

WOHNEN

s REAL Immobilienvermittlung GmbH

IMMOBILIENHIGHLIGHTS SALZBURG

AUSGABE 01/2024

Bundesländerreport

Topchancen für Käufer:innen

Nachhaltigkeit immer wichtiger

s REAL
Immobilien

VORWORT



Mag. Martina Hirsch
Geschäftsführerin s REAL Immobilien

DIE RICHTIGE ENTSCHEIDUNG

Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten 18 Monaten umfassend gewandelt. Zahlreiche Faktoren sind dafür zuständig, auf die wir in dieser Ausgabe des s REAL Magazins eingehen werden. Der dadurch veränderte Markt führt aber auch bei den Immobiliensuchenden zu sehr viel Unsicherheit bei ihren Entscheidungen.

Daher haben wir als s REAL dieses Magazin mit Informationen über alle österreichischen Bundesländer verfasst – und natürlich präsentieren wir auch zahlreiche interessante Immobilienangebote.

Mit dem Bundesländerreport ermöglichen wir Ihnen einen Überblick über die Marktgegebenheiten in Österreich. Er zeigt die aktuellen Veränderungen, aber auch die Chancen, die sich jetzt den Suchenden bieten.

Das Magazin dient als Leitfaden für alle Interessierten. Es kann jedoch nicht die direkte Beratung bei einem Immobiliengeschäft ersetzen – speziell in der heutigen Zeit. Daher stehen Ihnen unsere Expert:innen von der s REAL jederzeit – egal, ob bei Miete oder Kauf – mit ihrem Know-how und ihrer Marktkenntnis zur Verfügung und beraten Sie gerne. Damit auch in unsicheren Zeiten die richtigen Entscheidungen getroffen werden können.

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

High- lights

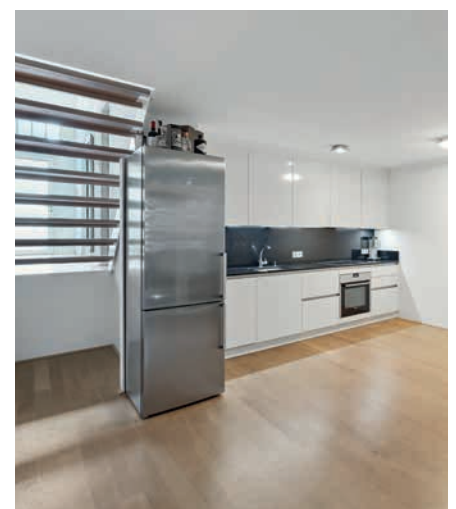
Mit voller Serviceunterstützung Immobilien kaufen, mieten oder verkaufen: sreal.at hilft Ihnen online und offline mit viel Know-how und Topangeboten. Hier sehen Sie einige Highlights aus unserer großen Immobilienauswahl.



5020 Salzburg: Wohnen mit Flair in Riedenburg

Modernes Gebäude mitten im begehrten Stadtteil Riedenburg, direkt am Rainberg. Exklusiv ausgestattete Wohnung, 86 m² Wohnfläche. Zuzüglich einer großen Terrasse und großen Fensterfronten zum Rainberg. Baujahr 2012, drei Zimmer. HWB 36 kWh/m²a, BK € 250,25, KP € 790.000.

Kontakt: Milovan Knjeginjic
Tel. 05 0100 - 26275
milovan.knjeginjic@sreal.at





4866 Unterach: Maisonette- wohnung mit Badeplatz

Traumhafte Drei-Zimmer-Maisonette-
wohnung mit einem nach Südwesten
ausgerichteten Balkon. Nur wenige
Gehminuten vom idyllischen Ortszen-
trum Unterach am Attersee entfernt.
Im Kaufpreis inbegriffen: Anteile an
einem Badeplatz mit einer Größe von
über 900 m². 82 m² Wohnfläche,
drei Zimmer, 98 m² Nutzfläche.
HWB 82 kWh/m²a, BK € 95,04,
Heizkosten € 17, KP € 397.000.

Kontakt: Daniela Simonlehner
Tel. 05 0100 - 26324
daniela.simonlehner@sreal.at



5111 Bürmoos: Cosy Living

Wohlfühlzuhaus für jede Jahreszeit
in ruhiger Lage mit schönem Garten
rund ums Haus. Holzelemente und
Kachelöfen schaffen eine kuscheli-
ge Atmosphäre. Inkl. Terrasse und
zwei Balkonen, Carport. Ortskern
sowie Badesee in wenigen Minuten
erreichbar. 488 m² Grundfläche.
HWB 138 kWh/m²a, KP € 479.000.

Kontakt: Mag. Dr. Alois Nußbaumer
Tel. 05 0100 - 26334
alois.nussbaumer@sreal.at



INHALT

Highlights	2
Bundesländerreport	4
Team Salzburg	14
Salzburg Stadt	15
Flachgau/Tennengau	18
Pongau	19
Ferienimmobilien	21
Pinzgau	22

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

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



Bewerten

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

IMPRESSUM

Redaktion: s REAL Immobilienver-
mittlung GmbH, www.sreal.at

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

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

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

Geschäftsführer: Mag. Michael
Molnar, Mag. Martina Hirsch

Gesellschafter: Erste Bank AG
Grundlegende Richtung: „s REAL
WOHNEN“ dient der s REAL als Mit-
teilungsblatt für ihre Kund:innen zur
Information über den Realitätenmarkt
und aktuelle Immobilienangebote.
Preise und Größenangaben ohne
Gewähr. Druckfehler vorbehalten.

BUNDESLÄNDER- REPORT

Der Wohnungsmarkt hat sich seit Juli 2022 komplett verändert. Die Nachfrage nach Eigentum ist stark zurückgegangen. Grund dafür sind die hohe Inflation, die wirtschaftliche Unsicherheit und die durch die KIM-Verordnung höheren Anforderungen an die Kreditnehmer:innen. Immer weniger Menschen können und wollen sich daher derzeit eine Eigentumsimmobilie kaufen. Besonders betroffen sind junge Menschen bis 35 Jahre. In Zeiten steigender Zinsen und wirtschaftlicher Turbulenzen scheint es damit für viele Privathaushalte nahezu unmöglich, ein finanziell sicheres Fundament für die Zukunft zu schaffen.

So wirkt der Immobilienmarkt derzeit auf viele Suchende, doch die gegenwärtige Situation ist als Momentaufnahme zu sehen. Wir von s REAL gehen davon aus, dass sich das Marktgeschehen im Laufe des Jahres 2024 wieder einpendeln wird. Es war sicherlich die Geschwindigkeit, mit der viele Themen den Markt erreichten, die diese Unsicherheit auslösten. So sind es unter anderem nicht die Kreditzinsen selbst – da hatten wir in der Vergangenheit schon höhere –, sondern die Geschwindigkeit, mit der sie gestiegen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass sich 2024 ein Gewöhnungseffekt einstellen wird. Wir werden mit den Gegebenheiten leichter und besser umgehen und damit werden sich wieder neue Möglichkeiten des Eigentumserwerbs auftun. Der Markt 2024 wird sicherlich ein anderer sein als 2023.

Eine Entwicklung gibt es, die speziell im Jahr 2023 eine enorme Dynamik erfahren hat: das Thema Nachhaltigkeit – auch im Hinblick auf die gestiegenen Energiekosten. Nachhaltige Energiesysteme, die thermische Sanierung sowie der Austausch alter Heizsysteme sind in den Fokus gerückt. Einerseits ist Nachhaltigkeit für Käufer:innen bei neuen Wohnprojekten einer der wesentlichsten Aspekte, andererseits werden gebrauchte Immobilien energetisch entsprechend aufgewertet.

Zu bemerken ist, dass zahlreiche Bauträger aufgrund der gestiegenen Baukosten derzeit ihre Projekte auf „hold“ gestellt haben. Das wird sich in Zukunft auswirken und wir werden in den kommenden Jahren mit einem geringeren Wohnungsangebot rechnen müssen. Wer es sich leisten kann, sollte sich auf jeden Fall überlegen, jetzt zu kaufen. Die aktuelle Situation hat nämlich einen enormen Vorteil für diejenigen, die eine Immobilie kaufen wollen und können: Sie haben wieder mehr Zeit, um sich auf dem Markt umzusehen, und müssen nicht vorschnell eine Entscheidung treffen.

Die s REAL steht Ihnen als kompetenter Ansprechpartner in allen Belangen der Immobilien jederzeit zur Verfügung.

**WO LEBEN ÖSTERREICHER:INNEN AM LIEBSTEN?
NEHMEN SIE AN DER UMFRAGE TEIL!**



Auswertung von durchgeführten Bewertungen der s Real sowie internen Datenbanken. Analyse von echten Transaktionspreisen. Analyse nach Jahren. In den m²-Preis inkludiert wurden folgende Objekttypen:

- Verkäufe Bauträger: Dachgeschosswohnungen (Bauträgerprojekte), Reihenhauser (Bauträgerprojekte), Wohnungen (Bauträgerprojekte)
- Verkäufe Privat: Dachgeschosswohnungen (ohne Bauträgerprojekte), Reihenhauser (ohne Bauträgerprojekte), Wohnungen (ohne Bauträgerprojekte)
- Verkäufe Bauträger + Privat: Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser

* Stichtag 24.10.2023

SALZBURG



„Die Preise in Salzburg bleiben trotz einer geringeren Nachfrage auf einem relativ stabilen Niveau. Am ehesten sind noch gebrauchte Immobilien von einem Rückgang betroffen. Die hohen Preise in der Stadt, aber auch im Umland führen dazu, dass sich viele Suchende abwartend verhalten oder sich in den benachbarten Bundesländern umsehen.“

Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Landesgesellschaft Wien

Rückblick 2023

In Salzburg sind neben Tirol und Vorarlberg weiterhin die teuersten Immobilienpreise zu finden. Dies ist sicherlich ein Grund, warum die Transaktionen ebenfalls einen starken Rückgang aufweisen. Die Geschwindigkeit der Zinserhöhung, die Inflation und die wirtschaftlichen Gegebenheiten lassen die Menschen beim Kauf zuwarten. Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter belaufen sich laut der s REAL Datenbank in Salzburg auf knapp über 5.300 Euro. Das sind um rund 1.500 Euro mehr als noch im Jahr 2018. Besonders hoch sind die Preise in der Landeshauptstadt. Die Stadt kann sich kaum mehr ins Umland ausdehnen und Baugrundstücke sind besonders rar. Das schlägt sich in höheren Quadratmeterpreisen – auch bei den Neubauprojekten – nieder.

