

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



*/ 1060 Wien*

Denkmalgeschützter  
Luxus

**Coverbild**  
Objekt Nr.: 5254

*/ Ehemaliger Industriebau*

Ein (T)Raum zum  
Arbeiten

**1070 Wien**  
Siehe S. 12

*/ New Cooperation*

An International  
Associate of Savills



# Savills names Spiegelfeld Immobilien its associate in Austria

Savills has named real estate advisory firm Spiegelfeld Immobilien its associate in Austria as part of its continued expansion in Continental Europe.

Founded in 1981 and based in Vienna, Spiegelfeld Immobilien employs about 20 real estate professionals and is one of the most highly regarded advisory firms in the Austrian market. Spiegelfeld advises clients across all main sectors including commercial, high value residential, forestry and land. Furthermore its valuation company Spiegelfeld & Wohlgemuth provides professional valuation services at the highest standards in accordance with the guidelines of the RICS, TEGoVA and IVSC.

James Sparrow, CEO of Savills UK & EMEA, comments: "In line with increasing international investor demand looking to purchase European real estate, we have been expanding our teams and areas of expertise in order

to offer the very best service for our global client base. Spiegelfeld Immobilien has an excellent reputation in Austria and we are delighted that they will be our Savills associate which will allow local and global clients to benefit from their market knowledge."

Georg Spiegelfeld, CEO at Spiegelfeld Immobilien, adds: "We are excited to join the growing international network of Savills and look forward to working together with the teams around the world to secure business opportunities within the rapidly developing Austrian property market."

The volume of real estate acquisitions involving foreign capital in Austria has increased significantly in recent years, rising from €2.1bn in 2018 to €2.4bn in 2019. At the same time, the number of investors looking at new sectors has also increased with, for example, a Korean consortium acquiring the Hilton Vienna for €375m, with Savills advising.



## Schritte in die Zukunft

KR Georg Spiegelfeld  
Mit Kompetenz, Erfahrung  
und Transparenz überzeugen

»  
Es war eine herausfordernde Zeit für uns alle und ich hoffe, Sie, Ihre Familie und alle Menschen aus Ihrem persönlichen Umfeld sind gut über die letzten Monate gekommen.

«

Es war auch für uns keine leichte Zeit. Wir hatten viele Herausforderungen zu bewältigen, aber wir haben diese Zeit auch genutzt und mit Spiegelfeld Immobilien zwei zukunftsweisende Entscheidungen getroffen.

Mit dem internationalen Maklerunternehmen Savills haben wir eine Kooperation abgeschlossen. Damit haben wir ein Partnerunternehmen gefunden, welches unsere Tätigkeit in Österreich mit internationalen Aktivitäten hervorragend ergänzt.

Savills wurde 1855 in Großbritannien gegründet und ist einer der weltweit führenden Immobilienmakler. Das Netzwerk des Unternehmens erstreckt sich über die ganze Welt und umfasst mehr als 600 Niederlassungen in Amerika, Europa, dem asiatisch-pazifischen Raum, Afrika und dem Nahen Osten. Die Partnerschaft mit Savills erweitert nicht nur unser Potential bei der Suche von Immobilien für unsere KundInnen in anderen Ländern, sondern ermöglicht uns auch neue Unternehmen an den Standort Österreich zu holen.

Diese Kooperation war aber nicht der einzige internationale Schritt. Gemeinsam haben Radivoje Nijemčević – mein langjähriger CEO Spiegelfeld International Serbien – und ich das Unternehmen First Facility erworben. Damit bieten wir Property Management, Facility Management und Facility Management Consulting in Ungarn, Slowakei, Bulgarien, Rumänien, Slowenien, Serbien und Nord-Mazedonien an.

Abschließend möchte ich noch erwähnen, dass unsere neue Homepage online ist und wir uns freuen würden, wenn Sie einmal vorbei schauen.

KR Georg Spiegelfeld  
MRICS, REV



An International  
Associate of Savills

savills

*/ Kategorie 01*

# Wohn- immobilien

Mehr denn je sind in der letzten Zeit die eigenen vier Wände das Zentrum unseres Alltags geworden. Ansprüche und Wünsche haben sich grundlegend verändert.

---

Die Ausgangsbeschränkungen haben die Vorzüge aber auch die Nachteile der eigenen Immobilie aufgezeigt. Am Stadtrand oder im Grünen war es leichter den ShutDown zu bewältigen. In der Stadt selbst punkteten vor allem Wohnungen mit Freiflächen. Tatsächlich hat sich die Suche nach Wohnraum wieder intensiviert. Gesucht werden vor allem größere Wohneinheiten, wenn möglich mit einer Freifläche wie Loggia, Balkon oder Terrasse. Vor allem in der Stadt sind diese Kriterien besonders gefragt. Auf Grund der unsicheren wirtschaftlichen Situation erlebt der Mietmarkt ein Revival.



## */ 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 neuen Webseite [www.spiegelfeld.eu](http://www.spiegelfeld.eu) ein.



