterrasse liegt im Souterrain einer Anlage, mitten im Grünen von Treibach Althofen. Zur Wohnung gehört ein kleines Kellerabteil mit ca. 2,47 m² und ein Garagenplatz zu einem Kaufpreis von € 10.000,- Die Betriebskosten für die Garage betragen monatlich € 32,48. Sie ist ab sofort verfügbar! Das Objekt unterliegt dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und dieses ist bei der Mietzinsbildung bei einer Vermietung anzuwenden. Ich freue mich über Ihren Anruf!

45,14 m² Wfl. | 45,14 m² Nfl. | 1,5 Zimmer
1 Terrasse | HWB 155,68 | fGEE 2,15

Kaufpreis: € 69.000
T +43 664 220 63 31

Obj.-Nr. 1085/3704
cornelia.schmid@sreal.at



9073 Klagenfurt,07.Bez.:Viktringer Vorstadt: Großzügiges Haus in sehr gefragter Lage von Viktring

Willkommen in dieser gepflegten und großzügigen Liegenschaft, die sich perfekt als Ein oder Zweifamilienhaus eignet. Mit 7 Zimmern auf 3 Ebenen, einem wunderschön angelegten Garten, einer Süd/Terrasse, 2 Garagen plus Geräteraum, einem angebauten Wintergarten im Erd- und Obergeschoss, 3 WCs und 2 Dusch/Bädern bietet Ihnen dieses Haus jede Menge Platz und Komfort.

174 m² Wfl.
7 Zimmer
HWB 179

897 m² Garten
1 Balkon
fGEE 2,47

1.048 m² Grdfl.
2 Loggias

Kaufpreis: € 749.000
T +43 664 220 63 31

cornelia.schmid@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3689



9523 Villach: Großzügiges Liegenschaft in Top Lage von Villach

Die teilunterkellerte Liegenschaft mit einer Nfl. von ca. 220 m² auf zwei Ebenen wurde ca. 1974 erbaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine 4 Zimmer Wohnung mit direktem Zugang zum Garten und den Terrassenflächen. Der Kachelofen im Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Wohnung. Die 4 Zimmer Wohneinheit im 1. Stock ist von innen und außen begehbar. Vom Wohnzimmer und dem Balkon hat man einen herrlichen Rundumblick auf die Karawanken.

ca. 220 m² Nfl.
1 Balkon
fGEE 4

870 m² Grdfl.
1 Terrasse

7 Zimmer
HWB 192,90

Kaufpreis: € 459.000
T +43 463 507 477

marion.widmann@sreal-klagenfurt.at

Obj.-Nr. 1085/3668

s REAL Feldkirchen
 Sparkassenstraße 1a, 9560 Feldkirchen

Unsere Immobilienspezialistin



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

Unsere Vertriebsassistentin



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



9062 Moosburg: Großzügiges Familien-Wohnhaus zum Top-Preis

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

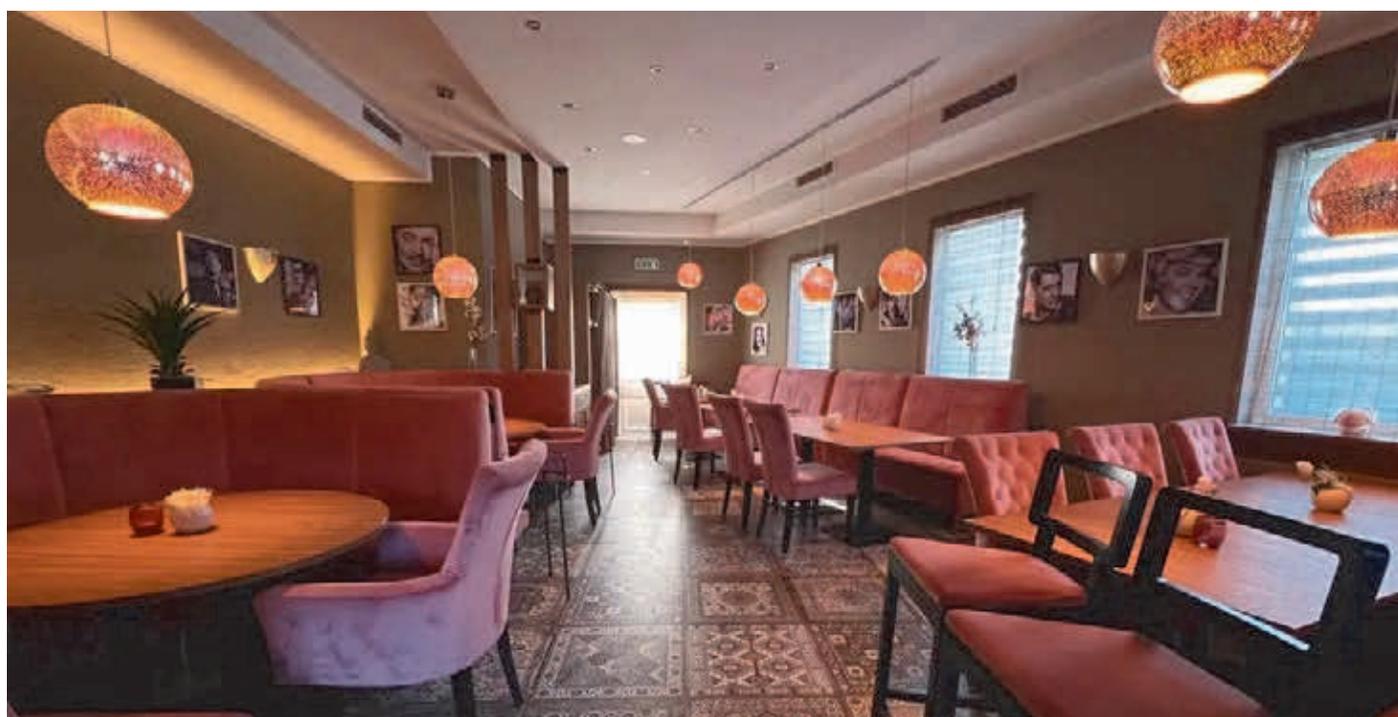
158 m² Wfl.
 6 Zimmer
 HWB 305

266 m² Nfl.
 1 Balkon
 fGEE 3,51

993 m² Grdfl.
 1 Loggia

Kaufpreis: € 265.000
 T +43 664 887 565 12

Obj.-Nr. 1085/3698
 barbara.friessnegg@sreal.at



9210 Pörschach am Wörther See: Eröffnen Sie Ihr Traumrestaurant am Wörthersee-Perfekte Lage und Ausstattung

Dieses Restaurant präsentiert sich nach umfangreichen Investitionen in einem sehr hochwertigen und modernen Look. Es bietet ca. 70 Sitzplätze innen und ca. 80 Sitzplätze auf der überdachten Terrasse. Die Restaurantküche ist modern und voll ausgestattet. Nutzen Sie jetzt diese einzigartige Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses charmanten Restaurant am Wörther See. Zum Netto-Kaufpreis kommt noch die Mehrwertsteuer.

