

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



## */ Neusiedl am See*

Exklusive Seehäuser  
vor den Toren Wiens

### **Coverbild**

Objekt Nr.: 17/5077

## */ City-Immobilie*

Großzügige Altbauwohnung  
in Innenstadtlage

### **1080 Wien**

Siehe S. 8

## */ Repräsentatives Anwesen*

Villa mit Blick auf  
Schneeberg und Rax

### **NÖ/Reichenau**

Siehe S. 18



# FIRST FACILITY

always first

In December 2019 Georg Spiegelfeld and Radivoje Nijemčević became owners of all First Facility companies in CEE countries by acquisition of First Facility in Bulgaria, Hungary, North Macedonia, Romania, and Slovakia in addition to already owned First Facility in Serbia.

## WHAT WE DO

 Property management

 Facility management

 Facility management (FM) consulting

## WHO WE ARE

International First Facility group of companies provides first class integrated facility management (FM) and property management (PM) services in reputable office and residential buildings, shopping centers and industrial facilities.

## WHERE WE DO IT

Bulgaria, Hungary, North Macedonia, Romania, Slovenia, Slovakia and Serbia.



[www.firstfacility.net](http://www.firstfacility.net)

EDITORIAL



## Ausblick auf 2020

KR Georg Spiegelfeld  
Mit Kompetenz, Erfahrung,  
und Transparenz überzeugen

»  
Niemand hat Interesse daran, dass wir in Österreich im Bereich des Wohnens soziale Missstände bekommen.  
«

In den vergangenen Jahren war die Nachfrage nach Immobilien enorm, was zu einem Überhang an Wohnungssuchenden führte. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren die Zuwanderung in die Ballungsräume und die kleiner werdenden Haushaltsgrößen. Auch wenn sich die Situation in den Bundesländern bis 2021 stabilisiert haben wird, sieht die Lage in der Bundeshauptstadt etwas anders aus. In Wien müssen wir weiterhin mit einer Wohnungsknappheit rechnen.

Schon jetzt ist es für einen Durchschnittsösterreicher immer schwieriger Immobilieneigentum zu erwerben. Vor allem die Mittelschicht ist von den gestiegenen Belastungen stark betroffen. Konnte sich diese 2006 mit zehn Jahresnettoeinkommen noch eine etwa 120 Quadratmeter große Wohnung in der Stadt leisten,

so sind es 2018 nur noch rund 75 Quadratmeter. Die politisch Verantwortlichen versuchen immer wieder auf diese Entwicklung preisdämpfend einzuwirken, und greifen mit Gesetzen und Verordnungen in den Markt ein. Mehr Regulierungen schaffen aber keine langfristigen, sinnvollen Lösungen, sondern verschärfen die Probleme nur. Ein gutes Beispiel der letzten Jahre waren die OGH-Entscheidung zum Lagezuschlag und die Novelle zur Wiener Bauordnung. Diese verunsichern Mieter, Vermieter, Projektentwickler und Eigentümer.

Aktuell sind die „Mietpreisbremse“ und die „Mietzinsobergrenze“ in Diskussion. Es lässt sich jetzt schon im Vorfeld sagen, dass diese Regelungen nicht funktionieren werden. Die heimische Immobilienbranche hat in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten den politisch Verantwortlichen immer wieder ihre Unterstützung, ihr Know-how und ihre Expertise angeboten, wenn es um wesentliche Entscheidungen im Bereich des Wohnbaus ging. Leider wurde viel zu selten auf uns gehört und vielleicht wäre es einmal an der Zeit, den Rat von Expertinnen und Experten anzunehmen, die seit Jahren auf dem Markt aktiv sind und diese wirtschaftlichen Gesetze verstehen.

KR Georg Spiegelfeld  
MRICS, REV



*/ Kategorie 01*

# Wohn- immobilien

Der Bedarf an Wohnraum bleibt weiterhin ungebrochen hoch und es gibt keine Anzeichen auf sinkende Preise. Speziell außergewöhnliche Projekte erfreuen sich einer sehr guten Nachfrage.

Mit annähernd 20.000 neuen Wohneinheiten wird im Jahr 2020 in Wien ein neuer Fertigstellungsrekord aufgestellt. Auch bei großen Investoren sind Wohnungen weiterhin sehr begehrt. Das Investitionsvolumen der institutionellen Investoren in Österreich liegt mit 1,3 Milliarden Euro noch einmal über dem Höchststand aus dem Jahr 2018. Derzeit sind deutliche Unterschiede zwischen der Entwicklung im Miet- und Eigentumsbereich festzustellen. Der Anteil an Mietwohnungen beim Wohnungsneubau ist um 20 Prozent gestiegen und rund 60 Prozent der neu errichteten Wohnungen werden zur Miete angeboten. Dabei handelt es sich aber in der Regel um kleinere Einheiten in peripheren Lagen.



## */ Unser Tipp!*

Die meisten unserer Immobilien sind mit einer Online-Nummer versehen. Wenn Sie zu einem Objekt mehr erfahren wollen, geben Sie einfach diese Nummer auf unserer Webseite [www.spiegelfeld.eu](http://www.spiegelfeld.eu) ein.





Kauf

/ 1060 Wien\*

Online-Nr.: 17/4757

## Prachtvolle DG-Wohnung

Diese helle, hochwertig ausgestattete DG-Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnraum, Schlafzimmer mit Duschbad, separatem WC und Küche. Im Obergeschoss sind ein Galeriebereich, ein weiteres Zimmer und eine ca. 60 m<sup>2</sup> große, uneinsehbare Terrasse. Bei Bedarf kann ein weiteres Schlafzimmer abgetrennt werden. Es kann auch eine danebeliegende Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wfl. und 18 m<sup>2</sup> Terrasse dazu erworben werden. Energieausweis angefordert.

**Wohnfläche: ca. 131 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 3 Zimmer, Terrasse, Galeriebereich, fast keine Schrägen



Kauf

/ 2371 Hinterbrühl\*

Online-Nr.: 17/5100

## Sonniges Baugrundstück

Am Waldrand gelegenes Grundstück mit traumhaftem Ausblick in ruhiger, naturbelassener, leicht süd-/westseitiger Hanglage. Gut erhaltene Steinterrasse, Bauklasse I, II, offene Bauweise, Bebaubarkeit 20 %. Dieses einzigartige Grundstück liegt nur ca. 20 Minuten von Wien entfernt. Es liegt bereits ein Entwurf eines Architekten vor, welcher sich umfassend mit den Gegebenheiten vor Ort auseinandergesetzt hat, um das maximale Potential auszuschöpfen.

**Grundfläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup>**

**Merkmale:** Gut erhaltene Steinterrasse, Bauklasse I, II



Kauf

/ 1190 Wien\*

Online-Nr.: 17/4615

## Hübsche Villa in Ruhelage

Diese 1974 errichtete großzügige Architektenvilla mit Indoorpool wurde zuletzt 2012 komplett renoviert. Das Erdgeschoss, von welchem man direkt in den westseitigen Garten gelangt, besteht aus einer Komplettküche, Speisezimmer, Gäste WC und einem weiteren Zimmer. Im 1. Stock befinden sich fünf Schlafzimmer mit drei Bädern. Es handelt sich um Bauklasse I – 7,5m ogk, sodaß eine Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup> erreichbar wäre. Energieausweis angefordert.

**Wohnfläche: ca. 280 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 9 Zimmer, 4 Bäder, 4 WCs, Indoorpool mit Gartenausgang



Kauf

/ 1210 Wien\*

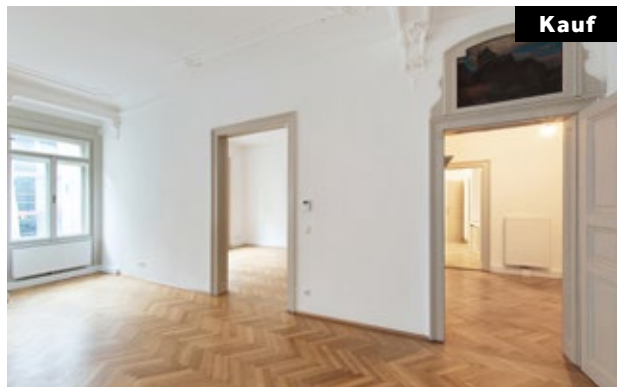
Online-Nr.: 17/5087

## Baumeisterhaus in Ruhelage

Das 2007 neu erbaute Familienhaus mit Garten befindet sich in sehr gutem Zustand und besteht im Erdgeschoss aus einem Wohnbereich, Komplettküche und Schlafzimmer mit Duschbad. Im 1. Stock befinden sich zwei Kinderzimmer und das Hauptschlafzimmer mit großem Bad (Dusche und Wanne). Der Keller (tw. Fußbodenheizung) kann für Wohnzwecke oder als Arbeitsbereich genutzt werden. Fünf Gehminuten zur Straßenbahn Floridsdorf. Energieausweis angefordert.

**Wohnfläche: ca. 141 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, Luftwärmepumpe



Kauf

/ 1080 Wien\*

Online-Nr.: 17/5082

## Prachtvolle Altbauwohnung

Diese komplett sanierte, großzügige Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift). Sie besteht aus einem Salon, Wohnküche und einem Schlafzimmer (absolut ruhig/Innenhof) mit großem Wannenbad. Bei Bedarf kann vom großen Salon ein weiteres Schlafzimmer abgetrennt werden. Trotz hochwertiger Renovierung blieben die alten Elemente wie Doppelflügeltüren, Parkettböden und Stuckdecken erhalten. Energieausweis angefordert.

**Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 2 Zimmer, Doppelflügeltüren, Parkettböden, Stuckdecken



Kauf

/ 1090 Wien\*

Online-Nr.: 17/5139

## DG-Wohnung in Bestlage

Diese großzügige, klimatisierte DG-Wohnung in Bestlage des 9. Bezirkes befindet sich in einem sehr hübschen, gepflegten Althaus. Sie besteht aus einem Wohnbereich mit direktem Zugang auf eine schöne, sonnige Terrasse, einer komplett ausgestatteten Küche mit angrenzendem Wirtschaftsraum und zwei Schlafzimmern mit jeweils einem Bad. Außerdem sind zwei weitere Terrassen vorhanden. Es gibt keinen Lift. Energieausweis angefordert.

**Wohnfläche: ca. 260 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 3 Zimmer, 3 Terrassen, klimatisiert, Komplettküche



/ 2102 Bisamberg\*

## Wohnhaus mit Gewölbekeller

Dieses 2006 komplett sanierte, ruhige Familienhaus mit Garage verfügt im Erdgeschoss über ein Zimmer mit Bad und Zugang zum Gewölbekeller. Im 1. Stock befindet sich der Wohnbereich mit integrierter Küche sowie das Hauptschlafzimmer mit Bad. Im 2. Stock sind zwei weitere Schlafzimmer und ein Bad vorhanden. Vom oberen Stockwerk kommt man in den charmanten, uneinsehbaren, kleinen Garten. Gehnähe zum Ortskern. Energieausweis angefordert.

**Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 5 Zimmer, 3 Bäder, 3 WCs, Gaszentralheizung



Kauf

Online-Nr.: 17/5083



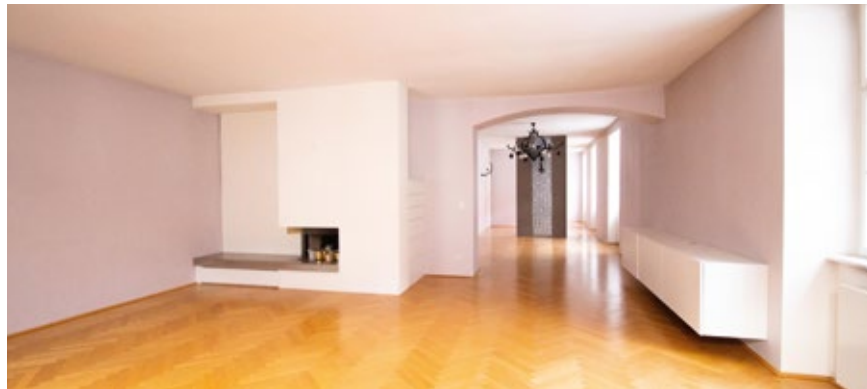
*Ihr Kontakt*

**Dr. Andrea Mittermayr**

*Ihre Expertin für Wohnimmobilien*

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





Miete

Online-Nr.: 17/5133

/ 1010 Wien\*

## Großzügige Altbauwohnung in Innenstadtlage

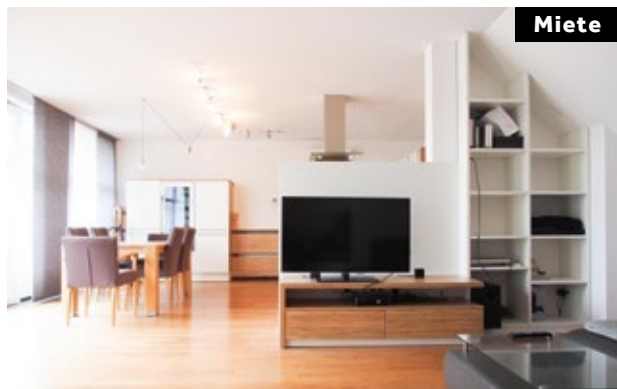
Diese beeindruckende und weitläufige Wohnung mit insgesamt sechs Zimmern erstreckt sich fast gänzlich über die gesamte dritte Etage (mit Lift) eines barocken Wohnhauses aus dem Jahr 1802. Sie wird über ein helles Entrée betreten, führt in einen großzügigen Wohnsalon mit Kamin und bietet von dort aus einen prachtvollen Blick

