

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



## / NÖ/Payerbach

Bezaubernde  
Jahrhundertwende Villa

**Coverbild**  
Objekt Nr.: 5270

## / Mariahilf

Loftig und luftig  
mit Terrasse

**1060 Wien**  
Siehe S. 12

## / Cooperation

An International  
Associate of Savills







/ Mallorca/Felanitx\*

## Außergewöhnliche Luxus-Immobilie

Dieses herrschaftliche Anwesen mit ca. 27.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gilt als Top-Immobilie auf Mallorca. Das traditionsreiche Gebäude wurde 2004 aufwendig umgebaut und renoviert. Auf einer Wohnfl. von ca. 900 m<sup>2</sup> befinden sich acht Schlafzimmer mit Ankleideräumen, sieben Bäder sowie ein 110 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Speisesalon mit

Kamin, eine hochwertige Profiküche, ein Frühstückszimmer, sowie zahlreiche weitere Wohnräume. Die komplett neu installierte Kommunikationstechnik, Alarmsysteme, Solaranlage und das Notstromaggregat entsprechen höchsten Ansprüchen an moderne Haustechnik. Highlights: Gepflegte Parkanlage, zum Teil überdachte Terrassen, solarbe-

heizter Pool, Tennisanlage, Golfbunker und Green, separates Ateliergebäude, Kinderspielplatz, Teichlandschaft.

**Wohnfläche: ca. 900 m<sup>2</sup>**  
**Grundstücksfläche: ca. 27.000 m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreis: 2.800.000 €**

**Extras:** Mediterrane Obstplantagen



/ Mallorca/Felanitx\*

## Schöne Finca mit traumhaftem Ausblick

Die im rustikalen Stil gehaltene Finca liegt in herrlicher und ruhiger Landschaft und wurde mit viel Liebe zum Detail sehr geschmackvoll und hochwertig ausgestattet. Die bebaute Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen verteilen sich auf drei Etagen. Im 1. OG befinden sich die großzügige Terrasse von welcher aus man in den Wohnbereich, das Esszimmer

und das Wohnzimmer mit Kamin und offener Küche gelangt. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, eigener Terrasse und das Gäste WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Im 2. OG befinden sich das Masterschlafzimmer mit Bad en Suite, eine große, überdachte Terrasse und zwei weitere Schlafzimmer. Das UG besteht aus zwei separaten Apartments,

Fitnessraum und diversen Terrassen. Der große Pool mit Sonnenterrassen ist ein weiteres Highlight dieses Anwesens.

**Wohnfläche: ca. 270 m<sup>2</sup>**  
**Grundstücksfläche: ca. 20.000 m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreis: 1.790.000 €**

**Extras:** Fußbodenheizung, Tiefbrunnen



# In Zeiten des Wandels

KR Georg Spiegelfeld  
 Mit Kompetenz, Erfahrung  
 und Transparenz überzeugen

»

## Der Immobilienmarkt wird weltweit in den kommenden Monaten und Jahren einen strukturellen Wandel erleben.

«

Bis Ende Februar war die Welt noch in Ordnung. Keiner konnte ahnen, dass wir acht Monate später eine komplett andere Situation vorfinden würden. Auch wenn sich vordergründig die Entwicklungen erst entfalten, so werden uns die Folgen des ersten Lockdowns noch lange begleiten und im privaten und geschäftlichen Bereich für wirtschaftliche Probleme sorgen. Es wird sich aber auch der Immobilienmarkt in all seinen Facetten verändern und das betrifft sowohl die gewerblichen Assetklassen als auch den Wohnungsmarkt.

Homeoffice wird nicht nur die Nachfrage nach Büroflächen verändern, auch viele Unternehmen überdenken nun ihre Bürostruktur. Die Arbeitsweisen in Unternehmen stehen auf dem Prüfstand.

Sachverständige stehen vor großen Herausforderungen. Jede Immobilie ist individuell und daher gesondert zu betrachten. Speziell in Bezug auf die diversen Assetklassen gibt es derzeit unterschiedliche Entwicklungen. Als sicher gelten weiterhin Wohnimmobilien in guten Lagen und auch Logistikimmobilien werden derzeit verstärkt angefragt. Andere Assetklassen wie gewerbliche Flächen oder Hotels bedürfen einer genauen Betrachtung.

Zugleich fließt aber zwecks mangelnder Alternativen weiterhin viel Geld in Betongold. Diese sich zum Teil widersprechenden Komponenten erschweren die Arbeit und Bewertungen müssen derzeit mit Bedacht vorgenommen werden. Eines lässt sich aber mit Sicherheit sagen: Toplagen bleiben weiterhin Toplagen und die Kluft zwischen „guten und schlechten Immobilien“ wird größer.

In unserem Immobilienspiegel wollen wir ihnen eine kurze Übersicht vermitteln, wie sich die Situation derzeit darstellt und was in den kommenden Monaten auf uns zukommen könnte – und darüber hinaus.

Ihr KR Georg Spiegelfeld  
 MRICS, REV



*/ Kategorie 01*

# Wohn- immobilien

Österreich wird in Bezug auf den Wohnraum immer flexibler, vor allem in den Ballungsräumen. Zwei Drittel der Wienerinnen und Wiener haben zu-  
mindest dreimal ihr Zuhause gewechselt.

Selbst der Lockdown hat die Nachfrage nach Wohnraum nur kurz beeinträchtigt. Die aktuelle Situation hat daher den Wunsch nach Veränderung noch einmal verstärkt und im dritten Quartal ist sogar eine stärkere Nachfrage festzustellen. Es wurde den Menschen bewusst, wie wichtig die eigenen vier Wände sind. Wer eine Wohnung nur gemietet hat, plant naturgemäß eher eine Übersiedelung als diejenigen, die sie besitzen. Hauptmotiv für die Suche ist die geringe Größe des derzeitigen Wohnsitzes und auch der Wunsch nach Freiräumen, weshalb auch immer mehr im „Grünen“ gesucht wird. Definitiv besteht aber neben dem Eigenbedarf auch eine hohe Motivation der Geldanlage, weshalb Immobilien auch als Investment gesucht werden. Fazit: Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen hoch.



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





Kauf

/ 1040 Wien\*

## Wunderschöner Blick

Verkauf einer großartigen, klassischen 250 m<sup>2</sup> großen Altbauwohnung mit Blick auf das Belvedere. Sie besteht aus einem Salon, Speisezimmer, Bibliothek, Küche und drei Schlafzimmern mit jeweils einem Bad. Die Schlafzimmer sind absolut ruhig und in den begrünten Innenhof gelegen. Praktische Tischlerarbeiten, wunderschöne Doppelflügeltüren und herrliche Parkettböden sind vorhanden. Auch eine Garage im Haus steht zur Verfügung.

**Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** Komplettküche, Parkettböden, Doppelflügeltüren



Kauf

/ 1040 Wien\*

## Klassischer Altbau

Zum Verkauf gelangt eine sehr hübsche Dachgeschosswohnung in einem klassischen Altbau mit großartigem Blick über Wien. Die Wohnung besteht aus einem großzügig angelegten Wohnbereich mit direktem Ausgang auf die herrliche Terrasse und zwei Schlafzimmern mit jeweils einem Bad. Beeindruckend ist außerdem die darüberliegende große Dachterrasse, sowie die Tatsache, dass zwei Garagenplätze im Eigentum dazu erworben werden können.

**Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>**

**Ausstattung:** 2 Schlafzimmer, 50 m<sup>2</sup> Terrassen, 2 Garagenplätze



/ 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 oberen Geschosse der Villa können als Rückzugsort der Familie betrachtet werden. Im 1. und 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



Kauf

Online-Nr.: 4943



Kauf

/ 2371 Hinterbrühl\*

Online-Nr.: 5372

## 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



/ 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



Kauf

/ 1190 Wien\*

Online-Nr.: 5051

## 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 begeht man den Wohnraum von welchem aus man direkt auf den sonnigen Balkon mit traumhaftem 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



Kauf

Online-Nr.: 5258



*Ihr Kontakt*

**Dr. Andrea Mittermayr**

*Ihre Expertin für  
Wohnimmobilien*

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





Online-Nr.: 5419

/ 1210 Wien\*

## Moderne Reihenhäuser und DG-Wohnungen

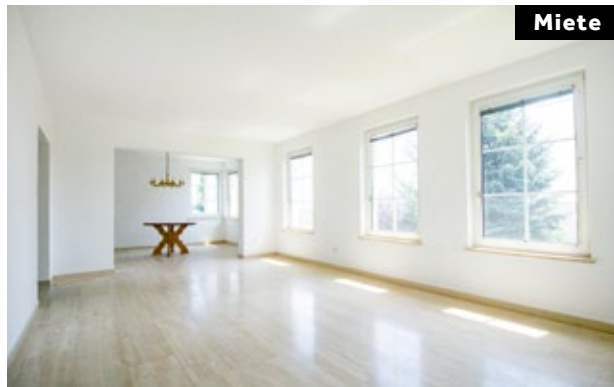
Mitten in Alt-Jedlersdorf und somit im Herzen von Floridsdorf gelegen, wurden Reihenhäuser und Dachgeschosswohnungen in einer besonders familienfreundlichen Wohngegend gebaut. Diese verfügen über jeweils 3 - 4 Schlafzimmer, einen großzügig angelegten Wohnküchenbereich mit Tischlerküche, sonnigen Terrassen- und schönen Gartenflächen,

Bad und WCs. Dieses großzügig ausgelegte, moderne Wohnprojekt wurde von einem renommierten Wiener Architekturbüro individuell entworfen und dem aktuellen Stand der Technik entsprechend gestaltet. Es sind auch große Flächen für Einlagerungsräume, Fahrrad- wie auch Kinderwagenräume vorhanden. Im Hof befinden sich Garagenplätze. Die

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Dieses Projekt lässt dem Mieter keine Wünsche offen.

**Wohnflächen:** ab ca. 107 m²

**Ausstattung:** 3 - 4 Schlafzimmer, Parkettböden, Tischlerküche, Terrassen, Gärten, Garagenplätze



Online-Nr.: 5418

/ 3400 Klosterneuburg\*

## Terrassenwohnung

Zur Vermietung gelangt in absoluter Ruhelage eine ca. 102 m² große Terrassenwohnung mit Gartenbenutzungsrecht. Sie besteht aus einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, einer Küche, drei Schlafzimmern und einem Badezimmer mit offener Dusche. Vom Esszimmer aus kann ein herrlicher Blick auf das Stift Klosterneuburg genossen werden. Weiters steht eine ca. 6 m² große Terrasse zur Verfügung. Autostellplätze sind vor dem Haus vorhanden.

**Wohnfläche:** ca. 102 m²

**Ausstattung:** 3 Schlafzimmer, Terrasse, Gartenmitbenutzung



/ 1010 Wien\*

## Imperial und luxuriös

Diese prachtvolle Residenzwohnung befindet sich in bester Ringstraßenlage. Sie verfügt über einen äußerst guten Grundriss und besteht aus einem großen, zentralen Vorraum, einem großzügigen Wohnzimmer mit zwei kleinen Balkonen mit Blick auf das Palais Hansen, einer voll ausgestatteten Küche und drei Schlafzimmern mit drei Bädern en Suite. Viele Fenster und der Freiraum vor dem Gebäude verleihen diesem einen offenen, repräsentativen Charakter.

**Wohnfläche:** ca. 154 m²

**Ausstattung:** Parkettböden, 3,70 m Raumhöhe, zwei Balkone



Online-Nr.: 5379

/ 1010 Wien\*

## Altbauwohnung am Graben

Diese hochwertige, komplett möblierte Altbauwohnung befindet sich im 5. Liftstock eines sehr repräsentativen Stilhauses 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 m²

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



Online-Nr.: 5026

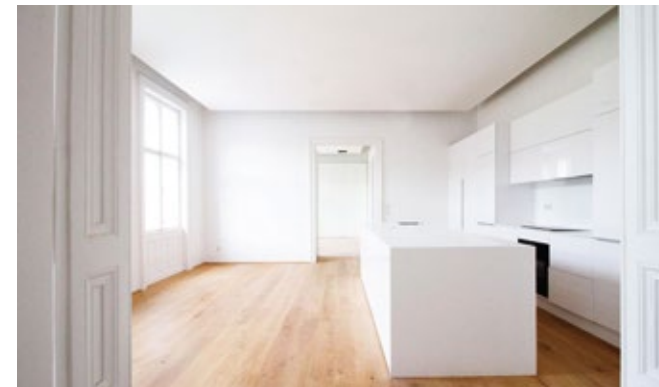
/ 1180 Wien\*

## Terrassen DG-Wohnung

Diese exklusive DG-Maisonette bietet auf zwei Ebenen eine geräumige Wohnküche mit Schiebetür zur Terrasse, Elternschlafzimmer 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 m²

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



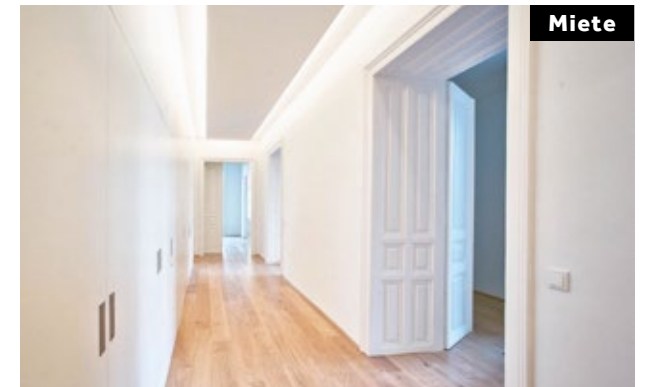
/ 1090 Wien\*

## 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 Bäder und WCs. 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 m²

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



**Ihr Kontakt**

**Sabrina Ritter**

*Ihre Expertin für  
Wohnimmobilien*

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

/ Kategorie 02

# Büro, Gewerbe & Logistik

Der ideale Arbeitsplatz wird für viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer wichtiger. An erster Stelle steht der Wunsch nach guter Erreichbarkeit.

---

Zu den wichtigsten Kriterien bei der Bürosuche zählen zentral gelegene Büroflächen, angebunden an das öffentliche Verkehrsnetz. Gleich danach folgen die Gestaltung und Ausstattung der Räumlichkeiten. Die Atmosphäre in den Büros ist damit ein zentrales Thema geworden. Weiters wird sehr großes Augenmerk auf angenehme Lichtverhältnisse und einen niedrigen Geräuschpegel gelegt. Die Grundvoraussetzungen müssen stimmen, sonst lässt sich für niemanden eine ideale Arbeitsumgebung schaffen. Je mehr diese den Vorstellungen der Angestellten entspricht, desto eher sind sie auch bereit einen längeren Arbeitsweg in Kauf zu nehmen. Einen stärkeren Ausdruck für den Stellenwert der Büroumgebung dürfte es kaum geben. Wer sich nach neuen Büroflächen umsieht, sollte daher auf jeden Fall diese Aspekte im Auge behalten.







Miete

/ 1060 Wien\*

## Loftig und luftig mit 30 m² Terrasse

Das ehemals weltberühmte Naturlicht-studio wurde vor Jahren in ein zweigeschossiges, luftiges Dachgeschossbüro umgebaut und befindet sich direkt an der U-Bahn. Auf ca. 900 m² bietet es einen exzellenten Mix aus offenen Bereichen und abgetrennten Büroräumen. Der Eingangsbereich verfügt über 10 m Raumhöhe und wurde bis dato als

„Communication Area“ bzw. Sozialraum genutzt. Die vorhandene Metall-Glas-Konstruktion als Zwischenwandsystem garantiert maximale Transparenz. Die ca. 30 m² große, in der oberen Ebene gelegene, Terrasse bietet ausreichend Platz für Besprechungen oder einfach zum entspannen. Das gesamte Objekt ist durchgehend klimatisiert und

kann bereits ab Anfang 2021 bezogen werden. Im dazugehörigen Hof können fünf Stellplätze angemietet werden.

**Bürofläche: ca. 900 m²**

**Ausstattung:** Zwischenwandsystem, große Terrasse, klimatisiert, 5+ Auto-stellplätze, Bezug Anfang 2021



Miete

Online-Nr.: 5292

/ 1060 Wien

## Terrassenbüros auf der MaHü

Zur Vermietung gelangt ab Q2/2021 ein traumhaftes „Kreativ-Büro“ mit ca. 550 m² Nutzfläche. Dieses besteht aus einem großzügigen, offenen Raum, sechs mit Nurglaswänden abgetrennten Büros und zwei Besprechungsräumen. Im 2. OG stehen zusätzlich zwei ca. 200 m² große Büros mit Terrassen zur Verfügung, welche sowohl als Großraumbüros, als auch als klassische Offices mit mehreren, abgetrennten Zimmern angemietet werden können. HWB 118,00 kWh/m²a

**Bürofläche: ab ca. 200 m²**

**Ausstattung:** Klimatisiert, offenes Raumangebot, Nurglaswände



Miete

/ 1070 Wien

## Altbaubüro mit Wintergarten

Das ca. 131 m² große Büro befindet sich in einem klassischen Jahrhundertwendehaus in Jahrgangswende in der U-Bahn. Neben den vier Büroräumen bietet diese Immobilie als Highlight einen 17 m² großen Wintergarten und eine kleine Terrasse, beide in den Innenhof ausgerichtet. Eine großzügige Küche, ein Badezimmer und zwei getrennte WCs, Parkettböden und Flügeltüren runden dieses Angebot ab. HWB 86,01 kWh/m²a

**Bürofläche: ab ca. 131 m²**

**Ausstattung:** Wintergarten, Terrasse, Parkettböden, Flügeltüren



Miete

/ 1010 Wien\*

Online-Nr.: 4993

## Perfekt sanierter Altbau

Die ca. 280 m² große, in unmittelbarer Nähe zur Staatsoper gelegene, aufwendig sanierte Bürofläche besteht aus vier traumhaften, straßenseitig gelegenen Büros, einem unglaublich großzügigen Entrée für Sekretariat und Wartebereich, einem Besprechungszimmer, einem weiteren Büroraum sowie den erforderlichen Nebenräumen, wie Teeküche, Server- und Lagerraum und getrennten WCs. Ein kleiner Balkon rundet das Angebot ab.

**Bürofläche: ca. 280 m²**

**Ausstattung:** Klimatisiert, Echtholzparkett, dezente Stuckatur



Miete

/ 1030 Wien

Online-Nr.: 5193

## Herrliches Altbaubüro

In einem prachtvollen Palais/Bürogebäude in fußläufiger Distanz zu Wien Mitte steht eine moderne und sehr attraktive Bürofläche mit ca. 143 m² zur unbefristeten Vermietung zur Verfügung. Sie besteht aus fünf zentral begehbaren Zimmern, einer Teeküche und getrennten WCs. Das Objekt befindet sich in hervorragendem Zustand und ist barrierefrei und behindertengerecht. Ein Behinderten-WC steht im Hochparterre zur Verfügung. HWB 148,60 kWh/m²a

**Bürofläche: ca. 143 m²**

**Ausstattung:** Nähe Wien Mitte, unbefristete Vermietung, barrierefrei



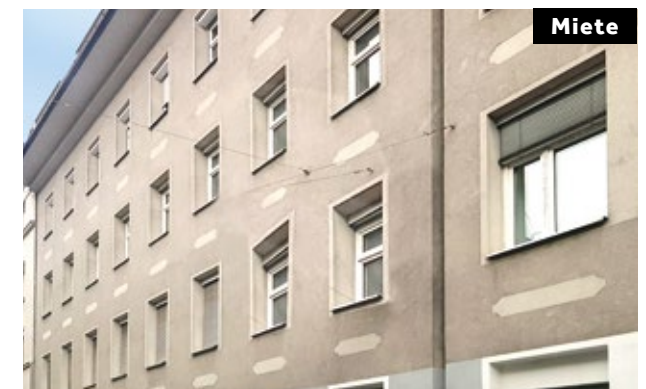
/ 1150 Wien

## Terrassenbüros an der U3

Zur zeitnahen Vermietung gelangen, in fußläufiger Distanz zur Stadthalle und unmittelbar an der U3 gelegen, vier klimatisierte Büroflächen. Wählen Sie zwischen: 261 m², 360 m² zzgl. 16 m² Terrasse, 590 m² (3. OG) zzgl. 100 m² begrüntem Dachgarten und 611 m² (DG) zzgl. 100 m² Terrasse. Selbstverständlich können die beiden oberen Etagen (590 m² + 611 m²) auf Wunsch auch als Gesamtfläche mit ca. 1.200 m² angemietet werden. HWB 55,84 kWh/m²a

**Bürofläche: ab ca. 261 m²**

**Ausstattung:** Herrliche Raumhöhen, großzügige Fensterflächen



Miete



**Ihr Kontakt**

**Harald Rank**

*Ihr Experte für Büro- & Gewerbeimmobilien*

+43 1 513 23 13 – 33

+43 664 301 25 45

harald.rank@spiegelfeld.eu





Dr. Klaus Weichselbaum  
International Business  
Development

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

# Europäischer Retailmarkt auf Erholungskurs

Die Corona-Krise hat die Wirtschaft in der Eurozone auf ein Niveau von vor 15 Jahren zurückgeworfen. Während Deutschland und Österreich heuer ca. 10 % an Wirtschaftsleistung verlieren werden, beträgt das Minus in Großbritannien mehr als 20 %. Laut einer Studie unseres Kooperationspartners Savills hat inzwischen die Frequenz im Handel wieder weitgehend Vorkrisenniveau erreicht. Der Handelsindex weist eine V-Erholungskurve auf. Unterstützt wurde die Erholung durch starke Online-Zuwächse und einen erhöhten Treibstoffverbrauch.

Da jedoch eine zweite Welle, wenngleich nicht mit gleicher Intensität droht, steigt die Sparneigung der Bevölkerung wieder an. Vor allem in den südlichen Ländern Europas sinkt das Konsumentenvertrauen derzeit deutlich, da Regierungsprogramme auslaufen und die Zukunft zu ungewiss ist. Während große Shoppingcenter unter der Situation leiden, profitieren Fachmarktzentren und Freiluftmärkte sowie Geschäftsstraßen außerhalb der Stadtzentren. In den Großstadtzentren fehlen vor allem Touristen und bedingt durch Homeoffice Büromitarbeiter. Sowohl Factory Outlets mit ihrer übrig gebliebenen Ware aus

dem Lockdown als auch der Lebensmittelhandel werden profitieren. Deutliche Zuwächse verspürt man auch in den Bereichen Sport- und Do it yourself-Artikel sowie im Möbelhandel. Die Krise trifft besonders die Textilbranche. Dort stellt man sich auf die niedrigere Kaufkraft mit Sonderaktionen und „das Anbieten“ von günstigeren Kollektionen ein. Insgesamt präsentiert sich der Handel durchaus robust.

Daher steht auch nach der Erholungsphase in diesem Jahr wieder verstärktes Geschäftspotential im Retailbereich in Aussicht. Erste Anfragen von expansionswilligen Handelsunternehmungen bestätigen diesen Trend. Auch im Investmentbereich wird der Retailbereich, der derzeit von den großen Fonds gemieden wird, wieder einen höheren Stellenwert erlangen können. Die Nachfrage von Investoren nach Fachmarktzentren wird wieder größer.

Als International Associate of Savills, einem britischen Traditionsunternehmen, kann Spiegelfeld Immobilien und damit auch Sie auf ein Netzwerk von über 700 Büros in mehr als 70 Ländern zurückgreifen.



Kauf

/ Slowakei/Nitrianska Blatnica\*

## Investmentmöglichkeit: Industriepark Štompárka

Das Bauland mit einer Gesamtfläche von ca. 147.064 m<sup>2</sup> in sehr attraktiver mitteleuropäischer Lage befindet sich im Dorf Nitrianska Blatnica, im Bezirk Topolčany und liegt ca. 100 km von Bratislava, ca. 30 km von Nitra und ca. 170 km von Wien entfernt. Mehrere Autobahnzufahrten befinden sich in einem Umkreis von 30 km. Etwa 5.000 Autos passieren täglich diese Strecken. Die Flächenwidmung ist dauerhaft und eine niedrige Grundsteuerbelastung ist außerdem gegeben. Das gesamte Gebiet kann je nach Bedarf des Käufers unterschiedlich aufgeteilt werden. Ein breites Spektrum industrieller Angebote kann sofort genutzt werden: Produktion, Logistik, Lagerung oder andere Industrie- und Dienstleistungsaktivitäten (15 ha) sind möglich. Alle Genehmigungen sowie Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse sind ebenfalls vorhanden. Die Region verfügt über qualifizierte Arbeitskräfte. Das Objekt kann jedenfalls als Top-Investmentmöglichkeit gesehen werden.

**Gesamtfläche: ca. 147.064 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: 4,7 Mio. €**

**Facts:** Sofortige Nutzung für Produktion, Logistik, Lagerung oder Industrie- und Dienstleistungsaktivitäten, niedrige Grundsteuerbelastung, alle Genehmigungen vorhanden, attraktive Lage



*Ihr Kontakt*

**Johannes Kahr**

*Ihr Experte für  
Betriebs- & Logistikimmobilien*

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



*/ What we do*

Property Management  
Facility Management  
Facility Management (FM) Consulting

*/ Where we do it*

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



*Ihr Kontakt*

**Ing. Radivoje Nijemčević**

*Managing Partner  
International*

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



*/ Kategorie 03*

# Forst, Land & Schlösser

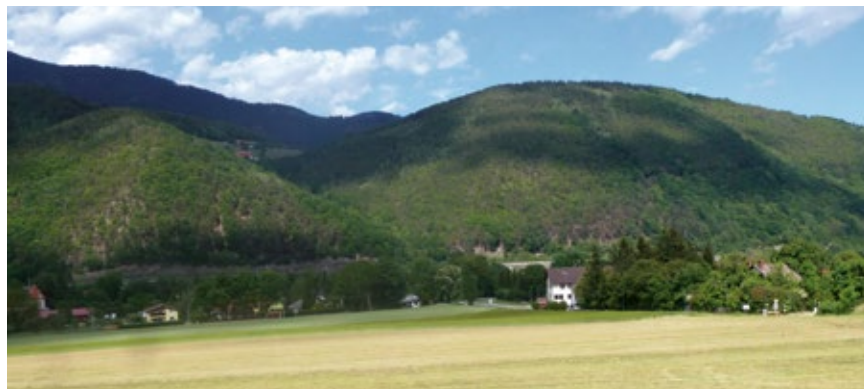
Ein Wohn- und Rückzugsort am Land vermittelt Werte und Erlebnisse. Diese dienen nicht mehr nur zur Sommerfrische, sondern sind wunderbare ganzjährige Wohn- und Arbeitsorte.

---

Seit dem Lockdown haben Stadtwohnungsbesitzer historische Land- und Herrenhäuser im Grünen auf ihre Wunschliste gesetzt. In der heutigen Zeit, mit ihrer ungeheuren Geschwindigkeit und Dynamik ist das Bewohnen eines altherwürdigen Landhauses mit Vergangenheit und großem Garten ein bewusstes Zeichen und Signal für Beständigkeit, Tradition und althergebrachte Werte. Der Allein- und Ruhelage kommt bei den Suchkriterien eine deutlich größere Bedeutung zu, als der tatsächlichen Entfernung und Fahrzeit zum Arbeitsplatz. Homeoffice und Digitalisierung sei Dank!







Online-Nr.: 5270

/ NÖ/Payerbach an der Rax\*

## Bezaubernde Jahrhundertwende Villa

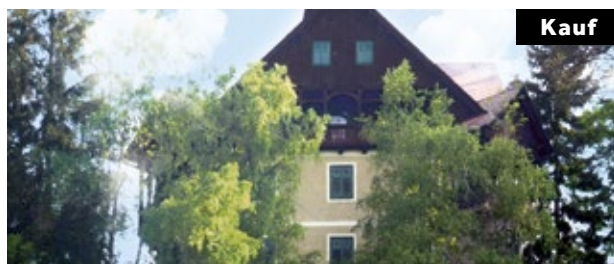
Die repräsentative Villa liegt in Küb, einem Ortsteil von Payerbach und ist über die Semmering-Schnellstraße gut und schnell erreichbar. 1906 errichtet, liebevoll ausgestattet und mit Jugendstil Elementen verziert, erfuhr die Villa in den letzten Monaten eine umfassende Sanierung und wurde mit modernster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

Die Bäder, die Küche und ein Wellnessbereich im Keller wurden noch nicht eingerichtet und können vom Käufer noch frei ausgewählt werden. Auf drei Stockwerken stehen insgesamt 259 m² Wohnfläche mit Flügeltüren und hellen, hohen Räumen zur Verfügung. Vom Balkon und der Loggia genießt man einen unverbauten Ausblick auf

die Bergwelt. Um die Villa befinden sich großzügig angelegte Terrassen und ein 1.950 m² großer Garten.

**Wohnfläche: ca. 259 m²**  
**Grundstücksfläche: ca. 1.950 m²**

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



Online-Nr.: 4654

/ STMK/St. Kathrein\*

Schlössl im Märchenschlaf. Auf Anhöhe gelegene großzügige Villa in Rosseggers Waldheimat. Das sanierungsbedürftige Objekt wird jetzt zu einem reduzierten Preis verkauft!



Online-Nr.: 5319

/ NÖ/Wilfersdorf\*

Herrschaftliche Mühle, erstmals 1358 urkundlich erwähnt, als barocker Zweckbau mit hohem Wohnpotenzial aber auch großem Sanierungsbedarf.



Online-Nr.: 5255

/ NÖ/Miesenbach\*

Großzügiges Haus am Land mit 245 m² Wohnfläche, 1.600 m² Garten mit Gartenhaus und großem Garagengebäude.



Online-Nr.: 5422

/ NÖ/Ramsau\*

Charmantes Wohnhaus mit 100 m² Wohnfläche, wunderschön in herrschaftlichem Park gelegen, zur ganzjährigen Vermietung.



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 Revier- eingang 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.: 3812

/ OÖ/Spital am Phyrn\*

## Jagen und andere Hobbys

Ganzjährig erreichbare 781 ha Hochgebirgsjagd in wunderbarer Naturlandschaft des Toten Gebirges. Wer Jagen mit anderen Freizeitbeschäftigungen wie beispielsweise Skifahren und Wandern verbinden und sich ein wunderschönes Stück Berglandschaft mit traumhaften Wohnmöglichkeiten auf der Alm sein Eigen nennen möchten, fühle sich bei diesem Angebot angesprochen. Weitere 400 ha Pachtjagd sind zusätzlich möglich.

**Besitzfläche: ca. 781 ha**

**Jagd:** Rot-, Reh-, Gamswild, urige Jagdhütte und 2 weitere Jagdhäuser



/ 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



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





# Blick auf Europa

Die Immobilienmärkte erlebten im ersten Halbjahr 2020 eine regelrechte Achterbahnfahrt. Nach einer jahrelangen Boomphase kam es weltweit zu einer abrupten Vollbremsung. Eigentlich war man der Meinung, dass sich zumindest bis zum Herbst eine gewisse Sicherheit abzeichnen würde, wie es in den kommenden Monaten im Zuge der Pandemie weiter gehen wird. Dies ist aber derzeit nicht der Fall und so stehen wir weiterhin einer unsicheren, wirtschaftlichen Situation gegenüber, die sich natürlich auch auf den Immobilienmarkt auswirkt. Zahlreiche Menschen haben Angst vor einer wirtschaftlichen Rezession und die Arbeitslosenzahlen steigen weltweit. Es gibt aber einige ganz klare Trends, die sich derzeit durch die unterschiedlichen Assetklassen ziehen.

## / Gemeinsame Lösungen suchen

Um die Immobilienerträge zu schützen müssen europaweit Vermieter und Mieter enger denn je zusammenarbeiten. Diejenigen, die stabile, vertrauensvolle Beziehungen aufgebaut haben, werden am besten in der Lage sein, die gegenwärtigen Schwierigkeiten und Probleme zu meistern.

Was sich abzeichnet – und dies haben wir schon kurz nach dem Einsetzen der Krise vorhergesagt – es kommt eindeutig zu einer Trennung zwischen „guten und schlechten Immobilien“. In den vergangenen Jahren vor Corona haben sich diese in gewisser Weise angenähert, da viel Geld auf dem Markt war. Zahlreiche Investments wurden ohne ordentliche Prüfung getätigt. Das hat sich verändert und Immobilien mit dem Prädikat „Core“ oder „Trophy“ geraten für Investoren mit langfristigen Investitionsperspektiven aufgrund von COVID-19 noch mehr in den Fokus. Das gilt für alle Assetklassen und hat nicht nur mit der Lage des Objektes zu tun, sondern auch erheblich, ob diese Immobilien in sich stimmig sind und von den Nutzern, Mietern, Kunden oder Bewohnern angenommen werden.

## / Gewerbeflächen sehr unsicher

Apropos Assetklassen. Es zeigt sich, dass der Gewerbeimmobiliensektor von der Pandemie weit mehr betroffen ist, wohingegen der Wohnimmobilienmarkt bis dato sehr stabil scheint. Der stationäre Einzelhandel ist stark in Mitleidenschaft gezogen worden, vor allem

Mode-, Haushaltswaren- und der Elektronikhandel sowie große Kaufhäuser und Shopping Center müssen europaweit um ihre Existenz bangen. Einzig der Lebensmittelhandel hat kaum mit Absatzproblemen zu kämpfen, denn das Segment ist weniger anfällig für Krisen und spürt auch kaum die Verschiebungen in Richtung Onlinehandel.

Der europaweite Immobilien- und Investmentmarkt ist immer ein guter Indikator, da hier die Spitzenprofis investieren und schon frühzeitig Richtungen vorgeben bzw. aufzeigen. Was den Investmentbereich betrifft, so war das zweite Quartal seit langem das schwächste Quartal im europäischen Immobilienmarkt. Österreich ist eines der weniger betroffenen Länder und gilt daher als sicherer Hafen. Genauso wie Deutschland, die Niederlande und sehr interessant auch die Staaten in CEE. Die stärksten Rückgänge verzeichnen Länder wie Großbritannien, Portugal oder Irland.

## / Top Immobilien stehen im Vordergrund

Es ist aber jetzt schon wieder ein verstärktes Kaufverhalten zu bemerken, aber die großen, institutionellen Investoren suchen Sicherheit. Wie bereits erwähnt, gilt europaweit: Die Top-Assets stehen im Vordergrund. In die-

sem Zusammenhang sei auch das Zinshaus als verlässliche Veranlagung für langfristige, sicherheitsorientierte Investoren erwähnt – vor allem in Wien, aber auch in den Landeshauptstädten.

Im Bereich der Wohnimmobilien ist festzustellen, dass der Preisrückgang geringer ist und europaweit die Wohnungen preislich etwas stärker nachgeben als zum Beispiel Häuser. Dies als Reaktion auf den verordneten Lockdown, aber auch hier gibt es natürlich landesweit große Unterschiede. Private Käufer von Immobilien sollten aber unbedingt genau überlegen, wo sie eine Immobilie erwerben wollen und sich ein wenig an den Überlegungen der Profis orientieren.

## / Ein Blick in die Zukunft

Es ist davon auszugehen, dass sich die gewerblichen Immobilienmärkte schon in diesem Jahr leicht erholen werden und nächstes Jahr etwas stärker, wobei eine Verbesserung von Land zu Land und bei den einzelnen Assetklassen sehr unterschiedlich ausfallen wird. Abhängig ist diese Erholung natürlich von der gesamten Wirtschaft. Eine stabile Situation wie wir sie vor der Pandemie hatten, wird aber noch Jahre dauern und letztendlich werden faktisch alle Immobilienmärkte verändert daraus hervorgehen.

Die stärksten Rückgänge im Immobilien Investmentbereich verzeichnen Länder wie Großbritannien Portugal oder Irland.







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

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

# Alles ist anders

## / Große Veränderungen

Nichts ist im Herbst so, wie es noch zu Jahresbeginn war. Die Veränderungen, denen wir ausgesetzt sind, machen sich natürlich auch bei den Immobilien bemerkbar. Wer bis dato einen Wohnsitzwechsel noch aufgeschoben hat, der ist jetzt verstärkt wieder auf der Suche, sowohl in der Stadt als auch am Land. Der Trend im städtischen Wohnbereich geht zu größeren Wohnungen, die auch die Möglichkeit von Homeoffice bieten. Zusätzlich werden Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten gesucht. Diese Entwicklung war in den letzten Jahren schon zu bemerken und hat sich jetzt, durch Covid-19, noch mehr verstärkt.

## / Österreich ist gefragt

Das eigene Land hat wieder an Attraktivität gewonnen und die Tendenz zu „Ferien in Österreich“ ist auch mit der Suche nach einem dauerhaften (Zweit) Wohnsitz verbunden – egal ob in der eigenen oder gemieteten Immobilie. Daher verzeichnen zahlreiche österreichische Ferienregionen einen verstärkten Anstieg der Nachfrage. Neben dem Umland der Ballungsräume wird vor allem in den See-regionen gesucht. Diese steigende Nachfrage wirkt sich aber auch auf die Preise aus. Wer abseits der begehrten Regionen sucht,

der kann aber zum Teil noch relativ günstig mieten oder Eigentum erwerben.

## / Arbeitsplatz vs. Anbindung

Ein komplett neuer Aspekt ist für Suchende in den Ballungsräumen mittlerweile ausschlaggebend. Während Anfang des Jahres noch die ideale öffentliche Anbindung an den Arbeitsplatz entscheidend war, ist es jetzt die Verlagerung ins heimische Homeoffice. Die Corona-Krise hat demnach einen langfristigen Wandel hin zur Arbeit außerhalb des Büros angestoßen. Während der Pandemie haben Arbeitgeber und -nehmer die Vorteile der Heimarbeit zu schätzen gelernt. Das wirkt sich natürlich auch auf die Nachfrage nach Büroflächen aus. Unternehmen verkleinern diese aufgrund von Homeoffice. Weniger Flächenbedarf besteht.

Das Büro wird dennoch auch in Zukunft der übliche Arbeitsort der Österreicherinnen und Österreicher bleiben. Die Vorteile der persönlichen Kommunikation sind nach wie vor sehr wichtig. Faktoren wie optimierte Arbeitsbedingungen und Gemeinschaftsgefühl sind nicht zu unterschätzen. Im Homeoffice lassen sich kreative Ideen sowie Projektarbeiten nur schwer effizient umsetzen. Büroflächen sind weiterhin gefragt, müssen jedoch den Vorstellungen der Mieter entsprechen. Kompromisse werden kaum gemacht.

## 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

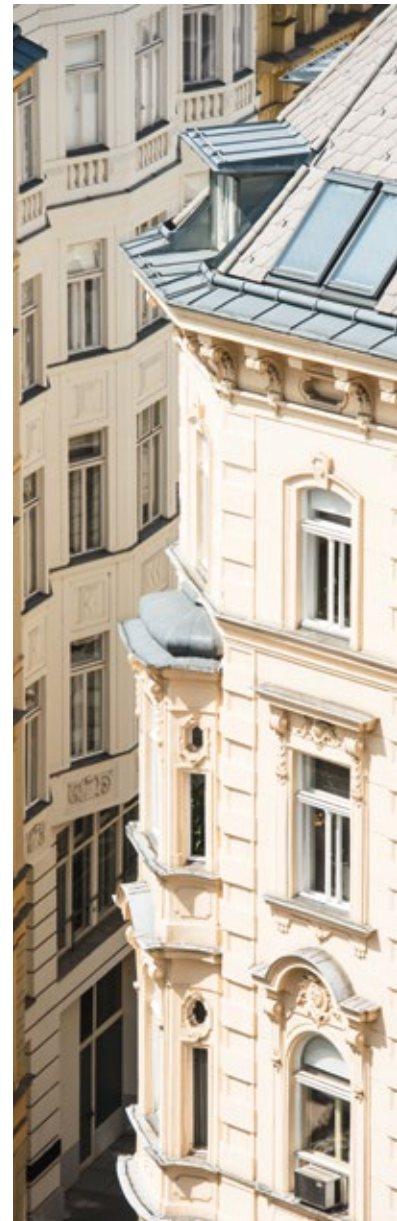


Christoph Spiegelfeld, MSC (TU Wien)

Behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder

## Unser Angebot für Sie:

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



An International Associate of Savills







# Bei uns stehen Sie und Ihre Immobilien im Fokus

Die Spiegelfeld Immobilien GmbH und Spiegelfeld & Wohlgemuth OG sind Ihr kompetenter Partner in allen Immobilienangelegenheiten

Team: **Ursula Pfrommer** (Office Management, Assistenz Georg Spiegelfeld), **DI Christine Habsburg-Lothringen** (Bewertungen), **Johannes Kahr** (Logistik & Gewerbeimmobilien), **Dr. Klaus Weichselbaum** (Head of International Business Development/Savills), **Dr. Andrea Mittermayr** (Wohnimmobilien & Zinshäuser), **Christoph Spiegelfeld** (Bewertungen), **Miria Scamuzzi** (Marketing, PR und Veranstaltungen, Assistenz Gabi Spiegelfeld), **KR Georg Spiegelfeld** (Geschäftsführung), **Sabrina Ritter** (Wohnimmobilien), **Dr. Max Wohlgemuth** (Bewertungen), **Dipl. Kfm. Fridolin Angerer** (Forst, Land und Schlösser), **Mag. Bibiane Waldstein-Wartenberg** (Bewertungen), **DI Yannik Habinger** (Bewertungen), **Mag. Thomas Haberditzl** (Bewertungen), **Harald Rank** (Head of Commercial Real Estate)

Spiegelfeld Immobilien GmbH

Stubenring 20  
1010 Wien  
+43 1 513 23 13 - 0

office@spiegelfeld.eu  
www.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

An International  
Associate of Savills

