

IMMOBILIEN Spiegel

Spiegelfeld
IMMOBILIEN

DAS MAGAZIN Exklusive Wohn- und Ferienimmobilien, Schlösser, Forstbetriebe, Büro- und Handelsflächen, Betriebs- und Investmentobjekte. Ein Auszug aus dem aktuellen Angebot von Spiegelfeld Immobilien.

September 2019

Am Hafen

NEUSIEDL AM SEE

Seehäuser vor den Toren Wiens



„Wir nehmen uns Zeit
für Ihre Fragen“

KR Georg Spiegelfeld, MRICS, REV Allg. beeideter
und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für
das Immobilienwesen

Moderne Architekten - Wohnungen



EXKLUSIVES WOHNEN

Das Fundament des Projektes Bernreiterplatz ist die gründliche architektonische Planung mit dem Ziel, wertbeständigen Wohnraum zu schaffen, wobei die Flächen großzügig ausgelegt wurden, um ein Maximum an Wohnkomfort zu erreichen.

Das Objekt umfasst acht Reihenhäuser (91–128 m²) mit eigenem Garten sowie zehn Wohnungen (73–107 m²) davon drei eingeschossige Gartenwohnungen, vier Regelgeschosswohnungen mit Balkon und drei großzügige Maisonette-Wohnungen mit mehreren Terrassen. Der Bernreiterplatz – mitten in Alt-Jedlersdorf gelegen – ist eine besonders familienfreundliche Wohngegend mit ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



Nähere Informationen:
Sabrina Ritter
Spiegelfeld Immobilien GmbH
Tel. +43 1 513 23 13 - 20
sabrina.ritter@spiegelfeld.eu

Wir schätzen Werte.

Foto: © Marek Kropp



KR Georg Spiegelfeld, MRICS, REV Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen

Sehr geehrte Leserinnen und Leser, wir freuen uns, Ihnen unser neues Magazin, den Immobilien Spiegel, präsentieren zu dürfen. Einige von Ihnen werden sich fragen, was ist neu? Den Immobilien Spiegel kenne ich doch bereits. Das ist bis zu einem gewissen Maß richtig, aber eben doch nicht ganz.

Bis jetzt hatten wir einen Newsletter und ein Magazin. Der Newsletter wurde bis jetzt dreimal im Jahr der Presse beigelegt, um Ihnen eine Auswahl der neuesten Objekte aus unserem breiten Angebot zu präsentieren. Ebenso mehrmals im Jahr haben wir unseren Newsletter um redaktionelle Beiträge erweitert – zu Themen rund um unser Portfolio und generell über Immobilien und Wohnen, die Sie vielleicht interessieren könnten. Dieses Magazin haben wir an unsere Stammkunden, sinngemäß im Abo, versendet.

Nun haben wir unsere beiden Printprodukte verschmolzen. Das heißt, es gibt jetzt nur noch den Immobilien Spiegel in einer Auflage von über 50.000 Stück mehrmals im Jahr als Beilage in der Presse und zugleich im Versand an unsere Abonnenten. Wenn Sie das Magazin aufschlagen, werden Sie sehen, dass uns nicht nur das Immobilienangebot, sondern auch eine thematische Breite wichtig ist. So beschäftigen wir uns durchaus mit schwergewichtigen Themen und haben ebenso luftig-leichtes Lifestyliges für Sie im Angebot.

In der ersten Story berichten wir über den Herbsttrend, der in Richtung flauschige Stoffe geht. Dazu haben wir noch trendige Öfen für kalte Winterabende. Ein Stück weiter haben wir ein Interview

mit unserem Bewertungs-Spezialisten Dr. Max Wohlgemuth und natürlich sind wir stolz darauf zu zeigen, was wir so alles können. Wie schon unser Claim sagt: Wir schätzen Werte. Das Interview skizziert, wie Bewertung funktioniert und wir sprechen an, dass Bewertung viel öfter Sinn macht als im ersten Moment gedacht.

Auf den nachfolgenden Seiten berichten wir über die neuen Arbeits- und Bürotrends und passend zu dem Thema Work-Life-Balance bringen wir eine Geschichte über alte Objekte zum Wohnen, Leben und Selberrenovieren. Den Abschluss macht ein Neusiedler-See-Guide, als kleine Inspiration für ein paar Herbstausflüge rund um das Meer der Wiener mit seinen wunderbaren Kulturgütern, Restaurants, Hotels usw.

Vielleicht ist auch die eine oder andere Geschichte für Sie dabei. Und um keinen falschen Eindruck zu erwecken, unsere Objekte zwischen den Storys sind nur ein kleiner Teil unseres Angebotes, gewissermaßen die Spitze des Eisberges, denn über unsere Netzwerke arbeiten wir mit vielen Kollegen in ganz Österreich erfolgreich zusammen und können Ihnen so fast jeden Immobilienwunsch erfüllen. Fragen Sie uns, wir nehmen uns gerne Zeit für Ihre Wünsche oder auch, um Sie bei Ihren Sorgen zu beraten.

In jedem Fall wünschen wir Ihnen viel Vergnügen mit unserem neuen Magazin und freuen uns auf Ihr Feedback.

KR Georg Spiegelfeld, MRICS, REV

Kontaktieren Sie uns:

Spiegelfeld Immobilien GmbH Stubenring 20 1010 Wien Tel. +43 1 513 23 13 Fax DW 23 office@spiegelfeld.eu www.spiegelfeld.eu

Flauschangriff

Vorhänge, Überwürfe und Kissen sind wieder da – und selbst der Teppichflor ist hoch wie nie. Über die neue Gemütlichkeit.

Wie wichtig ein bestimmter Teil unseres Zuhauses ist, erschließt sich ja manchmal erst, wenn eine Redensart daherkommt und uns etwa wünscht, „nie den Boden unter den Füßen zu verlieren“. In den allermeisten Fällen ist der Spruch ungefähr so buchstäblich zu nehmen wie die Angst der Gallier, der Himmel könne ihnen auf den Kopf fallen. Also: eher nicht. Heutzutage wird ja in der Regel doch schon recht beständig gebaut, einstürzende Neubauten sind uns eigentlich nur noch aus der Popkultur bekannt. Vielmehr als eine mechanische Stabilität fordern turbulente Zeiten aber den emotionalen Halt. Einen hohen Stand haben da natürlich umschmeichelnde Textilien. Und tatsächlich: Hochfloriger als in dieser Saison waren Teppiche schon lange nicht. Aber nicht nur

unter den Füßen wird es jetzt wieder wunderbar weich. Auch Sofas und Sessel – etwa aus der neuen Kollektion der österreichischen Traditions-Möbelwerkstatt Wittmann – glänzen mit samtigen Bezügen.

seit Jahrzehnten etabliert sind. Zu finden sind solche Textilien mit Tradition etwa bei Backhausen. Im Archiv des Unternehmens mit Sitz im Waldviertel lagern über 3.500 Original-Entwürfe aus der Zeit des Jugendstils

Muster und Strukturen? Geben Sie Stoff! Hauptsache, es wird nicht mit der neuen Gemütlichkeit geheizt.

Wenn es um Muster und Strukturen geht, darf 2020 ordentlich Stoff gegeben werden – auf Stühlen, Vorhängen, Decken und natürlich auch auf Kissen. Hauptsache, es wird nicht mit der neuen Wohnlichkeit geheizt. Wer in dieser Hinsicht Trends nicht traut und lieber auf Nummer sicher gehen möchte, setzt einfach auf Designs, die

und der Wiener Werkstätte – unter anderem von Josef Hoffmann oder Koloman Moser – und noch mehr als doppelt so viele weitere Muster. Unverkennbare Markenzeichen der Interiorstoffe von Italiens Design-Papst Giorgio Armani hingegen sind Art-déco-Elemente, die von ihm so verehrte japanische Bildsprache, Tierprints sowie zeitlose Gittermuster – und das alles am besten in sanften, abgetönten „Nicht-Farben“ wie Sand oder Crème. Merke: Altbewährt heißt längst nicht altmodisch.

SPANNENDE ENTSPANNUNG Fernsehen? Schnee von gestern! Wenn es im Kamin oder im Ofen flackert und knackt, schauen Menschen lieber fasziniert ins Feuerspiel.



