

Das Magazin Exklusive Wohn- und Ferienimmobilien, Schlösser, Forstbetriebe, Büro- und Handelsflächen, Betriebs- und Investmentobjekte. Ein Auszug aus dem aktuellen Angebot der Spiegelfeld Immobilien GmbH.



/ Tirol/Kirchberg

**Designer Chalet
mit Panoramablick**

Coverbild
Siehe Seite 2

/ Am Hafen

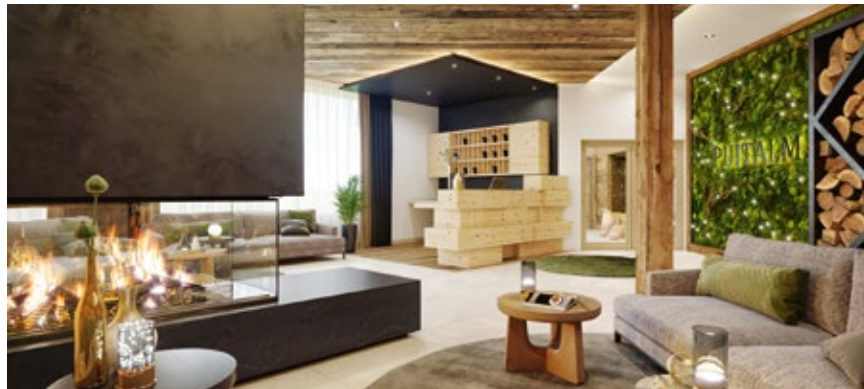
**Traumhafte Seehäuser
vor den Toren Wiens**

7100 Neusiedl am See
Siehe Seiten 14/15

/ Modernes Arbeiten

**Arbeiten in der ehemaligen
Gaszählerfabrik**

1150 Wien
Siehe Seite 12



/ Tirol/Arzl im Pitztal*

Apart Hotel - Luxuriöse Einheiten in den Alpen

Als solide Wertanlage gelangen luxuriöse Apart Hotel-Einheiten im Herzen der Alpen zum Verkauf. Gelegen ist diese Top-Immobilie auf der Puitalm am Plattenrain auf einer Höhe von 1.476 m. Das Hotel verfügt insgesamt über 25 Premium Appartements: 13 Appartements 47 m² bis 59 m² 12 Appartements 74 m² bis 115 m²

Dieser einzigartige Platz der Ruhe ist reich an alpiner Vielfalt und nicht nur für Genusswanderer und anspruchsvolle Alpinisten sondern auch für Winter- und Skitourenfans perfekt geeignet. Entspannung findet man hier im eigenen Panorama-Wellness Bereich auf 400 m² und für Gaumenfreuden ist im hauseigenen Restaurant, der

„Puitalm“ gesorgt. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Apartmentanlage zur touristischen Nutzung. Ein professionelles Vermietungsmanagement ist inkludiert.

Kaufpreis: Auf Anfrage
Wertanlage: 5 % fixe Redite



/ Tirol/Aschau*

Exklusives Designer Chalet mit Panoramablick

Dieses neu erbaute, hochwertig ausgestattete und komplett möblierte Chalet in ruhiger Lage bietet einen traumhaften Ausblick zum Wilden Kaiser (Skipiste vor dem Haus). Das Highlight ist der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit Designerküche, offenem Kamin, Sichtdachstuhl, großen Fensterfronten und Zugang auf die ca. 100 m² große,

überdachte Terrasse. Im DG befinden sich der Masterbereich mit Ankleide und Natursteinbad, sowie zwei Schlafzimmer mit Bädern en suite. Das EG verfügt über eine Einliegerwohnung (Freizeitwohnsitzwidmung) mit Wohn- und Essbereich und zwei Schlafzimmern mit Bädern en suite. Weiters befinden sich dort zusätzlich zwei weitere Schlafzimmer mit

Bädern en suite. UG: Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Dusche, Tiefgarage für ca. 5 Autos und Abstellraum für Ski und Mountainbikes.

Kaufpreis: Auf Anfrage
Wohn-/Nutzfläche: ca. 707 m²
Grundstücksgröße: ca. 1000 m²



Jede Krise ist eine Chance

KR Georg Spiegelfeld
Mit Kompetenz, Erfahrung
und Transparenz überzeugen

»

Der Satz „Jede Krise ist eine Chance“ ist oftmals leicht gesagt. Für viele ist dieser eher eine Beruhigung und birgt die Hoffnung, dass sich etwas verändert.

«

Wir von Spiegelfeld Immobilien leben diesen Satz mit vollster Überzeugung und haben tatsächlich die Zeit seit März 2020 dazu genutzt, uns mit Veränderungen auseinanderzusetzen. Neue Ideen sind geboren und neue Wege wurden beschritten. Mehr denn je setzen wir zu 100 % auf Digitalisierung mit besonderem Fokus auf die Visualisierung und Nutzung am Handy und Tablet. Für unsere Kund*innen hat das den Vorteil, dass alle Service- und Dienstleistungen ab sofort noch transparenter, leichter und effektiver nutzbar sind. Die neu gestaltete Homepage ist jetzt noch übersichtlicher, klarer strukturiert und macht es für alle Suchenden noch

leichter die perfekte Immobilie zu finden. Unsere Angebotsvielfalt bleibt weiterhin erhalten und umfasst exklusive Wohn- und Ferienimmobilien, Büro- und Handelsflächen, Betriebs- und Investmentobjekte, Schlösser und Forstbetriebe, eine Kategorie, die in Zeiten von Corona einen besonderen Aufschwung erlebt hat.