auf einen hübschen Platz der Wiener Innenstadt. Die mit hochwertigen Gaggenau Geräten ausgestattete Küche ist als eigenständiger Raum vollständig in den hellen Innenhof ausgerichtet. Im privaten Rückzugsbereich der Wohnung befinden sich drei Schlafzimmer mit je einer Garderobe, zwei Bäder (Wannenbad und Duschbad) und zwei

WCs. Die Wohnung verfügt weiters über eine Bibliothek, welche auch als Fernsehzimmer genutzt werden kann.

**Wohnfläche: ca. 186 m²**

**Ausstattung:** 6 Zimmer, voll ausgestattete Gaggenau Küche, Bibliothek, Wannenbad, Duschbad, 2 WCs



Miete

/ 1060 Wien\*

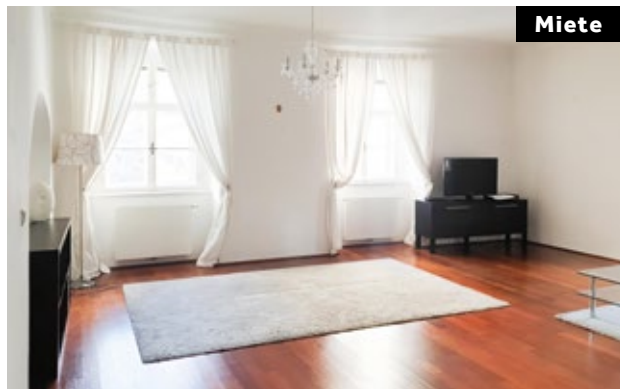
Online-Nr.: 17/5135

## DG-Wohnung mit Terrasse

Die Wohnung in ruhiger Lage des 6. Bezirkes wurde im Jahr 2012 generalsaniert und befindetet sich im dritten Liftstock. Sie besteht aus einem Vorraum und einer großen, hellen, komplett ausgestatteten Wohnküche mit Zugang zur südseitig orientierten, ca. 24 m² großen Dachterrasse. Außerdem verfügt sie über zwei Schlafzimmer und ein Bad mit eben begehbare Dusche, sowie ein WC. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind klimatisiert.

**Wohnfläche: ca. 117 m²**

**Ausstattung:** Parkettböden, klimatisiert, ausgestattete Küche



Miete

/ 1010 Wien\*

Online-Nr.: 17/5134

## Möblierte City-Wohnung

Aus dem hellen Flur dieser Wohnung gelangt man zentral in alle weiteren Räumlichkeiten. Der Wohnsalon mit Blick auf eine prominente Straße der Wiener Innenstadt ist mit einer hochwertigen Gaggenau Küche ausgestattet und besticht nicht nur durch Helligkeit sondern auch durch besondere Ausstattung. Weiters verfügt diese Wohnung über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, WC und einen Abstellraum.

**Wohnfläche: ca. 93 m²**

**Ausstattung:** 3 Zimmer, auf Wunsch komplett möbliert, Bad, WC, AR



Miete

Online-Nr.: 17/5106

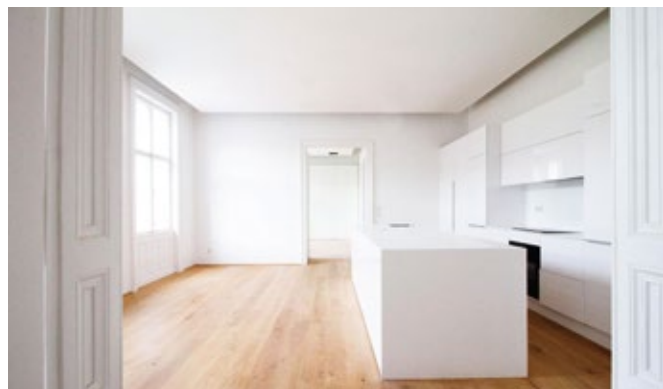
/ 1030 Wien

## Botschaftsviertel

Diese herrschaftliche Wohnung verfügt über insgesamt sieben Zimmer und besteht aus einem Wohn- und Esssalon sowie fünf Zimmern, welche als Schlafzimmer, Büro oder Garderobe genutzt werden können. Weiters verfügt das repräsentative Gebäude über einen zweiten Stiegenaufgang für eventuelles Hauspersonal mit direktem Zugang zu einer separaten Wohneinheit mit eigenem Wohn- und Schlafzimmer, Duschbad und WC. HWB 145,50 kWh/m²a

**Wohnfläche: ca. 260 m²**

**Ausstattung:** 7 Zimmer, 2 Bäder, 4 WCs, Fischgrätparkett, Flügeltüren



/ 1090 Wien\*

## Luxuriöse Altbauwohnungen

In Fertigstellung befinden sich drei Wohnungen mit exklusiver Ausstattung in einem repräsentativen Gebäude nahe dem Servitenviertel. Diese verfügen über jeweils drei bis fünf Schlafzimmer, großzügige Wohnräume mit Tischlerküche, zwei Bädern und WCs. Das Hauptschlafzimmer ist immer mit einem Badezimmer en Suite ausgestattet (Dusche, Wanne, WC). Jedes Schlafzimmer verfügt über eingebaute Schränke (hochwertige Tischlerarbeit!).