586,8 m² Nfl.
 HWB 120

1.002 m² Grdfl.
 fGEE 5,3

1 Terrasse

Kaufpreis: € 950.000
 T +43 664 887 565 12

barbara.friessnegg@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3707



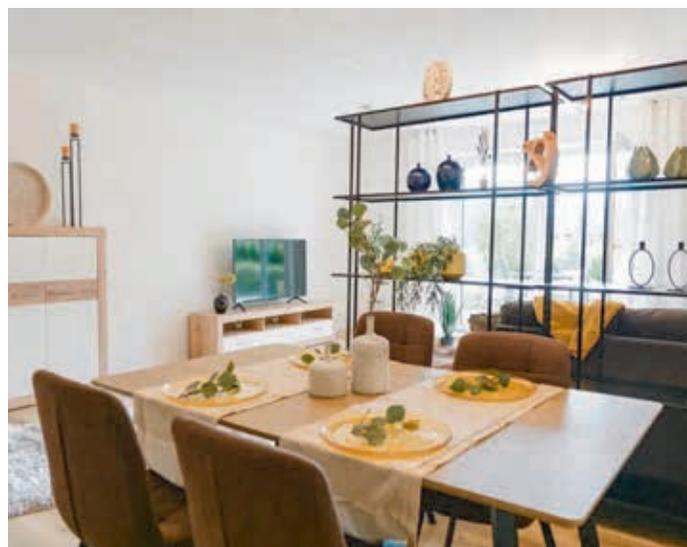
9551 Bodensdorf: Wohnen am See - Attraktive Eigentumswohnung mit Garten

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

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

Kaufpreis: € 235.000
T +43 664 887 565 12

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



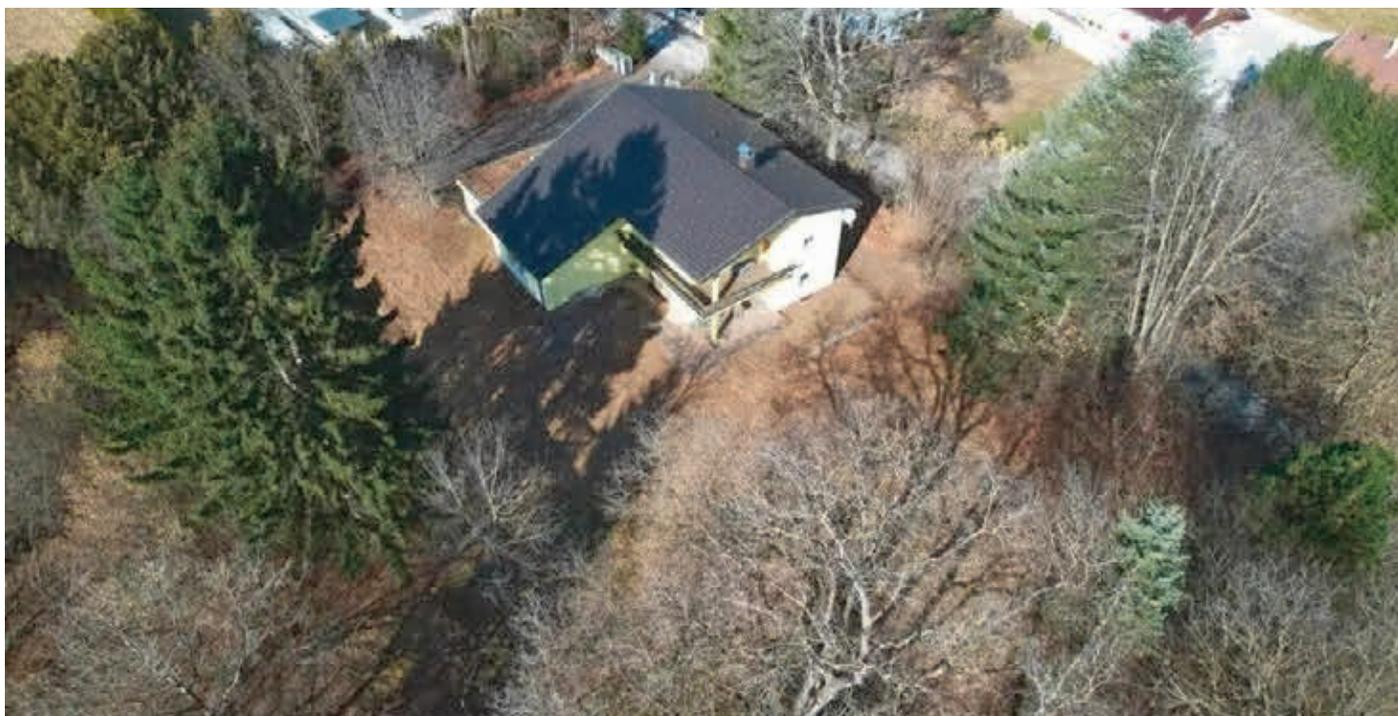
9551 Bodensdorf: Wohnen am Ossiacher See - Eigentumswohnung zum Wohlfühlen

Entdecken Sie Ihren Traum vom Wohnen am schönen Ossiacher See! Diese einzigartige Immobilie befindet sich in Bodensdorf am Ossiacher See in Kärnten und bietet alles, was Sie für ein modernes und entspanntes Leben am See benötigen. Die 2 Zi.-Wohnung TOP 2 ist möbliert und befindet sich im Erdgeschoss einer neu adaptierten Wohnanlage. Sie verfügt über eine gut geschnittene Wohnfläche von ca. 72 m², die sich auf ein geräumiges Wohnzimmer mit Küche und Essecke, ein Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer, einen Vorraum mit Garderobe und ein separates WC aufteilt. Der Wohnkomfort wird durch einen eigenen Garten, zwei Terrassen und 2 PKW-Stellplätze noch erhöht. Das Strandbad ist in wenigen Minuten auch zu Fuß erreichbar. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen am Ossiacher See.

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

Kaufpreis: € 285.000
T +43 664 887 565 12

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



9560 Feldkirchen in Kärnten: Exklusive Wohnoase!

Dieses Haus befindet sich in einer beliebten Wohngegend und aufgrund der Größe des Grundstückes, der Lage und Situierung, eignet sich diese Liegenschaft auch sehr gut für ein Projekt. Mit einer Wohnfläche von 221m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde teilweise saniert und präsentiert sich in recht gutem Zustand.

221 m ² Wfl.	5.333 m ² Grdfl.	6 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 142
fGEE 1,78		

Kaufpreis: € 598.000
T +43 664 887 565 12

barbara.friessnegg@sreal.at

Obj.-Nr. 1085/3713

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

Geschäftsführer **Vertriebsassistentin**




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

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

Unsere Immobilienspezialist:innen




Lukas Alexander Fasching
M +43 664 88998620
lukas.fasching@sreal.at

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



9073 Klagenfurt am Wörthersee: Erlebe Wohnkomfort in Viktring

Diese charmante Gartenwohnung befindet sich im EG einer Wohnhausanlage der REAL - Wohnbau und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Mit einer Wohnnutzfläche (inkl. Loggia) von 104,18 m² und drei Zimmer ist diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien geeignet. Herzstück der Wohnung bildet der gemeinsame Wohn-Essbereich mit angrenzenden Küchenraum. Von dort gelangen Sie auf die ebenerdige Loggia mit Zugang zum Eigengarten (115,59 m²). Bad und WC sind getrennt. Zwei geräumige Schlafzimmer, ein Vorraum und ein Abstellraum vervollständigen das Wohnerlebnis.

86,96 m² Wfl.

Fernwärme
Autoabstellplatz im
Freien

104,18 m² Nfl.

Kellerabteil
HWB 38

3 Zimmer
TG-Parkplatz
fGEE 0,78

Kaufpreis: € 345.000
T +43 5 0100 - 26530

Obj.-Nr. 2838/1068
robert.haubiz@sreal.at



9062 Moosburg: Traumhaftes Einfamilienhaus - Komfort, Natur & beste Lebensqualität!

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet diese Immobilie alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Vom Eingangsbereich aus lassen sich der offene Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, zwei Schlafzimmer, ein separates Zimmer sowie das getrennte Bad vom WC betreten. Die gemütliche Terrasse mit Zugang zum liebevoll angelegten Garten lädt gerne zum Verweilen ein.

ca. 140 m² Nfl.
Luftwärmepumpe
HWB 56

1.052 m² Grdfl.
Garage
fGEE 0,70

1 Terrasse
Teilunterkellerung

Kaufpreis: € 595.000
T +43 5 0100 - 26530

robert.haubiz@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1109



9073 Klagenfurt am Wörthersee: Amare Vita

Die Doppelhaushälfte befindet sich in sonniger & ruhiger Siedlungslage von Viktring. Neben dem offenem Wohn-Essbereich mit einer XL TV Wand, finden sich im Obergeschoß drei Schlafräume und ein Bad. Jede Räumlichkeit (auch der Hauswirtschaftsraum) verfügt über ein Fenster! Herrliche Terrassenflächen (nach Westen ausgerichtet) laden zum Verweilen ein. Ein Doppelcarport steht zum bequemen Parken der KFZ zur Verfügung.