- 1 In Handarbeit werden die Kacheln „Tapetenmuster“ hergestellt. www.sommerhuber.com
- 2 Ein „clou Xtra“: Bullauge, ovaler Korpus und ein eleganter Griff aus Nussholz. www.austroflamm.com
- 3 Der Ofen „FF07“ glänzt mit handgemachten „Soap“-Kacheln in Honig. www.kaufmann-keramik.de



GEMÜTLICHE EXPERTEN

- **FEUERHAUS** Stilvolle Feuerstellen für das Haus, aber auch für Garten oder Terrasse. www.feuerhaus.at
- **VIKTOR STEINWENDER** Das Einrichtungshaus zählt seit 1923 zu den exklusivsten Adressen für Einrichtung und bietet neben Möbeln und Wohnaccessoires auch luxuriöse Stoffe. www.viktorsteinwender.at
- **RAHIMI & RAHIMI** Die legendären Schauräume im Palais Szechenyi zeigen auf vier Stockwerken Läufer, Kelims, Klassiker und moderne Designs. www.rahimi.at
- **HABARI** Ausgesuchte Decken, Pölster, Teppiche – und ein ganzer Keller voller Stoffe aus Afrika, Asien und Europa. www.habari.at

Wow für Wände

Die Tapeten, die in Zusammenarbeit von Armani Casa und Rubelli entstanden sind, sehen aus wie feinste Haute-Couture-Kleider. www.armani.com



Perfekter Begleiter

Dank sanfter Töne halten sich die Decken von Fritz Hansen im Hintergrund und haben durch ihren Kaschmiranteil einen Kuschelfaktor deluxe. www.fritzhanzen.com



Ich bin eine Insel

Das knuffelige „Vuelta Lounge Island“ von Wittmann ist samtiges Sofa und gespiegelte Chaiselongue zugleich. www.wittmann.at



Mustergültig

Die schöne „Koloman Moser Jubiläums Edition“ von Backhausen erinnert an den Mitbegründer der Wiener Werkstätte. www.backhausen.com



Zarter Klassiker

Die Decke von ferm Living ist aus flauschigem Baumwoll-Lammwolle-Mix gewebt und zeigt ganz zart einen aktualisierten Klassiker: das traditionelle Fischgrätenmuster. www.fermliving.com



Auf dem Kopf stehen

Der flauschige Teppich „Oscar“ von Rug Society zeigt ein Motiv des antiken Griechenlands, handgeknüpft im kubistischen Design. www.rugsociety.eu



Attraktiv. Die geräumige Villa in Bestlage des 19. Bezirkes wurde 2004 aufwendig renoviert und besticht durch ihren Charme und ihren Komfort

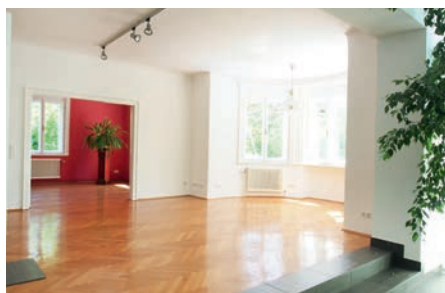
Klassisch, modern, komfortabel

Wunderbare Familienvilla. Eine historische Substanz aus den 30er-Jahren, schrittweise modernisiert – das macht den besonderen Charme dieser geräumigen Villa in Bestlage des 19. Bezirkes aus. Im Erdgeschoss finden wir einen großzügigen Wohnbereich mit Wintergarten. Hier befindet sich auch die zentral angelegte Küche, die auf Wunsch auch abgetrennt werden kann. Direkt angrenzend liegen Speise- und Wohnzimmer. Vom Erdgeschoss gelangt man direkt in den Garten sowie weiter zum Pool. Eine Garderobe sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Die Obergeschosse sind der Rückzugsort der Familie. Sowohl im 1. Stock als auch im 2. Stock befinden sich jeweils zwei Schlafzimmer mit einem Bad. Weiters gibt es ein vollwertiges Zimmer im Untergeschoss. Durch die Hanglage des Gartens hat auch dieser Bereich normale Fenster. Da auch eine Dusche und ein WC vorhanden sind ist die Nutzung als Gästezimmer, Einliegerwohnung oder auch Arbeitsbereich möglich.

Im Souterrain befinden sich der Heizraum, die Technik des Pools sowie eine Werkstatt mit direktem Ausgang in den Garten, so wird die Funktionalität des Hauses einmal mehr unterstrichen. Das zeigt sich auch in der Solaranlage für Heizung von Pool und Warm-

wasser, die 2009 installiert wurde. Das Gebäude wurde 2004 großzügig renoviert und auch der Wintergarten angebaut – es befindet sich in sehr gutem Zustand. Die charmante Villa liegt in absoluter Ruhelage und ist zugleich gut angebunden. In der nächsten Umgebung, nur 15 Gehminuten entfernt, findet man eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in Grinzing oder Sievering.



WOHNFLÄCHE 300 m²

GRUNDSTÜCK 678 m²

AUSSTATTUNG Großzügiger Wohnbereich mit Wohnzimmer, zentraler Küche, Speisezimmer, Wintergarten. 4 Zimmer mit 2 Bädern sowie ein Zimmer mit Bad im Souterrain. Garten mit Pool, der direkt an den Wohnbereich angrenzt. Werkstatt mit Ausgang zum Garten



Altbau 1080 WIEN* KAUF**Prachtvoller Altbau**

Die großzügig angelegte Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) in einem prachtvollen Gründerzeithaus. Sie wurde komplett saniert und besteht aus einem herrlichen Salon, einer Wohnküche sowie einem großen Schlafzimmer – und ist in den absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet. Bei der Renovierung wurden alte Elemente wie Doppel-flügeltüren und Parkettböden sowie Stuckdecken erhalten.

WOHNFLÄCHE 100 m²**AUSSTATTUNG** 2 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC, Gasetagenheizung**DR. ANDREA MITTERMAYR**

WOHNIMMOBILIEN

Tel. +43 1 513 23 13 - 13
andrea.mittermayr@spiegelfeld.eu**Dachgeschoß 1190 WIEN* KAUF****Mit Blick über Wien**

Die luxuriöse Wohnung umfasst einen großzügigen Wohnbereich mit Küche und direktem Ausgang auf die Terrasse, drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Das gesamte Haus – Fassade, Lift, Stiegenhaus – wird derzeit hochwertig renoviert.

Seehäuser BGLD/NEUSIEDL* KAUF**Seehäuser in Neusiedl am See**

Das Seehaus Premium verfügt über 293 m² Gesamtnutzfläche, inkl. Terrassen und Garten, einen großen Wohn-Ess-Bereich, drei Schlafzimmer, drei Bäder u.v.m. (weitere Infos zum Projekt siehe Seite 23).

Neubau 1190 WIEN KAUF**Grünlage beim Cobenzl**

Die Wohnung in dem 2006 neu errichteten Haus ist absolut ruhig gelegen und mit dem Lift direkt erreichbar. Über den Vorraum betritt man den Wohnbereich mit direktem Ausgang auf eine sonnige Terrasse mit Grünblick! Die zwei Schlafzimmer sind mit einem Bad verbunden. Ein Gemeinschaftsgarten steht zur Verfügung, ein Autoabstellplatz kann zusätzlich erworben werden. HWB 50 kWh/m²a

WOHNFLÄCHE 93 m²**AUSSTATTUNG** Terrasse, 2 Schlafzimmer, Gemeinschaftsgarten

Dachwohnung **1090 WIEN** MIETE**84 m²**

Charmantes Dachgeschoss

Diese möblierte Dachgeschosswohnung in einem komplett sanierten Althaus besteht aus einem offenen Wohnbereich mit integrierter Küche und zwei Schlafzimmern samt Bädern. HWB 33,73 kWh/m²a

Neubau **1210 WIEN** MIETE

Exklusives Wohnprojekt

Jedes Reihenhauses, jede Wohnung und jede Maisonette wurde von einem renommierten Wiener Architekturbüro individuell entworfen und dem aktuellen Stand der Technik entsprechend ausgestattet. Es sind auch große Flächen für Einlagerungsräume, Fahrrad- wie auch Kinderwagenräume vorhanden. Im Hof befinden sich Abstellplätze. Lage und Infrastruktur mitten in Alt-Jedlersdorf können als besonders familienfreundlich bezeichnet werden.