**Wfl.: ca. 144 m² - 162 m²**

**Ausstattung:** Spots, Einbauschränke, indirekte Beleuchtungssysteme



Miete

Online-Nr.: 17/5140

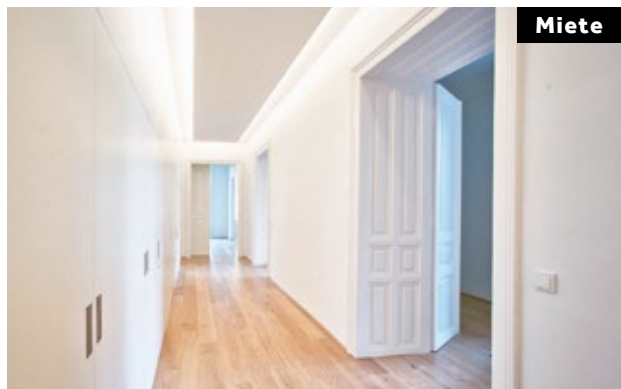
/ 1130 Wien\*

## Hübsche Familienwohnung

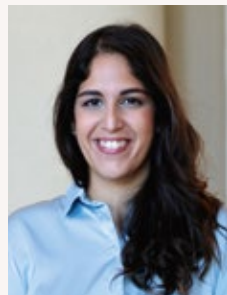
Diese teilrenovierte Wohnung im ersten Liftstock eines 60er Jahre Hauses besteht aus drei Schlafzimmern, zwei Bädern, zwei WCs, sowie einer 56 m² großen Wohnküche, welche südwestseitig orientiert ist und eine durchgehend gute Belichtung bietet. Als Highlights können die großzügige 50 m² große Terrasse, sowie ein schöner Garten zur Eigennutzung bezeichnet werden! Außerdem ist ein Garagenplatz zugehörig. Energieausweis angefordert.

**Wohnfläche: ca. 143 m²**

**Ausstattung:** 4 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, Terrasse, Garten, Garagenplatz



Miete



**Ihr Kontakt**

**Sabrina Ritter**

*Ihre Expertin für Wohnimmobilien*

+43 1 513 23 13 -20

+43 677 620 40 148

sabrina.ritter@spiegelfeld.eu

/ Kategorie 02

# Büro, Gewerbe & Logistik

Aus Büros werden immer mehr Arbeitswelten wobei es eine interessante Korrelation zwischen gutem Design und Arbeitsleistung gibt. Die Gestaltung des Raumes beeinflusst maßgeblich das Wohlbefinden.

---

Im Jahr 2019 kamen in Wien nur rund 45.000 Quadratmeter Bürofläche neu auf den Markt, 2020 sind es rund 170.000 Quadratmeter. Der Großteil der neuen Büroflächen wurde allerdings bereits im Vorfeld vermietet. In den etablierten Büro-Clustern sind somit die Neubauf Flächen weitgehend belegt und auch für Neuentwicklungen stehen nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Damit verschiebt sich die Nachfrage auf modernisierte Bestandsobjekte. Diese werden auch abseits der klassischen Hotspots gesucht. Entscheidend ist für die Mieter eine zentrale Lage und damit eine gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.







Miete

/ 1070 Wien

## Unbefristeter Gartentraum bei der MaHü

Das durchgehend klimatisierte Büro befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße und bietet auf 285 m² derzeit einen herrlichen Großraum und viereinhalb abgetrennte Räume. Selbstverständlich kann die Raumstruktur aber auf das Raumprofil des zukünftigen Mieters angepasst werden. Vom „Open Space“ Büro

haben Sie einen traumhaften Ausblick in den exklusiv nutzbaren Garten mit etwa 90 m² respektive auf die knapp 40 m² große Terrasse. Infrastruktur und öffentliche Anbindung können gestrost als exzellent bezeichnet werden. Die hauseigene Garage bietet Stellplätze zur gesonderten Anmietung. HWB: 70,00 kWh/m²a

**Bürofläche: ca. 285 m²**

**Ausstattung:** 4,5 abgetrennte Räume, Terrasse, Garten, Klimaanlage, abgehängte Decken, Hohlraumboden mit Bodentanks, hauseigene Stellplätze, Grundriss und Raumaufteilung flexibel, direkt bei der U-Bahn, ideale Infrastruktur



Miete

/ 1010 Wien

Online-Nr.: 17/5113

## Perfekter Altbaufair

Das prachtvolle Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dr. Karl Lueger Platz/Stubenring und wurde erst vor wenigen Jahren generalsaniert.

Das Büro selbst bietet knapp 183 m² und teilt sich in einen großzügigen, repräsentativen Empfangsbereich sowie vier Büroräume auf. Es ist klimatisiert, verfügt über einen hochwertigen Parkettboden, moderne Bürobeleuchtung, herrliche Altbaufenster, großzügige Flügeltüren und Stuckatur an den Decken. HWB: 101,00 kWh/m²a

**Bürofläche: ca. 183 m²**

**Ausstattung:** 4 Räume, Empfangsbereich, klimatisiert, Stuckatur



Miete

/ 1090 Wien

Online-Nr.: 17/5115

## Jahrhundertwendegebäude

Das Gebäude befindet sich in exzellenter Lage des 9. Bezirkes in einer verkehrsberuhigten Gasse nahe dem Palais Liechtenstein. Das 90 m² große Erdgeschoss-Büro wurde vom

Vormieter in ein vier Zimmer Büro umgebaut, wobei sämtliche Räume zentral begehbar sind. Des Weiteren stehen eine Küche, ein Archiv und ein WC zur Verfügung. Die Fläche wird über eine Fußbodenheizung beheizt und kann kurzfristig bezogen werden. HWB: 192,54 kWh/m²a

**Bürofläche: ca. 90 m²**

**Ausstattung:** 4 Räume, Fußbodenheizung, Küche, Archiv, WC



Miete

/ 1150 Wien

## Perfekte Verkehrsanbindung

Im 4. OG dieses äußerst repräsentativen Bürogebäudes befindet sich das 320 m² große und gänzlich in Richtung Innenhof ausgerichtete Büro. Es kann auf die individuellen Bedürfnisse und die gewünschte Raumkonfiguration des zukünftigen Mieters angepasst werden. Die Fläche ist barrierefrei erreichbar und technisch auf dem neuesten Stand. Das Gebäude verfügt über ein Behinderten-WC. HWB: 64,00 kWh/m²a

**Bürofläche: ca. 320 m²**

**Ausstattung:** Barrierefrei, flexible Raumaufteilung, Portier vorhanden



Miete

/ 1230 Wien

Online-Nr.: 17/4908

## Büro in U6 Gelnähe

Die 210 m² große, in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn gelegene Immobilie besticht nicht nur durch eine effiziente und auch größtenteils flexible Raumstruktur sondern im ganz speziellen, durch die natürliche Belichtung des repräsentativen, verglasten Empfangsbereiches. Es besteht die Möglichkeit der Erweiterung um zusätzliche 200 m² im 1. OG. Die Fläche ist sofort anmietbar, barrierefrei und durchgehend gekühlt. HWB: 65,70 kWh/m²a

**Bürofläche: ca. 210 m²**

**Ausstattung:** Barrierefrei, flexible Raumstruktur, U-Bahn Nähe



/ 1230 Wien

## Repräsentativer Firmensitz

Das historische Gebäude aus dem Jahr 1850 bietet etwa 1.000 m² Nutzfläche auf drei Etagen und befindet sich inmitten eines ca. 3.500 m² parkähnlichen Anwesens.