Unser exklusiver Immobilienspiegel als Printvariante bleibt unseren Kund*innen dieses Jahr noch erhalten. Ab 2022 erscheint dieser in digitaler Form. Zusätzlich zu diesem, gibt es bereits seit April diesen Jahres den digitaler Newsletter, welcher nicht nur unsere aktuellen Top-Objekte, sondern auch die aktuellsten Berichte vom Immobilienmarkt enthält. Nicht zu vergessen ist unser verstärkter Social Media Auftritt auf Instagram und Co.

Bei all unseren technischen Neuerungen in dieser aufregenden Zeit ist aber unsere menschliche Seite nicht verloren gegangen. Unser gesamtes Team punktet nicht nur mit Erfahrung sondern vor allem Kompetenz in allen Immobilienangelegenheiten. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr KR Georg Spiegelfeld
MRICS, REV

/ Kategorie 01

Wohn- immobilien

Wohnimmobilien gelten – neben Schlössern und Forstbetrieben – weiterhin als die großen Gewinner in der Pandemie. Dies gilt sowohl für institutionelle Investoren als auch für Privatpersonen.

Wohninvestments haben in den vergangenen 15 Monaten bei den institutionellen Investoren deutlich zugelegt. In Österreich wurden rund 40 Prozent des Investmentvolumens von Großinvestoren im Vorjahr in Wohnimmobilien investiert. Damit stellte der Wohnsektor erstmals die transaktionsstärkste Asset-Klasse dar. Auch Privatpersonen kauften unbeirrt der Krise Eigentum und diese Entwicklung setzt sich heuer weiter fort. Wohnimmobilien – egal ob als Anlage oder zur Eigennutzung – gelten als sichere Wertanlage. Laut einer Umfrage eines Internetportals wollen rund 48 Prozent der Österreicher*innen ihre Wohnsituation verändern. Zwar gehören zu einer Verbesserung auch Umbauten oder Renovierungsarbeiten, aber an erster Stelle steht der Umzug. Dabei sind Immobilien sowohl zur Miete als auch im Eigentum gesucht. Es ist daher auch weiterhin mit viel Bewegung am Immobilienmarkt zu rechnen.



/ Unser Tipp!

Die meisten unserer Immobilien sind mit einer Online-Nummer versehen. Wenn Sie zu einem Objekt mehr erfahren wollen, geben Sie diese bitte einfach auf unserer Webseite www.spiegelfeld.eu ein.



Kauf



Online-Nr.: 5568

/ 3031 Rekawinkel*

Wundervolle Villa in der Nähe von Wien

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte, seit vielen Jahren im Familienbesitz befindliche und vom aus Schlesien stammenden Architekten Anton Krones erbaute Villa aus dem Jahre 1890 mit ca. 5.600 m² Grund- und ca. 750 m² Wohnfläche. Dieses äußerst attraktive Objekt ist nicht weit von Wien entfernt und ist mit der Westbahn auch öffentlich sehr gut

erreichbar. Es besticht durch seine Großzügigkeit auf drei Ebenen. Der Speisesaal mit ca. 55 m² und direktem Ausgang in den prachtvollen Garten ist das Highlight und bietet nicht nur Platz für eine Großfamilie. Im ersten Stock befinden sich die Schlafzimmer, diese Etage ist erweiterbar. Durch die Hanglage der Immobilie ist auch das darunterliegende Geschoß hell und

dadurch vielseitig nutzbar. Im Garten mit altem Baumbestand befindet sich auch ein Pool mit Poolhaus sowie eine Garage.

Wohnfläche: ca. 750 m²
Grundstücksfläche: ca. 5.600 m²

Ausstattung: Gaszentralheizung, Pool mit Poolhaus, Personalwohnung, Garage

*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.



Kauf

/ 1190 Wien*

Online-Nr.: 5649

Zinshaus in Top-Lage

Zum Verkauf gelangt ein Zinshaus in sehr guter Lage. Das einzigartige Jahrhundertwendehaus mit seiner besonderen Fassade, inkl. kleiner Grünoase, hat eine Nfl. von ca. 780 m² und wurde in den letzten Jahren mehrmals saniert. Die Liegenschaft gliedert sich in Souterrain, Hochparterre, drei OGs und DG. Zwei Tops sind unbefristet vermietet, alle anderen befristet. Sämtliche Einheiten verfügen über Freiflächen in Form eines Klopfbalkons bzw. im Dachgeschoß eine Terrasse.

Nutzfläche: ca. 780 m²

Ausstattung: Einzigartige Fassade, Original-elemente erhalten



/ 1020 Wien*

Traumhafter Ausblick

Zum Verkauf gelangt eine erst unlängst sanierte Wohnung in Gehnähe zum 1. Bezirk. Sie befindet sich im 8. Liftstock und verfügt einerseits über einen wunderbaren Blick Richtung Innenstadt, andererseits auf den Kahlenberg. Vom Vorraum aus sind drei Zimmer getrennt begehbar. Eine neue Küche ist eingebaut und ein sehr hübsches Duschbad ist ebenfalls neu fertig gestellt worden. Ein Energieausweis wurde angefordert.

