

WOHNEN

s REAL Immobilien

IMMOBILIENHIGHLIGHTS VORARLBERG

AUSGABE 02/2024

my-sreal.at: Einfach, transparent, digital

Das Online-Immobilienportal für
Käufer:innen und Verkäufer:innen
S. 4

Sanieren: Gewusst wie

Das bringt eine Sanierung für den Immobilienwert
S. 8

s REAL
Immobilien

VORWORT



Christian Hagspiel
Geschäftsführer s REAL Vorarlberg

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

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

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

Christian Hagspiel
Geschäftsführer s REAL Vorarlberg

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.



6850 Dornbirn: Grundstück in Aussichtslage

Sehr sonniges und zentral gelegenes, ca. 678 m² großes Grundstück. Geeignet für die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Diese schöne Aussichtslage bringt Ruhe ins Leben. KP auf Anfrage.

Kontakt: Bruno Ehrhart
Tel. 05 0100 - 26545
bruno.ehrhart@sreal.at

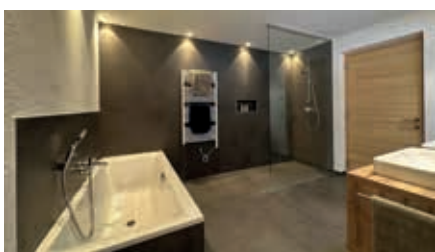




6710 Nenzing: Villa Schatzmann – Stadthaus mit mehreren Einheiten

In 6710 Nenzing befindet sich diese 1908 erbaute und zuletzt 2019 sanierte Villa. Die Vorarlberger Villenarchitektur der Jahrhundertwende verbindet Heimatstil mit Jugendstilelementen. Vier Etagen, ca. 377 m² Wohnfläche, ca. 1.118 m² Grundfläche. HWB 265 kWh/m²a, KP € 1.349.900.

Kontakt: Manuel Schmid
Tel. 05 0100 - 26544
manuel.schmid@sreal.at



6883 Au: Hochwertige 3,5-Zimmer- Gartenwohnung

Moderner Wohnkomfort inmitten einer malerischen Naturlandschaft. Diese Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss der Mühle im charmanten Dorf Au. Ca. 109 m² Wohnnutzfläche, ca. 19 m² Terrassenfläche, ca. 69 m² Gartenfläche. Baujahr 2018, Fernwärme. HWB 29 kWh/m²a, KP € 598.000.

Kontakt: Maximilian Simma
Tel. 05 0100 - 26547
maximilian.simma@sreal.at

INHALT

Highlights	2
my-sreal.at	4
Sanieren	8
Kauf	12
Gewerbe	17

DIE S REAL SERVICES



Verkaufen

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



Vermieten

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



Bewerten

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

IMPRESSUM

Redaktion: Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH, www.sreal.at

Internet: www.sreal.at

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

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

Medieninhaber und Herausgeber:

Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH, Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn, Tel. 05 0100 - 26548

Geschäftsführer: Christian Hagspiel, Mag. Martina Hirsch MBA

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

my-sreal.at

**Einfach,
transparent
und digital**

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

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

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

Die ersten Informationen

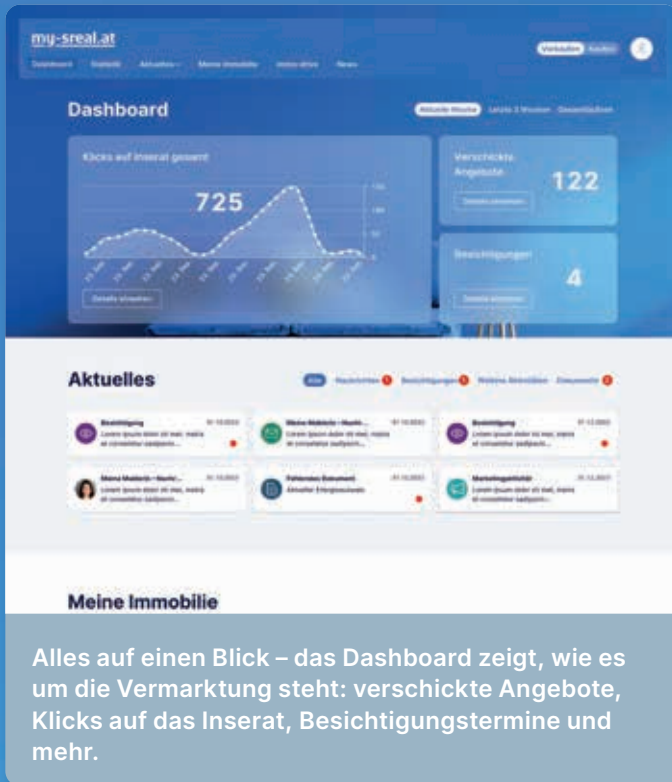
Mit dem Wert seiner eigenen Immobilien setzt man sich dann auseinander, wenn ein Verkauf in Betracht gezogen wird, aber auch bei einer Erbschaft oder Schenkung. Man liest viel über die Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten, weiß aber oft selbst nicht, wie die eigenen vier Wände in Bezug auf den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

