

h aussichten



Sonnberger
.IMMOBILIEN



**Wir verkaufen Ihre Immobilie:
rasch, sicher und zum besten Preis.**

5. Ausgabe

Herbst/
Winter

2022

Neuankündigungen

» FINNHAUS

Nurdachhaus mit zwei Wohneinheiten
in St. Valentin

» LANDLEBEN

Einfamilienhaus in Wolfern

» STADTPERLE

Einfamilienhaus in Wels

Unsere Immobilien

» FREIRAUM

Einfamilienhaus in Rems / St. Valentin

» IMMER MIT DER RUHE

Einfamilienhaus am Heuberg / Dietach

» RAUMWUNDER

Reihenhaus in Linz / Pichling

» PANORAMABLICK

Doppelhaushälfte in Perg

» ACKERLAND

Landwirtschaftliche Nutzfläche in
Hofkirchen im Traunkreis

Weitere Themen

- » Guter Zeitpunkt für Immobilienverkäufe?
- » Aus alt mach neu
Sanieren leicht gemacht?
- » Team Sonnberger - Ihr Immoment



So viele Fragezeichen gab es noch nie

Sehr geehrte Leser und Leserinnen!

Krieg, Krise, Inflation – so frustrierend und zugleich verwirrend waren die täglichen Nachrichten noch nie. Was passiert gerade auf der Welt und in unserem Land? Und welche Auswirkungen hat das alles auf uns hier in Ober- und Niederösterreich und auf Sie als Eigentümer einer Immobilie?

Sind Immobilien nach wie vor eine krisensichere Investition?

War es das jetzt mit den steigenden Preisen für Wohneigentum? Macht sich die geringere Nachfrage aufgrund der steigenden Kreditzinsen schon bemerkbar? Und was bewirken die steigenden Preise für Energie und Rohstoffe? Ganz ehrlich, es kommt darauf an. Auf Sie, auf Ihre (Wunsch-)Immobilie, Ihre Lage, Ihr Leben. Pauschale Lösungen gibt es nicht, dafür aber individuelle Beratung. Und genau diese möchte ich Ihnen anbieten.

Profitieren Sie von unserer lokalen Expertise im Zentralraum OÖ und dem westlichen Mostviertel und lassen Sie uns Ihre persönliche Situation in aller Ruhe analysieren.

Dafür habe ich einen kleinen Online-Check auf www.sonnberger.co.at vorbereitet. Mit wenigen Antworten geben Sie mir wichtige Anhaltspunkte, um für Sie eine individuelle Lösung zu entwickeln. Zugleich erfahren Sie Klick für Klick mehr über das, worauf es jetzt ankommt.

Es lohnt sich. Mit Sicherheit.
Ich freue mich über Ihr Interesse.

Roman Sonnberger

JETZT ONLINE-TEST MACHEN!

JETZT HANDELN – ABER SICHER

Immobilie verkaufen? Kaufen? Investieren?
Jetzt persönliche Analyse starten:

www.sonnberger.co.at

Einfach mit dem Smartphone scannen!



SANKT PANTALEON-ERLA | Objekt-Nr.: RSI-22-1131

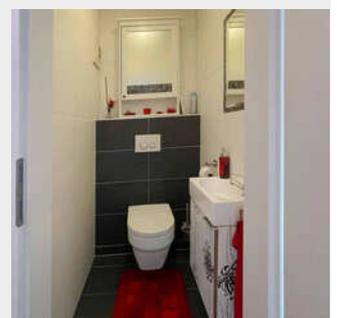
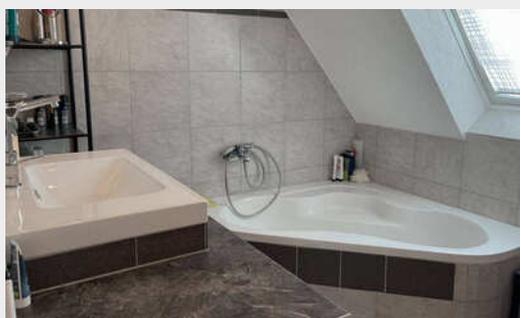
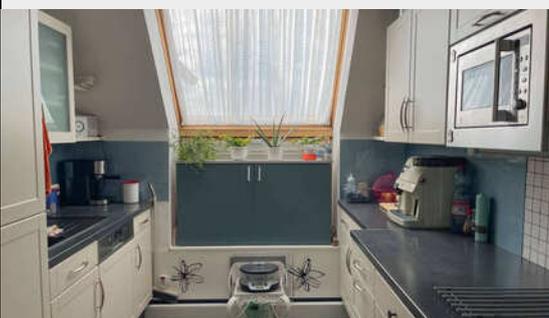
FINNHAUS - Nurdachhaus mit zwei Wohneinheiten mit ca. 165 m²

Generalsaniertes Nurdachhaus mit zwei selbständigen Einheiten mit ca. 165 m² Wnfl. Grundstücksfläche mit 724 m². Carport in Massivbauweise mit Kellerersatzflächen (Werkstatt, Lager) mit ca. 45 m² und Gartenhütte mit ca. 15 m². Beide Einheiten verfügen über separate Terrassenflächen. Zusätzliche PKW-Abstellplätze vor dem Haus. Am Rande einer schönen Wohnsiedlung angrenzend an Felder und Wiesen liegt das Haus in ruhiger Lage in St. Pantaleon/Erla. Im Ort finden Sie Infrastruktur des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule etc. Zwischen Enns, St. Valentin und Mauthausen gelegen erreichen Sie alle drei Gemeinden in ca. 10 - 15 Autominuten. Die Landeshauptstadt Linz in ca. 25 Autominuten. In St. Valentin/Rems befindet sich ein Autobahnauffahrt auf die A1. Liebevoll wurde das Haus mit extravaganter Stil saniert und ein Zubau von zusätzlicher Wohnfläche, Windfang, Carport, Kellerersatzräume sowie einer

Gartenhütte vorgenommen. Die Erdgeschoßwohnung mit ca. 71 m² verfügt über einen großen Wohn-Essbereich, separater Küche, ein Schlafzimmer, sowie Bad und WC. In der Maisonette-Wohnung mit ca. 94 m² Wnfl. befindet sich der Wohn-Essbereich sowie die Küche im Erdgeschoß, über die Galerie gelangen Sie in das Dachgeschoss mit Badezimmer und zwei Schlafräumen sowie einem extra Schrankraum. Nurdachhaus/Massivbau Bj. 1994, Zubau Holzriegel 2016, Carport + Abstellräume 2016 Massivbau, Luftwärmepumpe mit FBH und Radiatoren in der EG-Wohnung, Kaminofen in EG-Einheit und Kachelofen in zweiter Einheit, umfassende Sanierungen/Zubau 2015/2016 (Aufstellung siehe Exposé), 3-fach ISO-Fenster, Parkett- und Fliesenböden, zwei Küchen, zwei Bäder, uvm. Einfriedung und zusätzlichen PKW-Abstellflächen. ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 424.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1994
Grundstück ca.: 724,00 m²
Wohnfläche ca.: 164,00 m²
Zimmer: 5
Energieträger: Luftwärmepumpe

☎ 050 / 1211



ENNS

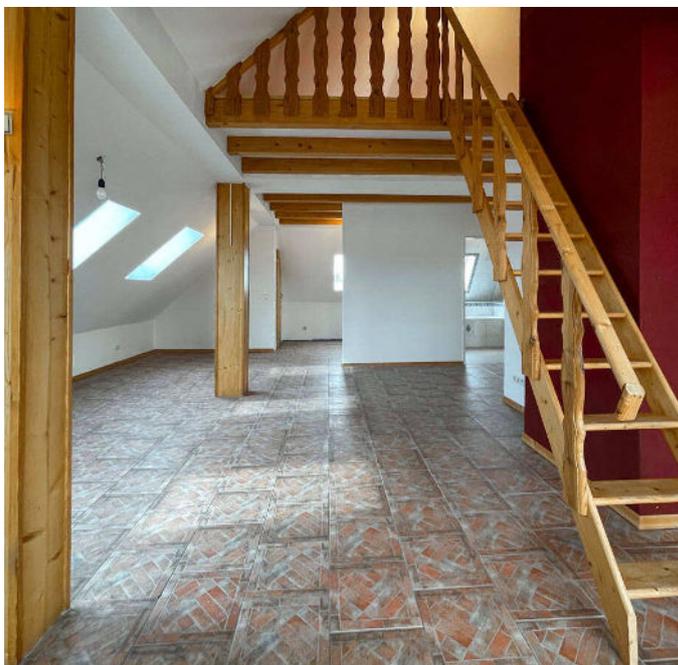
Objekt-Nr.: RSI-22-1123

GARTENGLÜCK - barrierefreie 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Betreuung

Zauberhafte 2-Zimmer Gartenwohnung im zentralen Wohnhaus mit viel Privatsphäre und mit betreutem Wohnen: 54 m² Wfl. mit ca. 40 m² Gartenanteil, Lift & barrierefreier Zugang. Kellerabteil und Tiefgaragenplatz befinden sich im Wohnungseigentum. Altersgerechtes Wohnen ist das Schlagwort. Sofern gewünscht mit Betreuung durch die Caritas. In dieser attraktiven Lage ist beinahe alles fußläufig erreichbar: In wenigen Gehminuten sind Sie am Stadtplatz von Enns. Nahversorger, Cafés und vieles mehr finden Sie direkt im angrenzenden Wohngebäude. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahnauffahrten der A1. Enns bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten: ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 158.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1995
Wohnfläche ca.: 53,00 m²
Zimmer: 2
Energieträger: Fernwärme

☎ 050 / 1211



KRONSTORF

Objekt-Nr.: RSI-22-1099

GLÜCKSMOMENT - Zentrale 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit guter Rendite!

