

# 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.

Mai 2019

Architektenwohnungen

1210 WIEN

Familienhäuser  
und -wohnungen  
zum Verlieben

Repräsentatives Büro

1010 WIEN

Palais Equitable,  
an der besten  
Adresse Wiens

„Partnerschaft  
beginnt mit  
Vertrauen“

KR Georg Spiegelfeld, MRICS, REV

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für das Immobilienwesen





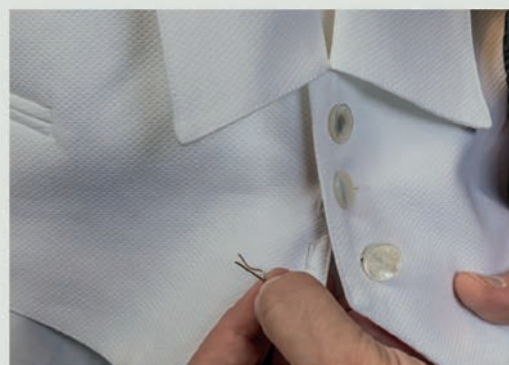
Ob mit dem Frack, dem „König der Nacht“,  
oder dem klassischen  
Smoking – Gino Venturini kleidet Sie  
perfekt für die Wiener Ballsaison ein.

Gino Venturini  
Spiegelgasse 9, 1010 Wien  
01 5128845  
www.venturini.at

MAX SEMLER  
GOLDSCHMIED

Kostbarkeiten von der Natur geschaffen und  
vom Goldschmied verarbeitet.  
Zeitloses Design mit Farbsteinen und  
Diamanten.

Max Semler  
Spiegelgasse 11, 1010 Wien  
01 5122564  
www.maxsemeler.at



## Bei uns stehen Sie im Fokus.



**Team Spiegelgeld Immobilien.** Thomas Haberditzl (Bewertungen), Michael Grabner (Zinshäuser/Investment), Sabrina Ritter (Wohnimmobilien), Fridolin Angerer (Schlösser/Landhäuser/Forst), Ursula Pfrommer (Office-Management), Max Wohlgemuth (Bewertungen), Georg Spiegelgeld (Geschäftsführung), Christoph Spiegelgeld (Bewertungen), Miria Scamuzzi (Marketing/PR), Yannik Habinger (Bewertungen), Andrea Mittermayr (Wohnimmobilien), Harald Rank (Büro/Gewerbe/Retail) (v. l. n. r.)

**S**ehr geehrte Leserinnen und Leser, wir sind stolz, Ihnen unser neues Magazin den Immobilien Spiegel präsentieren zu dürfen. Wie Sie sehen, haben wir unser Medium leicht überarbeitet und modernisiert und um redaktionelle Beiträge erweitert – zu den Themen rund um unser Portfolio, die Sie vielleicht interessieren könnten.

Für uns ist es wichtig, mit unseren Kunden in Dialog zu treten, und dafür wollen wir mit unserem Immobilien Spiegel den Anstoß geben. Mittlerweile gibt es Spiegelgeld Immobilien seit über 40 Jahren. Wir haben in dieser Zeit gelernt, dass die zugrunde liegenden Werte für unseren Erfolg immer die gleichen bleiben. Das sind für uns Kompetenz und Transparenz. Kompetenz steht für uns dafür, dass wir Sie in allen Belangen bestens beraten und Ihnen auch Immobilien, die Ihren Wünschen entsprechen, anbieten können. Transparenz meint den offenen Dialog, damit Sie das Vertrauen haben können, dass Ihre Wünsche zu Ihrem Vorteil erfüllt werden.

Nichts ist so persönlich, so intim wie das eigene Zuhause. Die Wünsche jedes Kunden, der zu uns kommt, sind individuell wie er selbst. Unsere Aufgabe sehen wir darin, das passende Objekt für jeden Einzelnen zu finden. Die wichtigste Voraussetzung dafür, das ermöglichen zu können, sehen wir in dem Wissen und der Erfahrung rund um Immobilien und den Markt selbst. Auf der anderen Seite

ist ein Wohnraum eine große Investition, mit der man sich oft über Jahre oder Jahrzehnte verpflichtet. Da will man die Sicherheit haben, das beste Angebot für seine Möglichkeiten zu bekommen. Wir sind davon überzeugt, dass hier die Transparenz und schlussendlich das Vertrauen – in die handelnden Personen, aber auch in deren Fachwissen – den entscheidenden Unterschied ausmachen.

Und deswegen ist uns Kontinuität wichtig. Spiegelgeld Immobilien ist ein Team, das seit vielen Jahren, oft Jahrzehnten zusammenarbeitet – jeder Einzelne ist ein Spezialist auf seinem Gebiet. Und genau deswegen ist es unser Team, das den entscheidenden Unterschied ausmacht – warum wir das Vertrauen unserer Kunden genießen dürfen. Aber in den letzten 40 Jahren hat sich die Welt um uns verändert. Und wenn wir weiter erfolgreich sein wollen, dann müssen auch wir uns wandeln, um die Herausforderungen im Heute zu erkennen, aber auch um als der, der wir sind, wahrgenommen zu werden. Deswegen haben wir auch unseren Außenauftritt, wie etwa das Magazin, ein wenig verändert. Natürlich kann unser Magazin nur einen kleinen Auszug unseres breiten Angebotes abbilden. Sollte es gelungen sein, Ihr Interesse zu wecken, besuchen Sie unsere Internetseite (siehe unten). Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen mit unserem neuen Magazin und freuen uns auf Ihr Feedback.

  
KR Georg Spiegelgeld, MRICS, REV

### Kontaktieren Sie uns:

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



# Müll wird Möbel

Schöner wohnen und besser leben: Etablierte Designer und Möbelhersteller stellen ihre nachhaltigen Projekte und neuen Techniken zur Schonung der Umwelt vor.

**S**ie wollen 2019 trendmäßig die Nase vorne haben? Dann setzen Sie auf Möbel-Upcycling. Bevor Sie nun aber ausgediente Europaletten zur Balkon-Sitzgelegenheit zusammenschrauben und alte Skateboards als Bücherregal an die Wand hängen, lesen Sie bitte, wie es Unternehmen schaffen, dass wir ganz wild auf unseren eigenen Müll sind.

**IKEA etwa.** Der schwedische Möbelriese entwickelte für seine Küchenserie „Kungsbacka“ eine spezielle Kunststoffolie, die sich aus recyceltem Holz sowie recycelten PET-Flaschen zusammensetzt. Anna Granath, Produktentwicklerin bei IKEA, erklärt: „Viele Menschen kaufen unsere Produkte – mit einem nachhaltigeren Produktangebot haben wir die Möglichkeit, Dinge positiv zu verändern. Da kam uns der Gedanke, für unser Küchensortiment einfach statt neuer

Materialien wiederverwertbare Rohstoffe zu nutzen.“ Für ein 40 mal 80 Zentimeter großes Stück der Front werden beispielsweise 25 alte Halbliter-PET-Flaschen wiederverwendet, um daraus Folie für die Oberfläche zu gewinnen. Die Flaschen stammen aus Japan und werden gleich vor Ort verarbeitet. Damit wird dem ausgedienten Material aber nicht nur ein zweites Leben geschenkt und ein wichtiges

**Auch bei der Outdoor-Kollektion „Ocean“** handelt es sich um ausgezeichnetes Design. Und das in vielerlei Hinsicht. Anfang des Jahres wurde der „Ocean Chair“ mit dem international angesehenen Wallpaper Design Award prämiert. Weil er nicht nur besonders schön ist, sondern eben auch für nachhaltiges und innovatives Denken steht. Die Verschmutzung der Weltmeere ist ein

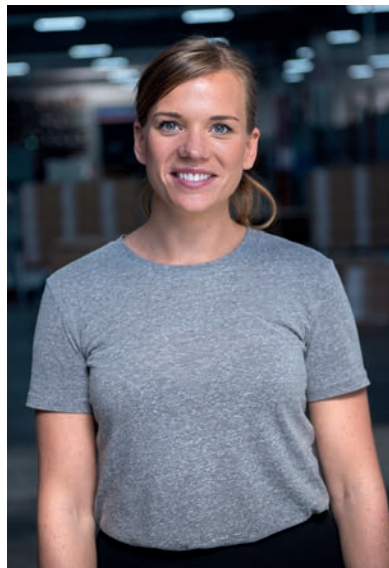
**„Mit einem nachhaltigeren Produktangebot haben wir die Möglichkeit, Dinge positiv zu verändern.“**

Anna Granath, Produktentwicklerin bei IKEA

Zeichen für den sorgsamen Umgang mit Ressourcen gesetzt, „Kungsbacka“ besticht auch durch modernes Design. Öko-Chic? Mitnichten. 2018 gewann die reduzierte Küchenfront beim renommierten internationalen Designwettbewerb Red Dot Award.