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

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

Der ideale Platz für Suchende

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



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

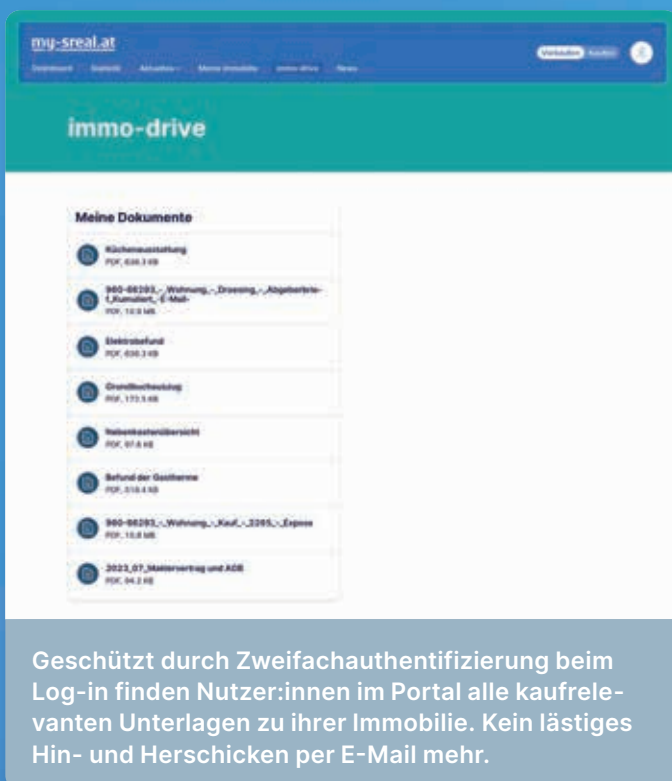
Mit der Marktanalyse und der Wohnwert Light Berechnung finden sich im Portal alle Tools für Sucher:innen, um beim Immobilienerwerb die richtige Entscheidung zu treffen. Ein Marktbericht zu jeder Immobilie mit noch umfangreicheren Daten zur Lage ist bereits in Arbeit und wird bald ebenfalls kostenfrei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

Die Plattform für Verkäufer:innen mit maximaler Transparenz

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

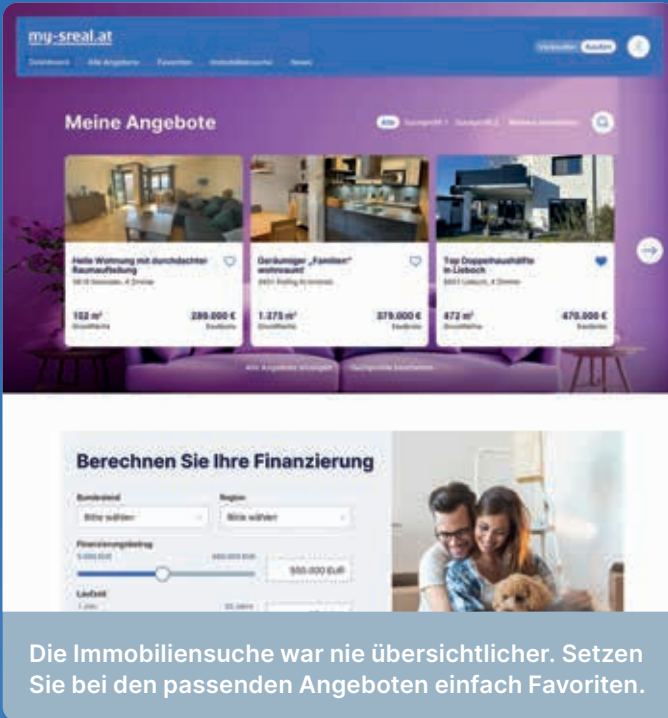


Dank Marktanalyse kennen sich alle aus. Gastronomie top! Bildung so lala? Setzen Sie Ihre Prioritäten bei der Suche.



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

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



The screenshot shows the my-sreal.at website interface. At the top, there's a navigation bar with 'Home', 'Alle Angebote', 'Favoriten', 'Immobilienmarkt', and 'News'. Below this is a section titled 'Meine Angebote' featuring three property cards. Each card includes a photo, a title, location, area, and price. Below the listings is a 'Berechnen Sie Ihre Finanzierung' (Calculate your financing) section with input fields for 'Kaufpreis', 'Zinssatz', and 'Laufzeit', and a slider for 'Finanzierungsbeitrag'. A small image of a family is also visible.