Trends und Regionen

Betrachtet man das Umland der Salzburger Stadt, so lässt sich eindeutig feststellen, dass die Regionen,

die an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind, gefragt sind – im Gegensatz zu den ländlichen Gebieten, in denen man fast gezwungenermaßen einen Pkw benötigt, um in die Stadt zu kommen. Generell führen die weiterhin hohen Preise dazu, dass sich immer wieder Salzburger:innen überlegen, nicht nur aus der Landeshauptstadt zu ziehen, sondern überhaupt in die benachbarten Bundesländer auszuweichen. Kärnten und Oberösterreich bieten nämlich im Vergleich noch moderatere Preise bei Eigentumsimmobilien an. So weist Oberösterreich nach den Auswertungen der s REAL Datenbank einen durchschnittlichen Preis bei den Wohnungen von 3.774 Euro pro Quadratmeter auf, Kärnten sogar noch weniger mit 3.725 Euro.

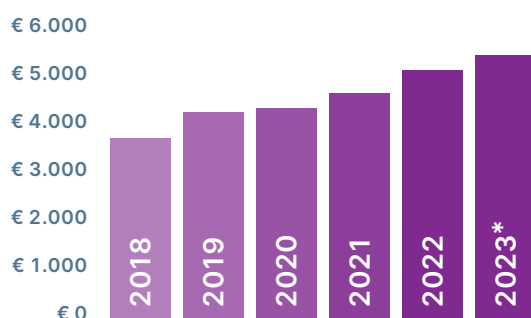
Was gesucht wird

Gefragt sind gebrauchte Immobilien aus den 1990er- bis 2000er-Jahren. Da diese aber oftmals nicht den gewünschten Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, müssen sie einen Preisabschlag hinnehmen und werden dann saniert und nachgerüstet. Energieeffizienz der Gebäude und Leistbarkeit sind die zentralen Themen im Bundesland.

Ausblick 2024

Wir gehen davon aus, dass sich der Markt 2024 wieder einspielen wird. Das große Problem waren – neben den wirtschaftlichen und inflationären Veränderungen – weniger hohe Zinsen, sondern die Geschwindigkeit, mit der sie gestiegen sind. Wir rechnen damit, dass sich die Immobiliensuchenden im Laufe des nächsten Jahres an die aktuellen Gegebenheiten anpassen und auch die Preisvorstellungen zwischen Käufer:innen und Verkäufer:innen wieder zusammenfinden werden.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



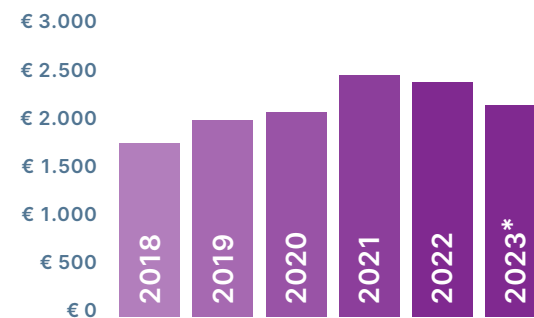
Status quo

Die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten, die Inflation und die strengeren Kreditvergaberichtlinien sind auf dem burgenländischen Markt ebenso zu spüren wie in den restlichen Bundesländern. Die Suchenden sind sehr vorsichtig geworden und bei der Wahl ihrer Objekte sehr selektiv. So zeigt sich bei gebrauchten Immobilien, dass immer mehr auch die Sanierungskosten hinterfragt werden, vor allem, was den Einbau alternativer Energieträger betrifft. Das hat dazu geführt, dass es speziell bei den gebrauchten Immobilien in der vergangenen Zeit starke Abschlüsse gegeben hat. Das hat damit zu tun, dass mittlerweile viel stärker auf die Energie- und Betriebskosten geachtet wird. Hier sind in der Regel alte Gas- oder Ölheizungen eingebaut, die jetzt nicht mehr zeitgemäß sind. Auch die Baupreise bei Einfamilienhäusern haben sich entsprechend verteuert, weshalb viele Interessent:innen derzeit mit der Umsetzung ihres Wohntraums zuwarten.

Rückblick 2023

Im Gegensatz dazu zeigt sich, dass Wohnungen in neu gebauten Projekten mit einer guten Verkehrsanbindung nach Wien und einer entsprechenden Infrastruktur relativ stabile Preise aufweisen. Dazu kommt, dass diese Neubauten schon in Bezug auf Nachhaltigkeit ein sehr hohes Niveau haben, da darauf in den vergangenen Jahren von den Bauträgern verstärkt geachtet wurde. Das macht sich vor allem bei den Betriebskosten bemerkbar, die in den Fokus der Käufer:innen gerückt sind.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Trends und Regionen

Generell bleibt der Immobilienmarkt weiterhin zweigeteilt: in einen teureren Norden und einen günstigeren Süden. Das höhere Preisniveau im Norden hat nicht nur mit der leichten Erreichbarkeit Wiens zu tun, sondern auch damit, dass in den letzten Jahren hier sehr viele Neubauprojekte auf dem neuesten Stand der Technik errichtet wurden. Zwar ist auch hier die Nachfrage zurückgegangen, doch wer Neubau kauft, weiß, was energietechnisch zu bekommen ist. Das macht derzeit die Stärke des Neubaus aus.

Ausblick 2024

Wer derzeit das Geld für den Kauf einer Immobilie hat, für den zeigt sich ein sehr spannender Markt. Es gibt viele Angebote und wenig Nachfrage. Damit haben die Suchenden auch mehr Zeit in ihrer Entscheidungsfindung. Wer die finanziellen Mittel hat, sollte überlegen, ob nicht jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen ist, um im Burgenland Eigentum zu erwerben.

„Im Burgenland haben die Inflation, die wirtschaftlichen Unsicherheiten und vor allem die erschwerten Kreditbedingungen zu einer Verlangsamung des Eigentumsmarkts geführt. Dabei zeigt sich, dass die gebrauchten Häuser und Wohnungen stärker von einem Preisrückgang betroffen sind als die neu errichteten Wohnprojekte im Norden.“

Bernhard Klikovits, Leitung Region Burgenland und NÖ Süd

BURGENLAND



KÄRNTEN/ OSTTIROL



„Verkäufer:innen und Käufer:innen werden sich 2024 wieder vermehrt auf einer gemeinsamen Preis-ebene treffen. Diese wird etwas niedriger sein als in den Vorjahren.“

Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten

Rückblick 2023

Vor allem Immobilien ab 400.000 Euro waren ab Anfang 2023 zu den gewohnten Preisen kaum mehr zu veräußern. „Gleichzeitig ist aber das Angebot größer geworden“, erklärt Robert Haubiz, Geschäftsführer von s REAL Kärnten. Im Spätsommer habe der Markt auf diese Situation reagiert: Immer mehr Verkäufer:innen bieten ihre Immobilien günstiger an. Mittlerweile können sich wieder deutlich mehr Interessent:innen ihren Wohntraum erfüllen.

Ausblick 2024

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

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

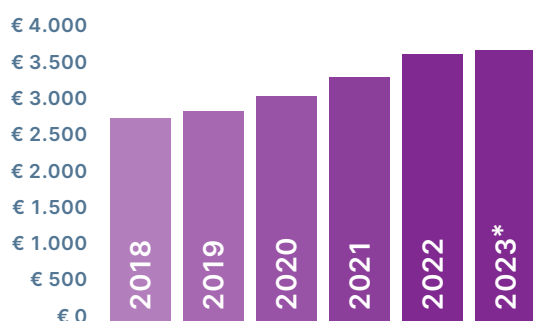
Trends und Regionen

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

Häuser & Wohnungen günstiger zu haben

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

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Trends und Regionen

Die hohen Preise in Wien – und die verstärkten Möglichkeiten für Homeoffice – haben dazu geführt, dass sich viele Suchenden auch im Speckgürtel von Wien nach einer Eigentumsimmobilie umsehen. Gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto nach Wien machen diese Lagen äußerst lebenswert. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnungen in Neubauprojekten, z.B. in Tullnerfeld, St. Pölten, Krems oder Wiener Neustadt.