Optimal geschnittene 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 72,7 m² Wohnfläche zzgl. Balkon mit ca. 11 m². 2 PKW Abstellplätze sowie ein Kellerabteil mit ca. 10 m² im Eigentum. Generalsaniertes Wohnhaus mit nur drei Wohneinheiten. Perfekt für Starter und Anleger. Sie wohnen hier in einem Dreifamilienhaus mitten im Herzen von Kronstorf. Hier finden Sie die gesamte Infrastruktur des täglichen Bedarfs wie Einkaufen, Apotheken, Bank, Post, Schulen uvm. fußläufig erreichbar bzw. in unmittelbarer Umgebung. Das nahegelegene Naherholungsgebiet an der Enns bietet zahlreiche Erholungs- und Freizeitangebote. Die ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 168.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1957
Wohnfläche ca.: 72,00 m²
Zimmer: 2
Energieträger: Luftwärmepumpe

☎ 050 / 1211

ST. FLORIAN

Objekt-Nr.: RSI-22-1065

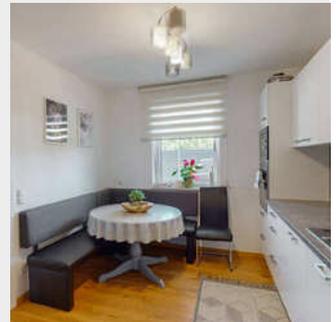
FAMILY GUIDE - 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia und Tiefgarage

Charmante 4-Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 95 m² Wnfl. und Balkon/Loggia mit gesamt ca. 12 m², Kellerabteil und Tiefgaragenplatz im Eigentum, 2. Stock mit Lift, in toller zentraler Lage. Optimal für Familien. Überschaubare Wohnanlage mit nur 5 bzw. 6 Einheiten pro Haus. Allgemeinräume Fahrrad-/Kinderwagenraum, Wäsche-/Trockenraum, allgemeine Grünflächen, Kinderspielplatz und Besucherparkplätze auf Eigengrund. Top zentrale Lage nahe dem Zentrum, gegenüber der Mittelschule und dem Sportplatz von St. Florian. Der Marktplatz, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Nahversorgung und Bus sind ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 287.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 2007
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Zimmer: 4
Energieträger: Gas

☎ 050 / 1211





ST. VALENTIN | Objekt-Nr.: RSI-22-1115

FREIRAUM - Einfamilienhaus mit Garage in Rems

Modernes Einfamilienhaus mit ca. 121 Wnfl. auf zwei Ebenen. Grundstücksfläche mit ca. 340 m². Garage und Abstellraum. PKW-Abstellplatz neben dem Haus. Garten mit ca. 160 m² inklusive Einfriedung. Terrasse mit ca. 30m² und Balkon mit ca. 12 m² in süd-westlicher Ausrichtung. Am Rande einer ruhigen Wohnsiedlung in Rems/St. Valentin wohnen Sie hier umgeben von viel Grün und dennoch gut angebunden. In wenigen Autominuten sind Sie auf der Autobahn sowie am Bahnhof von St. Valentin. Weiters finden Sie in Sankt Valentin eine Top Infrastruktur über Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und einen großen Freizeitangebot. Im Erdgeschoss befindet sich die moderne, vollausgestattete Küche mit gemütlichem Essbereich. Das große Wohnzimmer mit vielen Fensterflächen und Blick und Zugang auf die Terrasse und den Garten ist lichtdurchflutet

und lässt mit ca. 35 m² auch Platz für eine große Esstafel. Ein Abstellraum und ein Bad mit Dusche und WC runden das Raumprogramm auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer, ein Schrankraum sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Zwei Schlafräume haben Zugang zum Balkon. Im Außenbereich steht eine Garage und ein Abstellraum zur Verfügung sowie eine große Terrasse. Bj 2018 Massivbauweise mit VWS, Heizung: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Internorm Fenster 3-fach Verglasung, Flachdach, Balkon ca. 12 m², Terrasse ca. 30 m², Garage ca. 20 m² und Außenabstell-/Technikraum ca. 9 m², PKW-Freiplatz, hochwertige Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Innentüren, Aluzaun als Einfriedung für optimalen Sichtschutz. HWB 47 fGEE 0,79 Klasse A ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 465.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 2018
Grundstück ca.: 340,00 m²
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Zimmer: 4
Energieträger: Luftwärmepumpe

☎ 050 / 1211

ST. VALENTIN
 Objekt-Nr.: RSI-21-1060

SENIORENRESIDENZ - Pflegeheim mit privater Wohnung

Lukratives Pflegeheim mit privater Dachgeschoss Wohnung, Keller, Doppelcarport und wunderschöner Parkanlage mit Pool und Gartenlaube in St. Valentin. Wnfl. mit ca. 407 m² zzgl. Keller mit ca. 112 m². Balkon- und Terrassenflächen mit ca. 65 m². Grundstück mit ca. 993 m² Gesamtgröße. Für Investoren/Anleger und Betreiber geeignet. Ruhige Lage in einer sehr begehrten Wohnsiedlung in Aicht/St. Valentin. Umgeben von Wälder, Wiesen und Feldern kommt man zur Ruhe und genießt die schöne Natur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Krabbelgruppe/ Kindergarten, Schule, ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 683.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1959
Grundstück ca.: 993,00 m²
Wohnfläche ca.: 407,00 m²
Zimmer: 12
Energieträger: Öl

☎ 050 / 1211



LINZ

Objekt-Nr.: RSI-22-1119

AM GRÜNEN HANG - 3-Zimmer Eigentumswohnung mit TG in Linz/Urfahr

Schöne 3-Zimmer Wohnung mit 75,80 m² Wohnfläche, sowie 6,79 m² Loggia im 1. Obergeschoß, im Herzen von Linz/Urfahr. Sie befinden sich im 1. Stock in südlicher Ausrichtung. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil mit 11,09 m² im Eigentum. Ideal als Starter-, Pärchen- oder Familien-Wohnung. Die Wohnung liegt im schönen Linz-Urfahr (Auberg), in der Nähe der Bruckner Uni in schöner Siedlungslage. Die Lentia City erreichen Sie fußläufig in 15 Minuten. Wohnanlagen, schmucke Einfamilienhäuser und viele Grünflächen säumen die nähere Umgebung. Die Wohnanlage besteht aus 6 Gebäuden mit je 6 bis 7 Wohneinheiten. ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 347.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1994
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Zimmer: 3
Energieträger: Gas

☎ 050 / 1211



LINZ

Objekt-Nr.: RSI-22-1111

GUTE TAGE IN TOLLER LAGE - 60m² Eigentumswohnung im Linzer Domviertel mit

Zentral gelegene 2-Zimmer Eigentumswohnung mit 55m² Wohnfläche zzgl. 6m² Loggia mitten in Linz. Sie befindet sich im 1. Stock mit Lift in hofseitiger Ausrichtung. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil mit 3m² sind der Wohnung zugeordnet. Ideal als Studenten-, Starter-, Single- oder Pärchen Wohnung. Auch für Anleger hervorragend geeignet! Die Wohnung liegt in zentraler Stadtlage nur drei Gehminuten vom Linzer Mariendom entfernt mit perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Hier erreichen Sie alle Dinge des täglichen Gebrauchs zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Post, Banken und vieles mehr sind in ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 236.700 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1998
Wohnfläche ca.: 54,00 m²
Zimmer: 2
Energieträger: Fernwärme

☎ 050 / 1211

LINZ

Objekt-Nr.: RSI-22-1120

GLÜCKSGRIFF - 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia in Linz/Dornach