Unterschiedlich große Büroräume, ausreichend Nasszellen, Industrieküche samt Kühlraum, großer Speisesaal, Parkettböden, Flügeltüren und weitere historische Details, 16 Stellplätze und ein herrlicher Garten sind vorhanden. Hervorragender Allgemeinzustand. HWB: 143,93 kWh/m²a

**Bürofläche: ca. 1.000 m²**

**Ausstattung:** 16 Stellplätze, herrlicher Garten, Objekt vielseitig nutzbar



Kauf / Miete

Online-Nr.: 17/5044



*Ihr Kontakt*

**Harald Rank**

*Ihr Experte für  
Büro- & Gewerbeimmobilien*

+43 1 513 23 13 – 33

+43 664 301 25 45

harald.rank@spiegelfeld.eu





Miete

/ 2353 Guntramsdorf\*

Online-Nr.: 17/5141

## Lager/Produktionshalle

Diese 1.045 m² große Halle mit ca. 5 m Höhe kann sowohl als Lager- als auch als Produktionshalle genutzt werden. Sie liegt verkehrsgünstig in einer Seitenstraße der B17/Triester Str. und ist nur einige Minuten von der Autobahn A2 entfernt. Die Badner Bahn ist in Gelnähe. Parkplätze sind auf dem 1.900 m² großen Grundstück vorhanden. Die Halle besitzt drei Zugangstore und ein Büro. Das Büro wird bei Bedarf vom Vermieter in Größe und Aufteilung angepasst.

**Lagerfläche: ca. 1.045 m²**

**Details:** Gute Verkehrsanbindung, flexible Büroflächeneinteilung



Miete

/ 1210 Wien\*

## Lager/Produktionshalle

Direkt neben der Autobahn A22 liegt diese Lager/Produktionshalle in Wien. Zum Schutz vor Graffitisprayern hat der Eigentümer auf kreative Weise professionelle Graffiti-Künstler engagiert. Abgesehen davon weist die Halle eine Fläche von ca. 800 m² bei einer Höhe von ca. 4 m auf und ist mit zwei Zugangstoren ausgestattet. Die restliche Grundstücksfläche mit ca. 700 m² wird derzeit als Lager und Parkplatz genutzt.

**Lagerfläche: ca. 800 m²**

**Details:** Nahe Autobahnanschluss, gute Infrastruktur



Kauf



/ 2000 Stockerau\*

## Lagerfläche

Dieses Betriebsobjekt in Stockerau liegt zwei Minuten von der Auffahrt zur Autobahn A22 entfernt. Direkt an einer Hauptstraße ist sowohl eine gute Anbindung als auch ein hoher Werbewert garantiert! Derzeit beträgt die Lagerfläche ca. 3.720 m² bei einer Grundfläche von ca. 2.765 m². Ca. 510 m² werden momentan als Büro- und Verkaufsfläche genutzt. Die letzte Sanierung erfolgte 2016. Alle notwendigen Nahversorger sind zu Fuß erreichbar.

**Lagerfläche: ca. 3.720 m²**

**Details:** Sanierung 2016, guter Zustand, Parkplätze vorhanden



**Ihr Kontakt**

**Johannes Kahr**

*Ihr Experte für Betriebs- & Logistikimmobilien*

+43 1 513 23 13 – 33  
+43 664 750 210 14  
johannes.kahr@spiegelfeld.eu



Kauf

/ Serbien/Belgrad\*

## Investieren in Entwicklung

Der Belgrader Wohnungsmarkt verbesserte sich angesichts der wachsenden Zahl von Investoren, die bereit sind, an verschiedenen Standorten in neue Entwicklungen zu investieren. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend in Zukunft fortsetzen wird.

**Bruttogeschossfläche: ca. 15.000 m²**

**Grundstück: ca. 1 ha**

**Details:** Widmung vorhanden (UG, EG, 5 OGs, DG)



**Ihr Kontakt**

**Ing. Radivoje Nijemčević**

*Managing Partner International*

+43 664 100 33 55  
nijemcevic@spiegelfeld.eu

## Interessiert an einem Zinshaus?

Wir beraten Sie und haben oder finden das richtige Objekt für Ihre Wünsche.

/ Wir freuen uns über Ihren Anruf.



**Michael Grabner, CIPS**

*Ihr Experte für Investment und Zinshäuser*

+43 1 513 23 13 – 17  
michael.grabner@spiegelfeld.eu





*/ Kategorie 03*

# Forst, Land & Schlösser

Diese außergewöhnlichen Immobilien verbinden Individualität und Tradition mit der unverwechselbaren heimischen Natur. Und einige davon warten auf neue Besitzer.

---

Wer sich einen herrschaftlichen Wohnsitz leistet, schätzt vor allem großzügigen Wohnraum und Privatsphäre, die so eine Immobilie bietet. Nur wenige dieser Unikate kommen jährlich auf den Markt. Ein Kauf sollte aber abgewogen sein, denn es handelt sich dabei in der Regel um eine langfristige Investition. Liegenschaften, die sich in der Nähe einer größeren Stadt befinden, sind besonders begehrt. Nicht nur für Österreicherinnen und Österreicher sind diese Objekte interessant, sondern durchaus auch für Gäste aus dem Ausland.







Kauf

Online-Nr.: 17/5111

/ NÖ/Reichenau\*

## Villa mit Blick auf Schneeberg und Rax

Die repräsentative Villa liegt in einem 1,5 ha großen Park mit Altbaumbestand in wunderbarer Aussichtslage am Kreuzberg. Eine asphaltierte und öffentliche Straße (Schneeräumung erfolgt durch die Gemeinde) führt zum 1930 errichteten Anwesen. Das Anwesen ist gepflegt und in gutem Zustand. Im Keller befinden sich: Heizraum, kleines

Schwimmbad, Sauna mit Dusche und Ruheraum. Im Erdgeschoss: Kaminzimmer, Speisezimmer, Zirbenstüberl, Küche, Wirtschaftsraum und ein Wintergarten. Im 1. und 2. Obergeschoss: Acht Schlafzimmer (teilweise mit eigenem Bad), eines davon verfügt über einen großen Balkon mit herrlichem Blick auf Schneeberg und Rax. Am oberen Rand

des Parks steht ein kleineres Holzhaus, als Gäste- oder Mitarbeiterhaus, mit ca. 70 m² Wohnfläche zur Verfügung.

