



Eigentum 2025

Traum oder Illusion?

Smart vorsorgen
Immobilienverkauf mit Wohnrecht

News

Markt

Wohnen

Top-Objekte

Gewinnspiel

Service

Wohnglück neu gedacht

So zufrieden wohnen die
Österreicher:innen



Mehr Infos
in unserem
Podcast

Raiffeisen
Eigentum Wohnung



Raiffeisen
Vorsorge Wohnung



Attraktive Renditen. Steigende Nachfrage. Sicheres Investment.

Noch nie war es so attraktiv, in eine Vorsorgewohnung zu investieren wie jetzt. Die Mieten sind in den letzten Monaten deutlich gestiegen, was auch die **Renditen spürbar erhöht** hat. Fertiggestellte Projekte zeichnen sich durch ein besonders gutes Preis-/Leistungsverhältnis aus und bieten damit größtmögliche **Sicherheit für Anleger: innen**. Zusätzlich machen **steuerliche Vorteile**, wie etwa die Absetzbarkeit von Finanzierungszinsen, diese Form des Investments zur idealen Pensionsvorsorge.

Wie zuletzt auch im ORF berichtet, steigen die Preise für Eigentumswohnungen bereits wieder. Grund dafür ist die stabile Nachfrage bei gleichzeitig sinkendem Angebot: Nach zwei Jahren schwieriger Marktbedingungen – bedingt unter anderem durch die KIM-Verordnung und Diskussionen über mögliche Mietpreisminderungen – kommen derzeit deutlich weniger Neubauprojekte auf den Markt. Das führt dazu, dass bestehende Projekte im Wert gewinnen und für Anleger: innen besonders interessant sind.

Eine Vorsorgewohnung bietet **grundbücherliche Sicherheit** in Verbindung mit der eigenen Immobilie und schafft damit verlässliche Zusatzeinnahmen bei minimalem Risiko. Wer sich für ein „**Rundum-sorglos-Paket**“ mit Vermietungsservice und Mietenpool entscheidet, profitiert zudem von maximaler Bequemlichkeit und Stabilität.

KORNEUM – Investieren mit Weitblick

Mit dem **KORNEUM** entsteht in der Rosalia Czech-Gasse 10-12, Kwizdastraße 15-17 und Hovengasse 21-23 in 2100 Korneuburg ein modernes Wohnensemble mit **135 Eigentumswohnungen** von 1 bis 5 Zimmern (40–112 m²) sowie einer **stilvollen Villa**. Jede Einheit überzeugt mit durchdachten Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen und privaten Freiflächen – ob **Balkon, Terrasse, Loggia oder Garten**.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegen das Stadtzentrum und der Bahnhof Korneuburg, von wo aus man den Wiener Stephansplatz in 34 Minuten erreicht. Ein attraktives Umfeld mit Gastronomie, Schulen, Freizeitflächen und medizinischer Versorgung sowie die Nähe zum Bisamberg und der Donaulände macht den Standort besonders lebenswert.

Das Projekt steht für Nachhaltigkeit und langfristigen Werterhalt: Fernwärme, die Vorbereitung für Photovoltaik-Anlagen und E-Ladestationen sowie ein angestrebtes klima.aktiv-Zertifikat unterstreichen den zukunftsorientierten Anspruch. Hochwertige Materialien wie Eichenparkett, 3-fach-verglaste Fenster und moderne Markenküchen mit Miele-Geräten runden die Ausstattung ab.

Für Anleger: innen bedeutet das: ein stabiles, wertbeständiges Investment in einer Region mit hoher Nachfrage – und damit eine Vorsorgewohnung, die heute begeistert und morgen Ertrag bringt.



Ab Seite 30 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

raiffeisen immobilien 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: Lisa Sacher
Redaktionsteam: Stefanie Aigner,
Christina Bangerl, Kristin Crocetti,
Anita Königer, Petra Malle, Ursula
Rischanek, Michaela Stefan-Friedl
Kontakt & Anzeigen: Catharina Rötzer
(verlag@raiffeisenmedia.at)



PRINTED IN
AUSTRIA

6

News

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

10

Wohneigentum im Wandel

Warum der Traum vom Eigenheim herausfordernder geworden ist – und wie sich durch veränderte Marktbedingungen neue Möglichkeiten für Anleger:innen und Käufer:innen ergeben.

14

Maklerservice & Bewertung

Was ist drinnen in meiner Immobilie? Raiffeisen Immobilien stellt mit der Immoanalyse einen neuen Wegweiser durch den Immo-Dschungel zur Verfügung.

16

Glücklich wohnen 2025

Eine aktuelle Gallup-Umfrage im Auftrag von Raiffeisen Immobilien zeigt, wie zufrieden Österreicher:innen mit ihrer Wohnsituation sind – und warum das Einfamilienhaus im Grünen weiterhin als Traumimmobilie gilt.

20

Investmentimmobilien

Warum Sicherheit, Vorsorge und neue Modelle vor allem für die Generation 50+ entscheidende Faktoren beim Immobilienkauf und -verkauf sind.

27

Ihre Makler:innen

Rund 300 Mitarbeiter:innen arbeiten an 89 Standorten österreichweit für Sie. In den Serien Lieblingssimmobilie und Makleralltag lernen Sie diesmal Kolleg:innen aus dem Burgenland und Tirol kennen.

50

Service

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

64

Frische Vielfalt im Winter

Welche robusten Gemüsesorten auch im Winter gedeihen und wie sie angebaut werden können.

66

Kontakt

Raiffeisen Immobilien Österreich; Kontakte und Standorte: ein Überblick.



RAIFFEISEN WOHNUNGS-
UND EIGENHEIMVERSICHERUNG

DAS ZUHAUSE RUNDUM ABSICHERN.

WIR MACHT'S MÖGLICH.

100%
GROBE FAHR-
LÄSSIGKEIT
INKLUDIERT!

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

Jetzt Wohntraum realisieren

Ein breites Angebot wieder günstigerer Objekte steht zur Auswahl.

BESTER ARBEITGEBER

Die Österreichische Gesellschaft für Verbraucherstudien (ÖGSV) und Great Jobs haben die Attraktivität von Arbeitgebern in Österreich untersucht. Insgesamt wurden 320.000 Bewertungen zu über 923 großen Arbeitgebern aus 40 Branchen erhoben. Raiffeisen Immobilien wurde in der Branche „Immobilienmakler und Immobilienverwalter“ als eines von 8 Unternehmen als „Bester Arbeitgeber“ ausgezeichnet. Raiffeisen Immobilien erzielte auch in den Kategorien Höchste Attraktivität, Bestes Image und Bester Arbeitgeber für Young Professionals Höchstnoten.



Am Immobilienmarkt ist die Talsohle durchschritten. Nach den Herausforderungen durch steigende Baukosten, sinkende Baugenehmigungen und steigende Zinsen zeigt sich Licht am Ende des Tunnels. Ein stabilisierter Markt, mehr Flexibilität bei den Kreditvorgaben und rückläufige Zinsen schaffen ein Umfeld, das vor allem für Käufer:innen neue Möglichkeiten eröffnet. Denn in vielen (wenn auch nicht allen) Regionen Österreichs waren im Vorjahr bei gebrauchten Immobilien Preisrückgänge zu verzeichnen. Im Verein mit der erstarkten Kaufkraft durch gute Lohnabschlüsse sind gebrauchte Immobilien somit wieder leistbarer geworden. Hinzu kommt ein gestiegenes Angebot an gebrauchten Häusern und Wohnungen. Auch am Neubausektor tut sich etwas, es kommen wieder Projekte auf den Markt. Die Entwicklung ist hier noch verhalten, zeigt aber aufgrund leicht rückläufiger Baukosten wieder Tendenzen nach oben.

Allen Menschen, die auf der Suche nach einem Eigenheim sind, raten wir daher, die Gunst der Stunde zu nutzen und sich ihren Traum jetzt zu erfüllen. Wir von Raiffeisen Immobilien stehen gemeinsam mit unseren Kolleg:innen von den Raiffeisenbanken bereit, um unsere Kund:innen bei der Realisierung ihrer Wohnträume bestmöglich zu unterstützen.

Immobilienbesitzer:innen, die einen Verkauf überlegen, treibt natürlich gerade jetzt die Frage um, wie es mit den Preisen weitergeht. Für sie bieten wir mit unserem neuen Service ImmoAnalyse ein Tool, das Entscheidungssicherheit schafft. In nur fünf Werktagen erhalten sie eine strukturierte Marktanalyse inkl. Preiseinschätzung. Zum günstigen Fixpreis, unabhängig von einem Maklerauftrag. Auch Immobiliensuchenden bringt die ImmoAnalyse Klarheit über den Wert eines Objektes. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 15.

Herzlichst
Peter Weinberger & Peter Mayr

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



PHILIPP SCHUSTER



Andreas Zach

DER KUNSTLADEN



Gertrud Hofer

REAL-TREUHAND IMMOB. VERTR. GMBH

AKTUELLES

NIEDERÖSTERREICH

Verstärkung im Weinviertel

Andreas Zach (51) ist neuer Immobilienmakler bei Raiffeisen Immobilien im Weinviertel und verstärkt somit das Team in Ostösterreich. Der Vertriebsexperte aus Peldendorf bringt umfangreiche Handels- und Führungserfahrung mit, u. a. als langjähriger Standortleiter bei Kika. Mit seinen guten Kontakten und seinem Gespür für Verkauf will Zach das Wachstum der Niederlassung in Wolkersdorf weiter vorantreiben.

25 Jahre im Dienst: Wir gratulieren!

Unsere Geschäftsführerin Frau Mag. Gertrud Hofer feierte am 1. April ihr 25-jähriges Dienstjubiläum bei Real-Treuhand Immobilien. Als erfahrene Liegenschaftsbewerterin prägt sie seit vielen Jahren unser Unternehmen mit Fachkompetenz und Engagement. Herzlichen Glückwunsch und vielen Dank für Ihren Einsatz!



v.l.n.r. GF Peter Mayr, Hanna Kübler, GF Thomas Treffner

RAIFFEISEN IMMOBILIEN SALZBURG

SALZBURG

Erfolgreicher Lehrabschluss in Salzburg

Wir gratulieren Hanna herzlich zu ihrem erfolgreichen Abschluss der Lehre zur Immobilienkauffrau mit gutem Erfolg. Künftig wird sie das Team am Standort Pongau tatkräftig unterstützen und ihr Wissen in die Praxis einbringen.

STEIERMARK

Neue Kolleg:innen bei Raiffeisen-Immobilien Steiermark

Gute Nachrichten gibt es aus der Steiermark. Gleich vier neue Kolleg:innen starten im Team von Raiffeisen-Immobilien und werden „frischen Wind“ in das Immobiliengeschäft bringen. Hintergrund ist die strategische Zielsetzung, dass landesweit möglichst alle Raiffeisenbanken auf ein perfektes und verlässliches Service in der Beratung und Betreuung ihrer Kund:innen zugreifen können. Zudem wachsen die Anforderungen der Raiffeisenbanken im Bereich verlässlicher und marktkonformer Liegenschaftsbewertung. Raiffeisen-Immobilien Steiermark kann diesem Anspruch gerecht werden und freut sich auf die Arbeit der neuen Kolleg:innen. Mit **Doris Sulzer-Schlemmer** konnten wir eine bereits erfahrene Maklerkollegin gewinnen und freuen uns auf ihren Einsatz in der Süd-Oststeiermark. Perfekte Bankerfahrung bringt unser neuer Kollege **Michael Rath** mit. Seine beruflichen Erfahrungen im Raiffeisensektor garantieren eine erfolgreiche Laufbahn als Immobilienmakler. Mit **Philipp Stuhlpfarrer** konnten wir einen angehenden Betriebswirt als Assistenz für die Liegenschaftsbewertung engagieren. Während seiner Studienzeit unterstützt er auf Basis einer Teilzeitbeschäftigung das Team der Liegenschaftsbewerter. Genau für diesen Bereich konnten wir auch einen voll ausgebildeten Liegenschaftsbewerter in unser Team holen: **Johannes Schelch** startet demnächst und wird uns am Standort in Graz verstärken. Allen „Neuen“ ein herzliches Willkommen bei Raiffeisen-Immobilien mit den besten Wünschen für einen erfolgreichen Start!



Doris Sulzer-Schlemmer

RAIFFEISEN-IMMOBILIEN STMK



Michael Rath

RAIFFEISEN-IMMOBILIEN STMK



Philipp Stuhlpfarrer

RAIFFEISEN-IMMOBILIEN STMK



Johannes Schelch

RAIFFEISEN-IMMOBILIEN STMK

JUBILÄUM

Wir feiern 10 Jahre raiffeisen-immobilien.at

Im September 2015 ging die gemeinsame Raiffeisen Immobilien Plattform online – als erstes großes Projekt der damals neu gegründeten Arbeitsgemeinschaft Raiffeisen Immobilien Österreich. Heute feiern wir ein besonderes Jubiläum, unsere gemeinsame Webseite wird 10 Jahre alt.

Was damals mit einer simplen ersten Version begann, ist heute ein digitales Ökosystem, das Interessent:innen, Abgeber:innen und Makler:innen miteinander vernetzt und täglich Tausende Besucher:innen begleitet.

Die Webseite war mehr als nur ein technisches Projekt. Sie war ein Symbol für Zusammenarbeit – ein sichtbares Zeichen, dass Raiffeisen Immobilien österreichweit unter einem Dach auftritt. In den vergangenen zehn Jahren hat sie sich von einer klassischen Infoseite zu einem leistungsfähigen Content Management System mit integriertem Kundenportal entwickelt.

Heute finden Nutzer:innen hier nicht nur rund 4000 Immobilienangebote aus ganz Österreich, sondern auch Services wie Marktberichte, Bewertungstools und fundiertes Fachwissen – ein echter Mehrwert für alle, die sich rund um Immobilien informieren wollen.