Komfortable 3-Zimmer Wohnung mit 75,12 m² Wohnfläche, sowie 9,18 m² Loggia im 2. OG mit Lift und südöstlicher Ausrichtung in Linz/Urfahr. Kellerabteil mit 3,74 m² im Eigentum. Ideal als Starter-, Pärchen- oder Familien-Wohnung. Auch für Anleger hervorragend geeignet! Die Wohnung liegt im attraktiven Linz-Urfahr (Dornach-/Auhof), in der Nähe der JKU in schöner Siedlungslage. Umgeben von Wohnanlagen und viele Grünflächen trotz nächster Nähe zur vollen Infrastruktur des täglichen Gebrauchs. Die geräumige, helle Wohnung mit praktischer Raumaufteilung, fühlt sich sofort an wie ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 257.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1969
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Zimmer: 3
Energieträger: Fernwärme

☎ 050 / 1211





DIETACH | Objekt-Nr.: RSI-22-1093

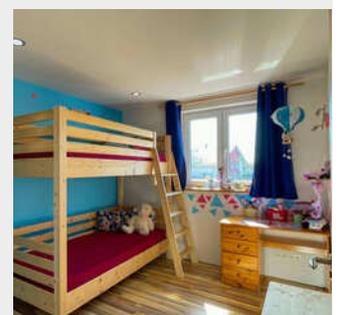
IMMER MIT DER RUHE - Einfamilienhaus mit Garage am Heuberg

Schickes Einfamilienhaus in Ruhelage, südlich ausgerichtet, ca. 117 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Garten- und Dachterrasse mit ca. 29 m² sowie eine angebaute Garage. Ein holzverkleideter Edelstahlpool und ein selbst gebauter Spielplatz auf dem Grundstück überzeugen auch die "Kleinsten" Bewohner. Am Ende einer ruhigen Wohnsiedlung in Dietach befindet sich dieses Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne. In wenigen Minuten in der Stadt und im Ortszentrum mit der gesamten Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Die Stadt Steyr bietet außerdem verschiedenste Schulen und Ausbildungstätigkeiten, sowie viele beliebte Arbeitgeber. Im Erdgeschoss befindet sich der große Wohn-Essbereich mit integrierter Küche inkl.

Kochinsel. Ein Raum zur Büronutzung sowie ein separates WC befinden sich neben dem Eingang. Über die hochwertige Holzterrasse, die zusätzlich auf einer Metallkonstruktion befestigt ist, gelangt man auf das Dachgeschoss, wo sich drei Schlafräume und zwei Bäder befinden. Besonderes Highlight: Das Hauptschlafzimmer wurde mit Schrankraum und einem eigenen Badezimmer sowie Zugang auf die Dachterrasse ausgestattet. BJ: 2016, Massivbauweise, Heizung über Luftwärmepumpe via Fußbodenheizung, Kamin, 3fach Fenster, Rollläden und Raffstores, Klimaanlage, Parkett- und Fliesenböden, Garage mit elektrischem Tor, Terrasse mit ca. 29 m². ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 397.000 €
Käuferrcourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 2016
Grundstück ca.: 542,00 m²
Wohnfläche ca.: 116,00 m²
Zimmer: 5
Energieträger: Luftwärmepumpe

☎ 050 / 1211



Immobilienverkauf hat immer Saison **GUTER ZEITPUNKT?**

Antworten auf aktuelle Fragen zur derzeitigen Marktsituation

Jahrelang ging es immer nur nach oben. Und jetzt? War es das mit dem Preisboom für Immobilien?

Zunächst das Gute: alle Immobilieneigentümer haben in den letzten Jahren massiv von der großen Nachfrage am Wohnungsmarkt profitiert. Für jeden Eigentümer in den letzten Jahrzehnten war der Kauf wohl eine der besten Investitionen in seinem Leben. Abgesehen von den großartigen Wertzuwächsen darf man aber eines nicht vergessen: Eine Immobilie gibt Sicherheit. Sie ist ein Ruhepol, ein Zuhause. Bei uns in OÖ sind die Preise tatsächlich permanent gestiegen. Nun sehen wir, dass die Mondfahrt langsam zu Ende geht. Gründe dafür sind die gestiegenen Kreditzinsen sowie die größere Vorsicht der Banken bei der Vergabe einer Hypothek.

Ist bereits ein deutlicher Rückgang der Nachfrage spürbar?

Tatsächlich können wir eine gewisse Kaufzurückhaltung verzeichnen. Allerdings lässt sich dies nicht so einfach pauschalisieren. Es kommt im Wesentlichen darauf an, um was für eine Art von Immobilie es sich handelt, in welchem Zustand diese Immobilie ist und vor allem wo genau diese Immobilie steht. Wir Makler kennen die riesigen Unterschiede in der sogenannten "Mikrolage". Eine Wohnung mit traumhaftem Fernblick, ruhig gelegen und dennoch nicht ganz weit vom Schuss – dafür geht die Nachfrage nicht zurück. Doch schwierige Lagen werden weniger nachgefragt. Das ist anders als



noch vor einem Jahr, wo für jedes noch so fragwürdige Objekt in Windeseile diverse Interessenten aufgetaucht sind.

Entspannt sich die Lage auf dem Immobilienmarkt?

Ein Stück weit ja. Doch ganz so einfach ist es nicht. Neubau sowie Sanierungsaktivitäten leiden aktuell massiv unter den Problemen in den Lieferketten und unter den gestiegenen Preisen für Rohstoffe.

Welchen Tipp gibt es jetzt für Immobilieneigentümern sowie Kaufinteressenten?

Eigentümern empfehle ich die klare Reflexion, ob die Immobilie noch zu meinem Leben passt. Sollten Sie sich schon seit längerem mit dem Gedanken eines Ver-

kaufes beschäftigen, so ist jetzt ein idealer Zeitpunkt dafür. Die Preise sind nach wie vor sehr hoch, zugleich werden wir kaum kurzfristig eine weitere Rally nach oben sehen. Gleichzeitig: wer kaufen möchte, der sollte dies jetzt tun. Erstens kommen aktuell mehr Immobilien auf den Markt und zweitens werden die Finanzierungsmöglichkeiten angesichts der Zinsprognosen vermutlich nicht leichter.

TIPP

Auf meiner Website habe ich einen kleinen Check vorbereitet, der Klick für Klick hilft, sich angesichts der Herausforderung der aktuellen Situation richtig zu entscheiden.

JETZT UNVERBINDLICH ANFORDERN!



@ office@sonnberger.co.at
+43 (0) 50-1211
www.sonnberger.co.at

Fordern Sie unsere Ratgeber und Checklisten an!

Sie erhalten zusammengefasst die wichtigsten Informationen und hilfreiche Tipps und Tricks zum Thema Immobilienverkauf.

Wichtige Themen für Immobilienbesitzer leicht erklärt:

Immobilie geerbt, Fotoshooting und Expose, Privater Immobilienverkauf, Scheidungsfall-Immobilie, Richtig sanieren, Energieausweis, etc...



LINZ | Objekt-Nr.: RSI-22-1121

RAUMWUNDER - Reihenhaus mit Garage in Linz/Pichling

Neuwertiges Reihenhaus mit ca. 101 m² Wnfl. auf 3 Ebenen mit drei Schlafräumen und Büro. Terrasse teilweise überdacht, Balkon und Garage mit überdachten Zugang zum Haus und Abstellfläche. PKW-Abstellplätze vor der Garage und am Vorplatz. Zentrale Siedlungslage in Linz/Pichling am Tor der Hauptstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Bahnhof uvm. befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise fußläufig zu erreichen. Das Zentrum der Landeshauptstadt Linz erreichen Sie in ca. 17 Autominuten. Das Raumwunder verfügt über drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer sowie eine Büroräumlichkeit und einen Schrankraum. Das Herzstück des Hauses ist der große Wohn-Essbereich mit hochwertiger Küche im hinteren Teil des offenen Raumes. Eine große

überdachte Terrasse mit ca. 20 m² lädt zum Verweilen ein. Vor dem Haus befindet sich die Garage mit einer Abstellfläche sowie einem überdachten Zugang zum Haus. Am Vorplatz befinden sich weitere zwei PKW-Abstellplätze. Bj 2007, Massivbauweise mit VWS, Innensanierung 2020, Fußbodenheizung mit Gas, Kamin, 2-fach verglaste Fenster mit Beschattung, Vinyl- und Fliesenböden, hochwertige DAN-Küche (2020), 2 x Badezimmer mit Dusche und Wanne, Terrasse mit ca. 20 m² teilweise fix überdacht + Markise, Balkon mit ca. 7,2 m², Garage mit elektrischen Rolltor, überdachter Eingangsbereich, Vorplatz mit 1-2 x PKW-Abstellplätze. Besucherparkplätze vor dem Haus. HWB37, fGEE 0,94 Klasse B ...
mehr Infos unter www.sonnberger.co.at

