



Immobilienmarkt 2026

Immo-Guide Ost

Der Immobilienpreisspiegel von s REAL für Wien,
Niederösterreich, Burgenland und Salzburg

Markttrends, Preisentwicklungen und regionale Unterschiede auf einen Blick.

ÜBER s REAL

Seit über 45 Jahren ist s REAL Immobilien als eines der führenden Maklerunternehmen Österreichs für Menschen da, die ein Zuhause suchen oder eine Immobilie verkaufen möchten. Als Immobilienmakler:innen und Bewerter:innen stehen wir für Vertrauen, Verlässlichkeit und umfassenden Service – von der ersten Beratung bis zur erfolgreichen Übergabe.

Mit einem starken Netzwerk, regionaler Nähe und umfangreichen Vermarktungsmöglichkeiten bieten wir maßgeschneiderte Lösungen für unsere Kund:innen. Als Hybridmakler verbindet s REAL Immobilien persönliche Beratung mit innovativen digitalen Services wie unserem my-sreal-Kundenportal, das den Immobilienkauf und -verkauf noch transparenter und effizienter macht.

Wir sind auf allen Kanälen präsent – ob auf Facebook, Instagram, LinkedIn, über regelmäßige marktrelevante Pressestatements oder über unsere Website www.sreal.at, die mit einem breiten Immobilienangebot und erstklassigem Service überzeugt. Zudem erscheint vierteljährlich unser Magazin WOHNEN, das kostenlos in den Filialen der Erste Bank und Sparkassen aufliegt und neben spannenden Immobilienangeboten auch redaktionelle Artikel rund ums Wohnen bietet.

Ob Wohnung, Haus, Gewerbeimmobilie oder Neubauprojekt – s REAL Immobilien ist Ihr verlässlicher Partner für Immobilien in ganz Österreich.

Wohnkategorien des Preisspiegels

Häuser* und Wohnungen

- Einfach:** einfache Ausstattung, einfache Wohnlage, Modernisierungsbedarf
- Mittel:** gute Bausubstanz, mittlere Wohnlage, normale Verkehrsanbindung, einfach ausgestattetes Bad
- Gut:** sehr gute Ausstattung, sehr gute Wohnlage, moderne Sanitäranlagen, kein wesentlicher Modernisierungsbedarf, ausgezeichnete Infrastruktur
- Erstbezug:** Neubau, erstmals bezugsfertig, bisher nicht bewohnt

* Die Werte beziehen sich auf Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Wohnfläche und durchschnittlich großem Grundstück.

Baugrundstücke

- Einfach:** einfache Wohnlage, teilweise erschlossen oder ungünstiger Zuschnitt
- Mittel:** durchschnittliche bis gute Wohnlage, teilweise oder voll erschlossen, zweckmäßiger Zuschnitt
- Gut:** gute bis sehr gute Wohnlage, voll erschlossen, optimaler Zuschnitt

Grundlage der Preistabellen: Die in diesem Preisspiegel ausgewiesenen Preisangaben basieren auf der fundierten Marktkennntnis unserer regionalen Immobilienexpert:innen. Grundlage bilden durchgeführte Immobilienbewertungen, interne Datenbanken, tatsächlich erzielte Transaktionspreise sowie die Analyse von Verwertungszeiträumen. Regelmäßige Schulungen gewährleisten ein stets aktuelles Fachwissen unserer Immobilienmakler:innen.

Die angegebenen Richtwerte dienen ausschließlich der ersten Orientierung und beziehen sich auf den Stichtag 01.02.2026. Die dargestellten Kategorien und Tabellen können die individuellen Besonderheiten einer Immobilie – wie Lagequalität, Zustand, Ausstattung, Grundstücksgegebenheiten oder Marktdynamik – nicht vollständig abbilden.

Für eine sachgerechte und belastbare Wertermittlung ist daher in jedem Fall die individuelle Bewertung durch eine qualifizierte Immobilienexpert:in erforderlich.

Vorwort

Orientierung in einem Markt voller Möglichkeiten

Nach mehreren Jahren spürbarer Veränderungen am Immobilienmarkt zeigt sich das Umfeld wieder gefestigt und entwickelt sich in eine positive Richtung. Stabile Zinsen und eine wachsende Zuversicht führen dazu, dass sich viele Kaufinteressierte wieder aktiv auf die Suche nach den eigenen vier Wänden begeben. Für 2026 eröffnet sich damit ein vielversprechendes Window of Opportunity – sowohl für Käufer:innen als auch für Eigentümer:innen.

Die aufkeimende Kauflust bringt Bewegung in den Markt. Wer schon länger über einen Verkauf nachgedacht hat, diesen jedoch aufgeschoben hat, findet nun ein günstiges Umfeld vor, sich wieder intensiver mit diesem Schritt auseinanderzusetzen. Gleichzeitig profitieren Suchende von einer guten Auswahl und neuen Perspektiven bei der Umsetzung ihrer Wohnpläne.

Der Immo-Guide Ost 2026 bietet dafür einen ersten Zugang zum Markt. Mit seinem Immobilienpreisspiegel für Wien, Niederösterreich, Burgenland und Salzburg liefert er einen kompakten Überblick über Preisentwicklungen und regionale Unterschiede und hilft dabei, die eigene Immobilie oder mögliche Kaufoptionen besser einzuordnen. Er versteht sich bewusst als Orientierungshilfe – denn der tatsächliche Wert einer Immobilie hängt immer von individuellen Faktoren wie Zustand, Ausstattung und Mikrolage ab.

Genau hier unterstützen unsere Expert:innen: In einem nächsten Schritt nehmen wir Ihre Immobilie persönlich in den Blick und erstellen eine unverbindliche Marktwertschätzung. So begleiten wir Sie bei Ihrem Entscheidungsprozess – fundiert, transparent und mit regionaler Marktkennntnis.

Ob Sie kaufen, verkaufen oder sich zunächst orientieren möchten: Der Immo-Guide Ost 2026 unterstützt Sie dabei, die richtigen nächsten Schritte zu setzen.



Martina Hirsch
Geschäftsführerin s REAL Immobilien

Service zum Verkauf
einer Immobilie auf
[sreal.at/de/
immobilie-verkaufen](https://www.sreal.at/de/immobilie-verkaufen)



Impressum

Redaktion: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, www.sreal.at | **Fotos:** AdobeStock | **Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** Medieninhaber und Herausgeber: s REAL Immobilienvermittlung GmbH, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60, Tel: 05 0100 - 26200, <https://www.sreal.at/de/impressum>
Veröffentlichungsdatum: 1. März 2026



Von den Anfängen zur 24/7-Online-Erlebniswelt

s REAL ist seit mehr als 45 Jahren eine feste Größe am österreichischen Immobilienmarkt und einer der führenden Anbieter moderner hybrider Immobilienvermarktung. Bei aller Innovation steht eines im Mittelpunkt: der Mensch.

„Guten Tag“, sagte die Kundin beim Betreten der s REAL Filiale, „ich hab in der Zeitung ein interessantes Inserat gesehen.“ „Moment bitte, ich hol den Ordner, dann kann ich Ihnen Fotos und den Grundriss der Immobilie zeigen.“ So wurden Immobiliengeschäfte früher in die Wege geleitet – und sie zeigen, wie stark sich Service, Kommunikation und Informationszugang bis heute verändert haben.

Hybride Dienstleistung

s REAL hat sich zum hybriden Immobiliendienstleister entwickelt: Digitale Tools und KI-Anwendungen unterstützen das Team, sodass vielen Kund:innen gleichzeitig immer

mehr Informationen zur Verfügung stehen. Das ist viel wert: Der Immobilienmarkt ist dynamischer geworden, Tempo oft Trumpf. Rund um die

Uhr können Interessent:innen Immobilien online erkunden. Auf Wunsch erfolgt der virtuelle Rundgang gemeinsam mit s REAL Makler:innen,

MARKTBERICHT AUF KNOPFDRUCK

Mit dem s REAL Marktbericht steht Immobilieneigentümer:innen ein kostenloser digitaler Service zur Verfügung, der direkt über my-sreal.at angefordert werden kann. Nach Eingabe der Adresse erhalten sie ein kompaktes Dokument mit einer umfassenden Einschätzung ihrer Lage – von sozio-ökonomischen Entwicklungen über Infrastruktur, Nahversorgung und Erreichbarkeit bis hin zu Umgebungs- und Geräuschdaten.

Der Bericht wird bequem digital zugeschickt und bietet eine fundierte Informationsbasis für alle, die ihre Immobilie besser einordnen möchten.



MY-SREAL.AT

Das Kundenportal my-sreal.at bildet seit 2023 das digitale Fundament für die hybriden Services von s REAL – eine Plattform, die kontinuierlich weiterentwickelt wird.

Registrierte Suchkund:innen erhalten täglich neue Immobilienvorschläge direkt in ihrem Dashboard. Diese basieren nicht nur auf ihren individuellen Wunschkriterien, sondern werden durch intelligente Zusatzkriterien ergänzt. Dadurch eröffnen sich ihnen spannende Angebote, die sonst möglicherweise unentdeckt geblieben wären.

gesprächen wird dabei via Telefon oder Web. Bei größeren Immobilien vermitteln Drohnenaufnahmen und Umgebungsdaten ein umfassendes Gesamtbild. Immobilien-Schnellbewertungen, Dokumententransfers und andere Leistungen gibt es ebenfalls 24/7.

Im Zentrum dieser Entwicklung steht das Kundenportal my-sreal.at, das Nutzer:innen jederzeit transparenten Zugriff auf Objektdaten, Dokumente und Prozessschritte ermöglicht und damit eine besonders serviceorientierte Betreuung unterstützt.

Eine Immobilienvermittlung wird dadurch nachvollziehbar, strukturiert und klar kommuniziert – von der ersten Anfrage bis zum Abschluss.

Die Kombination aus digitaler Übersicht und persönlicher Begleitung sorgt dafür, dass Kund:innen bei s REAL ein Maß an Transparenz und Service erleben, das neue Maßstäbe in der Immobiliendienstleistung setzt.

Der Faktor Mensch

Digitale Unterstützung und automatisierte Abläufe haben die Arbeit der Makler:innen stark verändert. Zeit, die früher für Informationsübermittlung benötigt wurde, kann nun verstärkt den Kund:innen gewidmet werden. Denn eines bleibt zentral: die Bedeutung von Empathie und Vertrauen. Österreichweit vermitteln s REAL Makler:innen zwischen den Interessen von Anbieter- und Er-

werberseite – Klarheit, Expertise und Rechtssicherheit stehen dabei im Mittelpunkt. Eine Immobilientransaktion ist für die meisten Kund:innen eine wesentliche Lebensentscheidung. Deshalb werden Immobilien nach wie vor nur selten ohne Vor-Ort-Erlebnis gekauft oder gemietet. Bei einer klassischen Besichtigung sieht, hört und fühlt man mehr als online – doch der Unterschied zu früher besteht darin, dass Interessent:innen heute bereits digital eine fundierte Vorauswahl treffen können.

Mit dem Kundenportal my-sreal.at werden sämtliche Schritte rund um Kaufen oder Verkaufen koordiniert und erleichtert – und Kund:innen können selbst entscheiden, wie digital oder persönlich sie ihre Betreuung gestalten möchten.

Damit verbindet s REAL das Beste aus beiden Welten: effiziente digitale Services und individuelle menschliche Beratung – für eine Immobilienvermittlung, die transparent, flexibel und zeitgemäß ist.



Wie vereinfacht my-sreal.at Immobiliengeschäfte und wohin soll sich das Portal entwickeln? Das erklärt Michael Molnar, s REAL Geschäftsführer seit 2000, im Interview.

Was ist die Grundidee hinter my-sreal.at?

Michael Molnar: Wir haben – österreichweit – laufend etwa 3.000 Abgeber:innen und rund 100.000 Interessent:innen. Mit my-sreal.at bringen wir sie schneller und unkomplizierter zusammen. Auf dieser digitalen Plattform können Abgeber:innen und Interessent:innen genau dann auf Informationen zugreifen, wenn sie diese benötigen, und Services bequem nutzen. Dieses digitale Angebot wollen wir unlimitiert anbieten. Dort, wo wir in die konkrete Betreuungsphase von Kund:innen kommen, setzen wir weiterhin auf die persönliche Beratung durch unsere Mitarbeiter:innen und auf jene Empathie und Lösungskompetenz, die wir mit unserem digitalen Angebot nicht erreichen werden.