Was viele nicht wissen: Hinter raiffeisen-immobilien.at steckt echte Pionierarbeit. Gemeinsam mit der Immonow Services GmbH – unserer Tochter für Digitalisierung und Softwareentwicklung – wird die Plattform stetig weiterentwickelt. Dort tüfteln Entwickler:innen, Designer:innen und Marktexpert:innen Seite an Seite, um die Plattform noch smarter und nutzerfreundlicher zu machen. Ob neue Features für Makler:innen, innovative Bewertungs-Tools wie Valeri oder Schnittstellen für den täglichen Ar-

beitsablauf – all das entsteht direkt innerhalb der Raiffeisen Immobilien Gruppe. Das ermöglicht uns, maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln, die genau auf die Bedürfnisse unserer Kund:innen eingehen.

Heute ist die Webseite bereits in der dritten Version verfügbar – modern, benutzerfreundlich und auf die Zukunft ausgelegt. Nur noch wenig erinnert an die ursprüngliche Variante. Doch eines ist gleichgeblieben: **unser Anspruch, Immobilienvermittlung in Österreich digital, transparent und kundennah zu gestalten.**

Wir sagen Danke an alle, die diese Reise möglich gemacht haben – unsere Mitarbeiter:innen, unsere Partner und natürlich unsere Kund:innen. Auf die nächsten 10 Jahre voller Innovation, Zusammenarbeit und Immobilienleidenschaft!

*Ing. Samuel Krivic, MSc (Prokurist
Immonow Services GmbH)*



<https://www.raiffeisen-immobilien.at/de>



• **Visits/Monat (Zugriffe) auf die Seite:**
114.000; Zugriffe auf die Unterseite der Immobiliensuche (<https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/immobilien>): 90.489
• **Durchschnittliche Aufenthaltsdauer:**
3 Minuten 36 Sekunden

Open House:

Projekt „Sinfonie“

Das neue Luxus-Wohnbauprojekt am Neufelder See konnte am 13. und 14. Juni erstmals besichtigt werden. Exquisiten Wohnkomfort mit direktem Zugang zum Neufelder See genießt man im Wohnbauprojekt „Sinfonie“. Vor Ort konnten Interessierte die exklusiven Apartments besichtigen, Eindrücke sammeln und sich individuell beraten lassen.



Wohnen direkt am Neufelder See

RAIFFEISEN IMMOBILIEN BURGENLAND

SBG Standort

„Pinzgau Mitte“ eröffnet in Maishofen

Am 8. Mai 2025 wurde in der Raiffeisen-Bankstelle Maishofen das neue Immobilienbüro „Pinzgau Mitte“ feierlich in Betrieb genommen. Die Raiffeisenbanken Pinzgau Mitte, Hohe Tauern sowie die RVS-Filiale Zell am See bündeln damit ihre Immobilienkompetenz an einem zentralen Standort.



v.l.n.r. Johann Riedlsperger, Sandra Bräuer, Susanne Landerer, Suzana Radovanovic und Peter Mayr

RAIFFEISEN IMMOBILIEN SALZBURG

NACHHALTIGE PROJEKTE

Jetzt vormerken lassen!



RAIFFEISENBANK RHEINTAL

*Innovative Holzbauweise
beim neuen Wohnbauprojekt
in Lustenau*

Wien

Exklusives Wohnen im Quartier Starhemberg

Im Herzen von Wien-Wieden entsteht mit dem Quartier Starhemberg ein einzigartiges Wohnprojekt, das Geschichte und Moderne verbindet. Ob elegante Altbauwohnungen mit hohen Decken und Terrassen, charmante Gartenwohnungen mit privatem Grünbereich, moderne City-Apartments ab 35 m² oder großzügige Lofts und luxuriöse Penthousewohnungen mit Fernblick – hier findet sich Raum für höchste Wohnansprüche. Die hochwertige Ausstattung, großzügige Außenflächen, Tiefgarage und die perfekte Lage verbinden außerdem urbanes Flair mit zeitgemäßem Komfort.



RAIFFEISEN IMMOBILIEN VERMITTLUNG

Oberösterreich

Freistadt | Wohnen im fontana VERDE

fontana VERDE punktet mit seinem ländlichen Flair und der angenehmen Landschaft unmittelbar an der Altstadt von Freistadt gelegen. Hier entstehen 34 Eigentumswohnungen zwischen 51 m² und 105 m²; jede Wohnung verfügt über eine Außenfläche; Tiefgaragenplätze können erworben werden. Die Fertigstellung ist für Sommer 2026 geplant.



REAL-TREUHAND IMMOBILIEN VERTRIEBS GMBH

Vorarlberg

Erstbezug in Lustenau | Wohnen mit Weitblick

In der Bahnhofstraße 6 ist ein neues Wohnjuwel mit 26 hochwertigen Mietwohnungen auf 7 Stockwerken und zusätzlichen vorhandenen Gewerbeflächen entstanden. Das Projekt überzeugt durch seine moderne Architektur mit innovativer Holzbauweise, nachhaltiger Ausstattung und großzügigem Wohnkomfort. Die Mieter erwarten exklusive 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit hochwertiger Miele-Küche, Parkett, Fußbodenheizung und Tiefgarage. Ein zusätzliches Highlight bietet die exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Blick auf die Schweizer Berge. Dank Top-Lage und Ausstattung steht einem sofortigen Einzug nichts im Weg.



Großzügige Außenflächen und begrünte Innenanlage im Quartier Starhemberg



150 Neubauwohnungen in Wien-Simmering

WIEN | Rosengarten – Ihr neues Zuhause in Simmering

In ruhiger Lage des 11. Bezirks in der Lichnowskygasse 26 entsteht ein modernes Neubauprojekt, welches mit dem ÖGNI-Siegel zertifiziert wurde. Rund 150 Wohnungen mit Wohneinheiten von 2 bis 4 Zimmern sind ideal für alle Bedürfnisse, egal ob für Paare oder Familien. Ein Kinderspielplatz im Innenhof, Tiefgarage mit E-Mobilitätsvorbereitung sowie durchdachte Allgemeinflächen sorgen für hohen Alltagskomfort. Auch eine hervorragende öffentliche Anbindung ist gegeben und bietet eine schnelle Erreichbarkeit.



8 moderne Dachgeschosswohnungen in Wien-Margarten

WIEN | Dachgeschossraum im 5. Bezirk

Im beliebten Margareten findet sich ein hochwertiger Dachgeschossausbau mit 4 Wohnungen, 1–3 Zimmern, Wohnfläche zwischen 40 m² und 75 m², großzügigen Freiflächen und viel Licht. Die stilvoll ausgestatteten Wohnungen punkten mit moderner Architektur, effizienter Raumaufteilung, Fußbodenheizung und einer großzügigen Terrasse. Top-Infrastruktur direkt vor der Tür rundet das Gesamtpaket ab.



Ländlicher Charme und trotzdem stadtnahe in Freistadt

Alle Infos auf raiffeisen-immobilien.at/projekte



Der Traum vom Eigenheim

Eigentum – zwischen Traum und Realität

Warum der Weg ins Eigenheim schwieriger geworden ist, aber sich dennoch neue Chancen finden lassen.

Der Traum vom Eigenheim ist in Österreich nach wie vor stark verankert. Für viele ist Wohneigentum mit den Faktoren Sicherheit, Freiheit und finanzieller Unabhängigkeit verbunden. Doch seit der sogenannten „Zeitenwende“ 2022 ist dieser Traum für viele schwieriger zu realisieren. Die gestiegenen Zinsen, strengere Kreditvergabestandards und ein stagnierender Eigentumsmarkt stehen einer anhaltend hohen Wohnraumnachfrage gegenüber und beeinflussen somit auch den Immobilienmarkt.

DER DRUCK AUF DEN MIETMARKT WÄCHST

Ein zentraler Effekt der Marktwende ist die rückläufige Umzugsmobilität. Früher zogen viele Haushalte aus Mietwohnungen in Eigentum – und machten so Mietwohnungen für neue Interessenten frei. Diese Bewegung ist ins Stocken geraten. Laut Marktbeobachtungen von Raiffeisen Research ist die Zahl der Eigentumserwerber seit dem dritten Quartal 2022 im Vergleich zur Vorperiode um rund 35 % zurückgegangen. Das bedeutet: Während zwischen 2015 und Mitte 2022 pro Quartal noch rund 5.500 Haushalte zu Eigentümern wurden, sind es seither nur noch etwa 3.600.

Gleichzeitig hat die Nachfrage nach Mietwohnungen nicht abgenommen – im Gegenteil. Bevölkerungswachstum, innerösterreichische Wanderungsbewegungen und Unsicherheiten am Kapitalmarkt sorgen für zusätzlichen Andrang. Gerade in städtischen Ballungsräumen hat sich das Kräfteverhältnis weiter in Richtung Miete verschoben.

EIGENTUM ALS EINE ZUNEHMEND STRATEGISCHE ENTSCHEIDUNG

Dabei ist das Interesse am Eigentum nicht verschwunden. Vielmehr hat sich das Investitionsverhalten verändert: Statt spontaner Käufe dominieren heute langfristige Überlegungen, solide Finanzierungen und ein bewusster Umgang mit Risiko. Eigentum wird zunehmend als strategischer Baustein in der privaten Vermögensbildung gesehen – und weniger als kurzfristige Entscheidung.

„Gerade in bewegten Zeiten zeigt sich, wie sehr Menschen auf Substanzwerte vertrauen“, erklärt Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger, Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich. „Wir erleben aktuell eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Anlageneigentum – vor allem, weil viele erkennen: Es ist wieder eine gute Zeit, als Privatperson in Immobilien zu investieren. Durch die starke Miet-Nachfrage sind die Objekte gut vermietbar und erzielen stabile Renditen.“

Eine aktuelle Umfrage* im Auftrag von Raiffeisen Immobilien unterstreicht diesen Trend:

- 52 % der Befragten nennen Sicherheit als Hauptmotiv für ein Investment in Immobilien.
 - 46 % sehen in der langfristigen Wertentwicklung ein wichtiges Kriterium.
 - 43 % möchten durch Eigentum ihren Kapitalwert erhalten bzw. absichern.
- Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten gewinnt diese Stabilität an Bedeutung – auch im Vergleich zu volatileren Anlageformen.

„Wohneigentum ist eine zentrale Säule privater Vermögensbildung und Alters-



PHILIPP SCHUSTER

„Gerade in bewegten Zeiten zeigt sich, wie sehr Menschen auf Substanzwerte vertrauen.“

PETER WEINBERGER
Sprecher Raiffeisen Immobilien Österreich

vorsorge“, betont denn auch Prok. Peter Mayr, Sprecher von Raiffeisen Immobilien. „Frühzeitiger Erwerb von Eigentum schützt vor Mietsteigerungen und Unsicherheiten im Alter – die aktuellen Entwicklungen eröffnen jetzt neue Chancen für Kaufinteressierte.“

MARKTENTWICKLUNG ÖFFNET NEUE FENSTER

Parallel zu den veränderten Finanzierungsbedingungen zeigt sich eine gewisse Stabilisierung bei den Preisen. Nach Jahren dynamischen Wachstums ist in vielen Regionen eine Preiskorrektur erfolgt, die nun zum Stillstand gekommen ist. Die jüngste Leitzinssenkung durch die Europäische Zentralbank und die Aussicht auf weitere moderate Zinsschritte verbessern zusätzlich die Rahmenbedingungen für Kreditnehmer:innen.

Hinzu kommen höhere Realeinkommen durch kräftige Lohnabschlüsse der letzten Jahre – ein weiterer Faktor, der den finanziellen Spielraum wieder leicht erweitert. Für private Haushalte ergibt sich somit erneut ein günstigeres Investitionsumfeld – vorausgesetzt, die Finanzierung ist gut durchdacht und langfristig tragfähig.

Dadurch zeigt sich, dass Investieren mit klarer Zielsetzung auf jeden Fall Sinn macht und gefragt ist.

Die Motive eines Immobilienkaufs sind vielfältig. Laut der Umfrage nennen

- 52 % der Befragten Sicherheit als Hauptmotiv für ein Investment in Immobilien,
- 60 % die Eigennutzung,
- 39 % die Vorsorge für Kinder oder Angehörige
- und 35 % die reine Geldanlage.

Besonders gefragt sind Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Das Interesse an Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen – ein Hinweis darauf, dass sich der Markt auch im Anlagebereich neu orientiert. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen macht Anlageobjekte zudem besonders attraktiv. Wer jetzt in vermietbaren Wohnraum investiert, kann von stabilen Renditen profitieren.

Der Blick nach vorne zeigt, dass der Weg ins Eigentum heute kein Selbstläufer mehr ist, aber mit guter Vorbereitung, fachlicher Begleitung und langfristigem Denken weiterhin möglich und lohnend. Frühzeitiger Erwerb schützt nicht nur vor Mietsteigerungen, sondern auch vor Unsicherheiten im Alter. Besonders in einem Umfeld, das wieder von etwas mehr Stabilität und Planbarkeit geprägt ist, zeigt sich: Der richtige Zeitpunkt zum Investieren kann durchaus jetzt sein – wenn die Voraussetzungen passen.

FAZIT

Der Traum vom Eigenheim lebt weiter – allerdings mit neuen Bedingungen. Wer sich nicht vom Wandel am Markt entmutigen lässt, sondern ihn als Anlass für genaues Hinschauen und strategisches Handeln nutzt, findet nach wie vor attraktive Möglichkeiten. Eigentum bleibt ein Ziel mit Substanz – zwischen Wunschdenken und Realität.

*Herangezogene Studie: Österreichisches Gallup Institut, April 2025; Computer Assisted Web Interviews, N = 1000, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 25-65 Jahren



PHILIPP SCHUSTER

„Wohneigentum ist eine zentrale Säule privater Vermögensbildung und Altersvorsorge. Frühzeitiger Erwerb von Eigentum schützt vor Mietsteigerungen und Unsicherheiten im Alter – die aktuellen Entwicklungen eröffnen jetzt neue Chancen für Kaufinteressierte.“

PETER MAYR

Sprecher Raiffeisen Immobilien Österreich



Mit strategischer Planung die derzeitigen Chancen am Immobilienmarkt richtig nutzen.