Wohnfläche: ca. 73 m²

Ausstattung: Sanierte Einbauküche, Abstellraum, Kellerabteil



Kauf

/ 2351 Wiener Neudorf*

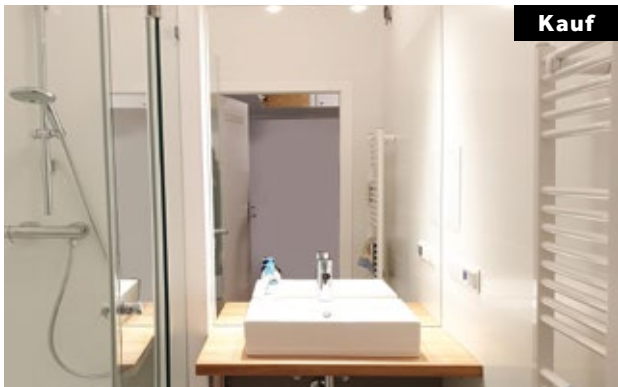
Online-Nr.: 5657

Absolute Ruhelage

Zum Verkauf gelangt eine sehr gepflegte, im 2. Stock gelegene Wohnung in einem 1970 erbauten Gebäude. Sie besteht aus einem großen Wohnraum mit direktem Ausgang auf den Balkon mit Grünblick, zwei Schlafzimmern, einem kleinen Esszimmer (auch als Schlafzimmer nutzbar), einem Badezimmer und WC. Die Raumaufteilung ist sehr gut. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Triesterstraße und somit zur A1 als sehr gut zu bezeichnen.

Wohnfläche: ca. 80 m²

Ausstattung: Ruhelage, Lift, Hauszentralheizung, Garagenplatz



Kauf

Online-Nr.: 5119



Ihr Kontakt

Dr. Andrea Mittermayr

*Ihre Expertin für
Wohnimmobilien*

+43 1 513 23 13 – 13
andrea.mittermayr@spiegelfeld.eu



Miete

Online-Nr.: 4891, 5653, 5578, 4934

/ 1090 Wien*

Luxuriöse Altbauwohnungen mit Weitblick

Befristete Vermietung in der Nähe vom Servitenviertel. In einem charmanten Althaus mit wunderbarem Grünblick, welches kürzlich umfassend saniert wurde, gelangen drei Altbauwohnungen, sowie eine Wohnung im ausgebauten DG zur Vermietung. Aufgrund ihrer Lage im vierten und fünften Stock sind sie gut beleuchtet. Wohnzimmer, Küche, Gäste-Bad

und WC, Wirtschaftsraum, sowie sämtliche Schlafzimmer sind zentral begehbar. Alle Wohnungen verfügen über ein Master-Bedroom mit Bad und WC en suite. Die DG-Wohnung (ca. 83 m²) verfügt über eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer mit Bad en suite, einen Wirtschaftsraum, sowie eine ca. 7 m² große Innenhofterrasse. Die Ausstattung

wurde von einer namhaften Architektin ausgewählt und ist als sehr hochwertig zu bezeichnen.

Wohnflächen: ca. 157 m² - 181 m²

Ausstattung: 3 - 5 Schlafzimmer, Parkettböden, Tischlerküche, Einbaukästen, freistehende Wanne



Miete

/ 1070 Wien*

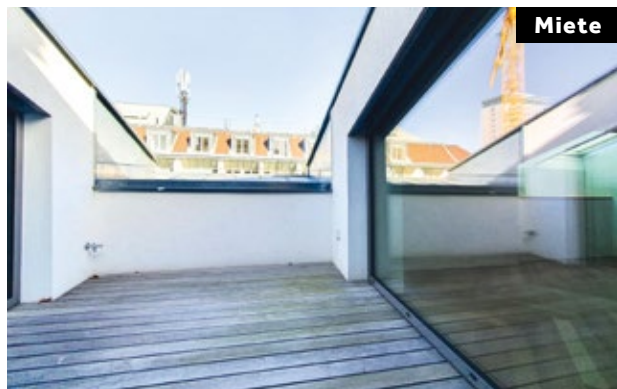
Online-Nr.: 5599

Terrassenloft im DG

Zur befristeten Vermietung gelangt diese 139 m² große Loftwohnung. Sie besteht aus einem Wohnraum (ca. 70 m²) mit wintergartenartiger Verglasung und Zugang zur Terrasse (ca. 14 m²), sowie drei Schlafzimmern mit je einem Bad. Sämtliche Zimmer sind loftgetreu und daher akkustisch miteinander verbunden. Bodenspots im Wohnraum, ein offener Kamin und teilweise elektrische Fensteröffner sind nur einige der Highlights.

Wohnfläche: ca. 139 m²

Ausstattung: 4 Zimmer, Ahorn-Parkett, Wandund Fußbodenheizung



Miete

/ 1010 Wien*

Online-Nr.: 5596

Großzügiger DG Erstbezug

In einem aufwändigst sanierten Gründerzeithaus gelangt eine 148 m² große Terrassenwohnung zur Vermietung. Sie ist lichtdurchflutet, verfügt über einen idealen Grundriss mit bis zu 4,60 m Raumhöhe bis zum First und ist daher als sehr großzügig zu bezeichnen. Alle Sanitärräume sind mit sorgfältigst ausgewähltem Feinsteinzeug ausgestattet. Eine Fußbodenheizung, eine in den Wänden eingebaute Klimaanlage und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Wohnfläche: ca. 148 m²

Ausstattung: 3 Zimmer, Parkettböden, Terrasse auf beiden Ebenen



Miete

Online-Nr.: 5652

/ 1010 Wien*

Stilvoller City-Erstbezug

Nach einer Generalsanierung gelangt diese großzügige Altbauwohnung zur Vermietung. Vom Wohnsalon, der Bibliothek und der Küche aus genießt man einen luftigen Stadtblick. Der gelungene Grundriss erlaubt einen Rückzug in den Schlafbereich, welcher aus drei Schlafzimmern und zwei Bädern besteht. Ein Gästezimmer mit Bad und WC ist vom Vorzimmer aus erreichbar. Ein komplett verglaster Gang, sowie eine Loggia sorgen für eine helle Belichtung.

Wohnfläche: ca. 228 m²

Ausstattung: 6 Zimmer, Parkettböden, Flügeltüren, Fernwärme, Klima



Miete

Online-Nr.: 5434

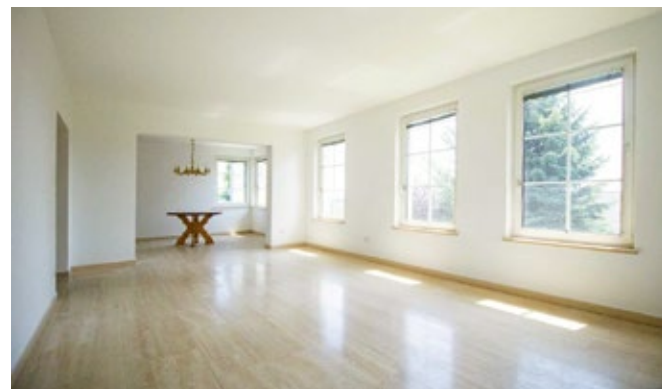
/ 1010 Wien*

Ein Juwel am Stadtpark

Diese kürzlich generalsanierte Altbauwohnung wird unbefristet vermietet und befindet sich in bester Ringstraßenlage. Sie besteht aus einem Vorraum, einem äußerst großzügigen Wohnsalon, zwei Schlafzimmern, einem Kabinett, zwei Bädern und einem Wintergarten. Von der Küche mit Kochinsel aus, ist das Gästezimmer zu erreichen. Der wunderschöne Tafelparkett in Kombination mit Flügeltüren verleiht dieser Wohnung einen noblen Charakter.

Wohnfläche: ca. 254 m²

Ausstattung: 4,5 Zimmer, Tafelparkett, Flügeltüren, klassische Bäder



/ 3400 Klosterneuburg*

Helle Familienwohnungen

In ruhiger Lage am Ölberg mit Stiftsblick werden zwei Wohnungen mit Freifläche und Stellplätzen vermietet. Die Terrassenwohnung liegt im ersten Stock und verfügt über ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, vier Schlafzimmer, sowie Bad und WC. Die Gartenwohnung befindet sich im UG mit Ausgang zum ebenerdig gelegenen Garten (Südost-Ausrichtung). Sie verfügt über Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Waschraum, sowie zwei Hobbyräume.

Wfl.: ca. 80 m²/133 m²

Ausstattung: Fußbodenheizung, voll ausgestattete Küche



Miete

Online-Nr.: 5566, 5660



Ihr Kontakt

Sabrina Ritter

*Ihre Expertin für
Wohnimmobilien*

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

/ Kategorie 02

Büro, Gewerbe & Logistik

Die Rückkehr zur vollständigen Präsenz an den Arbeitsort scheint unmöglich. Arbeiten im Büro, Home-Office bzw. an dritten Orten ist die Zukunft.

Wir werden die Vorstellungen von einem Büro wohl neu überdenken müssen. Das Büro wird ein Ort des Austausches, der Kommunikation und der Kreativität. Dazu bedarf es einer inspirierenden Arbeitsumgebung. Sie dient als emotionales Bindemittel zum Unternehmen und steigert das Wohlbefinden. Dies gilt aber nicht nur für das Büro selbst, sondern auch für die Umgebung, denn „Büroarbeit“ findet vermehrt außerhalb des eigentlichen Arbeitsplatzes statt. Da wir weniger Zeit in Büros verbringen werden, ist das Umfeld umso wichtiger. Büroflächen lassen sich adaptieren, was nicht verändert werden kann ist die Lage. Diese bleibt daher auch das erste Kriterium, auf das man achten sollte, wenn man ein neues Büro sucht. Leichte Erreichbarkeit, tägliche Infrastruktur in der Nähe und ein urbanes Feeling sind daher Must haves.





Online-Nr.: 5625

/ 1150 Wien

Arbeiten in der ehemaligen Gaszählerfabrik

Aus der ehemaligen Gaszählerfabrik, der S. Elster OHG, entsteht ein Bürohaus mit einer Gesamtfläche von 4.280 m² mit Blick über Wien bzw. Schönbrunn. Das Gebäude ist eine Kombination aus Hallen- und Geschossbau. Im Zentrum liegt die zweigeschossige Kran- und Montagehalle. Die zwei historischen Gebäudetrakte

werden zu zehn modernen Büros mit Flächen von 127 m² bis 672 m² umgebaut. Diese können selbstverständlich sowohl horizontal, als auch vertikal zu größeren Einheiten verbunden werden. Die Büroeinheiten bieten moderne, flexible Arbeitsbereiche, bei denen der Wohlfühlfaktor nicht zu kurz kommt! Im Innenhof werden an den Außenfassaden

der beiden Stiegen Aufzüge errichtet. Eckgebäude: 105,09 kWh/m²a Fabrikgebäude: 83,71 kWh/m²a

Bürofläche: ca. 4.280 m²

Ausstattung: Barrierefrei, gekühlt, vorbereitete Kommunikationssysteme, 17 PKW-Stellplätze, traumhafte Terrasse



Online-Nr.: 5634

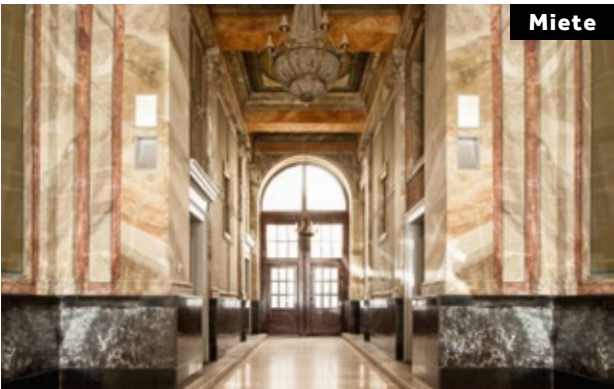
/ 1030 Wien

Altbaufäche Nähe Stadtpark

Unbefristet: Natürlich belichtete, ca. 600 m² große Altbaubürofläche mit effizientem Grundriss und Terrasse, gesamte 4. Etage, absolute Ruhelage. 14 zentral begehbare Räume mit Größen von 15 m² bis 60 m². Eine voll ausgestattete Küche mit Sozialbereich und eine weitere Teeküche stehen zur Disposition. Die bestehende EDV-Verkabelung garantiert ein sofortiges Plug & Play. PKW-Abstellplatz vorhanden, Lagerflächen barrierefrei erreichbar. HWB 139 kWh/m²a

Bürofläche: ca. 600 m²

Ausstattung: Klimatisiert, effizienter Grundriss, Akustikdecken, Parkett



/ 1030 Wien

Top-Altbau Nähe Wien Mitte

Unbefristet: Zeitnah gelangt ein herrliches, ca. 263 m² großes Altbaubüro in einem wunderschönen Jahrhundertwendehaus zwischen Landstraßer Hauptstraße und Marxergasse zur Vermietung. Die Einheit besteht aus sechs Büroräumen, einem innenliegenden Besprechungsraum, einer Teeküche, WCs und Dusche. Besonders erwähnenswert ist bei dieser Top-Immobilie außerdem der sicherlich äußerst repräsentative Hauseingangsbereich. HWB 205,95 kWh/m²a

Bürofläche: ca. 263 m²

Ausstattung: Klimatisiert, hohe Räume, Parkett- und Steinböden

*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.



/ 1090 Wien

Traumhaftes Altbaubüro

Unbefristet: Bei der Votivkirche bieten ca. 230 m² Nfl. ausreichend Platz für interessierte Unternehmen. Das Büro besteht aus fünf klimatisierten, zentral begehbaren Büroräumen, zwei können durch eine mobile Trennwand auch zu einem großen Raum verbunden werden. Raumgrößen von 24 m² bis 66 m² ermöglichen unterschiedlichste Nutzungen. EDV- und Stromversorgung erfolgen über Bodendosen. Ab 2023 U5-Station direkt vor dem Haus. HWB 205,01 kWh/m²a

Bürofläche: ca. 230 m²

Ausstattung: Klimatisiert, Parkettböden, mobile Trennwand



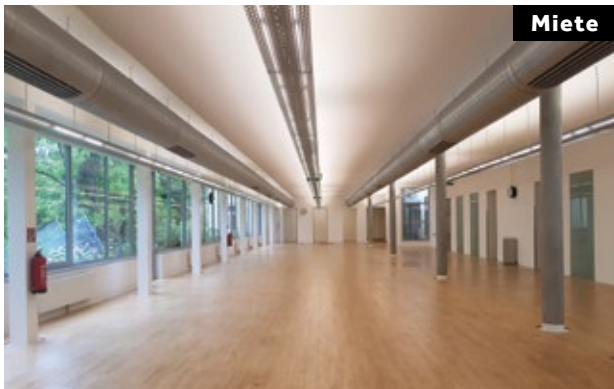
/ 1090 Wien

Effizienter Neubau

Unbefristet: Die attraktive Bürofläche befindet sich in einem modernen, gemischten Gebäude in exzellenter Lage in der Nähe des Palais Liechtenstein. Die ca. 200 m² große Einheit verfügt über einen effizienten Grundriss mit fünf zentral begehbaren Räumen und einem verglastem Besprechungszimmer (Raumeinteilung veränderbar). Glaselemente in den Gangwänden bieten auch in den Innenzonen eine exzellente natürliche Belichtung. HWB 53,46 kWh/m²a

Bürofläche: ca. 200 m²

Ausstattung: Klima, Glaselemente, Teeküche, PKW-Stellplatz



/ 1040 Wien*

Fitness oder Großraumbüro

Direkt an der U1 steht ab sofort eine top ausgestattete Mietfläche mit ca. 850 m² zur Verfügung, die sich geradezu ideal für ein Fitness Center, aber auch als Großraumbüro eignet. Der „Trainingsraum“ befindet sich in herrlicher Hofruhelage mit Grünblick, ist barrierefrei, zeitnah bezugsfertig und bei Bedarf auch komplett mit Spinden ausgestattet. Komplette Haustechnik mit Klimatisierung und Lüftung sind vorhanden.

Bürofläche: ca. 850 m²

Ausstattung: Komplette Technik für Fitnessbetrieb, Parkettboden

/ 1090 Wien*

Büro oder Ordi im Eigentum

650 m² Büroeigentum in der Nähe der ehemaligen Markthalle. Nicht nur aufgrund seiner Lage eignet sich dieses Objekt auch perfekt als Ordination. Es ist barrierefrei, sanierungsbedürftig und kann vom neuen Eigentümer individuell aus- und umgebaut werden. Flexibelste Nutzungsmöglichkeiten.

Bürofläche: ca. 650 m²

Merkmale: Sanierungsbedürftig, flexibel gestaltbar, barrierefrei



Ihr Kontakt

Harald Rank

Ihr Experte für Büro- & Gewerbeimmobilien

+43 1 513 23 13 – 33

+43 664 301 25 45

harald.rank@spiegelfeld.eu



Online-Nr.: 5090

/ 7100 Neusiedl* Nur noch wenige Seehäuser verfügbar!

Zum Verkauf gelangen vor den Toren Wiens (ca. 30 Autominuten entfernt) ganzjährig nutzbare Eigentums-See-häuser direkt am Seeufer und privatem Pier, in Neusiedl am See, bei der bekannten Mole West. Sie sind architektonisch anspruchsvoll gestaltet, mit perfekt geplanten Grundrissen, hochklassiger Ausstattung, unvergleichlicher Liebe zum

Detail und zeitlosem Design. „Am Hafen“ bietet Ihnen die letzte und damit einzig-artige Gelegenheit in Österreich ein Haus direkt am Wasser, auf Eigengrund, inmitten des wunderschönen UNESCO Welterbe Neusiedler See zu erwerben. Genießen Sie jeden Tag aufs Neue: Wohnen, Erholung, Urlaub im eigenen Heim direkt am Wasser. Zur Verfügung stehen noch: Premium,

Hafenstimmung, Haus im Schilf oder mit Garten in verschiedenen Größen. Diese variieren von ca. 83 m² bis ca. 132 m².

Wohnfläche: ca. 83 m² - ca. 132 m²
Grundstücksfl.: ca. 98 m² - ca. 162 m²

Besonderheiten: UNESCO Welterbe Neusiedler See

*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.

/ Kategorie 03

Forst, Land & Schlösser

Historische Villen und Land- und Wochenendhäuser sind auch im 2. Jahr der Pandemie sehr begehrt und weiterhin stark angefragt.

Auch in diesem Frühjahr ist die Nachfrage nach schönen Landhäusern und Wochenenddomizilen unverändert hoch. Die Vorzüge eines Hauses am Land und in der Natur, sei es als Haupt- oder Zweitwohnsitz, sind auch im 3. Lockdown noch immer evident und erlebbar. Die Nachfrage nach Immobilien am Land zieht sich durch nahezu alle Preis- und Größenklassen und übersteigt dabei das Angebot. Zuletzt gelang es schöne Liegenschaften schon nach wenigen Besichtigungen erfolgreich zu vermitteln. Für Interessenten, die nicht gleich die passende Immobilien zum Erwerb finden, bietet sich jedoch die Möglichkeit für eine befristete Übergangszeit auch den einen oder anderen Land- oder Herrnsitz zu mieten. So kommt man in den Genuss des Landlebens und der Sommerfrische.





Kauf

Online-Nr.: 5661

/ **STMK/Ilz***

Idyllisches gelegenes Schloss

Schloss Uhlheim liegt bei Ilz, idyllisch und allein auf einer Anhöhe gelegen, umgeben von Wald und Wiesen. Durch seine Nähe zur A2 ist es von Wien und Graz aus gut erreichbar. Das Schlossgebäude wurde im 19. Jahrhundert im Stil des Historismus von Josef Ritter von Uhl errichtet. 1956 wurde das Objekt an die Familie der heutigen

Besitzer verkauft, die es zu einem Musterweingut ausgebaut haben. Im Obergeschoss des repräsentativen Gebäudes befinden sich großzügige und hohe Wohnräume mit einer Wohnfläche von ca. 250 m². Das Erdgeschoss wurde für Büro und Verwaltung genutzt. Angebaut befinden sich hinter dem Schlossgebäude große Gewer-

be- und Kellerflächen. Der umliegende Grundbesitz umfasst 7 ha. Teile davon sind als Industriegebiet gewidmet.

Wohnfläche: ca. 600 m²
Grundstücksfläche: ca. 70.439 m²

Lage: Ruhig und auf Anhöhe, Nähe A2
 Abfahrt Ilz: 80 Min. Wien, 30 Min. Graz



Abschusskauf

Online-Nr.: 5144

/ **STMK/Sölkta***

Reizvolle Jagdmöglichkeit

Das im Jahr 1903 von einer Mailänder Unternehmerfamilie

vom Prinzen Coburg erworbene Revier, wird seit über 3 Generationen mit größter

Verantwortung jagdlich nach-

haltig bewirtschaftet. Abseits vom Tourismus hat es bis heute seine landschaftliche Schönheit und Ursprünglichkeit bewahrt. Auf 2.700 ha Jagdfläche stehen ausreichend Stein-, Rot-, Gams- und Rehwild, wie Birk- und Auerwild zur Bejagung.

Fläche: ca. 2.700 ha

Jagd: Umfangreiches Abschusspaket, Jagdhaus und Jagdhütte



Abschusskauf

/ **KTN/Maltatal***

Jagen im Hochgebirge

In einer von Berufsjägern betreuten Eigenjagd werden Abschüsse auf Rot-, Reh- und Gamswild zum Kauf angeboten.

/ **STMK/Murtal***

Professioneller Jagdbetrieb

Zur Verpachtung gelangen zwei bestens von zwei Berufsjägern geführte Jagdreviere mit ausreichend Wohnmöglichkeiten und besten Jagdbedingungen auf Stein-, Rot-, Gams- und Rehwild, sowie Birk- und Auerwild.



Kauf

Online-Nr.: 5665

/ **NÖ/Trattenbach***

Zum Verkauf: 120 m² großes, auf einer Bergwiese gelegenes Bauernhaus mit Ausblick auf Schneeberg und Trattenbachtal. Wiesen- bzw. Waldgrundstücke können miterworben werden.



Miete

Online-Nr.: 5662

/ **NÖ/Bad Großpertholz***

Herrschaftliches Jagdhaus zur Vermietung. 400 m² stilvolle und großzügige Wohnfläche umgeben von wunderbarer Naturlandschaft mit hohem Erholungswert.



Miete

Online-Nr.: 5633

/ **NÖ/Karlstift***

Großzügiges Herrenhaus mit insgesamt ca. 400 m² Wohnfläche und 8.000 m² Garten mit Gartenhaus zur Vermietung.



Kauf

Online-Nr.: 5664

/ **BGLD/Bad Sauerbrunn***

Wunderschönes Naturgrundstück (1,8 ha) mit Wald, Teich, Holzblockhaus und Baumöglichkeit für ein Wohnhaus.

/ **CZ/Tochovice***

Herrschaftlicher Gutsbesitz

Dieser restituierte Gutsbesitz liegt in Zentralböhmen, ca.

70 km südlich von Prag. Insgesamt umfasst der Besitz ca.

150 ha Äcker und landwirtschaftlichen Flächen, 56 ha Teiche,

11 ha Wald und 30 ha sonstige Flächen. Die Besitzflächen im Gesamtausmaß von 254 ha sind weitgehend arrondiert und liegen rund ums teilweise sanierte Schloss Tochovice. Angrenzend an den Schlosspark befinden sich der historische Meierhof, ein Schüttkasten und weitere Gebäude und Lagerhallen.

Besitzfläche: ca. 254 ha

Lage: Zentralböhmen, eine Fahrstunde südlich von Prag



Kauf

Online-Nr.: 5274



Ihr Kontakt

Dipl.-Kfm. Fridolin Angerer

Ihr Experte für
Forst, Land, Schlösser

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



Eine andere (Immobilien)Welt

Die Veränderungen in der Corona-Krise haben in einem rasenden Tempo stattgefunden. Nicht alles ist anders, aber sehr vieles. Es gibt viele Neuerungen, mit denen wir uns ausführlich beschäftigen müssen.

Zu Beginn war die Schockstarre, dann lag Covid wie ein dichter Nebel über der Immobilienwirtschaft. Immer mehr entwirren sich nun die Fäden und damit zeigen sich viele Veränderungen am Immobilienmarkt. Diese haben sich im Vorfeld bereits abgezeichnet, aber in den letzten 12 Monaten beschleunigt. Die Gesundheitskrise hinterlässt einen teilweise komplett veränderten Markt.

Das betrifft zunächst einmal den Wohnungsmarkt – und zwar sowohl den Eigennutzer als auch den Investor. Institutionelle Investoren suchen in wirtschaftlich volatilen Zeiten nach Sicherheit in Sachwerten. Privatpersonen suchen neben der Sicherheit auch ein neues Wohnumfeld. Zu lange waren wir durch die Ausgangsbeschränkungen auf unsere eigenen vier Wände konzentriert. Die Verlagerung zahlreicher Aktivitäten des täglichen Lebens in die Wohnung, ist teilweise den Lockdowns geschuldet, liegt aber

auch im Rahmen eines langfristigen Trends, der sich bereits seit Jahrzehnten beobachten lässt und mit Begriffen wie „Cocooning“ oder „Homing“ bezeichnet wird. Die Erfahrung des Lockdowns und die faktische Einschränkung von Reisemöglichkeiten haben die Bedeutung einer attraktiven Wohnung mit Freifläche für viele Menschen weiter erhöht. Wer bis dato noch gezögert hat, umzuziehen, der wurde eines Besseren belehrt. Vor allem eine größere Wohnung war ein wesentlicher Faktor bei den Überlegungen.

/ Eine neue Situation

Viele Menschen mussten von heute auf morgen plötzlich im Home Office arbeiten bzw. mit ihren Kindern auf Homeschooling umstellen – dafür braucht es Platz. Der Küchen- oder Wohnzimmertisch stellte sich nämlich nicht als der ideale Arbeitsplatz heraus. Nischen oder bisher als Lesecke oder Ähnliches genutzte Flächen mussten zwangsläufig rasch umfunktioniert und für andere Zwecke genutzt werden. Seit März 2020 haben sich immer mehr Menschen daran gewöhnt von zu Hause aus zu arbeiten. Die Digitalisierung ist gekommen um zu bleiben

und zahlreiche Privatpersonen, aber auch Unternehmer stellen fest, dass Homeworking gut funktioniert. Diese Modelle des „hybriden Arbeitens“ werden also Bestand haben, auch nach der gegenwärtigen Krise. Im Zuge der Wichtigkeit „zu Hause in der Arbeit“ erreichbar zu sein, wird eine leistungsfähige IT-Infrastruktur zu einem Qualitätsmerkmal der Wohnung – mit Breitbandkabelanschluss und/oder schnellem WLAN im Gebäude, Strom- und Multimediaanschlüssen überall dort, wo man sie braucht.

/ Land oder Stadt – auf jeden Fall Grün

Bemerkbar war und ist eine gewisse Stadtfucht. Das hat damit zu tun, dass das tägliche Pendeln in die Arbeit obsolet geworden ist – das wird auch so bleiben – und daher werden auch weite Anfahrtswege in Kauf genommen. So hat sich die Nachfrage aus Wien zunehmend in das Umland verlagert. Vor allem der Stadtrand von Wien, aber noch viel mehr die beiden Bundesländer NÖ und das nördliche Burgenland sind äußerst gefragt. In der Stadt stehen Freiflächen wie Gärten, Balkone und Terrassen mehr denn je im Fokus Suchender. Zusätzlich sind grüne Naherholungsgebiete in fußläufiger Erreichbarkeit eine wünschenswerte Eigenschaften bei der Immobiliensuche.

/ Unternehmen brauchen neue Büroflächen

Die Tendenz zum Home Office spielt auch am Büromarkt eine sehr starke und wichtige

Rolle. Die Arbeit zu Hause hat zwar die Nachfrage nach Büroflächen gebremst, es ist aber nicht zu erwarten, dass leerstehende Büros in Wohnräume umfunktioniert werden. Diese kurzfristige Reduzierung der Nachfrage hat viel eher damit zu tun, dass zahlreiche Unternehmen – nicht nur solche die umziehen – diese neue gesellschaftliche Tatsache erst in ihre Bürostrukturen integrieren müssen. Dabei geht es weniger um die Fläche an sich, sondern viel mehr darum, wie diese konzipiert sein soll. In Zukunft werden nicht zwingend weniger Büroflächen, aber vielfach ganz andere, hybride Konzepte benötigt. Das Büro als Arbeitsort wird in Zukunft viel mehr der Kommunikation dienen, dem Treffen und dem Austausch von Gedanken und Ideen. Es wird zum Ort der Identifikation und zum Ausdrucksmittel für Unternehmen wie für Mitarbeiter. Die Flächen dafür müssen komplett anders gestaltet sein, als wir sie bis heute kennen. Die klassischen Büros haben ausgedient. Eine neue Ära hat begonnen.