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

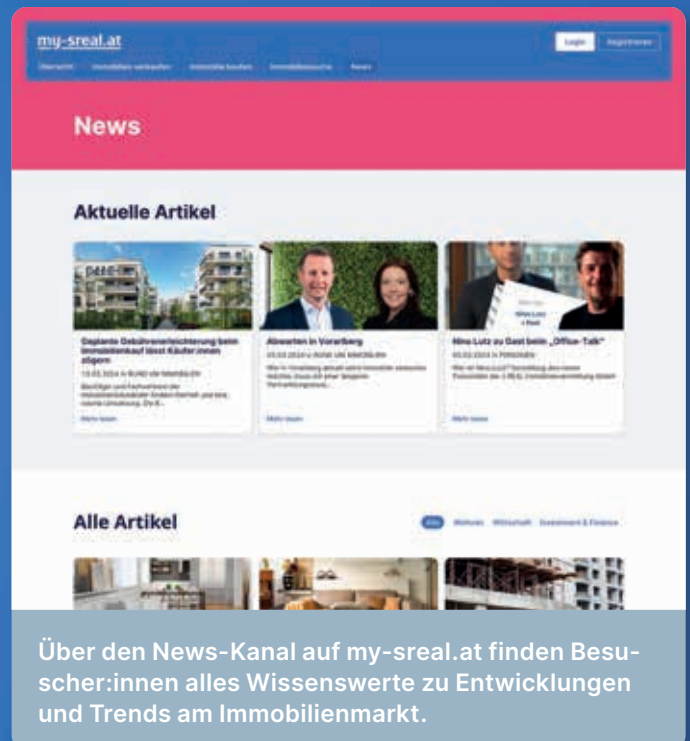
s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch weiß, dass Kund:innen heute einen höheren Anspruch haben: „Sie sind es bei Dienstleistungen gewohnt, Informationen 24/7 digital abrufen zu können, und wollen nicht auf Updates warten müssen.“ Die neuen Möglichkeiten des Portals erweisen sich als die richtige Antwort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

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

Ein digitales Service, das die Makler:in nicht ersetzt

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

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



The screenshot shows the 'News' section of the my-sreal.at website. It features a 'Aktuelle Artikel' (Current Articles) section with three article cards, each with a photo and a title. Below this is an 'Alle Artikel' (All Articles) section with a grid of article thumbnails. A navigation bar at the top includes 'Home', 'Immobilien verkaufen', 'Immobilien kaufen', 'Immobilienmarkt', and 'News'.

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



Richtwert: Für Sanierungen rechnet man im Schnitt mit etwa 1.000 bis 1.200 Euro pro m² Wohnfläche.

Mach's gut, altes Haus!

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



Rechtzeitig handeln

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

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

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

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

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

Wie wirkt sich eine Sanierung auf den Wert aus?

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

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

Variables Ergebnis

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

Welche Sanierungsmaßnahmen haben den größten Input auf den Wert?

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

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

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

WAS PLANEN SIE?

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





KENNEN SIE DEN ...

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

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

Welche Rolle spielt die Energieversorgung für den Wert?

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

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

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



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

Manuela Beck

Die Top-5-Sanierungsmaßnahmen für den Werterhalt:



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



Tausch der Fenster



Thermische Sanierung von Fassade, Kellerdecke und oberster Geschossdecke



Heizkörpertausch



Erneuerung von veralteten Heizsystemen



Sanieren bedeutet investieren

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

Ein Einfamilienhaus in guter Wohnlage in Niederösterreich auf einem 800 m² großen Grundstück. Baujahr: 1967, 30 m² Keller, 80 m² Erdgeschoss, 60 m² ausgebautes Dachgeschoss, Garage mit Lagerraum.

DER UNSANIERTE IST-ZUSTAND

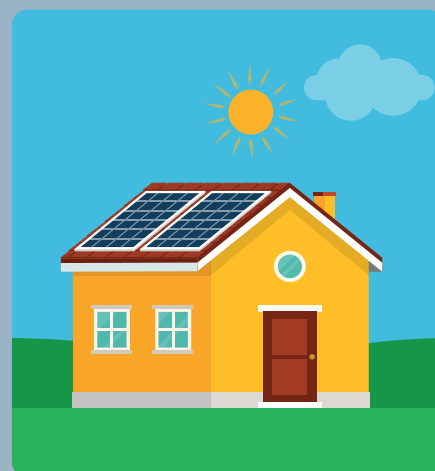
Das Haus wurde seit der Errichtung nicht saniert, ist jedoch trocken und in gepflegtem Zustand. Es hat eine alte Ölheizung und keine Wärmedämmung. **Immobilienwert: rund 220.000 Euro.**

UMFASSENDE SANIERUNG

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

GENERALSANIERUNG

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



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

KAUF



6858 Schwarzach: Fertigteilhaus mit Einliegerwohnung
ca. 567 m² Grundstücksfläche, ca. 202 m² Wohnfläche, Garage, tolle Lage u.v.m.
HWB 83 | fGEE 1,30
Kaufpreis: € 590.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7476
maximilian.simma@sreal.at