/ 1060 Wien\*

## Denkmalgeschützter Luxus

Im Auftrag des k.k.Hoftischlermeisters Bernhard Ludwig wurde dieses sehr schöne Gebäude vom Architekten Carl Langhammer errichtet. Es sind wesentliche, alte Elemente wie Doppelflügeltüren und Kastenfenster mit historischen Beschlägen vorhanden. Die Wohnung besteht aus einem gemütlichen Wohnzimmer mit Balkon und

Bibliothek, Speisezimmer, einer geräumigen Küche, drei Schlafzimmern mit zwei Bädern, einem Abstellraum und einem WC. Mit dem neu errichteten Lift gelangt man direkt in die Wohnung. Das Highlight sind zwei von Bernhard Ludwig geschaffene, einzigartige Holzdecken. Mit der Renovierung wurde begonnen, aber es können noch Käuferwünsche

berücksichtigt werden. Die Steigleitungen werden erneuert, das Dachgeschoß ausgebaut und auch der Keller saniert.

**Wohnfläche: ca. 202 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** Repräsentatives Stiegenhaus mit Wendeltreppe, zusammenhängende Arkaden und Balustersäulen

Online-Nr.: 5254



Kauf



Kauf

/ 1080 Wien\*

## Prachtvolle Altbauwohnung

Diese komplett sanierte, großzügige Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift). Sie besteht aus einem Salon, einer Wohnküche und einem absolut ruhigen, im Innenhof gelegenen Schlafzimmer 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. Ein Energieausweis wurde angefordert.

**Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>**

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

Online-Nr.: 5082



Kauf

/ 1190 Wien\*

## Bestlage des 19. Bezirkes

Die Wohnung befindet sich in einem 2006 neu errichteten Gebäude, ist absolut ruhig gelegen und auch mit dem Lift direkt erreichbar. Vom Vorraum aus begehrt man den Wohnraum von welchem aus man direkt auf den sonnigen Balkon mit traumhaften Grünblick gelangt. Die zwei Schlafzimmer sind durch ein Bad verbunden. Auch ein schöner Gemeinschaftsgarten steht zur Verfügung. Ein Autoabstellplatz kann dazu erworben werden.

**Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 3 Zimmer, absolute Ruhelage, direkter Lift

Online-Nr.: 5051



/ 1190 Wien\*

## Klassisch, modern, komfortabel

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 befindet sich der großzügige Wohnbereich mit traumhaftem Wintergarten und die zentral angelegte Küche, die auf Wunsch auch abgetrennt werden kann.

Direkt angrenzend liegen das Speise- und Wohnzimmer. Vom Erdgeschoss aus 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 befindet sich im Untergeschoss der Villa ein vollwertiges Zimmer.

**Wohnfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>**  
**Grundstücksfläche: ca. 678 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 5 Schlafzimmer, traumhafter Wintergarten, Pool

Online-Nr.: 4943



Kauf



/ 1060 Wien\*

## DG mit Blick über Wien

Verkauf einer Etage mit 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 88 m<sup>2</sup> Terrassen. Die Gesamtfläche wurde bisher von einem einzigen Besitzer genutzt, ist jedoch grundbücherlich in drei Tops aufgeteilt. Das besondere Highlight dieses Dachgeschosses ist der großartige Blick über Wien vom Salon und Speisezimmer aus und die über der gesamten Wohnung liegende, uneinsehbare, große Dachterrasse. Weiters gibt es eine sehr große Garage für mindestens drei Autos.

**Wohnfläche: ca. 330 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 9 Zimmer, 3 Bäder, großzügige Terrassenflächen

Online-Nr.: 5258



Kauf

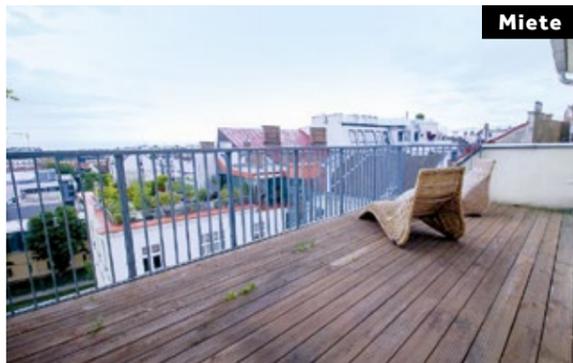


**Ihr Kontakt**

**Dr. Andrea Mittermayr**

*Ihre Expertin für  
Wohnimmobilien*

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



Miete

/ 1030 Wien\*

Online-Nr.: 2631

## Moderne DG Maisonette

In Gegend zur Wiener Innenstadt wurde diese DG Maisonette-Wohnung mit schönem Ausblick 2010 ausgebaut. Sie besteht aus einem

Vorraum, Komplettküche mit Essplatz und direktem Ausgang auf eine Terrasse. Im ersten DG findet man das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, sowie ein Bad mit Dusche, WC und einen Abstellraum. Das zweite DG besteht aus zwei Schlafzimmern mit jeweils eigenem Bad, eines davon verfügt über eine private 19 m<sup>2</sup> große Terrasse.

**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** Parkettböden, komplett ausgestattete Küche, Terrassen



Miete

/ 1030 Wien\*

Online-Nr.: 5269

## Erstbezug mit Grünblick

Direkt angrenzend an den Botanischen Garten befindet sich diese soeben fertiggestellte Neubauwohnung eines 60er Jahre Hauses. Diese

Wohnung verfügt über einen Vorraum, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer (eines mit Garderobe und kleinem Balkon), einem Badezimmer mit Dusche, einem WC und einer großzügigen, hellen Wohnküche mit Kochinsel inkl. Sitzgelegenheit. Das High-light ist der wunderschöne Ausblick über die Dächer Wiens.

