

RAIFFEISEN **IMMOBILIEN** MAGAZIN



Immobilienwert

Liegenschaftsbewertung
im Fokus

Wohnformen der Zukunft
Flexible Lösungen gesucht

News

Markt

Wohnen

Top-Objekte

Gewinnspiel

Service



**Aufwärtstrend
am Immobilienmarkt**



SCANNEN & INFORMIEREN

Der RVW-Podcast: Steuervorteile nutzen

Raiffeisen
Eigenum Wohnung



Raiffeisen
Vorsorge Wohnung



Grundbuch statt Sparbuch.

Investieren ohne Nervenkitzel mit dem Rundum-Sorglos-Paket der Raiffeisen Vorsorge Wohnung

Die Raiffeisen Vorsorge Wohnung bietet eine sichere und rentable Investition in **krisensicheres, inflationsgeschütztes Eigentum** mit **steuerlichen Vorteilen** und **stabilen Erträgen**.

Dank des Rundum-Sorglos-Pakets genießen Anleger eine stressfreie Abwicklung.

Dazu gehören die optimale Projektauswahl, steuerliche Planungen, rechtliche Abwicklung, Vertretung bei Gewährleistungsfragen, Hausverwaltung und professionelle Vermietung.

Sichern Sie sich Ihre Zukunft mit dem Kauf einer Wohnung – wir übernehmen den Rest.

So können Sie entspannt und sorgenfrei von Ihrer Anlage profitieren.

Alle Details finden Sie auf www.rvw.at.

OB WOHNEN
ODER VORSORGEN
–
Mit Weitblick
in die Zukunft



Ottakringer Straße 44, 1170 Wien

- 41 Wohnungen
- 2–3-Zimmer-Wohnungen
- Mit Balkon oder Loggia
- Hochwertige Ausstattung inkl. Küche

- Tlw. PKW-Tiefgaragenplatz
- Nähe U6 Josefstädter Straße
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- **Mit Mietenpool**



VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE IHREN BERATUNGSTERMIN

unter vorsorgewohnung@rvw.at oder +43 1 533 3000



Ab Seite 32 stellen wir Ihnen pro Bundesland ein Top-Objekt aus dem umfangreichen Angebot vor. Weitere Wohnobjekte sowie Grundstücke und Gewerbeobjekte finden Sie auf der Webseite raiffeisen-immobilien.at

raiffeisenimmobilien magazin
Eine Produktion von Raiffeisen Media
Medieninhaber (Verleger):
Österreichischer Raiffeisenverband | Raiffeisen Media, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien, 01/90664-2580
Hersteller: Druckerei Berger, Horn
Projektleitung: Constanze Harczula
Redaktionsteam: Christina Bangerl, Kristin Crocetti, Lisa Gebauer, Anita Königler, Ursula Rischanek, Michaela Stefan-Friedl
Kontakt & Anzeigen: verlag@raiffeisenmedia.at



6

News

Kurzmeldungen und aktuelle Themen aus den Bundesländern sowie ein Ausblick auf neue nachhaltige Projekte.

10

Markt

Der österreichische Immobilienmarkt ist in Bewegung, erste Anzeichen einer Trendwende lassen sich erkennen. Expert:innen im Gespräch.

19

Liegenschaftsbewertung

Bevor man eine Immobilie auf den Markt bringt, sollte man ihren Wert kennen. Fünf Profis für Gutachten-Erstellung klären auf.

24

Wohnen am Wasser

Wer sich den Traum vom Leben am Wasser erfüllen will, findet bei Raiffeisen Immobilien ein breitgefächertes Angebot.

29

Ihre Makler:innen

Rund 300 Mitarbeiter:innen arbeiten an 89 Standorten österreichweit für Sie. In den Serien Lieblingsimmobilie und Makleralltag lernen Sie diesmal Kolleg:innen aus Kärnten und der Steiermark kennen.

52

Wohnformen der Zukunft

Wie möchten wir künftig wohnen? Traditionelle Wohnkonzepte werden zunehmend durch neue, flexiblere Lösungen ergänzt.

58

Service

Interessantes und Wissenswertes rund um die verschiedensten Immobilienthemen. Mit Raiffeisen Immobilien stets gut informiert.

64

Gartenarbeit im Frühling

Das Frühjahr ist die Zeit des Aufbruchs. Nach dem langen Winter braucht der Garten eine gründliche Pflege.

66

Kontakt

Raiffeisen Immobilien Österreich; Kontakte und Standorte: ein Überblick.



RAIFFEISEN WOHNUNGS-
UND EIGENHEIMVERSICHERUNG

DAS ZUHAUSE RUNDUM ABSICHERN.

WIR MACHT'S MÖGLICH.



raiffeisen-versicherung.at

Die wesentlichen Produktinformationen finden Sie im Produktinformationsblatt auf raiffeisen-versicherung.at.

Raiffeisen Versicherung ist eine Marke von UNIQA Österreich Versicherungen AG.

Versicherer: UNIQA Österreich Versicherungen AG, Untere Donaustraße 21, A-1029 Wien, Telefon +43 1 211 19-0, Telefax +43 1 211 19-1419, Service Center: 0800 22 55 88, service@raiffeisen-versicherung.at, raiffeisen-versicherung.at, Sitz: Wien, FN 63197m Handelsgericht Wien, UID-Nr.: ATU 15362907

Positive Vorzeichen für 2025

Der Immobilienmarkt dürfte die Talsohle durchschritten haben.

WIR ALS ARBEITGEBER

JETZT BEWERBEN

Wenn auch Sie in Ihrer Region verwurzelt sind und die Arbeit mit Menschen lieben, dann werden Sie Teil unseres Teams! Es erwarten Sie rund 300 nette Kolleg:innen, Aufstiegs- und Gestaltungsmöglichkeiten in einem österreichweit tätigen Unternehmensverbund und ein wertschätzendes Arbeitsklima auf Augenhöhe. Besonderen Wert legen wir auf die Vereinbarkeit von Familie bzw. Privatleben und Beruf: flexible Arbeitszeiten und Teleworking sind in den meisten unserer Berufsfelder möglich. Mehr dazu auf: www.raiffeisen-immobilien.at/de/jobs



PHILIPP SCHUSTER

Für Immobilienmakler:innen war 2024 das zweite herausfordernde Jahr in Folge. Gestiegene Zinsen und die strengen Vorschriften der KIM-Verordnung erschwerten die Immobilienfinanzierungen und somit die Vermittlung von Kaufobjekten. Wer seine Hausaufgaben gemacht hatte, konnte dennoch reüssieren. Die Raiffeisen Immobilien Gruppe trotzte einmal mehr dem negativen Markttrend. 2024 steigerten wir den Honorarumsatz um 13 Prozent auf € 35 Mio. Österreichweit wickelten unsere Mitarbeitenden rund 7.300 Transaktionen ab. Der Wert der dabei vermittelten Objekte belief sich auf mehr als eine halbe Milliarde Euro. Vor allem unsere konsequente Ausrichtung auf höchste Servicequalität, ein verstärkter Fokus auf Dienstleistungen abseits des klassischen Maklergeschäftes, wie z. B. Liegenschaftsbewertungen, und die enge Zusammenarbeit mit den Raiffeisenbanken haben sich im angespannten Marktfeld bewährt. Ein großes Dankeschön gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Engagement und Leidenschaft diese positive Entwicklung nicht möglich wäre.

Auch der Ausblick auf das laufende Jahr 2025 ist vorsichtig positiv: Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) empfiehlt, die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) planmäßig per Ende Juni 2025 auslaufen zu lassen. Die Vergabe von Immobilienkrediten würde dadurch erleichtert. Im Verein mit möglichen weiteren Zinssenkungen und der erstarkten Kaufkraft durch gute Lohnabschlüsse sind das positive Vorzeichen für 2025. Ein Fragezeichen ist und bleibt jedoch die Auswirkung der generellen Konjunkturschwäche auf die Nachfrage nach Wohnraum.

Wir von Raiffeisen Immobilien stehen jedenfalls bereit, um unsere Kund:innen bei der Realisierung ihrer Wohnträume bestmöglich zu unterstützen.

Herzlichst
Peter Weinberger & Peter Mayr

*Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger,
Prok. Peter Mayr,
Sprecher Raiffeisen Immobilien Österreich*



RIV
Lisa Gebauer, MA ist neue Leiterin Digital Marketing bei der RIV.

AKTUELLES

Personalia

Wien/NÖ/BGLD: Lisa Gebauer leitet ab sofort den Bereich Digital Marketing & Social Media bei Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland. Die 34-jährige Niederösterreicherin ist Absolventin der Wirtschaftsuniversität Wien (Wirtschaftsrecht

2015). 2017 schloss sie zusätzlich das Studium Media Management an der Fachhochschule St. Pölten erfolgreich als Master of Arts (MA) ab. Geschäftsführer Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger: „Gerade in der Immobilienbranche ist die digitale Kommunikation mit Kund:innen und Stakeholdern von zentraler Bedeutung. Daher haben wir uns entschieden, einen eigenen Bereich Digital Marketing und Social Media innerhalb unserer Marketing- & PR-Abteilung zu schaffen.“



FOTO FURGLER
*Dipl.-Ing. Antonia Bechtold, MRICS
Bewertungsexpertin in Kärnten*

Kärnten: Dipl.-Ing. Antonia Bechtold, MRICS, blickt bereits auf über ein Jahrzehnt bei Raiffeisen zurück. Nach ihrer langjährigen Bewertungs-Verantwortung für die gesamte DACH-Region bei der Raiffeisen Bank International leitet sie erfolgreich den Bereich Immobilienbewertung in Kärnten. Nun hat die versierte Bewertungsexpertin erfolgreich den Universitätslehrgang „Akademische Expertin für Immobilienbewertung“ an der Privatuniversität Schloss Seeburg abgeschlossen. In ihrer Projektarbeit widmete sie sich dem Thema „Grundlagen der Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften“. Geschäftsführer Mag. (FH) Thomas Kircher: „Die Dienstleistung Bewertung ist sowohl für Privat- und Firmenkunden als auch für Raiffeisenbanken ein nicht mehr wegzudenkendes Angebot in unserem Portfolio.“ Mehr zum Thema Bewertung lesen Sie ab Seite 18.



MANFRED BAUMANN
Elisabeth Nemec leitet das Team Wien & NÖ Ost

Wien/NÖ: Mit Elisabeth Nemec verstärkt die RIV ihr Management-Team. Seit Herbst 2024 leitet sie das Maklerteam Wien & NÖ Ost. Neben der Führung der Vertriebsmitarbeiter:innen zählt auch die Akquise von Bauträger-Projekten zu ihren Arbeitsschwerpunkten. Nemec verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Immobilienbranche. „Mit ihrer langjährigen Erfahrung als Maklerin und Führungskraft ist Elisabeth Nemec genau die richtige Verstärkung“, so Mag. Michael Mack, MA, MRICS, Mitglied der Geschäftsführung. Die bisherige Leiterin des Wiener Maklerteams, Prok. Martina Schiller-Jankoscheck, konzentriert sich auf die Expansion im Burgenland. Dort wurde vor kurzem ein eigenes, von ihr geleitetes Maklerteam etabliert.

Veranstaltungen



Interessierte Kund:innen in Salzburg, diesmal im Lungau.

Ende letzten Jahres lud **Raiffeisen Immobilien Lungau** wieder zum beliebten Kundenevent ein. Unter dem Motto „Spannende Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt“ wurden aktuelle Trends und Herausforderungen beleuchtet. Das Team von Raiffeisen Immobilien Lungau vermittelte im Jahr 2024, bis zum Tag der Veranstaltung, erfolgreich 59 Mietwohnungen, 19 Wohnungen, 12 Häuser und 15 Grundstücke. Zahlreiche Besucherinnen und Besucher nutzten die Gelegenheit von den Vorträgen zu profitieren. Die Veranstaltung bot wertvolle Einblicke und regte den Austausch über die Zukunft des Immobilienmarktes an. Auch für die zweite Jahreshälfte 2025 sind wieder Veranstaltungen geplant, nähere Infos in unserer nächsten Ausgabe im Oktober.



Großer Andrang bei den Vorträgen im Raiffeisen bau:forum

Von 21.2. bis 23.2. fand in Dornbirn die com.bau, die größte Bau- und Wohnmesse der Region, statt. Als Premiumpartner der com:bau bot **Raiffeisen Vorarlberg** im **Raiffeisen bau:forum** viele interessante Vorträge zum Thema Bauen und Wohnen. Die Teilnahme an den Vorträgen war für Besucher:innen kostenlos.

Unter dem Motto „Bereit für den Wandel“ bot die Veranstaltung wiederum eine zukunftsorientierte Plattform, die auf die Bedürfnisse der Zielgruppe zugeschnitten war.

Bester Arbeitgeber



Raiffeisen Immobilien ist Österreichs bester Arbeitgeber unter den Immobilienmaklern. Ende 2024 untersuchte die Österreichische Gesellschaft für Verbraucherstudien mehr als 920 große Arbeitgeber in Österreich. Basis war eine umfassende Befragung, wobei über 350.000 Bewertungen erfasst wurden. Die Gruppe überzeugte in allen Bereichen und wurde mit einem Gesamt-Score von 7,03 als „Bester Arbeitgeber“ unter den Maklerunternehmen ausgezeichnet. Auch in den Teilbereichen Top-Arbeitgeber für „Young Professionals“, „Hochschulabsolventen“, „bestes Image“ und „höchste Attraktivität“ erzielte Raiffeisen Immobilien Spitzenwerte.

Zusätzlich wurde **Raiffeisen in NÖ/Wien/Burgenland (RIV)** von der Arbeitgeber-Bewertungsplattform **kununu als Top Company 2025** ausgezeichnet. Grundlage der Auszeichnung bilden die unabhängigen Bewertungen, die von RIV-Mitarbeitenden auf der Plattform abgegeben wurden. Nur circa fünf Prozent aller Unternehmen erhalten jährlich das Top Company-Siegel. Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Bgld. gehört somit mit einem Gesamt-Bewertungs-Score von 4,2 Sternen (von maximal 5 möglichen) zu den Unternehmen mit dem besten Arbeitsumfeld in Österreich.

Karrieremöglichkeiten bei Raiffeisen Immobilien finden Interessierte unter raiffeisen-immobilien.at/jobs

Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien ist seit kurzem erster externer Vertriebspartner neben Raiffeisenbanken in Niederösterreich für AURI. Auf dem Weg in eine klimafreundliche Zukunft steht Raiffeisen NÖ-Wien seit 2023 Konsument:innen und Unternehmen mit AURI als verlässlicher Partner zur Seite und bietet transparente Stromtarife aus nachhaltigen Energiequellen. Ökostrom aus Österreich sowie das Versprechen einer nachhaltigen Energiesicherung sind Teile der AURI-DNA. Ganz im Sinne des Raiffeisen-Gedankens wurde auch bereits eine regionale Energiegemeinschaft gegründet, die es Mitgliedern ermöglicht, selbst produzierten Strom untereinander anzubieten.

„Ich bin stolz, dass ich die Kooperation mit AURI für die Raiffeisen Immobilien Vermittlung gewinnen und somit unser Portfolio um ein weiteres Service bereichern konnte. Denn Strom und Wohnen gehört einfach zusammen. Es entspricht unserem Service-Gedanken, „Alles aus einer Hand“ unseren Kund:innen anzubieten und die Raiffeisen Immobilien Vermittlung zu einem One-Stop-Shop für das Thema Wohnen und Immobilien weiter auszubauen, so Michael Mack, Mitglied der Geschäftsführung. Alle Makler:innen wurden bereits flächendeckend in Wien und NÖ geschult.

AKTUELLE PROJEKTE

Jetzt vormerken lassen!



Erstbezug nach Generalsanierung mit hochwertiger Ausstattung in TOP-moderner Wohnlage: Leben, wo andere urlauben

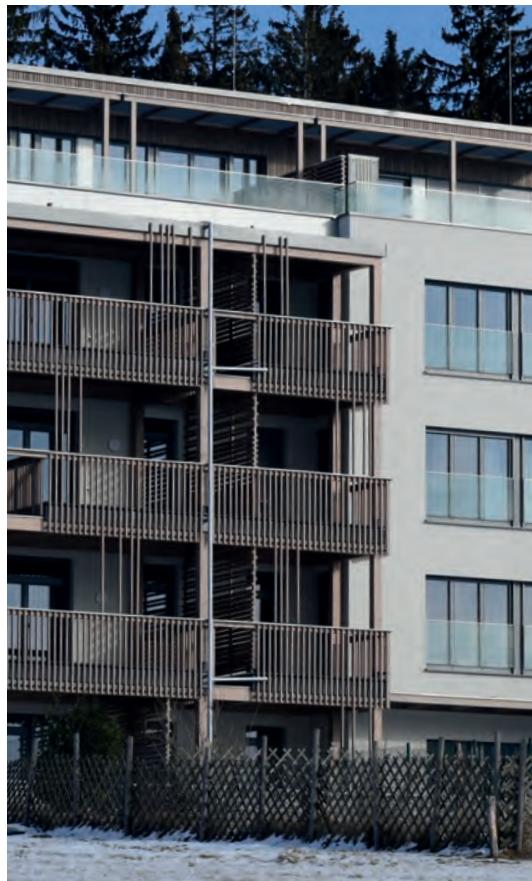
Kärnten „erLeben“

Wohnprojekt Victoria am Klopeinersee

Das Projekt mit 6 Wohneinheiten befindet sich bereits in Bau und liegt im Ortsteil Unterburg an der Ostseite des Sees in sonniger Lage. Die Nähe zu Italien, Slowenien sowie zu Klagenfurt und Völkermarkt verhilft der Gemeinde St. Kanzian zu stetigem Wachstum, denn Wohnen am Land

wird zunehmend attraktiver. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet und sind mit großzügigen Terrassen, Eigengärten bzw. Balkonen ausgestattet. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Jede Einheit verfügt über ein Kellerabteil, 2 Carports mit einem Geräteraum und einer Ladeanschlussvorbereitung für E-Autos.

