

8. Ausgabe

Frühling | 2024

## Neuankündigungen

- » **SONNENKUSS**  
4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und TG-Platz in Haid/Ansfelden
- » **DIE TRAUNERIN**  
Ein-/Zweifamilienhaus mit Garten, Pool, Terrasse und Wintergarten in Traun
- » **ALL IN**  
Wohn- und Geschäftshaus mit großzügiger Gewerbefläche, 3 Wohnungen und Garagen in Enns
- » **PERFECT FIT**  
3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Garagenstellplatz in Linz/Ebelsberg

## Unsere Immobilien

- » **PROJEKTIERT**  
Bauprojekt mit Neubau und Bestandsgebäude in Ennser Toplage!
- » **FERNSICHT**  
Einfamilienhaus mit schönem Ausblick und Pool in Schwertberg
- » **LANDLIEBE**  
Einfamilienhaus mit Dorfwidmung, Garten und Garage in Kematen a. d. Krems
- » **VORSTADTIDYLLE**  
Ein-/Zweifamilienhaus mit Garten, Pool, Wintergarten und Garage

## Themen

- » Roman Sonnberger im Interview
- » Wohnen im Alter
- » Neue Chancen - Wohnmarkt 2024

**AKTUELL**  
WOHNEN IM ALTER  
Seite 9



# VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser, sehr geehrte Damen und Herren,

Das letzte Jahr war für uns ein besonderes Jahr. So durften wir im Herbst unser 10-jähriges Jubiläum und zugleich das beste Jahr seit Bestehen feiern. In keinem anderen Jahr wurden so viele Bestandsimmobilien (=gebrauchte Liegenschaften) durch uns vermittelt wie im Jahr 2023. Trotz der veränderten Marktsituation mit erhöhten Zinsen und einer Kreditvergaberichtlinie (KIM-Verordnung), die es vor allem jungen Kaufinteressenten schwer macht, eine Finanzierung für ihre erste Immobilie zu erhalten.

Doch Krisen finden im eigenen Kopf statt. Schon immer war es unser Anspruch, die Extrameile für unsere Kunden zu gehen. Und wo ein Wille ist, finden wir auch einen Weg.

Aktuell zeigt sich der oberösterreichische Zentralraum und das westliche Mostviertel als stabile Region für Wohnimmobilien. Betrachtet man den Wohnmarkt differenziert in Neubau und Bestandsobjekte, wird eine erstaunliche Preis-Resilienz bei gebrauchten Immobilien erkennbar. Trotz reduzierter Nachfrage und erhöhten Finanzierungskosten

ten bietet unsere Region einen sicheren Hafen in turbulenten Zeiten.

Ein deutlicher Rückgang von Neubauprojekten, die aufgrund der Zins- und Finanzierungssituation zurückgestellt werden, erhöht sich die Nachfrage an Bestandsimmobilien. Grundstückspreise waren in den vergangenen Jahren hoch und werden auf diesem Niveau bleiben.

Bereits fertiggestellte Neubauprojekte wurden mit hohen Baukosten der letzten 2 Jahre errichtet. Und nun kommen auch noch deutlich erhöhte Finanzierungskosten für nicht verkauften Einheiten hinzu. Das bedeutet in der Regel sehr wenig Spielraum in der preislichen Gestaltung für Bauträger.

Private Verkäufer hingegen, die ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen möchten, sind in der glücklichen Lage flexibler agieren zu können. Und ich wage zu behaupten, mit der Preisentwicklung der letzten Jahre, ist ein Immobilien(ver)kauf immer noch ein sehr erträgliches Geschäft. Für beide Seiten – Käufer und Verkäufer. Ehrlicherweise ist



Roman Sonnberger

hier anzumerken, dass nur die wenigsten Eigentümer ihr Zuhause aus Profitgründen verkaufen. Die tatsächlichen Gründe sind in der Regel viel tiefgründiger und benötigen sehr viel Fingerspitzengefühl in der Vermittlung.

Gerne erörtern wir ihre individuelle Situation und besprechen in einem persönlichen Gespräch die Möglichkeiten zu Ihrer Immobilie. Wir freuen uns auf Sie.