HWB 33,47 kWh/m²a

8 REIHENHÄUSER 91 m² – 128 m²**10 WOHNUNGEN** 73 m² – 107 m²**Altbauwohnung** **1010 WIEN** MIETE**148 m² – 179 m²**

Prächtige Altbauwohnungen

Zwei exklusive Wohneinheiten im vierten Geschoss sowie zwei Dachgeschosswohnungen (148 m² – 179 m²) mit großzügigen Terrassenflächen. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine Kochinsel, ausgestattet mit exklusiven Geräten. HWB 91,85 kWh/m²a

Altbau **1030 WIEN*** MIETE

Herrschaftlich, repräsentativ

Die herrschaftliche Wohnung im exklusiven Botschaftsviertel rund um die Reisnerstraße befindet sich im zweiten Stock und ist aufgrund der Himmelsausrichtung besonders lichtdurchflutet und hell. Mit drei großzügigen Wohn- bzw. Speisesalons, einer komplett ausgestatteten Küche, vier Schlafzimmern, zwei Bädern, drei Toiletten, einer Garderobe und diversen Nebenräumen ist dieses Wohnobjekt zugleich wohnlich wie repräsentativ.

WOHNFLÄCHE 260 m²**AUSSTATTUNG** 3 Wohn- bzw. Speisesalons, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder

Dachwohnung 1190 WIEN / GRINZINGER ALLEE MIETE

Großzügiger Grundriss. Ein exklusives Dachgeschoss mit top ausgestatteter Wohnküche, drei Schlafzimmern, zwei Bädern sowie einer Terrasse mit 360-Grad-Blick

360°
RUNDGANG!

SABRINA RITTER

WOHNIMMOBILIEN

Tel. +43 1 513 23 13 - 20
+43 677 620 401 48
sabrina.ritter@spiegelfeld.eu



Dachgeschoss mit Terrassen und Grünblick

Das weitläufige Dachgeschoss mit Lift direkt in die Wohnung wurde 2016 neu adaptiert. Der großzügige Grundriss überzeugt mit einer komplett ausgestatteten Wohnküche, drei Schlafzimmern und zwei Bädern. Eine Terrasse eröffnet einen 360-Grad-Ausblick auf Stadt und Umgebung. Eine Fußbodenheizung sowie eine Wandkühlung unterstreichen den Komfort dieser Wohnung. Zwischen Sievering und Grinzing liegt die Wohnung nahe der Stadt und mitten im Grünen. HWB 204 kWh/m²a

WOHNFLÄCHE 164 m²

AUSSTATTUNG Wohnküche,
3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Terrassen

Zinshausanteil 1020 WIEN* KAUF

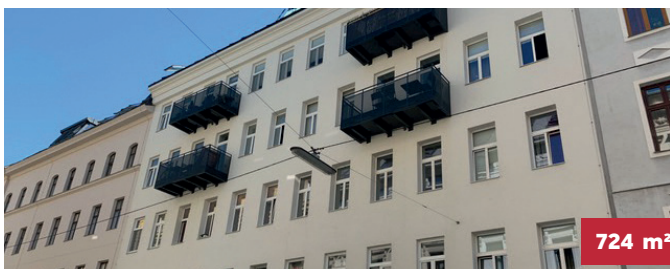
2.018 m²

Der Mehrheitsanteil des Mitten im trendigen 2. Bezirk, zwischen Donaukanal und Praterstern gelegenen Zinshauses, umfasst mit 21 Wohnungen über 2.000 m².

MICHAEL GRABNER, CIPS

INVESTMENT / ZINSHÄUSER

Tel. +43 1 513 23 13
michael.grabner@spiegelfeld.eu

**Zinshausanteil 1020 WIEN* KAUF**

724 m²

Elf Wohnungen umfasst das parifizierte Wohnungseigentumspaket (rund 30 Prozent) nahe dem Volkertmarkt. Durch die Altmietstruktur ist ein enormes Potenzial zur Ertragssteigerung gegeben.

Zinshausanteil 1060 WIEN* KAUF

1.347 m²

Attraktives Gründerzeithaus

Der parifizierte Zinshaus-Mehrheitsanteil in unmittelbarer Nähe zum Naschmarkt sowie der U4 umfasst mit zwölf Wohnungen und zwei Geschäftslokalen eine Nutzfläche von 1.347 m². Eine kleine Wohnung steht leer – starkes Ertragssteigerungspotenzial.

„Besser bewertet“

Wofür benötigt man eine Immobilienbewertung? Max Wohlgemuth spricht im Interview über die Vorteile und Notwendigkeit von Bewertungen, welche Kriterien wichtig sind und weshalb Erfahrung unverzichtbar ist.

Herr Wohlgemuth, ich habe eine Immobilie und will sie verkaufen. Weshalb sollte ich eine Bewertung machen lassen – den Preis regelt doch ohnehin der Markt?

Max Wohlgemuth: Natürlich kann ein Verkäufer den Preis selbst bestimmen. Um jedoch nicht am Markt vorbei zu arbeiten, ist eine Bewertung sinnvoll. Man weiß dann, dass man nicht unter Wert verkaufen wird oder umgekehrt einen überbewerteten Ladenhüter anbietet.

Macht es auch für einen Käufer Sinn eine Bewertung durchführen zu lassen?

Ja, prinzipiell ist eine solche Bewertung bei jedem Immobilienkauf ratsam. Das gibt Sicher-

darum, eine unvoreingenommene, neutrale Einschätzung zu erhalten, etwa bei innerfamiliären Aufteilungen. Auch für steuerliche Zwecke oder bei der Belastung mit Pfandrechten sind Bewertungen erforderlich. Weiters werden im Zuge von gerichtlichen Auseinandersetzungen Bewertungen durch Sachverständige beauftragt. Darüber hinaus kann eine Bewertung noch Potenziale aufzeigen – wie beispielsweise die Ausbaumöglichkeiten von Grundstücken wie auch Dachböden.

Wie entwickelt sich die Nachfrage nach Bewertungen?

Die Nachfrage steigt kontinuierlich. Der Grund ist klar: Die Veranlagung in Immobilien ist vor dem Hintergrund der niedrigen Zinsen derzeit

welche Kriterien sind für die Bewertung tatsächlich wichtig?

Es kommt nicht auf subjektive Werte an, sondern auf objektive Fakten. Zu berücksichtigen sind bei einer Bewertung unter anderem Ertrag, Lage, Architektur, Zustand, Größe sowie auch Konfiguration, Ausstattung, Belichtung und weitere individuelle Parameter wie Situierung einer Wohnung innerhalb des Wohnhauses, also beispielsweise das Stockwerk. Dazu kommen je nach Objektart viele weitere Details.

Gibt es bestimmte Methoden für eine Bewertung?

In Österreich wird laut Liegenschaftsbewertungsgesetz prinzipiell zwischen Ertragswert-, Vergleichswert- und Sachwertverfahren unterschieden. Es gibt jedoch auch andere Methoden wie die Bauträgerkalkulation oder das Discounted Cashflow-Verfahren. Welche zur Anwendung kommt, hängt von der jeweiligen Objektart ab.

Wie lange dauert eine Bewertung?

Je nach Objekt und Verfügbarkeit von Unterlagen durchschnittlich zwischen sieben und zehn Tagen. In dringenden Fällen kann es auch schon mal schneller gehen.

Können Sie Immobilien sozusagen aus der Ferne einschätzen oder muss das Objekt selbst stets besichtigt werden?

Ohne Besichtigung ist eine seriöse Bewertung nicht möglich. Aber je mehr Unterlagen verfügbar sind, desto rascher kann die Be-

„Eine Bewertung kann Potenziale aufzeigen – wie beispielsweise für die Ausbaumöglichkeiten von Grundstücken wie auch Dachböden.“

Max Wohlgemuth, Spiegelfeld & Wohlgemuth OG

heit, ob der Preis auch wirklich in Ordnung ist. Weiters benötigt im Falle einer Finanzierung auch die Bank eine Bewertung, die von einem unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird.