Thema, mit dem sich auch die dänische Interiormarke MATER intensiv beschäftigt. Aus dem Wunsch heraus, die Umwelt zu verbessern, kreiert MATER Outdoor-Tische und -Stühle, die aus recycelten Fischernetzen hergestellt werden. Bei der Entwicklung

**Kungsbacka.** Für die Küchenserie verwendet IKEA eine spezielle Kunststoffolie, die sich aus recyceltem Holz sowie recycelten PET-Flaschen zusammensetzt. IKEA-Produktentwicklerin Anna Granath (links)



**Hohe Produktionsstandards.** In ihren stylischen Stühlen, Kissen und Tischen von Pentatonic landen auch Aluminiumdosen, Folienbeschichtungen und CDs



**PET Lamp.** Die handgefertigten Leuchten von Catalán de Ocón sind aus wiederverwerteten PET-Flaschen in traditioneller Webtechnik gefertigt.

der Ocean-Serie hat sich MATER mit dem dänischen Unternehmen Plastix zusammengeschlossen, einer einzigartigen Upcycling-Anlage. Weltweit wollen sie Fischer motivieren, ihre ausgedienten Netze nicht mehr im Meer zu entsorgen, sondern sie – natürlich gegen faire Entlohnung – in die Einrichtung zu senden. Auf der Suche nach einem Design, das zu dieser innovativen Produktionsmethode passt, hat MATER wiederum den Kontakt zu einer der ältesten und angesehensten Designfamilien in Dänemark aufgenommen. Ursprünglich wurde „Ocean“ nämlich 1955 von Nanna und Jørgen Ditzel für den persönlichen Gebrauch entworfen –

jetzt wird der elegante Stuhl aus 960 Gramm Plastikmüll hergestellt.

**Álvaro Catalán de Ocón** ist ein Industriedesigner mit Sitz in Madrid. Sein kunterbuntes Leuchtenprojekt „PET Lamp“ zeichnet sich durch ästhetische Ausdruckskraft, unverkennbares Design und Funktionalität aus. Vor allem ist jede „PET Lamp“ jedoch ein einzigartiger handgefertigter Lampenschirm, der aus wiederverwerteten PET-Flaschen in traditioneller Webtechnik gefertigt wurde. Womit Catalán de Ocón nicht nur einen leuchtenden Beitrag zur Rettung des Regenwaldes leistet, sondern auch für die

Wiederbelebung des Webhandwerks in indigenen Gemeinschaften auf der ganzen Welt sorgt. Auch das britische Label Pentatonic setzt auf ausrangierte Plastikflaschen, aber nicht nur. In ihren stylischen Stühlen, Kissen und Tischen landen auch Aluminiumdosen, Folienbeschichtungen und CDs. Aus Smartphone-Glas, das außergewöhnlich hohe Produktionsstandards hat und eine enorme Menge an Müll bedeutet, stellt Pentatonic etwa eine tolle Glasserie her. Die Umwandlung dieses hochwertigen, soliden Materials in Haushaltswaren schont die Umwelt und bietet gleichzeitig viele Vorteile. So wird das Glas sorgfältig sortiert und getrennt, bevor es erneut eingeschmolzen und wieder in feines Glasgeschirr umgewandelt wird, das spülmaschinen- und kratzfest und dadurch ideal für einen intensiven Hausgebrauch ist. „Kreislaufwirtschaft“ lautet das Schlagwort der Stunde. Wer die Möbelstücke später nicht mehr haben möchte, gibt sie direkt an Pentatonic zurück und kassiert einen Bonus.

Dass man nicht nur aus Mist Möbel machen, sondern noch einen Schritt weiter gehen kann, zeigt das Schweizer Unternehmen Laufen. Zusammen mit dem Wiener Designstudio EOOS und dem Bristol Robotics Lab der University of West England arbeitet der Sanitärhersteller an einem System, bei dem Urin in Strom umgewandelt werden kann. Aber das ist wieder eine ganz andere Geschichte ...



Familienhaus **1190 WIEN / KAASGRABEN\*** KAUF

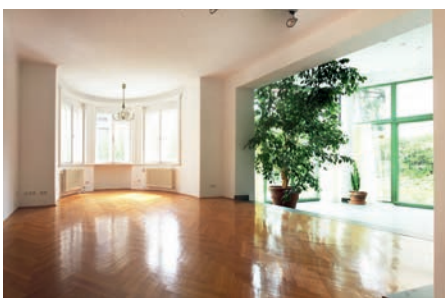


**Attraktiv & funktional.** Der Wintergarten zählt zum zentralen Wohnbereich und öffnet sich direkt zum Garten mit Pool. Ein durchdachtes Konzept und kurze Wege unterstreichen das Wohnerlebnis

# 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 zwei vollwertige Zimmer im Untergeschoss. Durch die Hanglage des Gartens hat auch dieser Bereich normale Fenster. Ein Zimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und könnte also als Gästezimmer, Einliegerwohnung oder auch Arbeitsbereich genutzt werden. Im Souterrain befinden sich auch der Heizraum, die Technik des Pools sowie eine Werkstatt mit direktem Ausgang in den Garten, was die Funktionalität des Hauses einmal mehr unterstreicht. Das zeigt sich auch in der Solaranlage für Heizung von Pool

und Warmwasser, 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 findet man eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in Grinzing oder Sievering in 15 Gehminuten.

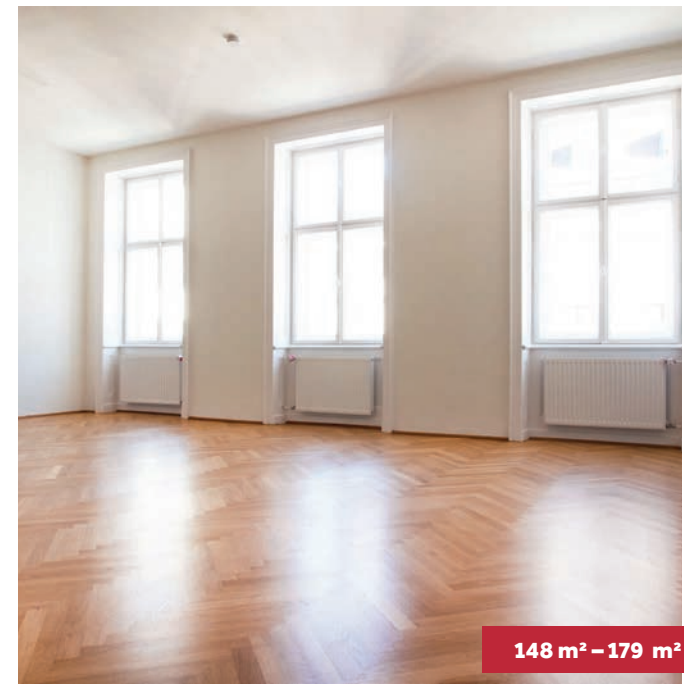


WOHNFLÄCHE	300 m²
GRUNDSTÜCK	678 m²
AUSSTATTUNG	Großzügiger Wohnbereich mit Wohnzimmer, zentraler Küche, Speisezimmer, Wintergarten. 4 Zimmer mit 2 Bädern sowie ein Zimmer mit Bad im Souterrain. Garten mit Pool, der direkt an den Wohnbereich angrenzt. Werkstatt mit Ausgang zum Garten



\*Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.