**Wohnfläche:** ca. 92 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** Neubau, Wohnküche mit Kochinsel inkl. Sitzgelegenheit



Miete

/ 1010 Wien\*

Online-Nr.: 590

## Altbauwohnung am Graben

Diese hochwertige, komplett möblierte Altbauwohnung befindet sich im 5. Liftstock eines sehr repräsentativen Stilhause direkt im Zentrum

der Innenstadt. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum mit Essplatz, Wohnraum, Schlafzimmer, sowie einer komplett eingerichteten Küche, Bad mit Wanne und WC. Die exklusive Ausstattung ist als sehr gut zu bezeichnen. Edle Parkettböden und Flügeltüren machen diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

**Wohnfläche:** ca. 85 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** 2 Zimmer, komplett möbliert, Parkettböden, Flügeltüren



Miete

/ 1180 Wien\*

Online-Nr.: 4896

## Terrassen DG-Wohnung

Diese exklusive DG-Maisonette bietet auf zwei Ebenen eine geräumige Wohnküche mit Schiebetür zur Terrasse, Eltern-

schlafzimmer mit eigenem Bad, zwei weitere Schlafzimmer mit eigenem Badezimmerbereich, Abstellraum und separatem WC. Edle Parkettböden, Deckenspots, Klimaanlage, tw. elektrischer Sonnenschutz, Einbaukästen, Niedrigenergie-Fußbodenheizung, Tekno-Rasomuro-Eingangstür und der schön gestaltete Terrassenbereich runden das Angebot ab.

**Wohnfläche:** ca. 118 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** 4 Zimmer, Terrasse, hochwertige Designelemente



Miete

/ 1210 Wien\*

Online-Nr.: 5046

## Reihenhäuser mit Galerie

Mitten in Alt-Jedlersdorf und somit im Herzen von Floridsdorf gelegen, wurden Reihenhäuser in einer besonders familienfreundlichen Wohngegend gebaut. Diese verfügen über 3 - 4

Schlafzimmer, einen großzügigen Wohnküchenbereich mit Tischlerküche, Terrassen- und Gartenfläche, Bad und WC's. Jedes Reihenhaus verfügt über einen eigenen Stellplatz im Innenhof. Für die Gebäudehülle und das Interior-Design zeichnet sich ein kreatives Architektenteam verantwortlich.

**Wohnfläche:** ab ca. 107 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** 3 - 4 Schlafzimmer, Parkettböden, Tischlerküche



Miete

/ 1010 Wien\*

Online-Nr.: 2173

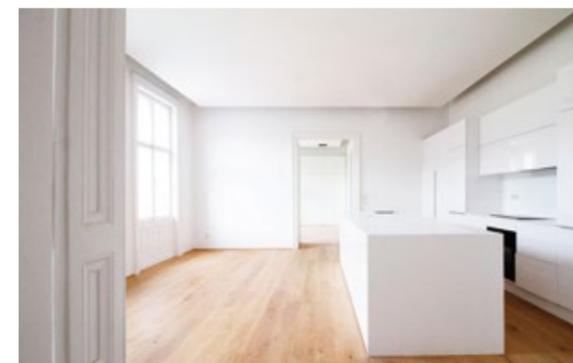
## Exklusive DG-Wohnungen

In sehr guter Lage des ersten Bezirkes wurde im Jahr 2010 in einem Althaus das Dachgeschoß neu ausgebaut. Die Wohnungen bestehen aus einem Vorraum übergehend

in eine Wohnküche (ca. 32 m<sup>2</sup>) mit L-förmiger Terrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>), zwei Schlafzimmern, zwei Bädern mit WC. Aus dem Vorraum gelangt man über die Treppe in den Wohnbereich (ca. 42 m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse (ca. 26 m<sup>2</sup>) sowie zu einem weiteren Schlafzimmer und Bad mit WC.

**Wohnfläche:** ca. 153 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** 4 - 5 Zimmer, keine Dachschrägen, Terrassen



/ 1090 Wien\*

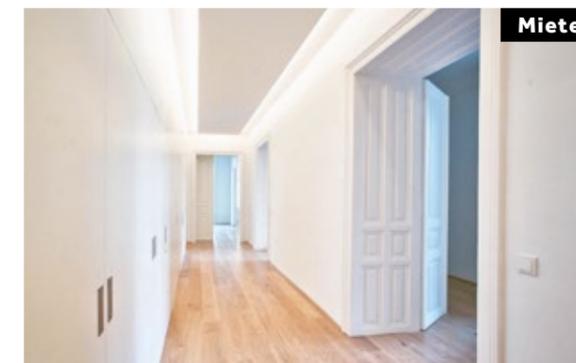
## Luxuriöse Altbauwohnungen

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 WC's. Das Hauptschlafzimmer ist immer mit einem Badezimmer en Suite ausgestattet (Dusche, Wanne, WC). Jedes Schlafzimmer verfügt über eingebaute Schränke (hochwertige Tischlerarbeit).

**Wohnfläche:** ab ca. 131 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** 5 - 6 Zimmer, Einbauschränke, Tischlerküche



Miete

Online-Nr.: 5188



**Ihr Kontakt**

**Sabrina Ritter**

*Ihre Expertin für  
Wohnimmobilien*

+43 1 513 23 13 -20

+43 677 620 40 148

sabrina.ritter@spiegelheld.eu

/ Kategorie 02

# Büro, Gewerbe & Logistik

Die Corona-Krise hat in vielen Firmen die Verantwortlichen zu einem Umdenken bewogen. Büroflächen werden derzeit nach anderen Prämissen gesucht.

Es zeichnet sich ab, dass nach dieser Welle weitere Veränderungen auf den Büromarkt, aber auch auf den Büroalltag zu kommen werden. Das hat einerseits mit den wirtschaftlichen Herausforderungen, andererseits auch mit den Wünschen der MitarbeiterInnen zu tun. Mehr Home Office verändert sowohl die Nachfrage, als auch die Anforderungen an Büroflächen. Die sehr vielfältige Bürolandschaft in Österreich bietet eine enorme Vielfalt an Flächen. Entscheidend ist jetzt, dass mit Augenmaß und Weitblick die richtigen Flächen bezogen werden. „Work-Life-Balance“ – seit vielen Jahren als Leitsatz heiß diskutiert – ist aktueller denn je.





Online-Nr.: 5253

/ 1070 Wien

## Ein (T)Raum zum Arbeiten

In diesem einzigartigen, ehemaligen Industriebau können von einer Kleinfläche mit ca. 80 m<sup>2</sup> bis hin zum gesamten Gebäude mit 1.260 m<sup>2</sup> herrliche Büroflächen jederzeit angemietet werden. Die erforderliche Raumstruktur wird in Absprache mit dem neuen Mieter hergestellt, sodass sowohl echte Lofts, als auch klassische Büros mit mehreren

Räumen dargestellt werden können. Sämtliche Büros verfügen über großzügige Terrassenflächen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 165 m<sup>2</sup> (Dachterrasse mit Wienblick). In der hauseigenen Garage stehen bis zu acht Stellplätze und im trockenen Keller und im EG ausreichend Lagerflächen zur Disposition. HWB 34,25 kWh/m<sup>2</sup>a

**Bürofläche: ca. 80 m<sup>2</sup> - 1.260 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** Flexible Raumaufteilung auf Wunsch des Mieters, große Fensterflächen, neue Parkettböden, Kühlung, 65 m<sup>2</sup> Raum im KG mit Gewölbedecke (kann bei Bedarf als Partyraum oder Weinkeller genutzt werden), unmittelbare U-Bahn Nähe



Online-Nr.: 4135

/ 1040 Wien

## Exklusives Altbaubüro

In einem prachtvollen Jahrhundertwendebau in unmittelbarer Nähe zum Belvedere befindet sich dieses außergewöhnliche Büro. Die Räumlichkeiten liegen im 1. OG, umfassen etwa 440 m<sup>2</sup> und bestehen vor allem durch einen unglaublich effizienten Grundriss (Änderung der Raumkonfiguration ist problemlos möglich). Die 16 zentral begehbaren Zimmer verfügen über hochwertige Parkettböden und Kühlung. HWB 137,00 kWh/m<sup>2</sup>a

**Bürofläche: ca. 440 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 16 zentral begehbare Räume, effizienter Grundriss



Online-Nr.: 5173

/ 1060 Wien

## Altbau bei der MaHü

In unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße steht eine Altbau-Bürofläche im Ausmaß von 298 m<sup>2</sup> bis 540 m<sup>2</sup> zur sofortigen Untermiete (auch langfristig) zur Verfügung. Es gibt zwei Eingänge (einer davon barrierefrei), Raumgrößen zwischen 25 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> sind vorhanden. Sie wurde vor wenigen Jahren komplett saniert und ermöglicht ein sofortiges „Plug and Play“, da auch die vollständige EDV-Verkabelung vorhanden ist. HWB 155,00 kWh/m<sup>2</sup>a

**Bürofläche: ab ca. 298 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** Barrierefrei, komplett saniert, versch. Raumgrößen



Online-Nr.: 5193

/ 1030 Wien

## Repräsentatives Büro

In einem herrschaftlichen Palais (Bürogebäude) in fußläufiger Distanz zu Wien Mitte steht eine moderne und sehr attraktive Bürofläche mit 143 m<sup>2</sup> zur unbefristeten Vermietung. Die Immobilie befindet sich in hervorragendem Zustand und bietet neben fünf zentral begehbaren Zimmern eine Teeküche und WCs. Sämtliche Flächen im Gebäude sind barrierefrei und behindertengerecht erreichbar. Ein Behinderten-WC steht im HP zur Verfügung. HWB 148,60 kWh/m<sup>2</sup>a

**Bürofläche: ca. 143 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 5 Räume, barrierefrei, behindertengerecht, Nähe Wien Mitte



Online-Nr.: 5184

/ 1030 Wien\*

## Moderner Neubau

Das moderne Bürogebäude befindet sich im Botschaftsviertel, und zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Es bietet einen großzügigen Eingangsbereich und helle, barrierefrei erreichbare Büroflächen, die kurzfristig bezogen werden können. Im EG steht ein 75 m<sup>2</sup> Büro und im 4. OG die Gesamtetage mit 433 m<sup>2</sup> zur Verfügung (mit oder ohne Klimatisierung). In der hauseigenen Garage gibt es Stellplätze zur Anmietung und im DG ein trockenes Lager mit 34 m<sup>2</sup>.

**Bürofl.: ca. 75 m<sup>2</sup> - 433 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** hell und barrierefrei, mit oder ohne Klimatisierung



/ 1180 Wien

## Büros oder Ordinationen

In unmittelbarer Nähe zum AKH und zur Privatklinik Goldenes Kreuz stehen drei EG-Büros (85 m<sup>2</sup>, 93 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>) zur Erstvermietung bzw. zum Ankauf zur Verfügung. Diese können auch zusammengelegt werden. Teils im Neubau, teils im generalsanierten ehemaligen Fabrikteil gelegen, bestechen sie durch gehobene Ausstattung wie kleine Außenflächen, ein prachtvolles Sichtziegelmauerwerk und Raumhöhen bis 3,7 m. HWB 76,20 kWh/m<sup>2</sup>a

**Bürofläche: ab ca. 85 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 3 zusammenlegbare Flächen, Gewölbekeller



Online-Nr.: 5210



**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 m<sup>2</sup> 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 Gegendnähe. Parkplätze sind auf dem 1.900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

**Details:** Gute Verkehrsanbindung, flexible Büroflächeneinteilung



Miete

/ 1210 Wien\*

## Lager/Produktionshalle

Direkt neben der Autobahn A22 liegt diese Lager/Produktionshalle in Wien. Zum Schutz vor Graffiti-Sprayern hat der Eigentümer auf kreative Weise

professionelle Graffiti-Künstler engagiert. Abgesehen davon weist die Halle eine Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> bei einer Höhe von ca. 4 m auf und ist mit zwei Zugangstoren ausgestattet. Die restliche Grundstücksfläche mit ca. 700 m<sup>2</sup> wird derzeit als Lager und Parkplatz genutzt.

**Lagerfläche: ca. 800 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup> bei einer Grundfläche von ca. 2.765 m<sup>2</sup>. Ca. 510 m<sup>2</sup> werden momentan als Büro- und Verkaufsfläche genutzt. Die letzte Sanierung erfolgte 2016. Alle notwendigen Nahversorger sind zu Fuß erreichbar.

**Lagerfläche: ca. 3.720 m<sup>2</sup>**

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



*Ihr Kontakt*

**Johannes Kahr**

*Ihr Experte für Betriebs- & Logistikimmobilien*

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



/ International

## Neue Zusammenarbeit mit Immobilitätstreuhand Savills

Ich komme aus dem Projektfinanzierungsbereich international tätiger österreichischer Banken und war danach auch Geschäftsführer eines Developers in Wien. Bei Spiegelfeld Immobilien möchte ich nicht nur mein Netzwerk im Bereich des Commercial Real Estate, sondern auch mein Finanzierungs-Know-How einbringen. Mit unserem neuen Kooperationspartner Savills, einem britischen Traditionsunternehmen mit bester Reputation, verfügen wir und damit auch unsere Kunden über ein weltweites Netzwerk an Immobilienspezialisten. Gemeinsam mit Savills können und werden wir unseren Markenauftritt deutlich verstärken.



*Ihr Kontakt*

**Dr. Klaus Weichselbaum**

*International Business Development*

+43 1 513 23 13 – 11  
+43 660 733 45 74  
klaus.weichselbaum@spiegelfeld.eu



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.

*/ 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.

*/ What we do*

Property Management  
Facility Management  
Facility Management (FM) Consulting

*/ Where we do it*

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

www.firstfacility.net



*Ihr Kontakt*

**Ing. Radivoje Nijemčević**

*Managing Partner International*

+43 664 100 33 55  
radivoje.nijemcevic@firstfacility.rs

*/ Kategorie 03*

# Forst, Land & Schlösser

Ein Wohn- und Rückzugsort am Land ermöglicht Naturerlebnisse und Abstände deutlich grösser als der uns empfohlene Baby-Elefant.

---

Gerade die letzten Wochen haben dem Wunsch nach Häusern am Land wieder einen Nachfrageschub verliehen. Im Unterschied zur Stadt war der ShutDown am Land kaum spürbar und die dadurch geschenkte Zeit ließ sich durch Spaziergänge und Aufenthalte in der Natur wunderbar nutzen. Der einsetzende Digitalisierungsschub und die wachsenden Möglichkeiten von zu Hause aus zu arbeiten, machen Immobilien am Land wieder attraktiver und verbessern damit unweigerlich auch die persönliche Lebensqualität.





Online-Nr.: 5270

**/ NÖ/Payerbach an der Rax\***

## Bezaubernde Jahrhundertwende Villa

Die repräsentative Villa liegt in Kùb, einem Ortsteil von Payerbach, und ist über die Semmering-Schnellstraße schnell erreichbar. 1906 errichtet, liebevoll ausgestattet und mit Jugendstil Elementen verziert, erfuhr die Villa in den letzten Monaten eine umfassende Sanierung und wurde mit modernster Haustechnik versehen. Die Bäder und Küche und ein

Wellnessbereich im Keller wurde noch nicht fertiggestellt und können vom Käufer noch frei ausgewählt werden. Auf drei Stockwerken stehen insgesamt 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Flügeltüren, hellen und hohen Räumen zur Bewohnung. Vom Balkon und der Loggia genießt man einen unverbauten Ausblick auf die Bergwelt. Um die Villa befinden

sich großzügig angelegte Terrassen, ein 1.950 m<sup>2</sup> großer Garten mit Gartenhütte wurde ebenfalls neu angelegt.

**Wohnfläche: ca. 259 m<sup>2</sup>**  
**Grundstücksfläche: ca. 1.950 m<sup>2</sup>**

**Lage:** Eine Fahrstunde von Wien entfernt, in ruhiger und leicht erhöhter Lage



Online-Nr.: 5271

**/ 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 um teilweise sanierte Schloss Tochovice. Angrenzend an den Schlosspark befinden sich noch der historische Meierhof, ein Schüttkasten und weitere Gebäude und Lagerhallen.

**Besitzfläche: ca. 254 ha**

**Lage:** Zentralböhmen, eine Fahrstunde südlich von Prag



Online-Nr.: 5256

**/ 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: ca. 840 ha**

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



Online-Nr.: 5255

**/ NÖ/Miesenbach\***

Großzügiges Haus am Land mit zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten und insgesamt ca. 245 m<sup>2</sup> Wfl., 1.600 m<sup>2</sup> Garten mit Gartenhaus, Garagengebäude und Lagerräumen.



Online-Nr.: 4654

**/ STMK/St. Kathrein\***

In Roseggers Waldheimat, auf einer Anhöhe gelegenes Märchenschlössl mit ca. 400 m<sup>2</sup> repräsentativen Wohnräumen und ca. 3.400 m<sup>2</sup> Grundfläche, renovierungsbedürftig.



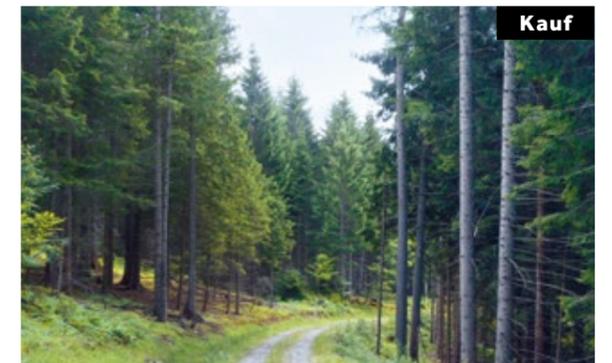
**/ OÖ/Rosenau\***

## Profitabler Forstbetrieb

Das Forstgut mit ca. 463 ha besteht aus 350 ha gut bonitärem 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 sind neuwertige Wohnhäuser, ein ehemaliges Försterhaus, Almgebäude und eine neuwertige Holzhütte.

**Besitzfläche: 463 ha**

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



Online-Nr.: 4454



Online-Nr.: 4017

**/ NÖ/Piber\***

Schöne, repräsentative Wohnung mit 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoß im Lipizzaner Schloss Piber zu vermieten.



Online-Nr.: 5048

**/ NÖ/Wachau\***

Das Jagdschloss Wolfstein im Dunkelsteiner Wald bietet ca. 475 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und 1,3 ha Grundfläche.



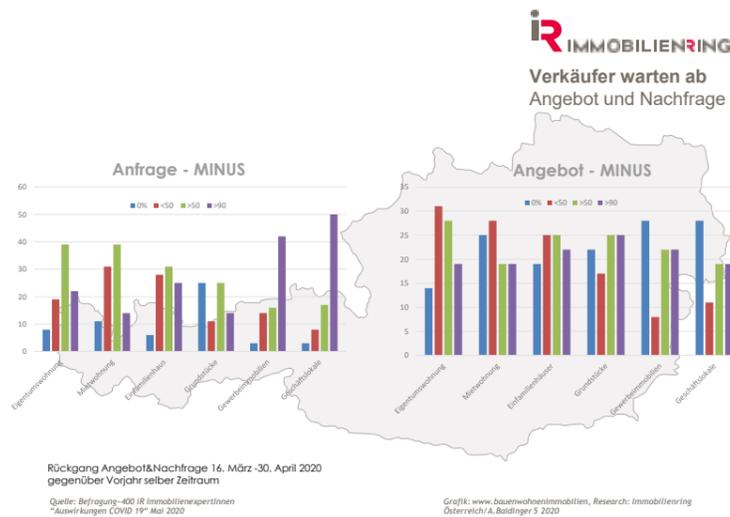
**Ihr Kontakt**

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

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

\*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 nicht nachgekommen ist.

# Der Immobilienmarkt nach dem ShutDown



Der ShutDown war nicht nur für die heimischen Makler eine herausfordernde Zeit. Angebot und Nachfrage nach allen Immobilienklassen sind in dieser Zeit eingebrochen. Mittlerweile hat sich die Situation wieder gebessert und der Immobilienmarkt lebt auf. Allerdings stellt sich die Frage, wie es auf den verschiedenen Märkten weiter gehen wird. Wie werden sich die Preise entwickeln, wie die Nachfrage? Mehr denn je gilt: Die Lage ist entscheidend und das Bessere ist der Feind des Guten.

## / Wohnimmobilien

Eine Umfrage unter den 400 Maklerunternehmen des Immobilienring Österreich (IR) ergab ein beruhigendes Fazit: Die Preisentwicklung für die nächsten 12 Monate sehen die IR MaklerexpertInnen stabil. Interessant ist in jedem Fall, dass sich die Verkäufer von Wohnimmobilien aber auch von Grundstücken abwartend verhalten. „Viele warten, ob sich der Preisaufruf der vergangenen Jahre noch fortsetzen wird“, so Andreas G. Gressenbauer, Vizepräsident des IR Österreich: „Viele sind

von der Preisrally der Vergangenheit verwöhnt.“ Die Immobilien, die gesucht sind und in den Gegenden oder Regionen liegen, wo auch gekauft wird, werden ihre Preise halten bzw. könnten diese auch noch weiter steigen. So zeigt sich in Wien, dass die Wohnungspreise relativ stabil sind.

Allgemein kann man sagen, dass Investoren, egal ob es sich um institutionelle Investoren oder Privatpersonen handelt, sehr gut überlegen wo und worin sie investieren.

## / Immobilien zur Miete

Mietimmobilien, egal ob es sich um Häuser oder Wohnungen handelt, könnten ein Revival erleben. Auf Grund der wirtschaftlichen Unsicherheiten bei einem Teil der Bevölkerung, wird voraussichtlich Miete dem Eigentum vorgezogen. Damit können MieterInnen die kommende Zeit flexibel bleiben und auf eine Besserung der Wirtschaftslage warten.

Es ist auch anzunehmen, dass mehr Mietwohnungen auf den Markt kommen. Das steigende Angebot hängt nämlich direkt mit dem Zusammenbruch des Airbnb-Marktes zusammen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser in der kommenden Zeit nicht mehr nachhaltig erholen wird, da das Geschäftsmodell seine Notwendigkeit verloren hat. Zahlreiche Mietwohnungen, die bisher als Airbnb vermietet waren, könnten in den



kommenden Monaten wieder dem Wohnungsmarkt zugutekommen.

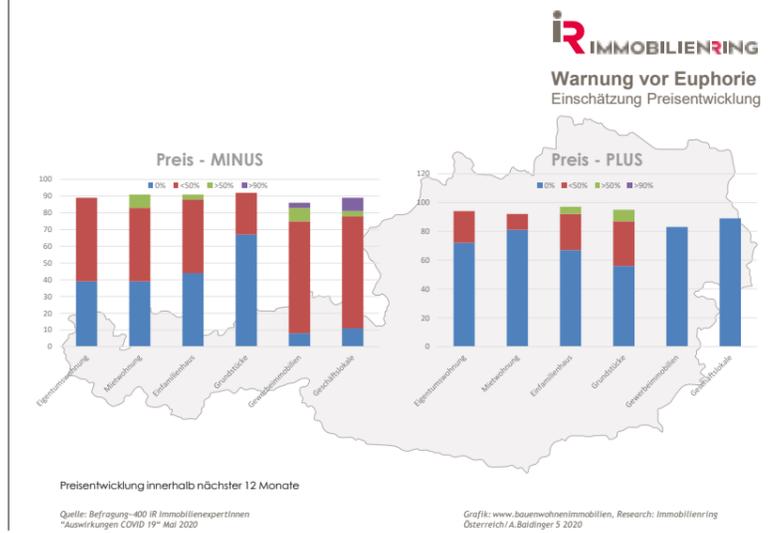
## / Gewerbeimmobilien

Bei Gewerbeimmobilien, vor allem bei Geschäftslokalen wird es auf Grund der aktuellen wirtschaftlichen Ausgangslage sehr schwierig. Mehr denn je ist die Lage ausschlaggebend für den Wert einer Gewerbefläche. In den Toplagen wird sich nicht sehr viel ändern und die Preise werden sich marginal verschieben. Hier ist eher mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen. Herausfordernd wird es für Handelsflächen, die nicht in Toplagen liegen, nämlich dort, wo es wenige Geschäftslokale gibt und der Handel nicht wirklich prosperiert. Diese Nebenlagen werden voraussichtlich Probleme bekommen. Ein ganz ähnliches Bild sehen wir in den Einkaufs- und Fachmarktzentren. Gut funktionierende Zentren werden dies auch weiterhin bleiben, bei schlechten Lagen und einem wenig ausgewogenen Mietermix wird es in den kommenden Monaten zu Schwierigkeiten kommen – bis hin zu Bereinigungen der Shoppingflächen.

## / Büroimmobilien

Das Home-Office hat den Büroalltag der letzten Wochen und Monate geprägt. Das Arbeiten von zu Hause ist allerdings von beiden Seiten zu betrachten: Für die Einen war es eine sehr angenehme Erfahrung, die An-

deren fühlten sich beengt und waren weniger zufrieden. In vielen Unternehmen wird aber jetzt über die Erfahrungen mit dieser ungewöhnlichen Situation nachgedacht. Es ist zu erwarten, dass sich das Verständnis von Arbeit & Büro verschieben wird. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft weniger Büroflächen gesucht werden. Einerseits ist die wirtschaftliche Lage dafür verantwortlich, andererseits wird sich Home Office stärker durchsetzen. Ein höherer Stellenwert wird aber den Kommunikationsflächen zukommen. Das Miteinander in den Firmen kann eben nur bedingt virtuell funktionieren, denn der persönliche Kontakt und der Austausch im Unternehmen – zur Förderung des Zusammenhalts und der Kreativität – sind wichtiger denn je.





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

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

# Markt ohne Krise

Als einer der stärksten Immobilienmärkte in Wien (und auch Österreich) haben die Preise von Zinshäusern in den vergangenen Jahren nur den Weg nach oben gekannt. Selbst in den vergangenen Wochen hat sich, trotz der Covid19-Krise, kaum etwas an diesem Szenario geändert.

Die Gründerzeithäuser, wie sie in den Jahren 1840 bis 1918 entstanden sind, stehen Dank ihrer Bausubstanz heute noch und haben in ihrer langen Lebensdauer schon zahlreiche Krisen bewältigt. Der Zinshausmarkt zeigt sich daher auch jetzt unbeeindruckt und robust. Eine wieder anziehende hohe Nachfrage trifft auf ein geringeres Angebot. Transaktionen wurden zwar teilweise zeitlich verschoben aber nicht aufgehoben.

Wie auch nach der Finanzkrise 2008 sind Zinshäuser besonders gefragt. Diese in unsicheren Phasen mit ihrem hohen Substanzwert punkten. Die Nachfrage nach außergewöhnlichen Unikaten hat in den vergangenen Wochen keine Abschwächung gezeigt. Wien zählt mit seinen schönen Gründerzeit-Zinshäusern zu den attraktivsten und sichersten Standorten weltweit. Zusätzlich treibt die wirtschaftliche Unsicherheit die Anleger in den sicheren Hafen der Wohnimmobilien. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis und der Kauf einer Wohnung oder eines Zinshauses ist ein solides Investment.

Zu erwarten, dass der Markt Zeichen von Schwäche zeigt, und die Preise eventuell fallen, ist aus zwei Gründen ziemlich unwahrscheinlich: Die Bereitschaft in ein Zinshaus zu investieren ist ungebrochen und im Gegensatz zum Gewerbebereich wird mehr privatal als fremdfinanziert. 70 bis 80 Prozent Eigenkapital im Zinshausbereich stehen 30 Prozent Eigenkapital bei der Gewerbeimmobilie gegenüber. Banken sind weiterhin finanzierungsfreudig, allerdings ist der Eigenmittelanteil oftmals höher als noch vor der Krise.

Einzig rechtliche Unsicherheiten könnten den Markt in Verlegenheit bringen. Daher ist zu hoffen, dass der Gesetzgeber nicht noch stärker in Mietzinsbildung eingreift und den Markt und damit die Immobilienwerte beeinflusst.

Das geringe Angebot an Gründerzeit-Zinshäusern und die anhaltend starke Nachfrage treiben die Preise besonders vor allem innerhalb des Gürtels weiter in die Höhe. Damit sind natürlich auch die Maximalrenditen in Wien weiter gesunken. Die durchschnittliche Rendite bei einem Zinshaus liegt derzeit bei etwa 2,3 %. Generell ist nur mehr in den Bezirken 10, 11, 21, 22 und 23 eine Rendite über 3 % erzielbar.

Aus Sicht der Rendite gibt es wahrscheinlich bessere Investments als ein Zinshaus – aber sicher nichts Schöneres.

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



## Interessiert an einem Zinshaus?

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

/ Wir freuen uns über Ihren Anruf.

## Unser Angebot für Sie:

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



An International Associate of Savills





# Unsere Top Immobilie

## Französischer Landhausstil in Klosterneuburg\*

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Villa in Bestlage Klosterneuburgs. Die Erdgeschoßfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> unterteilt sich in Vorraum, WC, Salon und Küche mit Eßplatz. Im ersten Stock befinden sich neben dem Hauptschlafzimmer noch zwei weitere kleine Zimmer sowie ein Bad und ein Balkon mit traumhaftem Ausblick. Vom Salon mit offenem Kamin aus kommt man auf die hübsche Terrasse, welche in den Garten übergeht. Im Keller des Hauses befindet sich als Highlight die Sauna. Beheizt wird die Villa mit einer Ölheizung. Ein Energieausweis wurde angefordert.

**Grundstücksfläche: ca. 785 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 4 Zimmer, absolute Ruhelage mit traumhaftem Blick, Landhausstil, Terrasse, großer Garten, hauseigene Sauna, Salon mit offenem Kamin, Ölheizung



*Ihr Kontakt*

**Dr. Andrea Mittermayr**

*Ihre Expertin für  
Wohnimmobilien*

+43 1 513 23 13 – 13

[andrea.mittermayr@spiegelfeld.eu](mailto:andrea.mittermayr@spiegelfeld.eu)

**Spiegelfeld**  
IMMOBILIEN

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
1010 Wien, Stubenring 20  
+43 1 513 23 13 - 0  
[office@spiegelfeld.eu](mailto:office@spiegelfeld.eu)  
[www.spiegelfeld.eu](http://www.spiegelfeld.eu)

#### IMPRESSUM

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

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

An International  
Associate of Savills

**savills**