Gibt es außer einem Verkauf weitere Anlässe, die für eine Bewertung sprechen?

Auch bei Erbschaften und Schenkungen ist es gut zu wissen, dass ein fachkundiger Dritter die Immobilie bewertet hat. Es geht

besonders attraktiv. Es gibt im Moment recht wenige Alternativen für eine gute Investition. Das rückt Immobilien in den Fokus. Das gilt für Private, Banken sowie institutionelle Anleger wie z.B. Immobilienfonds. Das Bewusstsein für die Bedeutung von Bewertungen ist in den vergangenen Jahren in Österreich insgesamt stark gestiegen.

Jeder Immobilienbesitzer glaubt zu wissen, welche Faktoren eine Rolle spielen. Aber



wertung erstellt werden. Doch auf die Erfahrung und die Expertise der Experten kann nicht verzichtet werden. Das wissen auch die Banken, die nur bestimmten Sachverständigen vertrauen. Wir sind Vertrauensgutachter für die meisten Banken.

Vielfach werden Bewertungen über Onlineplattformen angeboten. Ist das sinnvoll?

Solche Bewertungen sind problematisch, denn kein Programm kann das Know-how des Experten ersetzen und die besonderen Merkmale eines Objektes erfassen. So kann es

schon zu massiven Abweichungen kommen.

Auf welche Qualifikationen sollte man bei der Auswahl eines Bewerters achten.

In Österreich wird der gerichtlich beeidete Sachverständige als höchste Qualifikation angesehen. Weiters gibt es international anerkannte Qualitätssicherungs-Standards wie beispielsweise eine Mitgliedschaft bei der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) oder TEGoVA. Wenn man sich bei der Auswahl seines Bewerters danach orientiert, erhält man mit Sicherheit ein hochwertiges Gutachten.

Max Wohlgemuth hat das Unternehmen Spiegelfeld & Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen mitaufgebaut: „Eine Bewertung macht jedenfalls Sinn, wenn man wissen will, wie viel das eigene Objekt wirklich wert ist. Dann kann man einschätzen, welche Potenziale man hat.“

ZUR PERSON:

Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS, ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen, Chartered Surveyor und Immobilienreuhändler.

Das Büro der Zukunft

Zukunftsforscher Tristan Horx und Office-Experte Harald Rank von Spiegelfeld Immobilien geben einen Ausblick, wie der Arbeitsort im Jahr 2035 aussehen könnte ...

Das Büro der Zukunft ist definitiv nicht mehr nur an einem Ort angesiedelt, wir werden mobiler. Es wird mehr Transiträume und Third Places geben, das sind etwa Hotels, die langsam realisieren, dass sie für viele auch Arbeitsstätten sind und sich danach neu ausrichten“, so Trendforscher Tristan Horx, der sich am Zukunftsinstitut Österreich intensiv mit den Entwicklungen in den Bereichen Digitalisierung, Lifestyle, Globalisierung und Generationenwandel beschäftigt.

Feierabend? Nein danke!

Der wesentliche Punkt heißt: Flexibilität. Großraum, Kabine, Konferenzraum? Moderne Büros sind alles in einem. Stimmungsabhängig können die Mitarbeiter ihre Umgebung mit modularen Möbeln, tragbaren Wänden und abnehmbaren Pinnwänden

anpassen und so (nachweislich!) ihren Erfindungsreichtum steigern. Und weil man mittlerweile auch weiß, dass Menschen nicht über längere Zeit hin produktiv sein können, plädiert Horx auch dafür, einen Arbeitsalltag zu schaffen, der verhindert, dass jemand vier Stunden am Stück einfach nur an einem Ort vor dem Rechner verbringt. Auch hier können bauliche Maßnahmen wirken.

Google beherbergt in seinem Londoner Headquarter etwa einen Basketballplatz, Red Bull in Santa Monica eine gigantische Skateboard-Rampe. In den kalifornischen Pixar Studios tanken die Beschäftigten bei Billard, Tischtennis oder im konzerneigenen Schwimmbad Energie. „Ich habe in der Schweiz das Büro von Webrepublic besucht, bei dem jedem Hipster das Wasser im Mund zusammenläuft: Ein Meetingraum besteht etwa aus einem Bällebad wie im Ikea-Små-

land“, erzählt Horx und schwärmt weiter: „Dann gibt es einen Star-Wars-Raum und ein Setup mit einer Playstation, falls jemandem langweilig wird. In einem anderen Stockwerk kann man Minigolf spielen, und als Raum zum Nachdenken gibt es ein altes Boot. Die haben wirklich Vollgas gegeben.“ Für das Team von Webrepublic sei das Büro ein Volltreffer. Klar, wo die Kluft zwischen Arbeit und Privatleben zunehmend verschwimmt, wird die Chill-out-Zone oder das Spielzimmer für die psychische Gesundheit der Belegschaft immer wichtiger. Zudem werden Orte geschaffen, an denen eine andere Art von Kommunikation entstehen kann als jene von Schreibtisch zu Schreibtisch. Dass eine solche Bürowelt auch für eine Versicherung funktionieren könnte, ist für Horx allerdings „nur schwer vorzustellen“.

Harald Rank, Head of Commercial Real Estate bei Spiegelfeld Immobilien, erkennt diesen Trend zur Mitarbeiterförderung auch bei Büroimmobilien in Österreich: „Bei größeren Unternehmen gibt es diese Überlegungen, und sie werden durchaus auch umgesetzt: Massageraum, bürointerne Fitnessbereiche, Chill-out-Areas, großzügige Lounge-Zonen mit Flipper, Tischfußball und Billard – selbst ein Office mit Rutschen zwischen zwei Geschossen gibt es bereits.“

Büros, die gesund machen

Eine aktuelle Studie der University of Edinburgh hat belegt, dass die meisten Büroangestellten mittleren Alters mehr Zeit im Sitzen verbringen als durchschnittliche Pensionisten. Was nicht nur zu Rücken- und Gelenkproblemen führen, sondern auch das Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen,

Der Arbeitsplatz von morgen.

„Open Spaces, Desk-Sharing und zum Drüberstreuen einen Flipperautomaten, bunte Schaukeln und ein gemeinsames Mittagessen an der langen Tafel. Tristan Horx (l.) vom Zukunftsinstitut und Harald Rank (r.), Head of Commercial Real Estate bei Spiegelfeld Immobilien, skizzieren ihre Visionen



Foto: © Zukunftsinstitut



Neue Arbeitswelten. Wo die Grenze zwischen Arbeit und Privatleben zunehmend verschwimmt, wird die Chill-out-Zone für die Belegschaft immer wichtiger. Es werden Orte geschaffen, an denen eine andere Art von Kommunikation entstehen kann als jene von Schreibtisch zu Schreibtisch.

Typ-II-Diabetes und sogar Krebs erhöhen kann. Eine Herausforderung an das Büro der Zukunft wird demnach auch sein, die Beschäftigten gesund zu halten. Verstellbare Tische, ergonomische Sitzmöbel und Stehtische sind längst Usus, der Trend für die Zukunft lautet „biophiles Design“.

Je urbaner wir leben, desto mehr verlieren wir den Kontakt zur Natur. Die Folgen: arbeiten ohne Tageslicht, Mangel an Bewegung, Konzentrationsschwäche, Entfernung von natürlichen Lebensrhythmen. Die Prinzipien des biophilen Designs versuchen dem entgegenzuwirken, indem sie den Menschen in seiner urbanen Umwelt wieder mit der Natur in Verbindung treten lassen. Immergrüne Pflanzeninseln, vertikale Mooswände und der Einsatz von natürlichen Materialien wie Holz, Stoff und Stein sorgen nachweislich dafür, dass die Produktivität und das Wohlbefinden steigen.