Kaufpreis: 382.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 2007
Grundstück ca.: 228,00 m²
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Zimmer: 4
Energieträger: Fernwärme

☎ 050 / 1211

LINZ
Objekt-Nr.: RSI-22-1126

Zentralissimo - 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Wintergarten in Kleinmünchen/Auwiesen

Komfortable 2-Zimmer Wohnung mit 68 m² Wohnfläche, sowie 7,60 m² Wintergarten im 3. OG mit östlicher Ausrichtung in Linz/Kleinmünchen. Ideal als Single- oder Pärchen-Wohnung. Ein Kellerabteil mit ca. 3 m². Ausreichend Bewohnerparkplätze sind im Eigentum der Liegenschaft. Allgemeinflächen: Fahrrad-, Wasch- und Trockenräume, eigener Spielplatz und Grünflächen im Hof. Die Wohnung liegt im attraktiven Stadtteil Kleinmünchen-Auwiesen in schöner Siedlungslage. Umgeben von Wohnanlagen und viele Grünflächen trotz nächster Nähe zur vollen Infrastruktur des täglichen Gebrauchs. Einkaufen, Kindergarten, Volksschule, Öffis ...
mehr Infos unter www.sonnberger.co.at

Kaufpreis: 196.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1987
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Zimmer: 2
Energieträger: Fernwärme

☎ 050 / 1211



KRONSTORF

Objekt-Nr.: RSI-22-1107

AN DER ENNSER AU - Baugrundstück 1336 m2 ohne Bauzwang!

Wunderschönes Baugrundstück mit ca. 1336 m2 Gesamtfläche direkt angrenzend an die Enns-Au. Das Baugrundstück liegt in einer ruhigen Nebenstraße unweit von Zentrum von Kronstorf. Es wird aus einer bestehenden Parzelle geteilt und weist daher keinen Bauzwang auf. Optimale Süd-Westliche Ausrichtung. Das Baugrundstück ist flach und rechteckig. Zufahrt über Privatstraße mit Geh- und Fahrrecht. Sonnige, ruhige Siedlungslage und dennoch fußläufig ins Zentrum von Kronstorf und zur nächsten Einkaufsmöglichkeit sowie Bushaltestelle. Die wunderschöne Au an der Enns buchstäblich vor ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: auf Anfrage
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Grundstück ca.: 1.336,00 m²

☎ 050 / 1211



HIER IST NOCH EIN PLATZ FREI FÜR IHRE IMMOBILIE

Sie möchten Ihre Immobilie in unseren haussichten MAGAZIN präsentieren? Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Telefon: 050-1211

HOFKIRCHEN IM TRAUNKREIS

Objekt-Nr.: RSI-22-1124

ACKERLAND - Landwirtschaftliche Nutzfläche mit ca. 8,4 ha

HOFKIRCHEN im TRAUNKREIS / HARMANNSDORF: ca. 1,5 ha Grundstück Grünfläche - derzeit Brache ca. 6,9 ha Grundstück Acker - derzeit Mais. Zum Verkauf stehen diese beiden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 83.805 m². Die beiden Flächen sind nur durch eine öffentliche Straße getrennt. Die Grundstücke können als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland und Grünland) genutzt werden. Zufahrt für beide Grundstücke über eine öffentliche Straße möglich. Das nördliche Grundstück mit ca. 1,5 ha liegt derzeit brach und weist eine Hanglage auf. Das große, südliche Grundstück mit ca. 6,9 ha weist eine gute Bodenbeschaffenheit auf und ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 1.620.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr:
Grundstück ca.: 83.805,00 m²
Gesamtfläche ca.: m²
Energieträger:

☎ 050 / 1211



NEU



WOLFERN | Objekt-Nr.: RSI-22-1134

LANDLEBEN - Einfamilienhaus mit 7.278 m2 Grundfläche

Solides Einfamilienhaus mit ca. 198 m2 Wohnfläche sowie Nebengebäude in ruhiger Lage umgeben von Wiesen und Feldern auf einer Grundfläche von ca. 7.278 m2. Sonniger Ausblick vom südwestlich angelegten Balkon mit Blick in die Wälder. Doppelgarage ist im Kellergeschoss integriert, das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Dieses Objekt bietet der Selbstgestaltung keine Grenzen! BONUS: Grundstücksteilung auf 2 Bauparzellen ggf. möglich! Natur und Abgeschlossenheit wird hier groß geschrieben. Kroisbach gehört zur Marktgemeinde Wolfern und liegt zwischen Losensteinleiten und Niederlindach. In ca. 3 Autominuten erreicht man den Ort Wolfern wo man alles für den täglichen Bedarf findet. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten usw. sind hier zu finden. Steyr erreichen Sie in 10 Minuten. Die Landeshauptstadt Linz ist ca. 30 Minuten

entfernt. Der Eingangsbereich befindet sich im Kellergeschoss, wo die Doppelgarage, die Haustechnik, verschiedene Abstellmöglichkeiten sowie ein Bunker zu finden sind. Im Obergeschoss wurde der Wohnbereich mit ca. 115 m2 geschaffen. Hier sind das Wohnzimmer, Küche und Essbereich mit Zugang auf den Balkon perfekt angelegt. Weiteres gibt es 3 Schlafräumlichkeiten die individuell gestaltet werden können. Das Badezimmer ist mit Wanne und Waschtisch ausgestattet. Das WC ist extra. Im Dachgeschoss wurde bereits ein Aufenthaltsraum geschaffen. Hier verfügt man über ca. 81 m2 Fläche, die noch frei gestaltet werden können. BJ: 1980, Massivbauweise, Ölheizung, Parkett- und Fliesenböden, ehem. Stallungen/Nebengebäude (Baufällig), Balkon und Terrasse, Privatzufahrt, Grundstück kann geteilt werden ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 374.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1980
Grundstück ca.: 7.278,00 m²
Wohnfläche ca.: 197,00 m²
Zimmer: 4
Energieträger: Öl

☎ 050 / 1211

BEHAMBERG

Objekt-Nr.: RSI-22-1087

GRUND zur AUSSICHT - Wochenendhaus mit 1500 m2 Baugrund

Das Wochenendhaus mit ca. 54 m2 Wohnfläche zzgl. Dachboden bietet ein sehr großes Grundstück mit ca. 1.500 m2. Ein Carport wurde an das Haus angebaut. In wunderschöner Ruhelage auf leichter Anhöhe in der Putzsiedlung genießen Sie hier die Fernsicht auf die umliegende Hügellandschaft. Die naheliegende Stadt Steyr bietet eine hervorragende Infrastruktur und Sie erreichen diese in ca. 10 Autominuten. Das Grundstück ist Bauland und kann von zwei Seiten befahren werden und ist mit Ortswasser, Kanal und Strom aufgeschlossen. Aufgrund der Ausrichtung und Lage kann das Grundstück in ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 341.300 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1965
Grundstück ca.: 1.458,00 m²
Wohnfläche ca.: 54,00 m²
Energieträger: Holz

☎ 050 / 1211



ZEIT DER VERÄNDERUNG

Was sind heute die Anforderungen um eine Immobilie erfolgreich zu vermarkten? Wie bringt man die unterschiedlichen Interessen von Käufer und Verkäufer auf einen gemeinsamen Nenner und findet für Suchende das ideale Objekt und erzielt für Eigentümer den besten Preis? Eines ist klar: das traditionelle Makeln ist längst überholt. Wir leben in einer Zeit des Wandels, der Digitalisierung und Fortschritts. „Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit.“

Für Konsumenten die mit Immobilienmaklern in Kontakt kommen, entsteht beim Service oftmals der Eindruck, dass aus zusammengetragenen Unterlagen und ein paar Fotos rasch ein Exposé erstellt wird und danach die Immobilie auf Online-Plattformen präsentiert wird. Der Besichtigungstermin ist meist eine Massenveranstaltung und der Branchenbegleiter bestenfalls ein freundlicher Türöffner. Denn in Zeiten von hoher Nachfrage verkauft sich die Immobilie von selbst – so die Meinung vieler.

Tatsache ist jedoch, dass es viel mehr braucht um einen Immobilienverkauf erfolgreich über die Ziellinie zu bringen. Erfolgreich in dem Sinn, dass Käufer und Verkäufer mit dem Abschluss glücklich sind und das in der aktuellen Lage von steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten sowie anziehenden Zinsniveau.