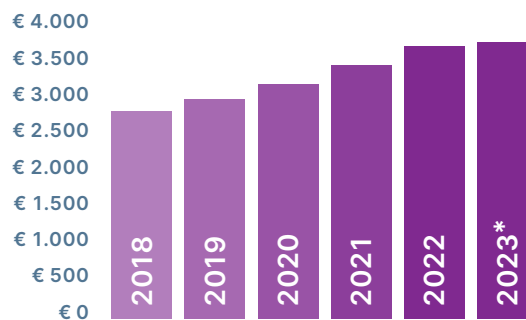
Ausblick 2024

Wie auch in Wien – und den anderen Bundesländern – sind die Kaufabschlüsse überschaubar. Dies hängt damit zusammen, dass die Preisvorstellungen von Verkäufer:innen und Käufer:innen noch nicht auf einer Ebene liegen. Wenn z. B. die Nachbarliegenschaft noch vor einem oder eineinhalb Jahren zu einem hohen Preis verkauft wurde, sind die Leute noch nicht bereit, ihre Immobilie dem gesunkenen Preisniveau anzupassen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es zu einem „Zusammenfinden“ der Preisvorstellungen kommen wird und ab diesem Zeitpunkt die Transaktionen wieder steigen werden. Wir rechnen daher im Laufe des Jahres 2024 mit einem verstärkten Transaktionsvolumen.

Rückblick 2023

Aufgrund der stark gestiegenen Baupreise werden in Niederösterreich sehr wenige neue Häuser errichtet. Die wirtschaftliche Unsicherheit führt dazu, dass viele Menschen die kommende Zeit abwarten. Wer

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



ein Haus sucht, zieht derzeit gebrauchte Immobilien vor, die vor allem im Norden des Bundeslands immer wieder auf den Markt kommen. Hier sind gebrauchte Einfamilienhäuser bis 400.000 Euro zu finden. Zwar ist ein Großteil von diesen renovierungsbedürftig, allerdings werden die Sanierungen nach dem Kauf oftmals nach und nach umgesetzt. Den Kaufpreis bestimmen zudem die zu erwartenden Sanierungskosten. Ein großes Thema sind dabei auch die Förderungen des Landes unter anderem in Bezug auf den Einbau von erneuerbaren Energieträgern.

Einfamilienhäuser

Beim Kauf von Einfamilienhäusern spielt mehr denn je nicht nur die Lage eine wichtige Rolle, sondern auch Nachhaltigkeit, Natur und das Thema „Selbstversorgung“ mit einem eigenen Garten. Hauptsächlich handelt es sich in Niederösterreich – im Gegensatz zu den letzten Jahren – vornehmlich um Hauptwohnsitze, die begründet werden. Der Erwerb eines Nebenwohnsitzes spielt aktuell eine eher untergeordnete Rolle.

„Niederösterreich rückt als Alternative zu Wien verstärkt in den Fokus der Suchenden. Das Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück ist allerdings derzeit kaum ein Thema. Weiterhin groß ist das Preisgefälle zwischen dem günstigeren Norden und dem teureren Süden.“

Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Landesgesellschaft Wien

NIEDER- ÖSTERREICH



OBER- ÖSTERREICH



„Der Markt hat sich entschleunigt. Das bietet Käufer:innen schöne Chancen, in einem entspannten Umfeld ohne Zeitdruck fündig zu werden.“

Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich

Ausblick 2024

Deutliche Preisreduktionen erwartet Ernst Mittermair nicht. Er rechnet mit Preisstabilität. Denn: Viele potenzielle Häuslbauer:innen sowie Käufer:innen von Eigentumswohnungen weichen in den Gebrauchtmarkt aus. Das hält die Nachfrage hoch und die Preise stabil. Zudem haben viele Bauträger ihre Bautätigkeit heruntergefahren, sodass kaum neue Wohnungen auf den Markt kommen.

Gebrauchte Immobilien im Trend

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Immobilien ist in Oberösterreich um etwas mehr als 170 Euro auf 3.725 Euro gestiegen. Vor allem die verstärkte Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien prägt diese Preisentwicklung. „Der klassische Häuslbauer ist in Oberösterreich zum Exoten geworden“, weiß Ernst Mittermair, Geschäftsführer von s REAL Oberösterreich. Die Schere zwischen Baukosten und Zinsen

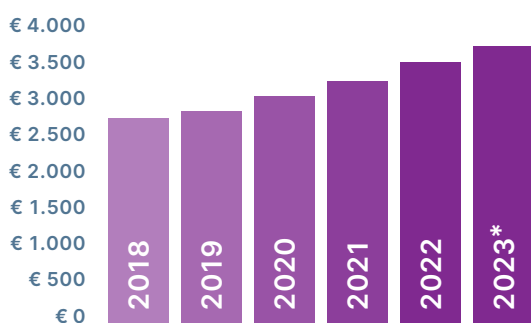
auf der einen und den verfügbaren Budgets auf der anderen Seite sei zu weit auseinandergegangen.

„Deshalb kaufen viele, die eigentlich bauen wollten, ein gebrauchtes Objekt.“ Die Preise für Baugrundstücke bleiben stabil. Zum einen sind sie als Wertanlage weiter begehrt. Außerdem wird in Oberösterreich weniger umgewidmet, um die Bodenversiegelung einzugrenzen.

Rückblick 2023

In den Wochen um den Jahreswechsel 2022/23 hat die Dynamik am oberösterreichischen Immobilienmarkt stark nachgelassen. „Wir sind zurück in einer Normalität, die nicht mehr alle kennen“, meint Ernst Mittermair. Für Käufer:innen bietet die entspanntere Marktsituation schöne Chancen, in Ruhe fündig zu werden. „Die Zeiten, in denen man sich binnen weniger Tage, manchmal auch Stunden entscheiden musste, sind vorbei. Nun können Käufer:innen diese Lebensentscheidung in Ruhe besprechen und überdenken.“

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Trends und Regionen

Am Land herrscht mehr Dynamik, hier finden Interessent:innen leichter eine leistbare Immobilie. Für gebrauchte Wohnungen und Einfamilienhäuser gilt häufig: je günstiger desto besser. „Nach dem Kauf modernisieren und sanieren viele peu à peu ihr neues Zuhause“, weiß Mittermair. Wichtig für die Attraktivität gebrauchter Immobilien ist neben der Energieeffizienz die Verkehrsanbindung. Besonders gefragte Regionen sind unter anderem das Eferdinger Becken, der Norden von Linz Richtung Freistadt. Im Süden gibt es in Richtung Kirchdorf eine positive Entwicklung.

Rückkehr zur Normalität

2023 war der steirische Immobilienmarkt in einer Konsolidierungsphase, viele Interessent:innen und potenzielle Verkäufer:innen agierten abwartend. Das dritte Quartal brachte Preissicherheit: Seither reagieren immer mehr Verkäufer:innen auf die veränderten Rahmenbedingungen und passen ihre Preise nach unten an – gleichzeitig erkennen Interessent:innen, dass die Preise nun stabil bleiben. Auch die Verwertungsdauer hat sich verändert. „Interessent:innen können ihre Kaufentscheidungen in Ruhe treffen. Die Überhitzung ist vorbei, der Markt normalisiert sich“, analysiert Roland Jagersbacher, Geschäftsführer von s REAL Steiermark.

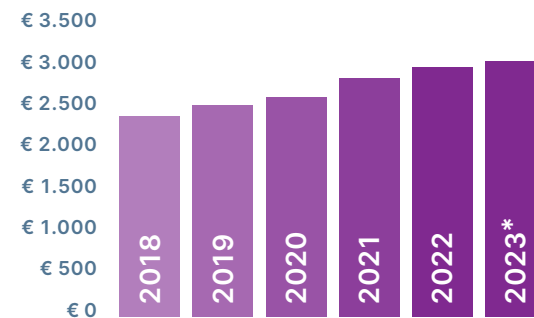
Trends und Regionen

Der Zuzug nach Graz und Graz Umgebung bleibt hoch, das kurbelt die Nachfrage an. Immobilien in südlich und östlich gelegenen Regionen entlang der Autobahnen bleiben ebenfalls sehr gefragt – vor allem in guten Lagen mit einer vielfältigen Infrastruktur. Auch in den obersteirischen Regionen Schladming und Bad Aussee sind Wohnimmobilien sehr begehrt.

Rückblick 2023

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sind 2023 leicht gestiegen – berücksichtigt man die Inflation, bildet die Statistik die erwähnten, im dritten Quartal breitenwirksam gewordenen Preisanpassungen ab. Im Einfamilienhausbereich war die Neubautätigkeit rückläufig, das hat bei Grundstücken fallweise die Verwertungsdauer erhöht. Die Nachfrage nach Neubauwoh-

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



nungen ist gesunken. Viele Interessent:innen können sich diese nicht mehr leisten, zudem sind Immobilien als Anlageobjekte weniger gefragt. Die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilen war bei längerer Verwertungsdauer ungebrochen.

Ausblick 2024

Attraktive gebrauchte Einfamilienhäuser und Wohnungen mit Preisen bis zu 400.000 Euro bleiben sehr gefragt und gut verwertbar. Im hochpreisigen Segment sowie in weniger attraktiven Lagen, die in überhitzten Märkten auch ihre Käufer:innen fanden, wird es weitere Preisreduktionen geben. Für den Neubaumarkt sind Prognosen schwierig: Die Nachfrage ist gesunken, die Bautätigkeit hat abgenommen. Eine verminderte Nachfrage trifft also auf ein schrumpfendes Angebot – die Preise werden wohl relativ stabil bleiben.

„Die Überhitzung ist vorbei, der Normalisierungsprozess weitgehend geschafft. Immobilien werden wieder für mehr Menschen erschwinglich.“

Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark

STEIERMARK



TIROL



„Der Verkäufermarkt wird gerade zum Käufermarkt. Die Neuaufnahmen von Immobilien waren seit Jahren nicht mehr so hoch wie aktuell. Lage, Größe und Energiebeschaffenheit sind wichtiger denn je und haben auch einen erheblichen Einfluss auf die Stabilität und künftige Wertentwicklung.“

Ingmar Schwabl, Geschäftsführer s REAL Tirol

Markt im Wandel

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

Trends und Regionen

Hohe Lebensqualität, Universitäten, attraktive Sport- und Freizeitmöglichkeiten: Immobilien in Tirol sind auch für Interessent:innen aus dem Ausland und den benachbarten Bundesländern hochinteressant. Dem gegenüber steht die verminderte Bautätigkeit, zudem ist Bauland in Tirol eine knappe Ressource. Rückläufig ist die Nachfrage von Investor:innen im urbanen Bereich. Die Rentabilität steht bei Anlageobjekten stärker im Vordergrund als 2022.

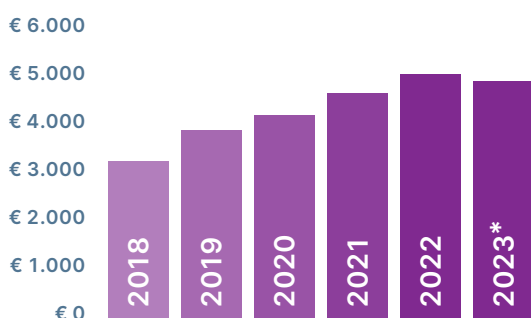
Rückblick 2023

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist 2023 um rund 220 Euro auf 4.803 Euro gesunken. Gestiegen sind die Mieten: Viele Interessent:innen haben ihr „Projekt Eigentum“ 2023 verschoben und wohnen vorerst in Mietobjekten. Ein entscheidendes Kriterium bei gebrauchten Wohnungen und Einfamilienhäusern ist die Energieeffizienz. „Die Energiekennzahl hat enorm an Einfluss gewonnen, Energieausweis und Betriebskosten werden verstärkt bei der Preisfindung berücksichtigt“, so Ingmar Schwabl.

Ausblick 2024

Differenzierungen, etwa nach objektspezifischen Details sowie Lage, gewinnen an Bedeutung, ebenso, ob es sich um ein Neubauobjekt oder eine Immobilie am Sekundärmarkt handelt. Die Entwicklung der Immobilienpreise in Tirol wird in naher Zukunft nuancierter sein. Die fortlaufende Zinspolitik ist ein entscheidender Faktor in dieser Gleichung. Gebrauchte Immobilien lassen sich nicht vermehren, auch aufgrund der zusätzlichen Verknappung im Neubaubereich unter Berücksichtigung der demografischen und topografischen Situation wird sich kein großer Abwärtstrend abzeichnen. Insbesondere Innsbruck und die anderen Ballungszentren in Tirol werden weiterhin wertstabil bleiben. Die generelle Nachfrage ist da und es ist mittelfristig in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung tendenziell wieder mit moderaten Preiszuwächsen zu rechnen. Zudem werden sich der Verkäufermarkt von 2022 und der aktuelle Käufermarkt annähern, der Markt wird wieder dynamischer werden, die Nachfrage steigen.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Großes Angebot, kaum Nachfrage

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

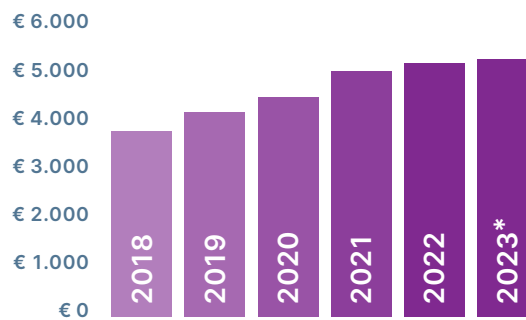
Rückblick 2023

Entsprechend rückläufig war die Nachfrage. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Immobilien ist um etwas mehr als 100 Euro auf 5.286 Euro gestiegen. Verantwortlich für diesen dezenten Zuwachs ist neben der Inflation das stabile Luxussegment. Der Großteil aller anderen Immobilien ist günstiger zu haben als 2022.

Ausblick 2024

Die Preise werden sinken müssen, damit Immobilien wieder für mehr Interessent:innen erschwinglich werden. Christian Hagspiel erwartet, dass bei Nachlässen ab etwa 10 % neue Dynamik in den Markt kommt. Deutlich günstiger zu haben waren bereits im Herbst 2023 vielerorts Grundstücke, etwa in Dornbirner Spitzenlagen. „Bauträger nehmen kaum neue Grundstücke ins Portfolio auf, das drückt die Preise“, analysiert

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Hagspiel. Denn: „Wer ein Einfamilienhaus bauen will, kann in der Regel deutlich weniger für Bauland ausgeben als Bauträger.“ Neben sinkenden Preisen könnten auch sinkende Zinsen den Markt beleben. Doch damit rechnet Hagspiel nicht vor dem Sommer 2024.

Trends und Regionen

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

„Verkäufer:innen müssen sich an die neue Preisrealität anpassen. Außerdem gewinnen Faktoren wie Lage und Energieeffizienz bei dem großen Angebot weiter an Bedeutung.“

Christian Hagspiel, Geschäftsführer s REAL Vorarlberg

VORARLBERG



WIEN



„Die mangelnde Nachfrage nach Eigentum erhöht derzeit den Druck auf den Mietmarkt – speziell Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind gefragt. Bei Eigentumswohnungen zeigt sich wieder die alte Weisheit: Lage, Lage, Lage. Wer eine qualitative Wohnung in guter Lage gekauft hat, wird von sinkenden Preisen weniger betroffen sein.“

Nino Lutz, Leitung Region Wien

Rückblick 2023

Gesamtheitlich gesehen befinden wir uns 2023 in einem ganz anderen Markt als in den Jahren davor. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Nachfrage nach Eigentum gesunken. Wir sehen eine Veränderung im Preisgefüge. Es trennt sich die Spreu vom Weizen. Dabei lässt sich feststellen, dass in guten Lagen und in Toplagen die Preise stabiler sind als in schlechteren B- und C-Lagen. Das Gleiche gilt natürlich auch bei der Qualität der Wohnungen. Schlechte Wohnungen orientieren sich im Preis nach unten. Fantasiepreise wie noch 2022 gibt es derzeit nicht.

Ausblick 2024

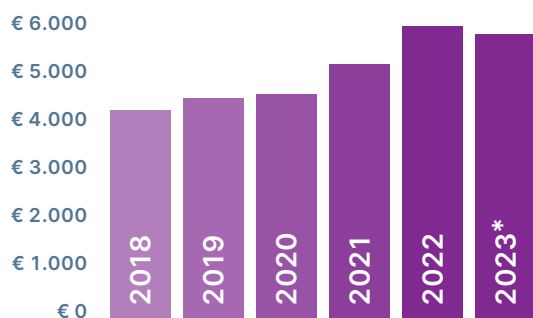
Grundsätzlich muss gesagt werden, dass die Faktoren, die derzeit auf den Markt wirken, wie etwa Inflation, Finanzierung oder Baukosten, von außen kommen. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich im ersten Halbjahr 2024 die Situation wieder beruhigen

wird, sofern nicht unvorhersehbare Dinge passieren. Die Leute werden sich an die neuen Marktverhältnisse gewöhnen – mit den bestehenden Preisen und mit der Höhe der Kreditzinsen – und daher wieder zurückkommen und verstärkt nach Eigentum suchen. Entscheidend wird für die weitere Entwicklung sein, dass den Menschen die Unsicherheit genommen wird und eine gewisse Stabilität und Berechenbarkeit in den Markt kommt. Es ist davon auszugehen, dass dies wieder zu einer höheren Nachfrage bei Eigentumswohnungen führen wird.

Guter Kaufzeitpunkt

Wer allerdings auf eine Kreditfinanzierung nicht angewiesen ist oder nur geringe Fremdmittel benötigt, der sollte jetzt kaufen. Das Angebot am Wohnungsmarkt ist durch die aktuellen Gegebenheiten sehr gut und die Auswahl entsprechend groß. Außerdem zeigt sich bereits, dass wir ab 2025 auf eine Wohnungsknappheit in Wien zusteuern. Dies ist durch die mangelnden Baugenehmigungen in den letzten eineinhalb Jahren belegt.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Trends und Regionen

Dadurch, dass wenig gekauft wird, steigt der Druck auf den Mietermarkt. Viele Interessent:innen, die derzeit nicht kaufen können, verwenden die monatlich einkalkulierte, aber nicht benötigte Kreditsumme für die Miete. Sie beobachten derzeit den Markt und warten auf bessere Rahmenbedingungen. Besonders gefragt sind daher größere Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Von diesen gibt es allerdings zu wenige, da in der Vergangenheit bei den Wohnprojekten hauptsächlich kleinere Einheiten gebaut wurden.

s REAL in Salzburg

Unsere Immobilienspezialist:innen

s REAL Salzburg - Zentrale

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



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



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



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



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



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



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

s REAL St. Johann/Pongau

5600 St. Johann/Pongau, Hauptstraße 41

s REAL Zell am See

5702 Zell am See – Schüttdorf, Brucker Bundesstraße 49a



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



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



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



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

Unsere Kundenbetreuung



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



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



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

**5020 Salzburg: Neubauwohnung in Schallmoos**

2-Zimmer-Wohnung in SW-Lage Nähe Linzer Gasse mit ca. 60 m² Wfl. + Loggia im 1. Liftstock. Der Erwerb eines TG-Platzes ist möglich. Ein Kellerabteil ist zugehörig. Der Erwerb erfolgt provisionsfrei.

60,76 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 33 | fGEE 0,73

Kaufpreis: € 550.000 | Obj.-Nr. 966/7357
 T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at

**5020 Salzburg: 3-Zimmer-Gartenwohnung**

Neubauwohnung mit ca. 75 m² Wfl. zuzüglich 75 m² Gartenanteil in Salzburg-Schallmoos. Ein TG-Abstellplatz kann zusätzlich erworben werden. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Provisionsfrei für den Käufer.

74,95 m² Wfl. | 74,82 m² Garten | 3 Zimmer
 1 Terrasse | HWB 33 | fGEE 0,73

Kaufpreis: € 665.000 | Obj.-Nr. 966/7354
 T +43 5 0100 - 26213 | theresa.hoehener@sreal.at

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

4-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Liftstock nahe der Linzer Gasse mit ca. 86 m² Wfl. + Loggia. Ein TG-Stellplatz kann zusätzlich erworben werden. Provisionsfrei für den Käufer. Die Wohnung ist mit Parkettböden und einer Fußbodenheizung ausgestattet.

86,07 m² Wfl. | 4 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 33 | fGEE 0,73

Kaufpreis: € 765.000 | Obj.-Nr. 966/7355
 T +43 5 0100 - 26213 | theresa.hoehener@sreal.at

**5020 Salzburg: Garconniere mit Fernblick**

Die Garconniere liegt im 7. Liftstock eines Mehrparteienhauses im Stadtteil Lehen. Sie ist westlich orientiert und hat eine Loggia. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

31,67 m² Wfl. | 1 Zimmer | 1 Loggia
 Kellerabteil | HWB 41 | fGEE 0,98

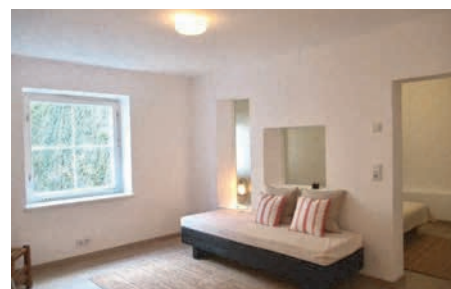
Kaufpreis: € 133.000 | Obj.-Nr. 966/7926
 T +43 5 0100 - 26240 | johann.trauner@sreal.at

**5020 Salzburg: 2-Zimmer-Wohnung Nähe LKH**

Sanierungsbedürftige Wohnung in Aighhof im 4. Liftstock mit West-Balkon und traumhaftem Ausblick Richtung Berge. Ein Kellerabteil ist zugehörig. Ein Bezug ist sofort möglich. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind direkt vor der Haustür.

38 m² Wfl. | 2 Zimmer | 1 Balkon
 HWB 28 | fGEE 1,36

Kaufpreis: € 188.000 | Obj.-Nr. 966/7918
 T +43 5 0100 - 26324 | daniela.simonlehner@sreal.at

**5020 Salzburg: Charmante Altbauwohnung**

2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock nahe Kaigasse und Festspielhaus. Klassische Rundbögen an der Decke geben dem Vorraum und auch der Küche die besondere Altbaunote. Die Einbauküche mit Fenster inklusive E-Geräten ist im KP inkludiert.

41,64 m² Wfl. | 2 Zimmer | Baujahr 1492
 HWB 246 | fGEE 3,24

Kaufpreis: € 225.000 | Obj.-Nr. 966/7919
 T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at

**5020 Salzburg: Anlagewohnung in Lehen**

2-Zimmer-Wohnung im 5. Stock mit ca. 40 m² Wfl. + Loggia und Lift. Der Zustand ist gepflegt. Die Wohnung ist bis 28.02.2024 befristet vermietet. Die S-Bahnstation Aighhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

40,5 m² Wfl. | 46,25 m² Nfl. | 2 Zimmer
 1 Loggia | HWB 90 | fGEE 1,61

Kaufpreis: € 229.000 | Obj.-Nr. 966/7929
 T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at

**5020 Salzburg: 3-Zimmer-Wohnung in Lehen**

Die Wohnung hat einen Westbalkon und liegt im 1. Stock mit Lift. Sie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit einem schönen Gartenbereich. Eine PKW-Garage kann angemietet werden.

61,1 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
 1. Obergeschoß | HWB 50,60 | fGEE 1,19

Kaufpreis: € 265.000 | Obj.-Nr. 966/7787
 T +43 5 0100 - 26240 | johann.trauner@sreal.at

**5020 Salzburg: Stadtwohnen**

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

67,16 m² Nfl. | 3 Zimmer | 1 Loggia
 HWB 81 | fGEE 1,48

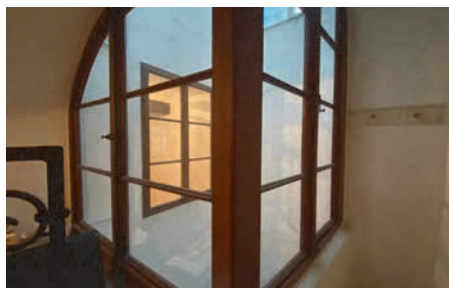
Kaufpreis: € 350.000 | Obj.-Nr. 966/7880
 T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at

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

Wohnung im 1. Stock mit zwei Süd-Loggien und Blick ins Grüne in einer ruhig gelegenen Wohnsiedlung. Ein Personenlift ist vorhanden. Zugehörig ist ein PKW-Stellplatz im Freien. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

99,83 m² Wfl. | 109,96 m² Nfl. | 4 Zimmer
 2 Loggias | HWB 65 | fGEE 1,14

Kaufpreis: € 447.000 | Obj.-Nr. 966/7843
 T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at

**5020 Salzburg: Rarität in der Salzburger Altstadt**

5-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock ohne Lift in absoluter Toplage mit innenliegendem Lichthof und schönem Blick Richtung Junggasse. Die Böden sind teilweise mit Eichenparkett und Holzdielen versehen.

116,09 m² Wfl. | 5 Zimmer | Gastherme
 HWB 108 | fGEE 2,87

Kaufpreis: € 699.000 | Obj.-Nr. 966/7462
 T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at

**5020 Salzburg: Reihennittelhaus in Liefering-Süd**

Das Reihnhaus mit idylischem Garten kann mit ein paar Renovierungsarbeiten ganz leicht zu einem wahren Schmuckstück werden. Das Dachgeschoß ist ausbaufähig.

90 m² Wfl. | 271 m² Grdfl. | 4 Zimmer
 1 Terrasse | Garage | HWB 206
 fGEE 2,82

Kaufpreis: € 520.000 | Obj.-Nr. 966/7932
 T +43 5 0100 - 26213 | theresa.hoehener@sreal.at



S REAL
Immobilien

Welche Immobilie passt zu Ihnen?

Finden Sie es heraus!

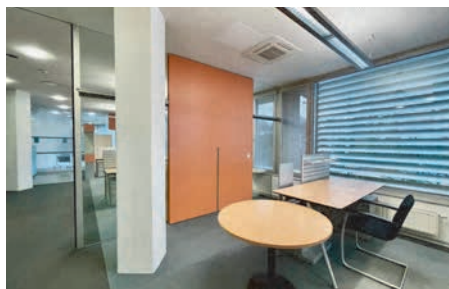
sreal.at

**5020 Salzburg: Penthouse in zentraler Stadtlage**

Neubau in Salzburg-Schallmoos mit ca. 107 m² Wfl. + 99 m² Terrasse im 4. Liftstock. Die Wohnung ist barrierefrei. Der Erwerb von zwei TG-Stellplätze und einem Kellerraum ist möglich. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

107,29 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Terrasse
HWB 33 | fGEE 0,73

Kaufpreis: € 1.200.000 | Obj.-Nr. 966/7363
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at

**5020 Salzburg: Am besten Platz in Nonntal**

Profitieren Sie selbst für Ihr Unternehmen von einem Geschäftslokal in erster Reihe oder nutzen Sie die Immobilie als attraktives Investment. Zum Verkauf steht ein Paket aus 3 Geschäftslokalen.

Erdgeschoß | teilvermietet | TG-Stellplätze
HWB 140 | fGEE 1,30

Kaufpreis: € 620.000 | Obj.-Nr. 966/7754
T +43 5 0100 - 26213 | theresa.hoehener@sreal.at

**5020 Salzburg: Work and Life oder Wohnen auf viel Raum**

Die ursprünglich verbundene Gesamtfläche in Lehen wurde in einen Gewerbebereich und einen Privatbereich getrennt und verfügt über zwei separate Zugänge. Die 2-Zimmer-Wohnung hat zudem eine ca. 20 m² großen Terrasse. Die Arbeitsfläche kann gut als Büro genutzt werden. Auch eine Beratungsstelle wäre denkbar. Es stehen einem ein Empfang, zwei Büros und ein WC zur Verfügung. Wer die beiden Objekte wieder vereinen möchte, kann die Trennung natürlich auch aufheben. Es gibt einen großen Kellerraum mit ca. 20 m² und zwei Tiefgaragenstellplätze. Die Lage der Immobilie an der Salzach ist sehr ansprechend.

115,5 m² Nfl. | 1 Terrasse | Erdgeschoß
Kellerabteil | 2 TG- | HWB 73
Stellplätze

fGEE 1,55

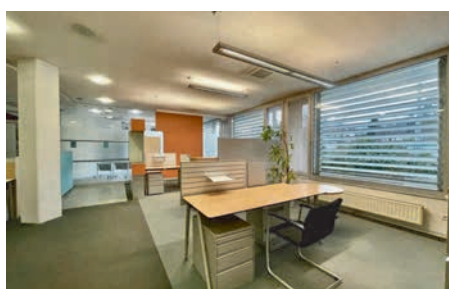
Kaufpreis: € 535.000 | Obj.-Nr. 966/7879
T +43 5 0100 - 26240 | johann.trauner@sreal.at

**5020 Salzburg: Geschäftslokal Rechte Altstadt**

Sehr werbewirksam gelegenes Geschäftslokal mit ca. 20 m² Lager/ Kellerabteil und großen Auslagenflächen im Bereich Schwarzstraße. Durch die von Fußgängern und Verkehr stark frequentierte Gegend eignet sich die Immobilie optimal für den Einzelhandel.

34,45 m² Nfl. | HWB 66 | fGEE 1,22

Kaufpreis: € 168.000 | Obj.-Nr. 966/7865
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at

**5020 Salzburg: Geschäftsfläche mit Lagerräumen**

Zur Vermietung steht eine Büro oder Geschäftsfläche mit ca. 133 m² sowie im Kellergeschoß Lagerräume mit ca. 169 m² in Nonntal. Ein TG-Stellplatz ist enthalten.

HMZ €1.587,50, BK €621,81, HK €478,19, USt €537,50

141,67 m² Nfl. | EG | Kundenparkplätze
HWB 140 | fGEE 1,30

Gesamtmieta: € 3.225 | Obj.-Nr. 966/7913
T +43 5 0100 - 26213 | theresa.hoehener@sreal.at

**5026 Salzburg: Wohntraum in Aigen mit Balkon/Loggia in absoluter Ruhelage**

Diese schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet alles, was man sich wünscht. Die Lage - in einer beliebten Wohngegend im Süden von Salzburg mit sehr hoher Lebensqualität - könnte nicht besser sein. In allen Zimmern und von der SW-Loggia aus können Sie den Grünblick, teilweise Bergblick und sogar Festungsblick (ein Schlafzimmer) samt sehr guter Besonnung genießen. Für Ihr Auto stehen ausreichend Außenstellplätze auf Allgemeinflächen zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung ist bestens, mit Busstation, S-Bahnhof und Autobahnanschluss in der Nähe ist man schnell und unkompliziert in der Innenstadt, aber auch aus der Stadt draußen.

80,21 m² Wfl.
1 Loggia
moderne Küche
fGEE 1,65

Kaufpreis: € 480.000
T +43 5 0100 - 26213

83,94 m² Nfl.
1. Stock
saniertes Bad

theresa.hoehener@sreal.at

3 Zimmer
absolute Ruhelage
HWB 131

Obj.-Nr. 966/7933



5201 Seekirchen am Wallersee: Ideale Startwohnung

2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in Südlage mit französischem Balkon. Im Kaufpreis inkludiert ist ein TG-Abstellplatz sowie ein Kellerabteil. Das Bad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

48,79 m ² Wfl.	2 Zimmer	1 TG-Stellplatz
1 Kellerabteil	HWB 68	fGEE 1,32

Kaufpreis: € 194.000 **Obj.-Nr. 966/7851**
T +43 5 0100 - 26213 **theresa.hoehener@sreal.at**



5201 Seekirchen am Wallersee: 3-Zimmer-Wohnung

Lichtdurchflutete Eckwohnung mit Balkon in Zentrumslage. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkettböden versehen. Bad mit Fenster, Wanne und Waschmaschinenanschluss.

66,62 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
1 TG-Stellplatz	1 Kellerabteil	HWB 68
fGEE 1,32		

Kaufpreis: € 254.000 **Obj.-Nr. 966/7584**
T +43 5 0100 - 26213 **theresa.hoehener@sreal.at**



5201 Seekirchen am Wallersee: Eckwohnung

3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock in Zentrumsnähe mit zwei West-Balkonen. Das Bad verfügt über ein Fenster und einen Waschmaschinenanschluss. Der Zustand ist gepflegt.

64,15 m ² Wfl.	3 Zimmer	2 Balkone
1 TG-Stellplatz	1 Kellerabteil	HWB 65,10
fGEE 1,17		

Kaufpreis: € 294.000 **Obj.-Nr. 966/7834**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



5201 Seekirchen am Wallersee: 4-Zimmer-Wohnung

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die ca. 10 m² große Süd-Terrasse und den ca. 67 m² großen Gartenanteil. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkettböden versehen.

ca. 80 m ² Wfl.	4 Zimmer	1 Terrasse
1 TG-Stellplatz	1 Kellerabteil	HWB 68
fGEE 1,32		

Kaufpreis: € 344.000 **Obj.-Nr. 966/7758**
T +43 5 0100 - 26213 **theresa.hoehener@sreal.at**



5201 Seekirchen am Wallersee: Erstbezug

Die 3-Zimmer-Neubauwohnung im Baurecht liegt in einer modernen Wohnanlage. Vom ca. 14 m² großen Balkon hat man einen tollen Weitblick über Seekirchen. Zugehörig sind zwei TG-Stellplätze.

65,04 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
Kellerabteil	2. Liftstock	HWB 31
fGEE 0,69		

Kaufpreis: € 360.000 **Obj.-Nr. 966/7799**
T +43 5 0100 - 26213 **theresa.hoehener@sreal.at**



5111 Bürmoos: Cosy Living

Zum Verkauf steht ein Wohlfühlzuhaus für jede Jahreszeit in Bürmoos. Das Einfamilienhaus besticht durch die ruhige Lage, den Garten rund ums Haus und die wohnliche und pflegeleichte Raumgestaltung.

488 m ² Grdfl.	2 Balkone	2 Terrassen
Kachelofen	gepflegter Garten	Carport
HWB 138	fGEE 1,49	

Kaufpreis: € 479.000 **Obj.-Nr. 966/7910**
T +43 5 0100 - 26334 **alouis.nussbaumer@sreal.at**



5121 Tarsdorf: Baugrund mit Panoramablick

Das sonnig gelegene Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe vom Ortskern. Die Parzelle weist eine leichte Hanglage auf. Das landschaftliche Panorama mit Blick bis zur Alpenkette wird Sie begeistern!

783 m ² Grdfl.	GFZ 0,4	Hauptwohnsitz
Hanglage		

Kaufpreis: € 159.000 **Obj.-Nr. 966/7814**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



5165 Berndorf bei Salzburg: 3-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Zweifamilienhauses. Der Ausbau erfolgte 2017. Die Räume reichen bis unter den Dachgiebel und vermitteln dadurch einen großzügigen Eindruck. Zwei PKW-Stellplätze sind zugehörig.

89,73 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Terrasse
Kaminofen	HWB 68	fGEE 1,43

Kaufpreis: € 299.000 **Obj.-Nr. 966/7720**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



5400 Hallein: Wohnung in Taxach-Rif

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 1995 errichteten Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage. Der Zustand ist altersgemäß, Adaptierungsarbeiten sind erforderlich.

70,76 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
1 TG-Stellplatz	1 Kellerabteil	HWB 83
fGEE 1,35		

Kaufpreis: € 349.000 **Obj.-Nr. 966/7852**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



5400 Hallein: 3-Zimmer-Wohnung in Gamp

Die Räume sind mit Parkettböden versehen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf einen ca. 5 m² großen Balkon mit Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Schrank und einen französischen Balkon.

73,38 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
1 Kellerabteil	HWB 65	fGEE 1,23

Kaufpreis: € 284.000 **Obj.-Nr. 966/7734**
T +43 5 0100 - 26275 **milovan.knjeginjic@sreal.at**



5524 Annaberg im Lammertal: Eigene Wohntage

Die 5-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang liegt im Obergeschoß eines Hauses mit nur 2 Wohnungen. Sie befindet sich im Ortszentrum und hat 2 Balkone.

93,2 m ² Wfl.	106,55 m ² Nfl.	283 m ² Grdfl.
5 Zimmer	2 Balkone	1. Obergeschoß
HWB 125	fGEE 1,33	

Kaufpreis: € 198.000 **Obj.-Nr. 966/7712**
T +43 5 0100 - 26334 **alouis.nussbaumer@sreal.at**



s REAL
Immobilien

Alles rund um
Immobilien auf unserem
Instagram-Kanal.



5531 Eben im Pongau: Grundstück

Das Grundstück befindet sich in einer tollen Lage an einem sonnigen Platz. Es liegt in einer neu entstandenen Siedlung. Es handelt sich um eine Hanglage. Eine fertige Planung kann übernommen werden.

487 m² Grdfl. | Siedlung | Sonnenplatz
Hanglage

Kaufpreis: € 310.000 | Obj.-Nr. 966/7904
T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at

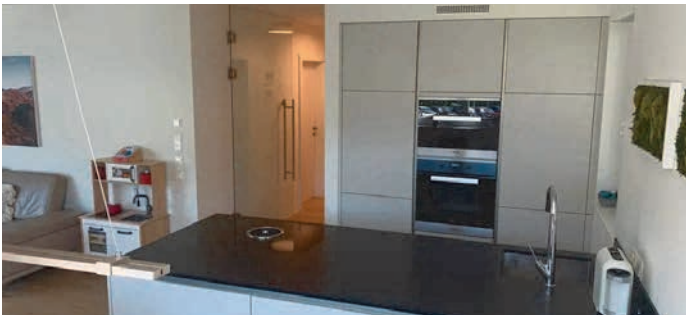


5505 Mühlbach am Hochkönig: Reihenhaus

Das Mittelreihenhaus befindet sich in ruhiger Lage fern vom Trubel. Es ist unterkellert und verfügt über zwei Wohntage, zwei Einzelgaragen und einen Lagerraum.

230 m² Grdfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon
1 Terrasse | Südausrichtung | 2 Garagen
HWB 73 | fGEE 0,88

Kaufpreis: € 450.000 | Obj.-Nr. 966/7835
T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



5600 Sankt Johann im Pongau: 3-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung ist hell und sehr gepflegt. Sie wird teilmöbliert verkauft. Vom Balkon hat man einen herrlichen Ausblick in die Stadt und die umliegenden Berge.

91,45 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1 Balkon
1. Obergeschoß | 2 TG-Stellplätze | HWB 23,80
fGEE 0,51

Kaufpreis: € 519.000 | Obj.-Nr. 966/7894
T +43 5 0100 - 26273 | karin.volk@sreal.at



5600 Sankt Johann im Pongau: Anlagewohnung

Die 4-Zimmer-Wohnung im Obermarkt von St. Johann ist bis Ende August 2024 vermietet. Sie befindet sich im Dachgeschoß ohne Lift und bietet einen schönen Fernblick.

97,8 m² Wfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon
teilmöbliert | TG-Stellplatz | HWB 63
fGEE 1,17

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



5600 Sankt Johann im Pongau: 4-Zimmer-Wohnung

Die Familienwohnung mit Parkplatz befindet sich in einem Mehrparteienhaus direkt neben der Salzach. Sie ist größtenteils renovierungsbedürftig. Es gibt keinen Lift im Haus.

89,08 m² Wfl. | 4 Zimmer | 1 Balkon
3. Obergeschoß | Kellerabteil | PKW-Stellplatz
HWB 53 | fGEE 1,23

Kaufpreis: € 263.000 | Obj.-Nr. 966/7912
T +43 5 0100 - 26275 | milovan.knjeginjic@sreal.at



5620 Schwarzach im Pongau: Mr. Big

Das Haus mit über 300 m² Nfl. bietet viel Raum sich zu entfalten und viele Nutzungsmöglichkeiten. Es liegt südwestlich vom Zentrum der Marktgemeinde in einer Siedlungslage.

1.022 m² Grdfl. | Keller | Garage
Garten | HWB 73 | fGEE 1,11

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



5500 Bischofshofen: DreiRaum

Die 3-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt. Die kompakte und komfortable Wohnung liegt im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses mit Lift in zentraler Lage von Bischofshofen.

51,16 m² Wfl. | 3 Zimmer | Erdgeschoß
HWB 114 | fGEE 1,92

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



5542 Flachau: Wohntraum in Planung

Die Maisonettewohnung mit Garten sucht noch neue Besitzer. Ein großer Kellerraum mit ca. 30 m² kann direkt von der Wohnung erreicht werden. Bauvorhaben-Erstbezug

102,72 m² Wfl. | 98 m² Garten | 4 Zimmer
1 Balkon | 1 Terrasse | HWB 34
fGEE 0,67

Kaufpreis: € 599.000 | Obj.-Nr. 966/7595
T +43 5 0100 - 26334 | alois.nussbaumer@sreal.at



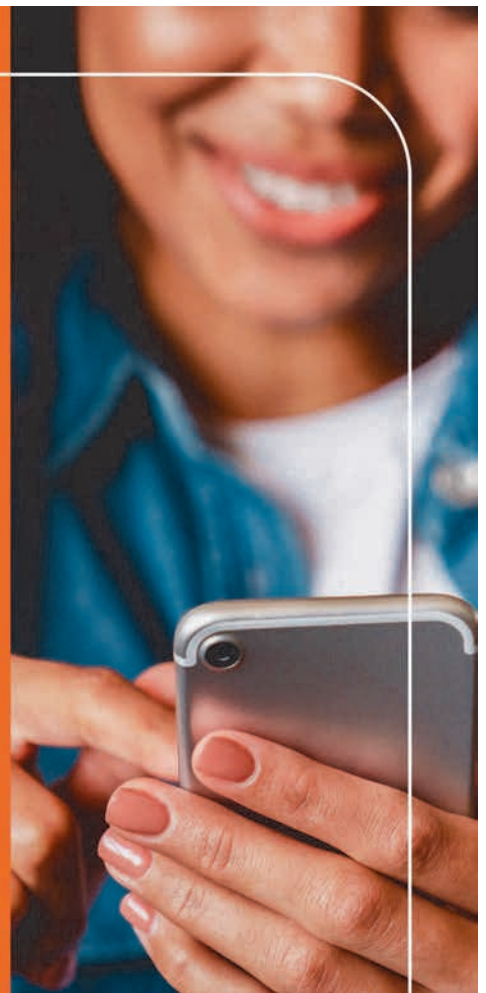
Immobilie online kaufen oder verkaufen?

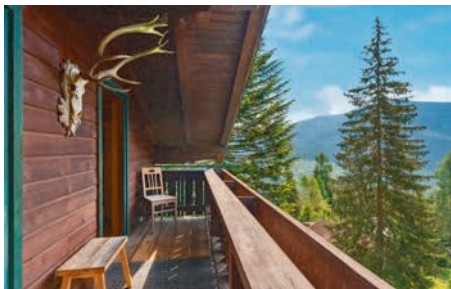
Alles rund um Ihre Immobilie.
Suche. Bewertung. Markttrends.
Vormerkung. Finanzierung. Kauf.
Vermarktung. Verkauf. News.
Tagesaktuell im neuen Online-
Portal.



Alles rund um Immobilien auf unserem Instagram-Kanal.

Hier bekommen Sie hilfreiche Tipps & Tricks.





5511 Hüttau: Almhaus auf ca. 1.270 m

Dieses zauberhafte Haus befindet sich in idyllischer Lage am Waldrand unter einem der Hüttauer Berggipfel. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand und hat eine top Ausstattung.

695 m ² Grdfl.	1 Balkon	3 Schlafzimmer
Kachelofen	Sauna	Keller
HWB 120	fGEE 1,10	

Kaufpreis: € 1.100.000 **Obj.-Nr. 966/7830**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: Ferienhaus in Zell am See

Der Bungalow ist ein Ganzjahres-Feriedomizil umgeben von Top-Skigebieten, unweit vom glasklaren Zeller See und einigen sehr ansprechenden Golfplätzen.

108 m ² Nfl.	388 m ² Grdfl.	Zweitwohnsitz
Sauna	Parkplatz	HWB 209
fGEE 3,36		

Kaufpreis: € 1.500.000 **Obj.-Nr. 966/7498**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5753 Saalbach-Hinterglemm: Mountain Lodge

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

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

Kaufpreis: € 505.000 **Obj.-Nr. 966/7744**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5661 Rauris: Ein Chalet in den Bergen!

Dieses Premium-Alpen-Chalet liegt gegenüber der Talstation Hochalmbahnen Rauris. Es handelt sich um eine Immobilie zur gewerblichen touristischen Vermietung.

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

Kaufpreis: € 659.000 **Obj.-Nr. 966/7776**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5661 Rauris: Romantische Ferienwohnung

Das 3-Zimmer-Ferienapartment im Nationalpark Hohe Tauern wird zur Erzielung einer Rendite über einen Betreiber vermietet. Buy to let.

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

Kaufpreis: € 312.930 **Obj.-Nr. 966/7791**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



6380 St. Johann in Tirol: Zweitwohnsitz

Ferien ganz privat. Erleben Sie unvergessliche Zeiten zwischen Kitzbüheler Horn und Wilder Kaiser und werden Sie Teil der charmanten Gemeinde St. Johann in Tirol.

61,16 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
3. Obergeschoß	Freizeitwohnsitz	HWB 51
fGEE 0,94		

Kaufpreis: € 470.000 **Obj.-Nr. 966/7847**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



4866 Unterach am Attersee: Traumhafte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Badeplatz am Attersee

Die Wohnung mit einem nach Südwesten ausgerichteten Balkon und Badeplatz befindet sich nur wenige Gehminuten vom idyllischen Ortszentrum Unterach am Attersee entfernt. Über einen eigenen Stiegenaufgang gelangt man zur gut geschützten Wohnungstür der im Obergeschoß und Dachgeschoß befindlichen Wohnung. Sehr geschmackvoll eingerichtet und vor einigen Jahren mit einer neuen Gastherme und schönen Böden ausgestattet, fühlt man sich im lichtdurchfluteten Wohnbereich gleich willkommen. Im Kaufpreis inbegriffen sind Anteile an einem Badeplatz mit einer Größe von über 900 m². Dieser befindet sich wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt, gut eingebettet in der Natur und mit einem schönen Blick über den Attersee.

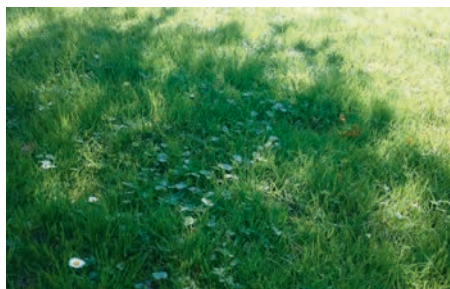
82 m ² Wfl.	98 m ² Nfl.	3 Zimmer
1 Balkon	Zweitwohnsitz möglich	PKW-Stellplatz
HWB 82	fGEE 1,15	

Kaufpreis: € 397.000 **daniela.simonlehner@sreal.at** **Obj.-Nr. 966/7905**
 T +43 5 0100 - 26324

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



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



5751 Maishofen: Grundstück in Maishofen
 Die zum Verkauf stehende Fläche besteht aus zwei Parzellen. Es handelt sich um eine flache bis leichte Hanglage und sie verfügen über einen trapezförmigen Schnitt.

1.641 m ² Grdfl.	2 Grundstücke	Mitterhofen
-----------------------------	---------------	-------------

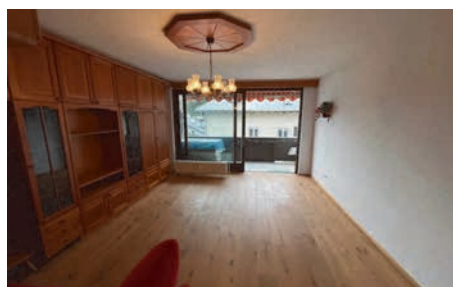
Kaufpreis: € 780/m²
 Obj.-Nr. 966/7902
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5091 Unken: 3-Zimmer-Eckwohnung
 Die Eigentumswohnung liegt in einem Mehrparteienhaus. Aufgrund der Kernlage sind die wichtigsten Wege in wenigen Gehminuten erledigt. Sie ist bis Mai 2025 befristet vermietet. Ein Kellerraum mit ca. 23 m² ist zugehörig.

70,52 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
1. Obergeschoß	HWB 85	fGEE 1,22

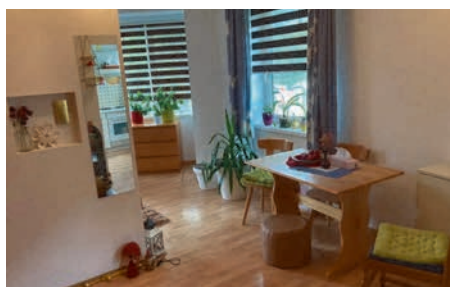
Kaufpreis: € 255.000
 T +43 5 0100 - 26334 Obj.-Nr. 966/7621
alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: Smart Wohnen
 Die kleine und sehr feine Wohnung liegt in der Stadt Zell am See. Sie befindet sich im 2. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses mit Personenlift in beliebiger Stadtlage und doch einem eher ruhigen Standort.

34,76 m ² Wfl.	1 Zimmer	1 Balkon
Südbalkon	HWB 136	fGEE 1,50

Kaufpreis: € 149.000
 T +43 5 0100 - 26334 Obj.-Nr. 966/7898
alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: Zimmer beim See
 Die zum Verkauf stehende, derzeit befristet vermietete, Garconniere befindet sich in Zell am See - Thumersbach, nicht weit vom Seeufer entfernt. Im Wohnraum befindet sich ein Kaminofen.

37,39 m ² Wfl.	1. Oberchoß	Kellerabteil
HWB 84	fGEE 1,06	

Kaufpreis: € 189.000
 T +43 5 0100 - 26334 Obj.-Nr. 966/7578
alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: 3-Zimmer-Wohnung
 Die sanierungsbedürftige Eigentumswohnung liegt in einem Mehrparteienhaus in Zentrumsnähe. Sie verfügt über einen Balkon und ein großzügiges Kellerabteil ist ebenfalls zugehörig.

73,89 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
3. Obergeschoß	HWB 125	fGEE 1,56

Kaufpreis: € 229.000
 T +43 5 0100 - 26275 Obj.-Nr. 966/7900
milovan.knjeginjic@sreal.at



5730 Mittersill: Stadt und Berge
 Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus am Eingang zur Stadt Mittersill. Vom Südbalkon hat man einen Blick über die Dächer der Stadt in die umliegende Bergwelt.

84,5 m ² Nfl.	3 Zimmer	1 Balkon
2. Obergeschoß	Carportstellplatz	HWB 43
fGEE 0,88		

Kaufpreis: € 279.000
 T +43 5 0100 - 26334 Obj.-Nr. 966/7765
alois.nussbaumer@sreal.at



5721 Piesendorf: Gartenromantik
 Das Eckreihenhaus steht in einer Wohnhaussiedlung. Das Haus hat ein schönes Raumkonzept. Der Garten ist wildromantisch und ein Ort zum Entspannen und zum Träumen.

120 m ² Nfl.	317 m ² Grdfl.	4 Zimmer
1 Balkon	1 Terrasse	HWB 72
fGEE 0,95		

Kaufpreis: € 598.000
 T +43 5 0100 - 26334 Obj.-Nr. 966/7795
alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Wohnhaus
 Das Mehrfamilienhaus in Saalfelden liegt westlich des Stadtzentrums. Es verfügt über 3 Wohneinheiten, einen kleinen Garten, Keller und Garage.

401 m ² Grdfl.	3 Wohnungen	Nebengebäude
Keller	Garage	HWB 255
fGEE 2,34		

Kaufpreis: € 650.000
 T +43 5 0100 - 26334 Obj.-Nr. 966/7453
alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Oben
 Hier hat man ein ganzes Stockwerk nur für sich und eine tolle Sicht über Saalfelden. Die 2-Zimmer-Mansardenwohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoß.

49,01 m ² Nfl.	2 Zimmer	3. Obergeschoß
Sichtdachstuhl	Kaminofen	HWB 94
fGEE 1,87		

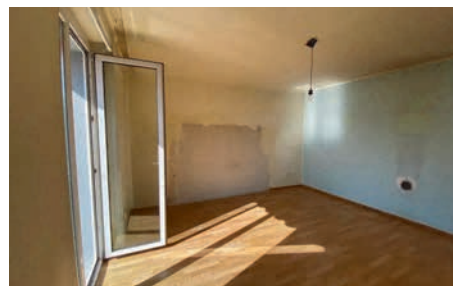
Kaufpreis: € 200.000
 T +43 5 0100 - 26334 Obj.-Nr. 966/7757
alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Westside
 Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses im Westen der Stadt Saalfelden. Es gehört ein PKW-Stellplatz zur Wohnung.

80,85 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
1. Obergeschoß	Kellerabteil	PKW-Stellplatz
HWB 120	fGEE 1,59	

Kaufpreis: € 420.000
 T +43 5 0100 - 26334 Obj.-Nr. 966/7737
alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Wohnung
 Die 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon befindet sich in einer guten Wohnlage. Sie ist sanierungsbedürftig und es ist auch keine Zentralheizung vorhanden. Es gibt ein Kellerabteil.

71,91 m ² Wfl.	3 Zimmer	1 Balkon
2. Obergeschoß	HWB 93	fGEE 1,77

Kaufpreis: € 179.000
 T +43 5 0100 - 26275 Obj.-Nr. 966/7746
milovan.knjeginjic@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Eigentum

Die 4-Zimmer-Wohnung ist für Personen auf der Suche nach großem Platzangebot ein echter Volltreffer. Die Infrastruktur ist hervorragend und die Umgebung für Outdoorbegeisterte ein Traum.

89,95 m² Wfl.	4,5 Zimmer	1 Balkon
1. Obergeschoß	Kellerabteil	PKW-Stellplatz
HWB 63	fGEE 1,40	

Kaufpreis: € 350.000 **Obj.-Nr. 966/7862**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Raumflexibel

Die angebotene Wohnung besteht aus zwei zusammengelegten Wohneinheiten. Damit wurde eine schöne große Wohnung geschaffen, deren Räume flexibel der beabsichtigten Nutzung angepasst werden können.

104,89 m² Wfl.	5,5 Zimmer	2 Balkone
1. Obergeschoß	Stadtlage	PKW-Garage
HWB 116	fGEE 2,48	

Kaufpreis: € 370.000 **Obj.-Nr. 966/7896**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5760 Saalfelden am Steinernen Meer: Ofenbankplatzlerl

In der 4-Zimmer-Wohnung mit Kachelofen und Ofenbankerl kann man es sich richtig gemütlich machen. Eine gute Lage, ein schönes Mehrparteienhaus, ein ruhiger Platz zum Wohnen.

94,16 m² Wfl.	4 Zimmer	1 Balkon
2. Obergeschoß	Kachelofen	Kellerabteil
PKW-Stellplatz	HWB 69	fGEE 1,73

Kaufpreis: € 380.000 **Obj.-Nr. 966/7897**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5751 Maishofen: Bestlage im Naturschutzgebiet beim See

Das zum Verkauf stehende, sehr gepflegte Wohnhaus mit 3 Wohnetagen und Genehmigung zur eigenständigen touristischen Vermietung befindet sich nur ca. 5 Gehminuten vom Zeller See entfernt.

180 m² Nfl.	904 m² Grdfl.	1 Balkon
1 Terrasse	Garage	HWB 239
fGEE 2,46		

Kaufpreis: € 1.100.000 **Obj.-Nr. 966/7571**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: Must See – Zeller See

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Wohnung mit fantastischer Aussicht. Die 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenterrasse und Garten befindet sich an der Hangseite der Stadt.

64,01 m² Wfl.	68,97 m² Garten	2 Zimmer
1 Terrasse	Garten	Kellerabteil
Carportstellplatz	HWB 68	fGEE 0,85

Kaufpreis: € 559.000 **Obj.-Nr. 966/7838**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at



5700 Zell am See: Familienwohnung

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im obersten Stockwerk eines Mehrparteienhauses in Schüttdorf. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Für den PKW stehen Allgemeinstellplätze zur Verfügung.

95,85 m² Wfl.	4 Zimmer	1 Balkon
3. Obergeschoß	Kellerabteil	HWB 111
fGEE 3,23		

Kaufpreis: € 400.000 **Obj.-Nr. 966/7934**
 T +43 5 0100 - 26334 alois.nussbaumer@sreal.at

**Immobilienvermittlung – einfacher,
persönlicher, besser.**

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



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

s REAL Salzburg

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

s REAL St. Johann

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

s REAL Mondsee

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

s REAL Zell am See

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