Gilt das auch für Immobilienbewertungen?

Ja, auch hier gilt: Digital wollen und bekommen unsere Kund:innen erste Infos und einen Annäherungswert. Kann und soll es konkret zu einer Entschei-

dung kommen, machen wir einen Vor-Ort-Termin. So bieten wir mit einem umfassenden Gutachten und der individuellen Beratung jene Grundlage, die für Immobilienentscheidungen so wichtig ist.

Also auch hier ein hybrider Ansatz?

Ja. Generell ist persönliche, „menschliche“ Betreuung bei der Informationsbeschaffung immer weniger gefragt. In dieser Phase besuchen unsere Kund:innen lieber 24/7 unsere „Online-Erlebniswelt“ – wird es aber „ernst“, ist das Know-how menschlicher Expert:innen für die meisten unverzichtbar und uns weiterhin ein besonderes Anliegen. Mit my-sreal.at wollen wir genau diesen Kundenbedürfnissen nicht nur entsprechen, sondern über den Kernbereich als Immobiliendienstleister hinaus Mehrwerte zu jedem Zeitpunkt bieten. Die bisherigen Rückmeldungen und die wachsenden Nutzerzahlen bestätigen unseren Weg und werden uns weiterhin leiten.

BURGEN- LAND

Häuser	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz
Nordburgenland						
Eisenstadt-Umgebung	1.500	gleich	1.800	gleich	2.000	gleich
Eisenstadt (Stadt)	1.800	gleich	2.100	gleich	2.400	gleich
Mattersburg	1.000	sinkend	1.300	sinkend	1.800	gleich
Neusiedl am See	2.000	gleich	2.500	gleich	3.200	gleich
Rust	1.500	sinkend	1.800	sinkend	2.100	gleich

Mittelburgenland						
Oberpullendorf	1.200	gleich	1.700	gleich	2.000	gleich

Südburgenland						
Güssing	1.200	gleich	1.500	gleich	1.800	gleich
Jennersdorf	1.000	gleich	1.200	gleich	1.500	gleich
Oberwart	1.500	gleich	1.700	gleich	2.200	gleich

Wohnungen	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz	Erstbezug	Tendenz
Nordburgenland								
Eisenstadt-Umgebung	1.300	gleich	1.600	gleich	2.300	gleich	4.900	gleich
Eisenstadt (Stadt)	1.600	gleich	1.900	gleich	2.600	gleich	4.300	gleich
Mattersburg	1.100	gleich	1.700	gleich	2.200	gleich	3.600	gleich
Neusiedl am See	2.000	gleich	2.400	gleich	3.500	gleich	5.600	gleich
Rust	1.100	gleich	1.500	gleich	1.800	gleich	4.700	gleich

Mittelburgenland								
Oberpullendorf	1.000	gleich	1.400	gleich	1.800	gleich	—*	gleich

Südburgenland								
Güssing	900	gleich	1.200	gleich	1.600	gleich	—*	gleich
Jennersdorf	800	gleich	1.000	steigend	1.500	steigend	—*	gleich
Oberwart	850	gleich	1.100	steigend	1.700	steigend	4.000	gleich

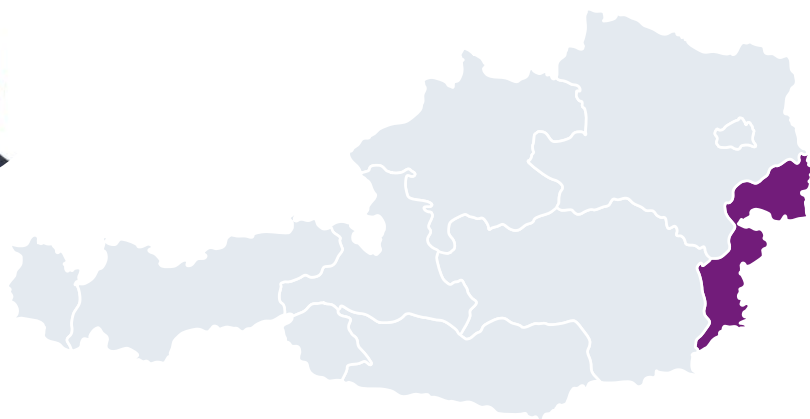
* Für diese Kategorie standen keine ausreichenden Vergleichsdaten zur Verfügung.

„Das Burgenland bleibt insgesamt preislich attraktiv, zeigt jedoch klare regionale Unterschiede. Während das nördliche Burgenland höhere Preisniveaus als der günstige Süden aufweist, zählt insbesondere die Region Neusiedl am See zu den stärksten Lagen.“



Bernhard Klikovits

Regionalleiter Burgenland & NÖ Süd



Baugrundstücke

Nordburgenland

	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz
Eisenstadt-Umgebung	150	gleich	220	steigend	280	gleich
Eisenstadt (Stadt)	180	gleich	280	gleich	380	gleich
Mattersburg	100	gleich	150	gleich	220	gleich
Neusiedl am See	250	gleich	400	steigend	550	steigend
Rust	120	steigend	180	steigend	280	steigend

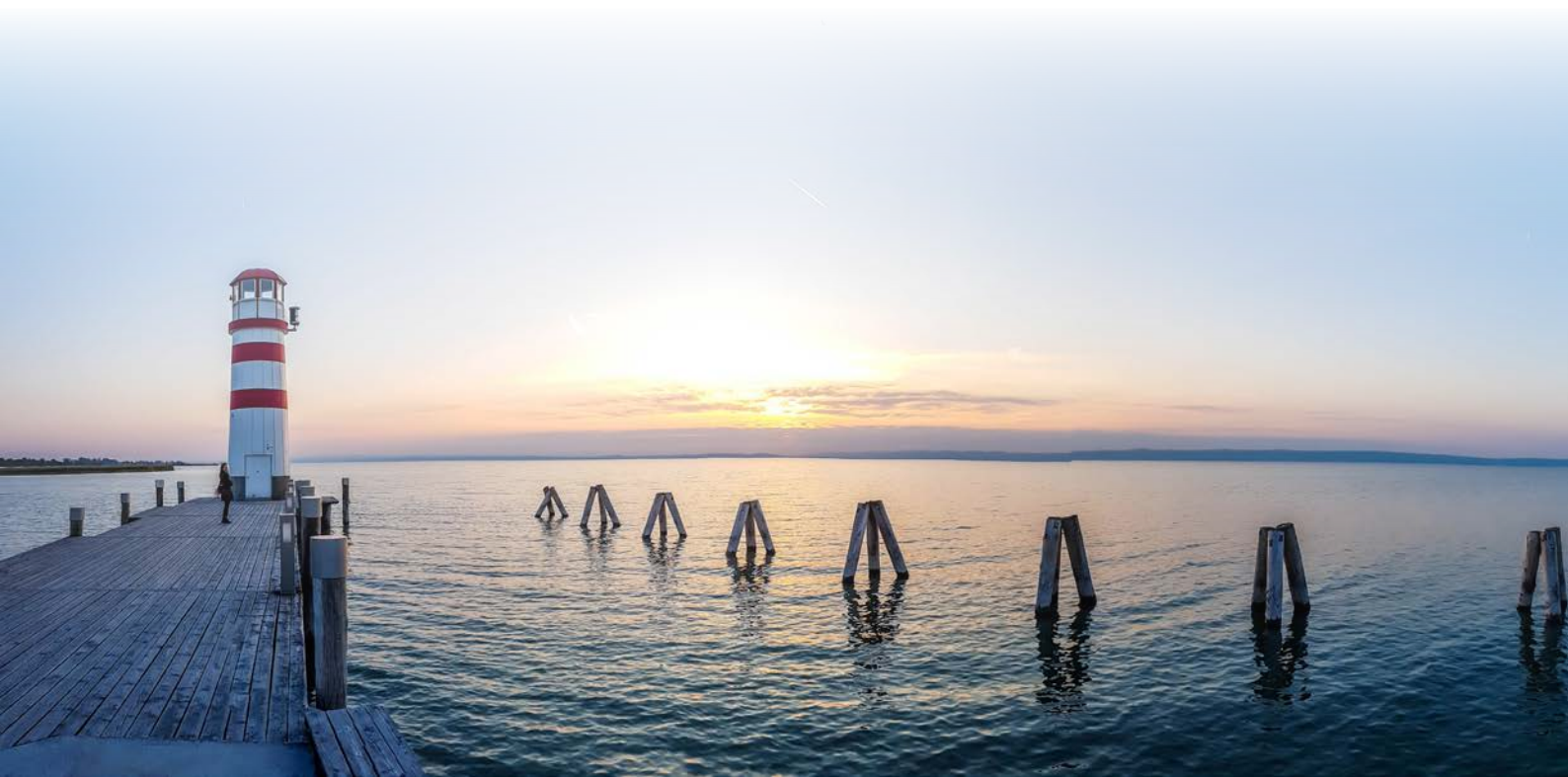
Mittelburgenland

Oberpullendorf	40	gleich	70	gleich	100	gleich
----------------	----	--------	----	--------	-----	--------

Südburgenland

Güssing	30	gleich	40	gleich	60	gleich
Jennersdorf	20	gleich	35	gleich	55	gleich
Oberwart	55	gleich	70	gleich	120	gleich

Die ausgewiesenen Werte basieren auf sorgfältiger Marktanalyse und verstehen sich als Richtwerte in Euro pro Quadratmeter. Sie dienen der Orientierung und können eine individuelle Bewertung nicht ersetzen.



NIEDER- ÖSTERREICH

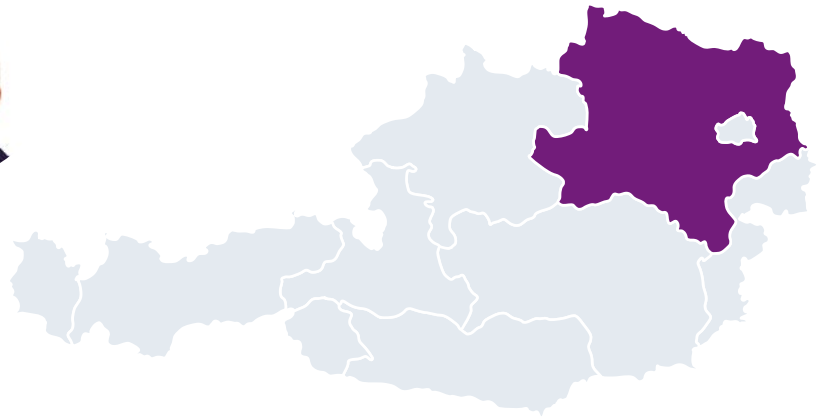
Häuser	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz
Waldviertel						
Gmünd	750	gleich	1.000	gleich	1.500	gleich
Horn	850	gleich	1.200	gleich	1.600	steigend
Krems (Land)	1.250	gleich	1.800	steigend	2.500	steigend
Krems (Stadt)	1.800	steigend	2.400	steigend	3.000	steigend
Waidhofen an der Thaya	750	gleich	1.100	gleich	1.600	gleich
Zwettl	1.000	sinkend	1.500	sinkend	2.000	gleich
Weinviertel						
Gänserndorf	1.000	steigend	1.800	gleich	3.000	gleich
Hollabrunn	950	steigend	1.850	steigend	2.500	steigend
Korneuburg	1.300	steigend	2.500	steigend	3.500	steigend
Mistelbach	1.150	gleich	1.750	gleich	2.500	gleich
Industrieviertel						
Baden	2.200	gleich	3.000	steigend	4.200	steigend
Bruck an der Leitha	1.500	steigend	2.700	steigend	3.700	steigend
Mödling	2.500	sinkend	3.300	gleich	4.800	gleich
Neunkirchen	1.350	gleich	1.800	steigend	2.900	steigend
Wiener Neustadt (Land)	1.500	steigend	2.100	steigend	2.900	steigend
Wiener Neustadt (Stadt)	1.800	steigend	2.500	steigend	3.200	steigend
Mostviertel						
Amstetten	1.100	gleich	1.800	gleich	2.500	gleich
Lilienfeld	1.100	gleich	1.700	gleich	2.250	gleich
Melk	1.200	gleich	1.750	gleich	2.300	gleich
Scheibbs	1.100	gleich	1.550	gleich	2.200	gleich
St. Pölten (Land)	1.300	steigend	2.800	steigend	4.000	steigend
St. Pölten (Stadt)	1.400	gleich	2.300	steigend	3.300	steigend
Tulln	2.000	steigend	2.700	steigend	3.850	steigend
Waidhofen an der Ybbs	1.000	gleich	1.900	gleich	2.500	gleich

„Am niederösterreichischen Immobilienmarkt entwickeln sich vor allem die an Wien angrenzenden sowie gut angebundenen Region preislich weiter nach oben. Trotz gestiegener Preise bleibt die Nachfrage hoch.“



Nino Lutz

Prokurist s REAL Immobilien
Regionalleitung Wien & NÖ Ost | Mitte



Wohnungen

	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz	Erstbezug	Tendenz
Waldviertel								
Gmünd	700	sinkend	950	sinkend	1.300	sinkend	—*	gleich
Horn	900	gleich	1.200	gleich	1.500	gleich	—*	gleich
Krems (Land)	1.000	gleich	1.600	gleich	2.500	gleich	4.800	gleich
Krems (Stadt)	1.600	gleich	2.100	gleich	3.000	gleich	5.150	gleich
Waidhofen an der Thaya	700	sinkend	950	sinkend	1.300	sinkend	—*	gleich
Zwettl	1.000	gleich	1.500	sinkend	2.000	sinkend	—*	gleich
Weinviertel								
Gänserndorf	1.100	steigend	1.600	steigend	2.200	steigend	5.150	gleich
Hollabrunn	1.350	gleich	2.100	gleich	2.700	gleich	4.200	gleich
Korneuburg	1.600	steigend	2.500	steigend	3.300	steigend	6.200	gleich
Mistelbach	1.200	gleich	1.900	gleich	2.500	gleich	5.500	gleich
Industrieviertel								
Baden	1.700	gleich	2.700	steigend	3.500	steigend	5.900	gleich
Bruck an der Leitha	1.500	gleich	2.300	gleich	3.000	gleich	4.800	gleich
Mödling	2.200	gleich	2.800	gleich	4.000	gleich	7.100	gleich
Neunkirchen	1.200	gleich	1.600	gleich	2.100	gleich	4.100	gleich
Wiener Neustadt (Land)	1.250	steigend	1.600	steigend	2.000	gleich	4.600	gleich
Wiener Neustadt (Stadt)	1.600	gleich	2.100	gleich	2.700	gleich	4.400	gleich
Mostviertel								
Amstetten	900	gleich	1.200	gleich	1.800	gleich	5.300	gleich
Lilienfeld	800	gleich	1.100	gleich	1.600	gleich	—*	gleich
Melk	850	gleich	1.300	gleich	2.000	gleich	3.800	gleich
Scheibbs	850	gleich	1.300	gleich	1.900	gleich	—*	gleich
St. Pölten (Land)	1.250	gleich	2.000	steigend	3.200	steigend	4.850	gleich
St. Pölten (Stadt)	1.400	sinkend	2.100	sinkend	2.900	sinkend	4.000	gleich
Tulln	1.800	steigend	2.500	steigend	3.600	steigend	4.500	gleich
Waidhofen an der Ybbs	900	gleich	1.500	gleich	2.000	gleich	—*	gleich

* Für diese Kategorie standen keine ausreichenden Vergleichsdaten zur Verfügung.



Baugrundstücke

	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz
Waldviertel						
Gmünd	20	gleich	40	gleich	60	gleich
Horn	30	gleich	50	gleich	85	gleich
Krems (Land)	60	gleich	150	gleich	300	steigend
Krems (Stadt)	200	gleich	280	steigend	400	steigend
Waidhofen an der Thaya	30	gleich	45	gleich	65	gleich
Zwettl	40	gleich	90	gleich	170	gleich

Weinviertel

Gänserndorf	65	gleich	150	steigend	350	gleich
Hollabrunn	45	gleich	110	steigend	220	steigend
Korneuburg	275	steigend	400	steigend	650	steigend
Mistelbach	75	gleich	110	sinkend	150	sinkend

Industrieviertel

Baden	250	steigend	450	steigend	750	steigend
Bruck an der Leitha	100	steigend	300	steigend	500	steigend
Mödling	250	gleich	600	gleich	800	gleich
Neunkirchen	80	steigend	150	steigend	220	steigend
Wiener Neustadt (Land)	100	steigend	150	steigend	300	steigend
Wiener Neustadt (Stadt)	150	steigend	300	steigend	400	steigend

Mostviertel

Amstetten	50	gleich	85	gleich	150	gleich
Lilienfeld	50	gleich	70	gleich	110	gleich
Melk	45	gleich	80	gleich	160	gleich
Scheibbs	40	gleich	70	gleich	140	gleich
St. Pölten (Land)	75	gleich	200	steigend	450	steigend
St. Pölten (Stadt)	120	steigend	250	steigend	380	steigend
Tulln	80	gleich	400	gleich	850	steigend
Waidhofen an der Ybbs	50	gleich	100	gleich	180	gleich

Die ausgewiesenen Werte basieren auf sorgfältiger Marktanalyse und verstehen sich als Richtwerte in Euro pro Quadratmeter. Sie dienen der Orientierung und können eine individuelle Bewertung nicht ersetzen.