Die Belichtung mit natürlichem Licht reduziert zudem Ängste und Stress und sorgt zusätzlich für einen willkommenen Vitamin-D-Schub. „Eine möglichst ideale natürliche Belichtung ist seit Jahren ein wesentlicher Aspekt für Unternehmen, die Büroimmobilien suchen“, weiß der Experte Harald Rank: „Einerseits gibt es ja strenge Auflagen seitens der Behörden, wo und wie viele Personen in einem Raum arbei-

ten dürfen, aber das Bestreben nach Licht geht für die meisten Unternehmer deutlich darüber hinaus.“ Eine Thematik, die im dicht bebauten innerstädtischen Bereich jedoch nicht immer ganz leicht zu lösen sein wird. Last but not least: Auch eine nachhaltige Bewirtschaftung der Büroräumlichkeiten – umweltfreundliches Webhosting, Grauwass-

Kern, denn, so erklärt Horx: „Meiner Erfahrung nach kann man eine Unternehmenskultur nicht durch Architektur konstruieren oder erzwingen. Im Gegenteil: Die Kultur prägt die Architektur. Wir erleben auch wieder, dass nur Homeoffice auch keine Lösung ist. Die Menschen sehnen sich nach sozialen Kontakten und Austausch.

„Jedes bisschen Erholung, das man den Mitarbeitern bieten kann, ist gut.“

Trendforscher Tristan Horx, Zukunftsinstitut Österreich

serrecycling, erneuerbare Energiequellen, CO₂-Ausgleich – verhindert Kopfschmerzen bei naturbewussten Mitarbeitern.

Das Innere nach Außen

Bleibt die Frage nach dem Gebäude an sich. Ob sich ein Neubau besser eignet, das Büro der Zukunft zu behausen, oder ob auch ein Altbau die Basis dafür bieten kann, sei laut Horx nicht die Frage. „Viele wollen sich mit den Räumlichkeiten schmücken, schließlich sind Büros ja auch Auslageflächen der Firmenkultur. Da ist es in erster Linie hilfreich, wenn die Fassade auch das Innere widerspiegelt.“ Und das sei auch des Pudels

Sie wollen im Team kreativ sein.“ Gibt es also das eine Konzept überhaupt, das alle Büromitarbeiter glücklich macht? „Wer das verkaufen will, sei ein Scharlatan“, so Horx. Schließlich würden die Berufsfelder immer spezieller, da brauche es auch individuelle Lösungen.

Wir werden immer urbaner, also müssen Büros es auch werden. „Jedes bisschen Erholung, das man den Leuten bieten kann, ist gut. Das ist nämlich die Hauptanforderung an das Büro der Zukunft. Es muss ein Ort sein, an den man gerne kommt. Die Mitarbeiter wollen ins Büro fahren, auch wenn sie nicht müssen. Das ist der Idealzustand.“

Repräsentativ 1040 WIEN MIETE

Herrschaftliches Ambiente im Palais Erzherzog Carl Ludwig – es liegt nächst dem Karlsplatz und ist damit absolut zentrumsnah



Absolute Ruhelage im Zentrum

Arbeiten im Palais Erzherzog Carl Ludwig. Das Schloss des Vaters von Kronprinz Franz Ferdinand liegt in fußläufiger Distanz zur Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität sowie dem Karlsplatz und ermöglicht ein absolut ruhiges Arbeiten im Zentrum der Stadt.

Eine Fläche befindet sich im Erdgeschoss im rechten Seitentrakt mit einem traumhaften Ausblick in den Vorgarten des Palais, dem sogenannten Ehrenhof.

Der rechte Seitentrakt hat einen direkten Zugang von der Favoritenstraße und von der hauseigenen Tiefgarage. Es sind zwei WCs und eine Teeküche vorhanden. Im Zugangsbereich im EG befindet sich ein versperrbares Lager mit ca. 7 m².

Die zweite Einheit befindet sich im Dachgeschoss im rechten Seitentrakt des Palais und ist ebenso durchgehend in Richtung Ehrenhof ausgerichtet. Es sind zwei WCs und eine Teeküche vorhanden. In der hauseigenen

Garage stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. HWB 80,99 kWh/m²a

BÜROFLÄCHEN 169 m² & 169 m²

OBJEKTE Erdgeschoss 6 Räume; Dachgeschoss 3 Räume mit Glasunterteilungen – jedes Geschoss mit 2 WCs und Teeküche

AUSSTATTUNG Beide Einheiten durchgehend gekühlt, Parkettboden, Fernwärme, hochwertige Ausstattung

Bürohaus 1230 WIEN MIETE

675 m²

675 m² hochwertige Büroflächen auf drei Geschossen nächst U6 Erlaaer Straße geschossweise oder gesamt kurzfristig vermietbar, flexible Raumstruktur, Cat-7-Verkabelung. HWB 65,70 kWh/m²a

Neubaubüro 1150 WIEN MIETE

320 m²

Mit zwei U-Bahnen vor der Türe sind die Büroflächen (204 m², 267 m², 320 m²) perfekt angebunden und zugleich modern adaptiert sowie technisch auf dem neuesten Stand. HWB 64,00 kWh/m²a

Top-Citylage 1010 WIEN MIETE

Nächst dem Stephansplatz

Ein lichtdurchflutetes Altbaubüro im Zentrum mit vier top sanierten Büroräumen – Parkettböden geschliffen und versiegelt, Fenster und Türen gestrichen, die Räume ausgemalt – samt diverser Nebenräume. Sämtliche Räume werden gerade mit einer Kühlung ausgestattet! Die unmittelbare Nähe zum Stephansplatz garantiert eine bestmögliche Infrastruktur und eine ideale öffentliche Anbindung. HWB 187,18 kWh/m²a

BÜROFLÄCHE 114 m²**AUSSTATTUNG** 4 Zimmer (klimatisiert), Teeküche, WC, Bodenkanäle**HARALD RANK**

BÜRO/GEWERBEIMMOBILIEN

Tel. +43 1 513 23 13 - 33

+43 664 301 25 45

harald.rank@spiegelfeld.eu

**Ringstraße 1010 WIEN MIETE****111 m²**

Atelierbüro mit Balkon

Das sogenannte Atelier des wunderschönen Ringstraßengebäudes ist top saniert und bietet eine Bürofläche mit vier Zimmern auf zwei Geschossen. Die Fläche ist gekühlt und sämtliche Räume sind bereits EDV verkabelt. HWB 183,00 kWh/m²a

Büro 1030 WIEN MIETE

Die Büroräume sind mit klassischem Fischgrätparkett, großzügigen Flügeltüren und Kastenfenstern ausgestattet

BÜROFLÄCHEN 700 m²**OBJEKT** Hochparterre 200 m², 4 Büroräume, 3. OG 500 m², 7 Säle plus Nebenräume

Palaisflächen im Botschaftsviertel

In diesem ehemals zur britischen Botschaft gehörenden Bürogebäude stehen zwei repräsentative Büroflächen zur Anmietung bereit. Die vier Büroräume mit Teeküche, Serverraum und getrennten WCs im Hoch-

parterre erstrecken sich auf über 200 m². Die knapp 500 m² im 3. OG nehmen die gesamte Etage ein, und bestechen durch einen tollen Grundriss, herrliche und lichtdurchflutete Säle und einen feudalen

Empfangsbereich. Wandvertäfelungen und Stuckatur an den Decken unterstreichen den einmaligen, repräsentativen Charakter dieser Büroflächen. HWB 140,76 kWh/m²a

Immer mit der Ruhe

Die Work-Life-Balance gewinnt immer mehr an Bedeutung – beispielsweise in Häusern und Villen im Grünen, die man selbst Schritt für Schritt renoviert und entwickelt.

Schon zu Kaisers Zeiten entflohen man der innerstädtischen Hitze zur Sommerfrische aufs Land. Außerhalb der stickigen Stadt verbrachte man am Land und in der Gebirgsregion kühle und erholsame Tage. Beliebt und mit Errichtung der Eisenbahn auch gut erreichbar waren das Salzkammergut, der Semmering oder Reichenau an der Rax. Bei den immer zahlreicheren Hitzeperioden und Tropenächten wird auch heute der Wunsch nach Abkühlung und frischer Luft wieder stärker. Die zunehmende Hektik des Stadtlebens fördert zudem die Sehnsucht vieler Menschen nach Ruhe und Entschleunigung.

Kleinod sucht Liebhaber

Was also schon vor 100 Jahren geschätzt wurde, ist auch heute wieder zusehends gefragt. Die gute Nachricht: Aus ebendieser Epoche haben einige Baujuwelen die Jahre überdauert. „Solide und für Generationen gebaut, bieten Guts- und Landhäuser, Villen oder Bauernhöfe Materialqualität und Handwerksleistung, die heute nur noch schwer zu finden sind. Sie sind alles – nur nicht von der Stange“, sagt Fridolin Angerer, Experte für Forst, Land, Schlösser bei Spiegelfeld Immobilien. Meist waren die Gebäude für viele Jahre in Familienbesitz und so sollen mit den neuen Eigentümern auch Liebhaber gefunden werden, die diese charmanten Kleinode aus einer anderen Zeit zu schätzen wissen.

Den Glanz der Vergangenheit ins 21. Jahrhundert holen

Denn auch wenn die Grundsubstanz in den

meisten Fällen wie erwähnt eine sehr gute ist, sind diese Immobilien doch oft aus einem Dornröschenschlaf zu erwecken: Sie brauchen einen Besitzer, der ihre Geschichte schätzt und bereit ist, sie ins 21. Jahrhundert zu holen.

„Ob lediglich in eine neue Heiztechnik investiert und die Sanitäreinrichtung modernisiert wird oder ganze Räume der Epoche entsprechend gestaltet werden – diese Immobilien regen die Fantasie an und können zu wahren Schmuckkästen werden, die dank eines neuen Eigentümers ihre Renaissance erleben dürfen“, sagt Fridolin Angerer. Oft ist ein Rundgang durch diese Gebäude wie eine Reise durch die Zeit: Teilweise findet sich noch die unverfälsch-

te Einrichtung, ganz im Stil des jeweiligen Baujahres.

Ungeschminkt, authentisch und naturnah

Ein großer Vorteil dieser Immobilien besteht darin, dass man sofort sehr gut erkennt, woran man ist. Mängel liegen nicht unter Putz- und Farbschichten verborgen, sie stehen im wahrsten Sinne des Wortes ungeschminkt da und lassen die Ausgangssituation für Modernisierungsarbeiten sehr gut erkennen.

Belohnt wird man für seine Mühen mit allen Vorzügen, die das Leben am Land zu bieten hat: Die großzügigen Grundstücke umfassen mindestens 4.000 Quadratmeter, können aber auch mehrere Hektar groß sein

Die großzügigen Grundstücke bieten in jedem Fall immer jene Ruhe und jene Privatsphäre, die in der Stadt nur schwer zu finden sind.





Seinen eigenen Lebensraum schaffen. Diese wunderbaren Objekte regen die Fantasie und den Tatendrang an, so wie hier das Jagdschloss Wolfstein im Dunkelsteiner Wald

– sie bieten in jedem Fall immer jene Ruhe und jene Privatsphäre, die in der Stadt nur schwer zu finden sind. Es sind Naturgrundstücke, in denen sich die Vegetation entfaltet, Rehe umherstreifen oder durch die sich ein kleiner Bach seinen Weg bahnt.

Alle Vorzüge des Landlebens

Diese Naturnähe liefert vor allem Stadtkindern wichtige Impulse. Hier können sie sich entfalten und lernen die Kreisläufe der Natur kennen wie nirgendwo in der Stadt. Aber auch für ein herausforderndes Berufsleben bieten diese Naturgrundstücke einen entspannenden Ausgleich. Ob bei der Gartengestaltung, beim Ziehen von selbst angebautem Gemüse oder beim Zimmern des eigenen Hochbeets: Naturgrundstücke schaffen Raum für neue Gedanken – und für unmittelbare, kleine Erfolgserlebnisse.

Auch zwischenmenschlich hat das Landleben seine Vorzüge: Wer das möchte,

kann über die Jahre in eine Dorfgemeinschaft hineinwachsen, mitgestalten und von unkomplizierten, direkten Verbindungen profitieren.

Sei es ein schneller Behördengang oder der kurze Weg zum Bäcker – am

So nah und doch so fern

„Bei aller Privatsphäre versteht sich eine perfekte Anbindung und Erreichbarkeit von selbst. Die Immobilien sind durchwegs über asphaltierte Straßen erreichbar und weitestgehend an das öffentliche Versor-

„Guts- und Landhäuser, Villen oder Bauernhöfe sind alles – nur nicht von der Stange.“

Fridolin Angerer, Experte für Forst, Land, Schlösser bei Spiegelfeld Immobilien

Land ticken die Uhren anders. Wer hier eine Bleibe hat, ist bestens versorgt. Der Zugang zu gesunden Lebensmitteln wird in unserer Zeit immer mehr zum wahren Luxus. Am Land sitzt man im wahrsten Sinne des Wortes an der Quelle. Ob Milch, Eier, Gemüse oder Fisch und Fleisch – hier bekommt man beste Qualität direkt vom Bauern ab Hof.

gungsnetz angeschlossen“, sagt Fridolin Angerer. Dazu kommt ein gut ausgebautes Glasfaser- und Mobilfunknetz, das volle Erreichbarkeit und flexibles Arbeiten möglich macht. Im Hinblick auf all diese Vorzüge bleibt eigentlich nur die Frage, wann aus dem Wochenendhaus der Hauptwohnsitz wird. Damit es das gesamte Jahr über heißt: Immer mit der Ruhe!

Schloss

NÖ / SCHLOSS PAYERBACH* KAUF



Herrschaftlich auf Sommerfrische

Der Mühlhof war ursprünglich ein zum Kloster Neuberg an der Mürz gehörender Verwaltungssitz land- und forstwirtschaftlicher Flächen, ausgestattet mit einem Meierhof, einer Säge und einer Mühle. Im Jahre 1830 wurde der Ansitz von Louise Freiin von Salla-Stollberg erworben und zum Schloß in der heutigen Form mit weitläufigem Park umgestaltet. Die zweigeschossige, hakenförmige

Anlage wurde in den letzten Jahrzehnten von den heutigen Besitzern saniert. Heute bietet Schloss Mühlhof in zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten insgesamt rund 700 m² Wohn-/Nutzfläche mit großzügigen und stilvoll eingerichteten Wohn- und Schlafräumen. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich eine kleine Einliegerwohnung. Das Schloss liegt in einem 18.725 m² großen Parkgrundstück. Im

Park befinden sich noch ein kleines Wohnhaus (40 m² Wohnfläche) sowie Nebengebäude und ein Swimmingpool.

WOHN- / NUTZFLÄCHE ca. 720 m²

GRUNDSTÜCK 18.725 m²

LAGE Payerbach, etwas erhöht über der Schwarza, wenige Minuten von Reichenau/Rax

Gutshof

NÖ / REICHENAU* MIETE



400 m² / 2.000 m²

Der Gutshof Haaberg, bestehend aus einem Forsthaus, Bauernhaus und einem Stöckl, liegt am Südhang oberhalb Reichenaus.

Jagdschloss

NÖ / WACHAU* KAUF



475 m² / 1,3 ha

Das Jagdschloss Wolfstein im Dunkelsteiner Wald mit rund 475 m² Wohn-/Nutzfläche liegt 15 Minuten von Melk bzw. St. Pölten entfernt.

Meierei

NÖ / RAVELSBACH* KAUF



320 m² / 6.100 m²

Der ehemalige Meierhof wurde fachgerecht und liebevoll saniert und ist ein Kraftplatz nur 40 Minuten von Wien entfernt.

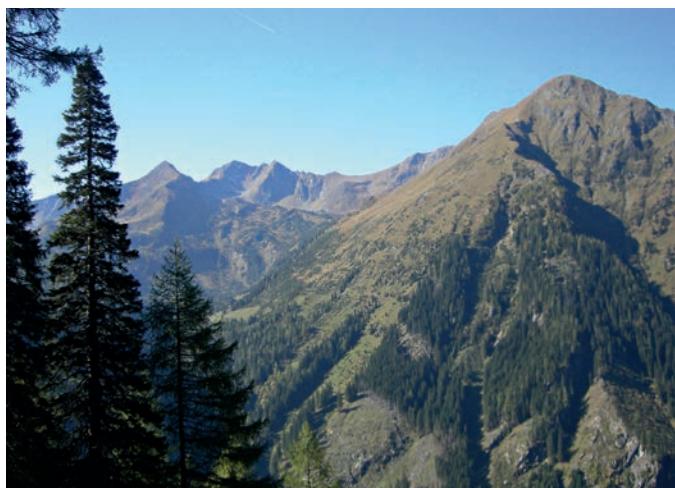
Villa

STMK / ST. KATHREIN* KAUF



400 m² / 3.400 m²

Schlössl im Märchenschlaf! Auf einer Anhöhe gelegene Villa in Roseggers Waldheimat mit repräsentativen Wohnräumen.

Jagd **STMK / SÖLKTAL*** **PACHT**


Hochgebirgsjagd

Das im Jahr 1903 von einer Mailänder Unternehmerfamilie vom Prinzen Coburg erworbene Revier im Großsölktal wird seit über drei Generationen mit höchster Verantwortung und Engagement sehr nachhaltig jagdlich bewirtschaftet. Abseits der Touristenströme hat es bis heute seine Ursprünglichkeit und landschaftliche Schönheit bewahrt. Auf 2.700 ha Jagdfläche stehen ausreichend Steinwild, Rotwild, Gamswild, Rehwild, Birkwild, Auerwild und Murmeltiere zur Bejagung.

PACHTFLÄCHE 2.700 ha

JAGD 5 Jagdhütten, 2 Rotwildfütterungen, Abschussplan auf Anfrage

DIPL. KFM.
FRIDOLIN ANGERER

FORST, LAND, SCHLÖSSER

Tel. +43 1 513 23 13 - 42
fridolin.angerer@spiegelfeld.eu

Jagd **OÖ / ENNSTAL*** **PACHT**

960 ha

Reizvolle Jagdmöglichkeit

Das landschaftlich schöne Jagdrevier mit rund 960 ha ist Teil eines großen, privat geführten Familienforstbetriebes mit großer Jagdtradition. Das Revier liegt in einer Seehöhe von 500 bis ca. 1.450 m und ist mit Lkw-befahrbaren Forststraßen gut erschlossen.

Forst **OÖ / ROSENAU*** **KAUF**


Attraktive Wohnhäuser befinden sich übers Revier verteilt – ein ehemaliges kleines Försterhaus, weitere Almgebäude sowie eine neuwertige Holzhütte (oben).

Profitabler Forstbetrieb

Das Forstgut Rosenau umfasst ca. 463 ha. Die Flächen untergliedern sich auf 400 ha Wald, davon 350 ha gut bonitärer Wirtschaftswald, 62 ha landwirtschaftliche Flächen und 11 ha Almen und sonstige Flächen. Das Revier auf einer Seehöhe von 700 bis ca. 1.250 m ist mit 18 km Lkw-befahrbaren Forst- und Traktorwegen erschlossen und bringungskostengünstig bewirtschaftbar. In schöner und aussichtreicher Lage befinden sich übers Revier verteilt neuwertige Wohnhäuser, ein ehemaliges kleines Försterhaus, weitere Almgebäude sowie eine neuwertige Holzhütte.

BESITZFLÄCHE 463 ha

JAGD 500 ha

HOLZVORRAT 120.000 V/Fm

LAGE Zwischen Windischgarsten und Rosenau am Hengstpass, über A9 gut erreichbar

Auf dem Sonnendeck

Rund 300 Sonnentage im Jahr, und das gleich vor den Toren Wiens. Im milden Klima der pannonischen Tiefebene rund um den Neusiedler See ticken die Uhren anders – nämlich ganz im Takt der Wellen.

Leise raschelt das Schilf im Wind, eine blutrote Sonne versinkt glitzernd in den sanften Wellen am Horizont. Einige Abenteurer streifen bedächtig durch die Steppe und spähen angestrengt durch ihre Ferngläser. Nein, wir sind hier nicht auf Safari in Afrika – dieses Abenteuerland liegt nur wenige Kilometer und eine knappe Autostunde östlich von Wien: Ahoi Neusiedler See, Meer der Wiener, See für alle!

Längst hat sich die UNESCO-Welterbe-Region rund um den größten Steppensee Mitteleuropas nicht nur unter Freunden der Flora und Fauna einen Namen gemacht. Die gute Anbindung und Erreichbarkeit machen die Gegend zum perfekten Ziel für eine Auszeit vom hektischen Großstadtleben. Besonders beliebt ist sie als Genussregion, in der man vor allem eines gut kann: ausspannen und die Seele baumeln lassen. Wer sich schon einmal im milden pannonischen Klima aufs Fahrrad geschwungen hat, um

den See am gut ausgebauten **Neusiedler-See-Radweg** zu umrunden, hat sicher schon festgestellt: Sehr weit kommt man nicht. Zu oft locken traditionelle Heurige und sonnenbeschienene Weingärten zur Pause mit Brettljause und Verkostung des jahrgangsbesten Weins. Immerhin sitzt man hier im Burgenland direkt an der Quelle. Und genau deshalb lohnt es sich tatsächlich, den gesamten See einmal zu umrunden: Einige der edlen Tropfen, die hier entstehen, finden bei Weinkenner auf der ganzen Welt höchste Anerkennung.

Nordöstlich des Sees in Mönchhof liegt das Weingut eines Pioniers: Die Geschichte des **Weinguts Pöckl** beginnt im Jahr 1910. Weiter südlich in Illmitz befindet sich der **Weinlaubenhof Kracher**, dessen edelsüße Weine von Tokio bis New York geschätzt werden. Ein wahrer Geheimtipp und sozusagen der Shootingstar unter den alteingesessenen Traditionsgütern ist der Jungwinzer **Ale-**

xander Egermann mit seinen exzellenten Rot- und Weißweinen. Aber auch **Hans Tschida**, ebenfalls in Illmitz, ist unbedingt einen Besuch wert. Weiter geht es mit dem **Weingut Velich** in Apetlon, wo man unbedingt einen Welschriesling verkosten sollte. Westlich des Sees in Mörbisch findet sich mit **Franz Schindler** ein weiterer Pionier, dessen Weine international Anerkennung finden. Vor einem Zwischenstopp in Schützen am Gebirge beim **Weingut Prieler** lohnt sich auch ein Besuch des **Weinguts Mad** in Oggau. Der Kreis schließt sich, wenn man nach einer Verkostung beim großartigen **Weingut Sommer** in Donnerskirchen die Tour bei **Werner Achs** in Gols ausklingen lässt.

Herrlich dinieren lässt es sich in Weiden, etwa in der alteingesessenen **Blauen Gans**, im modernen **Seerestaurant Das Fritz** mit seiner Seeterrasse aus Lärchenholz – und natürlich auf der **Terrasse der Mole West**, der Poleposition für das abendliche Sonnenuntergangs-Spektakel.

Ein Leben mit der Natur. In den Weingütern rund um den Neusiedler See entstehen international gefragte Weine.

Abgetaucht. Auf der knarrenden Holzterrasse des „Haus im See“ am südwestlichen Ufer wird man alle seine Sorgen los.



See für alle. Ob beim Radfahren, Schwimmen, Surfen, Segeln oder Golfen – in der Freizeit schlägt das Herz im Takt der Wellen



Westlich des Sees trifft in der Küche des **Guts Purbach** burgenländische Tradition auf französische Kochkunst. Ein Stück weiter liegt der legendäre **Taubenkobel**, ein Restaurant, in dem vor allem Regionales und Saisonales auf den Tisch kommt. Und das nicht erst, seitdem es schick ist. In der dazugehörigen **Greißlerei** deckt man sich am besten mit regionalen Köstlichkeiten für zu Hause ein. In der „Stadt der Störche“, dem malerischen **Rust** mit seinen Bürgerhäusern aus dem 16. Jahrhundert, kann man entweder eine der lauschigen Buschenschanken besuchen oder den tollen Rundblick über die Ruster Bucht mit ihrem Jachthafen von der Terrasse des Seerestaurants **Katamaran** genießen.

Kurz nach der ungarischen Grenze (Reisepass bei der Radtour nicht vergessen!) findet man sich dann in einem ganz besonderen Kleinod wieder: Es gibt wohl kaum eine bessere Art, die Alltagshektik zu vergessen, als beim Verzehr eines frisch gegrillten Fisches auf der knarrenden Holzterrasse des **Hauses im See**.

Neben ausgiebigen kulinarischen Streifzügen kann man sich am Neusiedler See aber auch so richtig auspowern. Die bunten, durch den Himmel tanzenden Kiteschirme und Segel der Windsurfer gehören am **Poldersdorfer Strand** zu jeder Jahreszeit zum fixen Inventar. Einen sportlichen Höhepunkt für alle Windsurfer, Kiter und Segler bietet der **Surf-Weltcup** in Neusiedl am See, der für ordentlich Trubel sorgt. Sand gibt es hier nicht nur am Strand, sondern auch auf den vielen Tennisplätzen. Dort, wo die Ausläufer

des Leithagebirges sanft in den Schilfgürtel der pannonischen Tiefebene übergehen, ist außerdem der ideale Ort für eine Partie am Green: **Der Golfplatz in Donnerskirchen** ist mit seinen vielen Wasserflächen, dem stetigen Wind und 18 Löchern eine sportliche Herausforderung. Aus der sprichwörtlichen Komfortzone heraus kann man sich beim alljährlichen **Austria Triathlon** bewegen – egal, ob Profi oder Anfänger, hier heißt es am Ende des Sommers noch einmal schwimmen, laufen und radeln, was das Zeug hält.

Einen kulturellen Marathon kann man am Neusiedler See übrigens das gesamte Jahr über absolvieren. Die **Seefestspiele Mörbisch** bringen Operetten und Musicals auf die größte Open-Air-Operettenbühne der Welt, direkt am Wasser. Konkurrenz bekommt sie da nur von der Naturbühne im **Römersteinbruch St. Margarethen** – die schroffe Felslandschaft bietet eine märchenhafte Kulisse für die beliebtesten Opern und Konzerte von W. A. Mozart bis Hans Zimmer. Und dann sind da noch die imposanten Schlösser, die von der bewegten Geschichte der Region erzählen: Das romantische **Schloss Halbtorn** war einst Jagd- und Sommerresidenz des Kaiserhauses, **Schloss Kittsee** ist nicht nur an Konzertabenden des Pannonischen Forums einen Besuch wert und **Schloss Esterházy** lockt mit dem für seine Akustik weltberühmten Haydnsaal und einem Weinmuseum im 500 Jahre alten Kellergewölbe.

Alles in allem: Der Neusiedler See mag nicht besonders tief sein, aber er hat einiges zu bieten – und das für jede Jahreszeit.

TIPPS & ADRESSEN

NEUSIEDLER-SEE-RADWEG

www.burgenland.info

WEIN

- Weingut Pöckl, Mönchhof
www.poeckl.at
- Weinlaubenhof Kracher, Illmitz
www.kracher.at
- Weingut Alexander Egermann, Illmitz
www.alexander-egermann.at
- Angerhof Tschida, Illmitz
www.angerhof-tschida.at
- Weingut Velich, Apetlon
www.velich.at
- Weingut Franz Schindler, Mörbisch am See
www.weingut-schindler.at
- Weingut Prieler, Schützen am Gebirge
www.prieler.at
- Weingut Mad, Oggau
www.weingut-mad.at
- Weingut Sommer, Donnerskirchen
www.weingut-sommer.at
- Weingut Werner Achs, Gols
www.wernerachs.at

KULINARIK

- Restaurant Zur Blauen Gans, Weiden
www.zurblaugans.at
- Seerestaurant Das Fritz, Weiden
www.dasfritz.at
- Mole West, Weiden
www.mole-west.at
- Gut Purbach, Purbach
www.gutpurbach.at
- Restaurant Taubenkobel & Greißlerei, Schützen
www.taubenkobel.com
- Gut Oggau, Oggau
www.gutoggau.com

JOHANNES KAHR

LOGISTIK/GEWERBEIMMOBILIEN

Tel. +43 1 513 23 13 -12

+43 664 750 210 14

johannes.kahr@spiegelfeld.eu



Nah an der Stadt und der Autobahn

Nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt – durch einen direkten Anschluss an eine der wichtigsten Autobahnen in Österreich bietet dieses Logistikzentrum eine exzellente Lage mit Zugang zu den bedeutendsten Verkehrsachsen.

Die im Jahr 2006 errichtete Halle mit einer Lagerfläche von ca. 20.650 m² – bei 8,15 m Binderunterkante – befindet sich auf einem 46.000 m² großen Grundstück. Damit sind großzügige Rangier- und Park-

platzflächen garantiert.

Die 11 Anpassrampen befinden sich auf der Ost- (7) und Westseite (4) der Halle. Bei Bedarf können auf der Westseite mit minimalem Aufwand durch Aushängen der Wände drei weitere Rampen installiert werden. Eine ebenerdige Außenschleuse ist mittels flacher Rampe mit der Halle verbunden. Die ca. 1.335 m² großen Büroflächen verteilen sich auf zwei Geschosse. Sowohl eine Gaszentralheizung als auch eine Klima-

anlage sind vorhanden.

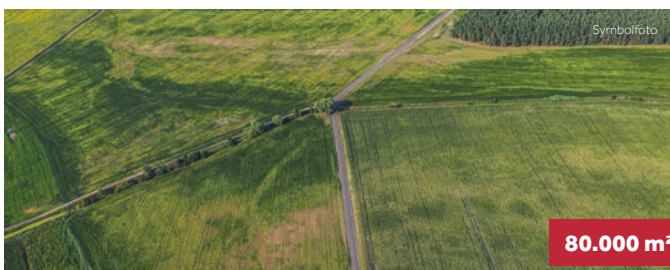
LAGERFLÄCHE 20.650 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 46.000 m²

BÜROFLÄCHE 1.335 m²

AUSSTATTUNG Massivaußenwände aus Fertigteilen und Stahlbetondecke mit abgehängten Mineralfaserdecken

Grundstück NÖ / WIEN* KAUF



80.000 m²

Das Betriebsbaugebiet südlich von Wien mit einer homogenen geometrischen Fläche liegt direkt neben der Autobahn A3. Ein Drittel der Fläche liegt direkt an der Straße Richtung Autobahnauffahrt.

Grundstück NÖ / WIEN* KAUF



22.000 m²

Südlich von Wien direkt an der Autobahnauffahrt zur Südautobahn gelegen, ist dieses als Betriebsbaugebiet gewidmete Grundstück für größere Unternehmen wie Investoren attraktiv.

Am Hafen

Neusiedl



Jedem sein Hafen! Seehäuser in Neusiedl.

Seehäuser vor den Toren Wiens in Neusiedl am See mit Blick über den Neusiedler See. Ganzjährig nutzbar und direkt am See, im Hafen von Neusiedl.

Für Ihren Urlaub oder das ganze Jahr.
Sie haben die Wahl zwischen Häusern in vier Varianten – welche Art der See-Stimmung Ihnen besser gefällt: Luxus pur, Hafenstimmung, Naturoase oder Haus mit Garten; Größen mit Gesamtflächen zwischen 194 m² und 360 m² und Wohnflächen von 111 m² bis 140 m².

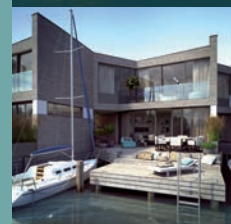
Die Seehäuser liegen entlang einem privaten Pier rund 30 Autominuten vor den Toren Wiens.

Nähere Informationen:

Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH

Tel. +43 1 513 23 13 - 20 sabrina.ritter@spiegelfeld.eu



Wir schätzen Werte

„Erfahrung ist durch nichts zu ersetzen“



KR GEORG SPIEGELFELD, MRICS, REV

MRICS – Chartered Surveyor
Behördlich konzessionierter Immobilienrehändler
REV – Recognised European Valuer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für das Immobilienwesen



DR. MAX WOHLGEMUTH, MAS (TU WIEN), MRICS

MRICS – Chartered Surveyor
Behördlich konzessionierter Immobilienrehändler
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für das Immobilienwesen



CHRISTOPH SPIEGELFELD, MSC (TU WIEN)

Immobilienbewerter

UNSER ANGEBOT:

- **Verkehrswertermittlung**
- **Portfoliobewertung**
- **Bewertung für Immobilienfonds**
- **Gutachten für Finanzierungszwecke**
- **Privatgutachten**
- **österreichweit / international**