/ Logistik ist gefragt

Apropos neue Ära: Besonders auffällig war seit März 2020 – und das ist eigentlich nur logisch – die Nachfrage nach Logistikimmobilien. Noch vor wenigen Jahren war dieser Bereich ein Nischensegment, jetzt herrscht „ein G'riss“ um Logistikflächen, nicht zuletzt wegen des erhöhten Einkaufsvolumens, sowohl von Seiten der Mieter als auch der Investoren. In jedem Fall sind die Veränderungen, die wir derzeit bei Immobilien sehen, definitiv langfristige.

Seit März 2020 ist die Nachfrage nach Logistikimmobilien besonders groß.





Ing. Radiroje Nijemčević
Managing Partner
International

+43 664 100 33 55
radiroje.nijemcevic@firstfacility.rs
www.firstfacility.net

Ihr zuverlässiger Partner

Unsere internationale Unternehmensgruppe, die First Facility CEE ist in den Bereichen Facilitymanagement, Immobilien- und Hausverwaltung für Sie in in Bulgarien, Ungarn, Nordmazedonien, Rumänien, Slowenien, Serbien und der Slowakei tätig. Für uns sind unsere Kunden und die ihnen erbrachten Immobilienverwaltungsleistungen am wichtigsten. Um einen nachhaltigen Betrieb zu gewährleisten und den Wert der Immobilie zu erhalten,

bieten wir individuelle Lösungen, die ständig weiterentwickelt werden und die stetig wachsenden Anforderungen erfüllen. Unser Expertenteam ist darauf ausgerichtet, Ihr Unternehmen vollständig zu kennen und zu verstehen, um Ihnen zu helfen, sich durch unsere Immobilien- und Facility-Management-Aktivitäten vollständig auf Ihren eigenen Fokus konzentrieren zu können. Lassen Sie uns gemeinsam den Weg zum Erfolg gehen.

/ Immobilienverwaltung

- Eigentumsvertretung
- Mietmanagement
- Überwachung von Dienstleistern
- Finanzdienstleistungen
- Mietverwaltung und Verwaltungsdienste, etc.

/ Facility Management

- Wartung/Inspektion technischer Anlagen und Geräte
- Sicherheitsdienste
- Reinigungsdienste
- Garten-/Winterdienst
- Fassadenreinigung
- Schädlingschutz, etc.

/ Beratung

- Projekt/Prozessentwicklung
- Energiemanagement
- Technologisches Screening
- Arbeitssicherheit
- Projektmanagement
- Bau-/Renovierungs-/Innenausbauarbeiten, etc.

Besitzen Sie ein Zinshaus?

Wir beraten Sie gerne bei allen damit verbundenen Überlegungen.

/ Wir freuen uns über Ihren Anruf.

SPIEGELFELD WOHLGEMUTH

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

Wir schätzen Werte

„Erfahrung ist durch nichts zu ersetzen“



Georg Spiegelfeld, MRICS, REV

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



Dr. Max Wohlgemuth, MAS (TU-Wien), MRICS

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



Christoph Spiegelfeld, MSC (TU Wien)

Behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder



Unser Angebot für Sie:

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





Online-Nr.: 5480

Unsere Top Immobilie

Exklusives dreistöckiges Penthouse in Top-Lage*

Zur befristeten Vermietung gelangt in 1010 Wien ein hochwertig ausgestattetes, dreistöckiges und teilmöbliertes Penthouse. Es liegt in einem wunderschönen Altbau aus dem Jahr 1914. Aufteilung: 5. OG: Wohn-/Essbereich, 6. OG: Schlafzimmer, Bäder, Büro, 7. OG: Wellness, Sky-Box (Schlafzimmer), 70 m² große Dachterrasse. Jedes Stockwerk ist über einen Lift, sowie ein eigenes Stiegenhaus erreichbar. Die Einrichtung inklusive prachtvollem Flügel ist sehr exklusiv und stilvoll. Einbauschränke und Sonnensegel ergänzen die Ausstattung. Highlight ist der Blick in den Garten des Kapuzinerklosters.

Wohnfläche: ca. 347 m²
Wintergarten: ca. 46 m²

Ausstattung: Parkett- und Steinböden, hochwertige Beleuchtung, Klimaanlage, Fußbodenheizung, Einbauschränke, Sonnensegel, Balkon 7 m², Terrasse 70 m²



Ihr Kontakt

Sabrina Ritter
*Ihre Expertin für
Wohnimmobilien*

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

IMPRESSUM

Medieneigentümer & Herausgeber: Spiegelfeld Immobilien GmbH
Projektleitung & Lektorat: Miria Scamuzzi
Umsetzung: Sylvia Schmölzer | Grafik & Webdesign (www.jobgrafik.at)
Druck: Druckerei Seyss GmbH & Co KG

Hinweis: Druck- und Satzfehler vorbehalten.
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Spiegelfeld
IMMOBILIEN

Spiegelfeld Immobilien GmbH
1010 Wien, Stubenring 20
+43 1 513 23 13 - 0
office@spiegelfeld.eu
www.spiegelfeld.eu