131 m ² Wfl.	125 m ² Garten	347 m ² Grdfl.
4 Zimmer	1 Terrasse	Luftwärmepumpe
Doppelcarport	HWB 44	fGEE 0,73

Kaufpreis: € 645.000
T +43 5 0100 - 26530

Obj.-Nr. 2838/1128
robert.haubiz@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Zentrumsnah Wohnen - Nähe City Arkaden

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC einem großzügigen Wintergarten mit einer Fläche von 28 m², der ganzjährig nutzbar ist, da er beheizt und klimatisiert ist. Vom Wintergarten hat man einen wunderbaren Ausblick über die Stadt sowie auf die Karawanken. Inkludiert sind ein oberirdischer Stellplatz und ein Tiefgaragenparkplatz.

120 m ² Wfl.	5 Zimmer	Kellerraum
HWB 25,60	fGEE 0,84	

Kaufpreis: € 560.000
T +43 5 0100 - 26533

Obj.-Nr. 2838/1073
lukas.fasching@sreal.at



9300 St. Veit an der Glan: Einfamilienhaus mit herrlicher Dachterrasse

Alleinstehendes Reihenhaus mit ca. 131 m² Wohnfläche und ca. 59 m² Keller, davon ist ein Raum mit ca. 26 m² ausgebaut mit Heizung. Das Highlight ist die ca. 25 m² große Dachterrasse mit Blick über die Stadt St. Veit! Das Erdgeschoß ist durch seine Bauweise sehr offen und besonders hell: Essbereich, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, separates WC, Garderobe und Abstellraum. Vom Wohnbereich gelangt man auf die Westterrasse und in den liebevollen angelegten Garten. Das Untergeschoß teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Zimmer, Badezimmer.

156,9 m ² Wfl.	363 m ² Grdfl.	5 Zimmer
2 Terrassen	Doppelgarage	Kachelofen
Ölheizung	HWB 95,35	fGEE 1,57

Kaufpreis: € 395.000
T +43 5 0100 - 26535

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



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Lichtdurchflutete Penthousewohnung in Klagenfurt

Die Wohnfläche von ca. 121 m² erstreckt sich über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein zusätzliches WC, einen Abstellraum und einen offenen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche. Der zentrale Vorraum verbindet alle Räume. Ihre eigene ca. 111 m² große Dachterrasse können Sie vom Wohnzimmer, der Küche und vom Schlafzimmer aus betreten. Die Terrasse ist nach Südosten ausgerichtet und bietet somit einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Ein Tiefgaragenparkplatz ist im Eigentum sowie ein zugeordnetes Kellerabteil.

121 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Terrasse
HWB 108	fGEE 1,65	

Kaufpreis: € 449.000
T +43 5 0100 - 26530

Obj.-Nr. 2838/948
robert.haubiz@sreal.at



9074 Keutschach: Mehrfamilienhaus mit herrlichem Ausblick

Aufgeteilt auf drei Ebenen verfügt diese Immobilie über ca. 300 m² Wohnfläche. Derzeit wird nur das ausgebaute Dachgeschoß als eine Wohneinheit bewohnt. Das sanierte Obergeschoß bildet eine weitere große Wohneinheit. Das Erdgeschoß ist teilweise sanierungsbedürftig. Die Immobilie ist südseitig ausgerichtet und bietet eine herrliche Fernsicht von den großzügigen Balkonen und Terrassen. Nur ca. 3 km westlich der Ortschaft Keutschach am See liegt diese Immobilie etwas erhöht in einer herrlichen Ruhelage. Eine Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten und ausreichend Platz für Ideen!

295 m ² Wfl.	874 m ² Grdfl.	2 Balkone
2 Terrassen	HWB 155	fGEE 2,75

Kaufpreis: € 345.000
T +43 5 0100 - 26535

Obj.-Nr. 2838/1085
robert.truschnig@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Seltene Möglichkeit am Kreuzberg!

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Zweifamilienhaus, dass von der Eigentümerin im ersten Stock noch bewohnt wird. Dieses Geschoß wurde 1984 gebaut und besteht aus etwa 130 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoß wurde entkernt und befindet sich im Rohbau. Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert und gehört grundsaniert. Eine Doppelgarage ist auf der Liegenschaft vorhanden.

260 m ² Wfl.	1.108 m ² Grdfl.	HWB 195
fGEE 2,57		

Kaufpreis: € 640.000
T +43 5 0100 - 26530

Obj.-Nr. 2838/1025
robert.haubiz@sreal.at



9170 Ferlach: Großzügiges Wohnerlebnis

Sie wohnen auf 163 m², die Ihnen und Ihrer Familie genug Platz zum Wohnen und Verwirklichen bieten. Die Wohnung liegt im ersten Stock eines Mehrparteienhauses, die durch einen Stiegenaufgang erreichbar ist (kein Lift vorhanden!). Ein gemeinsamer lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die stillvoll eingerichtete Küche verfügt über eine kleine gemütliche Essecke sowie eine Speis. Gleich anschließend befindet sich das Gästezimmer. Bad und WC sind getrennt. Ein Schlafzimmer mit dazugehörigen Ankleideraum sowie ein weiteres Zimmer vervollständigen das Wohnerlebnis.

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

Kaufpreis: € 299.500
T +43 5 0100 - 26530

Obj.-Nr. 2838/1053
robert.haubiz@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Stadtwohnung in Klagenfurt - perfekt für Singles!

Diese Garconniere befindet sich im 2. Stock eines Mehrparteienhauses und ist mittels den Lift sowie dem Stiegenhaus gut erreichbar. Die Innenstadt von Klagenfurt kann bequem aus mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden. Die City Arkaden sind nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Auf einer Fläche von 30,44 m² bietet Ihnen diese Wohnung ein geräumiges und helles Zimmer mit einer funktionsfähigen Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen kleinen Vorraum. Der 4,25 m² große Balkon ist westseitig ausgerichtet und bietet einen angenehmen Blick in die parkähnliche Grünfläche der Wohnanlage.

30,45 m ² Wfl.	1 Zimmer	1 Balkon
Kellerabteil	Tiefgaragenplatz	Fernwärme
HWB in Erstellung		

Kaufpreis: € 154.000
T +43 5 0100 - 26530

Obj.-Nr. 2838/1097
robert.haubiz@sreal.at

s REAL Villach
Moritschstraße 11, 9500 Villach

Unsere Immobilienspezialist:innen



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



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



9631 Tröpolach: Ferienraum am Nassfeld

Dieses Ferienapartment auf der Sonnenalpe Nassfeld eignet sich ideal zum Abschalten vom hektischen Alltag. Die Wohnfläche von 99 m² erstreckt sich über drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein zusätzliches WC und einen offenen Wohn-Essbereich mit Zugang zur großzügigen Terrasse. Die Terrasse bietet einen direkten Blick auf die Skipiste und ist nach Süd-West ausgerichtet. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen und rundet das Wohlfühlambiente ab. An kalten Wintertagen sorgt der Kamin für wohlige Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre.

99,81 m² Wfl.
Skistall

1 Balkon
2 TG-Parkplätze

Kellerabteil
HWB 38,80

Kaufpreis: € 480.000
T +43 5 0100 - 26534

Obj.-Nr. 2838/1070
gina-marie.brunner@sreal.at



9521 Treffen am Ossiacher See: Geräumiger Familienraum

Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² und 3 Zimmern bietet Ihnen diese Wohnung eine ideale Grundlage für ein neues Zuhause. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses und kann nur über die Stiege erreicht werden (kein Lift vorhanden). Die Wohnung verfügt über einen gemeinsamen Wohn-Essbereich mit einer neuen funktionalen Einbauküche. Von dort aus kann die Loggia betreten werden. Das Badezimmer und WC sind getrennt. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum bietet Platz zur Verstauung. Zwei Zimmer vervollständigen das Raumlebnis. Vom Vorraum aus können alle Räume der Wohnung zentral betreten werden.