Altbauwohnung **1010 WIEN** MIETE



148 m² – 179 m²

## Prächtige Altbauwohnungen

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

**DR. ANDREA MITTERMAYR**  
WOHNIMMOBILIEN  
Tel. +43 1 513 23 13 - 13  
andrea.mittermayr@spiegelfeld.eu



Baugrundstück **NÖ / HINTERBRÜHL\*** KAUF



1.000 m²

## Ausblick am Waldrand

Toplage! Traumhafter Ausblick durch südliche Ausrichtung, wunderbar erhaltene Steinterrasse angrenzend an den Waldrand, bestens geeignet für die Errichtung eines Einfamilienhauses in naturbelassener Gegend, ca. 20-30 Minuten nach Wien Zentrum.

Einfamilienhaus **NÖ / KLOSTERNEUBURG\*** KAUF



**Geräumiges Einfamilienhaus** mit großzügigem Wohnbereich, Veranda, Fitnessbereich und uneinsehbarem, parkähnlichen Garten

# Gutshofflair mit Komfort und Nähe zu Wien

Ein großräumiges Einfamilienhaus mit Charme. Das Gebäude wurde von den derzeitigen Eigentümern liebevoll renoviert und mit viel Fingerspitzengefühl sowie Bedacht auf Funktionalität erweitert. Im Erdgeschoss findet man einen großzügigen Wohnbereich, eine geräumige Küche mit einem Extra-Essplatz, weiters einen Fitnessbereich mit Veranda und direktem Ausgang in den Garten. Das Obergeschoss bietet mit vier Schlafzimmern und vier Bädern ausreichend Raum für eine große Familie oder auch Gäste. Der Pool und die uneinsehbare Lage runden das einmalige Gesamtpaket ab.

WOHNFLÄCHE	400 m²
GRUNDSTÜCK	3.475 m²



Luxuriöser Altbau 1090 WIEN / SCHLICKPLATZ\* MIETE



Die weitläufige Wohnküche mit attraktivem Küchenblock, ausreichend Stauraum und Topgeräten ist Arbeitsplatz und Kommunikationszentrum zugleich. Die indirekte Beleuchtung unterstreicht das Wohnflair

Moderner Komfort mit Charme

Ein besonderes Schmuckstück – hier lebt man in einer neuen Wohnung mit dem Charme und in der Substanz eines Altbaus. Hohe, großzügig geschnittene Räume, weite Flügeltüren, ein top ausgestatteter Küchenblock, zwei neue Bäder, moderne Elektrik und ein durchgehend verlegter neuer Parkettboden. Die Lage im neunten Bezirk, angrenzend an den ersten, direkt an einem Park ist einzigartig. Zwei gleichwertige Wohnungen in diesem Objekt sind in Fertigstellung.

WOHNFLÄCHE 168 m²  
AUSSTATTUNG 6 Zimmer, 2 Bäder

Einfamilienhaus 1190 WIEN\* MIETE



Schmuckstück mit Park

Wohnen in Bestlage des 19. Bezirks mit Garten und Blick über Wien! Das Haus in Grinzing besticht mit einer guten Raumaufteilung und bietet im Erdgeschoss einen Salon, ein Speisezimmer sowie eine komplett ausgestattete Küche. Im Obergeschoss findet man drei Schlafzimmer vor sowie zwei weitere kleine Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne und ein Duschbad. Hinzu kommt ein geräumiger Keller.

WOHNFLÄCHE 140 m²  
NUTZFLÄCHE 200 m²  
GRUNDSTÜCK 1.400 m²

Altbau 1030 WIEN\* MIETE



Repräsentative Altbau-Etage

Die prachtvolle und weitläufige Altbau-Wohnung befindet sich in einem palastartigen Gebäude – erbaut von Ernst Epstein. Betreten wird die Wohnung durch wunderschöne Glasflügeltüren. Vom Vorraum aus gelangt man zu den Schlafräumlichkeiten sowie zum Arbeitszimmer. Auf der anderen Seite dieser Residenz befinden sich drei weitläufige Salons. Die hellen Räume bezaubern mit ihren fein gearbeiteten Stuckdecken und dem Blick auf den Modenapark!

WOHNFLÄCHE 360 m²  
AUSSTATTUNG 8 Zimmer, großzügige Salons, 3 Bäder, 4 WCs, Loggia

Architektenwohnungen 1210 WIEN / BERNREITERPLATZ\* MIETE



Acht Reihenhäuser mit eigenem Garten, drei Gartenwohnungen, vier Wohnungen mit Balkonen und drei Maisonnetten mit Terrassen mitten im Herzen von Floridsdorf

360° RUNDGANG!

Exklusives & modernes Wohnprojekt!

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. Jedes Reihnhaus, jede Wohnung und jede Maisonette wurde von einem renommierten Wiener Architekturbüro individuell entworfen und dem aktuellen Stand der Technik entsprechend gestaltet. Sorgsam wurde auf Nachhaltigkeit und Qualität geachtet, vom großen bis ins kleinste Detail!

Im ersten Bauteil befinden sich insgesamt acht Reihenhäuser mit eigenem Garten. Der Bauteil 2 besticht durch ein dynamisches Konzept, das aus drei eingeschossigen Gartenwohnungen, vier Regelgeschosswohnungen mit Balkon und drei großzügigen Maisonette-Wohnungen mit mehreren Terrassen besteht. Es sind auch große Flächen für Einlagerungsräume, Fahrrad- wie auch Kinderwagenräume vorhanden. Im Hof befinden sich Garagenplätze. Lage und Infrastruktur: Mitten in Alt-Jedlersdorf und somit im Herzen von Floridsdorf gelegen stellt der Bernreiterplatz

8 REIHENHÄUSER 91 m² – 128 m²  
10 WOHNUNGEN 73 m² – 107 m²

AUSSTATTUNG Alle Objekte wurden von einem renommierten Wiener Architekturbüro individuell entworfen und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Das kreative Architektenteam zeichnet sowohl für die Gebäudehülle als auch das Interior-Design verantwortlich.

eine besonders familienfreundliche Wohngegend dar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet.



Die Motivationen, ein Zinshaus zu erstellen, sind vielfältig – Anlage, Investment, Wohnraum u. v. m. Wir beraten Sie in jedem Fall gerne und haben oder finden das richtige Objekt für Ihre Wünsche. Wir freuen uns über Ihren Anruf.

ZINSHÄUSER

MICHAEL GRABNER, CIPS  
INVESTMENT / ZINSHÄUSER

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





# Wald als Wertanlage

**D**ie Bedeutung unserer Wälder für uns Menschen ist mannigfaltig und segensreich. Das Multitalent Wald liefert neben dem Rohstoff Holz sauberes Trinkwasser, wirkt ausgleichend auf das regionale Klima, schützt uns vor Lawinen und Muren und ist Lebensraum vieler Tier- und Pflanzenarten.