**Wohnfläche: ca. 600 m²**  
**Grundstück: 2,5 ha (davon 1 ha Wald)**

**Lage:** Ca. 1 Stunde von Wien entfernt, Aussichtslage auf 1000 m Seehöhe



Pacht

Online-Nr.: 17/4935

/ STMK/Sölketal\*

## Hochgebirgsjagd

Das im Jahr 1903 von einer Mailänder Unternehmerfamilie vom Prinzen Coburg erworbene Revier, wird seit über drei Generationen mit größter Verantwortung und Engagement sehr nachhaltig und jagdlich bewirtschaftet. Abseits des Tourismus 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 m²**

**Jagd:** 5 Jagdhütten, 2 Rotwildfütterungen, Abschussplan auf Anfrage



Abschusskauf

Online-Nr.: 17/5144

/ STMK/Sölketal\*

## Reizvolle Jagdmöglichkeit

Dieses umfangreiche Abschusspaket besteht aus Rotwild, Rehwild und Gamswild bzw. kleinem und großem Hahn in einem bestens betreuten, herrschaftlichen Jagdrevier. Zur Wohnnutzung stehen sowohl ein Jagdhaus am Revierzugang als auch eine wunderschön gelegene Jagdhütte zur Verfügung. Das Jagdrevier verfügt über gepflegte Reviereinrichtungen und eine Rotwildfütterung. Anzahl der Abschüsse und Bindungsdauer eventuell verhandelbar.

**Fläche: 840 ha**

**Jagd:** Umfangreiches Abschusspaket, Jagdhaus und Jagdhütte



Kauf

Online-Nr.: 17/5052

/ NÖ/Payerbach\*

Das heutige Schloss Mühlhof bietet in zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten insgesamt 700 m² Wohn-/Nutzfläche. Es liegt in einem ca. 18.725 m² großen Parkgrundstück.



Kauf

Online-Nr.: 17/5048

/ NÖ/Wachau\*

Das Jagdschloss Wolfstein im Dunkelsteiner Wald bietet ca. 475 m² Wohn-/Nutzfläche und 1,3 ha Grundfläche. Es liegt nur ca. 15 Minuten von Melk bzw. St. Pölten entfernt.



Miete

Online-Nr.: 17/5143

/ NÖ/Grafenegg\*

Schöne Schlosswohnung mit 185 m² Wohnfläche und Garten im Straßertal, knapp eine Stunde von Wien entfernt.

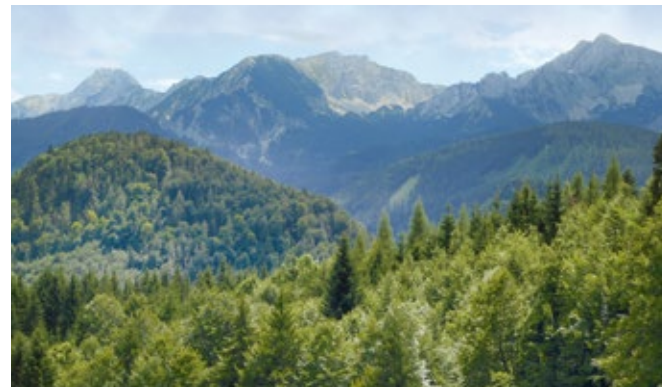


Kauf

Online-Nr.: 17/4654

/ STMK/St. Kathrein\*

Auf Anhöhe gelegenes Märchenschlössl mit ca. 400 m² repräsentativen Wohnräumen und ca. 3.400 m² Grundfläche.



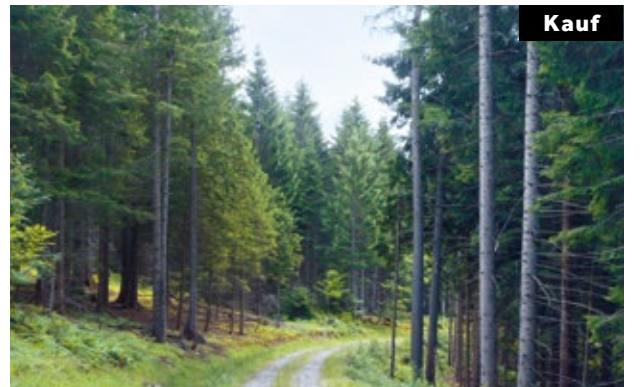
/ OÖ/Rosenau\*

## Profitabler Forstbetrieb

Das Forstgut mit ca. 463 ha besteht aus 350 ha gut bonitiärem Wirtschaftswald, 40 ha Schutzwald im Ertrag, 62 ha landwirtschaftlichen Flächen und 11 ha Almen. Das Revier in einer Seehöhe von 700 bis ca. 1.250 m ist mit 18 km LKW befahrbaren Forst- und Traktorwegen erschlossen und bringungskostengünstig bewirtschaftbar. Über das Revier verteilt: Neuwertige Wohnhäuser, ehemaliges Försterhaus, Almgebäude, neuwertige Holzhütte.

**Besitzfläche: 463 ha**

**Jagd:** 500 ha  
**Holzvorrat:** 120.000 V/Fm  
**Lage:** Hengstpass



Kauf

Online-Nr.: 17/4454



*Ihr Kontakt*

Dipl. Kfm. Fridolin Angerer  
*Ihr Experte für  
Forst, Land, Schlösser*

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



# Wohnst du schon oder regulierst du noch?

## Überblick

Mit der steigenden Zuwanderung in die Städte und den kleiner werdenden Haushaltsgrößen kam es in den vergangenen Jahren zu einem Überhang an Wohnungssuchenden. Im Jahr 2016 fehlten etwa 65.000 Wohneinheiten in Österreich, um die Nachfrage zu decken. Diese Lücke hat sich bis 2018 auf rund 31.000 Einheiten verringert und wird gemäß Prognosen bis 2021 verschwinden. Anders sieht die Lage in Wien aus. Für die Hauptstadt wird auch nach 2020 mit einer Wohnungsknappheit gerechnet. Die Folge der weit über dem Angebot liegenden Nachfragen sind rasant steigende Mieten und Immobilienpreise.

Die Politik versucht, auf diese Entwicklung mit neuen Eingriffen zu reagieren. Obwohl der österreichische Wohnungsmarkt bereits heute zu den am stärksten regulierten der Welt zählt. Besonders hoch im Kurs steht eine, im Vergleich zur derzeitigen Gesetzeslage, noch schärfere „Mietpreisbremse“.