77,81 m² Wfl.
1 Loggia
Garage

82,75 m² Nfl.
Fernwärme
HWB 72,40

3 Zimmer
Kellerabteil
fGEE 1,11

Kaufpreis: € 205.000
T +43 5 0100 - 26534

Obj.-Nr. 2838/1107
gina-marie.brunner@sreal.at



9020 Klagenfurt am Wörthersee: Baurecht-Anlegerhit im Zentrum von Klagenfurt

Das im Jahr 2020 fertiggestellte Gebäude wurde gezielt für Anleger konzipiert. Alle Wohnungen werden durch einen Mietenpool vermietet. Diese Wohnung, gelegen im 1. Stock eines Mehrparteienhauses in Klagenfurt, ist über einen Stiegenaufgang sowie einen Lift zugänglich. Sie verfügt über eine Wohnfläche von 68 m² und 3 Zimmern, was eine ideale Grundlage für Vermietungszwecke darstellt. Ein schöner heller Balkon rundet die Wohnfläche ab.

68,4 m² Wfl.
Kellerabteil
fGEE 0,75

3 Zimmer
Tiefgaragenplatz

1 Balkon
HWB 29,90

Kaufpreis: € 220.000
T +43 5 0100 - 26534

Obj.-Nr. 2838/1090
gina-marie.brunner@sreal.at

s REAL Spittal/Drau
Hauptplatz 3, 9871 Seeboden

Unsere Immobilienspezialistin



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

Unsere Vertriebsassistentin



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

Mehr Service rund um Ihre Immobilie.

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

s REAL
Immobilien



9800 Spittal an der Drau: Modernes Wohnhaus mit schönem Garten in absoluter Ruhelage Nähe Spittal Drau

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in der malerischen Naturkulisse der Drau am Stadtrand von Spittal an der Drau! Diese charmante Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen können - eine ruhige Lage, atemberaubende Natur, moderne Ausstattung und eine perfekte Verkehrsanbindung.

129 m² Wfl.
1 Balkon
fGEE 0,57

1.216 m² Grdfl.
1 Terrasse

4 Zimmer
HWB 39

Kaufpreis: € 419.000
T +43 4762 82200

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1115



9853 Gmünd: NEUER PREIS! Ihr Traumhaus in sonniger Ruhelage zwischen Gmünd und Malta im Maltatal

Einziehen und Wohlfühlen - Im Tal der stürzenden Wasser wenige Autominuten von der Künstlerstadt Gmünd entfernt, finden Sie diese Ruheoase in traumhafter Bergkulisse. Großzügiger Wohnkomfort auf 3 Etagen zzgl. Keller, Garten, großer Terrasse und Pool. Dieses Landhaus kombiniert eine gute Raumaufteilung mit absoluter Gemütlichkeit. Der ideale Platz um Ruhe zu finden und Kraft zu schöpfen. Nähe zur Natur und den fließenden Gewässern, fernab von Hektik und Stress.

170 m² Wfl.
2 Balkone

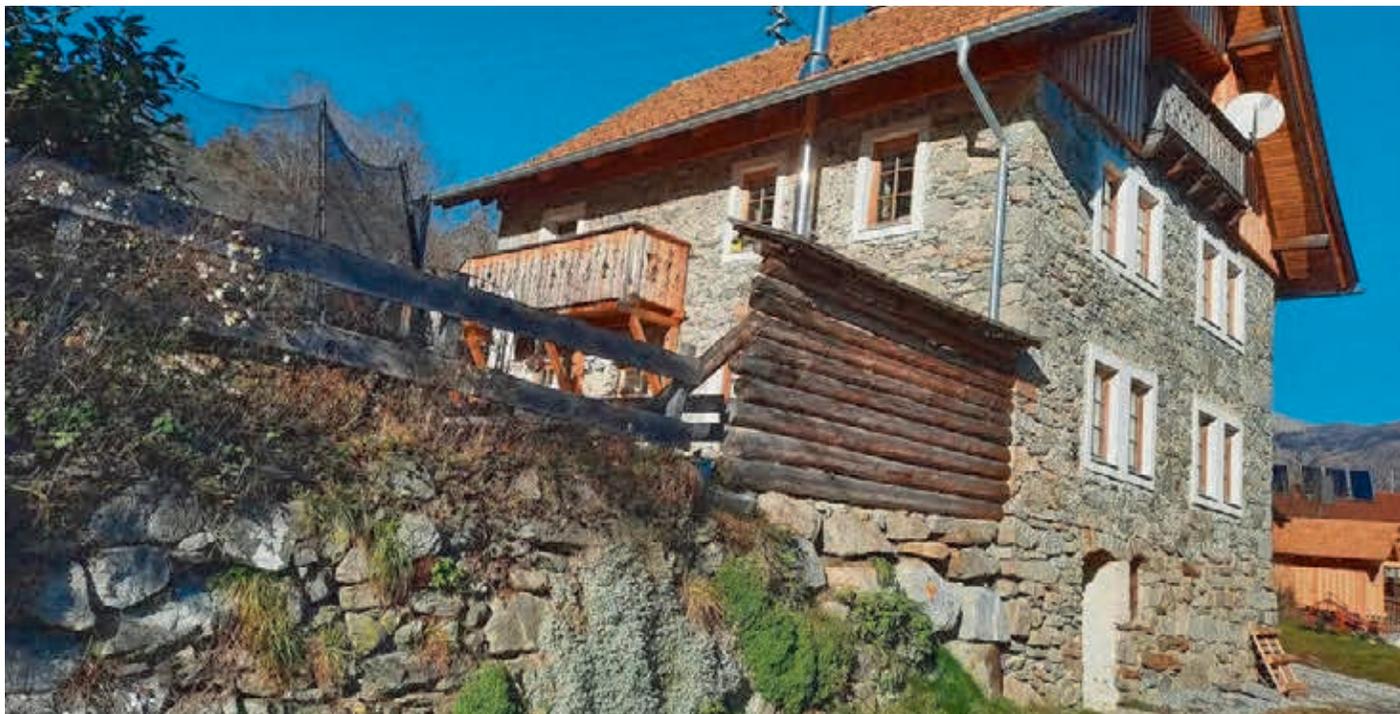
859 m² Grdfl.
2 Terrassen

6,5 Zimmer
HWB 73

Kaufpreis: € 595.000
T +43 4762 82200

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1112



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

Alt trifft Neu, absolute Naturlage - Schon beim Betreten werden Sie das einzigartige Raumklima und die Naturmaterialien mit allen Sinnen wahrnehmen. Im Nebengebäude befinden sich Stallungen für Pferde od. Alpakas. Das großzügige Grundstück befindet sich hinter dem Haus und kann leicht bewirtschaftet werden. Eine eigene Quelle und ein Bachlauf mit Mühlenrecht können die Selbstversorgung sichern. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit um GESUND zu Wohnen!

160 m² Wfl.
1 Balkon

ca. 39.300 m² Grdfl.
2 Terrassen

6 Zimmer
HWB 1

Kaufpreis: € 698.000
T +43 4762 82200

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1066



9872 Millstatt am See: Die Gelegenheit Ihren Wohntraum am Millstätter See zu verwirklichen

WOHNEN, wo andere Urlaub machen? Dieser Traum kann wahr werden. Auf dem Sonnenplateau über dem Millstätter See, inmitten der wunderschönen Bergwelt Kärntens, befindet sich dieses Wohnhaus mit Einliegerwohnung. Das Highlight dieses Hauses ist zweifellos der atemberaubende Ausblick. Jeden Tag können Sie hier die Schönheit der Natur genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

170 m² Wfl.
2 Balkone

1.341 m² Grdfl.
1 Terrasse

6 Zimmer
HWB 192,50

Kaufpreis: € 635.000
T +43 4762 82200

bernadett.weber@sreal.at

Obj.-Nr. 2838/1116



9872 Millstatt am See: Seeblick ohne Grenzen, moderne Ferienwohnung in einzigartiger Aussichtslage am Millstätter See

Großzügig aufgeteilte Wohnung in traumhafter Aussichtslage auf den Millstätter See. Von jedem Zimmer bietet sich durch die Panoramafenster ein imposanter und einzigartiger Blick. Der Wohnbereich mit offener Küche lässt keine Wünsche offen - ausreichend Platz zum gemeinsamen Verweilen mit der Familie. Zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Zweitbalkon bieten Gemütlichkeit und Ruhe. Eine ideale Gelegenheit den Millstätter See eindrucksvoll zu genießen und modern zu wohnen, ob als Ferienwohnung zur Eigennutzung oder zum Vermieten, Beides lohnt sich. Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Die Wohnung ist aufgrund der Zweitwohnsitzwidmung der ideale Ferienwohnsitz und kann direkt bezogen werden (auf Wunsch inkl. Möbel).

74 m² Wfl.
HWB 95

3 Zimmer

2 Balkone

Kaufpreis: € 389.000
T +43 4762 82200

Obj.-Nr. 2838/1106
bernadett.weber@sreal.at



9872 Millstatt am See: Wohnung - Lindenhof mit exklusiven Seezugang und Seeberührung in Millstatt am Millstätter See

Diese Rarität befindet sich im Herzen der Altstadt von Millstatt im ehemaligen Grandhotel Lindenhof in absoluter Ruhelage. Nutzen Sie die Gelegenheit eine Wohnung mit Seezugang und hochwertiger Ausstattung zu erwerben. Ein großzügiger Wohnraum mit Einbauküche und Zugang zum Seeblick-Westbalkon in den Innenhof lässt keine Wünsche offen. Die hohen Räume und die Altbaunostalgie schaffen einen gemütlichen Freiraum. Die gut durchdachte Raumaufteilung ist auf den Komfort von heute abgestimmt. Im schön gestalteten Innenhof des Gebäudes spürt man die Naturverbundenheit mit der 1000-jährigen Linde und kann den Berg- und Seeblick genießen. Am exklusiven Seezugang bietet sich auf dem Sonnendeck ein spektakulärer Ausblick auf den Millstätter See.

77 m² Wfl.
HWB 134,50

3 Zimmer
fGEE 1,98

1 Balkon

Kaufpreis: € 478.000
T +43 4762 82200

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

s REAL Wolfsberg und Völkermarkt

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

Unser Geschäftsführer



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

Hausverwaltung, Geschäftsführung „immoHaus“



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

Unsere Immobilienspezialist:innen



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



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



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

Unsere Kundenbetreuung



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

Mitarbeiterin Hausverwaltung



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



9431 St. Stefan: Einzigartiger Landsitz auf der Koralpe

Alm-Refugium der besonderen Art - genießen Sie abseits vom Trubel, inmitten der Natur, in absoluter Ruhelage mit Fernblick ins Lavanttal, diese außergewöhnliche Liegenschaft. Das architektonisch einzigartige Almchalet befindet sich auf ca. 1.350 m Seehöhe, mitten im Kärntner Wander- und Familienschigebiet "Koralpe". Dieses großzügige Anwesen ist ein wahre Oase für Naturliebhaber. Unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte hochwertig errichtet, bietet diese Liegenschaft ein einzigartiges Wohnerlebnis.

ca. 200 m² Wfl.
HWB 141,70

ca. 18.826 m² Grdfl.
fGEE 2,63

| 7 Zimmer

Kaufpreis: € 1.260.000
T +43 664 262 77 88

office@sreal-wolfsberg.at

Obj.-Nr. 1086/2972



9400 Wolfsberg: Büro- Geschäftshaus in perfekter Lage von Wolfsberg

Ehemaliges Hausarzt-Gebäude mit großer Wohnung in bester Lage Nähe LKH und Altstadt Wolfsberg. Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Büros, Ordinationen, etc. Vielseitig nutzbar. Insgesamt stehen ca. 290 m² Nutzfläche zur Verfügung. Barrierefreier Zugang. Doppelgarage, eigene Kundenparkplätze + öffentliche Parkplätze, Sofortübernahme möglich.

ca. 290 m² Nfl.
HWB in Erstellung

ca. 914 m² Grdfl.

| 1 Terrasse

Kaufpreis: € 860.000
T +43 664 262 77 88

office@sreal-wolfsberg.at

Obj.-Nr. 1086/3003



9400 Wolfsberg: ca. 112 m² Familienwohnung mit toller Raumaufteilung Nähe Stadionbad

Sofort beziehbare Wohnung in äußerst beliebter Wohnlage von Wolfsberg - Nähe LKH und Stadionbad mit bester Infrastruktur. ca. 112 m² Wohnfläche inkl. verglaster Loggia/Wintergarten. Tolle Grundrissgestaltung mit 3 Schlafzimmer und großzügigem Wohnbereich, 3. Obergeschoss mit Lift, süd-westseitig ausgerichtet, Zentralheizung, Parkplatz.

ca. 112 m² Wfl. | 4,5 Zimmer | HWB 91,50
fGEE 1,82

Kaufpreis: € 199.000
T +43 664 262 77 88

Obj.-Nr. 1086/2989
office@sreal-wolfsberg.at



9400 Wolfsberg: Wohnraum für zwei Personen und Gästebereich

Top-Wohnhaus in Wolfsberg-Reding mit bester Infrastruktur, ausgerichtet für einen 2-Personen-Haushalt, welcher Wert auf gediegenes Wohnen legt. Sehr komfortabel und großzügig ausgestattet. Sonnige Terrassen, Wellnessbereich, neue Photovoltaik-Anlage, großer Wohnkeller, u.v.m. Kleines, pflegeleichtes Grundstück. Sehr energiesparsam.

ca. 150 m² Wfl. | ca. 230 m² Nfl. | ca. 522 m² Grdfl.
HWB 77,10 | fGEE 0,97

Kaufpreis: € 349.000
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2998
office@sreal-wolfsberg.at



9431 St. Stefan: 3,5% BUWOG Wohnbonus - Familienfreundliche Gartenwohnung in Wolfsberg - Kleinedling

"DER BUWOG WOHNBONUS": Jetzt Grunderwerbsteuer sparen - beim Kauf einer BUWOG Eigentumswohnung übernimmt die Verkäuferin für Sie die 3,5% Grunderwerbsteuer. Aktion gültig bis 30.06.2024. Nutzen Sie die große Chance auf eine Top-gepflegte Gartenwohnung in familienfreundlicher, ruhiger Wohnlage im Süden von Wolfsberg. KP inkl. EUR 82.039,11 WBF-Darlehen.

ca. 80 m² Wfl. | ca. 68 m² Garten | 3,5 Zimmer
1 Balkon | HWB 73,80 | fGEE 0,97

Kaufpreis: € 183.000
T +43 4352 30 708

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



9470 St. Paul im Lavanttal: Preiswertes, kleines Wohnhaus bei St. Paul

Nettes Wohnhaus mit pflegeleichtem, kleinen Garten in ländlicher Wohnsiedlungslage Nähe St. Paul, in Granitztal. Sofortübernahme möglich, voll unterkellert. 4 Schlafzimmer, Nebengebäude mit Garage und großem Abstellraum.

ca. 120 m² Wfl. | ca. 395 m² Grdfl. | 6 Zimmer
1 Balkon | HWB 246,70 | fGEE 3,24

Kaufpreis: € 168.000
T +43 4352 30 708

Obj.-Nr. 1086/2976
office@sreal-wolfsberg.at



9433 St. Andrä: 3,5% BUWOG Wohnbonus - Teilsanierte Eigentumswohnung in St. Andrä

"DER BUWOG WOHNBONUS": Jetzt Grunderwerbsteuer sparen - beim Kauf einer BUWOG Eigentumswohnung übernimmt die Verkäuferin für Sie die 3,5% Grunderwerbsteuer. Aktion gültig bis 30.06.2024. Gepflegte Wohnung mit Loggia und Blick ins Grüne in ruhiger, stadtnaher Lage, 2. Obergeschoss. Gute Raumaufteilung, Kellerabteil, Parkplatz vor dem Haus, großer Kinderspielplatz, gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer, sofort beziehbar.

ca. 74 m ² Wfl.	3,5 Zimmer	1 Loggia
HWB 81,20	fGEE 1,22	
Kaufpreis: € 114.000		
T +43 4352 30 708		
Obj.-Nr. 1086/2988		
office@sreal-wolfsberg.at		



9431 St. Stefan: Gemütliches Almhaus mit Ausblick auf ca. 1.400 m Seehöhe

Ferienwohnhaus mit herrlichem Ausblick über das Lavanttal, inmitten einer ruhigen Ferienhaussiedlung im Wander- und Familienschengebiet Koralpe. Sehr ruhig und sonnig gelegen. Derzeit sind im Haus Schlafplätze für 7 Personen, sowie 2 Badezimmer vorhanden. Kachelofen und Pellets-Kaminofen für ein behagliches Wohngefühl. Carport mit Abstellraum. Schönes Grundstück mit alpiner Bepflanzung.

ca. 100 m ² Wfl.	ca. 893 m ² Grdfl.	4,5 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 165,7
fGEE 1,7		
Kaufpreis: € 275.000		
T +43 664 262 77 88		
Obj.-Nr. 1086/3010		
office@sreal-wolfsberg.at		



9400 Wolfsberg: Einfamilienwohnhaus mit Gästewohnung

Qualitätsvolles Wohnhaus in Wolfsberg, in Gehdistanz zum Ortszentrum gelegen mit Top-Infrastruktur, sonnige Lage. ca. 200 m² Wohnfläche inkl. kleiner Gästewohnung im Untergeschoss. Photovoltaik mit 4,93 kWp Leistung. Garage. Schöner Gartenbereich mit Bäumen und Ziersträuchern bepflanzt, komplett eingefriedet. Sofort beziehbar.

ca. 200 m ² Wfl.	ca. 721 m ² Grdfl.	7 Zimmer
2 Balkone	1 Terrasse	HWB 157,60
fGEE 1,84		
Kaufpreis: € 328.000		
T +43 4352 30 708		
Obj.-Nr. 1086/3007		
office@sreal-wolfsberg.at		



9400 Wolfsberg: 3,5% BUWOG Wohnbonus - Gepflegte Eigentumswohnung in Bestlage von Wolfsberg

"DER BUWOG WOHNBONUS": Jetzt Grunderwerbsteuer sparen - beim Kauf einer BUWOG Eigentumswohnung übernimmt die Verkäuferin für Sie die 3,5% Grunderwerbsteuer. Aktion gültig bis 30.06.2024. Eigentumswohnung mit Balkon in bester Wohngegend. Tolle Kapitalanlage! ca. 55 m² Wfl. + ca. 7 m² Balkon, sehr gepflegter Zustand, 3. OG mit Lift, barrierefrei zugänglich, TG-Platz, Keller, Fernwärme, Top Infrastruktur. KP inkl. EUR 50.892,82 WBF-Darlehen.

ca. 55 m ² Wfl.	2 Zimmer	1 Balkon
HWB 60,87	fGEE 1,22	
Kaufpreis: € 150.000		
T +43 4352 30 708		
Obj.-Nr. 1086/3011		
office@sreal-wolfsberg.at		

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

Unsere Franchise Partner



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

Unsere Vertriebsassistentin



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



9360 Friesach / Grafendorf: Ein. bzw. Zweifamilienhaus

Hier werden Sie sich als Familie wohlfühlen. Dieses Haus befindet sich in einer ganztägigen, ebenen und sonnigen Ruhelage. Diese Liegenschaft kann als Einfamilienhaus mit einer neuen barrierefreien Einliegerwohnung oder als Zweifamilienhaus sehr gut genutzt werden. Die sehr gepflegte parkähnliche Gartenanlage mit einer neuen allwettertauglichen Terrasse bietet auch einen alten Obstbaumbestand. Weitere Highlight sind die Zentralstaubsaugeranlage, Lastenlift in den Keller, Rasenroboter und vieles mehr.

240 m² Wfl.
1 Terrasse
fGEE 1,66

1.235 m² Grdfl.
1 Loggia

1 Balkon
HWB 83,60

Kaufpreis: € 400.000
T +43 4212 28089

Obj.-Nr. 1083/1184
walter.steinlechner@sreal.at



9373 Klein St. Paul: Einfamilienhaus

Dieses schicke Haus auf einem schönen Grundstück liegt in einer Siedlung von Klein St. Paul in sonniger Lage. Das Haus wurde 1955 erbaut, 2002/03 komplett saniert und laufend in Schuss gehalten. Die Liegenschaft besticht durch den gemütlichen Gartenbereich, der vollständig eingezäunt ist. Die Liegenschaft liegt leicht erhöht und gewährleistet damit einen schönen Ausblick, die Wohnräume sind hell, freundlich und gut aufgeteilt. Beheizt wird das Haus über die Fernwärme, weiteres gibt es einen Glasfaseranschluss.

132 m² Wfl.
1 Balkon

793 m² Grdfl.
HWB 203

5 Zimmer
fGEE 1,88

Kaufpreis: € 215.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1180

**9334 Guttaring: Eigentumswohnung**

Diese charmante und ansprechende 3-Zimmerwohnung befindet sich in einer zentralen, beliebten Lage. Umfassend saniert und wird mit einem Pelletsofen zentral beheizt. Ihre neues Leben spielt sich im Hochparterre einer kleinen Wohnanlage ab.

79 m² Wfl.
HWB 117

3 Zimmer
fGEE 2,34

1 Balkon

Kaufpreis: € 109.000
T +43 4212 28089

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

**9335 Lölling Graben: Eigentumswohnung**

Ein Angebot bei dem man nicht zögern sollte. Sie liegt ebenerdig mit Garten und Terrasse und ist perfekt für eine kleine Familie. Die Wohnung wurde komplett saniert. Holzetagenheizung. Autoabstellplatz, Kellerabteil

82 m² Wfl.
1 Terrasse

152 m² Garten
HWB 117

3 Zimmer
fGEE 1,71

Kaufpreis: € 89.000
T +43 4212 28089

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

**9373 Klein St. Paul: Einfamilienhaus**

Liegenschaft in einer schönen Aussicht - und Plateaulage. Idealer Rückzugsort, um Ruhe zu finden und Kraft zu tanken. Das Massivhaus wurde 1955 aufgestockt und 2016 saniert. Kleine Teile der Sanierungen müssen noch fertiggestellt werden. Das großzügige Baugrundstück bietet noch viele Gestaltungsmöglichkeiten, Baulandreserve. Beheizt wird das Haus mit einer neuen Gaszentralheizung und Luftwärmepumpe.

232 m² Wfl.
1 Balkon

3.530 m² Grdfl.
2 Terrassen

6 Zimmer
HWB 124

Kaufpreis: € 360.000
T +43 4212 28089

walter.steinlechner@sreal.at

Obj.-Nr. 1083/1181



Vermittelt

9344 Weitensfeld: Einfamilienhaus

Zum Verkauf steht dieses kleine Einfamilienhaus in einer sonnigen und ruhigen Alleinlage. Das Haus befindet sich nach Zweinitz in einer erhöhten Lage und kann auch optimal als Ferienhaus genutzt werden. Die Liegenschaft wurde 1955 errichtet und 2011 innen komplett renoviert. Die Beheizung erfolgt über einen Öl-Zentralheizung. Im Erdgeschoß Fußbodenheizung und im OG mit Heizkörper. Weiteres gibt es im Wohnzimmer einen Holzofen. Im Keller befindet sich der Heizraum und ein Lagerraum/ Werkstatt. Für das Auto gibt es ein Carport und ein kleiner Schuppen gehört auch dazu.

78 m ² Wfl.	445 m ² Grdfl.	3 Zimmer
HWB 101	fGEE 1,22	

Kaufpreis: € 98.000
T +43 4212 28089

Obj.-Nr. 1083/1178
walter.steinlechner@sreal.at



Vermittelt

9374 Klein St. Paul: Einfamilienhaus

Willkommen in diesem charmanten und top gepflegten Wohnhaus, das Ihnen eine hervorragende Gelegenheit bietet, ihr neues Zuhause zu werden. Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr sonnigen Lage. Es wurde 1994 in einer Holzriegelbauweise errichtet und laufend in einem sehr guten Zustand gehalten. Die Liegenschaft wird mit Elektro-Nachspeicheröfen beheizt. Weiteres gibt es noch zwei Kaminzüge, die Ihnen die Möglichkeit bietet einen Kachelofen oder einen Zusatzherd zu errichten. Vom überdachten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum des Erdgeschoßes wo sich auch die Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Abstellraum und Bad/WC befindet. Über eine Holzstiege gelangen Sie in den OG wo es noch 2 Schlafzimmer und Dusche/WC gibt. Die Küche wurde neu eingerichtet. Hinter dem Haus gibt es auch ein Carport für Ihr Auto und einen Geräteschuppen.

105 m ² Wfl.	580 m ² Grdfl.	4 Zimmer
1 Terrasse	HWB 139	fGEE 2,81

Kaufpreis: € 198.000
T +43 4212 28089

Obj.-Nr. 1083/1177
walter.steinlechner@sreal.at

**9300 St. Veit/Glan: Bauernhaus + Mühle**

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

685 m ² Nfl.	2,56 m ² Grdfl.	3 Balkone
2 Terrassen	HWB 228	fGEE 1,75

Kaufpreis: € 485.000
T +43 4212 28089

Obj.-Nr. 1083/1161
walter.steinlechner@sreal.at



Vermittelt

9560 Feldkirchen in Kärnten: Grundstück

Diese Liegenschaft mit einer ehemaligen kleinen Wagnerwerkstatt und Nebengebäude aus Holz liegt 5 min von Feldkirchen Zentrum entfernt. Maschinen verbleiben in der Werkstatt. Hier lassen sich verschiedene zukünftige Nutzungsmöglichkeiten verwirklichen. Das Grundstück ist mit Strom aufgeschlossen, jedoch noch nicht an Wasser und Kanal angeschlossen, Brunnen könnte eventuell wieder aktiviert werden.

1.989 m ² Grdfl.	HWB 228
-----------------------------	---------

Kaufpreis: € 80.000
T +43 4212 28089

Obj.-Nr. 1083/1182
walter.steinlechner@sreal.at

s REAL Osttirol
Johannesplatz 6, 9900 Lienz

Unsere Immobilienspezialist:innen

Ihr Partner
in Osttirol/
Oberkärnten



Gaby Gugganig, MBA
Akad. Immobilienmanagerin
Exklusivpartnerin
gaby.gugganig@sreal.at



Stefanie Lanner
Immobilienpezialistin
M +43 676 7114940
stefanie.lanner@sreal.at



DI Hannes Stocker
Immobilienpezialist
M +43 676 9411054
hannes.stocker@sreal.at



Eva Ekardt, MSc.
Vertriebsassistentin
T +43 5 0100 - 33590
eva.ekardt@sreal.at

Sie finden uns in der Lienzer Sparkasse am Johannesplatz 6 in 9900 Lienz,
sowie in der Galerie für Immobilien am Hauptplatz 11 in 9900 Lienz.

Gugganig Immobilien e.U. | T +43 5 0100 - 33590
www.sreal.at | www.immobilien-lienz.com



9831 Flattach: Perfekte Investitionsmöglichkeit!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Investitionsobjekt und/oder Ihrem baldigen Wohnsitz inmitten der Berglandschaft des Mölltals im malerischen Dorf Flattach, umgeben von atemberaubender Natur und endlosen Freizeitmöglichkeiten. Hier bieten wir Ihnen die einzigartige Gelegenheit, ein Apartmenthaus mit sieben geräumigen Apartments zu erwerben. Dieses Anwesen eignet sich perfekt sowohl als Investitionsmöglichkeit, als auch als Feriendomizil für Ihre Familie oder Ihre Gäste. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

390 m² Nfl.
Top Investitionsobjekt

1.524 m² Grdfl.
HWB 109,6

2 Balkone
fGEE 1,18

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2630



9833 Lainach: Ein Haus zum Wohnen und Urlauben

Dieses Einfamilienhaus ist ein Juwel, das alle positiven Eigenschaften eines gemütlichen Eigenheims vereint. Es ist ein komfortables Zuhause in traditionellem Stil, das Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Im Erholungsort Lainach im Mölltal ist für Stress kein Platz! Auf drei Geschossen und ca. 152 m² Wohnfläche finden Sie Platz für die ganze Familie. Genießen Sie Entschleunigung in dieser Wohlfühloase mit Garten und tauchen in das neue Leben ein.

205 m² Nfl.
1 Balkon

866 m² Grdfl.
1 Terrasse

6 Zimmer
HWB 49

Kaufpreis: € 395.000
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2495



9831 Flattach: Einziehen und Wohlfühlen

Auf ca. 904 m² Grundstücksfläche verfügt dieses Objekt über ein Einfamilienhaus mit ausreichend Gartenfläche, sowie ein Nebengebäude mit Garage - ein Wohnraum für all Ihre Bedürfnisse. Sie wollen ein Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor, sowie einem prachtvollen und gepflegten Garten? Dann ist dieses Haus ideal für Sie! Dies ist der richtige Platz um die Seele baumeln zu lassen, um wieder zu sich selbst zu finden und neue Kraft zu schöpfen. Abschalten, zur Ruhe kommen, pure Luft atmen, die Stille, den Ausblick und das Leben in vollen Zügen genießen! Schenken Sie sich mit diesem Haus im Grünen einen Rückzugsort zum Entspannen fernab von Hektik und Stress. Im Sommer lädt die wunderschöne und vielseitige Landschaft vor allem zum Wandern, Klettern und Mountainbiken ein. Lassen Sie sich inspirieren und melden Sie sich für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

169 m² Nfl.
1 Terrasse

904 m² Grdfl.
HWB 305

4 Zimmer
fGEE 3,37

Kaufpreis: € 244.000
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2789
lienz@sreal.at



9831 Flattach: Am Fuße des Mölltaler Gletschers

Entdecken Sie Ihr Traumhaus in Flattach! Diese charmante Immobilie bietet Ihnen 99 m² puren Wohnkomfort inmitten einer malerischen Umgebung. Genießen Sie die großzügigen Wohnräume, perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die helle und einladende Atmosphäre verleiht jedem Raum ein Gefühl von Wärme und Geborgenheit. Die Küche lädt zum Kochen ein und bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen. Entspannen Sie im gemütlichen Wohnzimmer oder im Garten, der zum Verweilen einlädt. Mit seinen drei Schlafzimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die ruhige Lage bietet zudem einen idealen Rückzugsort vom Alltagsstress, ganz in der Nähe des Top Ski Gebiets Mölltaler Gletscher. Nutzen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in Flattach! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

99 m² Wfl.
1 Balkon

999 m² Grdfl.
1 Terrasse

4 Zimmer
Carport, Gerätelager

Kaufpreis: € 420.000
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2743
lienz@sreal.at



9900 Lienz: Penthousewohnung mit Rundumblick

Über den Vorraum erreichen Sie das Herzstück der Wohnung, das gemütliche Ess- und Wohnzimmer mit Ausblick Richtung Nordosten. Südseitig gibt es zwei helle und lichtdurchflutete Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer, ob als Spiel- oder Kinderzimmer, eigener Fitnessraum, Gästezimmer oder Platz für das Home-Office genützt, rundet die Wohnräume ab. Das Badezimmer mit Dusche und das separate WC machen die Innenräume komplett.

89,7 m² Wfl.
Carport

4 Zimmer
Hochwertigste Ausstattung

1 Balkon
HWB 38

Kaufpreis: € 446.050
T +435010033590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/1987



9991 Dölsach: Wohnraum mit Dolomitenblick

Mit ca. 78 m² Nutzfläche und einem großzügigen Balkon mit Blick auf den Lienz Talboden verspricht diese Wohnung in Dölsach entspanntes Wohnen unweit der Bezirkshauptstadt. Der Wohnung werden zwei Parkplätze und ein Kellerabteil zugeordnet. Das Badezimmer und das separate WC gehört wie auch ein Abstellraum zum umfangreichen Angebot hinzu. In den zwei Schlafzimmern, die nach Süden ausgerichtet sind, kann vom Bett aus ein herrlicher Dolomitenblick genossen werden. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich rundet diese perfekt aufgeteilte Wohnung ab. Das Highlight ist die 42 m² Terrasse mit unzähligen Sonnenstunden, genießen Sie schönste Sonnenaufgänge und Sonnenuntergänge von Zuhause. Lassen Sie sich verzaubern und stellen Sie uns eine Anfrage - es lohnt sich auf jeden Fall! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

79,78 m² Nfl.
2 Autoabstellplätze

3 Zimmer
HWB 24

1 Terrasse
fGEE 0,85

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2335
lienz@sreal.at



9991 Göriach: Freizeitwohnsitz nahe der Sonnenstadt

Wohnerlebnis mit Blick auf die Dolomiten von Lienz. Diese ca. 60 m² große Wohnung bietet neben einem traumhaften Bergblick noch zwei Schlafzimmer und eine ca. 22 m² große Terrasse zum Wohlfühlen, ein ganz besonderer Platz. Dies beschreibt diese Wohnung nur zu gut. Ein Traum für jeden, der die Berge liebt und die Ruhe in vollen Zügen genießen möchte. Der traumhafte Blick über Lienz und die imposanten Gipfel der Dolomiten werden Ihnen den Atem rauben. Etwas ganz Besonderes, das Ihnen bestimmt sehr lange Freude bereiten wird. Diese perfekt geschnittene Wohnung - mit Freizeitwohnsitzwidmung - liegt im dritten und letzten Stock eines ehemaligen Hotels. Dieses wurde 2007 komplett umgebaut und um das neu gestaltete Dachgeschoss erweitert. Demnach spricht man hier von einer modernen und neuwertigen Wohnung. Ein Muss für jeden Freigeist. Nutzen Sie diese Chance.

82 m² Nfl.
2 Autoabstellplätze

3 Zimmer
Sonnig und hell

1 Balkon
HWB 57,32

Kaufpreis: € 250.000
T +436769411054

Obj.-Nr. 1081/2745
lienz@sreal.at



9900 Lienz: Gartenwohnung in Top Lage

Diese Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss des exklusiven Wohnbaus. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein heller lichtdurchfluteter Wohn-/Essraum sowie der Eigengarten wird für Ihre Wohnbedürfnisse wie auf den Leib geschneidert sein. Die hochwertig ausgeführte Wohnung ist mit allem ausgestattet, was man fürs Wohnglück braucht. Genießen Sie die Vorzüge des eigenen Gartens samt Terrasse.

51 m² Wfl.
1 Terrasse

36 m² Garten
HWB 36

2 Zimmer
fGEE 0,70

Kaufpreis: € 318.970
T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/1948



9900 Lienz: Wohn(t)raum zum Erstbezug

Diese ca. 56 m² große Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss des exklusiven Wohnbaus. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein heller, lichtdurchfluteter Wohn- und Essraum werden für Ihre Wohnbedürfnisse wie auf den Leib geschneidert sein. Das Highlight stellt der große Balkon dar, auf dem Sie die Morgensonne genießen können. Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenparkplatz runden das Angebot ab. Die Mietwohnung befindet sich an einem der wohl schönsten Plätze in Lienz. Direkt am Iselkai gelegen, flankiert von Bäumen und dem Stadtpark mit seinem berühmten Schmetterlingsbrunnen. Die hochwertig ausgeführte Wohnung ist mit allem ausgestattet, was man fürs Wohnglück braucht. Wir haben übrigens noch weitere Mietwohnung in den Neubauprojekten! Lassen Sie sich beraten und nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir freuen uns!

55,77 m² Wfl.
Autoabstellplatz

2 Zimmer
HWB 36

1 Balkon
fGEE 0,70

Preis auf Anfrage
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2796
lienz@sreal.at



9900 Lienz: Am Puls der Stadt

Im zweiten Obergeschoss eines exklusiven Wohnbaus befindet sich diese ca. 72,19 m² große Eigentumswohnung Richtung Südosten. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und WC sowie ein heller, lichtdurchfluteter Wohn- und Essraum werden für Ihre Wohnbedürfnisse wie auf den Leib geschneidert sein. Stilvolle Ausstattungselemente wie großformatige Feinsteinzeugfliesen, komfortable Fußbodenheizung und hochwertige Sanitärausstattung sorgen für zeitgemäßen Komfort und Wohngenuß ohne Kompromisse. Die Wohnung befindet sich direkt neben Österreichs ältestem Bildstock. Angrenzend an Ihr neues Zuhause können Sie sich an einer Bienen- und Blumenwiese erfreuen. Fußläufig erreichen Sie das Stadtzentrum durch einen kurzen Spaziergang an der Isel entlang. Lassen Sie sich überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

72,19 m² Wfl.
Autoabstellplatz

3 Zimmer
HWB 38

1 Balkon
fGEE 0,73

Kaufpreis: € 368.400
T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/1906
lienz@sreal.at



9781 Oberdrauburg: Nachhaltiges Einfamilienhaus zum Wohlfühlen

Hier handelt es sich um ein traumhaftes Holzhaus, welches 2024/2025 erbaut wird. Die gesundheitsfördernde Wirkung von Holz ist wissenschaftlich belegt. Wohnen im Holzhaus ist also sowohl für Ihre eigene Gesundheit als auch für die Umwelt gut. Wenn auch Sie vom Wohnen in einem Holzhaus und fernab von Lärm, Stress und Hektik träumen, wird diese Immobilie all Ihre Wünsche und Bedürfnisse erfüllen. Das Haus wird in qualitativ hochwertiger und ökologischer Bauweise ausgeführt, die verwendeten Materialien werden regional bezogen. Insgesamt entstehen 9 Ein- und Mehrfamilienhäuser, wir beraten Sie gerne!

Neubau in Planung

| Ökologische Dämmstoffe

| Hochwertige Ausstattung

Preis auf Anfrage

T +435 0100 - 33590

lienz@sreal.at

Obj.-Nr. 1081/2805



9900 Lienz: Leben auf der Sonnenseite

Träumen Sie von Ihrem eigenen Zuhause in einer der malerischsten Regionen Österreichs? Dann ist dieser Baugrund am Haidenhof in Lienz die perfekte Möglichkeit, Ihre Visionen Wirklichkeit werden zu lassen. Gelegen inmitten der atemberaubenden Kulisse der Lienzer Dolomiten bietet dieses Grundstück nicht nur einen Ort zum Leben, sondern ein sonniges Lebensgefühl. Der Baugrund bietet die Gelegenheit, Ihr Traumhaus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Mit einer Fläche von großzügigen 1.053 m² bietet das Grundstück ausreichend Platz für Ihr persönliches Wohnkonzept. Egal ob Sie ein modernes Einfamilienhaus, eine stilvolle Villa oder ein gemütliches Landhaus planen - hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Nicht nur die natürliche Schönheit macht dieses Grundstück so besonders. Auch die gute Infrastruktur trägt dazu bei, dass hier das Leben so angenehm ist.

1.053 m² Grdfl.

| Bergblick

| Sonnenstunden

Preis auf Anfrage

T +435 0100 - 33590

Obj.-Nr. 1081/2695

lienz@sreal.at



9963 Unterrotte: Ein "Grund" zum Verlieben

Träumen Sie von einem Rückzugsort inmitten der unberührten Natur der österreichischen Alpen? Dann ist dieses Baugrundstück in St. Jakob im Defereggental die perfekte Gelegenheit, Ihre Visionen zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 1500 m² bietet dieses Grundstück nicht nur Platz für Ihr Traumhaus, sondern auch für eine Lebensweise, die von Ruhe, Erholung und unvergleichlicher Schönheit geprägt ist. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Traumhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und ein Leben im Einklang mit der Natur zu führen. Das Baugrundstück auf 1400 m Seehöhe bietet ausreichend Platz für Ihr individuelles Wohnkonzept und ermöglicht es Ihnen, Ihre Träume zu verwirklichen. Alle wichtigen Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Kanal, Fernwärme sowie Zufahrt liegen direkt am bzw. vor dem Grundstück. Vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch!

1.500 m² Grdfl.

| Von Bergen umrahmt | 1400 m Seehöhe

Preis auf Anfrage

T +436769411054

Obj.-Nr. 1081/2683

lienz@sreal.at

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

s REAL Kärnten

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

s REAL Klagenfurt

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

s REAL Feldkirchen

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

s REAL Osttirol

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

s REAL St. Veit/Glan

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

s REAL Wolfsberg und Völkermarkt

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

s REAL Spittal/Drau

Hauptplatz 3, 9871 Seeboden
T +43 664 1955700

s REAL Villach

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

s REAL Klagenfurt Nord

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