Ihr Roman Sonnberger

☎ 050 / 1211

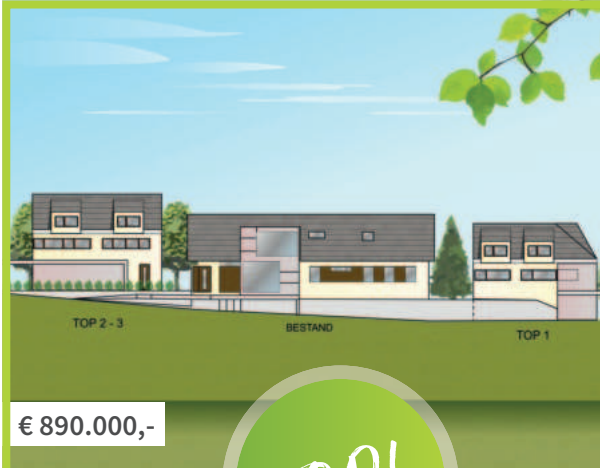
info@sonnberger.at

Das erste **Beratungsgespräch** ist immer kostenlos. Wir freuen uns auf Sie.

## Wie viel ist Ihr ZUHAUSE WERT?

bewertung.sonnberger.at

Mit wenigen Klicks zum **aktuellen Marktwert** Ihrer Immobilie.



€ 890.000,-

ENNS | Objekt-Nr: RSI-21-1054

## PROJEKTERT – Bauprojekt mit Neubau und Bestandsgebäude in TOP Lage!

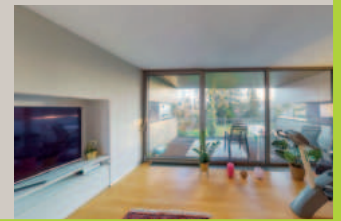


Projekt Neubau und Bestandsverwertung. Das Bestandshaus wurde auf 2 Ebenen als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt und weist eine Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> (3-6 Einheiten) auf. Im Vollkeller steht weiters noch ein Souterrain mit Indoor-Pool zur Verfügung. Für den Neubau ist ein Wohnhaus und ein Doppelhaus eingeplant.

Käufercourtage: 3,6 %  
 Wohnfläche: ca. 933,50 m<sup>2</sup>  
 Grundstück: ca. 1.359,00 m<sup>2</sup>  
 Projekteinheiten: ca. 12  
 Daten Bestand:  
 - Baujahr: 1976  
 - HWB-Wert: 60,70 kWh/m<sup>2</sup>

☎ 050 / 1211

🏠 Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)



TOP!

LANGENSTEIN | Objekt-Nr: RSI-23-2135

## ALLES IN EINEM – Ein-/Zweifamilienhaus mit Praxis, Pool und Garage



Imposantes Ein-/Zweifamilienhaus mit integrierter Praxis! Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen: Erdgeschoss und ausgebautem Keller. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 440 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 1.405 m<sup>2</sup>. Es verfügt über eine Doppelgarage, Terrasse, überdachte Poolanlage, Wellnessbereich im Keller, eine Photovoltaikanlage und vieles mehr.

Käufercourtage: 3,6 %  
 Baujahr: 1990  
 Grundstück: ca. 1.405,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 355,00 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 13  
 Energieträger: Gas  
 HWB-Wert: 113,00 kWh/m<sup>2</sup>

🏠 Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

☎ 050 / 1211



€ 497.000,-



€ 392.000,-

SCHWERTBERG | Objekt-Nr: RSI-23-2129

## FERNSICHT – Einfamilienhaus mit schönem Ausblick und Pool



Klassisches Einfamilienhaus in Massivbauweise, mit zwei Ebenen von ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 499 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus bietet eine Terrasse mit ca. 45 m<sup>2</sup>, zwei Stellplätze, ein Pool, Grünflächen und Einfriedung des gesamten Grundstückes. Das Haus wurde renoviert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Keller und Außenbereich benötigen noch den letzten Schliff.

Käufercourtage: 3,6 %  
 Baujahr: 1969  
 Grundstück: ca. 499,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 124,00 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 5  
 Energieträger: Gas  
 HWB-Wert: 176,00 kWh/m<sup>2</sup>

☎ 050 / 1211

🏠 Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)



TOP!