Zudem ist der Wald der beliebteste Erholungsraum der Österreicher und fördert nachweislich unsere Gesundheit und unser Wohlbefinden. Wissenschaftliche Studien belegen, dass sich Waldspaziergänge und der Aufenthalt im Wald positiv auf unser Immunsystem auswirken. In den Bäumen, im Totholz und vor allem im gesunden Waldboden speichert er das Treibhausgas CO<sub>2</sub>, entzieht es somit der Atmosphäre. Nicht zuletzt deshalb wird Wald in Anbetracht des

voranschreitenden Klimawandels noch weiter an Bedeutung und Wert gewinnen.

## Waldreich Österreich

Unser Glück, dass Österreich waldreich ist! Innerhalb der EU gehört Österreich mit den skandinavischen Ländern zu den waldreichsten. Was Österreich von den anderen Ländern unterscheidet, ist, dass Wald und Forst zu 78 % in Privatbesitz sind. Nur lediglich 22 % der Waldflächen werden von den österreichischen Bundesforsten bewirtschaftet. In Zeiten niedriger Zinsen und verunsicherter Finanzmärkte ist das Investment in Wald und Forst eine interessante Alternative.

Über die Jahre haben sich nicht nur die Quadratmeterpreise innerstädtisch entwickelt, auch der Waldpreis ist von ca. 70 Cent im Jahr 2005 bis heute auf über 2,00 Euro gestiegen. Wald hat nicht nur viele Wohl-

Auch Wald ist eine sinnvolle Investition – mit einer ganz speziellen Rendite. Hier verraten wir, worauf angehende Forstwirte, Jäger oder Ruhesuchende beim Kauf eines Waldes achten sollten.

fahrtfunktionen, er ist vor allem oder gerade deswegen auch wertbeständig. Ein Rückgang der Preise ist nicht zu erwarten. Eine ruhig gelegene Jagdhütte oder ein uriges Forsthaus als Ruhe- und Rückzugsort, abseits vom stressigen Berufsalltag, macht das eigene Stück Wald noch wertvoller. Ruhige, entlegene, aber doch gut erreichbare Gebirgstäler werden nicht nur von den Wildtieren als idealer Lebensraum bevorzugt. Die Jagd hat im wald- und gebirgsreichen Österreich traditionell einen hohen Stellenwert. Fast die gesamte Staatsfläche wird jagdlich genutzt. Die unverfälschte Natur und der Reichtum an Tierarten, die gejagt werden dürfen, machen unsere Jagdgebiete nicht nur für unsere deutschen und italienischen Nachbarn interessant. Eigenjagdgebiete sind ein rares Gut.

## Forstwirtschaft mit Erholungsfaktor

Gesucht werden häufig auch größere Gutsbetriebe, die deutlich über der Eigenjagdmindestgröße von 115 ha liegen können. Je größer und arrondierter die Besitzflächen sind, umso wirtschaftlicher und effizienter ist deren forstliche Bewirtschaftung. Preis- und wertbestimmend sind die Güte und Wuchsleistung der Böden, die Zusammensetzung und das Alter der Baumarten und – ganz entscheidend – der darauf stehende Holzvorrat. Ein gut und ausreichend angelegtes Netz an Forststraßen und Traktorstegen hilft, die Kosten für die Erzeugung von verkaufsfähigem Nutzholz gering zu halten.

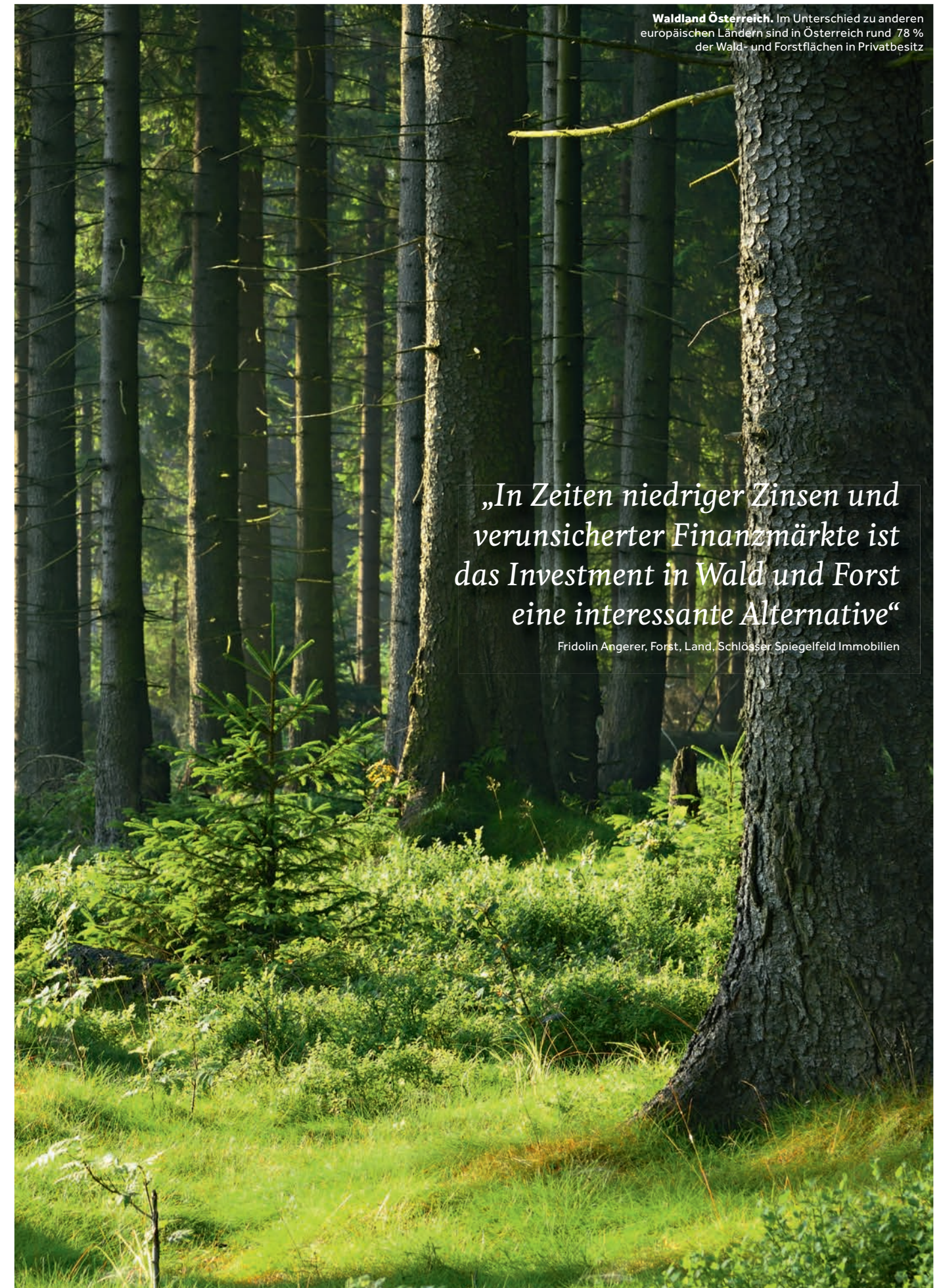
All das macht den Wald zur sicheren Wertanlage. Seine Bewirtschaftung aber ist eine sinn- und glücksstiftende Beschäftigung mit der nachhaltigsten Rendite, Glück und Zufriedenheit.

**Waldland Österreich.** Im Unterschied zu anderen europäischen Ländern sind in Österreich rund 78 % der Wald- und Forstflächen in Privatbesitz

*„In Zeiten niedriger Zinsen und verunsicherter Finanzmärkte ist das Investment in Wald und Forst eine interessante Alternative“*

Fridolin Angerer, Forst., Land, Schlösser Spiegelfeld Immobilien

**In der grünen Steiermark.** Herrschaftlich und bestens geführtes Jagdrevier mit rund 2.700 ha mit Steinwild im touristisch nahezu unberührten Sölketal





## Meierhof NÖ / RAVELSBACH\* KAUF



# Ländlich, großzügig, stilvoll

Der Münichhof – ursprünglicher Meierhof des Stiftes Melk – wurde 2009 unter fachgerechter Anleitung und größtem Aufwand saniert. Im zweigeschossigen Haupttrakt befinden sich im Obergeschoss zwei großzügig ausgeführte Wohneinheiten. In der ehemaligen Kanzlei stehen rund 200 m² Wohnfläche zur Verfügung. Beginnend mit einem sehr großen und hohen Wohnsalon

mit Holzdecke und offenem Kamin, einer Küche, zwei Arbeitszimmern, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit separatem WC. Die zweite Wohneinheit bietet ca. 120 m² Wohnfläche mit einem großen Wohn-Arbeitszimmer, einem Schlafzimmer und einem besonders schönen Badezimmer. Der nach Süden ausgerichtete Garten befindet sich in Hanglage mit terrassenar-

tig angelegten Blumenbeeten und altem Obstbaumbestand.

<b>WOHN- / NUTZFLÄCHE</b>	ca. 320 m²
<b>GRUNDSTÜCK</b>	6.109 m²
<b>LAGE</b>	Ravelsbach liegt im Weinviertel ca. 19 km von Hollabrunn entfernt. Geschäfte sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar

## Gutshof NÖ / REICHENAU\* MIETE



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

## Bauernhof NÖ / FEISTRITZ\* KAUF



Am Südhang mit Fernblick gelegenes Bauernanwesen mit renovierungsbedürftigem Wohnhaus und sofort bewohnbarem Nebenhaus

## Villa NÖ / REICHENAU\* KAUF



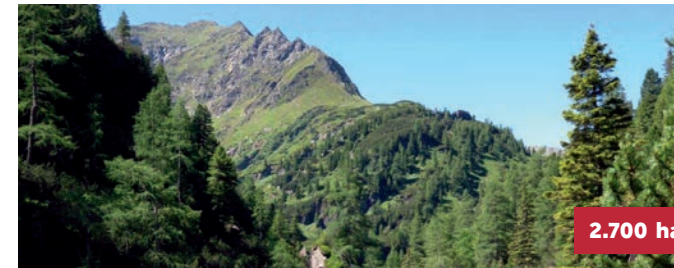
Charmante Gründerzeit-Villa in ruhiger, aber zentraler Lage von Reichenau an der Rax mit 325 m² Wohnfläche

## Villa STMK / ST. KATHREIN\* KAUF



Schlössl im Märchenschlaf. Auf Anhöhe gelegene Villa in Rosengers Waldheimat mit repräsentativen Wohnräumen

## Jagd STMK / SÖLKTAL\* PACHT



Herrschaftliches Jagdrevier mit schönen Jagdhütten und herausragenden Jagdmöglichkeiten auf Stein-, Rot-, Reh- und Gamswild

## Jagd OÖ / ENNSTAL\* PACHT



Das landschaftlich schöne Jagdrevier ist Teil eines großen, privat geführten Familienforstbetriebes mit großer Jagdtradition

## Gutshof KÄRNTEN / GURK\* KAUF



# Stattliches Anwesen mit Ausblick

Der Pirkhof liegt auf einem Hochplateau in 780 m Seehöhe oberhalb der Gurk. Das heutige Gutshaus – in schönster, unverbaubarer Einzel- und ganzjähriger Sonnenlage – bietet ca. 570 m² Wohn-/Nutzfläche auf zwei Stockwerken und einen teilweise genutzten Dachboden. Von der zentralen Eingangshalle erschließen sich im Erdgeschoss eine große Wohnküche mit Speis und Kühlraum, ein Wirtschaftsraum nebst WC, ein Speisezimmer und ein Wohnzimmer. In den beiden oberen Geschossen stehen insgesamt sechs Schlafräume mit vier Bädern zur Verfügung.

<b>WOHN- / NUTZFLÄCHE</b>	570 m²
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	25,7 ha
<b>LAGE</b>	Klagenfurt liegt vom Gutshof 45 km (45 Minuten), Wien über die A2 rund 280 km (3,5 Stunden) entfernt.

**DIPL. KFM.  
FRIDOLIN ANGERER**

FORST, LAND, SCHLÖSSER

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



## Forst- & Jagdgut OÖ / SPITAL\* KAUF



# Jagen im Bergrevier

Das Forst- und Jagdgut befindet sich in den südöstlichen Ausläufern des Toten Gebirges. Die Eigenjagd umfasst 782 ha Wald, Almböden und Ödland (Gebirge). In der Eigenjagd stehen am Revieranfang zwei kleinere Jagdhäuser sowie eine mit dem Pkw erreichbare Jagdhütte auf einem Almboden.



# Auf sicheren Beinen

Das Bauherrenmodell gewinnt als sichere und ertragreiche Variante für langfristige Investments an Bedeutung.

**D**er schwierige Brexit, der Handelskrieg USA versus China, anhaltende Zweifel an der politischen Stabilität aufstrebender Schwellenländer wie Brasilien – in der Weltwirtschaft gibt es derzeit einige Fragezeichen und damit zunehmende Unsicherheit. Das macht sich unmittelbar an den Börsen bemerkbar, wo in den vergangenen Monaten große Schwankungen zu beobachten waren – und die Volatilität wird in den kommenden Jahren nicht abnehmen. Im Gegenzug haben konservative Anlageformen wie das in Österreich so beliebte Sparbuch angesichts der extrem niedrigen Zinsen allerdings kaum noch ihre Berechtigung. Anleger haben also die Qual der Wahl: höheres Risiko oder verschwindend



**Projekt Linz / Kleinmünchen.** Ein Bauherrenmodell mit 25 attraktiven, barrierefreien Wohneinheiten, das sich an die stark wachsenden Marktsegmente der Senioren sowie der Einpersonenhaushalte richtet

*„Bauherrenmodelle sind eine gute Möglichkeit eines Investments – dort kann man Eigentum schaffen und zugleich ordentliche Erträge erwirtschaften.“*

Georg Spiegelfeld, Geschäftsführer Spiegelfeld Immobilien

geringe Renditen? Vor diesem Hintergrund gewinnt das vielzitierte Betongold wieder an Bedeutung: Immobilien gelten nicht zu Unrecht als stabilste Variante, Vermögen zu sichern und aufzubauen. Sie ermöglichen laufende Wertsteigerung, denn Grund und Boden können ja nicht beliebig vermehrt werden. Dazu kommt: Gerade in Ballungsräumen wie Wien haben sich die Preise auch fortlaufend nach oben bewegt.

## Steuerliche Vorteile Bauherrenmodell

Die Frage ist nur: Auf welche Weise kann in Immobilien veranlagt werden? Als Invest-

ment-Variante gewinnt nun das Bauherrenmodell wieder an Bedeutung. Anleger kaufen dabei Anteile an einem Haus, das saniert oder von Grund auf neu errichtet wird.

Daher kommt auch der Name: Die einzelnen Beteiligten werden sozusagen zu Bauherren. Sie müssen sich aber weder als Baumeister noch selbst als Handwerker betätigen – das Projekt wird vom jeweiligen Anbieter von der Finanzierung bis zur Planung und Fertigstellung durchgeführt. KR Georg Spiegelfeld, Geschäftsführer von Spiegelfeld Immobilien, erläutert: „Bauherrenmodelle sind eine gute Möglichkeit eines

Investments – dort kann man Eigentum schaffen und zugleich ordentliche Erträge erwirtschaften.“ Sein Unternehmen bietet nun diese Variante eines Investments an, das durch die Eintragung in das Grundbuch den Anlegern zusätzliche Sicherheit bietet. Die Anleger profitieren dabei auf zweierlei Weise: einerseits durch die Mieteinnahmen, die nach Fertigstellung des Hauses anfallen und andererseits durch steuerliche Vorteile sowie durch Förderungen, die beispielsweise für die Sanierung von Altbauobjekten in Anspruch genommen werden können. Je nach steuerlicher Situation des Investors wirkt sich das

**Anlagemodell.** Anleger kaufen dabei Anteile an einem Haus, das saniert oder von Grund auf neu errichtet wird. Die einzelnen Beteiligten werden sozusagen zu Bauherren. Während dieses Modell früher vorwiegend in den Landeshauptstädten zum tragen kam, werden nun immer öfter auch Projekte in Bezirksstädten entwickelt



positiv aus. Interessant ist auch die beschleunigte Abschreibung der Baukosten, die auf 15 Jahre abgeschrieben werden. Gut zu wissen: Sollte sich die Judikatur ändern, kann das keine rückwirkenden Auswirkungen haben.

## Absicherung im Grundbuch

Wichtig ist der Unterschied zum Investment in eine Vorsorgewohnung, wo ja ebenfalls eine grundbürgerliche Absicherung erfolgt: Bei diesem wird das Geld in eine konkrete Wohnung gesteckt, beim Bauherrenmodell hingegen werden Anteile an einer Liegenschaft erworben – die Anleger schließen sich zu einer Miteigentümerschaft zusammen. Für wen ist ein Bauherrenmodell nun

prinzipiell geeignet? Es ist beispielsweise für die langfristige Altersvorsorge interessant, da hier nicht entscheidend ist, ob eine bestimmte Wohnung im Haus vermietet werden kann oder nicht – es wird nach Anteilen am Gesamtprojekt ausbezahlt. Speziell für jene Anleger, die in die höheren Steuerklassen fallen, ist ein Investment derzeit interessant.

Sie können nämlich in der Bauphase des Projekts, bei dem noch keine Mieteinnahmen anfallen, Verluste geltend machen. Zu beachten ist allerdings, dass nach Fertigstellung des Hauses innerhalb von 25 Jahren ein Überschuss erwirtschaftet wird, sonst gilt das Ganze für die Finanz als Liebhabelei.

Danach könnte der Anteil am Objekt verkauft werden. „Bauherrenmodelle sind daher speziell für langfristige Investments ausgesprochen gut geeignet“, analysiert Georg Spiegelfeld.

## Stadtentwicklung forcieren

Bauherrenmodelle sind aber nicht nur für Anleger interessant, sie bereichern auch die Stadtentwicklung: Auf diese Weise wird nämlich die Entwicklung neuer, moderner Wohnbauten forciert, die Immobilienwirtschaft wird ebenso wie die lokale Wirtschaft angekurbelt. Insofern ist damit zu rechnen, dass das Interesse an Bauherrenmodellen in naher Zukunft weitersteigen wird.



# Die neue Hack-Ordnung

„Hackability“ heißt ein neuer Trend aus den USA. Dabei wird urbaner Altbestand zur modernen Bürofläche getunt – mit einem nachhaltigen Wechselspiel zwischen Innen- und Außenbereich.

**D**ie Decken sind mit Gipskarton abgehängt, Rasterleuchten werfen im Großraum grelles Licht, leise hört man den Nachmittagsverkehr auf der nahen Stadtautobahn vor sich hin rauschen. In früheren Zeiten siedelten sich große Unternehmen gerne in der Peripherie urbaner Zentren an und die Büroeinrichtung musste vor allem eines sein: zweckdienlich.

Nun verändern die Entwicklungen von Mobilität und Technologie allerdings auch die Art und Weise, wie wir arbeiten. Unsere Lebensstile werden urbaner, was auch unsere Erwartungen hinsichtlich unseres Arbeitsplatzes beeinflusst. Niemand würde heutzutage noch gerne in demselben Büro sitzen, in dem schon die Eltern gearbeitet haben.

**Andererseits** sind die steigenden Preise in vielen innerstädtischen Lagen auch nicht gerade förderlich für die Schaffung großflächiger Büroarchitektur. In den angesagten Grätzeln fehlt schlicht der Platz für spektakuläre Office-Neubauten. Was den Fokus auf die adaptive Wiederverwendung bestehender Gebäude und andere nicht ausgelastete Infrastruktur verschiebt.

„Hackability“ nennt sich dieser Trend aus den USA, der langsam auch nach Europa schwappt. Für Architekten und Bauherren liegt dabei die Herausforderung darin, bestehende Gebäude zu „hacken“, um verfügbare Flächen und Ressourcen optimal zu nutzen. Denn auch auf dem Sektor der Büro-Immobilien gibt es ein

wachsendes Interesse an „authentischen“ Bestandsgebäuden. „Hackability“ bedeutet aber nicht nur, alten Gebäuden neues Leben einzuhauchen. Ein entscheidender Punkt besteht darin, das Äußere ins Innere miteinzubeziehen. Das kann durch die Verbindung von Etagen durch Freitreppen geschehen, aber auch durch die Schaffung von Terrassen, Gärten und Höfen, durch die Entwicklung von öffentlichem Raum. „In Österreich ist die Nachfrage nach gehackten Büros noch sehr gering“, sagt Harald Rank, Head of Commercial Real Estate bei Spiegelfeld Immobilien. „Was aber deutlich spürbar ist, ist der Wunsch der Unternehmen, das Arbeitsumfeld so angenehm wie möglich zu gestalten.“ Dazu gehören neben



**Gebäuden neues Leben einhauchen.** Das Äußere ins Innere miteinzubeziehen durch die Verbindung von Etagen durch Freitreppen, durch die Schaffung von Terrassen, Gärten und Höfen ...

Fotos: © Klaus Pichler/Brotfabrik Wien



**Die Ankerbrotfabrik.** Das imposante Backsteinensemble erlebte im Rahmen eines umfassenden Restrukturierungsprogramms eine architektonische Metamorphose

communication areas wie etwa einer Gemeinschaftsküche auch Orte, an denen ein Wuzler aufgestellt oder eine gemeinsame Pilatesstunde genommen werden kann. Rank: „Wer gutes Personal bekommen möchte, muss heutzutage auch ein gutes und gesundes Arbeitsumfeld bieten.“

**Wer in Wien** ein gelungenes Beispiel für „Hackability“ sucht, findet es im 10. Bezirk. Ende des 19. Jahrhunderts wurde dort die Wiener Brot- und Gebäckfabrik der Gebrüder Mendl errichtet, die später unter dem Namen Ankerbrotfabrik bekannt wurde. 2003 wurde das imposante Backsteinensemble von der Familie Ostendorf übernommen, die ein umfassendes Restrukturierungsprogramm startete.

Im Zuge dessen erlebten die stillgelegten historischen Teile der Brotfabrik eine architektonische Metamorphose. In unmittelbarer Nachbarschaft zur noch bestehenden Produktion der Ankerbrot AG entstand so das neue Kulturareal BROTFABRIK WIEN. Die dafür adaptierten Bauten gruppieren sich um zwei Innenhöfe. Dabei wurden nicht nur die denkmalgeschützten, sondern auch die nicht geschützten Gebäude erhalten und teilweise in ihren ursprünglichen

Zustand rückgebaut. Eine dem Gebäude vorgelagerte Stahlkonstruktion betont den Loftcharakter und dient als Erschließungs-, Kommunikations- und Reservefläche.

Die Stahlterasse mit den vorgelagerten Balkonen lädt zum Verweilen, Plaudern und Präsentieren ein. Mit einem Mix aus multifunktionalen Hallen, Galerien, Ateliers,

Unternehmen etwa aus der IT-Branche ködern ihre stark umworbenen Mitarbeiter eher mit einem größtmöglichen Angebot an Zusatzleistungen innerhalb der Arbeitszeiten. „Da ist eine flexible Bürofläche, wie sie ein Neubau ermöglicht, natürlich von Vorteil“, erklärt Rank, der sich seit 25 Jahren mit gewerblichen Immobilien beschäftigt.

**„Deutlich spürbar ist der Wunsch der Unternehmen, das Arbeitsumfeld so angenehm wie möglich zu gestalten.“**

Harald Rank, Head of Commercial Real Estate bei Spiegelfeld Immobilien

Schauräumen, Lofts, Gastronomieeinrichtungen und eben auch Büros entspricht die Ankerbrotfabrik damit auch dem Trend der sogenannten Multi-Tenant-Häuser, also Gebäuden, die die unterschiedlichsten Mieter ansprechen sollen.

**Noch ist der Nutzerkreis** für „gehackte“ Bürogebäude laut dem Immobilien-Fachmann Rank relativ überschaubar. Rechtsanwältin, Wirtschaftsprüfer und ähnliche Branchen würden nach wie vor Innenstadtlagen vorziehen und ihre Büros dort auch gerne im klassischen Altbau unterbringen. Junge

Am Puls der Zeit wäre der Versuch, Nachhaltigkeit, Service, offene Kommunikation und moderne Architektur miteinander zu vereinen, in jedem Fall. Schließlich hört ein Gebäude nicht bei der Fassade auf. Man muss ja nicht gleich so weit gehen wie der US-Architekt Arthur Gensler Jr. Der Spezialist für „Hackability“ forderte unlängst: „Hacken Sie Städte, nicht nur Gebäude!“

\* hacken, sprich häcken, kommt aus der Computersprache und meint einen technischen Kniff, eine Funktionserweiterung oder Problemlösung, die auf ungewöhnliche Weise erreicht wird.



**Repräsentativ 1010 WIEN / PALAIS EQUITABLE\* MIETE**

Hohe Räume, zarter Stuck und Doppelflügel-türen zeichnen den Charakter des weitläufigen Palaisbüros im Herzen Wiens aus



# Die erste Adresse Wiens

Exklusive, repräsentable Räume mitten im Zentrum Wiens – im berühmten Palais Equitable – Ecke Graben, Stephansplatz, Kärntnerstraße. Vier herrliche straßenseitige Räume mit je etwa 30 m² bieten perfekte Arbeitsbedingungen. Die hohen Räume verbunden durch originale Doppelflügel-türen sowie die keinesfalls aufdringlichen Stuckaturen unterstreichen das Flair der einmaligen Räume. Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen

Ansprüchen: ein repräsentativer Eingangsbereich sowie ein weiterer Vorraum (auch als Arbeitsplatz nutzbar), Teeküche, großzügiger Aufenthaltsraum, getrennte WCs. Der Technik-/Serverraum mit autarkem Klimagerät sowie eine „unsichtbare“ EDV-Verrohrung unterstreichen die Wertigkeit und „usability“ der Büroräume in Bestlage. Die Erreichbarkeit steht außer Frage: Einer der wichtigsten Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs liegt direkt vor dem Haus,

Parkgaragen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

**BÜROFLÄCHE** 192 m²

**OBJEKT** 4 Büroräume à 30 m², repräsentabler Eingangsbereich plus ein weiterer Vorraum

**AUSSTATTUNG** Klimatisierter Serverraum, EDV-Verrohrung, Bodenkanäle unter Putz, Parkettboden, Fernwärme. Klimaanlage und Zutrittskontrollsystem vorbereitet

**Bürohaus 1230 WIEN MIETE**

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

**Altbaubüro 1010 WIEN MIETE**

Büroräume auf zwei Tops mit internem Lift nahe der Börse, ideal geeignet für Anwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, kurzfristig bezugsfertig, EDV-Verkabelung Cat 5e – HWB 124,08 kWh/m²a

**Generalsaniert 1010 WIEN\* MIETE**

Maximal flexible Bürofläche in exzellenter Lage, wird für den Mieter maßgeschneidert ausgebaut, klimatisiert, hochwertige Ausstattung, jede Raumstruktur bis hin zum „open space“ möglich

**Kanzleiflächen 1010 WIEN MIETE**

Zwei sanierte Altbau-Etagen à 178 m² mit je sechs modernen Büroräumen, mehrheitlich zentral begehbar, interne Verbindungstreppe, Top-Citylage mit kompletter Infrastruktur – HWB 99,00 kWh/m²a

**Büro 1030 WIEN / REISNERSTRASSE MIETE**

Die Büroräume sind mit klassischem Fischgrät-Parkett, großzügigen Flügeltüren und Kastenfenstern ausgestattet

**BÜROFLÄCHEN** 500 m²

**OBJEKT** Hochparterre 200 m², 3. OG 300 m², jeweils 4 Büroräume plus Nebenräume

## Palaisflächen im Botschaftsviertel

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

parterre erstrecken sich auf über 200 m². Die Räume des 3. OG bieten auf über 300 m² einen repräsentativen Empfangsbereich, vier Bürosäle sowie eine großzügige Teeküche, einen gesonderten Serverraum

und getrennte WCs. Im Haus befindet sich eine Tiefgarage, in der jederzeit Parkplätze angemietet werden können. HWB 140,76 kWh/m²a

## GEWERBEIMMOBILIEN

Logistik- und Gewerbeimmobilien sind gefragter als je zuvor. Innovation und die Nähe zum Kunden sind hierbei die wichtigsten Attribute. Dies zählt nicht nur für Immobilien – sondern auch für uns bei Spiegelfeld Immobilien selbst!

**JOHANNES KAHR**  
LOGISTIK/GEWERBEIMMOBILIEN

Tel. +43 1 513 23 13 -12  
+43 664 750 210 14  
johannes.kahr@spiegelfeld.eu





# Reif für die Insel

„Wenn du das Paradies ertragen kannst, komm nach Mallorca“, hat die Schriftstellerin Gertrude Stein einmal gesagt. Bis heute ist die Balearen-Insel beliebt – mit 2.400 Sonnenstunden und Topanbindungen in den Rest der Welt inklusive.

**T**ürkisblaues Meer, tonbraune Felder und ins Olivenhaingrün des Inselinneren gekleckte Dörfer und Städtchen: Wenn der Mallorca-Flieger gerade einmal 2,5 Stunden nach dem Take-off in Wien schon wieder zur Landung ansetzt, dann gleitet eine echte Welt wie aus dem Bilderbuch vor dem Kabinfenster vorbei: so schön wie gemalt und so abwechslungsreich, wie an kaum einem anderen Ort rund ums Mittelmeer.

**Knapp 15 Taximinuten** vom Flughafen entfernt, befindet sich Palma, Mallorcas mondäne Metropole, die längst zum ganzjährigen Lieblingsziel der Shopping-, Gourmet- und Kulturfans avancierte. Wahrzeichen der Stadt ist La Seu – die „Kathedrale des Lichts“ – zwischen Meer und Altstadt erbaut. Gleich hinter der Kathedrale kann man sich wunderbar im Gassengewirr der Altstadt verlaufen, oder ein paar Meter weiter westlich auf dem Prachtboulevard Pass-

eig del Born die Luxusboutiquen besuchen. Wofür man sich auch entscheidet, irgendwann stößt man bestimmt auf die riesige Placa d'Espanya, auf der die Innenstadtstraßen zusammenlaufen und mehrmals täglich der historische Zug nach Soller abfährt. Unweit der Placa, in der Halle vom Mercat d'Olivar, bieten die Fisch- und Gemüsehändler ihre Ware an – kunstvoll aufgetürmt und so köstlich anzuschauen.

**Von der City in die Berge** – und von 0 auf bis zu 1.400 Höhenmeter. Das Tramuntana-Gebirge im Westen ist eine wilde, ungezähmte Schönheit, die sich aber auch von ihrer romantischen Seite zu zeigen weiß: Estellencs, Deia, Banyalbufar, Esporles oder Fornalutx – entlang der Ma-10, einer kurvigen und steilen Landstraße, reihen sich idyllische Bergdörfer wie Perlen an eine Kette, unterbrochen nur von funkelnden Juwelen wie dem Kloster Lluc oder Son Marroig, dem Landgut des österreichischen

Erzherzogs Ludwig Salvator. Die Sierra de Tramuntana ist ein Paradies für Wanderer und Mountainbiker – verfügt an ihren südlichen Ausläufern aber auch über einen himmlisch-schönen Golfplatz: Son Termes hat 18 Löcher, die einen ziemlich ins Schwitzen bringen. Ein echter Geheimtipp!

***Lieblingsregion vieler Insider ist der Südosten mit seinen vielen kleinen Stränden und weiten Landschaften.***

Weiter geht's in den Norden und Osten – zum Cap Formentor, Mallorcas nördlichsten Punkt. Über eine 18 km lange Panoramastraße ebenso bequem wie aussichtsreich zu erreichen, stürzt sich die Insel hier über fast 300 Meter hohe Steilklippen ins tosende Mittelmeer – ein beeindruckender Anblick und das absolute Kontrastpro-



**Wilde, ungezähmte Schönheit.** Der Blick von Port Soller auf das Tramuntana-Gebirge im Norden der Insel

**La Seu.** Die „Kathedrale des Lichts“ ist das Wahrzeichen Palmas, der Hauptstadt Mallorcas. In dem Gassengewirr der Altstadt findet man immer auch Marktstände mit Käse, Oliven, frischen Früchten und Gemüse ...



gramm zu den nahe gelegenen Traumstränden zwischen Alcudia, Albufera und Artà. Überhaupt gilt der Nordosten mit seinen vielen Buchten, grünen Hügeln und blühenden Gärten als ausgesprochen vielseitig.

**Das Inselinnere und der Süden.** Lieblingsregion vieler Insel-Insider sind aber das Inselinnere sowie der Südosten mit seinen vielen kleinen Stränden und weiten Landschaften. Die Gegenden rund um Cala Figuera und Cala d'Or gehörten zu den ersten, die touristisch erschlossen wurden. Bereits in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts sonnten sich hier die Urlauber. Trotzdem ist der Inself Süden bis heute

nicht überlaufen. Riesige Hotelbunker fehlen. Es geht gemütlich zu. So wie auch in Felanitx, dem von den Mauren gegründeten Städtchen, keine 15 Kilometer vom Meer bei Portocolom entfernt. Aufgrund des lauen Lüftchens, das hier selbst im Hochsommer für Kühlung sorgt, dreht sich rund um Felanitx einst Dutzende Windmühlen. Einige von ihnen sind bis heute erhalten. Außerdem gilt die 18.000-Einwohner-Gemeinde auf vier Hügeln als Hochburg der Azulejos, jener kunstvollen Kacheln, deren farbenfrohe Dessins das Inselbild prägen und die inzwischen weltweit in den Interior-Stores heiteres Mallorca-Feeling verbreiten.

## DIE TOP FIVE RUND UM FELANITX

- Acht Kilometer südlich von Felanitx hat man vom Puig de Sant Salvador einen herrlichen Rundumblick. Auf 510 Höhenmetern befindet sich hier auch eine sehenswerte Klosteranlage.
- Unweit von Cala Figuera erhebt sich das Felsenort Es Pontàs 15 Meter aus dem Meer – ein beeindruckender Anblick!
- Bei Porto Christo begeistern die Cuevas del Drac, unterirdische Höhlen von enormen Ausmaßen. Unvergesslich: die von klassischer Musik und Kerzenschein begleitete Bootsfahrt auf dem Llac Martel, einem der größten Höhlenseen der Welt!
- Ein Strand wie in der Karibik: Im Naturschutzpark Es Trenc befindet sich der gleichnamige Beach. Mit seinem schneeweißen Sand und Pinienwäldern bis ans Wasser gilt er als der schönste der Insel.
- In den Salines de Llevant wird auf 135 Hektar Meersalz abgebaut. Wer will, kann bei der Salz-ernte zuschauen und vor Ort auch gleich das bei Gourmets so beliebte Flor de Sal einkaufen.



**Ferienhäuser** **MALLORCA / PORTOCOLOM\*** KAUF

**Weitläufig.** Der Blick von der rund 60 m<sup>2</sup> großen Terrasse auf den berühmten Naturhafen von Portocolom

**KR GEORG SPIEGELFELD**

GESCHÄFTSFÜHRER

Tel. +43 1 513 23 13  
office@spiegelfeld.eu



# Seinen Traum leben

Der Hafen von Portocolom liegt einem zu Füßen und das kleine Städtchen ist fußläufig erreichbar. Nach einem Kaffee oder Tapas kann man sich wieder in seine ruhige Oase zurückziehen. Die neuen Häuser haben ihre Flächen auf vier Ebenen verteilt und werden auf Wunsch mit einem Lift ausgestattet. Jedes Geschoss hat eine Fläche von rund 60 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss finden wir die Garage sowie ein Gästezimmer mit eigenem Bad. Zu ebener Erde ist auch der Zugang zum eigenen Garten. Im ersten Stock

befinden sich das Eltern- sowie das Kinder-schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad. Das Wohnzimmer mit offener Wohnküche, zwei Terrassen / Balkonen ist im zweiten Obergeschoss angesiedelt.

Von hier aus öffnet sich der Blick auf den Hafen mit seiner pittoresken Altstadt. Geht man einen Stock höher, befindet man sich auf der großzügigen Terrasse, die auf Wunsch mit einem Pool ausgestattet werden kann. Die Häuser befinden sich in der Bauphase, auf individuelle Wünsche kann

jederzeit eingegangen werden. Die Fertigstellung ist für Sommer 2020 geplant.

**WOHNFLÄCHE** rund 180 m<sup>2</sup>

**OBJEKT** 3 Schlafzimmer mit Bad, Wohnzimmer mit offener Küche, Garten, 2 Terrassen, eine Dachterrasse auf Wunsch mit Pool, Garage

**LAGE** Angrenzend an den Hafen von Portocolom, Einkaufsmöglichkeiten und Lokale in der direkten Umgebung



**Am  
Hafen**  
*Neusiedl*

## Jedem sein Hafen! Seehäuser in Neusiedl.

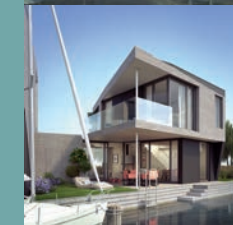
Seehäuser vor den Toren Wiens am Neusiedlersee mit Blick über den Neusiedlersee. Ganzjährig nutzbar und direkt am See, im Hafen von Neusiedl.

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 und welche Größe: mit Gesamtflächen zwischen 194 m<sup>2</sup> und 360 m<sup>2</sup> und Wohnflächen von 111 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>.

Die See-Häuser liegen entlang einem privaten Pier rund 30 Autominuten vor den Toren Wiens.

Nähere Informationen:

**KR Georg Spiegelfeld, MRICS, REV**  
**Spiegelfeld Immobilien GmbH**  
Tel. +43 1 513 23 13 office@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

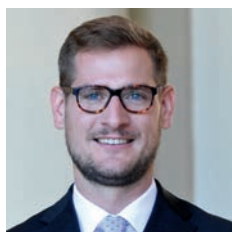


**DR. MAX WOHLGEMUTH, MAS (TU WIEN), MRICS**

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**