Aus für die KIM-Verordnung: Neue Chancen für Immobilien- käufer:innen



ISTOCKPHOTO

Mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung am 30. Juni 2025 ging eine Phase besonders strenger Kreditvergaberegeln zu Ende. Banken erhalten nun mehr Spielraum bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeit – ein Signal, das den Immobilienmarkt beleben könnte. Besonders profitieren könnten junge Haushalte, Familien mit geringem Eigenkapital und ältere Personen mit komplexen Einkommenssituationen, die bisher kaum Chancen auf leistbares Eigentum hatten.

Eine aktuelle Gallup-Umfrage im Auftrag von Raiffeisen Immobilien zeigt: Der Traum vom Eigenheim bleibt ungebrochen. Zwei Drittel der Befragten wünschen sich ein Einfamilienhaus, ein Viertel eine Eigentumswohnung. Doch zuletzt galten Finanzierungen als schwer erreichbar – strenge KIM-Vorgaben, steigende Zinsen und fixe Eigenmittelquoten machten den Weg zum Eigenheim oft nahezu unmöglich.

Kein Wunder also, dass laut Studie 59 % der Österreicher:innen eine Erbschaft für die realistischste Finanzierungsquelle halten, noch vor Hypothekarkrediten (42 %) und Landesdarlehen (39 %). „Viele gehen davon aus, dass Eigentum ohne familiäre Unterstützung kaum möglich ist“, sagt Peter Weinberger, Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich. Das Auslaufen der KIM-Verordnung könne zumindest als psychologischer Impuls wirken und mehr Menschen ermutigen, den Schritt Richtung Eigenheim zu wagen.

Trotzdem bleiben Hürden: Die Finanzmarktaufsicht empfiehlt weiterhin strenge Kriterien. Ein Zurück zu früheren, großzügigeren Vergabestandards wird es kaum geben. Für Erstkäufer:innen rücken daher Förderungen der Bundesländer, etwa Wohnbauförderungen oder Jungfamilienkredite, verstärkt in den Fokus. „Gerade jetzt ist es entscheidend, mit der Hausbank die eigenen Finanzierungsspielräume

durchzurechnen“, betonen Weinberger und Co-Sprecher Peter Mayr. Nur ein ausgewogenes Zusammenspiel aus fairer Kreditprüfung, Fördermitteln und solider Rückzahlungsfähigkeit könne den Immobilienmarkt nachhaltig stabilisieren.

FAZIT:

Mit dem Ende der KIM-Verordnung öffnet sich für viele Österreicher:innen ein kleines Fenster neuer Möglichkeiten am Immobilienmarkt. Weniger starre Vorgaben und mehr Flexibilität bei der Kreditprüfung könnten insbesondere jungen Familien und Erstkäufer:innen den Schritt ins Eigenheim erleichtern. Gleichzeitig bleibt der Druck durch hohe Zinsen und strenge Aufsicht groß. Wer jetzt über einen Kauf nachdenkt, sollte die Chance nutzen und individuelle Finanzierungsspielräume genau prüfen – Förderungen und eine solide, vorausschauende Planung sind entscheidender denn je.



Was ist drin in meiner Immobilie? – die ImmoAnalyse schafft Klarheit

Aus der Praxis:

„

Mein Bruder und ich standen vor

der Frage, was wir mit dem alten Elternhaus machen sollen – verkaufen, behalten oder doch noch renovieren? Die Kinder studieren gerade, niemand weiß, ob sie das Haus später überhaupt brauchen können. Auch ob einer den anderen auszahlen möchte oder überhaupt kann, war unklar. Ich habe mich wochenlang mit widersprüchlichen Infos aus dem Internet herumgeschlagen und war total verunsichert. Die ImmoAnalyse war für mich wie ein Lichtblick: endlich klare Fakten, verständlich erklärt – und vor allem unabhängig, genau das, was wir gebraucht haben. Am Ende haben wir uns entschieden, das Haus zu verkaufen und stattdessen für unsere Kinder jeweils eine Starterwohnung zu kaufen. Damit können alle gut leben.“

Thomas K., technischer Angestellter aus Salzburg



Treffen Sie eine sichere Entscheidung beim Kauf oder Verkauf.

Der Immobilienmarkt ist komplex und die Entscheidungen sind groß – egal ob Sie kaufen oder verkaufen. Mit der neuen ImmoAnalyse von Raiffeisen Immobilien steht nun ein kompaktes Service zur Verfügung, das genau hier ansetzt. Es bietet eine Entscheidungshilfe für Käufer:innen und Verkäufer:innen – und das in fast ganz Österreich.

Für einen Fixpreis ab € 490 erhalten Sie eine verlässliche, standardisierte Entscheidungsgrundlage für den Kauf oder Verkauf Ihrer Wohnimmobilie, ganz ohne Maklerbindung. Expert:innen analysieren Ihre Immobilie anhand öffentlich verfügbarer Daten: Grundbuch, Kataster, Naturgefahren, Widmung, Bebauungsplan und mehr.

Innerhalb von fünf Werktagen bekommen Sie dann ein strukturiertes Dossier mit:

- allen relevanten Objektinformationen,
- einer Marktanalyse vergleichbarer Immobilien im Umfeld,
- und einer fundierten Preiseinschätzung – sei es für Verkauf, Kauf oder Vermietung.

Dadurch hat jeder Kunde bzw. jede Kundin genau die Orientierung, die er/sie für seine nächste Immobilienentscheidung braucht. Verkäufer:innen erkennen, ob und zu welchem Preis sich der Verkauf lohnt. Käufer:innen sehen, ob der Preis der Wunschimmobilie gerechtfertigt ist. Die ImmoAnalyse liefert damit eine neutrale und faktenbasierte Entscheidungsgrundlage, die Sicherheit schafft, bevor es um viel Geld geht.

Als größter Maklerverbund Österreichs mit über 7.000 Transaktionen pro Jahr und 300 Mitarbeitenden kennt Raiffeisen Immobilien die regionalen Märkte wie kaum ein anderer. Dieses Wissen fließt in jede einzelne ImmoAnalyse ein – ganz ohne Besichtigung vor Ort.

Mehr Infos zur ImmoAnalyse finden Sie hier.





Wohnen in der Traumimmobilie

Glücklich zu wohnen bedeutet nicht unbedingt, die Villa am See oder das Chalet in den Alpen zu besitzen. Die meisten Menschen in Österreich sind mit ihren eigenen vier Wänden im Wesentlichen sehr zufrieden.

Würden Sie die Immobilie, in der Sie derzeit wohnen, als Ihre Traumimmobilie bezeichnen? 15 % der Österreicherinnen und Österreicher stimmen dem absolut zu und weitere 46 % einigermaßen. Das zeigt eine Umfrage, die das Gallup Institut im Auftrag von Raiffeisen Immobilien im Jahr 2024 durchgeführt hat. Die Werte haben sich gegenüber 2018 nur geringfügig verringert. Dementsprechend auf 40 % gestiegen ist allerdings der Anteil jener Befragten, die mit ihrer Wohnsituation „eher weniger“ oder „sicher nicht“ zufrieden sind.

Wie sehr die Menschen hierzulande das Wohnen im eigenen Haus schätzen, spiegelt sich auch in dieser Umfrage wider. Eigentumshäuser sind einigermaßen eine Traumimmobilie (für ein Viertel sogar „absolut“), genauso wie Eigentumswohnungen. Hingegen trifft das nicht einmal mehr auf die Hälfte der in Genossenschaft oder in einem Gemeindeobjekt Wohnenden zu. Bei den privat Mietenden ist es gar nur mehr ein Drittel.

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHN-SITUATION VARIIERT

Wenig überrascht daher die regionale Verteilung der Antworten. In Wien mit einem sehr hohen Mietanteil stellt das eigene Wohnobjekt deutlich seltener (zu 7 %) die Traumimmobilie dar als beispielsweise in Niederösterreich und dem Burgenland. Dort geben immerhin 20 % der Befragten an, „ja, absolut“ in ihrer Traumimmobilie zu leben und weitere 47 % antworten mit „ja, einigermaßen“. Sehr zufrieden ist man auch in Tirol und Vorarlberg, auch wenn

dort der Anteil der absolut Glücklichen geringer ausfällt. Auch in der Steiermark und Kärnten ist die Mehrheit der Menschen mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden, während bei den Bewohnerinnen und Bewohnern Oberösterreichs und Salzburgs die Zustimmung deutlich geringer ausfällt.

GEMEINDEGRÖSSE UND LEBENS-PHASE SIND AUSSCHLAGGEBEND

Ausschlaggebend dafür, ob man sich in seinem Wohnobjekt rundum wohlfühlt, ist offensichtlich auch, wie groß die Gemeinde ist, in der man lebt. Sieben von zehn Befragten in Orten mit bis zu 5.000 Einwohnern bezeichnen ihr Zuhause entweder uneingeschränkt oder doch einigermaßen als ihre Traumimmobilie. Die Wohnzufriedenheit nimmt mit steigender Einwohnerzahl ab und ist bei Städten über 50.000 Einwohnern am geringsten. Erstaunlicherweise liegt sie in Wien mit 51 % wieder etwas höher.

Gut nachvollziehbar ist, dass in der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen das eigene Wohnobjekt deutlich seltener als Traumimmobilie gilt als bei den Älteren. Die Zufriedenheit steigt schon bei den 31- bis 40-Jährigen deutlich an, geht dann wieder leicht zurück und ist bei den über 50-Jährigen am höchsten. Immerhin knapp 70 % dieser Gruppe geben an, mit der Immobilie, die sie bewohnen, sehr zufrieden zu sein.

Interessant ist, dass Familien mit und ohne Kinder weit häufiger (zu jeweils 69 %) in ihrer Traumimmobilie wohnen als Alleinstehende (45 %) beziehungsweise in Wohngemeinschaft Lebende.



Für viele Österreicher bleibt das Einfamilienhaus im Grünen der Inbegriff der Traumimmobilie.

Gut erklärbar ist auch, dass sich Besserverdienende leichter ihren Wunsch nach einer Traumimmobilie erfüllen können als Menschen mit geringeren Einkünften. Immerhin fast ein Fünftel der Befragten mit einem Monatseinkommen von über 3.000 Euro gibt an, absolut mit der persönlichen Wohnsituation zufrieden zu sein, für weitere 52 % gilt dies zumindest einigermaßen. Sechs von zehn Personen, die nur bis zu 1.500 Euro monatlich verdienen, fühlen sich zuhause eher nicht beziehungsweise gar nicht glücklich.

Wer also in einem Einfamilienhaus, möglichst in ländlicher Umgebung, mit Familie oder in Partnerschaft lebt, über 50 Jahre alt ist und mehr als 3.000 Euro monatlich verdient, hat die größten Chancen, seine Traumimmobilie zu bewohnen und

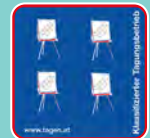
diesen Wohnstandard langfristig zu halten. Peter Mayr, Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich, ist überzeugt, dass „allen Debatten über Bodenverbrauch, CO₂-Fußabdruck und steigenden Energiekosten zum Trotz das Einfamilienhaus im Grünen der unangefochtene Wohnraum der Österreicherinnen und Österreicher ist und bleibt“. Hier spiegle sich einerseits die Sehnsucht nach privatem Rückzug und Leben im Grünen. Andererseits zeige sich darin auch der starke Wunsch nach Eigentum, das bei der Bevölkerung deutlich beliebter sei als Miete. Mayr: „Der Staat tut daher gut daran, den Weg zum eigenen Heim zu erleichtern und den Anteil von Wohneigentum in Österreich insgesamt zu fördern. Das wäre auch im Hinblick auf die Altersvorsorge enorm wichtig.“

GEINBERG[®]

BUSINESS



Ausgezeichnet
mit 4 Flipcharts



Business Next Level



Seminare und Regeneration in perfekter Balance, auf nachhaltigem Wege und in höchster Qualität. Erleben Sie unvergessliche Team-Momente, die das Miteinander stärken und ein tiefes Gefühl des Wohlbefindens erzeugen.

Ein Resort der:



Info & Buchung:
business@sparesortgeinberg.at
www.sparesortgeinberg.at

Investmentimmobilien im Fokus



BEST AGER UND NEUE INVESTOR:IN-NEN SETZEN AUF IMMOBILIEN

In einer Zeit wirtschaftlicher Unsicherheit und demografischer Umbrüche bleibt eine Konstante bestehen - Immobilien. Diese gelten weiterhin als greifbarer Wert der Sicherheit. Eine Umfrage im Auftrag von Raiffeisen Immobilien wirft ein detailliertes Licht auf die Beweggründe und Präferenzen potenzieller Immobilienkäufer:innen – mit einem besonderen Fokus auf die Generation 50+.

VORSORGE UND SICHERHEIT ALS ZENTRALE INVESTMENTMOTIVE

Wer heute in Immobilien investiert, tut dies mit klaren Erwartungen. Die Studie zeigt, dass 2025 der eigene Wohnbedarf zwar noch immer im Zentrum der Investmententscheidung steht, doch Vorsorgeaspekte gewinnen deutlich an Bedeutung. Immobilien als langfristige Geldanlage erleben ein Revival, sei es für die eigene Absicherung, zur Pflegevorsorge oder als Vermächtnis für Kinder und Enkelkinder.

Rund zwei Drittel der künftigen Käufer:innen nennen Sicherheit als wichtigsten Beweggrund für ihr Immobilien-Investment, dicht gefolgt von der Wertsicherheit und der stabilen Wertentwicklung. Im Vergleich zum Vorjahr gewinnen gerade diese sicherheitsbezogenen Argumente weiter an Relevanz. Das Bedürfnis nach krisenfesten Anlageformen scheint damit eine treibende Kraft hinter dem aktuellen Trend zu sein.