# Immobilien AUS DER REGION



€ 458.000,-

KEMATEN AN DER KREMS | Objekt-Nr: RSI-23-2050

## LANDLIEBE – Einfamilienhaus mit Dorfwidmung, Garten und Garage

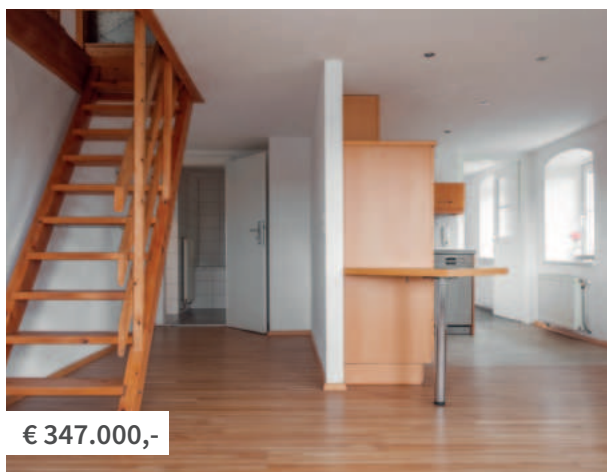
Großartiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> welche sich auf zwei Ebenen verteilt. Die Grundstücksfläche beträgt rund 783 m<sup>2</sup>. Zusätzlich bietet das Haus einen Keller mit ca. 65 m<sup>2</sup> sowie eine Garage, mehrere Außenstellplätze, Balkon, Terrasse und Garten. Es wurde in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Perfekt für Familien geeignet!

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)



Käufercourtage: 3,6 %  
Baujahr: 1984  
Grundstück: ca. 783,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 150,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Energieträger: Öl  
HWB-Wert: 90,00 kWh/m<sup>2</sup>

050 / 1211



€ 347.000,-

KEMATEN AN DER KREMS | Objekt-Nr: RSI-23-1582

## DREI IN EINEM – Zinshaus mit 3 Wohneinheiten

Fabelhaftes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 179 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 649 m<sup>2</sup>. Das Haus liegt in Hanglage. Die Wohnräume verteilen sich auf drei Einheiten, davon zwei im Erdgeschoss und eine im Ober-/Dachgeschoss. Diese Aufteilung bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)



Käufercourtage: 3,6 %  
Baujahr: 1950  
Grundstück: ca. 649,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 179,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8  
Energieträger: Öl  
HWB-Wert: 194,00 kWh/m<sup>2</sup>

050 / 1211

WEIFERSDORF/PIBERBACH | Objekt-Nr: RSI-23-2189

## AU(F) SCHIENE – Bungalow mit Garten, Terrasse und Garage

Netter Bungalow mit einer Wohnfläche von rund 102 m<sup>2</sup> und einer Wohnnutzfläche von ca. 204 m<sup>2</sup>. Das Haus steht auf einer Grundstücksfläche von 734 m<sup>2</sup>, ist vollunterkellert und bietet ebenfalls eine Garage. Zudem verfügt es über mehrere Außenstellplätze, eine Terrasse und einen Garten. Er wurde in Massivbauweise errichtet. Perfekt geeignet für Familien!

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

Käufercourtage: 3,6 %  
Baujahr: 1975  
Grundstück: ca. 734,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 102,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Energieträger: Öl  
HWB-Wert: 196,00 kWh/m<sup>2</sup>

050 / 1211



€ 249.000,-

# Der Immobilienkompass

Kennen Sie die aktuellen Immobilienpreise in Ihrer Gemeinde?



markbericht.sonnberger.at

Die kostenlose Orientierungshilfe für Wohnpreise im Bezirk Linz-Land



Neue Chancen

## WOHNMARKT 2024

Der Immobilienmarkt im oberösterreichischen Zentralraum und westlichen Mostviertel zeigt 2024 zwar eine deutliche Entspannung, aber auch erstaunliche Resilienz. Die Nachfrage an Wohnraum ist nach wie vor gegeben, allerdings verschiebt sich diese in Teilen zu Mietobjekten. Die Zeit der intensiven Preisanstiege der vergangenen Jahre ist jedenfalls vorbei und es zeigt sich in einigen Regionen eine Seitwärtsbewegung und anderen Gebieten ein Rückgang der Preise. Das ist eine gute Nachricht für Kaufinteressenten, denn geringere Preise machen den Immobilienkauf attraktiver. Auch die rückläufige Zinsentwicklung bei Fixzinsangeboten ist ein gutes Zeichen.

### Prognosen für 2024: Stimmungsaufhellung trotz Herausforderungen

Die Statistik spricht eine klare Sprache: Im Vergleich zum Jahr 2022 sind die Anzahl der Transaktionen um rund 24 % zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen hat sich um 22 % verringert. Die Kaufsummen fielen von € 5,7 Milliarden im Jahr 2022 auf € 4,44 Milliarden in Oberösterreich sowie Bezirk Amstetten konsolidiert. Gleichzeitig wächst das Angebot an Immobilien zum Kauf, während das Angebot zur Miete aufgrund des neu eingeführten Erstauftraggeberprinzips massiv rückläufig ist. Die Nachfrage nach Mietobjekten ist nach wie vor sehr gut. Dies deutet jedenfalls darauf hin, dass Käufer jetzt mehr Auswahl haben und eventuell bessere Konditionen aushandeln können. Trotz des Rückgangs in der Nachfrage ist für 2024 eine stimmungsmäßige Verbesserung am Immobilienmarkt zu erwarten. Die Talsohle scheint erreicht und wird im heurigen Jahr durchschritten. Nachfrage und Angebot werden um ca. 5 % steigen.

### Problematik der Mittelschicht bei Immobilienfinanzierung

Ein wesentlicher Faktor für die schwächere Nachfrage liegt in den Finanzierungsschwie-

rigkeiten der Mittelschicht. Viele Menschen sind durch restriktive Kreditvergaberichtlinien in ihrer Fähigkeit eingeschränkt, Immobilienkredite aufzunehmen. Dies beeinflusst die Nachfrage nach Wohnimmobilien erheblich, da die Leistbarkeit und nicht der Wunsch nach Eigentum im Vordergrund steht.

### Zunehmendes Angebot an Baugrundstücken

Interessanterweise nimmt das Angebot an Baugrundstücken leicht zu, was eine Trendwende nach Jahren des Rückgangs darstellt. Dies könnte für Bauinteressenten eine Chance sein, da die Lage weiterhin ein entscheidender Faktor für den Wert einer Immobilie bleibt.

### Regionale Unterschiede im Immobilienmarkt

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt variieren stark zwischen den verschiedenen Regionen im Bundesland. Im Städtedreieck Linz-Wels-Steyr gingen zwar die Anzahl der Transaktionen um 27 % zurück, das Transaktionsvolumen allerdings nur um rund 20 %.

Der Rückgang der Nachfrage ist in den Bezirken Umland-Bezirken am geringsten. Bei den Preisentwicklungen sieht es wie folgt aus: Linz, Linz-Land und Wels verzeichnen geringere Rückgänge als beispielsweise Schärding und Braunau.

### Mietwohnungen im Aufwind

Während der Verkaufsmarkt schwächelt, erlebt der Mietmarkt einen Boom. Besonders in zentralen Lagen steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen. Infolgedessen erhöhen sich die Mieten, mit den höchsten Steigerungen in Kärnten und der Steiermark. Dies könnte ein Signal für die Rückkehr in die Städte sein, da zentrale Lagen besonders gefragt sind.

### Neue Chancen für Käufer und Mieter

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Immobilienmarkt im Zentralraum Oberösterreich sowie dem westlichen Mostviertel 2024 ein Stück weit eine Phase der Neuorientierung erlebt. Für Käufer und Mieter ergeben sich neue Chancen, speziell in städtischen Gebieten. Es bleibt spannend zu beobachten, wie sich der Markt weiterentwickelt und welche Möglichkeiten sich daraus ergeben.



# Interview GÜNSTIGE ZEITEN



Immobilienexperte Roman Sonnberger

Die Europäische Zentralbank (EZB) in Frankfurt am Main verkündete kürzlich, dass der Leitzins bei 4,5 Prozent bestehen bleibt. Diese Entscheidung, die schon zum dritten Mal in Folge getroffen wurde, sorgt für Stabilität auf den Finanzmärkten. Besonders für Immobilienkäufer ergibt sich hieraus eine attraktive Chance, da sowohl die Immobilienpreise als auch die Kreditzinsen aktuell vergleichsweise günstig sind.

## Welche Bedeutung hat die aktuelle EZB-Zinsentscheidung für den Immobilienmarkt?

Die Entscheidung, den Leitzins bei 4,5 Prozent zu belassen, stabilisiert die Finanzmärkte und bietet Immobilienkäufern günstige Konditionen. Dies wirkt sich positiv auf Immobilienpreise und Kreditzinsen aus.

## Wie beeinflusst die Zinsentwicklung die Immobilienpreise?

Die seit Juli 2022 gestiegenen Zinsen hatten zunächst einen dämpfenden Effekt auf die Immobilienpreise. Jetzt bieten die pausierenden Zinserhöhungen eine bessere Gelegenheit für Käufer.

## Was sagen Experten über die zukünftige Zinsentwicklung?

Experten erwarten ab Ende April 2024 eine Zinswende mit mehreren Leitzinssenkungen bis Ende 2024. Das wird die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufer weiter verbessern.

## Wie attraktiv sind die aktuellen Bauzinsen für Immobilienkäufer?

Mit Fixzinsen zwischen 3,5 und 4,5 Prozent befinden wir uns auf einem besseren Niveau. Dies ermöglicht erhebliche Einsparungen bei der Finanzierung.

## Wie sollten potenzielle Käufer jetzt handeln?

Angesichts der aktuellen Bedingungen ist jetzt der ideale Zeitpunkt zum Kauf. Interessenten sollten die Gelegenheit nutzen,

bevor eine Zinswende eintritt und der Markt sich ändert.

## Wie hat sich die Zinspolitik der EZB zuletzt verändert?

Nach einer langen Phase ohne Zinserhöhungen begann die EZB im Juli 2022 mit Anpassungen, die im September 2023 zu einem Leitzins von 4,5 Prozent führten. Seitdem bleibt der Zins stabil.

## Welchen Rat geben Sie Immobilienkäufern in der aktuellen Situation?

Käufer sollten die momentanen Zinsen und Preise nutzen. Eine Beratung kann helfen, die besten Entscheidungen zu treffen und von den aktuellen Bedingungen zu profitieren.

STEYR | Objekt-Nr: RSI-24-2276

## VORSTADTIDYLLE – Ein-/Zweifamilienhaus mit Garten, Pool, Wintergarten und Garage



Klassisches Ein-/Zweifamilienhaus in Massivbauweise auf drei Ebenen mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 76 m<sup>2</sup> Keller. Steht auf einem ca. 963 m<sup>2</sup> großen Grundstück in wunderschöner ruhiger Stadtlage. Das Haus bietet eine Terrasse, Garage, Wintergarten, Pool, Gartenhaus, Einfriedung des gesamten Grundstückes und mehr. Es wurde teilweise renoviert und modernisiert.

Käufercourtage: 3,6 %  
Baujahr: 1972  
Grundstück: ca. 963,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 155,69 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 7  
Energieträger: Wärmepumpe  
HWB-Wert: 171,00 kWh/m<sup>2</sup>

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

☎ 050 / 1211



€ 395.000,-





HAID/ANSFELDEN | Objekt-Nr: RSI-23-2109



## SONNENKUSS – 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia, Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Großartige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. ca. 12 m<sup>2</sup> Loggia. Die Wohnung befindet sich im 7. Stock, ist mit Lift zu erreichen und ist süd-westlich ausgerichtet. Neben der Loggia mit traumhafter Aussicht bietet sie auch ein Kellerabteil und einen großen Tiefgaragenstellplatz. Sie ist optimal aufgeteilt und perfekt für Pärchen oder Familien geeignet.

**Käufercourtage:** 3,6 %  
**Baujahr:** 1980  
**Wohnfläche:** ca. 108,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieträger:** Fernwärme  
**HWB-Wert:** 98,70 kWh/m<sup>2</sup>

€ 219.000,-

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

050 / 1211

TRAUN | Objekt-Nr: RSI-23-2108



## DIE TRAUNERIN – Ein-/Zweifamilienhaus mit Garten, Pool, Terrasse und Wintergarten

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 311 m<sup>2</sup> und beeindruckenden 8 Zimmern steht das Haus auf einem Grundstück von 650 m<sup>2</sup>. Auf gesamt drei Etagen sind zwei Wohneinheiten mit 2 Küchen, 4 Bädern und 5 Schlafzimmern. Zusätzlich verfügt es über einen Wintergarten, Garage, große Terrasse, Garten, Pool, Balkon und vieles mehr!

**Käufercourtage:** 3,6 %  
**Baujahr:** 1964  
**Grundstück:** ca. 650,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 311,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 8  
**Energieträger:** Gas  
**HWB-Wert:** EA in Arbeit

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

050 / 1211



€ 583.000,-



€ 89.000,-

STEYR/ CHRISTKINDL | Objekt-Nr: RSI-24-2224



## BACHBLICK – 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Kellerabteil


Entzückende 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse in südlicher Ausrichtung und Bachblick. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Ein Kellerabteil ist dabei. Allgemeine Räumlichkeiten: Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum, allgemeine Grünflächen, Allgemeinparkplätze auf Eigengrund. Perfekt für Starter und Pärchen geeignet!

**Käufercourtage:** 3,6 %  
**Baujahr:** 1971  
**Wohnfläche:** ca. 54,45 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieträger:** Öl  
**HWB-Wert:** 179,50 kWh/m<sup>2</sup>

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

050 / 1211

STEYR | Objekt-Nr: RSI-23-2154



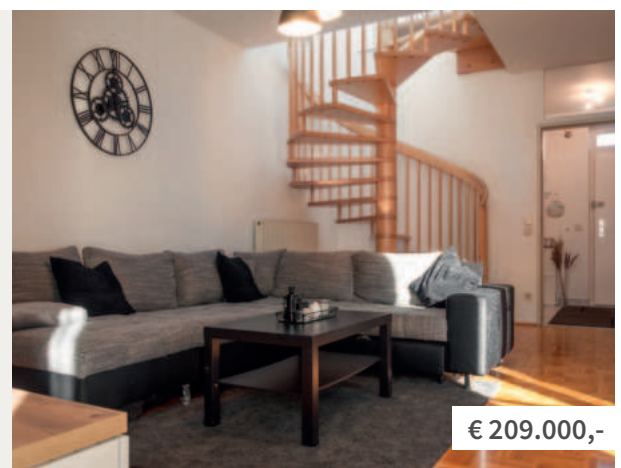
## STADTBlick – 2-Zimmer Maisonettewohnung mit Loggia, Terrasse und Tiefgaragenstellplatz

Fabelhafte Maisonettewohnung mit zwei Zimmern und ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier leben Sie auf zwei Ebenen, welche durch eine stilvolle Wendeltreppe miteinander verbunden sind. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil sind dabei. Die Wohnung verfügt über eine Loggia und eine Terrasse mit erstaunlichem Ausblick. Perfekt als Starter-, Single- oder Pärchenwohnung!

**Käufercourtage:** 3,6 %  
**Baujahr:** 1995  
**Wohnfläche:** ca. 72,16 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieträger:** Gas  
**HWB-Wert:** 111,50 kWh/m<sup>2</sup>

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

050 / 1211



€ 209.000,-

# Immobilien AUS DER REGION



€ 297.000,-

NAARN | Objekt-Nr: RSI-23-2167

## RAUMWUNDER MIT GRÜNBLICK – Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Balkon und großem Grund



Modernisiertes Ein-/Zweifamilienhaus in Massivbauweise. Dieses Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.033 m<sup>2</sup>. Zusätzlich verfügt es über eine Doppelgarage, mehrere Außenstellplätze, Garten, Terrasse, Balkon, Keller und vieles mehr. Das Haus befindet sich in einem modernisierten Zustand zum sofortigen Bezug und ist perfekt für naturliebende Familien geeignet!

Käufercourtage: 3,6 %  
 Baujahr: 1968  
 Grundstück: ca. 1.033,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 220,00 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 8  
 Energieträger: Öl  
 HWB-Wert: 157,60 kWh/m<sup>2</sup>

☎ 050 / 1211

🏠 Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)



ASTEN | Objekt-Nr: RSI-23-2168

## WEITBLICK – 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Loggia

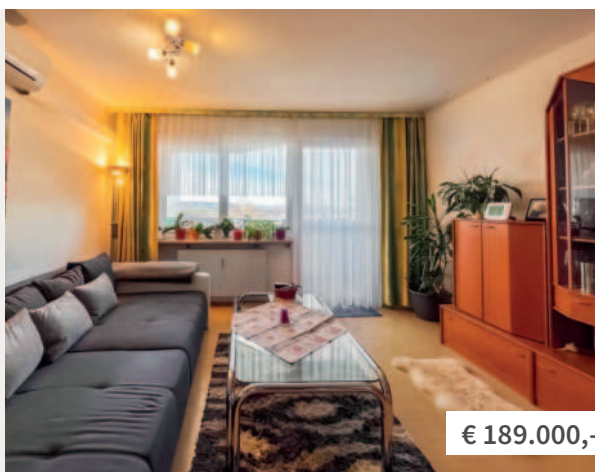


Freundliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 84,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 7 m<sup>2</sup> Loggia mit traumhaftem Ausblick. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock eines gepflegten Gebäudes und ist mit Lift erreichbar. Ein Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> und ein Tiefgaragenstellplatz sind der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung eignet sich perfekt als Starter-, Pärchen- oder Familienwohnung!

Käufercourtage: 3,6 %  
 Baujahr: 1985  
 Wohnfläche: ca. 84,30 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 3  
 Energieträger: Fernwärme  
 HWB-Wert: 43,00 kWh/m<sup>2</sup>

🏠 Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

☎ 050 / 1211



€ 189.000,-



auf Anfrage

ENNS | Objekt-Nr: RSI-24-2443

## ALL IN – Wohn- und Geschäftshaus mit großzügiger Gewerbefläche und 3 Wohnungen zu mieten!



Wohn- und Geschäftshaus auf drei Ebenen mit einer Gesamtfläche von über 1.000 m<sup>2</sup>. Das Haus ist vollunterkellert und beinhaltet drei Wohnungen im Obergeschoss: Zwei mit ca. 65 m<sup>2</sup> und eine weitere mit ca. 39 m<sup>2</sup>. Es bietet außerdem großzügige Geschäftsflächen, mehrere Garagen sowie Außenstellplätze. Somit ermöglicht diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Mietcourtage: 3 BMM  
 Baujahr: 1984  
 Wohnfläche: ca. 192,00 m<sup>2</sup>  
 Gewerbefläche: ca. 417,00 m<sup>2</sup>  
 Energieträger: Öl  
 HWB-Wert: 130,00 kWh/m<sup>2</sup>

☎ 050 / 1211

🏠 Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)



# ... wenn der Opa mit der Oma...

Wie Sie Ihre Immobilie optimal anpassen und aufrüsten können!



Ratgeber  
kostenlos  
anfordern



ratgeber.sonnberger.at

## Verwurzelt und verbunden mit dem Heimatbundesland **WOHNEN IM ALTER**

Im Zentralraum Oberösterreich und Mostviertel verbringen die Menschen ihren Lebensabend am liebsten in ihrer vertrauten Umgebung. Dabei spielt die Verbundenheit zum eigenen Bundesland eine wichtige Rolle. In diesem Artikel erfahren Sie, warum immer mehr Menschen in ihrem Heimatbundesland bleiben möchten und wie sich dieser Trend auf den Immobilienmarkt auswirkt.

### Die Bedeutung der Heimat

Das Gefühl der Verbundenheit zur Heimat ist tief verwurzelt. Viele Menschen haben hier ihre Wurzeln, ihre Familie und ihre sozialen Netzwerke. Gerade im Alter wird die Bedeutung des familiären Umfelds und der gewohnten Umgebung noch stärker. Das eigene Bundesland bietet oft die ideale Basis für ein erfülltes Leben im Alter.

### Vertraute Umgebung und soziale Bindungen

Ein wichtiger Faktor, der ältere Menschen dazu motiviert, in ihrem Heimatort zu bleiben, sind die vertraute Umgebung und die bestehenden sozialen Bindungen. Hier kennen sie die Nachbarn, die örtlichen Gegebenheiten und haben ein gewachsenes soziales Netzwerk. Dies trägt maßgeblich zur Lebensqualität im Alter bei.

### Die Rolle des Immobilienmarktes

Der Trend, im eigenen Umfeld zu bleiben, wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus. Immer mehr Immobilieneigentümer entscheiden sich dafür, ihre Immobilie nicht zu verkaufen, sondern sie als langfristige Investition zu behalten. Dies führt zu einer erhöhten Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und barrierefreien Häusern.

### Immobilien für das Alter anpassen

Für Immobilieneigentümer, die im Alter in ihrer vertrauten Umgebung bleiben möchten, ist es oft sinnvoll, ihre Immobilie entsprechend anzupassen. Dies kann den Umbau zu einer barrierefreien Wohnung, die Schaffung eines Seniorenzimmers oder die Integration von Hilfsmitteln wie Treppenliften und Haltegriffen umfassen. Diese Maßnahmen ermöglichen es älteren Menschen, länger in ihren eigenen vier Wänden zu bleiben und ihre Unabhängigkeit zu bewahren.

### Beratung vom Experten

Wenn Sie als Immobilieneigentümer in Österreich darüber nachdenken, Ihre Immobilie für das Alter anzupassen oder wenn Sie auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie sind, die Ihren Bedürfnissen im Alter entspricht, ist die Beratung eines Experten unerlässlich. Ein Immobilienmakler mit Erfahrung im Bereich barrierefreies Wohnen kann Ihnen helfen, die richtige Entscheidung zu treffen und die passende Immobilie zu finden.

### Fazit

Die Treue zum eigenen Bundesland und die Verbundenheit zur vertrauten Umgebung spielen eine immer größere Rolle, wenn

es um das Wohnen im Alter geht. Der Immobilienmarkt in Österreich reagiert auf diesen Trend, indem er vermehrt barrierefreie Wohnungen und Häuser anbietet. Immobilieneigentümer sollten überlegen, ihre Immobilien entsprechend anzupassen, um im Alter ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Die Beratung eines erfahrenen Immobilienmaklers kann hierbei von großem Nutzen sein.

## Der Klügere liest nach

Unsere Ratgeber bieten zahlreiche Informationen zu einer Vielzahl von Themen aus der Immobilienwelt.



ratgeber.sonnberger.at



# Immobilien AUS DER REGION



€ 214.000,-

LINZ/INNERE STADT | Objekt-Nr: RSI-23-1289

## START UP – 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerabteile

Zentrale 2-Zimmer Eigentumswohnung mit rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche in bester Stadtlage. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Wohngebäudes und ist östlich ausgerichtet. Sie bietet einen netten ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon. Zwei praktische Kellerabteile sind der Wohnung ebenso zugeordnet. Sie ist optimal geeignet für Starter, Singles oder Pärchen.

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

Käufercourtage: 3,6 %  
Baujahr: 1959  
Wohnfläche: ca. 71,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Energieträger: Fernwärme  
HWB-Wert: 127,00 kWh/m<sup>2</sup>

☎ 050 / 1211



LINZ/KLEINMÜNCHEN | Objekt-Nr: RSI-22-1126

## NEW LIFE – 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Wintergarten und Kellerabteil

Komfortable 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie 7,60 m<sup>2</sup> Wintergarten in östlicher Ausrichtung. Sie befindet sich im 3. OG und ist mit Lift erreichbar und. Ein Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup> ist dabei. Ausreichend Bewohnerparkplätze sind im Eigentum der Liegenschaft. Allgemeinflächen: Fahrrad-, Wasch- und Trockenräume, Spielplatz und Grünflächen im Hof.

Käufercourtage: 3,6 %  
Baujahr: 1987  
Wohnfläche: ca. 75,37 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Energieträger: Fernwärme  
HWB-Wert: 43,00 kWh/m<sup>2</sup>

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

☎ 050 / 1211



€ 178.000,-



€ 249.000,-

LINZ/NEUE WELT | Objekt-Nr: RSI-23-2194

## STADTPANORAMA – 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia, Wintergarten und Garage

Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. ca. 14 m<sup>2</sup> Loggia und ca. 12 m<sup>2</sup> Wintergarten im vierten und letzten Stock des Gebäudes mit Lift. Der Wohnung sind ein Kellerabteil und ein Garagenparkplatz zugeordnet. Die Wohnung ist südlich und hofseitig ausgerichtet. Ideal als Pärchen- oder Familienwohnung geeignet!

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

Käufercourtage: 3,6 %  
Baujahr: 1963  
Wohnfläche: ca. 124,45 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Energieträger: Fernwärme  
HWB-Wert: 108,00 kWh/m<sup>2</sup>

☎ 050 / 1211



LINZ | Objekt-Nr: RSI-24-2441

## PERFECT FIT – 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Garagenstellplatz und Kellerabteil

Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt zusätzlich über einen einladenden ca. 5 m<sup>2</sup> Balkon. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Gebäudes. Ein Garagenstellplatz und ein Kellerabteil mit rund 6 m<sup>2</sup> sind dabei. Gemeinschaftsanlagen: Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum, Mülltonnenraum.

Käufercourtage: 3,6 %  
Baujahr: 2000  
Wohnfläche: ca. 70,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Energieträger: Fernwärme  
HWB-Wert: EA in Arbeit

Mehr Infos unter [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)

☎ 050 / 1211



€ 233.000,-



Rasch. Sicher. Zum besten Preis.

# VERKAUFT!



VERKAUFT

Wohn-Symphonie / Herzograd



VERKAUFT

La Galeria / Traun



VERKAUFT

Hellmonsgrün / Urfahr-Umgebung



VERKAUFT

Familienparadies / Altenberg bei Linz



VERKAUFT

Leistbares Familienglück / Lambach



VERKAUFT

Dornröschen / Gafenz



VERKAUFT

Familienraum / St. Marien



VERKAUFT

Gartenglück / St. Valentin



Hier ist Platz für Ihre Immobilie



3,2,1...  
VERKAUFT

## Sonnberger Immobilien

Immobilienverkauf kann so einfach sein.



Wir sind für Sie da  
UND FÜR IHRE IMMOBILIEN

*Spar dir den Ärger*  
geh gleich zum Sonnberger!



Wir verkaufen Ihre Immobilie  
**Rasch. Sicher. Zum besten Preis.**



„ZAHN ZIEHEN?  
MACH ICH SELBER.“

Sicher?

## IMMOBILIENVERKAUF OHNE MAKLER!?

**Tu dir das nicht an.**

Spar dir den Ärger,  
geh gleich zum Sonnberger!



[www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)



ITH Sonnberger GmbH  
Dörfling 2, 4484 Kronstorf

@ [office@sonnberger.at](mailto:office@sonnberger.at)

☎ 050-1211

🖱 [www.sonnberger.at](http://www.sonnberger.at)