6845 Hohenems: Schönes Eckreihenhaus in ruhiger Lage
ca. 109 m² Wohnfläche, ca. 64 m² Terrassenfläche, Kachelofen, zwei Carportabstellplätze, tolle Lage, u.v.m.
HWB 55 | fGEE 0,74
Kaufpreis: € 598.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7479
maximilian.simma@sreal.at



6900 Bregenz: Zinshaus mit 6 Wohnungen
ca. 258 m² Wohnnutzfläche, einmalige Gelegenheit, 6 Wohnungen, Toplage in der Altstadt, u.v.m.
HWB 142 | fGEE 3,45
Kaufpreis: € 600.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7473
maximilian.simma@sreal.at



6900 Bregenz: Penthousewohnung mit toller Aussicht
ca. 105 m² Wohnfläche, ca. 64 m² Terrassenfläche, zentrale Lage, Tiefgaragenparkplatz, u.v.m.
HWB 51 | fGEE 1,79
Kaufpreis: € 750.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7437
maximilian.simma@sreal.at



6867 Schwarzenberg: Klein aber fein
ca. 92 m² Wohnfläche, ca. 70 m² Grundstücksfläche, Garage, Lagerfläche u.v.m.
HWB 185 | fGEE 0,74
Kaufpreis: € 360.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7463
maximilian.simma@sreal.at



6883 Au: Hochwertige 3,5-Zimmer-Gartenwohnung
ca. 109 m² Wohnfläche, ca. 69 m² Gartenfläche, ca. 19 m² Terrassenfläche, idyllische Lage im Bregenzerwald u.v.m.
HWB 29 | fGEE 0,73
Kaufpreis: € 598.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7397
maximilian.simma@sreal.at



6845 Hohenems: Tolles Einfamilienhaus
ca. 302 m² Grundstücksfläche, ca. 118 m² Wohnfläche, Garage, Carport, Außenabstellplätze, u.v.m.
HWB 69 | fGEE 1,08
Kaufpreis: € 545.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7360
maximilian.simma@sreal.at



6900 Bregenz: Eckreihenhaus mit tollem Garten
ca. 101 m² Wohnfläche, ca. 105 m² Kellerfläche, ca. 53 m² Gartenfläche, Tiefgaragenplatz, u.v.m.
HWB 132 | fGEE 1,37
Kaufpreis: € 505.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7377
maximilian.simma@sreal.at



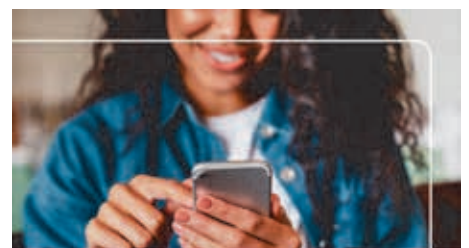
6973 Höchst: 3-Zimmer Maisonettewohnung
ca. 98 m² Nutzfläche, ca. 8,50 m² Balkonfläche, Außenparkplatz, u.v.m.
HWB 51 | fGEE 1,06
Kaufpreis: € 278.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7454
maximilian.simma@sreal.at



6911 Lochau: Traumlage mit Seeblick
ca. 78 m² Wohnfläche, ca. 22 m² Balkon, Lift, traumhafte Aussicht, Keller + Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis, u.v.m.
HWB 76 | fGEE 0,91
Kaufpreis: € 499.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7206
maximilian.simma@sreal.at



6921 Kennelbach: 2-Zimmer-Wohnung
ca. 40 m² Wohnnutzfläche, ca. 39 m² Dachbodenfläche, ca. 8 m² Schuppen, u.v.m.
HWB 225 | fGEE 2,28
Kaufpreis: € 119.000
T +43 5 0100 - 26547
Obj.-Nr. 963/7486
maximilian.simma@sreal.at



SREAL
Immobilien

Alles rund um
Immobilien auf unserem
Instagram-Kanal.



6836 Viktorsberg: Über den Wolken in traumhafter Aussichtslage

ca. 108 m² Wohnfläche, ca. 65 m² Terrasse und ca. 159 m² Privatgartenanteil, exklusive Ausstattung, u.v.m.

HWB 34 | fGEE 0,76

Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7398
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6850 Dornbirn: Dornbirner lieben diese Aussicht - 3,5-Zimmer-Wohnung

ca. 75 m² Wohnfläche, ca. 12 m² Terrasse, Keller, Tiefgaragenplatz, Blick auf den Karren, u.v.m.

HWB 86 | fGEE 1,39

Kaufpreis: € 350.000 | Obj.-Nr. 963/7472
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6850 Dornbirn: Klein, aber mein in sehr schöner und zentraler Lage

ca. 346 m² Grundstücksfläche, ca. 130 m² Wohnfläche, Garten, überdachter Sitzplatz, Teilunterkellert, Garage, u.v.m.

HWB 133 | fGEE 1,63

Kaufpreis: € 560.000 | Obj.-Nr. 963/7475
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6840 Götzis: Reihenhaus mit viel Platz für Ihre Familie!

ca. 277 m² Grundstücksfläche, ca. 127 m² Wohnfläche, Keller, 2 überdachte Abstellplätze, Geräteschuppen, sonnige Lage, u.v.m.

HWB 40 | fGEE 1,26

Kaufpreis: € 550.000 | Obj.-Nr. 963/7410
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6842 Koblach: Platz für ihre Familie

ca. 600 m² Grundstücksfläche, ca. 129 m² Wohnfläche, schöne Terrasse und Gartenzugang, Garage, geräumiger Keller, u.v.m.

HWB 91 | fGEE 1,19

Kaufpreis: € 680.000 | Obj.-Nr. 963/7392
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6845 Hohenems: Zweifamilienhaus auf sehr großem Grundstück

ca. 1.669 m² Grundstücksfläche, ca. 170 m² Wohnfläche, alle Informationen bekommen Sie aus erster Hand, u.v.m.

HWB 148 | fGEE 2,03

Kaufpreis: € 1.500.000 | Obj.-Nr. 963/7436
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6845 Hohenems: Penthouse in ruhiger Lage

ca. 90 m² Wohnfläche, ca. 57 m² Terrasse, ca. 10 m² Keller, Wärmepumpenheizung, 1 Carportplatz, 1 Stellplatz, u.v.m.

HWB 43 | fGEE 0,99

Kaufpreis: € 560.000 | Obj.-Nr. 963/7458
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6858 Schwarzach: Ihr neuer Lieblingsplatz

Schwarzach: ca. 606 m² Grundstücksfläche, ca. 130 m² Wohnfläche, vollständig unterkellert, Garage, Ofen, u.v.m.

HWB 66 | fGEE 1,15

Kaufpreis: € 799.000 | Obj.-Nr. 963/7491
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6858 Schwarzach: Große Freiheit

ca. 1.100 m² Grundstücksfläche, ca. 134 m² Wohnfläche, sonnige Terrasse, Pergola, mehrere Stellplätze, u.v.m.

HWB 81 | fGEE 1,22

Kaufpreis: € 950.000 | Obj.-Nr. 963/7481
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6890 Lustenau: Baugrundstück mit gutem Altbestand

ca. 960 m² Grundstücksfläche, ca. 125 m² Wohnfläche, Balkon, Keller, u.v.m.

HWB 205 | fGEE 2,01

Kaufpreis: € 930.000 | Obj.-Nr. 963/7445
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6850 Dornbirn: Finden Sie zu Ihrer Ruhe

ca. 678 m² Grundstücksfläche, schöne, ruhige und zentrale Lage in Kehlegg, wunderbare Aussicht, alle Infos bekommen Sie aus erster Hand, u.v.m.

Preis auf Anfrage | Obj.-Nr. 963/7216
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at



6921 Kennelbach: Geheimtipp in ruhiger Lage

Kennelbach: ca. 65 m² Wohnfläche, ca. 5 m² Balkon, tolle Infrastruktur, Keller, Parken auf Allgemeinflächen, u.v.m.

HWB 199 | fGEE 2,71

Kaufpreis: € 195.000 | Obj.-Nr. 963/7480
T +43 5 0100 - 26545 | bruno.ehrhart@sreal.at

KAUF



6800 Feldkirch: Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung
 ca. 77 m² Wohnfläche, ca. 9 m² Balkon, Keller,
 Garagenabstellplatz, u.v.m.
 HWB 27 | fGEE 0,52
Kaufpreis: € 459.000 Obj.-Nr. 963/7464
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6800 Feldkirch: Moderne 2-Zimmerwohnung
 ca. 57 m² Wohnfläche, ca. 22 m² Terrasse, ca. 40 m² Garten,
 ca. 7 m² Keller, Tiefgaragenplatz, u.v.m.
 HWB 31 | fGEE 0,73
Kaufpreis: € 350.000 Obj.-Nr. 963/7478
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6800 Feldkirch: Schöne Dachterrassenwohnung
 ca. 100 m² Wohnfläche, ca. 22 m² Terrasse, 4-Zimmer, Keller,
 Carportplatz, u.v.m.
 HWB 57 | fGEE 0,73
Kaufpreis: € 549.000 Obj.-Nr. 963/7322
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6812 Meiningen: Neubau Dachgeschoßwohnung
 ca. 80 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, ca. 28 m² Terrasse,
 Fertigstellung: ca. Herbst 2024, u.v.m.
 HWB 34 | fGEE 0,43
Kaufpreis: € 479.000 Obj.-Nr. 963/7438
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6800 Feldkirch: Kleine 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung
 ca. 49 m² Nutzfläche, ca. 6 m² Loggia, ca. 5 m² Keller,
 Tiefgaragenplatz kann erworben werden, u.v.m.
 HWB 100 | fGEE 1,54
Kaufpreis: € 239.000 Obj.-Nr. 963/7477
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6842 Koblach: Wunderbare 4-Zimmer-Wohnung - Top A07
 ca. 98 m² Wohnfläche, ca. 15 m² Terrasse, ca. 16 m² Balkon,
 Kellerabteil, KFZ-Abstellplatz, u.v.m.
 HWB 29 | fGEE 0,63
Kaufpreis: € 529.900 Obj.-Nr. 963/7423
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6842 Koblach: Charmante 4-Zimmer-Wohnung
 ca. 98 m² Wohnfläche, ca. 26 m² Terrasse, Keller, Carport,
 u.v.m.
 HWB 65 | fGEE 0,76
Kaufpreis: € 460.000 Obj.-Nr. 963/7465
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6871 Hard: Wunderschöne Gartenwohnung
 ca. 78 m² Wohnfläche, ca. 39 m² Garten, ca. 20 m² Terrasse,
 Keller, Tiefgaragenplatz kann dazu gekauft werden, u.v.m.
 HWB 35 | fGEE 0,56
Kaufpreis: € 424.900 Obj.-Nr. 963/7316
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6890 Lustenau: Wunderschönes Mehrfamilienhaus
 ca. 239 m² Wohnfläche, ca. 438 m² Grundstücksfläche,
 zentrale Lage, 3 parifizierte Wohnungen, u.v.m.
 HWB 53 | fGEE 0,77
Kaufpreis: € 1.100.000 Obj.-Nr. 963/7449
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6840 Götzis: Einzigartiges Juwel in Götzis
 ca. 478 m² Grundstücksfläche, ca. 123 m² Wohnfläche,
 atemberaubende Aussicht, einzigartige Bauweise,, u.v.m.
 HWB 231 | fGEE 2,52
Kaufpreis: € 749.900 Obj.-Nr. 963/7439
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6842 Koblach: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung - Top A01
 ca. 60 m² Wohnfläche, ca. 22 m² Terrasse, Keller, KFZ-
 Abstellplatz, bis 19.08.2024 vermietet, u.v.m.
 HWB 29 | fGEE 0,63
Kaufpreis: € 329.900 Obj.-Nr. 963/7420
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at



6708 Brand: Luxusferienwohnung im Erholungsgebiet
 ca. 48 m² Wohnfläche, ca. 13 m² Balkon, Carport,
 hauseigene Sauna, hochwertige Ausstattung, u.v.m.
 HWB 44 | fGEE 0,94
Kaufpreis: € 599.900 Obj.-Nr. 963/7395
 T +43 5 0100 - 26546 fabian.ess@sreal.at

**6830 Rankweil: Ansprechendes Einfamilienhaus**

ca. 660 m² Grundstücksfläche, ca. 130 m² Wohnfläche, 2 Garagen, Bezug nach Absprache möglich, u.v.m.

HWB 329 | fGEE 3,01

Preis auf Anfrage

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7405

rainer.rothmund@sreal.at

**6800 Feldkirch: Stadtreihenhaus mit Charme**

ca. 353 m² Grundstücksfläche, ca. 114 m² Wohnfläche, Doppelgarage, Grenznahe zu Liechtenstein, u.v.m.

HWB 227 | fGEE 2,82

Kaufpreis: € 580.000

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7364

rainer.rothmund@sreal.at

**6800 Feldkirch: Wohnhaus mit 5 Wohnungen**

ca. 282 m² Wohnfläche, ca. 557 m² Grundstücksfläche, Keller, ideal für Anleger, u.v.m.

HWB 158

Preis auf Anfrage

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7453

rainer.rothmund@sreal.at

**6832 Sulz: 3,5 Zimmer-Dachgeschoßwohnung**

ca. 83 m² Wohnfläche, ca. 18 m² Balkon, Keller, Tiefgaragenplatz, Lift, Alarmanlage, u.v.m.

HWB 71 | fGEE 1,40

Kaufpreis: € 365.000

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7157

rainer.rothmund@sreal.at

**6714 Nüziders: Einfamilienhaus auf Traumgrund**

ca. 1.627 m² Grundstücksfläche, ca. 244 m² Wohnfläche, Keller, Doppelgarage, Carport, u.v.m.

HWB 33 | fGEE 0,54

Preis auf Anfrage

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7364

rainer.rothmund@sreal.at

**6800 Feldkirch: 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung**

ca. 102 m² Wohnfläche, ca. 18 m² Wintergarten, Keller, Tiefgaragenplatz, zentrumsnah, u.v.m.

HWB 99 | fGEE 1,24

Kaufpreis: € 445.000

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7209

rainer.rothmund@sreal.at



SREAL
Immobilien

Alles rund um
Immobilien auf unserem
Facebook-Kanal.

**6811 Göfis: Baugrundstück in Aussichtslage**

ca. 1.005 m² Grundstücksfläche, ca. 484 m² Verbaubare Fläche, Hanglage, toller Blick in den Walgau, u.v.m.

Kaufpreis: € 785.500

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7213

rainer.rothmund@sreal.at

**6822 Satteins: Baugrundstück in Top Aussichtslage!**

ca. 1.809 m² Grundstücksfläche, davon sind 245 m² Freifläche-Freihaltegebiet, Hanglage, Altbestand, u.v.m.

Kaufpreis: € 1.537.650

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7391

rainer.rothmund@sreal.at

**6800 Feldkirch: Gepflegte 3-Zimmerwohnung**

ca. 69 m² Wohnfläche, ca. 13 m² Loggia, Keller, nahe Grenze zu Liechtenstein, u.v.m.

HWB 62 | fGEE 1,03

Kaufpreis: € 332.000

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7375

rainer.rothmund@sreal.at

**6700 Bludenz: Renditeobjekt mit vier Wohnungen**

ca. 280 m² Wohnfläche, ca. 347 m² Grundstücksfläche, ruhige und doch zentrale Lage, Kellerabteile, u.v.m.

HWB 91 | fGEE 1,06

Kaufpreis: € 696.000

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7443

rainer.rothmund@sreal.at

**6830 Rankweil: Traumimmobilie in Rankweil!**

ca. 1.210 m² Grundstücksfläche, ca. 262 m² Wohnfläche, ca. 48 m² Terrasse, 8 Zimmer, Doppelgarage, u.v.m.

HWB 60 | fGEE 0,88

Preis auf Anfrage

T +43 5 0100 - 26543

Obj.-Nr. 963/7313

rainer.rothmund@sreal.at

KAUF



6700 Bludenz: Renditeobjekt
 Geschäftsfläche mit Eisdielelkonzzept, mehrere Wohnungen,
 Lage im Zentrum, Lift, u.v.m.
 HWB 176 | fGEE 2,51
 Preis auf Anfrage Obj.-Nr. 963/7406
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6700 Bludenz: 4-Zimmer-Wohnung
 ca. 72 m² Wohnfläche, Loggia, Kellerabteil, Erdgeschoss,
 zentrale Lage, u.v.m.
 HWB 106 | fGEE 1,69
 Kaufpreis: € 228.000 Obj.-Nr. 963/7348
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



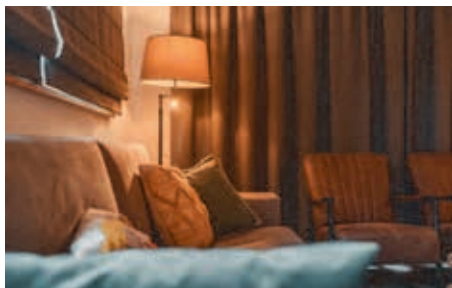
6710 Nenzing: Modernes Doppelhaus mit Pool in Nenzing!
 ca. 195 m² Wohnfläche, ca. 447 m² Grundstücksfläche, Haus
 1: BJ 2020, Haus 2: BJ 2006, 2021 saniert, u.v.m.
 HWB 55 | fGEE 0,44
 Kaufpreis: € 950.000 Obj.-Nr. 963/7215
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6710 Nenzing: Stadthaus mit mehreren Einheiten
 ca. 377 m² Wohnfläche, 1.118 m² Grundstück, Keller,
 genügend Parkmöglichkeiten, u.v.m.
 HWB 265 | fGEE 3,07
 Kaufpreis: € 1.349.900 Obj.-Nr. 963/7441
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6840 Götztis: 2-Zimmerwohnung
 ca. 54 m² Wohnfläche, ca. 5 m² Balkon, Lift, Kellerabteil,
 ruhige Lage, zentrumsnah, u.v.m.
 HWB 43 | fGEE 1,12
 Kaufpreis: € 220.000 Obj.-Nr. 963/7303
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6787 Gargellen: Ihr persönlicher Ferientraum!
 Apartments von 56,5 m² - 60 m² Wohnfläche, Terrasse (auf
 Wunsch mit Sauna), Bergblick, direkt an der Skipiste, u.v.m.
 HWB 53 | fGEE 0,87
 Kaufpreis: € 475.200 Obj.-Nr. 963/6997
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6710 Nenzing: Wohnung in idyllischer Lage
 ca. 74 m² Wohnfläche, Loggia, 3-Zimmer, Kellerabteil, im
 Grünen gelegen, u.v.m.
 HWB 63 | fGEE 1,09
 Kaufpreis: € 269.000 Obj.-Nr. 963/7468
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6751 Außerbraz: Tolles Baugrundstück
 ca. 4.608 m² Grundstücksfläche, aufgrund der besonderen
 Lage - zusätzliche Möglichkeit einer Zweitwohnsitz/
 Feriennutzung, u.v.m.
 Kaufpreis: € 2.200.000 Obj.-Nr. 963/7259
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6850 Dornbirn: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
 ca. 205 m² Wohnfläche, Grundstück mit ca. 526 m², große
 Terrasse, Garage, Garten, Balkon, Einliegerwohnung, u.v.m.
 HWB 108 | fGEE 2,03
 Kaufpreis: € 1.100.000 Obj.-Nr. 963/7434
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6840 Götztis: Doppelstöckige Wohnung in Toplage
 ca. 133 m² Wohnfläche, Wintergarten, ca. 25 m² große
 Dachterrasse, Kellerabteil, u.v.m.
 HWB 69 | fGEE 0,93
 Kaufpreis: € 498.000 Obj.-Nr. 963/7447
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at



6830 Rankweil: 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage
 ca. 86 m² Wohnfläche, ca. 23 m² Terrasse, 3-Zimmer,
 Kellerabteil, Tiefgaragenplatz kann dazu gemietet werden,
 u.v.m.
 HWB 87 | fGEE 1
 Kaufpreis: € 359.000 Obj.-Nr. 963/7276
 T +43 5 0100 - 26544 manuel.schmid@sreal.at

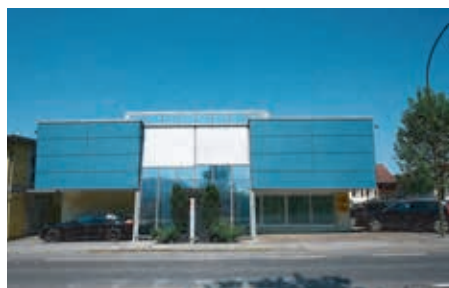


Alles rund um Immobilien auf unserem LinkedIn-Kanal.

Hier bekommen Sie hilfreiche Tipps & Tricks.



6900 Bregenz: Großes Geschäftslokal in Frequenzlage
 ca. 520 m² Fläche, hoch frequentierte Lage mit hoher Sichtbarkeit, zahlreiche Parkmöglichkeiten vor dem Geschäft u.v.m.
 HWB 45 | fGEE 1
 Kaufpreis: € 1.299.000
 T +43 5 0100 - 26547
 Obj.-Nr. 963/7446
 maximilian.simma@sreal.at



6845 Hohenems: Startklar für Ihr Business
 ca. 174 m² Bürofläche, 5 Büroräume, Besprechungsraum, Klimaanlage, Parkmöglichkeit vor dem Haus, Coworking, u.v.m.
 HWB 81 | fGEE 1,18
 Kaufpreis: € 449.000
 T +43 5 0100 - 26545
 Obj.-Nr. 963/7382
 bruno.ehrhart@sreal.at



6890 Lustenau: Moderne, variable Büroräume
 ca. 55 m² bis zu 250 m²; auf neuestem technischen Stand, flexibel ausgeführt, viele Extras, u.v.m.
 HWB 99 | fGEE 1,50
 Preis auf Anfrage
 T +43 5 0100 - 26546
 Obj.-Nr. 963/7320
 fabian.ess@sreal.at



6900 Bregenz: Büro-/Praxisfläche zu vermieten
 ca. 132 m² Nutzfläche, ca. 14 m² Kellerfläche, 2 Tiefgaragenparkplätze u.v.m.
 HWB 54 | fGEE 1,12
 Gesamtmiete: € 2.071,75
 T +43 5 0100 - 26547
 Obj.-Nr. 963/7414
 maximilian.simma@sreal.at



Ihr **GEWERBE** Newsletter für Sie.



6850 Dornbirn: Schöne Büroräumlichkeit
 ca. 90 m² Nutzfläche, kleine Küche, WC, Lager, Parkmöglichkeit vor dem Haus, u.v.m.
 HWB 60 | fGEE 0,72
 Gesamtmiete: € 1.621,95
 T +43 5 0100 - 26542
 Obj.-Nr. 963/7482
 ulrike.manzl@sreal.at



Bruno Ehrhart



Fabian Franz Ess



Christian Hagspiel



Ulrike Manzl



Rainer Rothmund



Manuel Schmid



Maximilian Simma



S REAL
Immobilien

Welche Immobilie passt zu Ihnen?

Finden Sie es heraus!
sreal.at

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

s REAL Dornbirn

Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Bludenz

Sparkassenplatz 1, 6700 Bludenz
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Bregenz

Sparkassenplatz 1, 6900 Bregenz
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Feldkirch

Ringstraße 23, 6830 Rankweil
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Feldkirch

Hauptstraße 13, 6840 Götzis
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at