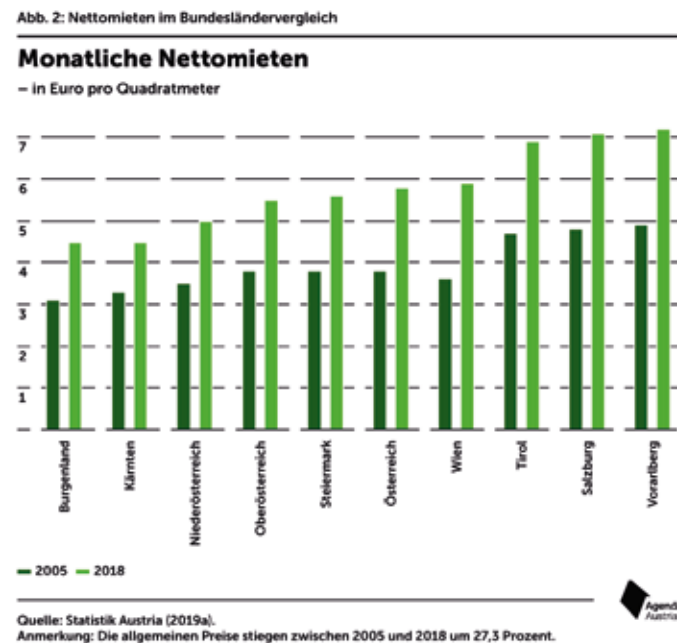
Von diesem Instrument erwarten sich Politiker deutlich sinkende Preise, obwohl Ökonomen aller Lager in kaum einer Frage so einig sind wie in dieser: Mietpreisobergrenzen

führen zu keiner Entspannung. Langfristig schaden sie sogar dem Ziel, angemessenen Wohnraum bereitzustellen. Statt die Preise zu regulieren, sollten die Anreize für den Bau von Wohnungen erhöht werden, insbesondere durch die Erschließung neuer Bauflächen.

## Lehren der Regulierung

Die sogenannte „Mietpreisbremse“ für Neuverträge macht das Vermieten nicht nur für Großinvestoren, sondern auch für jene, die nur eine Vorsorgewohnung besitzen, unattraktiver.

In Deutschland haben unlängst erste Genossenschaften Bauprojekte aufgrund neuer Mietobergrenzen aufgegeben. Ob in San Francisco, New York, Paris oder nun in Berlin, überall haben Preisobergrenzen dafür gesorgt, dass zwar eingesessene Mieter profitieren, aber Wohnungssuchende verlieren. Hinzu kommt, dass sich für Vermieter die Sanierung von Wohnungen kaum noch rechnet. Beschränkungen von Mieten verknappen das Angebot daher weiter, womit eine wachsende Zahl von Menschen überhaupt keine Wohnung findet, geschweige denn eine leistbare.



## Handlungsempfehlungen

### Wohnraum schaffen.

Mehr Angebot führt zu günstigeren Preisen.

### Baukosten senken und beschleunigen.

Existierende Vorschriften müssen evaluiert und gegebenenfalls gestrichen werden.

### Sozialen Wohnbau treffsicherer machen.

Wien gilt als Paradebeispiel für den sozialen Wohnungsbau, der einen wichtigen Beitrag zu leistbarem Wohnen darstellt. Eine Einkommensgrenze für einen Single von derzeit knapp 5.400 Euro Bruttoeinkommen pro Monat ist deutlich zu hoch, um treffsichere Förderpolitik zu betreiben. Darüber hinaus muss regelmäßig die Bedürftigkeit geprüft werden. Mieter, die die Förderbedürftigkeit verlieren, sollen aber zu normalen Marktpreisen weiter die Wohnung mieten dürfen.

### Eigentum fördern.

Gemeindewohnungen an langjährige Mieter verkaufen.

### Kluft von Neu- und Altverträgen nicht weiter vertiefen.

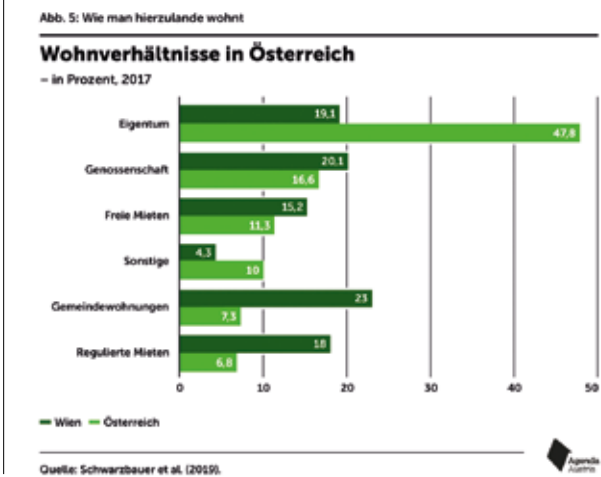
Neumieter werden weiterhin unverhältnismäßig viel bezahlen, um die Verluste zu kompensieren, die sich für die Vermieter aus den Altverträgen ergeben. Aus diesem Grund müssten die Eintrittsrechte in Altverträge endlich abgeschafft werden. Mietverträge sollten nicht mehr vererbt werden dürfen. Denkbar wäre ein Vorrecht, in einen bestehenden Mietvertrag zu Marktpreisen einzutreten.

### Subjektförderung.

Nicht die Gebäude sollen subventioniert werden, sondern die bedürftigen Mieter.

## Umverteilung von unten nach oben

Besonders verheerend ist die Umverteilungswirkung. Mietpreisbremsen helfen nämlich vor allem den Besserverdienern. Vermieter lassen sich so gut wie immer die Einkommensnachweise vorlegen und wählen letztlich jene Bewerber für eine Wohnung aus, die über das höchste Einkommen verfügen. Damit sinkt das Risiko des Vermieters, einen Mieter zu bekommen, der mit den Zahlungen in Rückstand gerät. Dies ist vor allem in Österreich ein großes Problem, weil Vermieter selbst gegen Mieter mit hohen Zahlungsrückständen kaum etwas ausrichten können. Deshalb helfen Mietobergrenzen vor allem jenen Mietern, die eigentlich deutlich höhere Mieten bezahlen könnten und auch würden. Jene, in deren Sinne die Preisgrenzen eingezeichnet wurden, gehen leer aus, weil sie die preisgebremsten Wohnungen gar nicht erst bekommen.







Dipl.-Ing.  
Christine Habsburg-Lothringen  
Immobilienbewerterin  
Zuständigkeitsbereich  
Region Österreich Mitte

+43 664 448 80 85  
christine.habsburg@spiwo.at

## Sind Sie auf der Suche nach einer unabhängigen Immobilienbewertung?

»DIE SPIEGELFELD UND WOHLGEMUTH OG BIETET IHRE LEISTUNGEN ÖSTERREICHWEIT AN.«

Ich bin seit 2013 als Immobiliensachverständige bei der Firma Spiegelfeld & Wohlgemuth tätig. Vor kurzem bin ich nach Bad Ischl übersiedelt und betreue von hier aus die Region Österreich Mitte. Als Architektin (TU Wien) und Immobilienmanagerin (FH Wien) konnte ich das nötige Fachwissen für eine exakte Immobilienwertermittlung erwerben. Durch meine 7-jährige Tätigkeit in den Bereichen Bewertung und Beratung habe ich schon wichtige Branchenerfahrung und nationale sowie internationale Marktkennntnisse gesammelt.

Ich würde mich sehr freuen, Sie zukünftig in der Region Österreich Mitte betreuen und beraten zu dürfen.



## Achtung bei Airbnb

»DARF ICH MEINE WOHNUNG VERMIETEN?«



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

+43 1 513 23 13 - 19  
wohlgemuth@spiwo.at

In meiner beruflichen Tätigkeit als Liegenschaftsbewerter, werde ich immer wieder mit dem Thema konfrontiert, dass Eigentümer gerne ihre Wohnung im Rahmen von Airbnb vermieten wollen. Dies aus der Überlegung, dass sie einerseits dadurch mehr Rendite aus ihrem Objekt erzielen können und andererseits, dass sie nur kurzfristige Mietverträge abschließen und damit ihre Immobilie jederzeit verfügbar ist.

Vermietungen über Airbnb sind aber mittlerweile erschwert worden, denn bei Kurzzeitvermietungen wurden und werden durch Gesetzesänderungen immer mehr Maßnahmen beschlossen, diese einzudämmen.

Unlängst hat der OGH entschieden, dass schon „mit der Absicht durch die Vermietung Gewinn zu erzielen“, dies als eine gewerbliche Vermietung angesehen wird, womit sich andere Voraussetzungen als bei einer Vermietung laut MRG ergeben.

Wenn man daher ein Objekt über Airbnb vermietet, ist darauf zu achten, ob das überhaupt möglich ist und in welcher Form. Grundsätzlich ist bei einer Eigentümergemeinschaft eines Hauses immer ein Mehrheitsbeschluss aller Miteigentümer notwendig. Unserer Erfahrung nach ist die Chance, die Zustimmung durch die anderen Miteigentümer zu bekommen, allerdings fast unmöglich. Niemand ist daran interessiert, ständig wechselnde Gäste im Haus zu haben, die in der Nacht laut sind und sich nicht an die Gepflogenheiten im Haus halten. Zuletzt gab es im Dezember wieder eine OGH Entscheidung, die gegen den Vermieter ausfiel, in der ein Miteigentümer im Haus gegen eine Airbnb-Vermietung geklagt hatte.

Unser Tipp: Bevor Sie ihre Immobilie über Airbnb anbieten, erkundigen Sie sich genau, wie sich der rechtliche Sachverhalt in ihrem Fall darstellt.

SPIEGELFELD WOHLGEMUTH

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

Wir schätzen Werte

# „Erfahrung ist durch nichts zu ersetzen“



Georg Spiegelfeld, RICS, 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

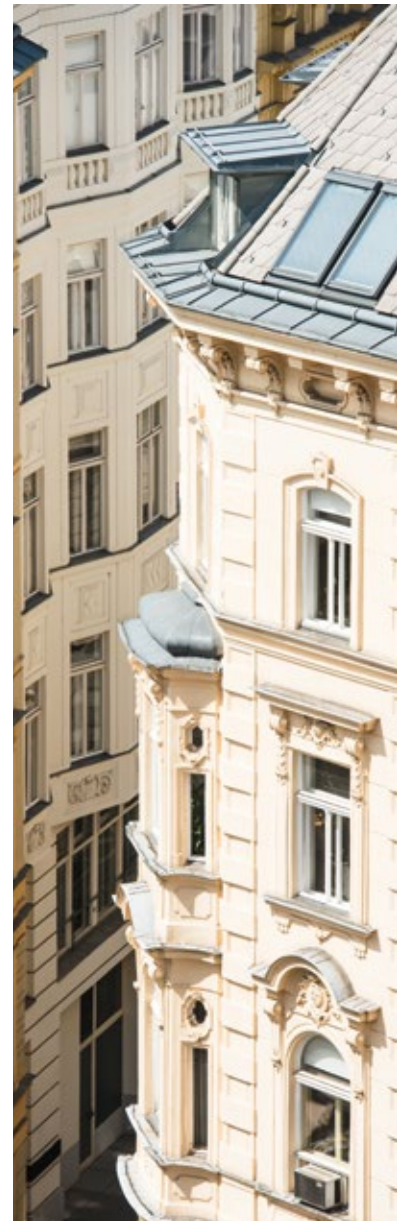


Christoph Spiegelfeld, MSC (TU Wien)

Behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder

## Unser Angebot für Sie:

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







# Unsere Top Immobilie

## Traumhafte Immobilie mit wunderbarem Charme\*

Zur Vermietung gelangt ein wahres Unikat mit 350 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, aufgeteilt auf fünf Salons und ein feudales Entrée. Diese prachtvolle Residenz besticht durch ihre exklusive Ausstattung: Herrliche Stuckaturen, teils vertäfelte Wände und Decken und originale Parkettböden. Besonders ist der gelungene Grundriss! Das Herzstück ist ein Saal mit Bühne und Piano, der eine optimale Akustik für Seminare, Lesungen und Konzerte bietet. Auch die anderen Salons lassen keine Wünsche offen und punkten nicht nur mit Großzügigkeit sondern vor allem durch ihre Einzigartigkeit. Lassen Sie sich verzaubern, Sie werden es nicht bereuen!

**Gesamtfläche: ca. 350 m<sup>2</sup>**

**Lage: 1030 Wien**

**Exklusive Ausstattung:** 5 Salons, Saal mit Bühne, Beleuchtung und Piano (optimale Akustik für jegliche Art von Veranstaltungen), Bibliothek, Besprechungsraum, Teeküche, uvm.



*Ihr Kontakt*

**Harald Rank**

*Ihr Experte für*

*Büro- & Gewerbeimmobilien*

+43 1 513 23 13 - 33

+43 664 301 25 45

harald.rank@spiegelfeld.eu

### IMPRESSUM

Medieneigentümer & Herausgeber: Spiegelfeld Immobilien GmbH

Projektleitung: Miria Scamuzzi

Produktion & Umsetzung: Sylvia Schmörlzer | 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

Stubenring 20

1010 Wien

+43 1 513 23 13 - 0

office@spiegelfeld.eu

www.spiegelfeld.eu