DAS HAUS BLEIBT BEGEHRT – DOCH DIE WOHNUNG HOLT AUF

Bei der Wahl der Objektart zeigt sich eine klare Tendenz: Das Haus im Eigentum liegt mit 49 % weiterhin an erster Stelle. Doch die Eigentumswohnung holt kräftig auf,



Immobilien als sichere Anlage, egal ob Wohnung oder Haus

ihr Anteil liegt mittlerweile bei 31 %. Für 15 % kommt auch ein Grundstück in Frage und für 4 % ein Zinshaus. Das Interesse der restlichen 1 % liegt bei anderen Objekten. Besonders für Anleger:innen in urbaneren Regionen oder mit dem Fokus auf Vermietung und niedrigere Einstiegskosten bietet das Investment in eine Wohnung attraktive Möglichkeiten.

BEST AGER VOR BESONDEREN ENTSCHEIDUNGEN

Ein eigener Themenblock der Studie widmet sich Eigentümer:innen ab 50 Jahren. Eine Zielgruppe, die zunehmend über Verkauf oder Umstrukturierung des Immobilienvermögens nachdenkt. Zwei rechtliche Modelle stoßen dabei auf unterschiedliche Resonanz: Während sich 41 % einen Verkauf mit lebenslangem Wohnrecht vorstellen können, lehnt die Mehrheit das Leibrentenmodell ab.

Auffällig ist dabei, dass Männer sich innovationsfreudiger zeigen, sowohl bei der Leibrente (36 % Zustimmung) als auch beim Verkauf mit Wohnrecht. Dennoch bleibt die Sorge groß, sich im Alter in Abhängigkeit zu begeben oder unübersichtliche Vertragsverhältnisse zu schaffen. Auch der Wunsch, die Immobilie in der Familie zu halten, bleibt stark verankert.

VERKAUFSERLÖS WIRD VIELSEITIG GENUTZT

Kommt es tatsächlich zum Verkauf, so planen Best Ager mit dem Erlös nicht nur klassische Investitionen. Vielmehr stehen persönliche Lebensqualität und familiäre Aspekte im Mittelpunkt: Reisen, Wellness, Sparen, Pflegevorsorge oder auch direkte Weitergabe an Erben bzw. Erbinnen dominieren hier. Bemerkenswert ist aber, dass rund ein Viertel der befragten Personen angibt, das Geld in den laufenden Lebens-

unterhalt stecken zu wollen. Dies ist ein klares Zeichen für ein wachsendes Bewusstsein für finanzielle Eigenverantwortung im Alter.

IMMOBILIEN BLEIBEN WERTBESTÄNDIG – EMOTIONAL WIE FINANZIELL

Die Umfrage zeigt deutlich: Immobilieninvestments sind weiterhin hoch im Kurs – nicht nur in Bezug auf die Altersvorsorge, sondern vor allem aufgrund ihrer emotionalen und sicherheitspolitischen Komponente. Ob als sichere Wertanlage, als Vermächtnis für kommende Generationen oder als finanzielle Rücklage für einen selbst, die Immobilie bleibt ein zentrales Element individueller Zukunftsplanung.

Österreichisches Gallup Institut, April 2025; Computer Assisted Web Interviews, N = 1000, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 25-65 Jahren

QUADRILL – das Leben ist ein Tanz!

Ein Standort mit Weitblick – in jedem Sinn des Wortes. Einzigartige, zentrale, erstklassige Lage in der oberösterreichischen Landeshauptstadt Linz.

Am Areal der denkmalgeschützten ehemaligen Industrieanlage der Tabakfabrik in Linz entsteht mit dem Quadrill ein neuer Arbeits- und Lebensraum. Namensgeber des 4-teiligen Gebäude-Ensembles ist der 109 Meter hohe Quadrill Tower. Als Ergänzung zum Tower – als neues Wahrzeichen der Stadt – mit Hotel, Büros und Skybar werden drei weitere Bauteile (Memphis, Boston, Virginia) realisiert.

DIE MEISTEN WAHRZEICHEN WERDEN BESTAUNT. DIESES WIRD AUCH BEWOHNT.

Eingebettet in perfekte Infrastruktur werden in den Bauteilen Memphis und Boston insgesamt 175 freifinanzierte Mietwohnungen mit modernem Wohnkomfort realisiert. Hier verbindet sich urbanes Leben mit durchdachter Funktionalität und exklusiver Ausstattung. Raiffeisen Immobilien ist seitens der Bodner Gruppe exklusiv mit dem Vertrieb der 175 Mietwohnungen betraut.

Vermarktung Living:

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a | 4020 Linz
+43 50 6596 8002 | living@quadrill.at | www.quadrill.at/living





MEMPHIS HAUS

QUADRILL LIVING



- 175 Mietwohnungen
- ca. 26 m²–74 m² inkl. Küche
- große Balkone und Freiflächen
- Fußbodenheizung und -kühlung für ganzjährigen Komfort
- Fitness, Hotel, Nahversorger, Shops und Gastronomie im Quartier
- 3-geschossige Tiefgarage
- Geplante Fertigstellung: Q4/2025
- Übergabe Wohnungen: Q1/2026

HWB 31,6

BODNER
GRUPPE

RPHI entwickelt Stadtquartier@WienArena – Wiens neue Trendlage im 3. Bezirk



Bis Ende des Jahrzehnts entsteht in Wien ein neues Stadtviertel: das Stadtquartier@WienArena. Auf rund 50.000 m² wächst ein lebendiges Quartier, das Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur miteinander verbindet. In unmittelbarer Nähe liegen das Biologiezentrum der Universität Wien sowie die neue Wien Arena, die als Treffpunkt für Konzerte, Kultur und Sport dienen wird. Durch U-Bahn, Straßenbahn und Bus ist das Viertel bestens erreichbar und wird so zu ei-

nem wichtigen Knotenpunkt urbaner Dynamik.

Die **Raiffeisen Property Holding International (RPHI)** entwickelt hier mehr als nur Gebäude und schafft ein Stück Zukunft. Das Herz des neuen Quartiers bilden das Wohnprojekt Anton, das Studentenheim Milestone, das neue Hauptquartier der European Handball Federation (EHF) sowie moderne Serviced Apartments und flexible Büro- und Geschäftsflächen. In weiteren Bauphasen entstehen zusätz-

liche Büroflächen, weitere Serviced Apartments und ein Hotel. Abgerundet wird das neue Stadtviertel durch großzügige, parkähnliche Grünflächen, die zum Verweilen einladen und den Alltag bereichern.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf Nachhaltigkeit. Energieeffiziente Bauweisen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Wassersparmaßnahmen und E-Ladestationen gehören ebenso zum Konzept wie internationale Nachhaltigkeitszertifikate und höchste ESG-Standards. Damit ent-



OLN OFFICE LE NOMADE

ANTON in Vienna, apartment building

steht ein modernes und vielfältiges Stadtquartier, das den ganzen Tag über mit Leben erfüllt ist und zugleich die Bedürfnisse der Menschen berücksichtigt, die hier wohnen, arbeiten oder zu Gast sind.

WOHNPROJEKT ANTON – NACHHALTIGKEIT ALS LEUCHTTURM

Bereits 2018 fertiggestellt, war das Anton das erste Wohngebäude Österreichs mit einem ÖGNI-Platin-Zertifikat. 73 Wohnungen mit großzügigen Balkonen und Dachterrassen, Raumhöhen bis 2,70 Meter und höchsten Energiestandards machen das Anton zu einem Vorzeigeprojekt modernen Wohnens.

CAMPUS- UND BÜRO-FEELING IM QUARTIER

Seit dem Wintersemester 2024 bietet das Studentenheim Milestone besonderen Wohnkomfort mit 418 Zimmern, Fitness- und Musikräumen, Mehrzweckflächen und einer großen Gemeinschaftsterrasse. Das Gebäude wurde mit einem Gold-Vorzertifikat der ÖGNI ausgezeichnet.

Auf rund 4.300 m² entstanden zudem 48 Serviced Apartments sowie moderne Büro- und Geschäftsflächen, ebenfalls mit dem Gold-Vorzertifikat ausgezeichnet, wo auch die RPHI selbst ihr Hauptquartier bezogen hat.

DEM SPORT GEWIDMET

Mit 6.000 m² ist das European Handball House das neue Zentrum des europäischen Handballverbands. Es bietet moderne Büros für mehr als 120 Mitarbeitende aus 25 Ländern, ausgestattet mit modernster Technik. Fertiggestellt wurde es Ende 2024, rechtzeitig zu den Finalspielen der Handball-Europameisterschaft in Wien.

ÜBER RPHI

Die RPHI ist ein Immobilienentwickler im 100%igen Eigentum der RBI. Diese entwickelt, verwaltet, betreibt und verwertet Immobilien in Österreich und der CEE-Region. Das Leistungsspektrum der RPHI umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien – von der Standortentwicklung, Planung, Realisierung, Vermietung und dem Betrieb bis hin zum Verkauf.



OLN OFFICE LE NOMADE

Links: Studentenwohnheim "MILESTONE", Rechts: RPHI Headquarters + Serviced Apartments

Die Projekte der RPHI stehen für zeitlose Architektur, Energieeffizienz und optimierte Betriebskosten. Seit 2011 wurden alle Neuentwicklungen mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (ÖGNI, DGNB oder LEED) ausgezeichnet, seit 2022 zusätzlich nach dem SHORE-Safe Asset Standard.

Ein besonderes Highlight ist das RPHI-Hauptquartier, das sich im selben Gebäudeteil wie die Serviced Apartments befindet. Auf zwei Etagen werden ein modernes Activity Based Working-Konzept mit flexiblen Arbeitszonen, ergonomischer Ausstattung und modernster Infrastruktur geboten. Zusätzlich steht noch ein Stockwerk mit hochwertigsten Büroflächen zur Vermietung zur Verfügung. Geplant ist auch eine Öffnung des Bürobetriebs im Sinne einer Einbindung aller Projektpartner durch regelmäßige informelle Events im kleinen Rahmen in den neuen Räumlichkeiten der RPHI.



RPHI

Dr. Karl-Maria Pfeffer,
CEO Raiffeisen Property Holding
International

Mehr Infos:
www.rphinternational.com

ADVERTORIAL

Regionale Immobilienmärkte: Nachhaltige Trendwende?



Nach neun Quartalen ununterbrochener Rückgänge scheint der österreichische Wohnimmobilienmarkt die Talsohle durchschritten zu haben. Erstmals seit Mitte 2022 stiegen die Preise wieder leicht an – laut OeNB-Index um 0,8 % im ersten Quartal 2025. Doch ist dies der Beginn eines neuen Aufschwungs oder nur eine Zwischenepisode?

KAUFKRAFT, ZINSEN UND ANGEBOT: DIE TREIBENDEN KRÄFTE

Die entscheidenden Einflussfaktoren sprechen durchaus für eine nachhaltige Entwicklung. Durch die hohe Inflation und moderate Lohnzuwächse seit 2022 wurde Wohneigentum in realer Rechnung um rund 17 %, in Relation zum Einkommen sogar um 21 % günstiger. Diese stille Korrektur hat die Leistbarkeit verbessert und die Voraussetzungen für einen Marktaufschwung geschaffen.

Auch die Zinswende scheint ihren Schrecken verloren zu haben. Die Hypo-

thekarzinsen sind seit Ende 2023 rückläufig, was sowohl Haushalte als auch institutionelle Investoren wieder verstärkt in den Markt zieht. Die Nachfrage erholt sich, während die Fertigstellungen stagnieren – ein klassisches Ungleichgewicht, das potenziellen Preisdruck erzeugt.

ERSTE ERHOLUNGSTENDENZEN IN WACHSENDEN BUNDESLÄNDERN

Ein Blick auf die Regionen zeigt ein differenziertes Bild: Während sich in stark wachsenden Bundesländern wie Niederösterreich erste Erholungssignale bemerkbar machen, bleibt das Bild in schrumpfenden Bezirken getrübt. In Niederösterreich etwa betrug der reale Preisrückgang seit dem Höhepunkt im dritten Quartal 2022 etwa 16 %, zugleich stiegen die Mieten um rund 7 % – ein klares Signal für eine Erholung der Rentabilität von Eigentum.

Zudem ist das Mietangebot vor allem in Ballungszentren stark rückläufig – in Wien, Innsbruck und Salzburg sogar um

bis zu 49 %. Dieser Angebotsengpass erhöht den Druck auf die Mieten und stärkt indirekt die Nachfrage nach Eigentum. Besonders betroffen sind Haushalte, die aufgrund von KIM-Verordnung und gestiegenen Finanzierungskosten den Eigentumserwerb zurückgestellt haben.

Fazit: Die Kombination aus verbesserter Leistbarkeit, sinkenden Zinsen, stabilen bis steigenden Mieten und regionalem Nachfrageüberhang lässt eine moderate, aber nachhaltige Trendumkehr wahrscheinlich erscheinen. Ein neuer Preisboom wie in der Pandemie ist jedoch nicht zu erwarten. Vielmehr deuten die Indikatoren auf ein organisches Wachstum im Bereich von 2,5 bis 3,4 % p.a. – wobei man hier mit deutlichen regionalen Unterschieden rechnen muss.

Quelle: Raiffeisen Research: Fokus Immobilien

MEINE LIEBLINGSIMMOBILIE

Landvilla mit Stadtanschluss

Meine aktuelle Lieblingsimmobilie ist eine wunderschöne Villa in Eisenstadt, genauer gesagt im Ortsteil St. Georgen. Einer der Hauptgründe, warum mich dieses Haus so begeistert, ist seine Lage: ruhig und ländlich, mitten in der Natur, nahe an Naherholungsgebieten und im Weinbauggebiet des Leithagebirges. Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zur Stadt – mit Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebot, Behörden, Krankenhaus und öffentlichem Verkehr direkt vor der Tür. Besonders schön: Das Leithagebirge ist nicht nur nah, sondern auch vom Garten und den insgesamt drei Terrassen aus zu sehen.

Beeindruckend ist zudem die Großzügigkeit des Hauses: Mit 340 Quadratmetern Wohnfläche bietet es reichlich Raum, doch was wirklich zählt, ist die durchdachte Architektur. Hier wirkt nichts beengt oder verwinkelt – man merkt, dass Planer und Bauherr mit viel Bedacht gearbeitet haben. Auch die moderne Aus-



WALTER HAIDER, Raiffeisen Immobilien Vermittlung Eisenstadt

Ein Wohnraum in ruhiger Lage
in der Nähe von Eisenstadt,
Objektnummer: 0001009994
auf www.raiffeisen-immobilien.at



Ein großzügiges Wohngefühl für die ganze Familie auf einer Gesamtwohnfläche von 340 m²

stattung mit nachhaltiger Technik wie Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage spricht mich sehr an.

Ein echtes Highlight ist der fast 1.000 Quadratmeter große, liebevoll gestaltete Garten. Er ist nicht nur extrem gepflegt, sondern auch vielseitig: Neben Zierpflanzen gibt es Gemüse, Weinreben, Beeren sowie Apfel- und Marillenbäume.

Manchmal überrascht es mich selbst, wie sehr mir diese 2007 erbaute Villa gefällt. Eigentlich schlägt mein Herz eher für historische Gebäude, etwa für alte Streckhöfe. Doch dieses Haus, das aktuell zum Verkauf steht, hat mich durch seine beeindruckende Wirkung und seine besondere Ausstrahlung vollkommen überzeugt.



Von fehlenden Unterlagen und Lebensgeschichten

Der Job als Immobilienmaklerin bedeutet weit mehr, als „nur“ Immobilien zu verwerten, weiß **Andrea Steiner** von Raiffeisen Immobilien Kufstein.



ALEX GRETTNER

ANDREA STEINER
Raiffeisen Immobilien Kufstein

Es kommt immer wieder ein bisschen anders als ursprünglich gedacht“, sagt Andrea Steiner, Immobilienmaklerin bei der Raiffeisen Bezirksbank Kufstein, als sie ihr Büro in Wörgl betritt. Eigentlich habe sie für ihren Termin in Kirchbichl rund zwei Stunden eingeplant, gedauert habe er dann doch den ganzen Vormittag. Das sei zum einen daran gelegen, dass bei der Aufnahme des Hauses, mit dessen Verkauf sie beauftragt wurde, ein paar Fragen, die nun geklärt werden müssen, aufgetreten seien. „Zum anderen hat sich ein nettes Gespräch mit der Verkäuferin und ihrer Mutter ergeben“, erzählt Steiner. Beides sei in ihrem beruflichen Alltag nicht ungewöhnlich. Gerade bei älteren Häusern komme es immer wieder vor, dass beispielsweise

Unterlagen wie Pläne oder Energieausweise nicht mehr auffindbar oder gar nicht vorhanden seien, Absprachen nur mündlich getroffen oder Umbauten ohne Bewilligung durchgeführt wurden. „Dann muss man sich auf die Suche machen und die Dinge gemeinsam mit dem Verkäufer, dem Bauamt und möglicherweise auch rechtlicher Unterstützung vor dem Verkauf erst einmal in Ordnung bringen“, so Steiner. Ebenso häufig würden sich oft sehr persönliche Gespräche ergeben. „Viele Kunden erzählen mir ihre ganze Lebensgeschichte. Schließlich ist der Verkauf eines Hauses in vielen Fällen mit emotionalen Erlebnissen wie dem Tod von Eltern oder einem Partner oder einer Trennung verbunden“, weiß die Maklerin. Nicht immer geht es dabei ohne Spannungen zu. „He-

Die Liebe zum Wintersport ist groß als ehemalige Skirennläuferin im ÖSV-Kader.



ANDREA STEINER



In der Freizeit steht zum Ausgleich Sport und Zeit mit ihren vier Enkelkindern am Plan.

rausfordernd ist es dann, wenn es mehrere Verkäufer gibt, die zerstritten sind. Dann muss man ausgleichen und vermitteln, aber manchmal auch Tacheles reden“, sagt Steiner.

Doch genau das würde ihren Job so spannend und abwechslungsreich machen. Jeder Tag und jeder Kunde, aber auch jede Immobilie sei anders: „Eine Wohnung ist nicht einfach eine Wohnung, ein Haus nicht einfach ein Haus. Es ist immer etwas Neues dabei – und deshalb macht mir mein Job auch so wahnsinnig Freude“, freut sie sich. Zu Letzterer trägt aber noch etwas anderes bei, nämlich der Teamgeist im Büro. „Wir verstehen uns extrem gut und arbeiten alle auf Augenhöhe miteinander – so macht Arbeiten wirklich Spaß“.

Begonnen hat die Immobilien-Karriere der 57-Jährigen im Jahr 2012 – und zwar als Assistentin. Doch schon ein Jahr später startete sie die Ausbildung zur Maklerin und absolvierte kurz darauf die Aus-

bildung zur zertifizierten Immobilienberaterin an der FH Kufstein. „Ich will schließlich wissen, wovon ich rede. Und was ich will, das gelingt“, sagt Steiner. Letzteres sei übrigens ein Erbe und eine Stärke aus ihrer Zeit als aktive Skirennläuferin im ÖSV-Kader, damals als Andrea Salvenmoser, ist sie überzeugt. „Ich war immer wieder verletzt. Aber ich habe gelernt, nicht gleich aufzugeben, sondern die Verletzungen anzunehmen, die Herausforderungen zu meistern, an meine Grenzen, und manchmal auch darüber, zu gehen“, so die Maklerin. Sport, vom Skifahren übers Radfahren bis zum Bergwandern, wird bei ihr nach wie vor großgeschrieben. „Der Sport und meine vier Enkel, die mich manchmal rund um die Uhr auf Trab halten und auf die ich sehr stolz bin, sind mein Ausgleich“, sagt Steiner, setzt sich an den Laptop und beginnt mit der Recherche für das besagte Haus in Kirchbichl.

Eingebettet in eine eindrucksvolle Naturkulisse liegt diese Immobilie im Ort Söll.



MEIN TIPP

Einfamilienhaus in Top Lage

Dieses besondere Grundstück in zentraler Lage in Söll mit traumhafter Aussicht und nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt, bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur in der Nähe. Der Altbestand kann saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Das Gebäude wird möbliert übergeben und ist ideal für Privatpersonen oder Investoren.

WOHNHAUS IN SÖLL
Kaufpreis: 690.000,00 €

Mehr Informationen finden Sie auf
raiffeisen-immobilien.at
andrea.steiner@rbk.at
Objekt Nr. 0009000497

Penthousewohnung in der Kaiserstadt

Diese extravagante Wohnung im Dachgeschoss beeindruckt durch ihre zentrale Lage in der Kaiserstadt Bad Ischl und den unverbaubaren Blick auf die umliegende Bergkulisse. Auf der rund 80 m² großzügigen Terrasse – davon 40 m² überdacht – erleben Sie Sonne, Ruhe und Weitblick. Der Innenbereich mit ca. 2,90 m Raumhöhe wurde hochwertig ausgestattet: Designer-Möbel, Maßküche, durchdachte Tischlerlösungen und beinahe raumhohe Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes, wohnliches Ambiente. Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze direkt beim Hauszugang, ein versperrbares Kellerabteil mit Regalsystem sowie ein Lift, der barrierefrei von der Garage bis ins Penthouse führt. Das gesamte Inventar ist im Kaufpreis inkludiert.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Real-Treuhand Immobilien
Ingrid Nutz, Immobilienreuhänderin
nutz@raiffeisen-immobilien.at | +43 676 8141 9319



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

80 m² Terrasse, 2,90 m Raumhöhe, raumhohe Fenster, 1 Schlafzimmer, Designer-Möbel, Tischleranfertigungen und hochwertige Innenausstattung, sowie zwei Tiefgaragenstellplätze im Preis inkludiert.

Wfl. 77 m²

€ 890.000,- Obj. Nr. 0004005431



„Die erhöhte Lage mit freiem Blick auf die Bergwelt macht dieses Penthouse zu einem Rückzugsort der besonderen Art.“

Ingrid Nutz, Immobilienreuhänderin

Mehr zu diesem Objekt finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at



Urbanes Wohnen am Alsergrund

Im Herzen des 9. Bezirks entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit 81 modernen Wohnungen. Zeitgemäße Architektur, smarte Grundrisse und großzügige Freiflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Eigengärten schaffen ein komfortables Zuhause für individuelle Wohnräume. Das Projekt überzeugt durch nachhaltige Bauteilaktivierung in Kombination mit Photovoltaik, eine hauseigene Tiefgarage mit E-Mobilitätsvorbereitung sowie durchdachte Allgemeinflächen. Dank der idealen Anbindung an U-Bahn und Straßenbahn sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch nahegelegene Grünbereiche rasch erreichbar.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Vermittlung
Adi Gashi, Immobilienberater
adi.gashi@ri-treuhand.at | +43 664 60 517 517 38



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Neubauprojekt, 2–5 Zimmer, hochwertige Ausstattung, edle Parkettböden, Feinsteinzeugfliesen, 3-fach verglaste Fenster, elektrisch steuerbare Raffstores, Fußbodenheizung, Kellerabteil und Lift.

Ab € 329.900,- Obj. Nr. 0001010619



Hochwertigste Materialien, gepaart mit modernster Technik ergeben ein harmonisches Gesamtkonzept. Große Glaselemente schaffen lichtdurchflutete Räume und sorgen für einen Gewinn an Lebensqualität und Komfort.

„Mit der Augasse 17 schaffen wir ein Wohnprojekt, das urbanes Lebensgefühl mit höchstem Komfort verbindet.“

Adi Gashi, Immobilienberater

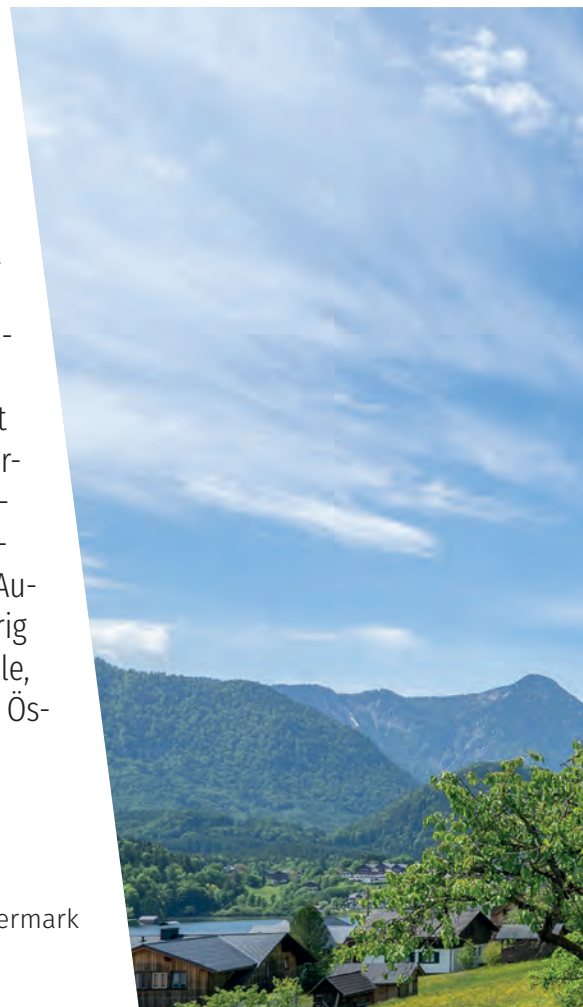
Mehr zu diesem Objekt finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at



Exklusives Appartement mit Seeblick

Inmitten der beeindruckenden Naturlandschaft des steirischen Salzkammerguts befindet sich dieses hochwertige Erdgeschoss-Appartement mit direktem Blick auf den glasklaren Grundlsee. Die Wohnung vereint alpine Idylle mit modernem Wohnkomfort. Dank der exklusiven Lage erlebt man hier Ruhe, Privatsphäre und Erholung pur. Gleichzeitig ist auch eine gute Infrastruktur gegeben, durch die charmante Stadt Bad Aussee, welche nur wenige Fahrminuten entfernt ist. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinische Versorgung. Außerdem bieten die Region und das Umland ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ein Refugium für alle, die Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Österreichs suchen.

Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen-Immobilien Steiermark
Brigitte Spielberger | Immobilienfachberaterin
brigitte.spielberger@rlbstmk.at | +43 664 62 75 108



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

In ruhiger Lage, aber hervorragend erreichbar am Grundlsee – Appartement im Erdgeschoss mit Seeblick. Offener Wohn-Essbereich, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, WC, Badezimmer mit Dusche, TOP-Ausstattung mit Fußbodenheizung und Kaminanschluss, Kellerabteil und Tiefgarage im Kaufpreis inkludiert.

Wfl. ca. 93,40 m², Balkon: ca. 10 m²

€ 750.000,- Obj. Nr. 0005004142



„Ein exklusives Refugium mit traumhaftem Seeblick – hier trifft luxuriöses Wohnen auf die Ruhe des Salzkammerguts.“

Brigitte Spielberger, Immobilienfachberaterin

Mehr Informationen zu dem Objekt finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at



Wohnen mit Dachgarten und Bergblick

Südlich von Salzburg in einer der exklusivsten Wohnlagen liegt diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette mit echtem Penthouse-Flair. Das Highlight ist der rundumlaufende Dachgarten mit spektakulärem 360°-Panorama über Berge, Stadt und Natur. Die großzügige Terrasse mit Outdoor-Lounge, Sonnensegel, Feuerschale und Wasserwand schafft ein einzigartiges Ambiente. Innen überzeugen maßgefertigte Details wie eine Zirbenholz-Infrarotkabine, Klimaanlage, Jalousien auf beiden Ebenen sowie Insektengitter. Außerdem gibt es ein großzügiges Kellerabteil sowie einen Fahrradraum. Zusätzlich stehen zwei Tiefgaragenplätze direkt beim Lift zur Verfügung, die nicht im Preis inbegriffen sind. Elsebethen vereint naturnahes Wohnen mit bester Anbindung – ideal für anspruchsvolle Lebensstile.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Salzburg
Lukas Schubert, Immobilienberater
lukas.schubert@immoraiiffeisen.at | +43 664 6271937



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Dachgeschoss-Maisonette Wohnung, 3 Zimmer, Wfl. 95 m², 203 m²
Dachgarten mit 360-Grad-Aussicht, Infrarotkabine, Klimaanlage, Jalousien, Insektengitter, optional 2 Tiefgaragenstellplätze, Fahrradraum, Fernwärme, Kellerabteil.

€ 1.140.000,- Obj. Nr. 0003002864



„In dieser Maisonette verschmelzen Design, Ruhe und Panorama zu einem Zuhause der besonderen Klasse.“

Lukas Schubert, Immobilienberater

Mehr Informationen zu dem Objekt finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at



Schöner wohnen in Wiener Neustadt

Mitten in Wiener Neustadt entsteht mit „ein viertel grün“ ein neues lebenswertes Wohnquartier mit energieeffizienten Wohnungen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 geplant. Großzügige Freiflächen, begrünte Außenflächen, vielfältige Architektur und eine durchdachte Infrastruktur machen das Projekt zu einem zukunftsweisenden Lebensraum für Familien, Paare und Singles. Das Neubauprojekt überzeugt durch seine Lage in einem ruhigen Stadtquartier mit hervorragender Infrastruktur in der Umgebung. Hier findet man alles, was modernes Wohnen ausmacht.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Vermittlung | Sophie Kühnel, BA, Immobilienberaterin
sophie.kuehnel@riv.at | +43 664 605 1751 771



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Erstbezugswohnungen, zentral in Wiener Neustadt, 2–4 Zimmer von ca. 55–90 m², Balkon oder Terrasse, energieeffizient und durchdacht geplant inkl. TG-Stellplatz und Einlagerungsraum. Fertigstellung: voraussichtlich 09/2025

Ab € 267.900,- Obj. Nr. 0001010162



„ein viertel grün steht für modernes, energieeffizientes Wohnen in einer lebenswerten Umgebung. Hier entsteht nicht nur Wohnraum – hier entsteht Lebensqualität, die jeden Tag spürbar ist.“

Sophie Kühnel, BA, Immobilienberaterin

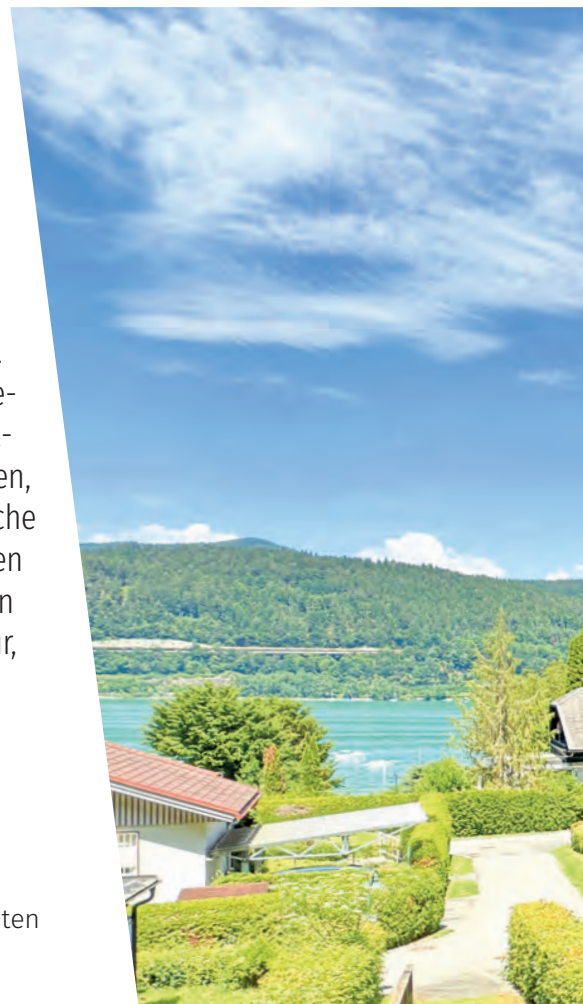
Mehr zu diesem Objekt finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at



Mehrfamilienhaus mit Wörtherseeblick

Am Südufer des Wörthersees gelegen, begeistert dieses großzügige Wohnhaus mit rund 281 m² Wohnfläche und traumhaftem Seeblick. 1984 erbaut, bietet es dank leichter Hanglage mehrere separat zugängliche Wohneinheiten – ideal für Familien oder zur touristischen Nutzung. Ein Kachelofen, Marmortreppen und Holzelemente schaffen wohnliche Akzente. Auf dem 788 m² großen Grundstück erwarten Sie eine weitläufige Grünfläche sowie eine Garage. In nur 500 Metern erreichen Sie den Seezugang – Natur, Ruhe und Lebensqualität in perfekter Lage.

Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Kärnten
Elisabeth Oberdorfer, Immobilienmaklerin
elisabeth.oberdorfer@rai.immo | +43 664 629 67 08



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

4 separate Wohnungen auf einer Wfl. von circa 281 m², doppelt verglaste Fenster mit Rollläden, Öl-Zentralheizung (teilweise Fußbodenheizung), Kachelofen integriert, großzügiger Außenbereich, Gesamtobjekt vielseitig nutzbar.

€ 695.000,- Obj. Nr. 0015000886



„Ein Haus in traumhafter Lage, mit Wörtherseeblick und viel Raum für individuelle Wohnideen.“

Elisabeth Oberdorfer, Immobilienmaklerin

Mehr zu diesem Objekt finden Sie auf raiffeisen-immobilien.at



Ihr Refugium am Neusiedler See

Direkt am Wasser, eingebettet in den malerischen Schilfgürtel nahe der Ruster Bucht, entstehen 15 stilvolle Eigentumswohnungen sowie 22 exklusive Reihenhäuser mit privaten Gärten, Balkonen, Loggien oder Terrassen. Mit Wohnflächen von 57 bis 131 m² vereint dieses Projekt nachhaltiges Design, hochmoderne Gebäudetechnik und naturnahe Architektur zu einem einmaligen Wohngefühl. Ein durchdachtes Begrünungskonzept mit Grünwegen und Begegnungsflächen sorgt für ein starkes Gemeinschaftsgefühl und umweltfreundliche Technologien sowie E-Mobilität machen zukunftsweisenden Komfort möglich. The Lagoon bietet alles für ein Leben, das sich Tag für Tag angenehm anfühlt. Nur wenige Minuten entfernt laden Weinberge, Nationalpark, Segelschulen und vieles mehr zum Genießen und Entdecken ein.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Vermittlung
Sophie Kühnel, BA, Immobilienberaterin
sophie.kuehnel@riv.at | +43 664 60 517 517 71



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

The Lagoon – modernes Wohnen mit Urlaubsflair, 15 stilvolle Wohnungen und 22 exklusive Reihenhäuser fügen sich harmonisch in die Landschaft nahe der Ruster Bucht ein. Begrünte Wege und Begegnungsflächen ergänzen die moderne Architektur und fördern das Miteinander.

Ab € 270.000,-



„Das Wohnprojekt The Lagoon bietet einen Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern jeden Tag genießt.“

Sophie Kühnel, Immobilienberaterin

Mehr zu diesem Objekt finden Sie auf [raiffeisen-immobilien.at](https://www.raiffeisen-immobilien.at)



Penthousewohnung in der Silberstadt Schwaz

Mitten in der charmanten Altstadt von Schwaz entsteht ein Neubauprojekt mit neun Wohnungen und Tiefgarage. Highlight in diesem Gebäude ist die exklusive Dachgeschosswohnung. Auf einer großzügigen Etage erwartet Sie ein luxuriöses Wohnerlebnis mit offenen, lichtdurchfluteten Räumen, edlem Eichenholzparkett und modernen Sanitärausstattungen. Die Wohnung hat vier Zimmer, welche individuell gestaltbar sind. Die Außenbereiche sind nach Süden ausgerichtet und bieten von der privaten Terrasse einen einzigartigen Panoramablick. Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint urbanes Lebensgefühl, stilvolle Eleganz und großzügigen Raumkomfort. Der perfekte Ort zum Wohlfühlen, Entspannen und Genießen.



Kontakt: Iris Gasser & Dr. Karin Gasser
 Immobilienbüro | Raiffeisen Regionalbank Schwaz-Wattens eGen
immobilien@rrb-schwaz-wattens.at | +43 5242 6980 56065



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Moderne Penthousewohnung mit 4 Zimmern und Terrasse, Premium-Ausstattung, Tiefgaragenstellplatz, umweltfreundlicher Heiztechnik mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, HWB 29

Wfl. ca. 145 m², Terrasse ca. 110 m²

Kaufpreis auf Anfrage



„Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement. Wer Wert auf Design, Raum und eine exklusive Aussicht legt, hat mit dieser Wohnung genau die richtige Immobilie gefunden.“

Team Gasser & Gasser – Raiffeisen Immobilien Schwaz-Wattens

Hinweis: Alle Bilder sind Visualisierungen (Renderings)

Generationenhaus in Reuthe

Dieses charmante Mehrgenerationenhaus mit rund 202 m² Wohnfläche liegt im idyllischen Reuthe bei Bezau. Das 2006 errichtete und 2011 erweiterte Haus beherbergt drei separate, hochwertig ausgestattete Wohnungen – ideal für Familien, die unter einem Dach leben möchten und dennoch Privatsphäre schätzen. Auf einem ca. 500 m² großen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie durch moderne Ausstattung, Erdwärme-Heizung, Doppelgarage und weitere Stellplätze. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich außerdem in naher Umgebung.



Informationen, persönliche Beratung, Verkauf: Raiffeisen Immobilien Vorarlberg
Karina Rath, Konzessionierte Immobilienmaklerin
karina.rath@raiba.at | +43664 88 217 838



DAS OBJEKT

Ausstattung & Details

Mehrfamilienhaus mit 3 parifizierten Wohnungen inkl. separatem Zugang, hochwertige Innenausstattung, Nutzfläche von ca. 202 m², Grundfläche: ca. 500 m², Zentralheizung, Doppelgarage und Stellplätze.

€ 990.000,- Obj. Nr. 0020000678



„Dieses Haus vereint die Vorteile von Gemeinschaft und Privatsphäre auf einzigartige Weise und bietet damit das perfekte Zuhause für Familien über mehrere Generationen hinweg.“

Karina Rath, Immobilienmaklerin

Mehr zu diesem Objekt finden Sie auf
raiffeisen-immobilien.at



Nachhaltigkeit trifft auf modernes Wohnen



Mission: Klimafreundliche Lebensräume schaffen

Die Zukunft des Wohnens ist grün, und Raiffeisen Wohnbau setzt dieses Motto in jedem Quality Living Projekt um. Ob in Wien, Niederösterreich oder Tirol – jedes Wohnprojekt folgt einem durchdachten Nachhaltigkeitskonzept, das Immobilien klimafreundlich und zukunftssicher macht. Das Ziel ist eine harmonische Verbindung von Ästhetik und Umweltbewusstsein.

MIT SOLARENERGIE IN RICHTUNG ZUKUNFT

Raiffeisen Wohnbau legt großen Wert auf die effiziente Nutzung erneuerbarer Energien. Ein Paradebeispiel ist das Neubauprojekt in der **Klenaugasse 3 in Wien Donaustadt**, wo 22 Photovoltaik-Module mit einer Gesamtleistung von 9,4 kWp installiert sind. Der erzeugte Solarstrom versorgt die allgemeinen Bereiche der Anlage, wie Aufzüge und Beleuchtung in den gemeinschaftlichen Räumen. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist und trägt aktiv zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Die Integration von Photovoltaik-Anlagen ist ein entscheidender Schritt in Richtung einer nachhaltigeren Zukunft.

TRADITION TRIFFT INNOVATION

Neben Solarenergie setzt der Bauträger bei ausgewählten Wohnprojekten, wie der **Schloßstraße 5 in Krems**, auf die nach-



Schloßstraße 5: Holz im Rampenlicht

haltige Holzriegelbauweise. Holz, als natürlicher und nachwachsender Rohstoff, bietet hervorragende Energieeffizienz und ein gesundes Raumklima. Diese Bauweise besticht durch ihre lange Tradition und Langlebigkeit und macht das bezugsfertige Wohnprojekt zu etwas ganz Besonderem.

GRÜNE FASSADEN: MEHR ALS NUR EIN TREND

Begrünte Fassaden und Dächer sind weit mehr als ein modischer Akzent – sie sind essenziell für die Gestaltung nachhaltiger Städte. Diese grünen Oasen verschönern

Quality Living in zauberhafter Grünlage

Schloßstraße 5 | 3500 Krems-Gneixendorf

Doppel-/Reihenhäuser mit Garten in Holzriegelbauweise, Wärmepumpe, provisionsfrei, erste Häuser bezugsfertig, HWB: 27-31

Gebäude, senken Umgebungstemperaturen und speichern Wasser effizient. Bei zahlreichen Projekten, wie der **Heiligenstädter Straße 103 in Wien-Döbling** und der **Algunder Straße 6 in Innsbruck**, werden bereits kreative Begrünungskonzepte erfolgreich umgesetzt.

EIN ZUHAUSE, DAS DIE UMWELT RESPEKTIERT

Raiffeisen Wohnbau bleibt am Puls der Zeit und erkundet kontinuierlich neue Ansätze, um ihre Projekte nachhaltiger zu gestalten. Das Credo lautet: Heute den Wohnraum für morgen schaffen.



JAMJAM

Heiligenstädter Straße 103: Grüne Oase in der Großstadt

Quality Living im lebendigen Neunzehnten
Heiligenstädter Straße 103 | 1190 Wien

39 Eigentumswohnungen, 4 Wohnbüros mit Atrien, mit ca. 44 bis 120 m² und hofseitigen Freiflächen, Tiefgarage, HWB: 23,8



Raiffeisen
Wohnbau



Für eine persönliche Beratung und den Verkauf direkt vom Bauträger kontaktieren Sie uns unter:

Raiffeisen Wohnbau | Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH | 1190 Wien, Mooslackengasse 12 | 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8 | www.raiffeisen-wohnbau.at | immobilien@raiffeisen-wohnbau.at | Tel. +43 1 71601-8241

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

Welche Themen interessieren Sie, worüber wären Sie gerne besser informiert? Schreiben Sie uns an verlag@raiffeisenmedia.at, bleiben wir in Kontakt!

Immobilienverkauf mit Wohnrecht – neue Perspektiven für das Leben im Alter

Mit dem Eintritt in den Ruhestand beginnt ein neuer Lebensabschnitt – eine Phase, in der Lebensqualität, Sicherheit und Unabhängigkeit besonders wichtig werden. Doch oft sind die finanziellen Mittel begrenzt, während gleichzeitig der Wunsch nach Reisen, Zeit mit Familie und Freunden und einem komfortablen Zuhause wächst. Eine innovative Möglichkeit, diesen Bedürfnissen gerecht zu werden, bietet der Immobilienverkauf mit Wohnrecht. Dieses Modell schafft neue Perspektiven für das Wohnen im Alter und ist selbstbestimmt, sicher und finanziell entlastend.

Bei diesem Modell steht im Zentrum die Idee, die eigene Immobilie zu verkaufen – und gleichzeitig das Recht zu behalten, darin wohnen zu bleiben. Dieses Wohnrecht wird im Grundbuch eingetragen und gilt entweder befristet oder lebenslang, je nach Vereinbarung. Der Verkauf erfolgt an verlässliche Kooperationspartner von Raiffeisen Immobilien. Für Eigentümer:innen bedeutet das: Liquidität gewinnen, ohne den gewohnten Lebensmittelpunkt aufzugeben.

Die Vorteile auf einen Blick mit einem Modell, das finanzielle Entlastung mit emotionaler Sicherheit verbindet:

- Finanzielle Spielräume nutzen – für Reisen, Rücklagen oder zur Unterstützung von Familie.
- Im gewohnten Umfeld bleiben, mit allen Rechten und ohne zusätzliche Belastungen oder neue Verpflichtungen.
- Sicherheit durch ein rechtlich abgesichertes Wohnrecht.
- Vollkommen persönliche und individuelle Beratung und Begleitung durch erfahrene Expert:innen, welche auf Wünsche und Bedürfnisse eingehen und ein zugeschnittenes Modell erarbeiten.

Zeit, finanzielle Freiheiten zu genießen und trotzdem im eigenen Zuhause bleiben



ISTOCKPHOTO

ADOBESTOCK





ADOBESTOCK

SO FUNKTIONIERT DAS MODELL – IN DREI EINFACHEN SCHRITTEN:

1

Objekt-Bewertung

Der Marktwert Ihrer Immobilie wird objektiv und professionell ermittelt und bewertet.

2

Verkauf mit im Grundbuch gesichertem Wohnrecht

Sie erhalten ein maßgeschneidertes Angebot, mit der anschließenden Möglichkeit zum Verkauf. Nach dem Verkauf erfolgt die Auszahlung eines Einmalbetrags (Sofortkapital), abzüglich des Wertes des eingeräumten Wohnrechts. Dieses Wohnrecht wird rechtlich verbindlich im Grundbuch eingetragen.

3

Wohnen bleiben, solange Sie wollen

Sie bleiben in Ihrem Zuhause wohnen – auf Lebenszeit oder je nach Vereinbarung.

EIN MODELL MIT ZUKUNFT – NUN AUCH IN ÖSTERREICH

Immobilienverrentung ist in vielen Ländern längst etabliert und gewinnt nun auch in Österreich immer mehr an Bedeutung. Gerade in Zeiten steigender Lebenserwartung und wachsendem Wunsch nach Selbstbestimmung im Alter bietet dieses Konzept eine attraktive Alternative zu klassischen Wohnformen im Alter. In Regionen wie Ostösterreich, Salzburg und der Steiermark wird das Modell aktiv vorangetrieben. Die steigende Nachfrage und die bewährte Zusammenarbeit mit Partnern wie deaurea zeigen, dass der Bedarf groß ist und die Nachfrage vorhanden.

Vor allem für Best Ager – also Menschen ab ca. 60 Jahren – mit Immobilienbesitz, die über ihr Kapital verfügen möchten, ohne ihr Zuhause zu verlieren. Es eignet sich aber auch, wenn man Kinder oder Enkel unterstützen möchte oder um sich lang gehegte Wünsche zu erfüllen, wie zum Beispiel ferne Länder zu entdecken. Die Flexibilität des Modells macht es besonders attraktiv – egal ob lebenslanges Wohnrecht oder befristete Nutzung, ob Teilverkauf oder komplette Veräußerung – alles ist möglich und kann an Ihre Vorstellungen angepasst werden.

FAZIT: ZUHAUSE BLEIBEN UND TRÄUME LEBEN

Der Immobilienverkauf mit Wohnrecht bietet eine attraktive Lösung für Menschen, die im Alter finanziell unabhängiger sein möchten, ohne ihr Zuhause aufzugeben. Mit Raiffeisen Immobilien und deaurea haben Sie zwei erfahrene Partner an Ihrer Seite, die Sie professionell, fair und individuell begleiten.



Lassen Sie sich gerne beraten. Mehr Informationen und die Möglichkeit zu einem Beratungstermin finden Sie hier.

Jetzt zum Raiffeisen Immobilien Newsletter anmelden

**Raiffeisen
Immobilien**



Sie erhalten News aus der Immobilienbranche, Wohn-Tipps und Infos zu Raiffeisen Immobilien in Ihrem Bundesland. Bleiben Sie stets gut informiert und erfahren Sie als Erste/r, was sich am regionalen Immobilienmarkt tut und wie Raiffeisen Immobilien Sie dabei kompetent unterstützen kann.

DURCHBLICK IM
IMMO-DSCHUNDEL .
DIE AKTUELLEN
NEWS & INFOS VON
RAIFFEISEN
IMMOBILIEN.

E-Mail Adresse →

Sicher durch die dunkle Jahreszeit – wie Sie Ihr Zuhause jetzt schützen können

Wenn die Tage kürzer werden, steigt das Risiko für Einbrüche. Deshalb lohnt es sich gerade jetzt, etwas genauer hinzuschauen. Oft reichen schon kleine Veränderungen, um Einbrecher abzuschrecken. Je nach persönlichem Sicherheitsbedürfnis gibt es unterschiedliche Möglichkeiten von Maßnahmen – bis hin zu modernen Hightech-Alarmsystemen.

EINFACH, ABER EFFEKTIV

Manchmal sind es nur Kleinigkeiten, die einen großen Unterschied machen: So sollte man Haustüren zum Beispiel immer zweifach abschließen. Nichts geht schneller, als ein unversperrtes Schloss mit einer Kreditkarte zu öffnen. Im Winter vielleicht weniger relevant, aber Fenster-, Balkon- und Terrassentüren nie gekippt lassen, wenn man das Haus verlässt. Rollläden wiederum sollten nie über einen längeren Zeitraum geschlossen sein. Auch das kann ein Hinweis darauf sein, dass niemand zu Hause ist.

MECHANISCHE LÖSUNGEN

Grundsätzlich gilt: Leicht zugängliche Gebäudeöffnungen möglichst doppelt und dreifach absichern! Falls keine geprüften Sicherheitstüren und -fenster verbaut sind, lassen sich die Bestehenden nachrüsten – zum Beispiel mit zusätzlichen Schlössern, Balken oder Riegeln. Dabei sollte man die andere Seite der Tür nicht vergessen, auch die Scharniere müssen zusätzlich vor dem Aushebeln geschützt werden.

Einen Einbruch komplett zu verhindern, ist kaum möglich – es geht vielmehr darum, den Zugang so schwer wie möglich zu machen. Das erhöht die Chancen, dass die Täter aufgeben oder schon beim Versuch erwischt werden. Sollten sie es trotzdem ins Innere schaffen, schützt ein fix verbauter Tresor zumindest die wichtigsten Wertsachen.

SICHERHEITSLÜCKE SCHLÜSSEL

All diese Maßnahmen bringen jedoch nichts, wenn man den Reserveschlüssel draußen versteckt – womöglich ganz klassisch unter der Türmatte, dem Blumentopf oder in der Garage. Besser ist es, den Ersatzschlüssel bei vertrauenswürdigen Personen oder in einem Schlüssel-Safe mit Zahlencode zu hinterlegen.

ANWESENHEIT SIMULIEREN

Wenn man auf Urlaub fährt, am besten Freunde oder Nachbarn bitten, den Briefkasten regelmäßig zu leeren und drinnen nach dem Rechten zu schauen. Gelegentlich das Licht oder den Fernseher einzuschalten, kann auch nicht schaden. Oder man verwendet dafür Zeitschalter.

SMART-HOME-SICHERHEIT

Wer eine Smart-Home-Lösung für sein Zuhause hat, kann Licht, Rollläden und andere Geräte ohnehin von überall aus per App steuern oder automatisieren. Je nach System, können auf diese Weise auch Fenster und Türen mit einer Öffnungserkennung aus der Ferne kontrolliert werden. Intelligente Systeme verknüpfen Kameras, (Bewegungs-)Sensoren, Türkontakte und Alarmanlagen zu einem umfassenden Sicherheitsnetz. Wichtig dabei: der Schutz vor Manipulation – durch verschlüsselte Übertragung, Batteriepuffer bei Stromausfall und Sabotagewarnung.

ELEKTRONISCHE SYSTEME

Neben smarten Lösungen und mechanischem Schutz bieten auch elektronische Systeme effektive Sicherheit, etwa eine Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder, Videoüberwachung und bewährte Alarmanlagen. Kameras können per WLAN verbunden werden und senden bei Auffälligkeiten Live-Bilder aufs Smartphone. Sensoren erkennen Glasbruch, Erschütterungen oder unbefugtes Öffnen – je nach System wird sofort lauter oder stiller Alarm ausgelöst.



Elektronische Sicherheitssysteme für effektive Sicherheit in Ihrem Zuhause

ISTOCKPHOTO



TOP 5 SICHERHEITSTIPPS FÜR IHR ZUHAUSE

1. Türen und Fenster mehrfach sichern

Immer abschließen, Zusatzschlösser nutzen – gekippte Fenster sind keine geschlossenen Fenster!

2. Keine Schlüssel draußen verstecken

Blumentopf, Garage & Co. sind keine sicheren Verstecke. Besser: Vertrauenswürdige Nachbarn oder ein Schlüsselsafe.

3. Beleuchtung mit Bewegungsmeldern

Licht schreckt ab. Vor allem, wenn es im Außenbereich plötzlich angeht. Smarte Lösungen lassen sich zusätzlich mit Kameras koppeln.

4. Anwesenheit simulieren

Alles, was das Zuhause bewohnt wirken lässt, hilft: Zeitschaltuhren, automatisierte Rollläden, smarte Beleuchtung etc. Keine Abwesenheitsnotizen auf der Mailbox oder gar an der Haustür hinterlassen. Vorsicht auch bei Posts in Sozialen Netzwerken!

5. Sicherheits-Mix statt Einzellösung

Klassische Schutzmaßnahmen plus smarte Technik ergeben den besten Einbruchschutz. Und nicht zuletzt: Aufmerksame Nachbarn haben schon so manchen Einbruchversuch vereitelt.

Finden Sie das richtige Sicherheitssystem für Ihr Zuhause.

FAZIT:

Effektiver Einbruchschutz ist immer eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen. Es beginnt bei den eigenen Gewohnheiten und lässt sich mit mechanischen, elektronischen und smarten Sicherheitslösungen so weit steigern, dass das eigene Zuhause beinahe einer Festung gleicht. Maß aller Dinge ist immer das eigene Sicherheitsbedürfnis.

Entscheide!

„Da Schafe nicht fliegen können, braucht man Flugzeuge nicht zu scheren ...“

In einer immer komplexeren Welt wird es zusehends unerlässlich, eigenverantwortliche Entscheidungen zu treffen und damit kompetenter Gestalter seines Lebens zu bleiben.



Helmut Hüller/ Michael Müller

Erschienen 2025

ISBN: 978-3-200-09923-4

268 Seiten, gebunden

Preis: 22,50 Euro zzgl. 10% MwSt.

15%

Raiffeisenkund:innen oder Raiffeisenmitarbeiter:innenn erhalten bei Bestellung unter riak@seminarhueller.at oder über <https://www.seminarhueller.at/buecher/> einen Rabatt von 15 %.

Insbesondere beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie sind gewichtige Entscheidungen zu treffen, stellen sie doch eine der größten finanziellen und persönlichen Entscheidungen im Leben eines jeden von uns dar. Und diese sind facettenreich und mannigfaltig: Land oder Stadt? Eigentum oder Miete bzw. verkaufen oder vermieten? Wo und wie finde ich meinen Wohnraum? Heute, morgen oder übermorgen? Selbst neu bauen oder bestehende Immobilie renovieren? Haus, Wohnung oder Reihenhaus? Familienplanung, Arbeitsplatz, Mobilität? Mit oder ohne Hilfe von Dienstleistern? Ausstattung, Eigenkapital, Rendite bzw. Kreditraten, Zinsen, Förderungen? Immobilie als Anlage (Vorsorgewohnung)? Sanierungsbedarf, Energiekosten, Heizsysteme... und vieles mehr, was wohlüberlegt sein will.