Objekt Nr. 00150008770005



Wien

Erstklassiges Wohnen im 13. Bezirk: Im Herzen von Hietzing entstehen drei exklusive Stadtviillen in Einklang mit der Natur – geplant von Star-Architekt Sir David Chipperfield. Die Stadtviillen verfügen über 20 Apartments mit Wohnflächen von 40 bis 330 Quadratmeter mit großzügigen Außenflächen inklusive grandiosem Weitblick über Wien. In den Garden Residences bietet sich Platz für alle möglichen Varianten des guten Lebens. Unter dem Titel „At the Heart“ überzeugen die 1-5-Zimmer-Apartments durch Charme und Leichtigkeit. Sie bieten zwischen 40 und 160 m² Wohnfläche mit offener Grundrissgestaltung, die alle Wünsche erfüllt. Dazu kommen Terrassen und Balkone, die schöne Blicke auf den Wienerwald und die Stadt Wien ermöglichen. Die Penthouses „Head in the Clouds“ sind ein exklusives Highlight für anspruchsvolle Individualist:innen.

Objekt Nr. 0001009482

CHIPPERFIELD: Architektur soll zur Umgebung passen – vor allem zu so einer einzigartigen.



ÖÖ

Neues Wohnen am Land: In 920 m Seehöhe nur 15 km von Linz entfernt bietet sich hier Wohnen auf hohem Niveau. Das im Dezember 2024 fertig gestellte Wohnprojekt bietet einen phänomenalen Blick über Linz bis hinein ins Gebirge. Derzeit können Sie noch zwischen einer kompakt geschnittenen 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur großzügigen 129 m² Gartenwohnung auswählen.

Frühlingsaktion: Beim Kauf einer Wohnung bis Ende Juni ist ein Tiefgaragen-Stellplatz kostenlos dabei. (Kaufpreis EUR 28.000,-)

pano-kirchschlag.at

Objekt Nr. 0004000968



Jetzt anmelden zum Open House am 21.3.

NordGlück – wohnen im charmanten Jedlersdorf: Im 21. Bezirk befindet sich das 2024 fertiggestellte moderne Neubauprojekt. Jede der angebotenen Wohnungen – in 2-, 3- oder 4-Zimmer-Varianten – verfügt über attraktive Außenflächen. Das fortschrittliche Aktiv + Heiz- und Konditionierungssystem mit Betonkernaktivierung sorgt für ein ganzjährig angenehmes Raumklima und reduziert den Energieverbrauch nachhaltig. Darüber hinaus bietet NordGlück Raum für gemeinsame Aktivitäten z.B. im Gemeinschaftsraum mit Küche oder im Fitnessraum.

Informieren Sie sich beim Open House am 21.3. und besichtigen Sie verfügbare Wohnungen und Gemeinschaftsräume. Anmeldung verpflichtend.

Objekt Nr. 0001009404



.. NÖ

Nachhaltig und energieeffizient wohnen

Haag: Erstbezug – noch 4 Einheiten verfügbar! In Salaberg (Haag) sind 16 energieeffiziente Doppelhaushälften entstanden; provisionsfrei über Raiffeisen Immobilien zu mieten. Das EG besteht aus einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Koch- und Essbereich (unmöbliert) mit direktem Zugang in den Außenbereich. Über eine Holztreppe gelangt man ins Obergeschoß mit drei getrennt begehbar Schlafzimmern, sowie geräumigem Bad mit Fenster und abgetrenntem WC. Die südseitig ausgerichtete Terrasse und der Garten laden zu Frischluftaktivitäten und Entspannung ein.

Objekt Nr. 0001009769

Trends Entwicklungen Ausblick



Silberstreif am Horizont

Für 2025 zeichnet sich – nicht zuletzt durch das Auslaufen der KIM-Verordnung – wieder mehr Bewegung am heimischen Immobilienmarkt ab. Eine Analyse von Raiffeisen Immobilien ortet einen Aufwärtstrend beim Eigentumserwerb und Nachholbedarf bei der Umsetzung geförderter Darlehen.



PHILIPP SCHUSTER

Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger
und Prok. Peter Mayr, Sprecher
von Raiffeisen Immobilien
Österreich

Survive 'til 2025“ – so lautete das Motto in der Bau- und Immobilienbranche in den vergangenen Jahren. Denn auf die fetten folgten durchaus magere Jahre: Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie die seit Juli 2022 geltenden verschärften Kreditvergaberichtlinien, die sogenannte KIM-Verordnung, haben die Nachfrage nach Wohnungseigentum massiv einbrechen lassen und beide Branchen vor große Herausforderungen gestellt. Während der Bau mit gestiegenen Baukosten und einem Einbruch beim Neubau zu kämpfen hatte, waren es für Immobilienmakler:innen vor allem die gestiegenen Zinsen und die KIM-Verordnung, die Immobilienfinanzierungen und somit die Vermittlungen erschwerten. Die Raiffeisen Immobilien Gruppe trotzte einmal mehr dem negativen Markttrend. 2024 konnte man den Honorarumsatz um 13 Prozent auf € 35 Mio. steigern (2023: € 31 Mio). Österreichweit wickelte die Immobilienmakler:innen-Organisation der Raiffeisenbanken Gruppe

PETER WEINBERGER
Geschäftsführer
Raiffeisen Immobilien Wien/NÖ/Bgld.

„Die enge Zusammenarbeit mit den Raiffeisenbanken hat sich im ange spannten Marktumfeld bewährt.“

2024 rund 7.300 Transaktionen ab. Der Wert der dabei vermittelten Objekte belief sich auf mehr als eine halbe Milliarde Euro (€ 567 Mio, + 13 %). „Wer seine Hausaufgaben gemacht hat, konnte auch 2024 reüssieren. Vor allem unsere konsequente Ausrichtung auf höchste Servicequalität, ein verstärkter Fokus auf Dienstleistungen abseits des klassischen Maklergeschäfts, wie beispielsweise Liegenschaftsbewertungen, und die enge Zusammenarbeit mit den Raiffeisenbanken haben sich im angespannten Marktumfeld bewährt“, so die Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich, Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger und Prok. Peter Mayr.

Sie sehen aber auch generell Licht am Ende des Tunnels: „Die Talsohle ist durchschritten“, sind Peter Weinberger und Peter Mayr überzeugt. Denn die Vorzeichen für das laufende Jahr sind positiv. Übrigens: Auch für die Baubranche ist laut Raiffeisen Research eine positive Entwicklung zu erwarten, aufgrund langer Vorlaufzeiten allerdings erst 2026.

AUS FÜR KIM-VERORDNUNG

Eines der vielversprechendsten Signale für eine Erholung des Immobilienmarktes ist das Auslaufen der KIM-Verordnung per Ende Juni. Sie hat vor allem Jungfamilien und Erstkäufer:innen, die die strengen Auflagen (20 % Eigenmittelquote, Rückzahlungsquote maximal 40 % des Nettoeinkommens) nicht erfüllen konnten, die Kreditfinanzierung ihres Eigenheims erschwert. Verschärfend kamen gestiegene Kreditzinsen hinzu. Für einige Käufer:innen hieß das, sich nach kleineren Immobilien umzusehen. Für viele andere bedeutete es: mieten statt kaufen. „Das planmäßige Auslaufen der KIM-Verordnung markiert eine Zäsur für den Immobilienmarkt. Im Verein mit möglichen weiteren

ten Abschreibungsmöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen die Bereitstellung von Bundesmitteln für die Schaffung von mehr und leistbarem Wohnraum, Förderungen zur Verbesserung der Qualität des vorhandenen Wohnraums sowie den befristeten Wegfall der Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch und Pfandrechten vor. Auch der Handwerkerbonus gehört dazu. In Niederösterreich und der Steiermark etwa erhalten Antragsteller seit 2024 zusätzliche Zuschüsse von bis zu 10.000 Euro. In anderen Bundesländern wie Wien, Kärnten und Burgenland fehlen jedoch konkrete Umsetzungen. „Das Baukonjunkturpaket hat zweifellos dazu beigetragen, das Thema leistbarer Wohnraum in den Fokus zu rücken. Erste Erfolge sind sicht-

Keyfacts

Raiffeisen Immobilien Österreich 2023–2024

	Mitarbeitende	Standorte	Transaktionen	Davon Bewertungen	Transaktionsvolumen, €	Honorarumsatz, €
Raiffeisen Immobilien Österreich 2023	288	95	5 345	2 840	501 961 802	31 273 930
Raiffeisen Immobilien Österreich 2024	290	89	7 263	4885	566 865 489	35 325 384

Transaktionsvolumen: Wert der vermittelten Objekte, ohne Bewertungen

Zinssenkungen und der erstarkten Kaufkraft durch gute Lohnabschlüsse sind das positive Vorzeichen für 2025“, so Peter Weinberger.

WIEDER MEHR NACHFRAGE NACH EIGENTUM

Gestärkt wird der Optimismus durch ein erstes Anzeichen einer Trendwende am Immobilienmarkt: So zeigen sich in einigen Bundesländern erste positive Effekte, die auf das von der Bundesregierung im Vorjahr verabschiedete Baukonjunkturpaket, mit dem leistbarer Wohnraum gefördert und der Erwerb von Immobilien erleichtert werden sollte, zurückzuführen sind. Das Paket, das ein Volumen von rund zwei Milliarden Euro aufweist, sieht neben steuerlichen Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur wie der befristeten Erhöhung der Absetzung für Nutzung (AfA) im Neubau oder verbesser-

bar, aber der breite Durchbruch blieb bisher aus. Entscheidend wird sein, wie schnell und zielgerichtet die Mittel in den kommenden Jahren eingesetzt werden. Allen voran müssen die versprochenen zinsgünstigen Darlehen aus dem Baukonjunkturpaket endlich umgesetzt werden – hier sind vor allem die einzelnen Bundesländer gefordert“, sagt Peter Mayr. Dennoch zeigt sich österreichweit eine gestiegene Nachfrage nach Objekten – und zwar sowohl im unteren Preissegment als auch im Hochpreis-Segment.

MARKTTRENDS ÖSTERREICHWEIT

Auch zuletzt sind Neubaumarkt und Gebrauchtmobilien-Markt auseinander gedriftet: Während die Preise im Neubaubereich aufgrund der hohen Zinsen und Baukosten stagnierten oder sogar leicht zulegten, hat sich der Markt für gebrauchte Objekte rascher an die geänderten Gege-

PETER MAYR
Geschäftsführer
Raiffeisen Immobilien Salzburg

„Die versprochenen zinsgünstigen Darlehen aus dem Baukonzunkturpaket müssen endlich umgesetzt werden, hier sind die einzelnen Bundesländer gefordert.“

benheiten angepasst als erwartet. Gebrauchte Immobilien sind in vielen Regionen Österreichs günstiger geworden, was sich positiv auf die Nachfrage ausgewirkt hat. Neben finanziellen Aspekten spielen auch neue Trends wie nachhaltiges Bauen und digitale Lösungen eine Rolle. Energieeffizienz und smarte Technologien werden zunehmend nachgefragt und beeinflussen die Entscheidung beim Immobilienkauf.

... UND IN DEN EINZELNEN BUNDES LÄNDERN

Natürlich gibt es auch eine Reihe regionaler Besonderheiten. Hier ein Überblick über die Trends in den Bundesländern, von West nach Ost:

Vorarlberg: Eigenheime sind weiterhin stark gefragt, insbesondere im erschwinglichen Preissegment. Familienfreundliche Wohnungen und Immobilien mit Garten, vor allem in Seenähe und im Bregenzerwald, erfreuen sich großer Beliebtheit. Bestehende Förderungen, wie der Jungfamilienbonus, unterstützen diese Nachfrage.

Tirol: Die Nachfrage konzentriert sich auf Immobilien unter 250.000 Euro sowie auf hochpreisige Objekte ab 1,5 Millionen Euro. Die Einführung von Zinszuschüssen für Wohnbaukredite hat für etwas Entspannung gesorgt.

Salzburg: Die Immobilienpreise sind nach wie vor hoch, was auf die attraktive Lage und begrenzte Verfügbarkeit zurückzuführen ist. Die Nachfrage nach Wohnungen

bleibt stabil, insbesondere in zentralen Lagen. Gefragt sind auch hier Objekte im unteren Preisspektrum, insbesondere kleine Wohnungen, sowie das gehobene Preissegment ab 1 Mio. Euro. Regional boomt der Flachgau. Trotz starker Nachfrage muss mit längeren Verwertungszeiträumen gerechnet werden.

Oberösterreich: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist gestiegen, mit einem Anstieg der Suchanfragen um 13 %. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Häusern bleibt stabil, wobei gute Verkehrsanbindungen und Infrastruktur entscheidend sind.

Niederösterreich und Burgenland: Verstärkte Nachfrage nach gebrauchten Wohnhäusern und Eigentumswohnungen in den Randgebieten von Ballungszentren. Eine gute Verkehrsanbindung bleibt entscheidend, wobei die Preisspanne von 300.000 bis 400.000 Euro am stärksten nachgefragt wird. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist um 15 Prozent gestiegen.

Wien: Die Nachfrage nach sanierten Altbauwohnungen und gebrauchten Einfamilienhäusern in Randlagen ist gestiegen. Gleichzeitig suchen junge Menschen und Familien vermehrt nach günstigen Mietwohnungen. Gut situierte Käufer sind bereit, für erstklassige Lagen und hochwertige Ausstattung höhere Preise zu zahlen.

BESSER JETZT KAUFEN

Wer denkt, dass die Immobilienpreise bis zum Auslaufen der KIM-Verordnung Ende Juni fallen, dürfte irren. Denn viele Experten rechnen mit weiteren Zinssenkungen, was im Verein mit dem Auslaufen der Verordnung zu steigenden Kreditvergaben und damit zu steigender Nachfrage nach Immobilien führen dürfte. Dementsprechend ist eher mit einem Preisanstieg bei Immobilien zu rechnen, denn das Angebot an (neugebauten) Immobilien ist knapp.



Wo es möglich ist: Jetzt kaufen, statt später mehr bezahlen. Viele Experten rechnen mit weiteren Zinssenkungen, was im Verein mit dem Auslaufen der KIM-VO zu steigenden Kreditvergaben und damit zu steigender Nachfrage nach Immobilien führen dürfte.

ISTOCK

„Wieder mehr Flexibilität möglich“

Das Auslaufen der sogenannten KIM-Verordnung stößt sowohl bei Immobilien- als auch Bankenvertretern auf Erleichterung.

In wenigen Monaten, konkret mit 30. Juni, läuft die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung, kurz KIM-VO, aus. Sie wurde mit August 2022 befristet bis Ende Juni 2025 eingeführt und legt Obergrenzen für Kriterien in der Vergabe von privaten Wohnimmobilienfinanzierungen fest. Demnach ist für einen Kredit ein Eigenmittelanteil von 20 Prozent sowie eine maxima-

le Kreditlaufzeit von 35 Jahren vorgesehen, die Rückzahlungsrate wurde auf höchstens 40 Prozent des Haushaltseinkommens begrenzt. Ziel war es, Risiken bei Immobilienkrediten für Banken, aber auch für Kreditnehmer einzudämmen. Die positive Entwicklung bei den Kreditausfällen gepaart mit einer besseren Kapitalisierung des Bankensystems habe geholfen, „dass aktuell kein Systemrisiko mit schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität aus Wohnimmobilienfinanzierung festgestellt werden kann“, bilanzierte das FMSG in seiner Lagebeurteilung im Dezember. Damit stehe dem gesetzlich vorgesehenen Auslaufen der Verordnung nichts im Wege. Die Freude darüber ist sowohl in der Immobilienbranche als auch bei Banken groß. Denn die verschärften Vergaberichtlinien für Wohnkredite wurden wiederholt als einer der Gründe für den Einbruch bei der Nachfrage nach Wohnungseigentum und Mitgrund für die Krise am Bau kritisiert. Allgemeiner Tenor: Mit dem Auslaufen der KIM-VO werde die Vergabe von Wohnkrediten und damit die Schaffung von Eigentum wieder leichter – was neben der Immobilien- auch der Baubranche zugute kommen sollte. Wir haben drei Experten aus dem Raiffeisensektor nach ihrer Einschätzung gefragt.

wir die Erfahrung gemacht, dass viele Kunden durch Berichterstattungen über die strenger Vergaberichtlinien abgeschreckt wurden und sich erst gar nicht wegen einer Finanzierung erkundigt haben. Künftig hoffen wir als Bank bei der Kreditvergabe wieder flexibler agieren zu können. Beispielsweise wenn Zwischenfinanzierungen notwendig sind, die kein Risiko in sich bergen.

Ob und welche Handlungsempfehlungen wir künftig einhalten müssen, bleibt allerdings abzuwarten. Dazu sei erwähnt, dass wir als Raiffeisen OÖ auch in der Vergangenheit sehr gewissenhaft und risikobewusst bei der Kreditvergabe an Privatkunden geprüft haben. Immer im Sinne einer langfristigen Leistbarkeit. Deshalb sind wir also grundsätzlich sehr positiv gestimmt. Wir freuen uns, dass die Nachfrage nach Wohnkrediten wieder deutlich zunimmt und unsere Kunden wieder bereit sind, ihre Wohnprojekte umzusetzen.“



„Die Nachfrage nach Wohnkrediten nimmt wieder deutlich zu. Unsere Kunden sind wieder bereit, Wohnprojekte umzusetzen.“

Wolfgang Kirschner

Dir. Meletios Kujumtzoglu, MSc
Geschäftsstellenleiter Raiffeisenbank
Wiener Neustadt-Schneebergland

„Als Bank kann man den Wegfall der KIM-VO nur begrüßen. In Verbindung mit den damals ohnehin schon sinkenden Zinsen war die Verordnung eine überbordende Maßnahme, weil das Risiko sowohl für Banken als auch Privathaushalte überschaubar ist. Denn beide Seiten haben ja ein Interesse daran, dass der Kreditnehmer die Raten zurückzahlen und somit sein Heim behalten kann. In diesem Zu-

Mag. Wolfgang Kirschner, Leitung Vertriebsunterstützung Privatkunden RLB OÖ

„Wir werten das Auslaufen der KIM-VO als ein positives Signal. Sehr häufig haben



RB WWR · NEUSTADT-SCHNEEBERGLAND

„Durch die KIM-Verordnung kam es zu einem starken Rückgang bei den Wohnbaufinanzierungen. Das hat auch den damit verbundenen Markt unter Druck gebracht.“

Meletios Kujumtzoglu

sammenhang wurden wir übrigens immer wieder von Kunden gefragt, aus welchem Grund Kreditraten, aber nicht Mieten begrenzt wurden, wenn man sich mit einer Wohnbaufinanzierung Eigentum aufzubauen und damit für sich selbst und seine Nachkommen vorsorgen kann. Man darf auch nicht die Folgen der KIM-VO auf den Markt übersehen: Es kam zu einem starken Rückgang bei den Wohnbaufinanzierungen, der den damit verbundenen Markt, von der Bau- über die Immobilienbranche bis zum Möbelgeschäft, unter Druck gebracht hat.

Ich bin aber optimistisch, dass sich der Immobilienmarkt durch das Auslaufen der KIM-VO im Zusammenspiel mit sinkenden Zinsen stabilisiert und sich mehr Menschen wieder den Traum vom Eigentum erfüllen können. Als verantwortungsbewusste Bank werden wir natürlich auch in Zukunft prüfen, dass die Leistbarkeit der Rückzahlungsraten gegeben und ein gewisser Eigenmittelanteil vorhanden ist.

Erste Anzeichen für die Markterholung gibt es bereits: Die Nachfrage nach Finanzierungen steigt – und wir reagieren darauf, indem wir die Eröffnung eines Wohn-TraumCenters planen. Dort wollen wir uns voll auf die Finanzierungsberatung fokussieren und unsere Kunden gut bei der Realisierung ihrer Wohnräume unterstützen.“

Daniela Menhardt

Wohnbauberaterin, Raiffeisenbank Graz-Straßgang

„Wir sind sehr froh über das Auslaufen der KIM-VO und erwarten ein steigendes Interesse an Kredit-Anfragen. Besonders junge Menschen und Jungfamilien werden davon profitieren, da sie bislang kaum Chancen auf eine Finanzierung hatten – selbst bei gutem Einkommen. Häufig fehlte es am erforderlichen Eigenkapital, sodass sie die strengen Vorgaben der KIM-Regelung nicht erfüllen konnten.“

Ab Juli 2025 wird voraussichtlich die Vorfinanzierung von Förderdarlehen einfacher. Bisher gab es zwar Ausnahmekontingente, doch sobald diese ausgeschöpft waren, konnten wir keine Kredite mehr vergeben. Mit der neuen Regelung gewinnen wir als Bank deutlich mehr Flexibilität und können individueller auf die Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden eingehen. Derzeit gibt es noch keine Empfehlung der Finanzmarktaufsicht bezüglich der weiteren Vorgehensweise bei der Vergabe von neuen Wohnbaukrediten. Diesbezüglich hoffen wir auf eine flexiblere Abwicklung im Kreditbereich.“



BRAND IMAGES E.U.

„Ich rate allen, die eine Wohnraumfinanzierung planen, sich frühzeitig damit auseinanderzusetzen und die eigenen finanziellen Möglichkeiten realistisch einzuschätzen.“

Daniela Menhardt

Bereits jetzt merkt man, dass das Vertrauen zurückkehrt: Die Nachfrage nach Finanzierungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen – begünstigt durch die gesunkene Inflation und fallende Zinsen. Deshalb rate ich allen, die eine Wohnraumfinanzierung planen, sich frühzeitig damit auseinanderzusetzen. Es ist wichtig, die eigenen finanziellen Möglichkeiten realistisch einzuschätzen: Wie hoch ist das Eigenkapital? Welche monatlichen Belastungen sind tragbar? Passt das zu den eigenen Wohnträumen? Wer diese Fragen im Vorfeld klärt, kann sofort nach dem Wegfall der KIM-VO den Kreditantrag stellen und verliert keine wertvolle Zeit.“

Bye, bye KIM-Verordnung



SPIEGEL

MAG. MICHAEL MACK, MA, MRICS
Mitglied der Geschäftsführung
Raiffeisen Immobilien Wien/NÖ/Bgld.

„Eine Immobilie ist langfristig gesehen immer ein gutes Investment.“

Wir blicken auf ein herausforderndes Jahr in der Immobilienbranche zurück. Für Immobilienmakler:innen und die Baubranche gleichermaßen. Während Letztere mit gestiegenen Baukosten zu kämpfen hatte, waren es für Immobilienmakler:innen vor allem die gestiegene Zinslage und die KIM-VO, die die Vermittlung erschwerteten.

Status quo

Nun Anfang Dezember endlich die gute Neuigkeit: Das FMSG empfiehlt die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (kurz: KIM-VO) nicht zu verlängern und somit planmäßig per Ende Juni 2025 auslaufen zu lassen. Ein Aufatmen für die Immobilienbranche. In den vergangenen zwei-einhalb Jahren hat die KIM-VO vor allem Jungfamilien und sogenannten First-time-Buyers die Kreditfinanzierung ihres Eigenheims erschwert. Denn viele konnten die strengen Auflagen für private Immobilienkredite (20 % Eigenmittelquote und eine Rückzahlungsquote von max. 40 % des Nettoeinkommens) nicht erfüllen. Somit war es auch schwieriger und langwieriger für Immobilienmakler:innen, ihre Objekte an den Mann bzw. die Frau zu bringen – denn der Kreis an potenziellen Käufer:innen wurde kleiner.

Für einige Käufer:innen hieß das, sich räumlich nach etwas Kleinerem umzusehen, was dementsprechend weniger Finanzierungsvolumen erforderte und somit die Kriterien der KIM-VO erfüllt werden konnten. Für viele andere hieß das: mieten statt kaufen.

Wo es möglich ist: Jetzt kaufen, statt später mehr bezahlen

Doch ist es nun sinnvoll bis Juni auf das Auslaufen der KIM-VO zu warten, um sich den Wunsch vom Eigenheim zu erfüllen? Wir raten davon ab. Wer denkt, dass die Immobilienpreise bis dahin (weiter) fallen, irrt. Die Raiffeisenbanken berichten bereits von zunehmender Nachfrage und hohem Interesse an Wohnkrediten. Das finanzielle Pouvoir für einen Immobilienkauf steigt somit bei Privatpersonen wieder an. Dementsprechend kann auch ein Preisanstieg bei Immobilien erwartet werden, denn das Angebot an (neugebauten) Immobilien ist knapp. Für die Baubranche ist laut Raiffeisen Research aufgrund langer Vorlaufzeiten zwar auch eine positive Entwicklung zu erwarten, allerdings erst 2026.

Fazit

Der Wegfall der KIM-VO ab Juni 2025 wird als Befreiungsschlag für viele Marktteilnehmer:innen gesehen. Er birgt das Potenzial, den österreichischen Immobilienmarkt anzukurbeln, stellt uns aber gleichzeitig vor die Aufgabe, verantwortungsvoll mit den neuen Möglichkeiten umzugehen. Wir bei Raiffeisen Immobilien sind bestens vorbereitet auf die Veränderungen, die 2025 auf uns zukommen, und stehen unseren Kund:innen in gewohnter Weise mit hochqualitativer Beratung zur Verfügung. Gemeinsam mit unseren Kund:innen und Partnern in den Raiffeisenbanken wollen wir diesen „Neustart“ nutzen, um einen lebendigen und nachhaltigen Immobilienmarkt zu schaffen.

IMMOTRENDS 2025

Der Immobilienmarkt wandelt sich rasant – neue Entwicklungen und Innovationen prägen die Branche. Ein Blick auf die wichtigsten Trends, die 2025 den Markt bestimmen.

#TREND 2 Digitalisierung

und Technologie spielen eine immer wichtigere Rolle am Markt. Virtuelle Besichtigungen sind nur ein Beispiel dafür. Zukünftig wird auch der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) den Immobilienmarkt verändern.

#TREND 3 Soziale Medien

sind nicht mehr wegzudenken von einem modernen Immobilienunternehmen: Vom Newsletter-Marketing über Google-Kampagnen bis zu Instagram, Facebook oder LinkedIn – digitale Kommunikation ist von zentraler Bedeutung.

#TREND 5 Ländliche Regionen

gewinnen weiterhin an Attraktivität, denn Käufer:innen suchen nach mehr Lebensqualität und niedrigeren Kosten. Kleinere Städte und Dörfer wiederum investieren verstärkt in ihre Infrastruktur.

#TREND 1 Nachhaltigkeit

und Energieeffizienz: Heimische Immobiliensuchende legen Wert auf Nachhaltigkeit, denn energieeffiziente Immobilien sind nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient.

#TREND 4 Demografischer Wandel

und veränderte Lebensgewohnheiten verlangen neue, flexible Wohnformen und -modelle. Diese Herausforderungen und Chancen heißt es anzunehmen, um auf die Bedürfnisse der Menschen einzugehen.

#TREND 6 Nachhaltige Investition

mit Rendite: Grüne Immobilien mit hoher Energieeffizienz und modernen Technologiestandards werden zunehmend als langfristig rentable Investition angesehen.



Liegenschaftsbewertung den Profis überlassen

Es gibt viele Anlässe für die Bewertung einer Liegenschaft: Kauf und Verkauf, Schenkung und Erbregelung, steuerliche Gründe sowie gerichtliche Streitigkeiten in Verbindung mit Erbschaften oder Scheidungen. In jedem Fall empfiehlt es sich, einen Profi mit einem Gutachten zu beauftragen.

Der Wert von Häusern oder Wohnungen lässt sich mittlerweile scheinbar kostenlos online erfragen. Doch Vorsicht: Das Ergebnis kann in keiner Weise ein umfangreiches, von Fachleuten erstelltes Bewertungsgutachten ersetzen. Denn professionelle Liegenschaftsbewertung berücksichtigt wesentliche Faktoren von der Lage bis hin zur Marktentwicklung. Sie ist objektiv, nachvollzieh- und überprüfbar und wird von hochqualifizierten, zertifizierten Profis erstellt. Diese haften mit ihrer Unterschrift für die Qualität des Gutachtens.

Die Expert:innen arbeiten für Private ebenso wie für Banken, welche Immobilien-Wertgutachten als Basis für Hypothekarkredite benötigen. Mit einer zusätzlichen Befugnis fungieren sie auch als gerichtlich beauftragte Sachverständige in Streitverfahren.

Raiffeisen Immobilien bietet österreichweit detaillierte und umfassende Im-

mobilienbewertung an. Fünf erfahrene, bestens ausgebildete Gutachter:innen aus unterschiedlichen Bundesländern geben Antworten auf die wichtigsten Fragen zum Thema.

WELCHE FAKTOREN PRÄGEN DEN WERT EINER IMMOBILIE?

Jacqueline Mörtl von Raiffeisen Immobilien Salzburg: „Der Wert wird durch individuelle Merkmale wie Lage, Zustand, Ausstattung, Größe, Raumaufteilung, Ausrichtung und zusätzliche Faktoren wie Balkon oder Parkplatz bestimmt. Die Marktnachfrage und die potenzielle Käufergruppe spielen eine wesentliche Rolle.“ **Harald Hagelmüller** von Raiffeisen Immobilien Tirol ergänzt: „Bei unbebauten Liegenschaften gelten neben der Lage die Flächenwidmung, die Bebaubarkeit bzw. die Bebauungsdichte und die Erschließung als zentrale Faktoren.“ Wichtig ist auch, dass die Immobilie zum Umfeld passt.



Jacqueline Mörtl,
Raiffeisen Immobi-
lien Salzburg



Harald Hagelmüller,
Raiff-
eisen Immobilien Tirol



René Fürntrath, Leiter der
Liegenschaftsbewertung
der RIV, zuständig für Wien,
Niederösterreich und Bur-
genland



Antonia Bechtold, Gutachterin
bei Raiffeisen Immobilien
Kärnten



Thomas Kraus-
hofer, Leiter des
Linzer Immobi-
lienbüros

René Fürntrath, Leiter der Liegenschaftsbewertung der RIV und zuständig für Wien, Niederösterreich und das Burgenland: „Eine luxuriöse Villa mit hunderten Quadratmetern Wohnfläche hat im 19. Bezirk in Wien einen anderen Wert als im südlichen Burgenland.“

WIE GEHEN SIE BEI EINER BEWERTUNG VOR?

Antonia Bechtold, Gutachterin bei Raiffeisen Immobilien Kärnten: „Zuerst werden alle bewertungsrelevanten Unterlagen eingeholt, vom Grundbuchauszug über aktuelle Pläne, behördliche Bewilligungen bis

hin zu Mietaufstellungen.“ Auch Informationen der Eigentümer:innen, der Hausverwaltung, der Rechtsvertretung und der Steuerberatung fließen in den Befund, erklärt Harald Hagelmüller aus Tirol. René Fürntrath, der mit seinem Team umfangreiche Sachverständigen-Gutachten erstellt, verweist auf zusätzliche Quellen, wie den Verdachtsflächenkataster oder den Gefahrenzonenplan.

Bei der Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern zum Beispiel erfolgt nach der ausführlichen Besichtigung des Objekts vor Ort eine profunde Marktanalyse, Vergleichswerte werden erhoben und

die passende Bewertungsmethode gewählt. Fürntrath: „Wir ermitteln den Bodenwert im Vergleichswertverfahren. Dabei werden mindestens zehn Vergleichswerte erhoben und homogenisiert. Die Herstellungskosten des Objekts berechnen wir nach dem Baukostenindex und der linearen Wertminderung. Bodenwert, Herstellungskosten und die entsprechende Marktanpassung führen dann zum Verkehrswert.“

Jacqueline Mörtl verweist darauf, wie wertvoll gerade bei der Marktbewertung die Erfahrung und der enge Austausch zwischen Makler-Kolleg:innen ist, weil man so schnelle Marktveränderungen wahrneh-

Unsere Expert:innen kennen den Immobilienmarkt mit all seinen Feinheiten und erstellen jährlich über 4.000 Liegenschaftsbewertungsgutachten. Das macht Raiffeisen Immobilien zum Marktführer bei Bewertungen.



MARKUS MORIANZ

men kann. „Der Immobilienmarkt unterlag in den letzten Jahren starken Schwankungen. Vergleichstransaktionen – also Preise, die kürzlich für ähnliche Liegenschaften gezahlt wurden – sind oft erst mit Verzögerung verfügbar, weshalb Erfahrung und enger Austausch umso wichtiger geworden sind.“

IST ES SINNVOLL, EINE IMMOBILIE UNBEWERTET ZU EINEM HOHEN PREIS ANZUBIETEN?

Nein, ist die einhellige Meinung aller Raiffeisen Immobilien Gutachter:innen.

Thomas Kraushofer, Leiter des Linzer Im-

IN WENIGEN SCHRITTEN ZU IHRER IMMOBILIEN- BEWERTUNG

- 1. Besichtigung** des Objektes (in ganz Österreich)
- 2. Ermittlung** aller notwendigen Informationen
- 3. Marktrecherche**
- 4. Professionelle Bewertung** nach den Regeln des Liegenschaftsbewertungsgesetzes
- 5. Ausfertigung des Gutachtens** in der Regel nach ca. 7–10 Werktagen ab Besichtigung

Unsere Expertinnen und Experten bewerten Ihre Immobilien. Eine Immobilienbewertung von Raiffeisen Immobilien ist unabhängig, seriös und diskret. Mit fast 100 Standorten in ganz Österreich ist eine Expertin oder ein Experte stets in Ihrer Nähe.

All unsere Liegenschaftsbewerter:innen sind bestens ausgebildet. Viele sind allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige und/oder verfügen über Zertifikate wie **MRICS** oder **ImmoZert** vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft.

mobilienbüros und wie sein Wiener Kollege allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „Diese Strategie hat eindeutig mehr Nachteile als Vorteile. Ein zu hoher Preis kann abschreckend wirken, potenzielle Käufer:innen könnten die Immobilie als ‚überteuert‘ wahrnehmen und sich gar nicht erst die Mühe machen, einen näheren Blick darauf zu werfen.“ Zudem sei mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen: Wenn der Preis zu hoch ist, könnte die Immobilie ungewollt länger auf dem Markt „liegenbleiben“. „Einige Interessenten machen möglicherweise von vornherein ein niedriges Angebot, was die Verhandlungsbasis für den Verkauf erheblich verschlechtert“, erklärt Kraushofer.

Das bestätigen auch Antonia Bechtold aus Kärnten und Jacqueline Mörtl aus Salzburg. Bechtold: „Der Preis sollte marktkonform sein. Natürlich hat man in der Praxis Spielraum für Verhandlungen.“ Mörtl: „Ein marktgerechter Preis von Anfang an erhöht die Nachfrage, verkürzt den Verkaufsprozess und sorgt für eine reibungslose Abwicklung.“

WAS IST VON EINER ONLINE-BEWERTUNG BZW. EINEM „KURZGUTACHTEN“ ZU HALTEN?

Davon raten alle Expert:innen ab. „Eine Online-Bewertung kann als Orientierung dienen, doch gibt es dabei – anders als bei einem ausführlichen Gutachten – keine Haftung“, betont René Fürntrath. „Kurzgutachten verursachen – auch aufgrund der damit verbundenen rechtlichen Risiken – oftmals mehr Nachteile als Vorteile“, meint auch Jacqueline Mörtl.

WARUM IST EINE BEWERTUNG DURCH FACHLEUTE WICHTIG?

Thomas Kraushofer aus Linz nennt gleich mehrere Gründe: „Allen voran zählen Objektivität und Gewissenhaftigkeit der Fachleute, die eine seriöse und korrekte Einschätzung geben. Bei Kauf, Verkauf oder Finanzierung kann eine professionelle Bewertung helfen, rechtliche Probleme zu vermeiden. Insbesondere bei Erbschaften, Scheidungen oder sonstigen Auseinandersetzungen ist oft eine fundierte Bewertung notwendig. Sie schützt vor überhöhten Preisen beim Kauf und hilft beim Verkauf, den besten Preis zu erzielen.“

WAS ZEICHNET DIE BEWERTUNGS-PROFIS AUS?

„Es stecken unzählige Jahre an Wissenserwerb sowie der Erfahrung mit dem Markt und den unterschiedlichsten Objekten dahinter“, so der Tiroler Harald Hagelmüller. Positiv sind auch die verschiedenen Zugänge und Ausbildungswege der Gutachter:innen. Antonia Bechtold aus Kärnten: „Ob wirtschaftlicher, technischer oder juristischer Zugang – neben einer profunden Ausbildung (inklusive Kenntnis der Bewertungsmethoden) sind vor allem gute Marktkenntnisse erforderlich. Wir alle sind auch gut beraten, uns ständig weiterzubilden.“ Und zum Thema Haftung erklärt René Fürntrath: „Wir halten uns an die Regularien, die das Liegenschaftsbewertungsgesetz und die Ö-Normen vorgeben.“

Bleibt noch die Frage nach den Kosten für ein professionelles Bewertungsgutachten für Private. Diese hängen von verschiedenen Faktoren, wie der Objektkategorie, der Nutzung und auch dem Wert der Immobilie ab und variieren dementsprechend. Genaue Auskunft können die Fachleute geben.



Mehr dazu finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at unter Services/Liegenschaftsbewertung.

Das Grundbuch, das bessere Sparbuch: Mit einer Immobilie die Pension absichern

Mit einer Vorsorgewohnung können Sie sich stabile Erträge sowie finanzielle Sicherheit im Alter sichern.

Fragen Sie sich, wie Sie im Ruhestand sorgenfrei leben können? Angesichts niedriger Sparzinsen und finanzieller Unsicherheiten suchen immer mehr Menschen nach stabilen Anlagemöglichkeiten für ihre Altersvorsorge. Anstatt Ihr Ersparnis auf einem Sparbuch mit geringer Verzinsung liegen zu lassen oder risikante Aktieninvestments einzugehen, bietet sich eine bewährte Alternative an: Immobilien. Mit dem Kauf einer Wohnung schaffen Sie nicht nur Wohnraum, sondern investieren gleichzeitig in Ihre Zukunft.

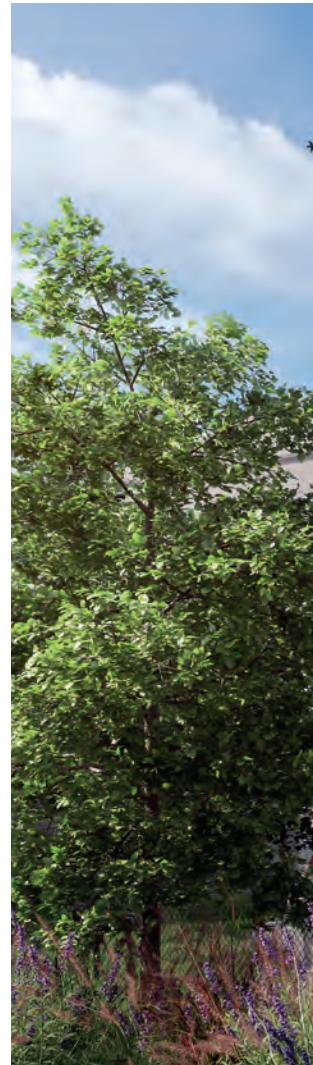
Jetzt ist der ideale Zeitpunkt, um in eine Immobilie als sichere Wertanlage zu investieren und später eine sorgenfreie Pension zu genießen.

Profitieren Sie beim Kauf einer Anlegerwohnung: Mit einem Investment ab € 50.000,- Eigenkapital kann man mit einer Vorsorgewohnung attraktive Renditen von mindestens 4 Prozent erzielen. Dazu kommt die Wertsteigerung.

Auch wenn eine langfristige Investition anfangs herausfordernd erscheinen mag, bedeutet sie doch mehr als nur den Besitz einer Wohnung: Sie gibt Ihnen finanzielle Freiheit und Sicherheit für die Zukunft.



Die attraktive Lage und zahlreiche Optionen zur Freizeitgestaltung machen den Standort beliebt.



AKTUELLES NEUBAUPROJEKT IN WIEN:

Am Langen Felde 24, 1220 Wien

- 1–4-Zimmer-Wohnungen zwischen 36 m² und 117 m²
- Mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten
- Hochwertige Ausstattung inklusive Küche und Kellerabteil
- Mietenpool
- Teilweise PKW-Stellplatz
- Bezugsfertig
- Nähe U1 Kagraner Platz



So befindet sich beispielsweise die Alte Donau und die Lobau unweit des Projekts Am Langen Felde.

WARUM IN EINE VORSERGEWOHNUNG INVESTIEREN?

- **Regelmäßige Mieteinnahmen:** Falls Sie die Wohnung nicht selbst nutzen, generieren Sie ein dauerhaftes Einkommen. Nach Tilgung der Finanzierungsraten erhöhen die stabilen Mieteinnahmen Ihre finanzielle Unabhängigkeit und schützen Ihr Erspartes vor Inflation und wirtschaftlichen Schwankungen.
- **Wertsteigerung:** Immobilien in guten Lagen mit optimaler Infrastruktur haben ein hohes Potenzial zur Wertsteigerung und können langfristig erhebliche Gewinne bringen
- **Steuervorteile nutzen:** Als Immobilieninvestor profitieren Sie von verschiedenen steuerlichen Begünstigungen. Sie sparen nicht nur die Umsatzsteuer beim Kauf, sondern können auch Zinsen für das Darlehen steuerlich geltend machen. Wichtig: Damit diese Vorteile greifen, muss die Wohnung vermietet werden und darf nicht selbst genutzt werden.
- **Inflationsschutz:** Immobilien gelten als wertbeständige Anlageform und bieten Schutz vor Kaufkraftverlust in wirtschaftlich unsicheren Zeiten.

DER WEG ZU IHRER VORSERGEWOHNUNG

1. **Die richtige Wohnung finden:** Erfahrene Berater:innen unterstützen Sie bei der Auswahl einer rentablen Immobilie. Wichtige Faktoren sind Lage, Größe, Raumaufteilung, Mietpotenzial und Instandhaltungskosten.
2. **Wohnungskauf:** Bereits mit einem Startkapital von 50.000 Euro können Sie in den Immobilienmarkt einsteigen und Besitzer einer Vorsorgewohnung werden.
3. **Vermietung & Verwaltung:** Sie müssen sich nicht um Mietverhältnisse oder Instandhaltungen kümmern – das Team der Raiffeisen Vorsorge Wohnung übernimmt die gesamte Verwaltung (Rund-um-Sorglos-Paket)
4. **Langfristige Planung:** Lassen Sie Ihr Investment für sich arbeiten und profitieren Sie von einem individuellen Pensionsvorsorgeplan, der Ihre finanzielle Zukunft absichert.

Jetzt investieren und die Weichen für eine sorgenfreie Pension stellen!



Wohnen am Wasser – ein (un)erschwinglicher Traum?

Ob See, Badeteich oder Fluss: Mit dem Leben am Wasser verbinden die meisten Menschen Freiheit, Ruhe und Entspannung, aber auch Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Dementsprechend gefragt sind diese Immobilien.



Millstätter See: Direkter Seezugang

Objekt Nr. 0015000789

Hier wartet eine großzügige Penthouse-Wohnung mit Panoramaterrasse auf einen neuen Eigentümer.



In Österreich gibt es mehr als 25.000 stehende Gewässer mit über 250 m² Fläche. 62 davon sind große Seen. Wer dort ein Haus oder eine Wohnung sein Eigen nennt, darf sich meist glücklich schätzen. Vor allem die Umgebung der Kärntner Seen und die der Seen im Salzkammergut ist sehr beliebt, aber auch in Salzburg und Ti-

rol ist es schwierig, ein Haus oder eine Wohnung nahe am Wasser zu bekommen. Im Osten des Landes konzentriert sich das Interesse auf den Neusiedler See, den Neufelder See und die Alte Donau in Wien sowie auf die zahlreichen Badeteiche.

Der Trend zum Wohnen am Wasser ist nicht nur hierzulande ungebrochen und regt Architektur- und Projektentwicklungsbüros zu immer neuen Ideen an. So wurden zum Beispiel in Hamburg anlässlich der Internationalen Bauausstellung 2013 fünf Wohnhäuser mit 34 Wohnungen als moderne Pfahlbauten in einem Wasserbecken errichtet. In Amsterdam wiederum ist ein Viertel aus schwimmenden Gebäuden entstanden, die untereinander mit Stegen verbunden sind.

Eines haben die Immobilien am Wasser gemeinsam: Sofern sie nicht bereits seit Generationen im Familienbesitz sind, bleiben sie für die meisten Menschen unerschwinglich. Auch ein Haus mit unverbaubarem Seeblick gilt als Top-Lage. Günstiger sind oft Objekte ohne direkten Wasserzugang, die dennoch die Vorteile der Nähe zum See, Fluss oder Badeteich bieten. Wer nicht unbedingt einen Neubau sucht, fährt in der Regel auch günstiger.

Für Martina Schiller-Jankoschek, in der Raiffeisen Immobilien Vermittlung (RIV) Leiterin des Teams NÖ Süd/Wien Umgebung und Burgenland, ist die Zielgruppe der potenziellen Käufer:innen relativ „schmal“. Immerhin müssen diese für Häuser und Wohnungen direkt am See sehr viel mehr bezahlen als für eine durchschnittliche Immobilie im Ort. Aktuell bietet die RIV etwa ein luxuriöses und nachhaltiges Wohnprojekt mit sechs großen Appartements ab 1,4 Mio. Euro direkt am Neufelder See an. (*Mehr dazu auf Seite 44–45*) Schiller-Jankoschek: „Die Preise für solche Objekte sind für Kreditgeber schwer darstellbar, daher sollten die Interessent:innen einen hohen Eigenmittelanteil haben.“ Dennoch bleibe die Nachfrage nach derartigen Traumimmobilien konstant. Vielfach handle es sich da-

bei um den Zweitwohnsitz, den viele – je nach individueller Möglichkeit – von Mai bis September als Hauptwohnsitz nutzen und nach Wien pendeln.

Großes Interesse gibt es naturgemäß auch an Häusern und Wohnungen rund um den Neusiedler See, der mit seinem reichhaltigen Freizeitangebot lockt. Die RIV-Expertin hat hier auch Angebote im Portfolio, die eher erschwinglich sind. Schiller-Jankoschek: „Einige Leute, die sich in den Jahren der Nullzinspolitik den Traum vom Zweitwohnsitz erfüllt haben, müssen ihr Haus oder ihre Wohnung jetzt wieder verkaufen.“

Differenziert ist die Lage rund um die Kärntner Seen, wie Edith Pirker von Raiffeisen Immobilien Kärnten berichtet. Während die Interessenten am Wörthersee vor allem das große Freizeit- und Eventangebot schätzen, punktet der Weißensee mit seinem Naturpark und den Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowohl im Winter als auch im Sommer. Am Millstätter See sei die Nachfrage nach der Nullzinsphase geringfügig zurückgegangen, doch würden die Preise trotzdem weiterhin stetig ansteigen. Der Ossiacher See sei wiederum vor allem für ostösterreichische Käufer:innen attraktiv, weil er für sie gut erreichbar ist. Bei den zahlreichen kleineren Seen liegen die Preise naturgemäß deutlich unter jenen in den Prestigelagen. Diese Immobilien seien besonders für geringere Budgets attraktiv.

„Was unsere Seen so interessant macht, sind die Freizeitmöglichkeiten im Sommer und im Winter.

Viele Kund:innen, die im Home Office arbeiten, wollen dort wohnen, wo es schön ist und sie zwischendurch das Wasser und die Berge genießen können“, so Pirker. Auch die relative Nähe zur Adria, die in wenigen Stunden erreichbar ist, wird geschätzt.

Die Expertin, die ihr Büro am Millstätter See hat, sieht optimistisch in die Zukunft „Die Preise bei uns am See haben sich moderat und gesund entwickelt.“ Es werde darauf geachtet, dass Immobilien auch für Einheimische leistbar sind, indem etwa Bauland nur mit Auflagen umgewidmet werde. Auch der Gebrauchtwohnungsmarkt sei vorhanden. „Es muss nicht immer eine Neubauwohnung sein. Immer mehr junge Leute machen mittlerweile aus Altbauten richtige Schmuckstücke“, freut sich Pirker.

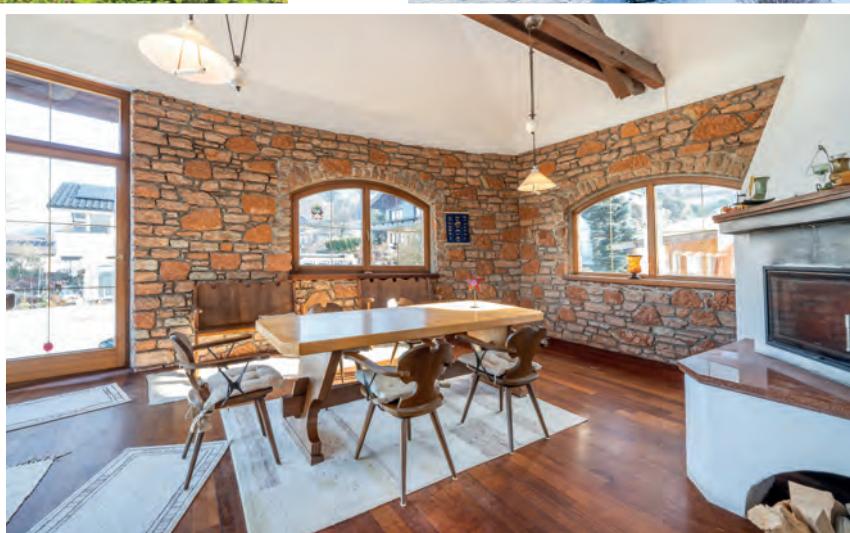
Die Bandbreite der Wohnmöglichkeiten am Wasser ist in Österreich also groß. Wer eine Luxusimmobilie sucht, findet dafür entsprechende Angebote. Aber auch weniger Betuchte können sich ihren Traum vom Wohnen nahe bei einem Gewässer erfüllen, wenn sie bereit sind, Kompromisse einzugehen, etwa indem sie Altbestände nutzen. Nach Maßgabe der individuellen Möglichkeiten und mit viel eigenem Einsatz lässt sich so auch ohne große Portokassa die ersehnte persönliche Oase schaffen.



Sappi: Wohnhaus mit Seeblick

Objekt Nr. 0015000760
In ruhiger Panoramaaussichtslage mit Blick auf den Millstätter See liegt dieses 2005 grundlegend renovierte Haus, umgeben von Wiesen und Feldern. Trotzdem sind der Ort Millstatt und der See in wenigen Autominuten erreichbar.





Mattsee: Villa mit Seeblick

Obj. Nr. 0003002681
Am Südufer des Sees gelegen bietet diese Villa viel Platz für Familie und Gäste. Das historische Schloss und die Seepromenade befinden sich in unmittelbarer Umgebung.



GEINBERG⁵

PRIVATE SPA VILLAS



Ein Resort der:



Just Private

Endlich allein zu zweit. Nur du und ich. Hier an diesem einzigartigen, abgeschiedenen Ort, an dem wir Momente genießen, die wir unser Leben lang nicht vergessen werden. Ein Ort, wo der Alltag draußen bleibt und wo wir spüren: Ja. Das ist das Leben.
Willkommen in Geinberg⁵.

Geinberg⁵ Private Spa Villas | www.geinberg5.com

MEINE LIEBLINGSIMMOBILIE

Landleben mit Panoramablick

RAIFFEISEN IMMOBILIEN KÄRNTEN



MARTIN RÖSSLER, Raiffeisen
Immobilien Kärnten

Man ist tatsächlich nur von Wiesen und Wald umgeben. Damit ist nichts außer dem Zwitschern der Vögel und dem Rauschen der Bäume im Wind zu hören. Dazu kommt ein traumhafter Ausblick, der bis nach Slowenien reicht. Hier kann man wirklich durchatmen, jeder Aufenthalt ist für mich etwas ganz Besonderes. Vielleicht auch, weil mich das Anwesen an meine Kindheit am Land erinnert. Apropos Durchatmen: Angesichts einer Lage in 775 Metern Seehöhe herrschen hier auch an heißen Sommertagen durchaus angenehme Temperaturen.

Aber auch das Anwesen selbst, mit mehr als 28 Hektar Grund, ist beeindruckend: Das Ensemble besteht aus einem großen, gepflegten Wohnhaus, einem Carport und zwei Stallgebäuden. Somit ist viel Platz für die Familie, Hobbys und Tiere vorhanden. Die Heizanlage liegt in einem eigenen Gebäude und im Hackschnitzellager kann Holz aus dem eigenen Wald untergebracht werden. Dazu kommt ein eigenes Marterl, das man bei der Anfahrt als Erstes passiert. An dem aus dem Jahr 1858 stammenden Wohnhaus begeistern mich vor allem die großzügigen Wohnräume, die wunderschönen Gewölbe sowie ebensolche Böden, die dem Haus eine ganz besondere Atmosphäre verleihen. Nicht zuletzt deshalb könnte ich mir durchaus vorstellen, in einigen Jahren in einer ähnlichen Immobilie zu leben.



Weite, so weit das Auge reicht:
ein traumhafter Ausblick bis nach
Slowenien



Leben in der Natur und trotzdem
nicht abgeschieden,
Objektnummer: 0015000692
auf www.raiffeisen-immobilien.at



Mit 260m² Wohnfläche viel Platz für Familie und Träume

„Ich habe den ultimativen Job“

Seit bald zwei Jahren arbeitet **Nicole Puchinger** als Maklerin bei Raiffeisen Immobilien Steiermark – und hat damit ihren absoluten Traumberuf gefunden.

Nicole Puchinger sprüht vor Energie – und die braucht sie auch. „Ich bin Perfektionistin“, erzählt die Maklerin in ihrem Büro im Wohntraum-Center der Raiffeisenbank Nestelbach-Eggersdorf. „Beim Aufbau dieses Bürostandortes für Raiffeisen Immobilien durfte ich mithelfen und seither hat sich unglaublich viel an gemeinsamen Geschäften und Kontakten entwickelt. Diesbezüglich darf ich auch an dieser Stelle allen Beteiligten und den Vorständen der Raiffeisenbank ein großes Danke sagen. „Erfolg hat viele Väter“, sagt ein bekanntes Sprichwort. Verlässlichkeit und

Ehrlichkeit im Umgang mit Kunden, genaue Objektrecherchen, perfekte Objektbewerbung, Flexibilität bei Besichtigungswünschen – oftmals auch an Wochenenden – und die Bereitschaft, für Kunden „Extrameilen“ zu gehen, sind ihr wichtig. „Genau diese Einstellung soll uns von vielen Mitbewerbern unterscheiden“, ist sich Nicole sicher. „Ich frage auch nach, wie Kunden auf uns aufmerksam werden. Oftmals ist es der Kontakt durch eine Raiffeisenbank, manchmal eine Weiterempfehlung und oftmals auch das Ergebnis eines mühevoll aufgebauten Netzwerkes. Besonderes Engagement und Einsatzbereitschaft lohnen sich, das habe ich bei meinen früheren beruflichen Stationen schon erlebt“, sagt Nicole, die bis 2018 ein eigenes Einrichtungsstudio in Hausmannstätten betrieben hat. „Ich habe es verkauft, um mehr Zeit für meine Tochter, die auch Leistungssport betreibt, zu haben“, so die Maklerin. Nach dem Verkauf des Einrichtungsstudios begann sie als Assistentin bei der Raiffeisen-Landesbank. „Ich hatte damals im selben Haus wie Raiffeisen Immobilien meinen Bürostandort und habe mir oft-



Sportlich, aktiv und immer gern in der Natur unterwegs: Nicole Puchinger ist mit Leidenschaft Maklerin.



NICOLE PUCHINGER Raiffeisen
Immobilien Steiermark

mals gedacht, dass es unglaublich spannend wäre, in diesem Bereich zu arbeiten“, erinnert sie sich. Es blieb nicht beim Gedanken, schon wurde in der Freizeit mit der Ausbildung zum Immobilienmakler begonnen. „Es war manchmal schon anstrengend, Job, Familie und Ausbildung unter einen Hut zu bringen“, sagt Nicole. Der berufliche Wechsel zu Raiffeisen Immobilien war im Sommer 2023 demnach für sie ein vorgezeichneter Weg. Der nächste Schritt ist übrigens auch schon geplant – nämlich der Besuch der Liegenschaftsbewertungsakademie. Einer Sache ist sich Nicole gewiss: „Ich habe mir für den Einstieg in die Immobilienbranche den ungünstigsten Zeitpunkt ausgesucht. Schwierige Rahmenbedingungen und ein sich verändernder Markt haben mich auch manchmal zweifeln lassen, aber ‚Hinschmeißen‘ war nie eine Option für mich.“ Der Beruf der Immobilienmaklerin gilt für sie als „ultimativer Job“ trotz vieler Herausforderungen und notwendiger Anstrengungen. Auch ihre langjährige selbstständige Tätigkeit als Einrichtungsberaterin kommt ihr hier zugute. „Mich kennen noch viele aus dieser Zeit. Die Kunden können auch jetzt

Kumberg bei Graz: Die idyllische landwirtschaftliche Immobilie liegt in ruhiger und malerischer Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel der Region.



Charmantes Einfamilienhaus in Graz-Liebenau

MEIN TIPP

Graz-Liebenau

Das ca. 126 m² große, ursprünglich 1948 erbaute Haus, wurde 1963 und 1981 erweitert und 2020 komplett umgebaut und bis auf das Dach erneuert. Hier findet man eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, moderner Ausstattung und Erholung im eigenen Garten mit Pool.

CHARMANTE EINFAMILIENHAUS

Kaufpreis: € 425.000,-

Mehr Informationen finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at
nicole.puchinger@rlbstmk.at

Objekt Nr. 0005003957

Kumberg

Eine alte Apfelpflanze mit Wald, Wohnhaus, Kellerstöckl und Stallungen in Kumberg bei Graz steht zum Verkauf. Diese großzügigen Grundstücke erstrecken sich über ein Gesamtausmaß von etwa 128.825 m². Sie umfassen landwirtschaftlich genutzte Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, ein Wohnhaus, Stallgebäude, Lagerhalle mit Carport und ein altes Kellerstöckl.

BAUERNHOF

Kaufpreis: € 730.000,-

Mehr Informationen finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at
nicole.puchinger@rlbstmk.at

Objekt Nr. 0005003857

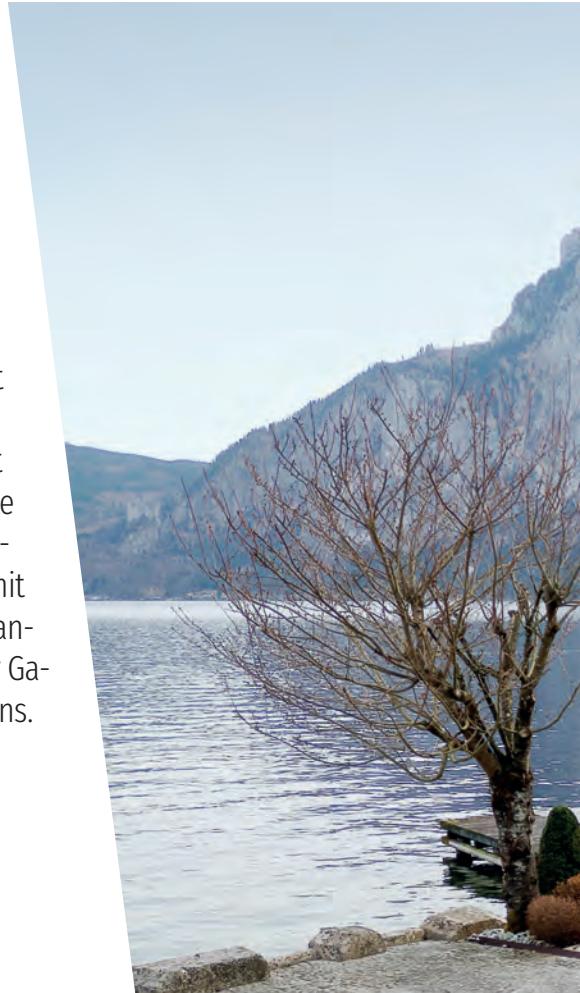


davon profitieren: Vielen Menschen fehlt die Vorstellungskraft, was man aus Häusern und Wohnungen, aus Räumen und Plätzen machen kann. Gerne bin ich dazu „Tippgeber“, erzählt sie, die in ihrer Freizeit gerne läuft, ans Meer fährt und meditiert. Auch Fotografieren und Musik hören zählen zu den Hobbys der Frühaufsteherin. „Das ergibt ausgefüllte Tage“, schmunzelt Nicole und macht sich auf den Weg zu ihrem nächsten Termin.

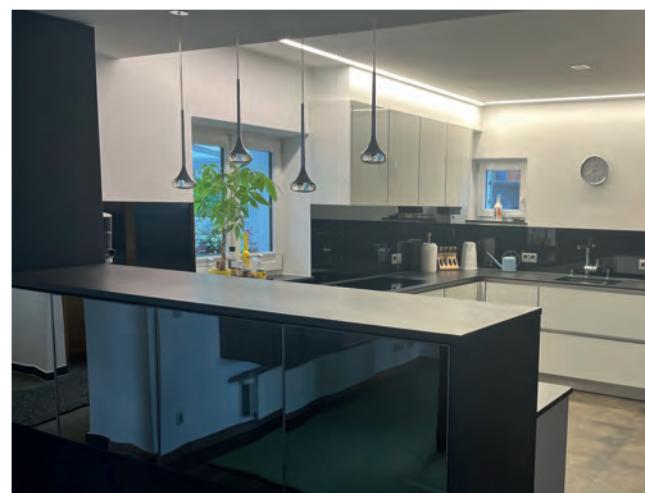
Ein gutes Team, Mutter und Tochter: Nicole Puchinger unterstützt ihre Tochter Noelle, die erfolgreiche Leichtathletin ist: vor kurzem stellte sie im Stabhochsprung mit 3,20 m ihre Saisonbestleistung ein.

Sommerfrische neu erleben!

Mit diesem Luxusobjekt im Herzen des Salzkammerguts direkt am Traunsee gelegen, können Sie das Leben in vollen Zügen genießen. Auf Sie wartet ein rund 2.780 m² großes Grundstück, von dem etwa 1.417 m² Seefläche sind. Das Bootshaus befindet sich somit auf Eigengrund und ist gemeinsam mit einer Boje pachtfrei nutzbar. Das Haupthaus mit 200 m² Wohnfläche wurde 1929 erbaut und 2001 liebevoll revitalisiert; auch eine unterkellerte 3-fach Garage wurde hinzugefügt. Das 28 m² große Nebengebäude mit Sauna, das 50 m² große Bootshaus mit einer Liegefläche von 47 m² und die 30 m² große Stegallage ergeben zusammen mit dem Haupthaus und der Garage ein beeindruckendes Gesamtbild dieses Anwesens.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien OÖ
Birgit Pöll, Leiterin Immobilienbüro Gmunden
poell@raiffeisen-immobilien.at | Tel. +43 676 8141 9839

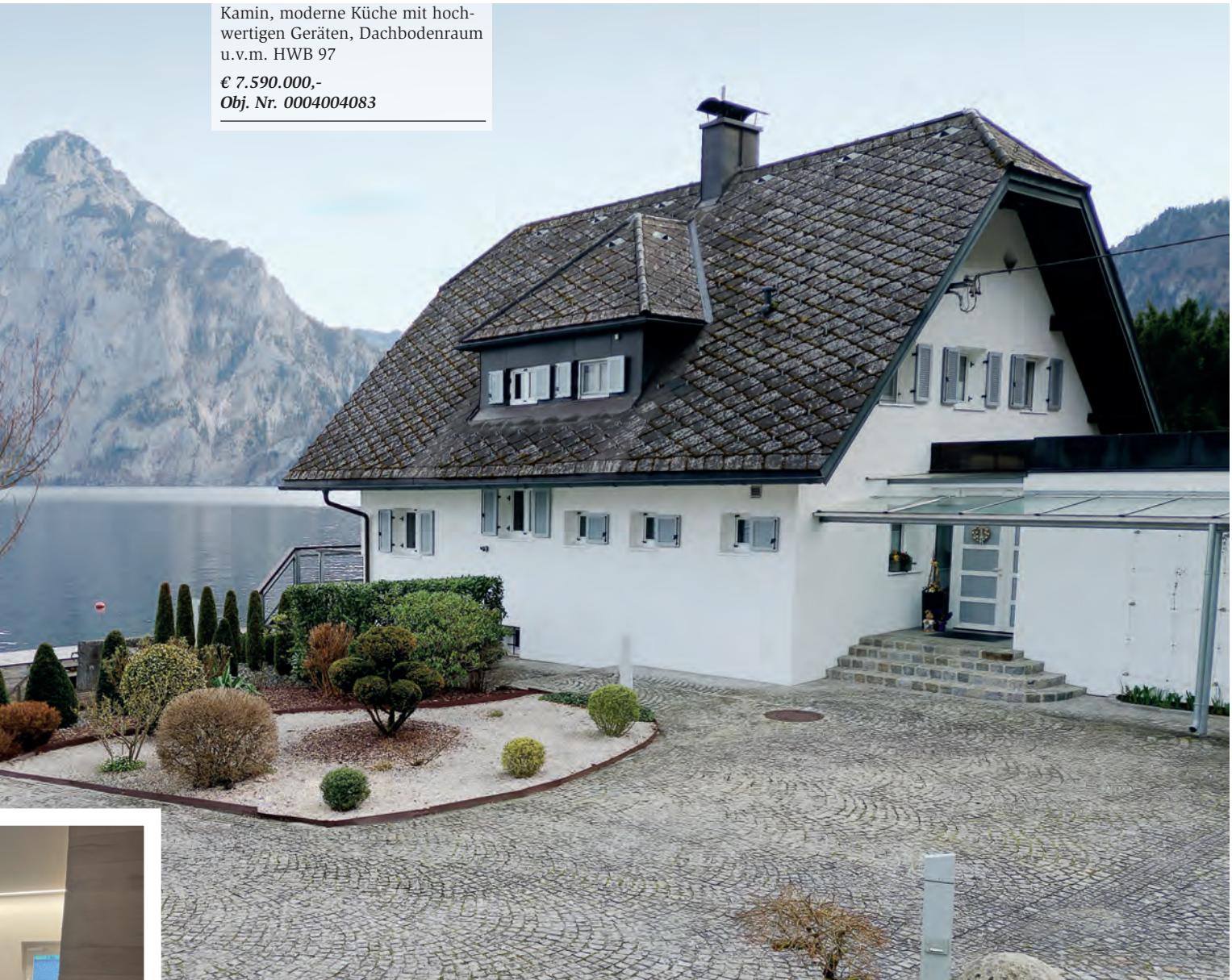


DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Lage: Traunkirchen am Traunsee,
Wfl. ca. 200 m², 4 Zimmer,
3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer,
Kamin, moderne Küche mit hoch-
wertigen Geräten, Dachbodenraum
u.v.m. HWB 97

€ 7.590.000,-
Obj. Nr. 0004004083



„Die nicht einsehbare Lage direkt am Wasser macht diese Immobilie zu einem begehrten und seltenen Luxusobjekt.“
Birgit Pöll, Raiffeisen Immobilien Oberösterreich

Mehr zum Projekt sowie weitere Objekte auf raiffeisen-immobilien.at



Luxuriöse Wohlfühloase in Margareten

Zum Verkauf gelangt eine 195 m² große Wohnung mit 18 m² Balkon im 3. Liftstock mit Ausblick über die Dächer der historischen Altstadt Wiens. Ein idealer Rückzugsort vom lebhaften Treiben und Geschäftsleben. Diese spektakuläre Wohnung befindet sich unweit der Wiedner Hauptstraße. 2 Schlafzimmer mit angrenzendem Bad, ein großzügiger Wohn-Essbereich sowie ein weiteres Gäste-/Arbeitszimmer sind nur ein paar der Vorteile, die diese Wohnung zu bieten hat. Hochwertige Einbaumöbel, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine moderne Küche sowie ein Abstellraum und eine Garderobe ergänzen diese stilvolle Wohnung, die auch durch ihre hervorragende Lage mit Verkehrsanbindung (U4) sowie der Nähe zum Schlossplatz punktet.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Wien
Mag. Nataliya Maystruk | raiffeisen-immobilien.at
teamwien@riv.at | Tel. +43 664 60 517 517 39



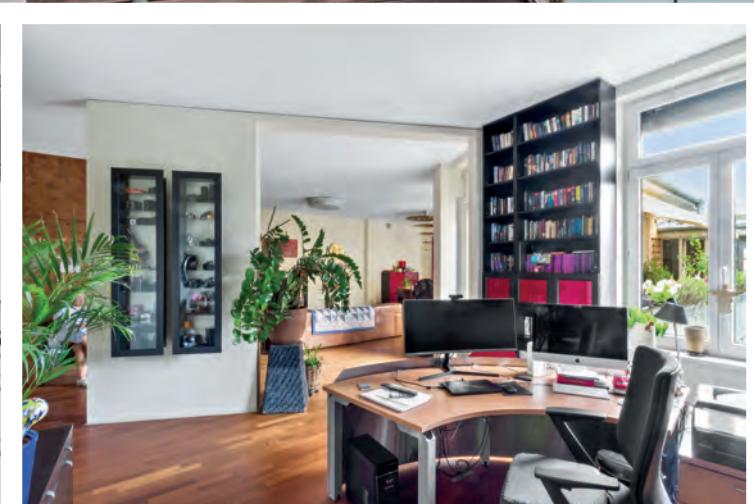
DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Lage: Wien, 5. Bezirk, Margareten:
3. Liftstock, barrierefrei, Altbau
(BJ 1930) Fußbodenheizung (Gas)

5 Zimmer, 1 Bad, 2 Toiletten,
Kontaktieren Sie die Maklerin für
weitere Informationen!

Wfl. 195 m², Balkon 18 m² HWB 98,7
€ 1.550.000,- Obj. Nr. 0001008956



„Der 18 m² große Balkon mit Markise und kühlendem Sprühnebel sorgt an heißen Tagen für angenehmes Klima.“

Nataliya Maystruk, Raiffeisen Immobilien Wien

Weitere Informationen erhalten Sie bei Raiffeisen Immobilien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien, teamwien@riv.at



Elegante Altbauwohnung im Herzen von Graz

Diese stilvolle Altbauwohnung besticht durch ihre klassische Architektur und hohen Decken. Die großzügig geschnittenen Räume und die schönen Stuckverzierungen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme. Die Wohnung befindet sich im Herzen von Graz und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Trotz zentraler Lage herrscht eine ruhige Wohnatmosphäre. Die Eigentümerin möchte als Mieterin in der Wohnung wohnen bleiben. Eine mögliche Teilzahlung auf den Kaufpreis und/oder eine Verrechnung des restlichen Kaufpreises zu einer marktüblichen Miete wären denkbar.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Steiermark
Brigitte Spielberger | raiffeisen-immobilien.at
brigitte.spielberger@rlbstmk.at | Tel. +43 664 627 51 03



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Beste Grazer Stadtlage, 3 Zimmer und ein Kabinett, Baujahr 1886, Hochparterre, Gasetagenheizung, doppelt verglaste Holzfenster. Zusätzlicher Stauraum im Untergeschoß des Gebäudes.

Wfl. 95 m², Terrassenfläche 19 m², Gartenfl. 112 m², HwB 54,5 € 449.000,- Obj. Nr. 0005003444



„Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich gerne zur Verfügung!“
Brigitte Spielberger, Raiffeisen Immobilien Steiermark

Mehr zum Projekt sowie weitere Objekte auf
raiffeisen-immobilien.at



Ihr neues Zuhause im Pongau

Mitten im sonnenverwöhnten Goldegg entstehen 20 Eigentumswohnungen der Wama Bauträger GmbH, einem verlässlichen und lokalen Unternehmen und Partner im Land Salzburg. Der hochwertige, harmonisch in die ländliche Umgebung eingebundene Neubau ist für Singles, Paare, Familien und Investoren gleichermaßen interessant. Durchdachte Grundrisse, lichte Räume und ansprechende Materialien schaffen ein Wohnerlebnis erster Güte. Der in Planung befindliche Bau wird über lichtdurchflutete, hochwertige sowie barrierefreie Wohnungen verfügen, die darüber hinaus mit großzügigen Balkonen und Terrassen ausgestattet sind. Das Gebäude selbst ist ein kleines ästhetisches Meisterwerk.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Salzburg
Ing. Rupert Vierthaler
rupert.vierthaler@immraiffeisen.at | Tel. +43 664 6271715



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

„Goldegger Sonnenstück“:
Wohnungseigentum in Gründung,
Baubeginn 2025, Fußbodenheizung:
Erdwärme, Fußboden: Parkett,
TOP-Ausstattung, ansprechende,
durchdachte Innenraumgestaltung.

Wfl. zwischen 40 m² und 158 m²
ab € 330.000,- Obj. Nr. 0003002594



„Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in
Goldegg, im schönen Pongau!“
Ing. Rupert Vierthaler, Raiffeisen Immobilien Salzburg

Mehr zum Projekt von Rupert Vierthaler finden
Sie mit dem QR-Code auf
raiffeisen-immobilien.at



Hohe Lebensqualität in Payerbach

So will man wohnen: Am Ende einer Sackgasse, rundherum grüne Wiese, dahinter ein Wäldchen – eine Idylle! Dieses massive Blockhaus wurde 2017 baubiologisch perfekt erbaut und strahlt Wärme und Gemütlichkeit aus. Dank hervorragender Dämmung bleiben die Energiekosten verschwindend gering. Der zentrale Kachelofen sorgt für kuschelige Wärme und beheizt auch das Obergeschoß. Vom Balkon aus genießen Sie das Bergpanorama. Payerbach gilt als Wander- und Mountainbikeparadies, Schifahrer erreichen die Schigebiete Semmering und Stuhleck bequem in zwanzig Autominuten. Payerbach verfügt über ein Freibad mit solarbeheiztem Schwimmbecken, daneben sind Tennisplätze und ein Minigolfplatz vorhanden.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien
Eveline Kamper, Immobilientreuhänderin
eveline.kamper@riv.at | Tel. +43 664 50 517 517 52



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Lage: Am Ende einer Sackgasse, Ortszentrum mit Geschäften ist fußläufig erreichbar, der Bahnhof nur wenige Minuten entfernt.
Baujahr 2017, 3 Zimmer (2 Schlafzimmer), 1 Bad, 2 Toiletten, Holzofen, 2 Carports, 1 Terrasse (34 m²), 1 Balkon (7 m²)
Wfl. 96 m², Gfl 1.035 m², HwB 56
€ 390.000,- Obj. Nr. 0001009375



„Hier werden Sie sich rundum wohlfühlen.“
Eveline Kamper, Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien

Besuchen Sie das Objekt per QR-Code:
Mehr zu diesem Top-Objekt finden Sie auf
raiffeisen-immobilien.at



Blockhaus in Top-Aussichtslage

Diese Liegenschaft befindet sich in erhöhter Aussichtslage in Himmelberg, ca. 10 Autominuten von Feldkirchen entfernt, und besteht aus einem Blockhaus (Wohnhaus), einem Nebengebäude (Gästehaus), einem Gartenhaus sowie einem Carport. Das Blockhaus bietet einen großzügigen Wohnbereich mit Wintergarten, Esszimmer mit Kachelofen, moderne Küche mit hochwertigen Geräten, zwei Schlafzimmer, Bad mit Du/WC im OG. Das Gästehaus wurde im EG in Massivbauweise errichtet, das OG in Holzriegelkonstruktion. Das Gartenhaus verfügt über ein großes Fenster, eine Doppeltür mit Glas, dieser Raum könnte auch als Werkstatt genutzt werden. Das Doppelcarport bietet auch eine Terrasse auf dem Dach.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Kärnten
Manfred Meyer, Standort Mittelkärnten
manfred.meyer@rai.immo | Tel. +43 664 214 07 93



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Rückzugsort in der idyllischen Region Saurachberg. Das Blockhaus sowie das Gästehaus sind mit Holzisolierfenster ausgestattet.

Wfl. 124 m² (Blockhaus),
Wfl. 28 m² (Gästehaus),
Carport 34 m²,
Gfl. 1.201 m²
€ 450.000,- Obj. Nr. 0015000813



„Ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende!“
Manfred Meyer, Raiffeisen Immobilien Kärnten

Besuchen Sie die Liegenschaft per QR-Code:
Mehr zu diesem Top-Objekt finden Sie mit der
Objektnummer auf raiffeisen-immobilien.at



SINFONIE: Wohnen am Neufelder See

Täglich aufwachen wie im Urlaub – bei Vogelgezwitscher an jedem Sommernorgen, mit direktem Seezugang zum glasklaren Wasser – und das nur 30 Autominuten von Wien entfernt. Das Projekt Sinfonie, am Westufer des Sees gelegen, umfasst sechs Apartments ab 150 m² Wohnfläche. Die Apartments verfügen über Freiflächen, Balkone bzw. Gärten. Als primärer Baustoff dient Holz, der Innenbereich wird mit einem Smart-Home-System gesteuert, das u. a. die Deckenkühlung und die Fußbodenheizung reguliert. Die Objekte sind mit Photovoltaik sowie einer Luftwärmepumpe ausgestattet und verfügen über E-Ladestationen am hauseigenen Parkplatz. Ihr Wohntraum ist in Fertigstellung.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Burgenland
Prok. Martina Schiller-Jankoschek, Immobilientreuhänderin
martina.jankoschek@riv.at | Tel. +43 664 60 517 517 70



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

4 Zimmer, großer Wohnraum (42 m²), Aussicht auf den See, Masterbedroom mit En-Suite Bad u. Garderobe, Kinder- oder Gästebereich mit Bad, Bibliothek, Atriumbereich bei Küche, Terrasse, Garten. Baurechtseigentum.

Wfl. 151 m², HwB 34,90

€ 1.461.000,-

Obj. Nr. 00010093720004



„Hier finden Sie Luxus, Nachhaltigkeit, Natur und höchsten Wohnkomfort!“

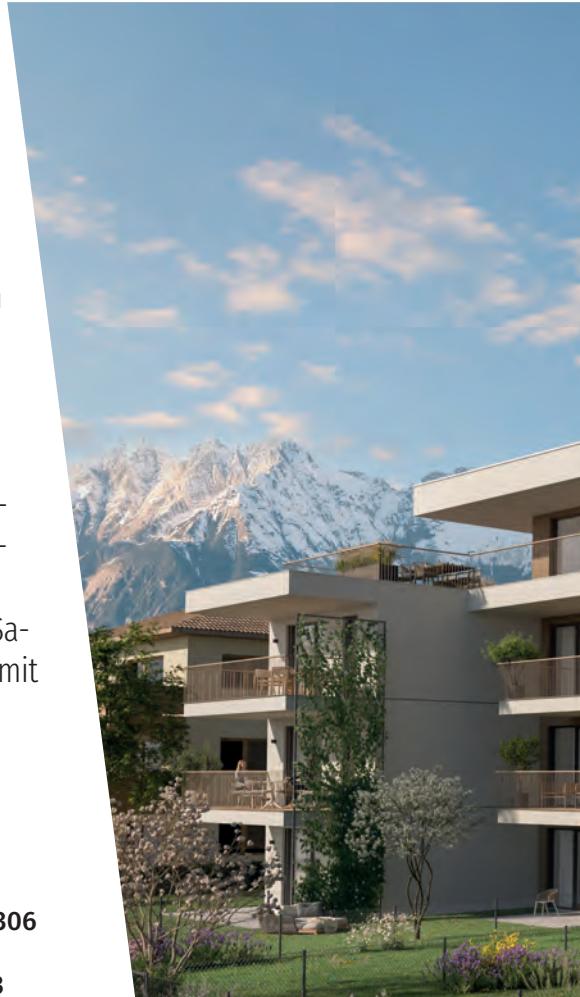
Martina Schiller-Jankoschek

Mit QR-Code direkt zum Top-Objekt.
Dieses und andere Objekte finden Sie auf
raiffeisen-immobilien.at



Stil und Lebensqualität im Stadtteil Amras

Amras zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Innsbruck. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung, finden Sie hier eine Oase der Entspannung, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Sehr gute Infrastruktur und hervorragende Verkehrsanbindung bieten sowohl für Singles als auch Paare oder Familien die passende Wohnumgebung. Das Neubauprojekt wurde mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail realisiert. Jede der 20 Wohneinheiten besticht mit hochwertigen Materialien und exklusiven Ausstattungsmerkmalen. Fußbodenheizung, Echtholzparkett, große Fensterflächen, hochwertige Sanitärausstattung, großzügige Balkone und Terrassen mit Süd-West-Ausrichtung lassen keine Wünsche offen.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Tirol
Mag. Claudia Elzenbaumer, Immobilienmaklerin
claudia.elzenbaumer@raiffeisen-immobilien-tirol.at | Tel. +43 512 5305-12306
Elisa Wankmüller, Immobilienmaklerin
elisa.wankmueller@raiffeisen-immobilien-tirol.at | Tel. +43 512 5305-12303



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Provisionsfrei: Hochwertiges Neubauprojekt in Innsbruck-Amras, im Bau, Wohnflächen zwischen 45 m² und 95 m², mit Kellerabteil, Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen, Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)

KP ab € 434.000,-
Obj.Nr. 0008000517



Entdecken Sie unser einzigartiges Neubauprojekt im beliebten Stadtteil Amras in Innsbruck.

„Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen,
gerne organisieren wir einen Besichtigungstermin für Sie!“
Claudia Elzenbaumer und Elisa Wankmüller

Mehr zum Projekt sowie weitere Objekte auf
raiffeisen-immobilien.at



Ferien- und Seminarhaus am Fuße des Arlbergs

Moderner Komfort mit historischem Flair verbindet dieses besondere Haus „Wald 12“ in Wald am Arlberg – mit dem Schigebiet Sonnenkopf direkt vor der Haustür. Das Bestandhaus stammt aus dem 16. Jahrhundert – durch einen gemeinsamen Eingangsbereich ist dieses mit dem modernen Neubau verbunden. Neben der Beherbergung von Gästen ist das Haus ideal für Geburtstage, Hochzeiten und Seminare geeignet und bietet darüber hinaus einen einzigartigen Weinkeller, eine vollausgestattete Küche sowie zwei Gaststuben für rund 30 Personen. Das denkmalgeschützte Haus wurde mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt restauriert.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Vorarlberg
Reinhard Divis, konzessionierter Immobilienmakler
reinhard.divis@raiba.at | Tel. +43 5574 405-567



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

10 Gästezimmer (20 Betten), Weinkeller, restaurierte Gaststube mit jahrhundertealtem Kachelofen, 2 Seminarräume, WLAN, Skikeller, Pelletsheizung, Waschküche, voll ausgestattete Küche, gesamtes Inventar im KP inbegriffen.

Gfl. 1.395 m², HwB 69
€ 1.790.000,- Obj. Nr. 0020000464



„Hierher kommt man immer gerne wieder!“
Reinhard Divis, Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

Besuchen Sie dieses Ferien- und Seminarhaus per QR-Code.
Mehr zu diesem Top-Objekt finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at



Sustainable Quality Living in Niederösterreich

Immobilien in Niederösterreich erfreuen sich großer Beliebtheit. In den begehrten Wohngegenden Krems an der Donau und Maria Enzersdorf entstehen derzeit zwei besonders grüne und familienfreundliche Wohnbauprojekte von Raiffeisen WohnBau. Die beiden Projekte bieten ein Rundumpaket für ein perfektes Wohngefühl: attraktive Lage, Gärten und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte.



Traumdomizil in Krems: Quality Living in zauberhafter Grünruhelage

VIZ A VIE VISUALS

*Die Aktion gilt ausschließlich für die ersten fünf verbindlich abgegebenen Kaufanbote für den Kauf eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte in Krems-Gneixendorf Schloßstraße 5 zum Listenpreis. Die Aktion ist befristet bis 30.06.2025. Der Nachlass beträgt bei Eigennutzern 3,5 % auf den Listenpreis, bei Anlegern 3,5 % auf den Listen-Nettopreis.



DER TRAUM VOM EIGENHEIM IN GRÜNLAGE

Eingebettet zwischen Weingärten und in unmittelbarer Nähe von Kulturdenkmälern wie Schloss Wasserhof befindet sich das Quality Living-Projekt in der Schloßstraße 5 in Krems-Gneixendorf.

28 hochwertige Doppel- und Reihenhäuser befinden sich aktuell in Bau. Jedes Eigenheim bietet großzügige Wohnflächen von ca. 114 bzw. 143 m². Hier setzt der Bauträger neue Maßstäbe in Sachen nachhaltiges Bauen: Die Wahl fiel bewusst auf die Holzriegelbauweise, die zahlreiche ökologische Vorteile aufweist.

Bei der Planung wurden alle täglichen (Wohn-) Bedürfnisse berücksichtigt. Jedes Eigenheim verfügt neben den durchdachten Innenräumen, einer Terrasse und Garten über eine Fahrradbox und eine Gartenbox, und ein innovatives Home-Delivery-System ermöglicht das Annehmen von Paketen in Abwesenheit. Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe sowie die Vorbereitung für E-Ladestationen oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern rüsten die Immobilie für eine grünere Zukunft.

Die ersten fünf Käufer erhalten einen Rabatt von 3,5 Prozent, was in etwa der Grunderwerbsteuer entspricht. Zudem sparen Sie sich derzeit im Rahmen des Baukonjunkturpakets die Eintragsgebühren für die Eintragung des Eigentums und einer eventuellen Hypothek. Zusätzlich bietet das Land Niederösterreich zum Landesdarlehen einen Einmalzuschuss von 5 Prozent eines Bankdarlehens bis zu € 200.000 an.

KLIMAFIT, MODERN UND ZUKUNFTSORIENTIERT WOHNEN

Ein weiteres Quality Living-Projekt entsteht in Maria Enzersdorf, südlich von Wien. Mitten im Ort und doch in Ruhelage, in der Zipsgasse 4, werden 15 Doppel- und Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 98 und 116 m² errichtet – ebenfalls in Holzriegelbauweise mit heimischem Holz. Der ökologisch wertvolle Rohstoff bindet CO₂.

Jedes Eigenheim ist mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe ausgestattet und für die Installation von Photovoltaikanlagen vorbereitet. Um das Mikroklima zu verbessern, werden Teile der Fassade begrünt. Zudem verfügt jede Einheit über einen Eigengarten mit Terrasse. Auch gibt es einen kleinen allgemeinen Gartenbereich, der einen gemeinschaftlichen Treffpunkt bietet. Weiteren Komfort ermöglicht die Tiefgarage.

Sie sind an einem Reihen- oder Doppelhaus in Niederösterreich interessiert? Kontaktieren Sie gerne:

Mariella Gruber (Zipsgasse)

mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at, +43 664 8875 8011 oder

Petra Gremliza (Schloßstraße)

petra.gremliza@raiffeisen-wohnbau.at, +43 664 8875 8241



Lebensqualität neu definiert: Quality Living in Maria Enzersdorf

**Raiffeisen
WohnBau**





Wohnformen der Zukunft: Wie wir im Alter leben wollen

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die steigende Lebenserwartung gewinnt die Frage an Bedeutung, wie ältere Menschen künftig wohnen möchten und welche Wohnformen ihren Bedürfnissen gerecht werden.

Die ältere Generation von morgen ist aktiver, individueller und digital vernetzter als je zuvor. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an barrierefreies und selbstbestimmtes Wohnen. Faktoren wie Mobilität, soziale Teilhabe und gesundheitliche Versorgung spielen eine zentrale Rolle. Traditionelle Wohnkonzepte wie das klassische Eigenheim oder das Altersheim werden zunehmend durch neue, flexiblere Lösungen ergänzt.

1. MEHRGENERATIONEN-WOHNEN

Ein Modell, das in den letzten Jahren verstärkt an Bedeutung gewonnen hat, ist das Mehrgenerationen-Wohnen. Hier leben Menschen unterschiedlichen Alters unter einem Dach und unterstützen sich gegenseitig. Dies stärkt nicht nur das soziale Miteinander, sondern kann auch eine wertvolle Alternative zur klassischen Pflegeeinrichtung sein. Zudem wird Vereinsamung im Alter verhindert und Wissen zwischen den Generationen weitergegeben.



Entspricht Ihr Zuhause noch Ihren Wohnbedürfnissen?

- Gibt es in Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung Räume, die Sie kaum oder nur selten benutzen?
- Wie häufig erhalten Sie Besuch, der auch bei Ihnen zu Hause übernachtet?
- Wie viel Zeit wenden Sie für die Reinigung und Pflege Ihres Hauses bzw. Ihrer Wohnung auf?
- Wie sieht es mit der Nahversorgung in Ihrer Wohnumgebung aus?
- Wenn Ihr Haus einen Garten hat, müssen Sie ihn selbst pflegen und empfinden Sie das manchmal als Last?

Unser Test hilft Ihnen bei Entscheidungsfragen

Manchmal helfen ein paar einfache Fragen, um sich den Problemen des Alltags in einem Haus, das vielleicht zu groß geworden ist, zu stellen.



Qualifizierte Rezeptionsmitarbeiter:innen sowie das Service- und Betreuungspaket garantieren Betreuungssicherheit.

2. SMARTE, BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

Die Digitalisierung eröffnet neue Möglichkeiten für das Wohnen im Alter. Intelligente Assistenzsysteme wie sprachgesteuerte Steuerungen, Notfallsensoren oder automatische Lichtanpassungen erhöhen die Sicherheit und den Komfort. Gleichzeitig sorgen barrierefreie Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Breite Türen, schwellenlose Übergänge oder höhenverstellbare Möbel sind hierbei nur einige der zentralen Elemente.

3. SENIOREN-WOHNGEEMEINSCHAFTEN

Viele ältere Menschen wollen weder allein leben noch in ein Pflegeheim ziehen. Senioren-WGs bieten hier eine attraktive Alternative. Die Bewohner teilen sich Wohnraum, Alltagsaufgaben und können sich gegenseitig unterstützen. Dieses Konzept stärkt soziale Kontakte und trägt zu einem aktiven, gemeinschaftlichen Leben bei.

4. BETREUTES WOHNEN 2.0

Das betreute Wohnen entwickelt sich weiter. Neben klassischen betreuten Wohnanlagen gibt es zunehmend hybride Modelle, die Wohnen, Service und Pflege flexibel kombinieren. Diese Wohnformen ermöglichen älteren Menschen, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu bleiben, mit der Option, bedarfsgerechte Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

5. TINY HOUSES UND MODULARE WOHNKONZEPTE

Kompakte Wohnlösungen wie Tiny Houses oder modulare Wohnseinheiten bieten eine flexible und kostengünstige Alternative. Sie können an individuelle Bedürfnisse angepasst werden und lassen sich in gemeinschaftlichen Wohnräumen integrieren.

Gerade für ältere Menschen, die sich verkleinern möchten, bieten diese Konzepte eine interessante Lösung.

6. WOHNEN AUF ZEIT

Ein weiterer Trend ist das temporäre Wohnen, das sich auch für Senioren als attraktive Option erweist. Gerade in einer Lebensphase, in der Flexibilität wichtiger wird, ermöglichen Kurzzeit-Wohnmodelle ein selbstbestimmtes Leben ohne langfristige Verpflichtungen.

FAZIT

Die Wohnformen der Zukunft sind vielfältig und bieten für ältere Menschen zahlreiche Möglichkeiten, ihr Leben individuell und selbstbestimmt zu gestalten. Die Kombination aus digitaler Unterstützung, gemeinschaftlichen Wohnformen und barrierefreiem Wohnen wird dazu beitragen, den Wohnalltag im Alter komfortabler und lebenswerter zu gestalten. Die zentrale Herausforderung wird es sein, diese Konzepte so zu entwickeln, dass sie finanziert, nachhaltig und sozial verträglich sind.

Neben einer individuellen Unterstützung wird in der RESIDENZ AM PARK besonderer Wert auf die Förderung von Gemeinschaft und die Pflege der sozialen Kontakte zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern gelegt.

DOPPLER VERMIETUNGS GMBH(3)





23 elegante, hochwertige, mit Tischlerküchen ausgestattete und zudem barrierefreie Apartments ermöglichen selbstbestimmtes Leben mit gehobenem Standard.

Individuell, selbstbestimmt leben

Zentral in Wels gelegen verfügt die **RESIDENZ AM PARK** über 23 elegante, hochwertige, mit Tischlerküchen ausgestattete und zudem barrierefreie Apartments mit Wohnnutzflächen von 32 bis 86 m², teils mit Eigengärten, Loggien, Balkonen oder Dachterrassen sowie rückwärtig über eine idyllische, ruhig gelegene Parkanlage. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz ist jedem Apartment zugeordnet.

Bahnhof, Busterminal, Krankenhaus, Apotheke, Lebensmittelgeschäfte, Friseure etc. befinden sich in unmittelbarer Reichweite. Im Erdgeschoß steht ein eleganter, großzügiger Salon und Empfangsbereich mit eigener Rezeption zur Verfügung.

Qualifizierte Rezeptionsmitarbeiter:innen sowie das Service- und Betreuungspaket garantieren Betreuungssicherheit. Individuell, selbstbestimmt leben in einem Apartment mit gehobenen Wohnstandard mit der Sicherheit, dass im Bedarfsfall für Unterstützung gesorgt ist.

Neben einer individuellen Unterstützung wird hier besonderer Wert auf die Förderung von Gemeinschaft und die Pflege der sozialen Kontakte zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern gelegt. Die Mitarbeiter:innen vor Ort sorgen nicht nur für das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern organisieren auch gemeinsame Treffen, Bewegungsstunden, Gedächtnistrainings sowie auch Geburtstagsfeiern, Literaturkreise, Ausflüge und Theaterbesuche.

Monatliche Miete ab: EUR 1.262,60 inkl. USt, Betriebs- & Heizkosten Akonto, Tiefgaragenstellplatz sowie Service & Betreuungspauschale für 1 Person.

Weitere Informationen zur RESIDENZ AM PARK auf raiffeisen-immobilien.at



VOGLAUER

echt:
alpin
design



Die Kollektion Vtekura zeigt eine starke Hingabe an den alpinen Markenkern und zeichnet sich bei den Korpusmöbeln durch die Verwendung von pigmentiertem Glas aus, das an die Struktur eines Gletschers erinnert.

voglauer.com |

Authentisches Alpenflair

Kraftvolle Naturholzmöbel spiegeln die Schönheit der Bergwelt wider



VOGLAUER (4)



Unsere Möbelstücke werden von Menschen hergestellt, die das Handwerk in der Region leben. Das kann man spüren.



Die neue Kollektion Vtekura zeigt eine starke Hingabe an den alpinen Markenkern.

Strahlend blauer Himmel, graue Felsen und weiß glitzernde Gletscher – die magische Bergwelt der Alpen übt eine starke Faszination auf uns aus. Kein Wunder, dass wir den Zauber dieser unberührten Natur auch im Alltag spüren und genießen wollen! Zum Beispiel in den eigenen vier Wänden, denen kraftvolle, alpin inspirierte Naturholzmöbel von Voglauer das gewisse Etwas verleihen.

Das österreichische Traditionssunternehmen hat es sich zur Aufgabe gemacht, ein Stück Natur im urbanen Lebensraum zu etablieren und bietet ein virtuoses Materialerlebnis für die Sinne. Neu im Produktportfolio: Vtekura. Die vielseitige Kollektion mit innovativen Möbeln für Esszimmer, Wohnzimmer und Diele setzt auf einen attraktiven Mix aus Holz, Leder, Loden & Co. Absolutes Highlight: pigmentiertes

Glas, dessen Optik an die Struktur eines Gletschers erinnert. Es ist sowohl in hellem Firnglas white – als auch in dunkler Ausführung – Firnglas dark – erhältlich und verleiht dem Ambiente einen nahezu mystischen Touch. In Kombination mit Naturholzern – Alteiche rustiko oder Wildeiche rustiko – entstehen mit handwerklicher Perfektion und viel Liebe zum Detail gefertigte Unikate, die dynamische Ursprünglichkeit mit modernem Purismus verbinden.

Apropos Holz: Für jeden Baum, der sein Holz für die hochwertigen, formvollendeten Möbelstücke „made in Austria“ spendet, wird ein neuer Baum nachgepflanzt. Dieser nachhaltige Umgang mit den Ressourcen der Natur sowie umweltfreundliche Produktionsmethoden tragen dazu bei, die Klimaerwärmung einzudämmen. Mehr unter www.voglauer.com

In unserem Serviceteil finden Sie nützliche Informationen und Wissenswertes rund um verschiedenste Immobilienthemen.

Welche Themen interessieren Sie, worüber wären Sie gerne besser informiert?

Schreiben Sie uns an verlag@raiffeisenmedia.at, bleiben wir in Kontakt!

Das Bieterverfahren

Beim Verkauf einer Immobilie stellt sich oft die Frage: Welchen Preis soll man ansetzen? Das Bieterverfahren kann eine interessante Alternative zur klassischen Preisfestlegung sein, da es den Wettbewerb zwischen Kaufinteressierten nutzt. Doch nicht für jede Immobilie ist diese Verkaufsstrategie gleichermaßen geeignet.

Was ist das Bieterverfahren?

Das Bieterverfahren ist eine Verkaufsstrategie, bei der Interessent:innen gleichzeitig und unabhängig voneinander Gebote für eine Immobilie abgeben. Anders als bei einer Auktion oder einer Zwangsversteigerung besteht jedoch keine Verpflichtung, das höchste Gebot anzunehmen. Vielmehr dient das Verfahren dazu, den bestmöglichen Marktpreis für die Immobilie zu ermitteln.

Der Ablauf eines Bieterverfahrens

Das Verfahren folgt einem strukturierten Prozess:

1. Ankündigung: Die Immobilie wird mit dem Hinweis auf das Bieterverfahren beworben – über Immobilienportale, Makler:innen oder Printmedien.

2. Besichtigung: Interessierte erhalten bei der Besichtigung ein Exposé, in dem eine unverbindliche Preisvorstellung genannt wird, jedoch kein fixer Verkaufspreis.

3. Gebotsabgabe: Innerhalb einer festgelegten Frist können potenzielle Käufer:innen ihre Gebote schriftlich einreichen. Die Bieter:innen müssen dabei meist eine Finanzierungsbestätigung vorlegen.

4. Auswahl des Käufers: Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, das höchste Gebot anzunehmen. Er kann auch andere Faktoren berücksichtigen, z. B. Bonität oder Flexibilität beim Kaufabschluss.

Für welche Immobilien eignet sich das Bieterverfahren?

Besonders erfolgversprechend ist das Bieterverfahren für Immobilien mit hoher Nachfrage, beispielsweise in Ballungsräumen oder bei einzigartigen Objekten. Auch Grundstücke oder renovierungsbedürftige Häuser können auf diesem Weg attraktiv vermarktet werden.

Vorteile und Risiken

Ein großer Vorteil ist, dass sich durch den Wettbewerb der Kaufpreis oft nach oben entwickelt. Zudem wird der Verkaufsprozess transparenter und effizienter gestaltet. Allerdings birgt das Verfahren auch Risiken: Bei geringer Nachfrage kann es passieren, dass keine oder nur sehr niedrige Gebote eingehen.

Daher ist eine professionelle Beratung essenziell. Ein erfahrener Makler oder eine Maklerin kann das Bieterverfahren optimal begleiten und sicherstellen, dass der Verkaufserfolg maximiert wird.



ISTOCK

Ein Leben mit Klarheit und Leichtigkeit – Ordnung ist mehr als Aufräumen

Ordnung ist weit mehr als ein sauberer Schreibtisch oder ein aufgeräumter Kleiderschrank – sie beeinflusst unser Wohlbefinden, unsere Produktivität und sogar unsere Zufriedenheit.

Unordnung kann Stress verursachen, uns Zeit rauben und das Gefühl vermitteln, den Überblick zu verlieren. Viele Menschen sehnen sich nach einer dauerhaften Ordnung, doch oft bleiben Aufräumaktionen nur kurzfristige Lösungen. Gunda Borgeest zeigt in ihrem neuen Buch „Ordnung für immer“, dass wahre Ordnung nicht darin besteht, ständig Dinge zu organisieren, sondern in einem grundlegenden Wandel der eigenen Haltung zum Besitz und zu Routinen.

DIE PHILOSOPHIE HINTER DAUERHAFTER ORDNUNG

Ordnung ist keine einmalige Aufgabe, sondern eine Lebensweise, die mit bewussten Entscheidungen einhergeht. Wer weniger besitzt, hat weniger Chaos, braucht weniger Zeit fürs Aufräumen und kann sich auf das Wesentliche konzentrieren. Es geht nicht darum, nach strengen Regeln zu leben, sondern die richtige Balance zu finden – zwischen Minimalismus und persönlichem Wohlfühlfaktor.

Die sechs Grundprinzipien für dauerhafte Ordnung sind:

- 1. Weniger ist mehr** – Wer nur das besitzt, was er wirklich braucht und schätzt, fühlt sich freier.
- 2. Nachhaltigkeit** – Bewusstes Konsumverhalten schont Ressourcen und vermeidet unnötigen Ballast.
- 3. Schönheit und Klarheit** – Eine ordentliche Umgebung fördert das innere Gleichgewicht.
- 4. Luft und Leichtigkeit** – Dinge loszulassen schafft Platz für Neues und erleichtert den Alltag.
- 5. Zeit und Muße** – Weniger Besitz bedeutet mehr Zeit für das, was wirklich zählt.
- 6. Individuelle Ordnung** – Jeder Mensch hat ein eigenes Bedürfnis nach Struktur – Ordnung muss sich der Persönlichkeit anpassen.

ORDNUNG BEGINNT IM KOPF

Ein zentrales Thema ist der Zusammenhang zwischen äußerer und innerer Ord-



GEWINNSPIEL:

ORDNUNG FÜR IMMER

von Gunda Borgeest
Stiftung Warentest
ISBN 978-3-7471-0836-9
176 Seiten

**Wir verlosen 2 Exemplare des Buches.
Einsendeschluss ist der 31. Mai 2025.**

Teilnehmer am Gewinnspiel stimmen zu, dass ihre persönlichen Daten (Name, Adresse, E-Mail-Adresse) zum Zweck der Gewinnermittlung verarbeitet werden. Die Daten werden anschließend gelöscht.



nung. Chaos in der Wohnung kann sich negativ auf die Psyche auswirken, während ein aufgeräumtes Umfeld für Klarheit und Entspannung sorgt. Wer sich von überflüssigen Dingen trennt, entlastet nicht nur seinen Wohnraum, sondern auch den Geist.

Doch wie gelingt der Weg zu einer neuen Lebensweise? Mit praktischen Anleitungen zum Entrümpeln, von Checklisten über Entscheidungshilfen bis hin zu Methoden, sich konsequent von Unnötigem zu trennen, kommt man dem Ziel näher. Mit einem sanften, aber nachhaltigen Ansatz gelingt es Schritt für Schritt die eigene Ordnung zu finden, passende Routinen zu entwickeln und den Fokus auf das zu legen, was wirklich glücklich macht. Denn: Ordnung für immer ist möglich – wenn wir Ordnung nicht als Zwang, sondern als Schlüssel zu mehr Leichtigkeit und Zufriedenheit verstehen.

Weniger Chaos im Leben bedeutet Zeit für das Wesentliche zu haben.

Das Notariat als One-Stop-Shop für Immobilien

Der Kauf einer Immobilie zählt zu den bedeutendsten Entscheidungen im Leben.

Dabei treffen finanzielle Überlegungen auf rechtliche und steuerliche Herausforderungen, die sorgfältig bedacht werden müssen.

Entscheidungen rund um die Immobilie sollten deswegen gut überlegt und professionell begleitet und umgesetzt werden. Notar:innen stehen Ihnen als zuverlässiger One-Stop-Shop zur Seite – von der Erstberatung über die Errichtung des Kaufvertrags bis zur Eintragung ins Grundbuch. Sorgen Sie so für klare Verhältnisse – damit Ihr Wohnraum auf einem sicheren Fundament steht.

Fragen stellen und klären

Rund um eine Immobilie gibt es viele Fragen: Lastet noch eine Hypothek darauf?

Ist die:der Verkäufer:in tatsächlich Eigentümer:in? Welche Steuern und Gebühren fallen an? Diese und alle weiteren Fragen können gemeinsam mit Ihren Notar:innen geklärt und der Kaufvertrag nach Ihren individuellen Ansprüchen errichtet werden. Auch Wohn- und Fruchtgenussrechte sowie Belastungs- und Veäußerungsverbote können vorsorglich beachtet werden, um späteren Konflikten vorzusorgen. Das gilt nicht nur für den Kauf einer Immobilie, sondern auch bei Schenkungen und Übergaben. Und: Die gesamte Immobilientransaktion kann auf Wunsch auch online erledigt werden.



istock

Die österreichischen Notar:innen begleiten Sie Schritt für Schritt am Weg zu Ihrem Wohn(t)raum.





NTB/SHUTTERSTOCK (2)

Das eigene Haus, die eigene Wohnung: Wer sich diesen lang ersehnten Wunsch erfüllt, sollte die wichtigen rechtlichen Formalitäten mit Bedacht angehen.

ALLES AUS EINER HAND

Die österreichischen Notar:innen bieten einen umfassenden Service, der alle Aspekte einer Immobilientransaktion aus einer Hand abdeckt:

- **Beratung:** Notar:innen bieten umfassende rechtliche Beratung für Käufer:innen und Verkäufer:innen. Sie klären über rechtliche Rahmenbedingungen auf und unterstützen bei der Entscheidungsfindung.
- **Vertragserrichtung:** Die Errichtung maßgeschneiderter Kaufverträge ermöglicht, dass alle rechtlichen Anforderungen erfüllt werden und beide Parteien bestmöglich geschützt sind.

- **Beglaubigung von Unterschriften:** Die notarielle Beglaubigung von Unterschriften stellt sicher, dass alle rechtlichen Vorgaben eingehalten werden und der Vertrag rechtskräftig ist.

• **Treuhandschaft:** Notar:innen übernehmen die sichere Verwahrung und Verwaltung der Gelder, bis alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt sind. Dies bedeutet eine transparente und sichere Abwicklung. Das sichert die Interessen der Vertragsparteien und der finanzierenden Banken.

• **Berechnung/Abfuhr von Steuern/Gebühren:** Notar:innen berechnen die anfallenden Steuern und Gebühren (z. B. Grunderwerbsteuer) und sorgen für deren fristgerechte Abfuhr an die zuständigen Behörden.

• **Grundbürgerliche Durchführung:** Die Eintragung im Grundbuch wird vom Notariat übernommen. Dadurch werden Eigentum und finanzierende Bank rechtlich gesichert.

Ihr Notariat ist Ihr Partner in Immobilienfragen und baut gemeinsam mit Ihnen und maßgeschneiderten Lösungen das Fundament für Ihre Lebensentscheidung. So wird Ihr Traum von der eigenen Immobilie rechtssicher und nachhaltig Wirklichkeit. Übrigens: Die Erstberatung im Notariat ist immer kostenlos.



Österreichweit sind über 500 Notar:innen und Notare tätig. Eine erste Rechtsauskunft ist kostenlos.

Vom Wohntraum zur sicheren Zukunft – So schützen Sie Ihr Eigenheim richtig!

Der Weg ins Eigenheim ist für viele ein Meilenstein im Leben. Dabei geht es nicht nur um die eigenen vier Wände, sondern auch um langfristige Sicherheit und eine solide finanzielle Investition. Doch neben der richtigen Immobilie und Finanzierung spielt ein weiteres Thema eine entscheidende Rolle: die Absicherung Ihres Wohntraums.



Ob Meine Eigenheimversicherung oder Meine Wohnungsversicherung: Wir helfen Ihnen, geschaffene Werte zu schützen.

IHRE IMMOBILIE RICHTIG SCHÜTZEN

Schon während der Finanzierungsplanung lohnt es sich, ein Angebot für eine Wohnungs- und Eigenheimversicherung einzuholen. Besonders in der Bauphase ist der Rohbauschutz essenziell. Mit der Rohbaudeckung bei „Meine Eigenheimversicherung“ sind sowohl Ihr Rohbau als auch Dritte abgesichert – etwa bei Schäden durch Unwetter oder durch Bauarbeiten auf benachbarten Grundstücken. Ein unvorhergesehener Zwischenfall kann schnell hohe Kosten verursachen und Ihre Finanzierung ins Wanken bringen. Mit dem richtigen Schutz bleiben Sie auf der sicheren Seite.

DIE EIGENE ARBEITSKRAFT ABSICHERN

Ein Punkt, den viele übersehen: Was passiert, wenn das Einkommen plötzlich wegfällt? Ein Jobverlust, eine Krankheit oder ein Unfall können schnell zur finanziellen Herausforderung werden – insbesondere, wenn Kreditraten zu bedienen sind. Die gesetzliche Invaliditätspension beträgt in vielen Fällen nur rund 50 Prozent des letzten Gehalts, während die Kreditrate oft bis zu 30 Prozent des Nettoeinkommens ausmacht. Hier kann eine Berufsunfähigkeitsversicherung entscheidend sein, um Ihre finanzielle Stabilität zu wahren.

Mit „Meine Unfallversicherung“ sichern Sie sich und Ihre Familie zusätzlich gegen die finanziellen Folgen einer bleibenden Invalidität oder eines Unfall-tods ab – denn auch das sollte gut durchdacht sein.



Ein gutes Gefühl: Umfassend versichert leben in den eigenen vier Wänden

**Raiffeisen
Versicherung**



Eine Marke von UNIQA
Österreich Versicherungen AG

www.raiffeisen-versicherung.at



EXPERTENTIPP KURZ UND BÜNDIG ERKLÄRT

WER SEIN FAHRRAD LIEBT, DER (VER)SICHERT ES GUT!

Radfahren boomt – und leider auch Fahrraddiebstähle. 2023 wurden in Österreich laut VCÖ 18.566 Räder gestohlen, ein Anstieg von 10 Prozent gegenüber 2022. Besonders betroffen sind die Landeshauptstädte.

Prävention ist entscheidend:

Setzen Sie auf hochwertige Bügel- oder Faltschlösser und schließen Sie Ihr Rad an festen Objekten an – idealerweise an gut beleuchteten Orten. Ein Fahrradpass (z. B. von der Polizei) hilft im Ernstfall, Ihr Rad genau zu identifizieren. Fotos und die Rahmennummer sind ebenfalls hilfreich.

Absicherung gegen Diebstahl:

„Meine Wohnungsversicherung“ von Raiffeisen ersetzt den finanziellen Schaden eines Fahrraddiebstahls auch dann, wenn es aus dem versperrten Kellerabteil, im Freien auf dem Grundstück, aus dem Stiegenhaus oder aus Gemeinschaftsräumen gestohlen wird. Voraussetzung ist nur, dass es ordnungsgemäß abgesperrt wurde.

Noch mehr Schutz bietet der Zusatzbaustein „Fahrraddiebstahl“: Ab nur 2,90 Euro pro Monat ist Ihr Fahrrad auch während Ihrer Ausfahrten in ganz Österreich und allen angrenzenden Staaten bis zu einem Wert von 5.000 Euro gegen Diebstahl versichert.

Jetzt vorsorgen und sorglos losradeln!

DIPL. BW SABINE
PFEFFER, MLS,
Mitglied des Vorstands
Kunde & Markt Bank
Österreich
UNIQA Österreich
Versicherungen AG



RUDOLPH

FINANZIELLE SICHERHEIT FÜR IHRE LIEBSTEN

So ungern man darüber spricht: Wer sich frühzeitig absichert, sorgt für seine Familie vor. Im Falle des eigenen Ablebens können die Hinterbliebenen mit einer Ablebensversicherung die Wohnraumfinanzierung weiter bedienen oder sogar vollständig tilgen. Mit „Meine Ablebensversicherung“ schaffen Sie ein solides Sicherheitsnetz, damit Ihre Liebsten in ihrem Zuhause bleiben können – ohne finanzielle Sorgen.

Gut beraten zum perfekten Schutz: Ihr:e Raiffeisen Berater:in steht Ihnen jederzeit mit individueller Beratung zur Seite. Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Wohnraum sicher gestalten!

Gartenarbeit im Frühling

Der März ist der perfekte Monat, um im Garten aktiv zu werden. Kontrollieren Sie zuerst, welche Pflanzen den Winter überstanden haben. Befreien Sie den Rasen von Laubresten, aber lassen Sie unter Bäumen und Sträuchern das Laub liegen, da es Nützlingen Unterschlupf bietet.

Jetzt ist auch der Zeitpunkt, um Bäume und Sträucher zurückzuschneiden. Kernobst wie Birnen, Äpfel und Quitten sowie Beeren vertragen bereits Anfang März den Schnitt. Bei Steinobst wie Pflaumen oder Kirschen sollte der Schnitt noch vor März abgeschlossen sein, da diese Bäume früh in den Saft kommen. Mehrjährige Pflanzen wie Lavendel, Rosmarin, Rosen und Hibiskus sollten ebenfalls zurückgeschnitten werden, um das Wachstum zu fördern.

BEETE VORBEREITEN

Sobald der Boden nicht mehr gefroren ist, können die Beete vorbereitet werden. Wer im Herbst nicht umgegraben hat, sollte dies jetzt tun. Arbeiten Sie Kompost oder Pflanzenerde ein und entfernen Sie dabei Unkräuter. Danach braucht der Boden Zeit zum Ruhen. In Hochbeeten wird zunächst eine Schicht Kompost eingefüllt, darauf folgt eine Schicht hochwertige Bio-Hochbeeterde. Ein Gartenvlies zwischen den Schichten verhindert, dass Schneckeier in die Erde gelangen.

Ab Mitte März können Sie mit der ersten Aussaat beginnen. Karotten, Radieschen, Schnittlauch und Zwiebeln können direkt ins Beet gesät werden. Empfindlicheres Gemüse wie Kohlrabi oder Spinat muss zunächst ins Frühbeet und darf erst später ins Freiland.

FRÜHBLÜHER UND ZIERPFLANZEN

Ein bunter Garten startet mit Frühblühern. Tulpen, Krokusse und Mini-Narzissen sorgen bereits im Frühling für Farbakzente.

Diese Pflanzen können entweder als Zwiebeln im Herbst gesetzt oder als vorgetriebene Pflanzen im Frühjahr eingesetzt werden. Auch Alpenveilchen blühen früh und bereichern den Garten in den noch blütenarmen Monaten. Pflanzen wie Gladiole und Dahlien sollten erst nach der Blüte der Sauerkirsche gepflanzt werden.

Im April folgen dann die ersten Gemüsepflanzen. Kopfsalat, Kohlrabi, Brokkoli, Lauch und Kartoffeln können in die Beete. Auch vorgezogene Pflanzen wie Karotten, Spinat und Erbsen dürfen nun ins Freie.

KÜBELPFLANZEN INS FREIE

Ab April dürfen auch die Kübelpflanzen nach draußen. Sie sollten jedoch langsam an das Sonnenlicht gewöhnt werden, um Sonnenbrand zu vermeiden. Prüfen Sie, ob ein Umtopfen notwendig ist und ob Schädlinge auf den Pflanzen sind. Befallene Triebe müssen entfernt oder behandelt werden. Pflanzen, die vor dem Winter stark zurückgeschnitten wurden, müssen jetzt nach Bedarf weiter gestutzt werden – außer Pflanzen wie Oleander, die erste Blühsätze zeigen.

RASENPFLEGE

Nun ist es Zeit für den ersten Rasenschnitt. Dabei ist wichtig, dass die Gräser nicht zu kurz geschnitten werden. Nach dem zweiten Mähen können Sie den Rasen vertikutieren, um Rasenfilz zu entfernen und die Belüftung des Bodens zu verbessern. Nach einer ersten Düngung wächst der Rasen dann auch wieder kräftig.



Im März beginnt die Gartensaison und es kann endlich wieder fleißig gearbeitet werden. Im Ziergarten ist es Zeit für den Rückschnitt verschiedener Sträucher, Stauden und Gehölze. Im Gemüsegarten ist es dagegen Zeit, dass Salate gepflanzt, Kräuter geschnitten und die ersten Tomaten vorgezogen werden.

Die Natur lesen lernen

Kennen Sie den phänologischen Kalender? Der Hauptunterschied zwischen den phänologischen und den meteorologischen Jahreszeiten liegt darin, dass die phänologischen Jahreszeiten sich auf die natürlichen Phänomene und Veränderungen in der Natur beziehen, während die meteorologischen Jahreszeiten auf dem Kalender und den durchschnittlichen Wetterbedingungen basieren. Die phänologischen Jahreszeiten ermöglichen uns, die natürlichen Zyklen und Rhythmen der Natur genauer zu verstehen und zu erleben.

Der phänologische Kalender hat insgesamt 10 Jahreszeiten: Erstfrühling, Vollfrühling, Frühsommer, Hochsommer, Spätsommer, Frühherbst, Vollherbst, Spätherbst, Winter und Vorfrühling. Jede dieser Phasen kündigt sich etwa dadurch an, dass die jeweiligen sogenannten Zeigerpflanzen in Blüte gehen.

Pia Eis ist Landwirtin und Gartenbäuerin aus Leidenschaft. Sie hat für den Löwenzahn Verlag das soeben erschienene Buch „die slow gardening revolution“ geschrieben. Sie zeigt im Buch anhand einer Auswahl von Zeigerpflanzen, wie wir phänologische Jahreszeiten mitverfolgen und den Garten entsprechend bewirtschaften können. Und das in allen Bereichen: den Gemüsebeeten, im Staudenbeet, bei Topf- und Kübelpflanzen, Obstbäumen, Blumen und Wiese – und nicht zuletzt im Komposthaufen.

Phänologisch gärtnern bedeutet, die Pflanzen- und Tierwelt zu beobachten. Das Gärtnern nach dem phänologischen Kalender ist eine wunderbare Möglichkeit, die Verbindung zur Natur zu vertiefen und gleichzeitig die besten Ergebnisse im Garten zu erzielen. Es lehrt uns, die Rhythmen der Natur zu respektieren und im Einklang mit den Jahreszeiten zu leben.



ISTOCK (2)



GEWINNSPIEL:

die slow gardening revolution
von Pia Eis, mit
Fotos von Zoe Opratko
Löwenzahn Verlag
ISBN 978-3-7066-8804-8
177 Seiten, gebunden



**Wir verlosen 1 Exemplar des Buches.
Einsendeschluss ist der 15. Mai 2025.**

Teilnehmer am Gewinnspiel stimmen zu, dass ihre persönlichen Daten (Name, Adresse, E-Mail-Adresse) zum Zweck der Gewinnermittlung verarbeitet werden. Die Daten werden anschließend gelöscht.



Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien Österreich

Als Zusammenschluss der führenden Maklerbüros in Österreich bringt Raiffeisen Immobilien zusammen, was zusammen gehört: Immobilien-Verkäufer und -Käufer, Vermieter und Mieter. Über 30 Jahre Markterfahrung und rund 7.000 jährliche Transaktionen unserer 89 Maklerbüros sprechen für sich. Als Teil der Raiffeisen Gruppe bieten wir Ihnen mehr als andere Makler: Finanzierung, Veranlagung und Versicherungsservice, alles unter dem Dach der größten heimischen Bankengruppe.



office@raiffeisen-immobilien.at | facebook.com/raiffeisenimmobilien

WIEN, NIEDERÖSTERREICH, BURGENLAND

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen Platz 1
1020 Wien
+ 43 (0) 517 517
office@riv.at

Standorte in: Wien, Amstetten, Baden, Bad Fischau, Eisenstadt, Gloggnitz, Hausleiten, Mödling, Neunkirchen, Pressbaum, Scheibbs, St. Valentin, Stegersbach, Stockerau, St. Pölten, Wolkersdorf und Zwettl

STEIERMARK

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
Radetzkystrasse 15
8010 Graz
+ 43 316 8036 22700
wohntraumcenter-graz@rlbstmk.at
Standorte in: Graz, Deutschlandsberg, Feldbach, Gleinstätten, Gröbming, Hartberg, Judenburg, Kapfenberg, Laßnitzhöhe, Leibnitz, Liezen und Rosental a.d. Kainach

LINZ

SALZBURG

KLAGENFURT

OBERÖSTERREICH

Raiffeisen Immobilien Oberösterreich,
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GbmH
Europaplatz 1a
4020 Linz
Tel. +43 50 6596 8003
office@raiffeisen-immobilien.at

Standorte in: Bad Ischl, Bad Leonfelden, Braunau, Eferding, Enns, Freistadt, Gmunden, Gramastetten-Herzogsdorf, Grieskirchen, Kirchdorf, Königswiesen, Leonding, Linz, Mattighofen/Schalchen, Mondsee, Peuerbach, Perg, Ried, Rohrbach, Schärding/Andorf, Sierning, Steyr, Vöcklabruck, Wartberg ob der Aist, Wels; weitere Büros in Salzburg und Wien



SALZBURG

Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen
Schwarzstraße 13-15
5020 Salzburg
+43 662 8886 14226
office@immraiffeisen.at

Standorte: Raiffeisen Immobilien Salzburg Schwarzstraße, Straßwalchen, Flachgau Mitte/Salzburger Seeland, St. Gilgen, Untersberg, Wals-Himmelreich / Lieferring-Maxglan-Siezenheim, Pongau/Salzachtal, Pongau/Ennstal, Lungau, Pinzgau Mitte, Saalbach und Oberpinzgau

KÄRNTEN

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH
Hauptstraße 82
9871 Seeboden
+43 4242 210 330 777-80
info@rai.immo

Standorte in: Kötschach-Mauthen, Seeboden, Villach, Velden am Wörthersee, Althofen, Völkermarkt

TIROL

Kooperation Raiffeisen Immobilien Tirol
Bozner Platz 2
6020 Innsbruck
Tel. +43 512 5305 12300
info@raiffeisen-immobilien-tirol.at

Standorte in: Innsbruck, Kitzbühel, Kufstein, Wörgl, Schwaz, Kundl, Telfs, Ehrwald und Lienz

VORARLBERG

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg GmbH
Rheinstraße 11
6900 Bregenz
+43 5574 405 310
immobilien@raiba.at

Standorte in: Bregenz, Dornbirn, Feldkirch und Bludenz

Ihr nächstes Raiffeisen Immobilien Maklerbüro finden Sie unter: www.raiffeisen-immobilien.at



QUALITY LIVING AM MALERISCHEN GALLITZINBERG.

1160 WIEN | GALLITZINSTRASSE 72

BAUSTART
ERFOLGT!



Jetzt 3D Wohnungs-
navigator starten!
raiffeisen-wohnbau.at



Wohnen in herrlicher Grünruhelage, großzügige Freiflächen und attraktiver Gemeinschaftsgarten. Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

16 exklusive Eigentumswohnungen mit ca. 50 – 120 m² | hochwertige Ausstattung | hauseigene Tiefgarage | Erdwärmepumpe | provisionsfrei | wohnen.einfach.machen.

irene.kuess@raiffeisen-wohnbau.at | +43 664 8875 8304

Raiffeisen WohnBau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

HWB 28 kWh/m² | Visualisierung (Symbolbild) © JamJam