Verkauf oder Vermietung mit über 45 Jahren Erfahrung

Das beste Service für Ihre Immobilie.

sreal.at

SALZBURG

Häuser	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz
Hallein	2.000	steigend	2.800	steigend	3.200	steigend
Salzburg (Stadt)	3.900	gleich	4.400	steigend	5.200	steigend
Salzburg-Umgebung	3.200	gleich	4.000	gleich	4.500	gleich
Sankt Johann im Pongau	2.800	steigend	3.500	steigend	4.000	steigend
Tamsweg	1.800	steigend	2.200	steigend	2.500	steigend
Zell am See	2.500	gleich	3.200	gleich	4.500	gleich

Wohnungen	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz	Erstbezug	Tendenz
Hallein	3.500	steigend	4.400	steigend	5.000	steigend	6.500	steigend
Salzburg (Stadt)	3.800	steigend	4.700	steigend	6.000	steigend	8.500	steigend
Salzburg-Umgebung	3.500	gleich	4.500	gleich	5.000	steigend	6.000	steigend
Sankt Johann im Pongau	2.500	gleich	3.200	steigend	4.000	steigend	5.300	steigend
Tamsweg	1.800	steigend	2.800	steigend	3.200	steigend	4.400	steigend
Zell am See	2.800	steigend	3.700	steigend	4.500	steigend	5.500	steigend

Mehr Service rund um Ihre Immobilie.

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

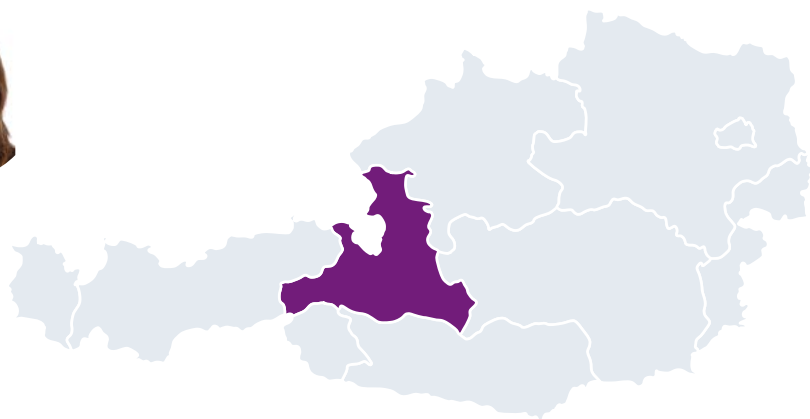




„Das Preisniveau in Salzburg bleibt über alle Assetklassen hinweg traditionell hoch. Gleichzeitig sehen wir einen moderaten Anstieg der Kaufpreise sowie eine zunehmende Marktaktivität – ein Zeichen für eine wieder wachsende Nachfrage.“

Martina Hirsch

Geschäftsführerin s REAL Immobilien



Baugrundstücke	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz
Hallein	450	sinkend	650	gleich	900	steigend
Salzburg (Stadt)	900	steigend	1.400	steigend	2.000	steigend
Salzburg-Umgebung	450	sinkend	600	gleich	800	steigend
Sankt Johann im Pongau	350	sinkend	500	gleich	750	steigend
Tamsweg	120	sinkend	180	gleich	250	steigend
Zell am See	400	sinkend	600	sinkend	1.300	sinkend

Die ausgewiesenen Werte basieren auf sorgfältiger Marktanalyse und verstehen sich als Richtwerte in Euro pro Quadratmeter. Sie dienen der Orientierung und können eine individuelle Bewertung nicht ersetzen.



my-sreal.at
**Das moderne
Kundenportal für Ihren
Immobilienverkauf**

- ✓ Alle Infos zur Vermarktung im Dashboard
- ✓ Immobiliensuche managen wie ein Profi
- ✓ News und Markttrends an einem Ort



WIEN

Häuser	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz
Äußerer Gürtel						
10., Favoriten	2.100	gleich	2.600	gleich	3.000	steigend
11., Simmering	2.000	steigend	2.300	steigend	2.900	steigend
12., Meidling	2.400	steigend	2.600	steigend	3.200	steigend
13., Hietzing	3.000	steigend	3.600	steigend	4.200	steigend
14., Penzing	2.800	steigend	3.100	steigend	3.900	steigend
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	1.800	steigend	2.400	steigend	2.800	steigend
16., Ottakring	2.200	gleich	2.500	gleich	3.100	gleich
17., Hernals	2.300	gleich	3.600	gleich	4.200	gleich
18., Währing	3.500	steigend	3.300	steigend	4.800	steigend
19., Döbling	3.800	gleich	4.500	steigend	5.200	steigend
20., Brigittenau	—*	—*	—*	—*	—*	gleich
21., Floridsdorf	2.400	gleich	2.700	gleich	3.200	gleich
22., Donaustadt	2.500	gleich	2.900	gleich	3.400	gleich
23., Liesing	2.800	gleich	3.000	gleich	4.000	gleich

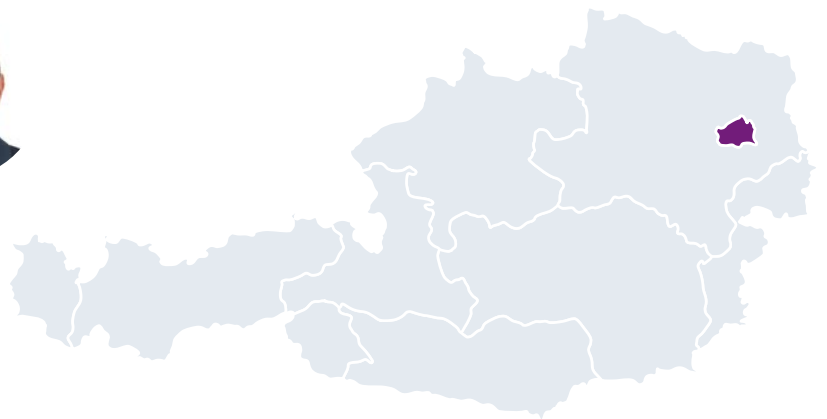
Wohnungen	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz	Erstbezug	Tendenz
Innerer Gürtel								
1., Innere Stadt	6.000	steigend	7.000	steigend	8.000	steigend	17.000	gleich
2., Leopoldstadt	3.500	gleich	4.000	steigend	4.500	steigend	9.400	gleich
3., Landstraße	3.800	gleich	4.500	steigend	5.000	steigend	8.400	gleich
4., Wieden	3.700	gleich	4.200	steigend	5.000	steigend	9.500	gleich
5., Margareten	3.900	gleich	4.200	steigend	4.600	steigend	8.500	gleich
6., Mariahilf	3.950	gleich	4.500	steigend	5.500	steigend	9.700	gleich
7., Neubau	4.000	gleich	4.500	steigend	5.800	steigend	9.900	gleich
8., Josefstadt	4.000	gleich	4.600	steigend	5.500	steigend	7.500	gleich
9., Alsergrund	4.200	gleich	5.000	steigend	6.200	steigend	9.900	gleich

Äußerer Gürtel								
10., Favoriten	2.800	gleich	3.100	gleich	3.500	gleich	6.500	gleich
11., Simmering	2.500	gleich	2.700	gleich	3.100	gleich	6.300	gleich

* Für diese Kategorie standen keine ausreichenden Vergleichsdaten zur Verfügung.

„Wohneigentum bleibt in Wien stark nachgefragt, und die Preise zeigen eine stabile Entwicklung. Besonders der 1. Bezirk sowie Währing und Döbling zählen weiterhin zu den preisstärksten Lagen der Stadt.“

Michael Molnar
Geschäftsführer s REAL Immobilien



Wohnungen

Äußerer Gürtel

	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz	Erstbezug	Tendenz
12., Meidling	2.800	steigend	3.200	steigend	3.600	steigend	7.400	gleich
13., Hietzing	3.500	steigend	4.600	steigend	5.500	steigend	8.800	gleich
14., Penzing	2.800	steigend	3.400	steigend	4.200	steigend	7.600	gleich
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	2.400	steigend	2.800	steigend	3.800	steigend	7.600	gleich
16., Ottakring	2.600	gleich	3.100	gleich	4.000	gleich	7.100	gleich
17., Hernals	2.700	gleich	3.200	gleich	4.100	gleich	8.300	gleich
18., Währing	3.000	steigend	4.000	steigend	5.000	steigend	8.900	gleich
19., Döbling	3.100	steigend	4.200	steigend	5.200	steigend	9.000	gleich
20., Brigittenau	2.500	gleich	3.100	gleich	4.000	gleich	8.300	gleich
21., Floridsdorf	2.600	gleich	3.000	gleich	3.500	gleich	6.300	gleich
22., Donaustadt	2.800	gleich	3.000	gleich	3.700	gleich	6.300	gleich
23., Liesing	2.800	steigend	3.100	steigend	3.900	steigend	6.600	gleich

Baugrundstücke

Äußerer Gürtel

	Einfach	Tendenz	Mittel	Tendenz	Gut	Tendenz
10., Favoriten	400	steigend	600	steigend	800	steigend
11., Simmering	400	steigend	600	steigend	750	steigend
12., Meidling	550	steigend	700	steigend	850	steigend
13., Hietzing	900	steigend	1.200	gleich	1.700	gleich
14., Penzing	750	steigend	850	steigend	1.100	gleich
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	500	steigend	700	steigend	900	steigend
16., Ottakring	650	steigend	850	steigend	1.300	steigend
17., Hernals	700	steigend	950	steigend	1.200	steigend
18., Währing	1.100	steigend	1.400	steigend	1.900	gleich
19., Döbling	1.250	steigend	1.800	steigend	2.100	gleich
20., Brigittenau	500	steigend	650	steigend	800	gleich
21., Floridsdorf	600	gleich	700	gleich	850	gleich
22., Donaustadt	600	gleich	700	gleich	900	gleich
23., Liesing	650	steigend	800	gleich	1.000	gleich

Die ausgewiesenen Werte basieren auf sorgfältiger Marktanalyse und verstehen sich als Richtwerte in Euro pro Quadratmeter. Sie dienen der Orientierung und können eine individuelle Bewertung nicht ersetzen.

Generationenwechsel – Hausverkauf mit Emotionen



In den letzten Jahren macht sich österreichweit ein markanter Trend bemerkbar. Die ältere Generation zieht zunehmend in barrierefreie Wohnungen im urbanen Raum. Gleichzeitig steigt das Angebot an sanierungsbedürftigen Häusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Tatsächlich verbergen sich jedoch hinter dieser sachlichen Aussage große menschliche Themen.

„Der Generationenwechsel am Immobilienmarkt ist weit mehr als eine strukturelle Entwicklung – er betrifft Lebensentscheidungen und ist mit vielen verbunden“, sagt Martina Hirsch, Geschäftsführerin

der s REAL Immobilienvermittlung. „Gerade in dieser Phase zeigt sich, wie wichtig transparente Information, persönliche Begleitung und Vertrauen sind, um Eigentümer:innen Sicherheit zu geben.“

Gemeinsam hat man vor vielen Jahrzehnten ein Einfamilienhaus gebaut und es viele Jahre bewohnt. Irgendwann wurde es notwendig, die gewohnte Umgebung zu verlassen und die Gründe, das eigene Haus

zu verlassen, sind genauso vielfältig wie die Erinnerungen und die Lebensgeschichten. „Die Menschen können sich nur schwer emotional lösen“, spricht Martina Hirsch aus Erfahrung: „Sie haben noch die gefühlsmäßige Bindung zum Gebäude.“ Es sind die Gedanken und die Erinnerungen, die oft die Tatsache verdrängen, dass man im Alter die Aufgaben im Haus nicht mehr bewältigen kann. Das ist teilweise nicht nur physisch, sondern auch psychisch eine Herausforderung. Zudem kommt noch die Tatsache, dass viele der Einfamilienhäuser tiefgreifend saniert gehören – die jetzigen Bewohner:innen wollen sich diese Aufgabe nicht mehr antun. Das heißt, sie müssen sich mit dem Thema eines Umzugs auseinandersetzen.

Der erste Schritt ins neue Leben

Der Verkauf eines Hauses ist für ältere Menschen jedoch eine große Hürde. „Neben der emotionalen Belastung, das vertraute Zuhause aufzugeben, erleben wir häufig, dass Eigentümer:innen von den organisatorischen Anforderungen eines

Verkaufsprozesses überrascht sind“, sagt Michael Molnar, Geschäftsführer s REAL Immobilien. „Eine fundierte Bewertung, rechtliche Klarheit und eine strukturierte Begleitung schaffen hier Sicherheit und erleichtern die Entscheidungsfindung.“ Das beginnt bei der realistischen Bewertung des Hauses und dem Umgang mit bürokratischen Themen wie Grundbuchauszügen, Energieausweisen und rechtlichen Unterlagen. Hinzu kommt häufig die Unsicherheit im Umgang mit Kaufinteressent:innen und Verkaufsverhandlungen.

Auch die Frage nach der zukünftigen Wohnsituation stellt eine zusätzliche Belastung dar, sei es der Umzug in eine kleinere Wohnung, ins Betreute Wohnen oder zu Familienangehörigen. Michael Molnar ergänzt: „Eine transparente und vorausschauende Beratung hilft dabei, Ängste abzubauen und den Prozess nachvollziehbar zu gestalten – sowohl organisatorisch als auch emotional.“

Wohin gehen wir?

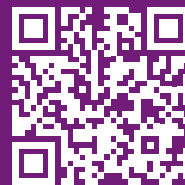
Mit dem Verkauf beginnt für die Makler:in in den meisten Fällen die Suche nach einer neuen Immo-

lie. „Unsere Kund:innen erwarten dabei nicht nur Rechtssicherheit, sondern auch Orientierung in einer Lebensphase, die von Veränderungen geprägt ist“, erklärt Nino Lutz, Prokurist s REAL Immobilien und Regionalleiter Wien, Niederösterreich

RUNDUM INFORMIERT IM s REAL IMMOBLOG

Wohnen am Land liegt im Trend, viele Einfamilienhäuser brauchen eine Sanierung, und auch geerbte Immobilien bringen Herausforderungen mit sich. Diese und viele weitere spannenden Themen erwarten Sie im s REAL Immoblog.

Jetzt reinschauen!





Mitte. „Die professionelle Begleitung ermöglicht es, Entscheidungen strukturiert zu treffen und individuelle Wohnlösungen zu finden.“

Meistens ist der Umzug in ein neues Heim mit zwei Erwartungen verbunden: weniger Sorgen und Arbeit zu haben und ein finanzielles Polster zu schaffen. Die neue Wohnung sollte nach den Wünschen der Ausziehenden gestaltet sein. „Barrierefrei, zwei bis drei Zimmer, eine kleine Außenfläche“, sind laut Martina Hirsch oft entscheidende Grundelemente – und dank des österreichweiten Netzwerks der s REAL ist die Suche nach einem neuen Zuhause meist erfolgreich, auch wenn die Nachfrage aktuell hoch ist.

Eine große potenzielle Käufergruppe

Die Interessentengruppe für die Einfamilienhäuser ist relativ groß. Zielgruppe sind Angehörige der

sogenannten Erbgeneration – Personen, die durch familiäre Vermögensübertragungen Kapital zur Verfügung haben, um ältere Immobilien zu erwerben und zu modernisieren. „Wir beobachten eine stabile Nachfrage von Käufer:innen, die bewusst auf Bestand setzen – sowohl aus wirtschaftlichen Gründen als auch wegen der Gestaltungsmöglichkeiten“, sagt Bernhard Klikovits, Regionalleiter Burgenland und Niederösterreich Süd. „Gerade für junge Familien bieten diese Häuser Chancen, Wohnraum individuell zu entwickeln und Schritt für Schritt zu adaptieren.“

Technische und rechtliche Details

Ein genauer Blick auf die Bausubstanz ist essenziell. Wichtig ist vor allem, dass der Kern gut erhalten ist. Dämmung, Elektrik, Leitungen, Heizsystem oder Feuchtigkeitsschäden sollten geprüft werden. Neben

technischen Aspekten spielen rechtliche Fragen eine Rolle – etwa Belastungen im Grundbuch oder Bauungsvorschriften. Hier empfiehlt sich professionelle Begleitung, denn einmal gekauft, ist man an Einträge und Verpflichtungen gebunden.

Ganz besondere Häuser

Viele dieser Häuser liegen heute in etablierten Wohngebieten mit gewachsener Infrastruktur. Oft befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe. Zudem sind Grundstücke häufig größer und verfügen über gewachsenen Baumbestand – Qualitäten, die Neubauten selten bieten. Auch das soziale Umfeld ist oft stabil und familienfreundlich gewachsen. Damit steht einem neuen Kapitel – für Verkäufer:innen wie Käufer:innen – nichts im Weg.

Wo Sie uns finden:

WIEN

s REAL Wien

Landstraßer Hauptstraße 60, 1030 Wien
T +43 5 0100 - 26200
office@sreal.at

s REAL Wien

Am Belvedere 1, 1100 Wien
T +43 5 0100 - 26328

BURGENLAND

s REAL Eisenstadt

Beim Alten Stadttor 1–3, 7000 Eisenstadt
T +43 5 0100 - 26265
burgenland@sreal.at

s REAL Oberwart

Schulgasse 44, 7400 Oberwart
T +43 5 0100 - 26428
burgenland@sreal.at

s REAL Neusiedl am See

Untere Hauptstraße 7, 7100 Neusiedl am See
T +43 5 0100 - 26326
burgenland@sreal.at

NIEDERÖSTERREICH

s REAL Amstetten

Hauptplatz 31, 3300 Amstetten
T +43 5 0100 - 25483
amstetten@sreal.at

s REAL Haag

Bahnhofstraße 44/2. Stock, 3350 Haag
T +43 5 0100 - 26256
haag@sreal.at

s REAL Korneuburg

Sparkassenplatz 1, 2100 Korneuburg
T +43 5 0100 - 26200
korneuburg@sreal.at

s REAL Mödling

Hauptstrasse 39, 2340 Mödling
T +43 5 0100 - 26202
moedling@sreal.at

s REAL St. Pölten (Standort ab Juni 2026)

Stattersdorfer Hauptstraße 44A, 3100 St. Pölten
T +43 5 0100 - 26236
sanktpoelten@sreal.at

s REAL Zwettl

Sparkassenplatz 1/1/1, 3910 Zwettl
T +43 5 0100 - 26224
waldviertel@sreal.at

SALZBURG

s REAL Salzburg

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

s REAL Mondsee

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

s REAL St. Johann

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

s REAL Zell am See

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