Wer hier handeln möchte, anstatt behandelt zu werden, sollte nach einer persönlichen und individuellen Entscheidung trachten. Wer Verantwortung nicht abgeben will und wer der Feigheit, sich digitaler Mehrheitsmeinung und ökonomischer Manipulation, welche unsere Gesellschaft vulnerabel machen, zu unterwerfen, widersetzend trotzen mag, möge den beeindruckenden, neuartigen Entscheidungskompass in Form der innovativen F&S-Matrix in diesem Briefroman als hilfreiche Unterstützung zum Perspektivenwechsel nützen und um die eigene Urteilkraft zu stärken. Klar und ganz selbstbewusst entscheiden – eine literarisch pointiert gestaltete Anweisung zur Rückeroberung der Selbstermächtigung, die tiefgründige Fragen stellt und überraschende Einsichten initiiert.

Eine Wohnung, ein Stellplatz – warum diese Rechnung nicht mehr aufgeht

Die Art, wie wir uns fortbewegen, ist im Wandel: E-Mobilität und Sharing-Modelle nehmen zu. Auch Fahrräder und der öffentliche Verkehr spielen heute eine deutlich größere Rolle als noch vor wenigen Jahren. Trends, die sich auch auf den Wohnbau auswirken. Wer heute Immobilien plant oder entwickelt, muss sich auch mit neuen Mobilitätskonzepten auseinandersetzen.

Noch dominieren Autos mit Verbrennungsmotor den Verkehr, doch Elektrofahrzeuge holen auf – nicht zuletzt wegen attraktiverer Preise, besserer Reichweiten und ihres Beitrags zur CO₂-Reduktion. Parallel gewinnen Car- und Bike-Sharing-Modelle an Bedeutung. Und in urbanen Gegenden ersetzt das E-Lastenrad oder E-Bike oft ganz das Auto: für den Arbeitsweg, den Wochenendeinkauf oder um die Kleinen in Kindergarten oder Schule zu bringen.

ABER WAS BEDEUTET DAS FÜR DEN WOHNBAU?

Garagen und Stellplätze müssen für die zunehmende E-Mobilität gerüstet sein – mit ausreichend Lademöglichkeiten zum Beispiel. Dabei ist es nicht zwingend nötig, jeden Stellplatz einzeln auszustatten. Smarte Buchungssysteme für Ladestationen sind oft die effizientere Lösung. Ge-

nauso wie beim Car- oder Bikesharing, das künftig zu einem umfassenden Mobilitätskonzept gehören wird. Zentrale und gut erreichbare Parkplätze machen diese Lösung noch attraktiver.

Ebenfalls verändert haben sich die Anforderungen für Fahrradabstellplätze. Während früher einfache Bügelgestelle für die paar Räder gereicht haben, braucht es heute weit mehr Platz. Zum einen, weil generell die Anzahl der Fahrräder mehr geworden ist, zum anderen, weil Lastenräder deutlich breiter und länger sind. Ein eigener versperrbarer Raum, der auch die Möglichkeit zum Laden von E-Bikes bietet, sollte daher mittlerweile Standard sein.

Elektromobilität, Fahrradnutzung und Sharing-Angebote sind längst Teil unseres Alltags. Die dazugehörige Infrastruktur ist demnach kein Nice-to-have mehr, sondern ein fester Bestandteil zukunftsfähiger Projektentwicklung.

*E-Mobilität, Sharing-Modelle und moderne
Fahrradlösungen für Ihr Zuhause*



ISTOCKPHOTO

Entspannt in den Herbst – mit ganz viel News im Saunabereich

Alles Neue macht der Herbst in Tirols größtem Wellnessbereich AQUA DOME – Tirol Therme Längenfeld.

Der AQUA DOME – Tirol Therme Längenfeld wurde jüngst mit dem renommierten „World Spa Award“ als „World’s Best Mineral & Hot Springs Spa 2024“ ausgezeichnet und baut seine Spitzenposition weiter aus. Mit kontinuierlichen Investitionen in die Thermen- und Sauna-Qualität und in mehr individuellen Raum setzt das Resort neue Maßstäbe. So gibt es nach einem großen Um- und Ausbau ein völlig neues Sauna-Feeling zu erleben. Mit einem gläsernen Aufzug schwebt man von der Schluchtensauna in den neu gestalteten Saunagarten mit Liegen am Bachlauf, Wasserfall und einer neuen Außensauna. Auch der Aussen-Whirlpool präsentiert sich neu in leuchtendem Türkis vor einer begrünten Wand. Und drinnen verschafft ein neuer „Nature Garden“ mit Schwebeliegen entspannte Momente. Zu vier neuen Premium-Ruheräumen inklusive reservierter Liegen im Thermen-Bereich hat sich als Schmuckstück ein neuer Sauna-Ruheraum gesellt. Dezent in die Gesamtarchitektur eingefügt, bietet er selbst für 60 Personen großzügigen Platz und hochwertige Liegebetten. Das i-Tüpfelchen aber ist das neue, eigens für den AQUA DOME entwickelte Sauna-Konzept: Es thematisiert das Erlebnis „Berge, Wasser, Kraft“ der Öztaler Alpen mit phantasievollen Aufgüssen, Infusionen und Peelings. Dabei kommen wohltuend duftende Essenzen und Öle von heimischen Kräutern und Pflanzen, von Blättern und Blumen, Nadelhölzern und Gewürzen in die Aufgüsse, die im Stundentakt in den unterschiedlichsten Saunen erfüllt werden wollen. Unterstützt durch Musik, Geschichten und Naturklänge.



AQUA DOME – Tirol Therme Längenfeld

Adresse Oberlängenfeld 140, 6444 Oberlängenfeld

Tel. 05253 6400, office@aqua-dome.at

www.aqua-dome.at



Der AQUA DOME in Längenfeld vor winterlicher Alpenkulisse

GEWINNSPIEL:

Entspannte Auszeit zum Wohlfühlen

- 2 Nächte im Doppelzimmer – Auszeit für 2 Personen
- AlpinVitalHalbpension mit Frühstück vom Buffet und Abendessen im Rahmen der Halbpension mit 5-Gang-Wahlmenü oder Themenbuffet
- Nutzung der Therme mit Sauna und Fitness auf 20.000 m²
- Hotelspa SPA 3000: auf über 2.000 m² mit verschiedenen Saunen und Dampfbädern
- Bademantel, Badetücher und Badetasche für die Dauer Ihres Aufenthaltes
- Tägliches Aktivprogramm im Fitnesscenter
- Täglich mit alkoholfreien Getränken aufgefüllte Minibar
- Gratis Internetzugang & WLAN

Gewinnspielteilnahme per E-Mail an **verlag@raiffeisenmedia.at**

Kennwort: AQUA DOME

Einsendeschluss: 05.12.2025

Gutschein gültig 1 Jahr ab Ausstellungsdatum, Buchung nach Verfügbarkeit.

Teilnahmebedingungen finden Sie unter: <https://raiffeisenmedia.at/gewinnspiele/>

Der Traum vom Eigenheim – Notar:in als Partner:in

Der Kauf einer Immobilie ist ein großer Schritt. Dabei können Sie Notar:innen von der Vertragserrichtung bis hin zum Eintrag ins Grundbuch unterstützen.

Es ist ein lang gehegter Wunsch und eine wichtige Lebensentscheidung: Ob man nun eine Wohnung kauft, ein Haus baut oder als Anlage in Immobilien investiert – der Weg zum Eigentum ist immer ein besonderer. Dabei stehen auch Entscheidungen und wichtige rechtliche Formalitäten an, die man mit Bedacht angehen sollte. Das gilt für den Kauf ebenso wie für den Verkauf von Immobilien. Deshalb ist fachliche Unterstützung wichtig.

Was muss vor dem Immobilienkauf geprüft werden?

Zunächst geht es darum, klarzustellen, ob Ihre neue Immobilie auf sicherem Fundament steht. Die österreichischen Notar:innen nutzen ihre Erfahrung und Expertise, um wichtige Fragen zu beantworten, wie etwa die folgenden:

- Ist die:der Verkäufer:in wirklich die:der Eigentümer:in der Immobilie?
- Gibt es Lasten auf das Haus oder die Wohnung, wie beispielsweise eine Hypothek? Und wenn ja: Können diese gelöscht werden?
- Ist das Objekt mit Auflagen verbunden, die etwa die Bebauung oder einen Umbau erschweren?
- Wer verständigt wann das Finanzamt?

Notar:innen kennen die notwendigen Abläufe und Schritte, die einen erfolgreichen Immobilien(ver)kauf ausmachen. Außerdem haben sie Einsicht in wichtige Informationen, wie etwa das Grundbuch. Damit stehen sie Käufer:innen von Anfang an zur Seite – und können auch Verkäufer:innen am Weg zur Transaktion unterstützen. Denn auch für die Verkäufer:innenseite ist es wichtig, dass alles rechtens abläuft.

Was muss im Kaufvertrag stehen?

Wenn die Wunschimmobilie gefunden wurde und beide Seiten sich grundsätzlich einig sind, geht es daran, den Kaufvertrag aufzusetzen. Darin stehen natürlich die Eckdaten der Immobilie sowie der Kaufpreis. Die Vereinbarungen sollten auch die Rechte und Pflichten beider Vertragspar-





NTB/SHUTTERSTOCK (2)

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

teien regeln. Dabei helfen die Notar:innen – und übernehmen die Formulierung des Vertragstextes sowie die Beurkundung der Vertragsunterzeichnung. Damit steht einem erfolgreichen Kaufabschluss nichts mehr im Wege.

Wie läuft eine Immobilien-Transaktion ab?

Wenn der Vertrag unterzeichnet ist, kann die eigentliche Transaktion erfolgen: Der Verkaufspreis wird bezahlt und das Eigentum geht in neue Hände über. Dabei ist die Sicherheit beider Parteien essentiell – weshalb die treuhändige Verwahrung des Kaufpreises wichtig ist. Auch das gehört zu den täglichen Aufgaben im Notariat. Die Immobilie gehört dem:der neuen Besitzer:in nämlich erst dann, wenn der Eintrag ins Grundbuch erfolgt ist. Der Verkauf mit einer Treuhandschaft läuft folgendermaßen ab:

1. Die vereinbarte Summe wird auf das Treuhandkonto des Notariats überwiesen.

2. Die:der Notar:in veranlasst die Änderung im Grundbuch.

3. Ist der Grundbuch-Eintrag gesichert, wird die Summe auf das Konto des:der Verkäufer:in überwiesen.

So soll gewährleistet werden, dass beide Parteien zu ihrem Recht kommen und sich auf die Transaktion verlassen können.

Welche Kosten entstehen weiters beim Kauf einer Immobilie?

Beim Immobilienkauf fallen – neben dem eigentlichen Kaufpreis – auch weitere Kos-

ten an. Käufer:innen müssen etwa mit der Grunderwerbsteuer von 3,5% sowie mit der Grundbuchsgebühr von 1,1% des Kaufpreises rechnen. Gegebenenfalls kommt noch eine Maklerprovision dazu und auch für die rechtliche Abwicklung fallen Kosten an.

Übrigens: Die erste Rechtsberatung im Notariat ist immer kostenlos und die Immobilientransaktion kann bei Bedarf von den österreichischen Notar:innen auch vollständig online abgewickelt werden. Kontaktieren Sie einfach Ihr Notariat in Ihrer Nähe.



IHR NOTARIAT

Österreichweit sind über 500 Notarinnen 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.



ISTOCKPHOTO

Ein gutes Gefühl gibt die richtige Versicherung für die eigenen vier Wände.

Raiffeisen Versicherung



Eine Marke von UNIQA
Österreich Versicherungen AG

www.raiffeisen-versicherung.at



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 % des letzten Gehalts, während die Kreditrate oft bis zu 30 % 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 Unfalltods ab – denn auch das sollte gut durchdacht sein.

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!

EXPERTENTIPP KURZ UND BÜNDIG ERKLÄRT

WAS BEDEUTET BERUFSUNFÄHIGKEIT?

Als berufsunfähig gelten Sie, wenn Sie aufgrund von Unfall, Krankheit oder Kräfteverfall Ihren zuletzt ausgeübten Beruf voraussichtlich mehr als 6 Monate hindurch nicht mehr oder nur eingeschränkt ausüben können. Die Leistungseinschränkung muss dabei mindestens 50 % betragen – im Vergleich zu einem Gesunden mit vergleichbaren Ausbildungen, Kenntnissen und Fähigkeiten.



RUDOLPH

Sie sind in der Lage, einen anderen Beruf auszuüben? Ist dieser mit einem geringeren Einkommen verbunden (weniger als 80 % des Einkommens vor Berufsunfähigkeit) oder sozial weniger angesehen, bleibt Ihr Anspruch auf Ihre vereinbarte Berufsunfähigkeits-Pension bestehen, sofern in Ihrem alten Beruf nach wie vor Berufsunfähigkeit besteht.

Sie können Meine Berufsunfähigkeits-Pension als einzelnes Produkt oder als Zusatzversicherung zu Meine Raiffeisen Pension und Meine Raiffeisen FondsPension abschließen.

SABINE PFEFFER

Mitglied des Vorstands Kunde & Markt
Bank Österreich
UNIQA Österreich Versicherungen AG

ADVERTORIAL

Wintergemüse – frische Vielfalt mitten in der kalten Jahreszeit



ADOBESTOCK

Wintergemüse bringt frische, regionale Vielfalt auf den Teller – direkt aus dem Garten oder vom Balkon, auch bei Minusgraden.

Wenn die Tage kürzer und die Nächte kälter werden, ist frisches Gemüse aus heimischem Anbau keineswegs passé. Im Gegenteil: Immer mehr Menschen mit grünem Daumen entdecken die Möglichkeiten des Winteranbaus – winterharte Sorten, die auch bei eisigen Temperaturen direkt vom Beet oder sogar Balkon geerntet werden können.

Klassische Wintergemüsesorten wie Grünkohl, Wirsing, Zuckerhut oder Rote Rüben sind bekannt. Doch viele andere Arten überraschen durch ihre erstaunliche Kälteresistenz. Radieschen, Karotten und Kohlrabi entwickeln durch Frost sogar ein besonders süßes Aroma. