

# WOHNEN

s REAL Immobilien

**IMMOBILIENHIGHLIGHTS STEIERMARK**

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



**Roland Jagersbacher**  
Geschäftsführer s REAL Steiermark

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.

Roland Jagersbacher  
Geschäftsführer s REAL Steiermark

# High- lights

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



## 8911 Admont: Penthouse mit Bergpanoramablick in Hall bei Admont

Kompakte, kreativ gestaltete Penthousewohnung in einem wunderschön und sonnig gelegenen Wohngebiet in Hall bei Admont. Spannende Architektur, fantastischer Grundriss, Bergpanorama in Kombination mit einer guten Infrastruktur und Nahversorgung. Carport und Pkw-Stellplatz mit jeweils 14 m<sup>2</sup>. Baujahr 2018. Vier Zimmer, 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Terrasse, zwei Loggien. HWB 52,05 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 548.000.

Kontakt: Thomas Mayr  
Tel. 05 0100 - 26421  
[thomas.mayr@sreal.at](mailto:thomas.mayr@sreal.at)





## 8121 Deutschfeistritz: Repräsentatives Anwesen in Graz-Umgebung

Historisches, liebevoll saniertes Anwesen inmitten einer großzügig angelegten Garten- und Parkanlage. Gute Autobahnanbindung. Auf dem 12.278 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich vier sanierte, repräsentative Gebäude. Der Silberhof wurde zuletzt als Wohnhaus (Villa) sowie Ordinations- und Seminarstätte genutzt. Den zukünftigen Eigentümer:innen stehen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zur Wahl. Baujahr: 1650. HWB 227,13 kWh/m<sup>2</sup>a, KP € 1.780.000.

Kontakt: MMag. Johannes Lamprecht, MSc  
Tel. 05 0100 - 26442, [johannes.lamprecht@sreal.at](mailto:johannes.lamprecht@sreal.at)



# INHALT

Highlights .....	2
my-sreal.at .....	4
Sanieren .....	8
Graz und Graz-Umgebung .....	12
Oststeiermark .....	17
Süd- und Weststeiermark .....	19
Obersteiermark .....	24
Nordsteiermark .....	29

## DIE S REAL SERVICES



### Verkaufen

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



### Vermieten

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



### Bewerten

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

## IMPRESSUM

**Redaktion:** REAL Service für steirische Sparkassen Realitätenvermittlung GmbH, [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

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

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

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

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

[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

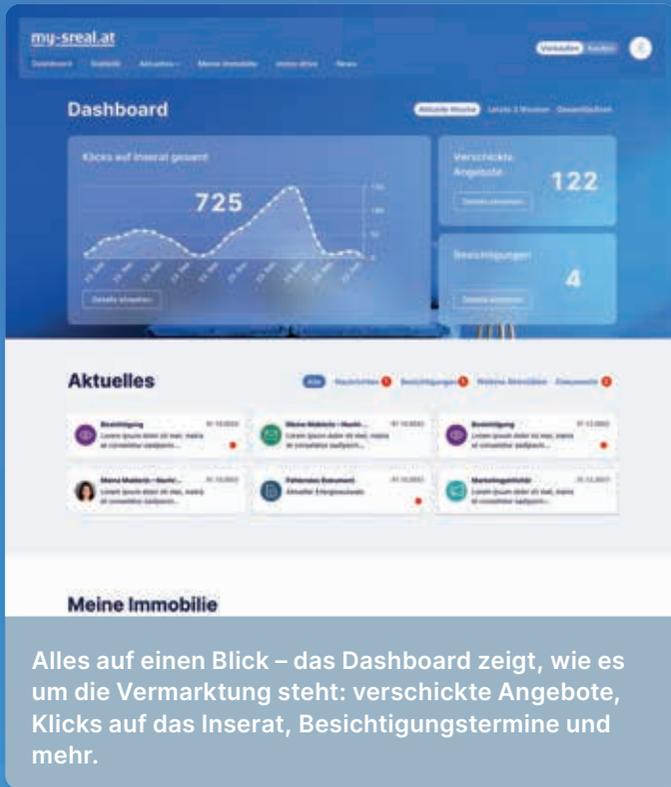
Mit dem Wert seiner eigenen Immobilien setzt man sich dann auseinander, wenn ein Verkauf in Betracht gezogen wird, aber auch bei einer Erbschaft oder Schenkung. Man liest viel über die Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten, weiß aber oft selbst nicht, wie die eigenen vier Wände in Bezug auf den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

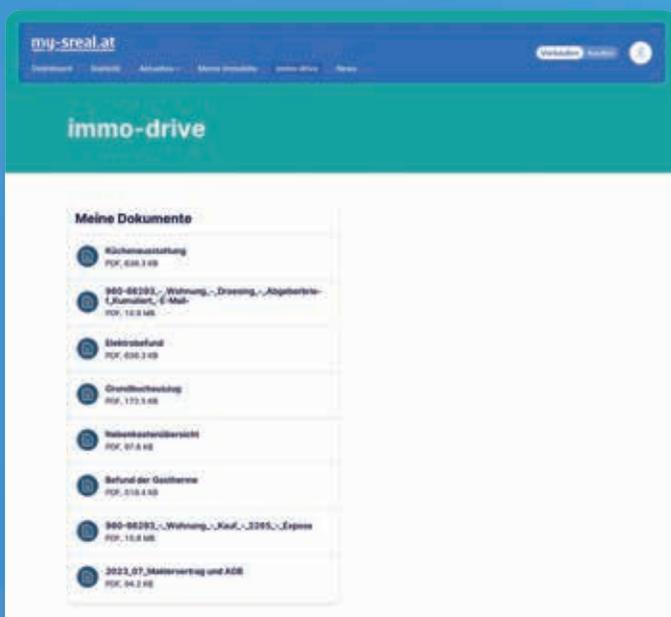
Mit der Marktanalyse und der Wohnwert Light Berechnung finden sich im Portal alle Tools für Sucher:innen, um beim Immobilienerwerb die richtige Entscheidung zu treffen. Ein Marktbericht zu jeder Immobilie mit noch umfangreicheren Daten zur Lage ist bereits in Arbeit und wird bald ebenfalls kostenfrei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

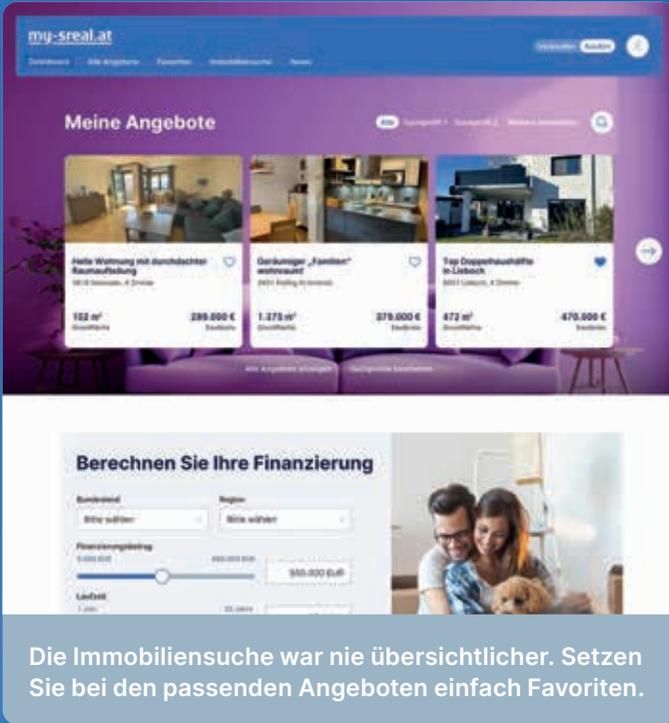


Dank Marktanalyse kennen sich alle aus. Gastronomie top! Bildung so lala? Setzen Sie Ihre Prioritäten bei der Suche.



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.

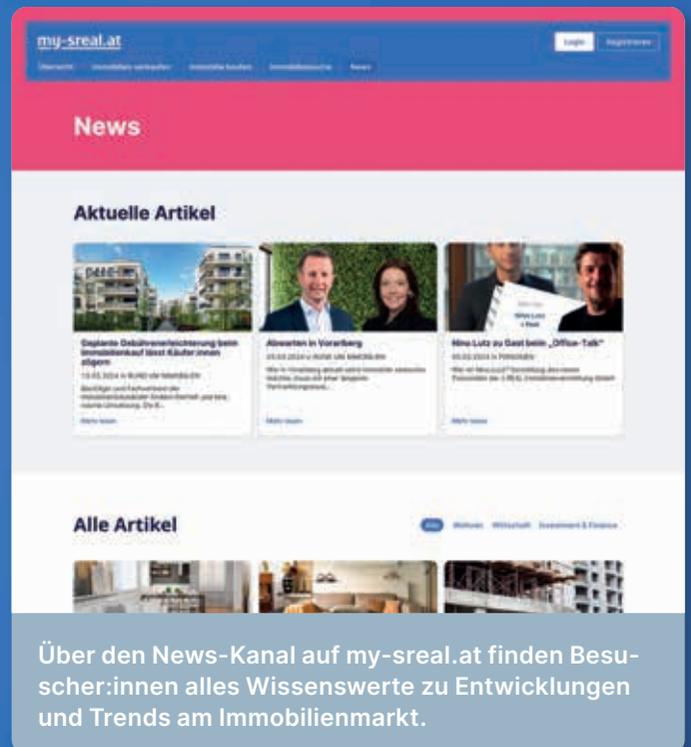
s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch weiß, dass Kund:innen heute einen höheren Anspruch haben: „Sie sind es bei Dienstleistungen gewohnt, Informationen 24/7 digital abrufen zu können, und wollen nicht auf Updates warten müssen.“ Die neuen Möglichkeiten des Portals erweisen sich als die richtige Antwort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

# s REAL in Graz- und Umgebung

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

## Unsere Immobilienspezialist:innen



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



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



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



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



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



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



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

## Unsere Kundenbetreuung



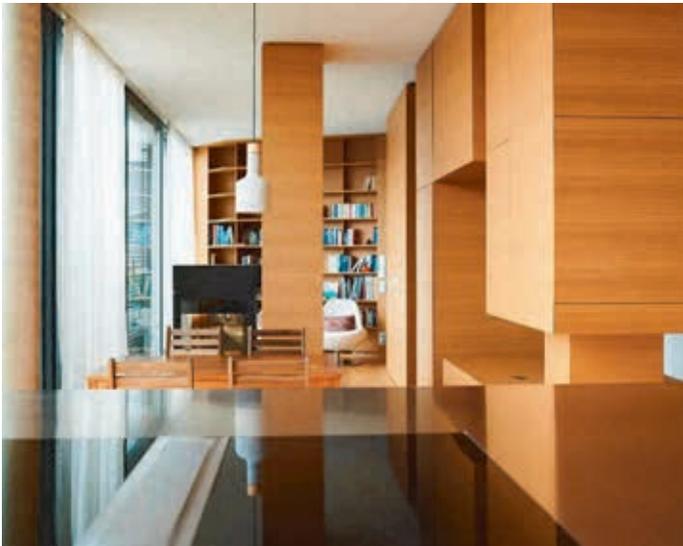
**Carina Friedmann**  
M +43 664 8389615  
carina.friedmann@sreal.at



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



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



**8020 Graz: Penthouse mit Schloßbergblick in Lend**

Zum Verkauf gelangt ein loftartiges Penthouse im beliebten Bezirk Lend in Graz. Dieses ist entweder über das Stiegenhaus oder direkt über den Lift zu betreten. Der Wohnbereich gliedert sich in einen Küchen/Ess- einen Wohn- und einen Schlafbereich. Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Das Penthouse verfügt weiters über drei Balkone/Terrassen. Diese sind von allen Bereichen des Wohnraums aus zu begehen. Die westseitige Terrasse ist in den ruhigen Innenhof gerichtet. Das Penthouse ist voll möbliert. Die Tischlermöbel wurden vom Architekten geplant und maßgeschneidert eingebaut. Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zusätzlich dazu gibt es auch einen Kamin. Ein eigener Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin.

71,5 m<sup>2</sup> Nfl. | 1 Zimmer | 3 Balkone  
 HWB 23,29 | fGEE 0,69

**Kaufpreis: € 450.000**  
 T +43 5 0100 - 26416

**Obj.-Nr. 961/34360**  
 christoph.friedmann@sreal.at



**8045 Graz: Elegantes Neubauprojekt in Andritz**

In der Statteggerstraße 33 realisiert die Insula Ihren nächsten Wohnraum. In zentraler Einfamilienhauslage entsteht ein kleiner und qualitativ hochwertiger Neubau mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Die Penthouse-Wohnung darf wohl bewusst als das Highlight dieses Bauvorhabens bezeichnet werden. Sie überzeugt durch bodentiefe Fenster, einen direkten Liftzugang sowie eine Rundumterrasse.

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

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage:  
[www.andritz-wohnen.at](http://www.andritz-wohnen.at)

**Preis auf Anfrage**  
 T +43 50100 26400

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



**8010 Graz: Wohnung in St. Peter**

Die sehr gepflegte, neu sanierte Wohnung liegt im Hochparterre mit Lift. Die Küche inkl. E-Geräte ist eingerichtet, ansonsten ist die Wohnung unmöbliert. Ein besonderes Highlight ist das Schwimmbad mit Sauna im letzten Stock des Hauses. Fernwärme.

89 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse  
 1 Loggia | HWB 108,70 | fGEE 1,71

**Kaufpreis: € 225.000**  
 T +43 5 0100 - 26410

**Obj.-Nr. 961/34683**  
 renete.mueller@sreal.at



**8010 Graz: Luxuriöses Apartment in St. Leonhard**

Die perfekt sanierte, helle und großzügige Stadtwohnung mit 3 Zimmern plus Westterrasse bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Lift vorhanden. Erstbezug nach Generalsanierung. Abstellraum und Kellerabteil. Es sind nur einige Geh- bzw. Radminuten zum Stadtpark bzw. zum Leechwald.

110 m<sup>2</sup> Nfl. | 1 Terrasse | HWB 81,10

**Kaufpreis: € 473.000**  
 T +43 5 0100 - 26405

**Obj.-Nr. 961/34478**  
 michaela.rettentbacher@sreal.at



**8010 Graz: Altbauwohnung in sehr zentraler Lage**

In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Jakominiplatz, die Herrengasse sowie den Hauptplatz. Durch die gute Verkehrsanbindung ist die UNI auch sehr gut erreichbar.

82,21 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
 WG-tauglich | Kellerabteil | Ferngas  
 HWB 135,60 | fGEE 2,36

**Kaufpreis: € 230.000**  
 T +43 5 0100 - 26442

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



**8010 Graz: Sanierte Wohnung in Top Lage**

Geidorf: Diese helle 3-Zimmer- Wohnung mit zusätzlicher Essküche im 1. OG (ohne Lift) ist ideal für ein Pärchen mit Kind oder aber auch als großzügige Single Wohnung geeignet.

1 Balkon | Tischlermöbiliar | thermisch saniert  
 Fernwärme | Nähe Murradweg | HWB 42,60  
 fGEE 0,87

**Kaufpreis: € 279.000**  
 T +43 5 0100 - 26404

**Obj.-Nr. 961/34535**  
 peter.strauss@sreal.at



**8010 Graz: Altbauwohnung mit Traumgarten im Innenhof in Geidorf**

Diese neuwertige und gepflegte Wohnung liegt im Hochparterre eines im Jahr 1889 errichteten klassischen Altbaus. Sie wurde erst vor wenigen Jahren saniert und von der Charakteristik einem Neubau angeglichen.

85 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse  
 HWB 98

**Kaufpreis: € 399.000**  
 T +43 5 0100 - 26410

**Obj.-Nr. 961/34479**  
 renete.mueller@sreal.at



**8010 Graz: Eine Rarität in allerbesten Lage**  
 Wunderschöne Altbau in der Mitte des Herz Jesu Viertels. Großes Wohn-/Esszimmer inkl. Küche, südseitig gelegenes Schlafzimmer (Innenhoflage), Vorraum Bad mit WC (2018 komplett erneuert), großes Kellerabteil (29 m²).  
 43,22 m² Nfl. | 2 Zimmer | HWB 146,70  
 fGEE 3,58  
**Kaufpreis: € 119.000** | Obj.-Nr. 961/34633  
 T +43 5 0100 - 26412 | robert.wurzinger@sreal.at



**8010 Graz: Ruhig gelegene Wohnung in Waltendorf mit Parkplatz**  
 Das Haus wurde um 1900 erbaut. Die Fassade wird gerade neu gemacht. Die Wohnung selbst präsentiert sich einem guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2018 saniert (neue Fenster).  
 90 m² Nfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon  
 Fernwärme | HWB 221,60 | fGEE 2,84  
**Kaufpreis: € 250.000** | Obj.-Nr. 961/34499  
 T +43 5 0100 - 26416 | christoph.friedmann@sreal.at



**8010 Graz: Wohnung in Waltendorf mit Blick ins Grüne**  
 Die Wohnung liegt im Hochparterre mit Blick in den Garten. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, Stellplätze sind an der Straße vorhanden. Beheizung mit Strom-Etagenheizung, zusätzlich ist ein funktionstüchtiger Kamin vorhanden.  
 89 m² Nfl. | 3 Zimmer | HWB 74,1  
 fGEE 2,48  
**Kaufpreis: € 175.000** | Obj.-Nr. 961/34338  
 T +43 5 0100 - 26407 | joerg.banholzer@sreal.at



**8010 Graz: Großzügiges Baugrundstück in Stiftung**  
 Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich nahe dem LKH Graz in einer ruhigen Einfamilienhauslage. Widmung Wohnen Rein (WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3.  
 1.394 m² Grdfl.  
**Kaufpreis: € 660.000** | Obj.-Nr. 961/34523  
 T +43 5 0100 - 26404 | peter.strauss@sreal.at



**8010 Graz: Haus mit einzigartiger Aussicht in Stiftung**  
 Ruhelage, BJ in den 1960ern (Bauantrag Einreichung 1964), 90,35 m² Nfl., 4.987 m² Grund, Photovoltaikanlage, Garage, Gewächshäuser, Öl-Heizung.  
 HWB 143,70 | fGEE 1,76  
**Kaufpreis: € 475.000** | Obj.-Nr. 961/34496  
 T +43 5 0100 - 26404 | peter.strauss@sreal.at



**8010 Graz: Sanierte Gewerbefläche oder Atelier**  
 Die gewerblich zu nutzende Fläche ist über den Innenhof oder über den Keller zu begehen und befindet sich im Tiefparterre. Sie verfügt über eine Toilette, eine Einbauküche und einen Hauptraum.  
 HMZ € 460,00, BK € 148,00, HK € 100,00, USt € 143,60  
 67,23 m² Nfl. | 1 Zimmer | HWB 131,20  
 fGEE 1,35  
**Gesamtmiete: € 861,60** | Obj.-Nr. 961/34689  
 T +43 5 0100 - 26416 | christoph.friedmann@sreal.at



**8010 Graz: Wohnung im Grazer Stadtzentrum**  
 Zum Verkauf gelangt diese Wohnung im 4.OG (ohne Lift) eines 1930 erbauten Jugendstilhauses. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Ihr ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Fenster wurden 2023 neu gestrichen. Die Wohnung ist frisch ausgemalt.  
 59,66 m² Nfl. | 2 Zimmer | HWB 162,10  
 fGEE 3,03  
**Kaufpreis: € 210.000** | Obj.-Nr. 961/34670  
 T +43 5 0100 - 26416 | christoph.friedmann@sreal.at



**8010 Graz: Stilvolle Altbauwohnung mit Innenhofbalkon in St. Leonhard**  
 Die Wohnung verfügt über einen großen Balkon in den ruhigen Innenhof. Weiters ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Böden sind aus Parkett. Beheizt wird mittels Fernwärme. Das Badezimmer und die Küche wurden 2004 zuletzt saniert.  
 118,3 m² Nfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon  
 HWB 109,10 | fGEE 2,15  
**Kaufpreis: € 420.000** | Obj.-Nr. 961/34669  
 T +43 5 0100 - 26416 | christoph.friedmann@sreal.at



**8020 Graz: Sanierungsbedürftige Kleinwohnung mit Garage in Lend**  
 Die Wohnung im 6. und letzten Liftstock verfügt über 2 Zimmer, ein Kellerabteil, eine Waschküche sowie Fahrrad- und Kinderwagenraum, einen zugeordneten Tiefgaragenplatz und eine perfekte Verkehrsanbindung.  
 47 m² Nfl. | 2 Zimmer | HWB 44,15  
 fGEE 0,99  
**Kaufpreis: € 90.000** | Obj.-Nr. 961/34513  
 T +43 5 0100 - 26405 | michaela.rettentbacher@sreal.at



**8010 Graz: Altbauwohnung in Graz Jakomini**  
 Nähe Stadtzentrum! Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand und kann sofort übernommen werden. 1. OG (ohne Lift), Kellerabteil, Gasheizung.  
 45,54 m² Nfl. | 2 Zimmer | HWB 128,30  
 fGEE 2,65  
**Kaufpreis: € 119.000** | Obj.-Nr. 961/34679  
 T +43 5 0100 - 26404 | peter.strauss@sreal.at



**8020 Graz: Villa mit Traumgarten für 1 bis 2 Familien in Eggenberg**  
 Das Haus selbst ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch ein großes Potenzial für die Gestaltung. Im Inneren finden Sie hochwertige Fliesen und Parkettböden, die ein elegantes und gemütliches Ambiente verleihen.  
 233,5 m² Nfl. | 1.318 m² Grdfl. | 2 Terrassen  
 Gas-ZH | HWB 185 | fGEE 2,4  
**Kaufpreis: € 850.000** | Obj.-Nr. 961/34686  
 T +43 5 0100 - 26405 | michaela.rettentbacher@sreal.at



**8044 Graz: Einfamilienhaus in Andritz**  
 Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich in begehrter Grazer Lage. Das Haus wurde 2010 umfassend saniert.  
 131,11 m² Nfl. | 764 m² Grdfl. | 5 Zimmer  
 Solarkollektoren | HWB 46 | fGEE 0,62  
**Kaufpreis: € 675.000** | Obj.-Nr. 961/34691  
 T +43 5 0100 - 26442 | johannes.iamprecht@sreal.at



**8041 Graz: Ehemaliges Gast- und Wohnhaus**  
 Graz-St. Peter Nähe Murpark, 851 m² Gfl., Widmung: Allgemeines Wohngebiet, Dichte: 0,3 - 0,4, BJ teilweise vor 1900, EG: 168 m² BGF, DG: 158 m² BGF, KG: 110 m² BGF, Öl-ZH, FW vorhanden, Nebengebäude.  
 HWB 318 | fGEE 4,06  
**Kaufpreis: € 438.000** Obj.-Nr. 961/34626  
 T +43 5 0100 - 26442 johannes.lamprecht@sreal.at



**8010 Graz: Baugrundstück in Stattegg**  
 Absoluter Ruhelage, 1.169 m² Gesamtfläche (davon ca. 800 m² Bauland), Widmung: Reines Wohngebiet, Dichte: 0,2 - 0,4, restliche Fläche: Freiland, Süd-Ausrichtung, Kanal- u. Wasseranschluss am Grund.  
**Kaufpreis: € 150.000** Obj.-Nr. 961/34551  
 T +43 5 0100 - 26442 johannes.lamprecht@sreal.at



**8047 Graz: Wohnung mit Grünblick Nähe LKH in Ragnitz**  
 Die sehr gepflegte und sonnedurchflutete Wohnung liegt im 4. Liftstock. Das Haus wurde 1974 erbaut. Optimales Raumkonzept, alle Zimmer sind getrennt begehbar. Ausreichend Parkplätze vor dem Haus. Elektroheizung.  
 97,43 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia  
 HWB 84,20 | fGEE 1,62  
**Kaufpreis: € 234.000** Obj.-Nr. 961/34632  
 T +43 5 0100 - 26410 rene.mueller@sreal.at



**8053 Graz: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Straßgang**  
 Sehr ruhige Lage! BJ 1978, innen komplett saniert (2022/23), äußerst gepflegter Zustand, 3. OG mit Lift, Kellerabteil, Fernwärme, KFZ-Stellplatz inkludiert.  
 82,2 m² Nfl. | 1 Loggia | HWB 88,41  
**Kaufpreis: € 250.000** Obj.-Nr. 961/34623  
 T +43 5 0100 - 26442 johannes.lamprecht@sreal.at



**8055 Graz: Super Kleinwohnung in Ruhelage Nähe LKH Süd**  
 Kleines Raumwunder mit neuer Küche in ruhiger Einfamilienhaus-Gegend. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet, verkehrstechnisch sehr gut gelegen und doch ruhig. Kellerabteil und Parkplatz sind vorhanden.  
 61,95 m² Nfl. | 1 Zimmer | HWB 61,95  
 fGEE 1,3  
**Kaufpreis: € 103.000** Obj.-Nr. 961/34664  
 T +43 5 0100 - 26407 joerg.banholzer@sreal.at



**8055 Graz: Großzügiges Zweifamilienwohnhaus in Puntigam**  
 Ruhige Seitengassenlage! BJ 1981 in Massivbauweise, laufende Instandhaltung, Ausbau DG 1991. Die Wohnebene im DG ist durch einen separaten Eingang erschlossen. Voll unterkellert, Doppelgarage, Öl-ZH.  
 303 m² Nfl. | 959 m² Grdfl. | HWB 120,26  
 fGEE 1,82  
**Kaufpreis: € 785.000** Obj.-Nr. 961/34457  
 T +43 5 0100 - 26442 johannes.lamprecht@sreal.at



**8081 Empersdorf: Baugrund und Waldfläche in ruhiger Lage, nahe Graz**  
 Das Grundstück befindet sich in ruhiger Hanglage am Hühnerberg und ist somit nur wenige Autominuten von Graz entfernt. Es gliedert sich in ein 2.162 m² großes Bauland und eine 3.169 m² große Waldfläche. Kann auch geteilt werden.  
 5.331 m² Grdfl.  
**Kaufpreis: € 179.000** Obj.-Nr. 961/34321  
 T +43 5 0100 - 26416 christoph.friedmann@sreal.at



**8130 Frohnleiten: Gartenwohnung im Norden von Graz**  
 Die Wohnung verfügt über einen Wohn-Ess-Bereich, der zurzeit durch eine nachträglich eingebaute Wand getrennt ist, 2 Zimmer, sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz.  
 70,55 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse  
 HWB 76,40 | fGEE 1,23  
**Kaufpreis: € 198.000** Obj.-Nr. 961/34690  
 T +43 5 0100 - 26416 christoph.friedmann@sreal.at



**8401 Kalsdorf bei Graz: Exklusiver Neubau mit Sonnenterrasse in Grünruhelage**  
 Dieses moderne Wohnung wurde im Jahr 2020 fertig gestellt und erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Sie liegt im 1. und letzten Stock. Die Ausstattung ist absolut hochwertig. Die Zimmer sind getrennt begehbar.  
 80 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse  
 HWB 49,1 | fGEE 0,76  
**Kaufpreis: € 359.000** Obj.-Nr. 961/34677  
 T +43 5 0100 - 26410 rene.mueller@sreal.at



**8402 Werndorf: Zweifamilienhaus in Werndorf**  
 Perfekt für eine Großfamilie! Ruhige Seitengassenlage, Vollwärmeschutz, BJ 1987, Dach 2022 saniert, 994 m² Gfl., 123 m² Nfl. im EG zzgl. 56 m² ausgebauter DG, voll unterkellert, Doppelgarage, FW.  
 HWB 100,1 | fGEE 1,29  
**Kaufpreis: € 535.000** Obj.-Nr. 961/34624  
 T +43 5 0100 - 26442 johannes.lamprecht@sreal.at



**8501 Lieboch: Neuwertige Doppelhaushälfte**  
 Das Haus wurde 2019 sehr hochwertig erbaut und präsentiert sich in absolutem Top-Zustand. Hier findet Ihre Familie höchsten Wohnkomfort. 3 Abstellplätze (2 davon Carport), ein Gerätehaus und ein kleiner Schuppen mit extra großem Grill runden das Angebot ab.  
 120,5 m² Nfl. | 472 m² Grdfl. | 4 Zimmer  
 1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 39  
**Kaufpreis: € 470.000** Obj.-Nr. 961/34629  
 T +43 5 0100 - 26407 joerg.banholzer@sreal.at



**8561 Großsöding: Haus in Grünruhelage**  
 Im Jahre 2022 renoviertes sowie möbliertes Einfamilienhaus. Es verfügt über ein fast 40 m² großes Doppelcarport (mit Steckdose und Licht) und eine einladende, ca. 25 m² große, bepflanzte Laube. Im EG des Hauses befindet sich die nagelneue Marken-Hochglanzküche.  
 95 m² Nfl. | 969 m² Grdfl. | 4 Zimmer  
 HWB 123,20  
**Kaufpreis: € 375.000** Obj.-Nr. 961/34491  
 T +43 5 0100 - 26407 joerg.banholzer@sreal.at



**Immobilienpreise  
finden schlaunen  
Rechner.**

**s REAL Gleisdorf/Weiz/Feldbach**  
 Sparkassenplatz 1, 8200 Gleisdorf  
**s REAL Hartberg**  
 Sparkassenplatz 1, 8230 Hartberg

Unsere Immobilienspezialist:innen



**Brigitte Gsoellpointner**  
 M +43 664 8386846  
[brigitte.gsoellpointner@sreal.at](mailto:brigitte.gsoellpointner@sreal.at)



**Beatrice Sarkoezi**  
 M +43 664 8184152  
[beatrice.sarkoezi@sreal.at](mailto:beatrice.sarkoezi@sreal.at)

Unsere Kundenbetreuung



**Katja Neumeister**  
 M +43 664 8389811  
[katja.neumeister@sreal.at](mailto:katja.neumeister@sreal.at)



**8082 Kirchbach in Steiermark: Neubauprojekt**

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

HWB 43,30 | fGEE 0,75

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage:  
[www.lebensraum-kirchbach.at](http://www.lebensraum-kirchbach.at)

**Preis auf Anfrage**  
 T +43 5 0100 - 26384

**Obj.-Nr. 961/34045**  
[brigitte.gsoellpointner@sreal.at](mailto:brigitte.gsoellpointner@sreal.at)



**8330 Feldbach: Geschichtsträchtige Immobilie in Stadtlage**

Das Wohngebäude besteht aus einem KG, einem EG, einem OG sowie einem nicht ausgebauten DG. In den beiden Obergeschossen befindet sich jeweils eine Wohnung. Die Liegenschaft ist in einem altersentsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand.

160 m<sup>2</sup> Nfl. | 1.013 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 262,8  
 fGEE 3,14  
**Kaufpreis: € 313.000** | **Obj.-Nr. 961/34654**  
 T +43 5 0100 - 26384 | [brigitte.gsoellpointner@sreal.at](mailto:brigitte.gsoellpointner@sreal.at)



**8330 Feldbach: Familienwohnung in zentraler Lage**

Die Wohnung, mit ihrer angenehmen Wohnatmosphäre, befindet sich in der ersten Etage des Gebäudes. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt. Autoabstellplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung.

102 m<sup>2</sup> Nfl. | 4 Zimmer | 2 Balkone  
 HWB 93,1 | fGEE 1,26  
**Kaufpreis: € 168.000** | **Obj.-Nr. 961/34655**  
 T +43 5 0100 - 26384 | [brigitte.gsoellpointner@sreal.at](mailto:brigitte.gsoellpointner@sreal.at)



**8350 Brunn: Sehr interessantes Anlageobjekt Nähe Fehring**

Zwei zum Teil renovierte Mehrparteienhäuser und ein Gasthaus mit Gastgarten, genügend Parkplätze, neuwertige Hackschnitzelanlage. Gartenflächen stehen für die Mieter zur Verfügung.

815 m<sup>2</sup> Nfl. | 3.505 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 130,70  
 fGEE 1,80  
**Kaufpreis: € 697.000** | **Obj.-Nr. 961/34530**  
 T +43 5 0100 - 26384 | [brigitte.gsoellpointner@sreal.at](mailto:brigitte.gsoellpointner@sreal.at)



**8280 Fürstenfeld: Büroräumlichkeiten zu vermieten**

Ideale Räumlichkeiten im EG für Büro oder Ordination in zentraler Lage, im gut frequentiertem Sparkassenstandort. Helle u. freundliche Räumlichkeiten, Kellerabteil. HMZ € 1.437,15, BK € 731,78, HK € 258,64, USt € 341,81

192 m<sup>2</sup> Nfl. | HWB 126 | fGEE 1,32  
 Wirtschaftliches Naheverhältnis  
**Gesamtmiete: € 2.769,38** | **Obj.-Nr. 961/33529**  
 T +43 5 0100 - 26384 | [brigitte.gsoellpointner@sreal.at](mailto:brigitte.gsoellpointner@sreal.at)



**8160 Weiz: Leistbares Eigentum**

Die kleine Dachgeschosswohnung befindet sich in sehr guter Stadtlage von Weiz und ist leicht renovierungsbedürftig. Die Heizung erfolgt über einen Nachtspeicherofen (Strom), kann aber auf eine günstigere Infrarot-Heizung umgestellt werden.

37 m<sup>2</sup> Nfl. | 2 Zimmer | HWB 161  
**Kaufpreis: € 59.000** | **Obj.-Nr. 961/34595**  
 T +43 5 0100 - 26426 | [beatrice.sarkoezi@sreal.at](mailto:beatrice.sarkoezi@sreal.at)



**8190 Birkfeld: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und großer Garage**

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

64 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia  
 HWB 119,50 | fGEE 1,39  
**Kaufpreis: € 88.000** | **Obj.-Nr. 961/34529**  
 T +43 5 0100 - 26426 | [beatrice.sarkoezi@sreal.at](mailto:beatrice.sarkoezi@sreal.at)



**8181 Fünfing bei Sankt Ruprecht an der Raab: Wohlfühlwohnung**

Diese moderne Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage in der Nähe von Gleisdorf mit hervorragender Anbindung an die Autobahn. Die Immobilie bietet zudem eine großzügige Gartenfläche und ein Doppelcarport.

74 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse  
 HWB 43 | fGEE 0,87

Kaufpreis: € 250.000 | Obj.-Nr. 961/34502  
 T +43 5 0100 - 26426 | beatrice.sarkoezi@sreal.at



**8184 Anger: Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung**

Die Wohnung im 2. Stock befindet sich in guter und ruhiger Wohnlage abseits vom Verkehrslärm aber doch in Zentrumsnähe. Beheizt wird mit Fernwärme. Ein Keller und ein Garagenplatz gehören auch zur Wohnung.

83 m<sup>2</sup> Nfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia  
 HWB 97,8 | fGEE 1,17

Kaufpreis: € 155.000 | Obj.-Nr. 961/34399  
 T +43 5 0100 - 26426 | beatrice.sarkoezi@sreal.at



**8160 Weiz: Haus mit viel Potential**

Dieses renovierungsbedürftige Haus befindet sich in guter, zentraler Lage. Öl-Zentralheizung - Fernwärmeanschluss möglich.

90 m<sup>2</sup> Wfl. | 643 m<sup>2</sup> Grdfl. | 5 Zimmer  
 1 Balkon | HWB 347

Kaufpreis: € 220.000 | Obj.-Nr. 961/34705  
 T +43 5 0100 - 26426 | beatrice.sarkoezi@sreal.at



**8160 Weiz: Einfamilienhaus**

In ruhiger und familienfreundlicher Wohngegend mit Nähe zum Stadtzentrum befindet sich dieses Einfamilienhaus. Beheizt wird mittels Fernwärme.

100 m<sup>2</sup> Wfl. | 1.017 m<sup>2</sup> Grdfl. | 5 Zimmer  
 1 Balkon | HWB 266

Kaufpreis: € 430.000 | Obj.-Nr. 961/34693  
 T +43 5 0100 - 26426 | beatrice.sarkoezi@sreal.at



**8230 Hartberg: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung zu vermieten**

Diese lichtdurchflutete Wohnung im 3. Stock befindet sich in Ruhelage im Herzen von Hartberg. Gepflegte Wohnhausanlage, helle und freundliche Atmosphäre. HMZ € 850,00, BK € 206,90, HK € 83,87, USt € 37,46

115 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 2 Loggias  
 Fernwärme | HWB 52,79 | fGEE 1,56

Gesamtmiete: € 1.178,23 | Obj.-Nr. 961/34359  
 T +43 5 0100 - 26426 | beatrice.sarkoezi@sreal.at



**8230 Hartberg: Anlageobjekt mit hohem Potential**

Das Objekt befindet sich in sehr guter Stadtlage. Bestehend aus Verkaufsgeschäft, Kaffeehaus, Gastronomielokal, Geschäftslokal und einer Wohnung.

420 m<sup>2</sup> Nfl. | 815 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 65  
 fGEE 1,28

Wirtschaftliches Naheverhältnis | Kaufpreis: € 698.000 | Obj.-Nr. 961/32315  
 T +43 5 0100 - 26426 | beatrice.sarkoezi@sreal.at



**8230 Hartberg: Neubauprojekt Wohnbau Schölböing**

Geplant sind eine Vielzahl von Wohneinheiten, die den Bedürfnissen verschiedener Lebensstile gerecht werden. Zurzeit entstehen 4 Typen von Reihenhäusern. Diese werden in Holzriegelbauweise errichtet und entsprechen dem Niedrigenergiestandard. Jede Wohneinheit verfügt entweder über einen Balkon im Obergeschoss oder eine Terrasse mit Eigengarten im Erdgeschoss. Den Reihenhäusern sind je zwei Parkplätze direkt zugeordnet. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fußbodenheizung über eine ressourcenschonende Luftwärmepumpe - optional möglich ist die Installation einer Photovoltaikanlage. Die Lage unseres Neubauprojekts ermöglicht den Bewohnern, die Vorzüge einer ruhigen Umgebung zu genießen. Die Kleinstadt bietet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen.

HWB 41,10 | fGEE 0,54

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage:  
[www.wohnbau-schoelbong.at](http://www.wohnbau-schoelbong.at)

Preis auf Anfrage  
 T +43 5 0100 - 26426

Obj.-Nr. 961/34097  
 beatrice.sarkoezi@sreal.at



**8233 Lafnitz: Vermietete Vorsorgewohnung**

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage, die insgesamt 7 Wohneinheiten beherbergt. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fußbodenheizung über Fernwärme. Es sind auch noch weitere Vorsorgewohnungen zu verkaufen - Infos auf Anfrage!

71 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse  
 HWB 40,96 | fGEE 0,89

Kaufpreis: € 186.000 | Obj.-Nr. 961/34692  
 T +43 5 0100 - 26426 | beatrice.sarkoezi@sreal.at



**8212 Pischelsdorf am Kulm: Top Betriebsliegenschaft**

Diese Betriebsliegenschaft mit Wohntrakt und Bürogebäude befindet sich in der Nähe von Gleisdorf mit einer top Infrastruktur. Es besteht die Möglichkeit einen Teil der Liegenschaft oder die gesamte Immobilie zu erwerben.

1.500 m<sup>2</sup> Nfl. | 5.563 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 151,52  
 fGEE 1,75

Preis auf Anfrage  
 T +43 5 0100 - 26426

Obj.-Nr. 961/34618  
 beatrice.sarkoezi@sreal.at

**s REAL Deutschlandsberg**  
Hauptplatz 33, 8850 Deutschlandsberg  
Unser Immobilienspezialistin



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



**8530 Deutschlandsberg: Zentrale und familienfreundliche Stadtwohnung mit viel Platz in Deutschlandsberg**

Die charmante, sehr gepflegte und helle Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und hat 3 Zimmer, ein Wohnzimmer und eine Wohnküche. Zusätzlich vorhanden Tiefgaragenplatz, Kellerabteil.

95 m<sup>2</sup> Nfl. | HWB 97,7 | fGEE 1,27  
Kaufpreis: € 215.000 Obj.-Nr. 961/34412  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8551 Wies: Hochwertiger Neubau-Bungalow im Bezirk Deutschlandsberg**

Dieser moderne Bungalow erspart die anspruchsvolle Bauzeit. Für die Feinarbeiten und Innengestaltung sind Ihre eigenen Wünsche und Ideen gefragt. Ziegelmassivbau, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung – einfach schon alles da.

735 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 51,1 | fGEE 0,61  
Kaufpreis: € 440.000 Obj.-Nr. 961/34646  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8551 Eibiswald: Charmantes Wohnhaus mit Fernblick im Bezirk Deutschlandsberg**

Eine wunderbare Gelegenheit auf´s Land zu ziehen! Das kleine Grundstück liegt sonnig und ist pflegeleicht mit vielen Möglichkeiten der Gestaltung. Die Raumaufteilung ist sympathisch, das Dachgeschoss noch ausbaubar.

551 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 556 | fGEE 4,81  
Kaufpreis: € 209.000 Obj.-Nr. 961/34651  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8552 Eibiswald: Charmantes Anwesen mit großer Grünfläche Nähe Eibiswald**

Ein praktischer Grundriss mit guter Raumaufteilung spricht für dieses komplett unterkellerte Wohnhaus. Dem Alter entsprechend ist der Erhaltungszustand sehr gepflegt. Gartenfreunde und Kinder werden begeistert sein.

2.734 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 324 | fGEE 3,29  
Kaufpreis: € 180.000 Obj.-Nr. 961/34480  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8542 Sankt Peter im Sulmtal: Liegenschaft im Bezirk Deutschlandsberg mit Wohnhaus, Cafe, Tankstelle, Waschstraße**

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine private Nutzung mit viel Platz für das Hobby "Auto". Bis vor Kurzem wurde die Liegenschaft als Tankstelle mit Waschstraße und Lokal geführt. Alles ist möglich!

1.844 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 377 | fGEE 2,48  
Kaufpreis: € 345.000 Obj.-Nr. 961/34668  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8562 Mooskirchen: Großes Bauträgergrundstück in der Weststeiermark**

Rund 4.250 m<sup>2</sup> Grundfläche, Widmung WA 0,2 - 0,4, sämtliche Anschlüsse befinden sich in der Nähe. Die Lage ist ländlich, sonnig mit der nahen, guten Infrastruktur von Mooskirchen. Graz ist in ca. 30 Minuten, Seiersberg in ca. 15 Autominuten erreichbar.

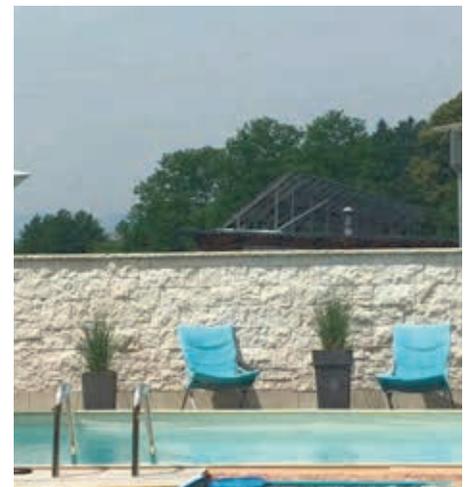
4.250 m<sup>2</sup> Grdfl.  
Kaufpreis: € 340.000 Obj.-Nr. 961/34430  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8530 Deutschlandsberg: Liegenschaft in ruhiger Aussichtslage**

Das interessante Anwesen über den Dächern der Bezirkshauptstadt Deutschlandsberg liegt idyllisch mit schöner Aussicht und viele Nutzungsmöglichkeiten. Die unterkellerte Liegenschaft umfasst zwei Wohnhäuser und ein großes Nebengebäude mit Hobbyräumen. Die gesamte Anlage ist sehr gepflegt, charmant und gut zur Selbstnutzung oder Vermietung geeignet. Mit dem Zu- und Umbau des unterkellerten Wohnhauses mit der Nummer 13a wurde ca. 1989 begonnen. Die Baujahre vom älteren Wohnhaus, welches ebenso beheizt ist und gut nutzbare Wohnräume hat sowie dem Nebengebäude, können nicht mehr festgestellt werden. Der Gewölbekeller eignet sich hervorragend zur Lagerung. Moderne Pellets-Heizung.

2.590 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 122,1 | fGEE 3,08  
Kaufpreis: € 430.000 Obj.-Nr. 961/34674  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8443 Gleinstätten: Raffinierter und neuwertiger Bungalow im Bezirk Leibnitz**

Ankommen, aussteigen und wohlfühlen im klarlinigen und innen extrem gemütlichem Bungalow! Komplett eingezäunt ist die schöne Grünfläche mit Stahlwand-Pool und Gerätehaus und Doppelcarport. Sie „garteln“ gerne? Hier gibt es noch viel freie Fläche für die Erfüllung Ihrer Gartenträume. Überrascht wird man von der großzügigen, hellen, freundlichen und barrierefreien Innenraumgestaltung, welche von außen in diesem Ausmaß nicht wirklich erahnbar ist. So richtig zum Wohlfühlen und extrem gemütlich ist der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich mit dem Holzofen und dem Schiebeelement auf die Terrasse. Drei Schlafzimmer und ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Badezimmer vervollständigen diesen sehr gelungenen Grundriss.

930 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 57,7 | fGEE 0,9  
Kaufpreis: € 345.000 Obj.-Nr. 961/34570  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8570 Voitsberg: Gepflegtes Wohnhaus mit Garage und schöner Grünfläche in Aussichtslage**

Dieses Wohnhaus punktet mit einem intelligenten Grundriss, der sympathischen Raumaufteilung und der Aussichtslage mit der nahen guten Infrastruktur einer Kleinstadt. Zu den Wohn- u. Nebenräumen gibt es 3 weitere Zimmer im EG und 3 Zimmer im DG.

1.689 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 281,4 | fGEE 2,71  
Kaufpreis: € 247.000 Obj.-Nr. 961/34528  
T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8444 St. Andrä im Sausal: Interessante Liegenschaft mit Fischteichen und Wohnung im Bezirk Leibnitz**

Gasthof / Wohnhaus mit Fischteichen - Sulmtal. Die Liegenschaft bietet viele Möglichkeiten - besonders für ambitionierte Menschen die gerne Gäste bewirten und Fischgerichte kredenzen. Die Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet St. Andrä Höch / Rettenberg und umfasst ein Gebäude, das als Restaurant und Wohnhaus genutzt wurde, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss (Gastbereich) und einem ausgebauten Dachgeschoss (private Wohnung). Zusätzlich gibt es ein Nebengebäude mit Garage, angebaut ans Haupthaus. Die Außenanlagen sind charmant gestaltet mit Terrasse und Fischbecken und großzügigen Parkmöglichkeiten. Interessant?

8.594 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 100 | fGEE 1,34  
 Kaufpreis: € 547.000 Obj.-Nr. 961/34574  
 T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8544 Pöfing-Brunn: Liegenschaft mit Café, Wohnung, Gästezimmern, Lagerflächen und Garagen im Bezirk Deutschlandsberg**

Starten Sie ein neues Projekt und verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Café! Viele Stammkunden freuen sich auf Sie und das Personal könnte übernommen werden. Die interessante Lage im Zentrum der Marktgemeinde Pöfing-Brunn mit naher, guter Infrastruktur macht dieses Anwesen sehr interessant. Aktuell wird das kleine und feine Café (ca. 90 Sitzplätze) aktiv betrieben, die Räume der stillgelegten Bäckerei könnten wieder reaktiviert oder vermietet werden. Dazugehörig: private Wohnung, Gästezimmer, Lagerflächen und Garagen. Diese gepflegte Liegenschaft bietet daher viel Platz und viele Möglichkeiten zur Eigennutzung oder Vermietung.

1.693 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 249 | fGEE 2,66  
 Preis auf Anfrage Obj.-Nr. 961/34433  
 T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



**8463 Leutschach: Neuwertiger und exklusiver Wohnraum mit Pool im Herzen der Südsteiermark**

Dieses exklusive und repräsentative Anwesen ist ein modernes Wohnjuwel mit klaren Linien, Flair und Gemütlichkeit. In exponierter Sackgassenlage mit viel Platz für private Atmosphäre und über dem Ortskern gelegen, genießt man den herrlichen Panorama-Ausblick. Schon beim Ankommen wird man von einem Wohlfühlgefühl empfangen, welches sich beim Eintreten in das Haus noch steigert. Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz wurden mit der hochwertigen Luftwärmepumpe und der Photovoltaik-Anlage umweltfreundlich gelöst. Die Fußbodenheizung und die im Obergeschoss installierte kontrollierte Wohnraumbel- und entlüftung garantieren ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit. Informieren Sie sich jetzt!

2.848 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 42,6 | fGEE 0,65  
 Kaufpreis: € 1.500.000 Obj.-Nr. 961/34381  
 T +43 5 0100 - 26417 manuela.roiderer@sreal.at



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

Hier bekommen Sie hilfreiche Tipps & Tricks.





**s REAL Leibnitz**  
Hauptplatz 22, 8430 Leibnitz

Unser Immobilienspezialistin



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

Unsere Kundenbetreuung



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



#### 8434 Tillmitsch: Wohnbauprojekt, Laßnitzweg 6 - Bauteil 2, Übergabe Sommer 2024

Modern und exklusiv wohnen in grüner Ruhelage! Der 2. Bauteil beinhaltet 10 Wohnungen, gebaut von der renommierten und bekannten Firma Hammer Wohnen aus St. Nikolai ob Drassling. Alle Wohnungen verfügen über große überdachte Terrassen (zwischen 21 m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup>) im EG mit Eigengarten und sind südwestlich ausgerichtet. Die Wohnungen sind modern geplant und haben eine sympathische Raumaufteilung. Die Wohnungsgrößen liegen zw. 46 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup> und verfügen über 2 oder 3 Zimmer. Jeder Wohnung zugeordnet - ein ebenerdiger Abstellraum und ein überdachter Autoabstellplatz. Zusätzlich steht pro Wohnung ein Besucherparkplatz zur Verfügung. Eine überdachte Außenstiege erschließt die Geschosse. Die Mitsprache der Wohnungskäufer liegt der Firmenleitung am Herzen und wird bestmöglich berücksichtigt. Fußbodenheizung mittels Fernwärme.

Fernwärme | HWB 35,50

| fGEE 0,75

Preis auf Anfrage  
T +43 5 0100 - 26431

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



#### 8434 Tillmitsch: Neubauprojekt in Tillmitsch bei Leibnitz - 3. Bauabschnitt - Lassnitzweg 4

Modern und exklusiv - der 3. Bauteil von den beliebten "Hammer-Wohnungen" in Tillmitsch wird 2024 in Angriff genommen - ab sofort im Verkauf! Dieser Bauteil beinhaltet 12 Wohnungen auf drei Etagen, eine Tiefgarage und einen Lift der alle Geschosse barrierefrei erschließt. Die Wohnungsgrößen liegen zw. 40 m<sup>2</sup> + 83 m<sup>2</sup> und verfügen über 2 - 3 Zimmer. Alle Wohnungen sind südwestlich ausgerichtet, haben große Balkone/Terrassen, im Erdgeschoss mit Eigengarten und im Dachgeschoss mit Dachterrassen, dazugehörig jeweils ein Tiefgaragenplatz, ein Abstellraum und Besucherparkplätze. Das Grundstück liegt idyllisch und bietet den neuen Eigentümern ein familiäres Umfeld. Die nahe gute Infrastruktur sowie die in wenigen Fahrminuten erreichbare Autobahnauffahrt sind weitere Pluspunkte dieser schönen Wohnlage. Die hervorragende Wärmedämmung und Fernwärme sorgen für sehr gute Energiewerte.

Fernwärme | HWB 35,5

| fGEE 0,75

Preis auf Anfrage  
T +43 5 0100 - 26431

Obj.-Nr. 961/34604  
astrid.strebl@sreal.at



#### 8434 Tillmitsch: Neubauprojekt in Tillmitsch - Am Kogelplan 4

Exklusive Wohnanlage mit nur 6 Wohneinheiten! Der Baubeginn ist mit Frühjahr 2024 geplant, die Fertigstellung bzw. Übergabe soll im Sommer 2025 erfolgen. Die Wohnlage ist idyllisch, sonnig und ruhig, mit naher guter Infrastruktur. Die Wohnungen sind südöstlich ausgerichtet, verfügen über 2 - 3 Zimmer mit einer Nfl. zwischen 52 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>. Dazugehörig ein Carport, ein Abstellraum und ein Besucherparkplatz. Heizung mittels Fußbodenheizung (Fernwärme). Bei diesem Projekt, wie auch bei allen Hammer-Projekten, handelt es sich um ein Wohnhaus, in Ziegelmassivbauweise mit integrierter Steinwolldämmung (atmungsaktive Wandkonstruktion). Durch die Qualität der Ausführung bzw. durch die ausgezeichnete Wärmedämmung sind eine hervorragende Wohnqualität, niedrige Heizkosten und auch eine lange Lebensdauer garantiert. Ein großer Vorteil ist die Mitsprachemöglichkeit bei der Auswahl der Fliesen, Böden und Wandfarben.

HWB 36,4 | fGEE 0,67

Preis auf Anfrage  
T +43 5 0100 - 26431

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



Provisionsfrei

**8422 St. Nikolai ob Drassling: 4-Familien-Wohnhaus, klein und fein**

Im Ortskern von St. Nikolai ob Drassling wird dieses moderne Wohnprojekt in Ziegelmassivbauweise erreicht. Die bauliche Ausführung weist eine ausgezeichnete Wärmedämmung mit hervorragender Wohnqualität und niedrigen Heizkosten auf. Die vier Wohneinheiten sind südöstlich bzw. südwestlich ausgerichtet und verfügen über großzügige Terrassen. Zu den Wohnungen im EG kommen noch Eigengärten hinzu. Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz und ein ebenerdiger Abstellraum zugeordnet. Die Firma Hammer bemüht sich die persönlichen Wünsche der neuen Eigentümer bestmöglich zu berücksichtigen und umzusetzen. Die Wohnanlage wird mittels Fernwärme (Fußbodenheizung) beheizt. St. Nikolai ist ein idyllischer, ländlicher Ort mit Kindergarten, Volksschule und Allgemeinmediziner. Ebenso gibt es einen Friseur, einen Bäcker ein Gasthaus und ein Restaurant. Die Autobahnauffahrt von Vogau und Gralla zur A9 erreicht man in wenigen Fahrminuten.

Fernwärme | HWB 20,6 | fGEE 0,53  
**Preis auf Anfrage** | **Obj.-Nr. 961/34597**  
**T +43 5 0100 - 26431** | **astrid.strebl@sreal.at**



Provisionsfrei

**8083 St. Stefan im Rosental: Modernes und exklusives Neubauprojekt im 3. Bauabschnitt**

Die bekannte und renommierte Firma Hammer Wohnen aus St. Nikolai ob Draßling startet die Vermarktung des 3. Bauabschnitts des modernen Wohnbauprojekts mit insgesamt 4 Mehrfamilienwohnhäusern in der Gemeinde St. Stefan im Rosental. Alle Wohnungen haben große überdachte Terrassen/Balkone - im EG mit Eigengarten - und sind südwestlich ausgerichtet. Die Wohnungen sind modern geplant und verfügen über eine sympathische Raumaufteilung. Dazugehörig sind ein ebenerdiger Abstellraum und ein Autoabstellplatz, optional ein PKW-Unterstellplatz. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 52,80 m<sup>2</sup> und 70,27 m<sup>2</sup> mit 2 oder 3 Zimmer. Der Baustart des 3. Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohnungen ist im Frühjahr/Sommer 2024, der Bezug für Herbst 2025 geplant. Heizung: Fernwärme, Fußbodenheizung.

HWB 37,5 | fGEE 0,72  
**Preis auf Anfrage** | **Obj.-Nr. 961/34584**  
**T +43 5 0100 - 26431** | **astrid.strebl@sreal.at**



**8472 Straß in der Steiermark: Moderne Eigentumswohnung**

Ihr neues zu Hause in Straß - die sympathische Wohnung mit offenem Wohnbereich, moderner Küchenzeile lässt keine Wünsche offen.

71 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse  
 Fernwärme | Carport | Kellerersatzraum  
 Küchenzeile | HWB 42,4 | fGEE 0,8  
**Kaufpreis: € 179.000** | **Obj.-Nr. 961/34352**  
**T +43 5 0100 - 26431** | **astrid.strebl@sreal.at**



**8430 Leibnitz: Villa im Zentrum von Leibnitz**

Renovieren, umbauen, ausbauen - alles ist möglich! Privat renovieren und in geschichtsträchtigen Mauern wohnen, aus- und umbauen zu modernen Wohnungen oder Büros, renovieren für gemeinnützige Zwecke - das sind nur einige Ideen für diese schöne Liegenschaft im Zentrum von Leibnitz. Das sanierungsbedürftige Haus wurde 1925 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich 5 Zimmer und das Stiegenhaus in das ausgebauta Dachgeschoss. Das Haus ist komplett unterkellert, wobei der Keller in lichter Höhe liegt. Die bestehende Öl-Zentralheizung ist in keinem guten Zustand. Ein Fernwärmeanschluss liegt bereits am Grundstück.

160 m<sup>2</sup> Wfl. | 771 m<sup>2</sup> Grdf. | sanierungsbedürftig  
 Keller | HWB 355 | fGEE 3,41  
**Kaufpreis: € 250.000** | **Obj.-Nr. 961/34602**  
**T +43 5 0100 - 26431** | **astrid.strebl@sreal.at**



**8430 Leibnitz: Stadthaus im Zentrum von Leibnitz**

Starten Sie Ihr neues Projekt im Herzen der Südsteirischen Weinstadt. Das ehemalige Bürohaus ist leicht zu finden, wurde 2014 thermisch saniert und verfügt über eigene Parkplätze. Der Bahnhof und der Hauptplatz sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Es gibt acht großzügige, helle Büros und zwei Sozialräume mit jeweils einer Küchenzeile und WC Anlagen. Ebenso sind diverse Abstellräume und eine Klimaanlage vorhanden. Das Haus wird mittels einer Gas-Zentralheizung beheizt, der großzügige Dachboden ist ausbaufähig und es gibt einen schönen Gewölbekeller. Wir informieren Sie gerne.

268 m<sup>2</sup> Nfl. | Parkplätze | Gewölbekeller  
 Dachboden | 10 Räume | 7 Parkplätze  
 Gas-Zentral- | HWB 49 | fGEE 0,87  
 Heizung  
**Kaufpreis: € 550.000** | **Obj.-Nr. 961/33988**  
**T +43 5 0100 - 26431** | **astrid.strebl@sreal.at**



**8430 Leibnitz: Sympathische Maisonnette-Wohnung in Kaindorf**

2. OG, offener Wohnbereich mit Galerie, zwei weitere Zimmer. Ein Garagenplatz, die BK und die Heizung sind in der Miete inkludiert. Nahversorger sind gut zu Fuß erreichbar, ebenso der Leibnitzer Hauptplatz.

67,89 m<sup>2</sup> Wfl. | Gas-Zentral- | HWB 102,1  
 Heizung  
**Gesamtmierte: € 760,03** | **Obj.-Nr. 961/34634**  
**T +43 5 0100 - 26431** | **astrid.strebl@sreal.at**



**S REAL**  
Immobilien

# Welche Immobilie passt zu Ihnen?

Finden Sie es heraus!  
[sreal.at](https://sreal.at)



**8605 Kapfenberg/Diamlach: Zwei Eigentumswohnungen als attraktives Investment**

Diese Wohnungen mit einer Nfl. von 49,90 m<sup>2</sup> (TOP 10) und 49,58 m<sup>2</sup> (TOP 9) befinden sich im 1. Obergeschoss eines ansprechenden Wohngebäudes. Eigene Parkplätze stehen zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt mittels Öl.

HWB 98,30 | fGEE 1,91

**Kaufpreis: € 139.000**  
T +43 664 8184144

**Obj.-Nr. 961/34466**  
silvia.brunn@sreal.at

s REAL Kindberg  
Hauptstraße 20, 8650 Kindberg  
Unsere Immobilienspezialistin



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



**8600 Oberaich: Baugrundstück**

Das Grundstück mit einer Gfl. 999 m<sup>2</sup> verfügt über eine vielseitige Widmung: Teile des Grundstücks fallen unter die Kategorie Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5, während andere Teile als Dorfgebiet mit dem Zusatz Sanierungsgebiet Hochwasser und wiederum andere als Verkehrsfläche eingestuft sind.

999 m<sup>2</sup> Grdfl.  
**Kaufpreis: € 60.000**  
T +43 664 8184144

**Obj.-Nr. 961/34676**  
silvia.brunn@sreal.at



**8650 Kindberg: Geräumiges Zweifamilienhaus mit vielfältigen Möglichkeiten**

Diese großzügige Liegenschaft besticht durch ihre ideale Raumaufteilung und eignet sich perfekt für größere Familien, die nach einem komfortablen Zuhause suchen. Mit einer einladenden Terrasse, einer gemütlichen Loggia und einem charmanten Balkon bietet dieses Anwesen verschiedene Möglichkeiten, die frische Luft und das sonnige Wetter zu genießen. Die Beheizung des Hauses erfolgt effizient über eine Fußbodenheizung, die wahlweise mit Gas-Zentralheizung oder festen Brennstoffen betrieben werden kann (zwei Kamine). Zur weiteren Ausstattung der Immobilie gehört eine Garage. Die Lage dieser Liegenschaft ist ruhig und dennoch äußerst zentral. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

1 Balkon  
HWB 128,70

1 Terrasse  
fGEE 1,86

1 Loggia

**Kaufpreis: € 320.000**  
T +43 664 8184144

**Obj.-Nr. 961/34408**  
silvia.brunn@sreal.at



**8600 Oberaich: Charmantes Zweifamilienhaus**

Das Anwesen verfügt über ein beeindruckendes Grundstück von 1.435 m<sup>2</sup> Größe sowie einer großzügigen Nutzfläche von 270 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen und Ihrer Familie reichlich Raum für individuelle Hobbies und Freizeitaktivitäten. Die Beheizung erfolgt entweder durch Öl oder Festbrennstoffe. Die Nähe zu Bruck an der Mur mit der dazugehörigen Infrastruktur, der Autobahnanbindung sowie der Bahnanbindung in die ganze Steiermark, bilden die perfekten Rahmenbedingungen für die neuen Besitzer. Diese optimalen Rahmenbedingungen schaffen eine perfekte Symbiose aus ländlicher Idylle und städtischer Annehmlichkeit.

270 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Balkon  
fGEE 2,97

1.435 m<sup>2</sup> Grdfl.  
1 Terrasse

6 Zimmer  
HWB 199,10

**Kaufpreis: € 350.000**  
T +43 664 8184144

**Obj.-Nr. 961/34675**  
silvia.brunn@sreal.at



**8600 Bruck an der Mur: Attraktiver Arbeitsplatz für erfolgreiche Teams und spannende Projekte**

In zentraler Lage bieten wir eine frisch sanierte Fläche von 82,57 m<sup>2</sup>. Perfekt geeignet für kreative Köpfe und innovative Projekte. Heizung mittels Fernwärme.

HMZ € 701,02, BK € 136,24, HK € 82,57, USt € 183,96  
82,57 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | HWB 50,20

Wirtschaftliches Naheverhältnis  
**Gesamtmiete: € 1.103,79**  
T +43 664 8184144

**Obj.-Nr. 961/34026**  
silvia.brunn@sreal.at



**8663 Veitsch: 3-Zimmer-Eigentumswohnung**

Charmante Wohnidylle! Diese Wohnung mit einer Nutzfläche von 61 m<sup>2</sup> befindet sich in einem 2019 sanierten Gebäude. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme. Garage und Kellerabteil vorhanden.

61 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | HWB 210,30  
fGEE 2,14

**Kaufpreis: € 50.000**  
T +43 664 8184144

**Obj.-Nr. 961/34536**  
silvia.brunn@sreal.at



**8600 Bruck an der Mur: 3-Zimmer-Mietwohnung**

Die kürzlich abgeschlossene Sanierung verleiht den Räumen einen modernen Flair. Großzügige Raumaufteilung. Heizung mittels Fernwärme.

HMZ € 900,45, BK € 175,00, HK € 106,06, USt € 131,26  
106,06 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon  
HWB 50,20

Wirtschaftliches Naheverhältnis  
**Gesamtmiete: € 1.337,77**  
T +43 664 8184144

**Obj.-Nr. 961/34020**  
silvia.brunn@sreal.at

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

Unser Immobilienspezialist



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

Unsere Kundenbetreuung



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



**8792 St. Peter Freienstein: Einfamilienhaus mit großem Grundstück**

Ein- bzw. Zweifamilienhaus, 1958 in Ziegelmassivbauweise errichtet. 1979 und 1985 erweitert und umgebaut. Keller 55,6 m<sup>2</sup> (Sauna, Lagerräume). Teilsanierter Allgemeinzustand. Dach 2018 (Leichtdacheindeckung), neue WOLF Gastherme, Fassade saniert, gedämmt, Balkongeländer in Alu ausgeführt, die Hauseingangstüre erneuert, das Garagentor und das Einfahrtstor elektrisch ausgeführt. Balkon über dem Eingangsbereich mit 6,5 m<sup>2</sup> und der großzügige Balkon auf der Südseite mit 19,45 m<sup>2</sup>. Garage mit 48,75 m<sup>2</sup>, Werkstatt und Lagerräume im Nebengebäude ca. 24,7 m<sup>2</sup>. Beheizung: neue WOLF Gasthermenheizung, bestehende Festbrennstoff-Zentralheizung. Zusätzlich kann der Boiler über die Heizung auch elektrisch betrieben werden, was für eine flexible und kosteneffiziente Energieversorgung sorgt.

137,7 m <sup>2</sup> Nfl.	1.770 m <sup>2</sup> Grdfl.	2 Balkone
HWB 229	fGEE 2,13	

**Kaufpreis: € 299.000** **Obj.-Nr. 961/34486**  
T +43 5 0100 - 26439 markus.letonja@sreal.at



**8770 Sankt Michael in Obersteiermark: Ein- oder Zweifamilienhaus in Jassing**

Das perfekte Zuhause im Grünen - Ein Eigenheim für Ruhe und Naturgenuss! Nähe St. Michael in der Obersteiermark. Mögliche Gesamtnutzfläche von 270 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde im Laufe der Jahre immer wieder erweitert. 2003 - 2007 wurde ein Um- und Zubau errichtet, sodass nun eine Nutzfläche von 188,71 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Das 80,73 m<sup>2</sup> große DG wurde für den Ausbau vorbereitet wodurch die Nutzfläche auf 270 m<sup>2</sup> wachsen und eine weitere eigenständige Wohneinheit entstehen könnte. Als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit getrennten Wohneinheiten bietet es ausreichend Platz. Heizung: Pellets Zentralheizung, Gaszentralheizung mit Flüssiggastank, Kaminofen. Grundstück 1.215 m<sup>2</sup> (Widmung "Freiland") mit mehreren Nebengebäuden in Holzbauweise, Gartenhütte, Werkstatt, Garage und Laube.

188,71 m <sup>2</sup> Nfl.	1.215 m <sup>2</sup> Grdfl.	8 Zimmer
1 Balkon	HWB 162,30	fGEE 1,63

**Kaufpreis: € 269.000** **Obj.-Nr. 961/34047**  
T +43 5 0100 - 26439 markus.letonja@sreal.at



**8712 Niklasdorf: 2 Eigentumswohnungen in Jugendstilvilla zur gewerblichen Nutzung**

Die Wohneinheiten haben bis dato als Ordination im Hochparterre und als Physiko-Therapie und Saunabereich im Untergeschoss gedient. Daher bietet die Liegenschaft großes Potential der gewerblichen Nutzung als Ordination, Tierarztpraxis, Versicherungsbüro, als Büro mit Lagermöglichkeiten, Betriebswohnungen der angrenzenden Firmen. Es besteht ein gewisser Sanierungsaufwand. Die Wohnung 1 im Untergeschoss wurde als Physiko-Therapie-Saunabereich für medizinische Zwecke genutzt und hat eine Nutzfläche von 88,14 m<sup>2</sup>. Die Wohnung 2 befindet sich im Hochparterre (ehemalige Ordination) und hat eine Nutzfläche von 115,21 m<sup>2</sup>. Zur Liegenschaft gehört ein eigener KFZ Abstellplatz direkt vor der Haustüre (geeignet für zwei Fahrzeuge) und ein Gartenanteil G1 mit 52,71 m<sup>2</sup>. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme. Alternativ ist eine eigene Gaszentralheizung vorhanden.

203,35 m <sup>2</sup> Nfl.	HWB 131,40	fGEE 1,40
----------------------------	------------	-----------

**Kaufpreis: € 159.000** **Obj.-Nr. 961/34666**  
T +43 5 0100 - 26439 markus.letonja@sreal.at



**8700 Leoben: Großzügiges Baugrundstück mit Blick über Leoben**

Zum Verkauf steht ein großzügiges Hanggrundstück in zentrumsnaher Lage in Leoben! Das gut gelegene Grundstück ist nur 5 Autominuten bzw. 15 Gehminuten vom Zentrum Leoben entfernt und bieten eine wunderschöne Aussicht auf Leoben und die umliegende Landschaft. Das Grundstück ist über das angrenzende Grundstück Nr.: 247 erreichbar. Die Zufahrt ist über das öffentliche Gut und in weiterer Folge über einen Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 idgF. der Stadtgemeinde Leoben ist das Grundstück als Bauland - Allgemeines Wohngebiet bzw. Sanierungsgebiet „Immissionen“ (IM) - Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen. Die Gartenhälfte auf dem Grundstück verfügt bereits über Anschlüsse an das Strom- und Wassernetz und kann daher für Ihre Grillfeiern aber auch als Bauhütte genutzt werden. Der Kanal ist vorhanden und verläuft über das Grundstück ist aber momentan noch nicht angeschlossen.

1.527 m<sup>2</sup> Grdfl.

**Kaufpreis: € 145.000**  
T +43 5 0100 - 26439

**Obj.-Nr. 961/34162**  
markus.letonja@sreal.at



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

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

72,02 m<sup>2</sup> Nfl.  
2 Loggias

854 m<sup>2</sup> Grdfl.  
HWB 80,30

3 Zimmer  
fGEE 1,24

**Kaufpreis: € 100.000**  
T +43 5 0100 - 26439

**Obj.-Nr. 961/34397**  
markus.letonja@sreal.at



**8793 Trofaiach: Single- oder Pärchenhit mit Blick ins Grüne**

Die angebotene Maisonette-Wohnung wurde aus zwei Wohneinheiten (Top 2 und Top 7) die sich genau übereinander befinden mit einer Wendeltreppe zu einer Wohneinheit verbunden. Verwaltungstechnisch sind es aber noch immer zwei Wohneinheiten die natürlich auch getrennt genutzt oder auch verkauft werden könnten. Die Wohnung erstreckt sich daher übers Erdgeschoss und die 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen und grünen Wohnlage, in Trofaiach. Durch die Zusammenlegung verfügt die Wohnung nun über eine Gesamtnutzfläche von 84,82 m<sup>2</sup> inkl. 7,91 m<sup>2</sup> verbaute Loggia (Essbereich) und 7,91 m<sup>2</sup> Wintergarten. Es sind zwei Tiefgaragenplätze vorhanden. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme welche für angenehme Temperaturen in der Wohnung sorgt.

84,82 m<sup>2</sup> Nfl.  
1 Loggia

2 Zimmer  
HWB 120,20

1 Terrasse  
fGEE 1,71

**Preis auf Anfrage**  
T +43 5 0100 - 26439

**Obj.-Nr. 961/34085**  
markus.letonja@sreal.at



**8700 Leoben: 3- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Rundumblick über Leoben**

Die Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von 88,51 m<sup>2</sup> und 2 Loggien (auf Morgen- und Nachmittagssonne ausgerichtet) mit einer Gesamtfläche von 10,64 m<sup>2</sup>. Vor der Sanierung hatte die Wohnung 4 Zimmer, nach der Sanierung sind es nun 3. Änderung auf 4 Zimmer (Urzustand) jederzeit möglich. Die Wohnung befindet sich im 12. und vorletztem Stockwerk in zentraler Lage und Sie genießen die tolle Aussicht und den Rundumblick über Leoben. Die Wohnung wurde komplett saniert und ist in einem ausgezeichneten Zustand. (Neue Kunststoffenster 3-fach verglast, Bad, WC, Innentüren, Parkettböden, Elektrik usw.). Beim Wohngebäude selbst wurden 2021 folgende Sanierungen durchgeführt: Balkon, Fassade und thermische Sanierung, Lift. Das Stadtzentrum von Leoben ist nur wenige Gehminuten entfernt. Autobahnanbindung ca. 3 Fahrminuten.

88,51 m<sup>2</sup> Nfl.  
HWB 80,30

3 Zimmer  
fGEE 1,29

2 Loggias

**Kaufpreis: € 235.000**  
T +43 5 0100 - 26439

**Obj.-Nr. 961/33678**  
markus.letonja@sreal.at

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



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



**8822 Mühlen: Kleinlandwirtschaft mit Stall und Altbestand**  
Die Liegenschaft teilt sich in einen Haus und Hofbereich, landwirtschaftliche Flächen und eine kleine Waldparzelle auf. Der Gebäudezustand, im Besonderen der des Haupthauses, ist äußerst renovierungsdürftig. Eventuell ist auch ein Kauf von Teilflächen möglich.  
36.000 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 360,30 | fGEE 7,04  
**Kaufpreis: € 240.000** | Obj.-Nr. 961/34685  
T +43 5 0100 - 26435 stefan.petzl@sreal.at



**8844 Schöder: Großzügiges Wohnen in schöner Lage mit Einliegerwohnung**

Diese Liegenschaft befindet sich sonniger und ruhiger Lage im schönen Baierdorf. Das Grundstück ist durch das örtliche Abwassernetz, die Ortswasserleitung sowie an das Strom- und Telefonnetz aufgeschlossen. Zudem ist Internetempfang gegeben. Das Gartenbereich an der Südseite ist sehr gepflegt und liebevoll angelegt. Das Grundstück verfügt über die Widmungen „SG-WR – Sanierungsgebiet – Reines Wohngebiet“ und Freiland. Das Haus verfügt über 3 Etagen und wurde in Massivbauweise gebaut und befindet sich überwiegend in einem altersgemäßen Zustand. Die Beheizung erfolgt mittels einer Öl-Zentralheizung. Ein kleiner Skilift befindet sich in der Nähe der Liegenschaft.

1.200 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 377,90 | fGEE 3,39  
**Kaufpreis: € 220.000** | Obj.-Nr. 961/34687  
T +43 5 0100 - 26435 stefan.petzl@sreal.at



**8811 Scheifling: Top Gewerbefläche**  
Die Grundflächen befinden sich im Grundsteuerkataster und weisen ein grundbücherlich unverbürgtes Gesamtausmaß von 11.786 m<sup>2</sup> aus. Die Fläche ist eben bzw. nahezu eben. Nur ein kleiner Grundstücksbereich (ca. 280m<sup>2</sup>) ist steil. Die gegebene Bebaubarkeit ist dementsprechend gut.  
11.786 m<sup>2</sup> Grdfl.  
**Kaufpreis: € 942.880** | Obj.-Nr. 961/33406  
T +43 5 0100 - 26435 stefan.petzl@sreal.at



**8842 Katsch an der Mur: Gastwirtschaft mit feiner Wohnung und Saal**  
Ländlicher gelegener Gasthof im Ortskern und direkter Lage an der Hauptverkehrsroute, laufend in Stand gehalten, teilweise bereits modernisiert. Zentralheizung – Feste Brennstoffe, Kachelofen, Carport, Garage.  
318,52 m<sup>2</sup> Nfl. | 1.138 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 263,60  
fGEE 2,93  
**Kaufpreis: € 300.000** | Obj.-Nr. 961/34244  
T +43 5 0100 - 26435 stefan.petzl@sreal.at



**8720 Knittelfeld: Schöne Mietwohnung mit Küche und Balkon in zentraler Lage**  
Neue, moderne und lichtdurchflutete Räume zeichnen dieses Mietobjekt aus (inkl. neuer Küche - geringe Küchenmiete).  
HMZ € 644,28, BK € 99,12, HK € 125,88, USt € 104,48  
99,12 m<sup>2</sup> Nfl. | 3 Zimmer | HWB 63,10  
fGEE 0,91  
Wirtschaftliches Naheverhältnis  
**Gesamtmierte: € 1.023,32** | Obj.-Nr. 961/34454  
T +43 5 0100 - 26443 sonja.kolhuber@sreal.at

**s REAL Knittelfeld**  
Hauptplatz 7, 8720 Knittelfeld  
Unsere Immobilienspezialistin



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



**8742 Obdach: Traumhaftes Almhaus Chalet mit jeglichem Komfort**

Herrliche Waldrandlage beim Zirbitzkogel. Bestehend aus Erdgeschoss und Keller. Das Dachgeschoss könnte zudem noch ausgebaut werden. Das Kellergeschoss bietet einen eigenen Wellness-Bereich mit Sauna, Dusche, WC und Ruheraum mit komfortablen Liegemöglichkeiten. Ein Rückzugszimmer mit eigenem Kachelofen bietet zusätzliche Privatsphäre. Für Hobbybastler und Heimwerker gibt es eine schöne Werkstatt. Das Haus wurde laufend in Stand gehalten und ist in einem guten Zustand. Die Pellets-Heizung wurde komplett erneuert und die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Solar. Robuste Fenster mit Isolierverglasung und Fensterbalken.

134 m<sup>2</sup> Nfl. | 1.146 m<sup>2</sup> Garten | 1.146 m<sup>2</sup> Grdfl.  
1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 182,90  
fGEE 1,46  
**Kaufpreis: € 269.900** | Obj.-Nr. 961/34617  
T +43 5 0100 - 26443 sonja.kolhuber@sreal.at



**8753 Fohndorf: Traumhaftes Baugrundstück am südseitigen Sonnenhang**  
Besonders attraktive Rundum-Aussicht über das gesamte Murtal und die umliegende Bergwelt! Das Grundstück ist aufgeschlossen, die Bebauungsdichte beträgt 0,2 bis 0,4 lt. Flächenwidmungsplan. Supermärkte, Geschäfte, etc. befinden sich in der Nähe.  
771 m<sup>2</sup> Grdfl.  
**Kaufpreis: € 83.000** | Obj.-Nr. 961/34269  
T +43 5 0100 - 26443 sonja.kolhuber@sreal.at



**8750 Oberweg: Geräumiges Haus in ruhiger Grünlage**  
Fertig zu stellendes Zwei- bzw. auch Mehrfamilienhaus am Waldrand, ideal für Großfamilien oder zur Vermietung von 2 Einliegerwohnungen im Untergeschoss. Ein neues Badezimmer wurde errichtet. Ein kleiner Garten und 2 KFZ-Abstellplätze sind vorhanden.  
198 m<sup>2</sup> Nfl. | 329 m<sup>2</sup> Garten | 469 m<sup>2</sup> Grdfl.  
8 Zimmer | 1 Balkon | HWB 87,48  
**Kaufpreis: € 175.000** | Obj.-Nr. 961/34103  
T +43 5 0100 - 26443 sonja.kolhuber@sreal.at

ERSTE  SPARKASSE 

Jedes Haus hat  
eine Geschichte.

Erzähle sie weiter.

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

**s REAL Bad Aussee/Liezen**  
 Bahnhofstraße 95, 8990 Bad Aussee  
 Unser Immobilienspezialist



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

**s REAL Liezen**  
 Hauptstraße 14, 8940 Liezen  
 Unsere Kundenbetreuung



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



**8911 Admont: Haus mit traumhafter Aussicht auf die Berge**

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

256 m <sup>2</sup> Nfl. HWB 109,40	4.704 m <sup>2</sup> Grdfl. fGEE 1,26	1 Terrasse
---------------------------------------	--	------------

**Kaufpreis: € 368.000**  
 T +43 5 0100 - 26421

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



**8933 Sankt Gallen: Älteres Wohnhaus sucht kreative neue Besitzer**

Das Haus befindet sich "Auf der Au", einem Ortsteil der Gemeinde St. Gallen. Es ist mittlerweile schon etwas in die Jahre gekommen und benötigt eine umfassende Sanierung. Aber mit kreativen Ideen und engagiertem Arbeitsaufwand bietet es ein tolles Potential. Die großzügige Gartenfläche ist eben und bietet genügend Platz um sich im Außenbereich eine Wohlfühloase zu schaffen. Das Haus hat 2 getrennte Wohneinheiten. Das DG kann zusätzlich noch ausgebaut werden. Das gesamte Grundstück ist laut Flächenwidmungsplan als Bauland mit einer Dichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Es besteht die Möglichkeit eine bereits vermessene Grundstücksfläche im Ausmaß von ca. 500 m<sup>2</sup> separat zu verkaufen. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in der Gelben Zone. Bei Nebenwohnsitz ist eine Ferienwohnungsabgabe zu entrichten.

140 m <sup>2</sup> Nfl. Beheizung mittels Einzelholzöfen	3.350 m <sup>2</sup> Grdfl. HWB 215,20	Garage fGEE 2,19
--	---	---------------------

**Kaufpreis: € 245.000**  
 T +43 5 0100 - 26421

**Obj.-Nr. 961/34561**  
 thomas.mayr@sreal.at



**8784 Trieben: 2-Zimmer-Eigentumswohnung**

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten im Dachgeschoss. Sie ist nach Süden ausgerichtet und teilt sich in Wohnraum mit Kochnische, Schlafzimmer, Vorraum, Tageslichtbad und WC auf. Im Keller befinden sich Allgemeinräumlichkeiten und die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile. Die Beheizung erfolgt mittels Holzheizöfen und Elektropaneelen. Es wurde eine thermische Sanierung des Wohnhauses durchgeführt. Die Liegenschaft eignet sich sowohl als Haupt- als auch als Ferienwohnsitz. Die umliegenden Ski- und Wandergebiete in der wunderschönen Naturlandschaft der Obersteiermark, sind in wenigen Autominuten erreichbar. Dafür sorgt auch die optimale Autobahnbindung in Trieben. Durch die zentrumsnahe Lage, sind die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen wie Ämter, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten erreichbar.

43 m <sup>2</sup> Nfl.	HWB 46,80	fGEE 1,14
------------------------	-----------	-----------

**Kaufpreis: € 70.000**  
 T +43 5 0100 - 26421

**Obj.-Nr. 961/34661**  
 thomas.mayr@sreal.at



**8993 Grundlsee: Haus Grundlsee - Narzissendorf Zloam**

In der einzigartigen Naturkulisse, die weit über die Grenzen bekannt ist, befindet sich das Narzissendorf Zloam. Das Projekt, im traditionellen Ausseer Baustil errichtet, umfasst etwa 30 Häuser. Eigentümer können ihr Haus 30 Tage pro Jahr selbst bewohnen und erhalten eine attraktive Umsatzbeteiligung aus den Vermietungserlösen für das restliche Jahr. Der Wohn- und Kochbereich zeichnet sich nicht nur durch den optisch ansprechenden Kamin, sondern auch durch die großen Glasfenster aus. Im EG befindet sich ein Schlafzimmer, mit Doppelbett und Zugang zu einem eigenen Badezimmer. Im OG befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Doppelbett und ausziehbarer Couch, sowie ein Kinderzimmer mit Stockbett. Der Wellnessbereich mit Sauna & Dusche rundet das Angebot ab. Jedes Haus hat einen überdachten Parkplatz mit absperbarem Abteil.

117 m<sup>2</sup> Nfl. | 386 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 52  
 fGEE 0,74

**Preis auf Anfrage**  
 T +43 5 0100 - 26421

**Obj.-Nr. 961/34667**  
 thomas.mayr@sreal.at



**8950 Stainach: Starterwohnung**

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus im 2. OG und ist nach Süden ausgerichtet. Aufteilung: Vorraum, Küche, Wohn-/Schlafzimmer, Badezimmer mit Toilette und Abstellraum. Die Beheizung erfolgt über eine Elektroheizung. Der Liegenschaft zugehörig sind ein Kellerabteil und eine Garage. Die Gemeinde Stainach verfügt über eine gute Infrastruktur, Bank, Volksschule, Kindergarten usw. sind vor Ort. In wenigen Autominuten erreicht man die Stadtgemeinde Liezen mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten. In Stainach haben sich nicht nur große Arbeitgeber angesiedelt, sondern auch zahlreiche Lebensmittelgeschäfte sowie das alteingesessene Bundesrealgymnasium. Alle wichtigen Einrichtungen können bequem zu Fuß erreicht werden. Die Region Ennstal - am Fuße des Grimmings ist im Sommer Ausgangspunkt für Ausflüge, Wanderungen, Radtouren, und viele weitere Freizeitsportarten.

35 m<sup>2</sup> Nfl. | 2 Zimmer | HWB 65,60  
 fGEE 1,64

**Kaufpreis: € 95.000**  
 T +43 5 0100 - 26421

**Obj.-Nr. 961/34538**  
 thomas.mayr@sreal.at



**8940 Liezen: Ehemalige Praxisräume in guter zentraler Lage suchen neuen Besitzer**

Im Zentrum von Liezen befinden sich diese ehemaligen Praxisräume, in einem im Jahr 2020 thermisch sanierten Mehrparteienhaus. Die Räumlichkeiten sind auch mittels Personenaufzug im 1. Obergeschoss barrierefrei erreichbar. Die Liegenschaft besteht aus zwei getrennt begehbaren Einheiten. Eine vielseitige Nutzung auch als Büroräume ist gegeben. Die Beheizung erfolgt über Elektrowärmespeicheröfen in jedem Raum. Ein Kellerabteil und Parkmöglichkeiten, direkt vor dem Haus, stehen Ihnen zur Verfügung. Durch die zentrale Lage des Objektes sind die Räumlichkeiten auch zu Fuß sehr gut erreichbar. Der Bahnhof und der Busbahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Bezirkshauptstadt Liezen ist durch ein stets, zukunftsorientiertes Wachstum, Modernität und Dynamik geprägt und weit über die Bezirksgrenzen hinaus als bedeutende Einkaufsstadt bekannt.

213 m<sup>2</sup> Nfl. | HWB 40,90 | fGEE 1,42

**Kaufpreis: € 489.900**  
 T +43 5 0100 - 26421

**Obj.-Nr. 961/34554**  
 thomas.mayr@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

**s REAL Schladming**  
Hauptplatz 13, 8970 Schladming  
Unser Immobilienspezialist



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

**s REAL Liezen**  
Hauptstraße 14, 8940 Liezen  
Unsere Kundenbetreuung



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



**8972 Ramsau am Dachstein: Einfamilienhaus**

Das Familien-Wohnhaus wurde 1992 in massiver Bauweise errichtet und im Jahre 2018 renoviert. Im EG befinden sich die Küche mit getrenntem Essplatz, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, Toilette und ein Abstellraum. Im OG stehen weitere drei Zimmer, ein Bad und eine Toilette zur Verfügung. Das Haus ist komplett unterkellert. Im Keller sind ein Wirtschaftsraum, Schutz-, Tank-, und Heizraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum untergebracht. Eine Garage schließt sich ebenerdig an das Haus an. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-ZH sowie durch einen Festbrennstoffofen im Wohnzimmer, der zur kühleren Zeit für behagliche Wärme sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über die Terrasse in den Garten, wo Sie den beeindruckenden Panoramablick auf das Dachsteinmassiv genießen können! Das komplette Grundstück ist eingezäunt.

150 m<sup>2</sup> Nfl. | 800 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 133,10  
fGEE 1,47

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



**8960 Öblarn: 4-Zimmer-Eigentumswohnung**

Ursprüngliche Landschaften, sanfte grüne Alpentäler, frische Luft, die prächtigen Kalkwände des vergletscherten Dachsteins, unzählige Gipfel und 300 Bergseen in den Schladminger Tauern - in diesem Naturjuwel in der Steiermark findet jeder seinen Lieblingsplatz. Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung besticht durch einen perfekten Grundriss. Drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Wanne, getrennte Toilette und ein Abstellraum lassen keine Wünsche offen. Im Sommer lassen Sie den Tag auf der großzügigen Loggia gemütlich ausklingen. Zugehörig sind ein eigener Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Wer authentische Gastwirtschaften, urige Bauernhöfe und gemütliche Almen sucht, der ist in Öblarn genau richtig. Umgeben vom höchsten Grasberg der Steiermark und dem mächtigen Grimming, hat die Urlaubsregion vieles zu bieten.

85 m<sup>2</sup> Nfl. | HWB 102,48

**Kaufpreis: € 299.000** | **Obj.-Nr. 961/34659**  
T +43 5 0100 - 26424 | **mario.rettentbacher@sreal.at**



**8967 Haus im Ennstal: Zweifamilienhaus in der 1. Reihe mit SKI-IN / SKI-OUT**

Dieses im Jahr 1976 erbaute und laufend sanierte Zweifamilienhaus befindet sich direkt neben der Hauser Kaibling Haupt-Seilbahn. Sie starten im Winter direkt vor Ihrer Haustüre auf die Piste. Das Haus wurde bis vor wenigen Jahren als Zweifamilienhaus genutzt. Mit geringem Aufwand lässt sich die Immobilie wieder in zwei getrennte Einheiten aufteilen. Sowohl im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer und eine getrennte Toilette. Die Anschlüsse für eine Küche im OG sind noch vorhanden. Die Beheizung erfolgt mittels einer Pellets-Zentralheizung. Im Keller befindet sich eine kombinierte Sauna/Infrarotkabine für 2 Personen und eine Duschkabine. Zur Liegenschaft sind eine Garage und zwei Stellplätze zugehörig. Der Garten bietet genügend Platz um die wärmere Jahreszeit draußen zu verbringen.

156 m<sup>2</sup> Nfl. | 598 m<sup>2</sup> Grdfl. | HWB 185,30  
fGEE 1,80

**Preis auf Anfrage** | **Obj.-Nr. 961/34644**  
T +43 5 0100 - 26424 | **mario.rettentbacher@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 Steiermark**

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

**s REAL Graz, Eggenberg**

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

**s REAL Leibnitz**

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

**s REAL Deutschlandsberg**

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

**s REAL Schladming**

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

**s REAL Bad Aussee**

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

**s REAL Liezen**

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

**s REAL Leoben**

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

**s REAL Bruck/Mur**

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

**s REAL Knittelfeld**

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

**s REAL Murau**

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

**s REAL Hartberg**

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

**s REAL Gleisdorf**

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

**s REAL Feldbach**

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

**s REAL Weiz**

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

**s REAL Voitsberg**

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