Moderne Immobilientreuhänder arbeiten wie Werbeagenturen in Teamarbeit. Aber im Gegensatz zu diesen wird nur im Erfolgsfall – also bei Kaufabschluss – bezahlt. Durch die Beauftragung erhalten Käufer wie Verkäufer Rechtssicherheit, Zeit, Geld und Energie wird für die Kunden als direkte Vorleistung erbracht.

Der Schlüssel zum Erfolg lautet Teamarbeit

Der Start einer jeden aktiven Vermarktung ist die Aussendung der Immobilie an die hauseigenen Kaufinteressenten. Unseren Vormerkkunden und deren Suchprofil aus unserer topaktuellen Datenbank wird möglichst einfach, übersichtlich und professionell eine ansprechende Immobilienpräsentation

ermöglicht. Und das immer vor der Veröffentlichung der Immobilie auf den verschiedenen Immobilienportalen. Damit gewährleisten wir unseren Interessenten eine Nasenlänge Vorsprung.

Für die richtige Präsentation bedarf es neben einer professionellen Immobiliensoftware auch vieler Talente. Ein ganzes Team aus Spezialisten arbeitet Hand in Hand.

Größere Maklerunternehmen mit Profis in der Immobilienbewertung, Marketing, Fotografie und Home-Staging sowie Verkauf und Vermietung sind hier klar im Vorteil. Sie können ihren Klienten für jede Aufgabe die richtigen Experten zur Seite stellen und die Kundenbedürfnisse optimal abdecken.

Wertermittlung und Objektaufbereitung

Jede Liegenschaft ist einzigartig und unverwechselbar und sollte auch so präsentiert werden. Das beginnt bereits bei der Preisgestaltung, die die Grundlage für einen erfolgreichen Verkauf darstellt. Dabei ist Fachwissen und langjährige Markterfahrung nötig um das Haus, die Wohnung oder das Grundstück richtig einzupreisen. Der Liegenschaftsbewerter trägt dabei die relevanten Unterlagen zusammen, legen die Zielgruppe der Kaufinteressenten fest und definieren die damit verbundene Verkaufsstrategie.

Modernes Immobilienmarketing für die perfekte Inszenierung

Home-Staging, 360° Rundgang, professionelle Fotografie, emotionale Texte, und der perfekte Mix aus On- und Offline Werbemaßnahmen

Das Home-Staging kitzelt den letzten Charme aus jeder Immobilie heraus und durch professionelle Fotografie samt virtuellen 360° Rundgang wird das Haus oder die Wohnung perfekt in Szene gesetzt. Das Marketing-Team erstellt professionelle Texte und verkaufsfördernde Grundrisse und sorgt für den perfekten Auftritt im Web, Zeitungen und auf Zielgruppen gerichtete Social-Media-Kanälen. Ein Mix aus klassischen On- und Offline Werbemaßnahmen bestehend aus Immobilienportalen, Direct-Mailings, Flyer, Verkaufsschilder, Aushänge uvm. wird individuell für jede Immobilie zusammengestellt. Denn manchmal braucht es mehr als einen Kanal um den passenden Käufer zu finden.

Persönliche Beratung zu ihrer individuellen Situation

Ihre Wünsche, Anliegen und individuellen Besonderheiten in ihrer Lebenslage sind die Grundpfeiler für eine erfolgreiche Abwicklung und werden daher auch bestmöglich berücksichtigt. Die Immobilienberater kennen die Wünsche und Anforderungen der Vormerkkunden genau. Viele davon auch persönlich. Besichtigungen finden professionell und verantwortungsvoll statt: mit ernsthaften Interessenten bei einem persönlichen Termin, ohne großen Besichtigungstourismus und sinnvoll abgestimmt. Ein erstklassiges Netzwerk an nahen Dienstleistern wie unabhängigen Finanzierungen, Notaren und Rechtsanwälten, Energieberater und zuverlässige Handwerker hilft beim Erfüllen der Kundenwünsche.

Für deinen **Immoment****TEAM SONNBERGER**

v.l.n.r.: Andrea Binder, Katharina Wolfslehner, Leonie Dürnberger, Christine & Roman Sonnberger, Judith Reitbauer, Selina Angerer, Sarah Dallinger, Jürgen Linninger, Daniela Kaltoven

Konsequent bis zum erfolgreichen Abschluss

Ein erfolgreicher Immobilienverkauf ist es erst, wenn wirklich alles passt: die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung, die Übergabe und die gesamte Abwicklung. Ein erfahrener Immobilien-treuhänder ist ein guter Verhandlungsführer und bringt Käufer und Verkäufer zum richtigen Zeitpunkt zusammen, begleitet zum Kaufvertragstermin und führt die Immobilienübergabe professionell durch.

In wenigen Schritten zum Erfolg

Unser Erfolgssystem aus 5 klaren Schritten mit Schutzbrief bietet Ihnen Sicherheit

in jeder Phase des Immobilienverkaufs. Sie schätzen persönlichen Kontakt, Kompetenz und Sorgfalt? Wir freuen uns auf Sie und ihr Anliegen!



Zahlen und Fakten über SONNBERGER.IMMOBILIEN

Eingespieltes 10-köpfiges Team mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche

Rund 300 Immobilienbewertungen pro Jahr

94% Erfolgsquote bei Alleinvermittlungsaufträgen

Erfolgreiche Abwicklung von 100+ Immobilienvermittlungen jährlich

Ca. 600 Objektanfragen monatlich

Beinahe alle Immobilien mit virtuellem 360° Rundgang

Topaktuelle Datenbank mit rund 5.000 Vormerkkunden

Angebotsmails an ca. 4.600 Vormerkkunden monatlich

Präsentation auf allen wichtigen Immobilienportalen

Ca. 100 Objektbesichtigungen mit qualifizierten Interessenten pro Monat

Sonnberger.Immobilen Website: rd. 50.000 Aufrufe monatlich und alle aktiven Verkaufsobjekte werden hier präsentiert

PERG

Objekt-Nr.: RSI-21-1119

STADTGRUND - Baugrundstück mit 424 m² in Unterfeld/Perg

Eckparzelle: Am Stadtrand der Bezirkshauptstadt Perg liegt das Grundstück mit ca. 424 m² am Ende der neuen Siedlung in einer Sackgasse. Offene und gekuppelte Bauweise bei einer GFZ von 0,60. Rechtssicherheit durch den Bebauungsplan. Geologisches Gutachten liegt vor. Hier können Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim bspw. mit einem Einfamilien- oder Zweifamilienhaus (bis 3 Wohneinheiten) oder auch Doppelhaus erfüllen. Auf dem Grundstück ist eine Doppelhaus- sowie eine Einzelhausbebauung möglich. (Max. 3 Wohneinheiten). Das Grundstück ist eben/flach und eignet sich daher auch ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 124.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Grundstück ca.: 424,00 m²

☎ 050 / 1211



PERG | Objekt-Nr.: RSI-22-1122

PANORAMBLICK - moderne Doppelhaushälfte mit 145 m² in Weinzierl/Perg

Erstbezug! Neubau in Bau! Moderne Doppelhaushälfte mit toller Aussicht und perfekter Raumaufteilung im Rohbauzustand. Wnfl. mit ca. 145 m² mit 4 Schlafräumen auf zwei Ebenen, Balkon mit ca. 21 m², zwei Terrassen mit ca. 50 m² und überdachter Zugang zum Haus. Doppelcarport und Pool. Grundstückfläche mit ca. 460 m². Tolle, zentrale Wohnanlage mit wunderschöner Aussicht in der Bezirkshauptstadt Perg. Das Doppelhaus befindet sich am äußeren Ende der Siedlung in einer Sackgasse. Durch die erhöhte Lage überblicken Sie die Siedlung und genießen den Fernblick von Ihrer Terrasse aus. Zwei Kilometer vom Hauptplatz entfernt besteht die gesamte Infrastruktur des täglichen Bedarfs vor Ihrer Haustür. Es entsteht eine familienfreundliche Siedlung entlang der "alten Bundesstraße B3" mit bester Anbindung nach Linz und in das Perger Umland. Die neuen Perger Infrastrukturprojekte wie bspw. das neue Gesundheitszentrum werten die Lage noch weiter auf. Genial wurde das Doppelhaus in die Hanglänge konzipiert. Sie thronen hier über

dem Rest der Siedlung und Blicken von Ihrem Pool im Südgarten oder vom Balkon in die Ferne und genießen den herrlichen Panoramablick. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großer Wohnbereich mit integrierter Küche und Speisekammer, ein Schlafzimmer, Dusche mit WC sowie ein Abstellkammer. Die große Hauptterrasse mit ca. 50 m² ist vom Wohnbereich zugänglich. Im Obergeschoss sind weitere drei Schlafzimmer, ein Schrankraum und das Hauptbadezimmer mit Wanne geplant. Im Obergeschoss steht südseitig ein Balkon sowie nordseitig eine weitere Terrasse zur Verfügung. Genial lässt sich der Balkon von einem Schlafzimmer sowie vom Flur begehen. Die Doppelhaushälfte kann in drei verschiedenen Ausbaustufen erworben werden. Rohbau dicht - mit teilweise Innenarbeiten Belagsfertig oder Schlüsselfertige Ausführung. Hochwertige Ausstattung nach Absprache & Auswahl ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 475.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr:
Grundstück ca.: 460,00 m²
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Zimmer: 5
Energeträger:

☎ 050 / 1211



WELS | Objekt-Nr.: RSI-22-1135

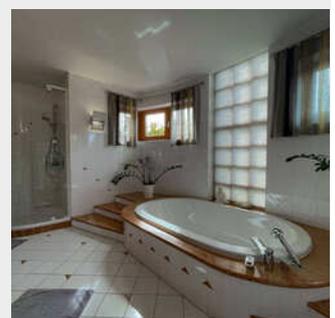
STADTPERLE - Einfamilienhaus in bester Stadtlage mit Doppelgarage und Schwimmteich

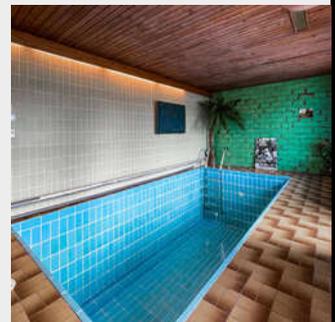
Wunderschönes Einfamilienhaus mit ca. 168 m² Wohnfläche, perfekt aufgeteilt auf 2 Ebenen. Zusätzlich voll unterkellert, 2x Balkon, Terrasse, Doppelgarage und Carport sowie als Highlight ein Schwimmteich im Garten auf einer Grundfläche von ca. 1.013 m². Mitten in Wels wohnen Sie hier in einer gut situierten Wohnsiedlung mit allen Annehmlichkeiten in direktem Umkreis und genießen trotzdem Ruhe und Abgeschiedenheit. Apotheken, Kindergarten sowie Freizeitmöglichkeiten findet man in unmittelbarer Nähe zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung auf die A1 sind nur ein paar Fahrminuten entfernt. Die Wohnfläche verteilt sich optimal auf zwei Ebenen und ist perfekt angelegt und hochwertig ausgestattet. Über das großzügige Foyer gelangt man in den großen Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse sowie die offen gestaltete Küche mit Kochinsel. Ein Büro, Abstellraum, eine separate Garderobe

und das Gäste WC sind im vorderen Bereich dieser Ebene zu finden. Das Obergeschoß ist ausgestattet mit einem Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer sowie einem weiteren separaten WC. Über die beiden Schlafräume gelangt man jeweils auf einen der Balkone. Das Haus ist zur Gänze unterkellert und bietet hier die Möglichkeit für einen Freizeitraum, Abstellmöglichkeiten und verfügt zusätzlich über einen "Wellnessbereich" mit Sauna und Dusche. Auch die Haustechnik ist hier zu finden. BJ: 1995, Massivbauweise 38cm, 2fach ISO Holzfenster, hochwertige Holztreppe, Heizung und Warmwasser über Vaillant Gastherme und Radiatoren, Keller beheizt, Kamin vorhanden, Carport, Doppelgarage mit Seitensektionaltor, Sauna im Untergeschoss, Gartenhütte und Schwimmteich im Garten ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 737.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1995
Grundstück ca.: 1.013,00 m²
Wohnfläche ca.: 167,00 m²
Zimmer: 4
Energieträger: Gas

☎ 050 / 1211





ZWETTL AN DER RODL | Objekt-Nr.: RSI-22-1125

WALDKULISSE in SONNBERG - Bungalow mit Indoor-Pool

Sehr gepflegter Bungalow mit ca. 160 m² Wnfl. und ca. 90 m² Keller und Souterrain in Zwettl an der Rodl. Terrasse mit ca. 40 m², Indoorpool und Sauna. Souterrain ca. 45 m² mit Billiard- und Tischtennisraum, Grundstück mit ca. 990 m² Fläche und eigener Quelle. Parkflächen vor dem Haus. Ruhelage mit Panoramablick in Sonnberg/Zwettl an der Rodl. Am Ende einer kleinen Wohnsiedlung umgeben von Wäldern und Feldern wohnen Sie hier in ruhiger Aussichtslage. Den Ortskern mit der Infrastruktur des täglichen Gebrauchs erreichen Sie in wenigen Autominuten. Mit Einkaufen, Bank, Gastro, Kindergarten und Volksschule sowie Freizeitangebote mit einer Vielzahl an Vereinen, Sportplatz und kilometerlangen, wunderschönen Wanderwegen verspricht der Ort so einiges. Der Landeshauptstadt erreichen Sie in ca. 30 Autominuten. Die 160 m² Wohnfläche auf einer Ebene sind perfekt aufgeteilt. Eine separate Küche grenzt an den großen Wohn-Essbereich. Der Indoorpool mit Sauna und

Duschen verfügt über ein eigenes Stüberl für ein gemütliches Beisammensein. Vom Indoorpool sowie vom Wohnbereich gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit fantastischen Blick in die hügelige Landschaft des wunderschönen Mühlviertels. Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer runden das Raumprogramm auf dieser Ebene ab. Im Souterrain stehen nochmals ca. 45 m² zur Verfügung, hier wurde ein großer Hobbyraum mit Billiard und Tischtennis eingerichtet. Bj: 1975 massivbauweise laufend saniert (genaue Aufstellung im Exposé), 3fach Kunststoff-Fenster, Parkett- und Fliesenböden, 2x offener Kamin, Ölheizung mit Radiatoren, Indoorpool mit Sauna und Dusche, 90 m² Keller davon 45 m² Souterrain, 40 m² Terrasse, Grundfläche 990 m², Einfriedung gesamtes Grundstück, eigene Quelle mit Bassena, Parkflächen vor dem Haus. ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 378.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1975
Grundstück ca.: 990,00 m²
Wohnfläche ca.: 205,00 m²
Zimmer: 4
Energieträger: Holz

☎ 050 / 1211

UNTERWEITERSDORF
 Objekt-Nr.: RSI-22-1104

BODENSCHATZ - Baugrundstück mit ca. 775 m² ohne Bauzwang!

Tolles Baugrundstück in herrlicher Traumlage mit ca. 775 m² Grundfläche. Das Grundstück ist erschlossen, leichte Hanglage, süd-westliche Ausrichtung. Zufahrt von Norden und Osten möglich. Am Rande einer kleinen Siedlung in Loibersdorf liegt das Baugrundstück ca. 5 Minuten vom Ortszentrum Unterweikersdorf entfernt. Hier genießen Sie eine wunderschöne Aussicht auf die umliegende Hügellandschaft und an klaren Tagen in die Berge. Unterweikersdorf präsentiert sich als familienfreundliche Gemeinde und durch die gute Anbindung der Autobahn erreichen Sie die Landeshauptstadt Linz in nur ca. 20 Autominuten. Natur direkt vor der Haustüre, der kurze Weg in die Stadt ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 186.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Grundstück ca.: 775,00 m²

☎ 050 / 1211



SANKT NIKOLA AN DER DONAU
Objekt-Nr.: RSI-22-1112

DONAURAUM - Einfamilienhaus mit Wintergarten

Schmuckes Einfamilienhaus auf zwei Ebenen mit ca. 140 m² Wnfl. mit Wintergarten, Balkon und Garage. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 220 m² und ein kleines Gartengrundstück steht zur Verfügung. Auf jeder Etage befindet sich eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss punktet mit einem ca. 30 m² großen Wintergarten und einem Balkon. Ruhige Lage in Sankt Nikola in der zweiten Reihe zur Donau, geschickt wurde das Gebäude in den Hang integriert. Die Stadt Grein befindet sich nur 4 km entfernt und gewährleistet eine gute Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ...
mehr Infos unter www.sonnberger.co.at

Kaufpreis: 182.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1985
Grundstück ca.: 218,00 m²
Wohnfläche ca.: 140,00 m²
Zimmer: 4
Energieträger: Pelletheizung

☎ 050 / 1211



SANKT GEORGEN AN DER GUSEN | Objekt-Nr.: RSI-22-1118

AUSSICHTSREICH - Architektenhaus mit Panoramablick

Wunderschönes Einfamilienhaus mit verspielter Architektur und herrlichem Panoramablick. Einfamilienhaus mit ca. 160 m² Wnfl. auf 2 Ebenen mit 4 Schlafzimmer und ca. 804 m² Grundstücksfläche. Vollkeller mit Billard-/Fitnessraum, Sauna und Dusche, Doppelgarage mit direktem Hauszugang, großzügige Terrasse und Balkonflächen. Tolle ruhige Aussichtslage! Am Ende einer kleinen Wohnsiedlung auf einer Anhöhe mit Panoramablick liegt das Haus mit wenigen Nachbarn. Das Zentrum von St. Georgen an der Gusen mit Nahversorger, Arzt, Gasthaus, Friseur, Bank, Post, Kindergarten und Schule erreichen Sie in wenigen Minuten. Gute Verkehrsanbindung durch den nahliegenden Bahnhof sowie der B3. Zwischen Linz und Perg gelegen erreichen Sie die beiden Städte in rund 20 Autominuten. Die Wohnflächen verteilen sich auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss mit ca. 90 m² punktet mit einem großen hellen Wohn- und Essbereich verbunden mit der Küche und praktisch

angeordnet in der Raumaufteilung. Ein Büro-/Gästezimmer sowie ein Gäste-WC befinden sich auf dieser Ebene sowie der direkte Zugang zur Garage. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und ein WC. Alle Schlafräume verfügen über Balkone. Im teilweise ausgebauten, beheizten Keller befindet sich ein Fitnessraum mit Dusche der zurzeit als Billardzimmer verwendet wird. Eine Waschküche, Werkstatt, Heizraum und Lagerräume. Bj. 1996, Massivbauweise 38cm + 5cm, 2fach-Holzfenster Actual, Gasheizung mit FBH und im Keller mit Radiatoren (2 Heizkreise), Kamin, hochwertige Tischlermöbel und Parkett- und Fliesenböden, Josko Innentüren, Terrasse mit ca. 26 m², drei Balkone, Doppelgarage mit 40 m² und elektrischen Toren, zusätzlichen Außenstellplätzen und Einfriedung. HWB116 Klasse D fGEE 1,65 ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 494.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1996
Grundstück ca.: 804,00 m²
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Zimmer: 5
Energieträger: Gas

☎ 050 / 1211

PUCHENAU

Objekt-Nr.: RSI-22-1114

VINTAGE CHARME - 2-Raum Dachgeschosswohnung mit Parkplatz

Charmante 2-Zimmer Dachgeschosswohnung (2. Stock) mit 70,33 m² Wohnfläche. Ost-Ausrichtung, ein PKW-Stellplatz gehört zum Eigentum. Das Haus ist in einem sehr guten, gepflegten Zustand und hat nur wenige Wohneinheiten. Ruhige Lage in einer schönen Wohnsiedlung und herrlichem Ausblick ins Grüne: Einkaufen, Kindergarten/Schulen im Zentrum Puchenaus, Linz erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Eine hochwertige Wohnung, die mit liebevollen Details maximale Geborgenheit zaubert: Ein gemütlicher Wohn-Essbereich mit integrierter, vollausgestatteter Küche stehen zur Verfügung. Weiters ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 177.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1990
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Zimmer: 2
Energieträger: Gas

☎ 050 / 1211



WELS

Objekt-Nr.: RSI-22-1116

ÜBER DEN DÄCHERN - 3-Raum-Wohnung mit ca. 67 m² und 2x Loggia

Stylisch, junge 3-Zimmer Mietwohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche zzgl. 2 x Loggia mit je 4 m². Optimal für Starter, Pärchen und Kleinfamilien. Die Wohnung wurde komplett saniert. Im 10.OG mit Lift und traumhaften Ausblick. Die beiden Loggien sind optimal nach Südwesten ausgerichtet. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Parkplatz mit Parkkarte und weitere Besucherparkplätze stehen zur Verfügung. Allgemeinräume: Wasch- und Trockenräume, Radkeller und Müllraum. Zentral gelegen wohnen Sie hier nur wenige Minuten vom Stadtplatz entfernt und genießen die volle Infrastruktur des ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Mietpreis: 780,00 € p.M.
Mietercourtage: 2,00 x Bruttomonatsmieten
Baujahr: 1968
Wohnfläche ca.: 67,00 m²
Zimmer: 3
Energieträger: Fernwärme

☎ 050 / 1211



JÜRGEN LINNINGER
Experte für Finanzierungen

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

Schritt für Schritt zum passenden
Kredit fürs Eigenheim:
So klappt es mit der Planung
und mit der Bank.

Kostenlosen Ratgeber
herunterladen unter

www.sonnberger.co.at



GARSTEN

Objekt-Nr.: RSI-22-1100

DIE LEICHTIGKEIT DES SEINS - Dachterrassenwohnung mit Loftflair und Garten

Traumhafte und loftartige Dachterrassenwohnung mit Blick ins Grüne. 160 m² Wohnfläche zzgl. 50 m² Dachterrasse und 800 m² Gartenanteil. Ein Dachboden mit ca. 40 m² ist ausbaufähig. Zwei Kellerräume mit ca. 35 m² und zwei Parkplätze sind der Wohnung zugeordnet. Wohnanlage mit nur 3 Parteien in Selbstverwaltung. Ruhige Wohnlage umgeben von viel Grün und nahe der Enns und dem Lahrndorfer Bahnhof. Die Wohnung liegt in Lahrndorf einem Ortsteil von Garsten. Hier wohnen Sie im Grünen mit den Naherholungsgebieten an der Enns direkt vor der Haustür. In nur 5 Autominuten sind Sie im ...
mehr Infos unter www.sonnberger.co.at

Kaufpreis: 427.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1951
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Zimmer: 3
Energieträger: Luftwärmepumpe

☎ 050 / 1211



GAFLENZ | Objekt-Nr.: RSI-22-1113

DÖRRRÖSCHEN - Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten

Romantisches Einfamilienhaus mit ca. 135 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, Vollkeller mit ca. 90 m², Dachboden, Einzelgarage als Anbau, überdachte Terrasse, Pool und Südgarten. Grundstücksfläche mit ca. 1206 m². Zwei Parkplätze in der eigenen Zufahrt. Tolle und ruhige Lage im schönen und beschaulichen Gafrenz umgeben von grünen Wiesen und nur wenigen Nachbarn. In 5 Minuten fußläufig sind Sie im Zentrum von Gafrenz mit Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Bank, Volksschule und Kindergarten. In 10 Autominuten erreichen Sie Waidhofen/Ybbs in ca. 40 Autominuten die Bezirkshauptstadt Steyr. Zentral liegt

Gafrenz zwischen dem schönen Enns- und Ybbstal. Bj 1951-53, Massiv mit Holzriegelaufbau, Renovierungen und Sanierungen 1990 und 2017, wassergeführte Elektroheizung mittels Radiatoren und Wandheizung, Tischherd und Kaminofen, Fenster 1990 2fach-Verglasung, Holz- Parkett- und Fliesenböden, Vollkeller mit ca. 90 m², Dachboden mit ca. 50 m², Abstellraum über der Garage, Terrasse mit ca. 20 m², Einzelgarage mit ca. 15 m², Pool, Garten mit Einfriedung und schönen Baum- und Strauchbeständen. ...
mehr Infos unter www.sonnberger.co.at

Kaufpreis: 224.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1951
Grundstück ca.: 1.206,00 m²
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Zimmer: 5
Energieträger: in Arbeit

☎ 050 / 1211

RIED IN DER RIEDMARK
Objekt-Nr.: RSI-22-1132

SUPERSIZE ME - Einfamilienhaus mit 5-jährigen Wohnrecht

Liebevoll saniertes Einfamilienhaus mit ca. 48 m² Wohnfläche im EG und ca. 24 m² im Dachgeschoss sowie einem Keller mit ca. 15 m² und einem angebauten und beheizten Wintergarten auf einer Grundfläche von ca. 192 m². Die Wohnräume sind im Erdgeschoss angelegt und bieten einen Zugang auf die Grünflächen bzw. in den Wintergarten. Im Dachgeschoss wurden zwei Schlafräume geschaffen. Zusätzliches Grundstück mit Pool und Grillter ist angrenzend und wurde bis 2028 gepachtet. Der Keller ist als Lager- und Waschraum nutzbar. **BESONDERHEIT** : Wohnrecht für Eigentümer auf 5 Jahre ist fixer ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 136.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1928
Grundstück ca.: 192,00 m²
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Zimmer: 4
Energieträger: Pelletheizung

☎ 050 / 1211



RIED IN DER RIEDMARK | Objekt-Nr.: RSI-22-1117

ZEITLOS - Einfamilienhaus in Blindendorf

Traditionelles Einfamilienhaus in Hanglage mit ca. 94 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, einem teilweise ausgebautem Untergeschoss mit ca. 65 m² Fläche inkl. Garage mit direktem Zugang ins Haus auf einer Grundfläche von ca. 1.041 m². Die Wohnräume sind im Erdgeschoss angelegt und bieten einen Zugang in den Garten. Im Untergeschoss/Keller befindet sich ein Hobbyraum, Waschküche, Lager- und Technikraum sowie die große Garage. Am Ende einer beschaulichen Wohnsiedlung wohnen Sie hier umgeben von Ruhe und Wäldern! Blindendorf ist eine kleine Ortschaft, perfekt für Familien und jene die

Abgeschiedenheit suchen. Für den täglichen Bedarf finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gaststätten im näheren Umkreis. Die Bezirkshauptstadt Perg sowie auch die Stadt Linz erreichen Sie in ca. 25 Autominuten. BJ: 1977 Massivbauweise, 30er Leca Außenwände, 2-fach Internorm Kunststoffenster, Fliesen- und Parkettböden, Heizung Gastherme inkl. Radiatoren, zusätzlich Solaranlage für Warmwasser, Mehler Holzofen im EG, massive Holzinnentüren, Senkgrube vorhanden, ... **mehr Infos unter www.sonnberger.co.at**

Kaufpreis: 273.000 €
Käufercourtage: 3,60 % inkl. MwSt.
Baujahr: 1977
Grundstück ca.: 1.014,00 m²
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Zimmer: 5
Energieträger: Holz

☎ 050 / 1211

Ein Haus oder eine Wohnung sanieren **AUS ALT MACH NEU**

Es gibt viele Vorteile, eine Immobilie zu sanieren. Der Wohnkomfort steigt, die Heizkosten sinken, die Umwelt wird geschont und der Wert der Immobilie erhöht sich. Was gilt es dabei zu beachten und wie lassen sich ausufernde Umbaukosten verhindern?



Wer eine Bestandsimmobilie kauft oder erbt und sie bewohnen will, wird sie meist vor dem Einzug sanieren. Häufig waren die Verkäufer schon älter und hatten in den zurückliegenden Jahren kaum investiert. Auch waren die Grundriss-Vorlieben in den 1970er und 1980er Jahren andere als heute. Die Wohnzimmer waren großzügig geschnitten, die Küchen und Zimmer eher klein. Daher werden häufig die Grundrisse und Raumaufteilungen verändert. Kurz: Wer in ein frisch erworbenes Eigenheim einzieht, auch wenn es schon einige Jahrzehnte auf dem Buckel hat, will, dass es beim Einzug seine Traumimmobilie ist.

Einige wichtige Dinge sollten Sanierer beachten. Sie sollten eine genaue Kalkulation der Umbaukosten anfertigen und finanzielle Puffer für unvorhersehbare Ausgaben einplanen. Viele haben das Haus gerade gekauft, müssen ein Darlehen abbezahlen und der Großteil ihrer Ersparnisse ist bereits in den Immobilienerwerb geflossen. Für die folgenden Sanierungsarbeiten sollte also noch genug Geld vorhanden sein. „Im Übrigen kann eine Baufinanzierung mit einem Modernisierungsdarlehen verbunden werden, sofern es sich um wertsteigernde Maßnahmen handelt“, erläutert Roman Sonnberger.

Als Immobilienreuhänder im Zentralraum Oberösterreich kennen wir uns mit Umbauten und Sanierungen von Immobilien aus, nicht zuletzt, weil aktuell viele Bestandsgebäude von ihren neuen Besitzern umgebaut werden.

Eigenen Arbeitsaufwand realistisch einschätzen

Wer einen Großteil der Arbeiten selbst beziehungsweise mit Freunden und Verwandten durchführen will, sollte die handwerklichen Fähigkeiten sowie den Zeitaufwand realistisch einschätzen. Oft wird beides „schöngerechnet“. Private Helfer müssen zudem bei der ÖGK versichert werden.

Zu bedenken ist, ob man sich und seinen Helfern zutraut, ein Bad mit allen Installations- und Elektroarbeiten umzugestalten. „Übernimmt das ein Fachbetrieb hat man einen fachgerechten Einbau sowie eine Gewährleistungsgarantie über drei Jahren“, gibt Hr. Sonnberger zu bedenken. Kleine Verschönerungsmaßnahmen wie das Streichen der Zimmer oder das Verlegen neuer Bodenbeläge können zumeist von Laien durchgeführt werden. Bei größeren Eingriffen in die Bausubstanz müssen außerdem Baubewilligungen oder zumindest Bauanzeigen eingereicht werden. Genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind außerdem Anbauten wie Wintergärten oder Dachausbauten, Anpassungen der Rauchfanganlage sowie größere Fassadeneingriffe und Umbauten die die Grundstruktur des Gebäudes verändern. Bis eine Baubewilligung erteilt wird, vergehen zumeist mehrere Wochen. Mit dem Bau darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden.

Bausubstanz ist Expertensache

Ein Bauingenieur oder Architekt sollte in diesem Kontext auch die Bausubstanz und den Untergrund checken. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz, muss das Denkmalamt geplante Veränderungen genehmigen. Sie bestimmt zum Beispiel beim Fensteraustausch darüber, welche Art Fenster eingebaut werden müssen, welche Farben und Materialien zu verwenden sind. Während der Umbaumaßnahmen sollten Bauherren ein Bautagebuch führen, um die Arbeiten zu dokumentieren. Auch Fotos sind hilfreich. Das vereinfacht die Abnahme.

Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse

„Je nach Art der Maßnahme gibt es zudem attraktive Förderungen vom Land OÖ bzw NÖ. Das gilt zum Beispiel für den Austausch der alten Ölheizung oder energetische Sanierungen. Hier helfen Immobilienreuhänder oder andere Experten weiter“, erläutert Roman Sonnberger.



Sie haben Fragen oder wollen mehr zur Sanierung einer Immobilie wissen? Dann kontaktieren Sie uns! Fordern Sie unseren kostenlosen Ratgeber „Eine Immobilie sanieren“ auf www.sonnberger.co.at.

Erfolgreich verkauft

UNSERE HIGHLIGHTS





Wir garantieren eine professionelle Abwicklung: rasch, sicher und zum besten Preis!

Wussten Sie, dass rund drei Viertel aller privaten Immobilienverkäufe beim ersten Versuch fehlschlagen?

Wir vermitteln 96% der bei uns gelisteten Immobilien erfolgreich. Weit mehr als die Hälfte aller Kaufinteressenten kommen direkt aus unserer firmeneigenen Kundendatenbank. Damit ist die Chance hoch, dass wir Ihre künftigen Käufer bereits kennen.

Unsere Kenntnisse über den Zentralraum Oberösterreich sowie das angrenzende Mühl- und Mostviertel stellen wir unseren Kunden exklusiv zur Verfügung. Dabei nehmen wir uns gerne Zeit für Sie und Ihre Anliegen und beraten Sie aufrecht, konkret und individuell.

Unser ganzes Team für Ihren persönlichen Erfolg!

Als staatlich geprüfter Immobilitreuhänder bilden wir Ihren rechtlichen Rahmen für den tatsächlichen Verkauf: von der ersten Bewertung bis zur Übergabe.

Aktuelle Prognosen, belastbare Daten und eine seriöse Immobilienbewertung sind der Ausgangspunkt für unsere Aktivitäten. Danach folgt transparentes Handeln, ordentliche Verhandlungsführung und professionelle Begleitung bis zum Abschluss.

Überzeugen Sie sich selbst. Wir sind gerne für Sie da.



ITH Sonnberger GmbH

Dörfling 2a

4484 Kronstorf

Telefon: 050-1211

E-Mail: office@sonnberger.co.at

Kontaktieren Sie uns!



Spar dir den Ärger, geh gleich zum Sonnberger!

KENNEN SIE DEN WERT
IHRER IMMOBILIE?



**JETZT
BEWERTEN!**

direkt
online

kostenlos

in wenigen
Schritten



ITH Sonnberger GmbH
Dörfling 2, 4484 Kronstorf

@ office@sonnberger.co.at

+43 (0) 50-1211

www.sonnberger.co.at



ZwoVadis GmbH, Brachenfelder Str. 45, 24534 Neumünster,
www.haussichten.de

Bildnachweise:
ITH Sonnberger GmbH, Fotoatelier Russkäfer, AdobeStock, Privat;

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Konzeptionelle Gestaltung (ausgenommen Titelseite):
Schwarz Design Consulting, Oppenhoffallee 115, 52066 Aachen

haussichten ist ein Produkt der ZwoVadis GmbH: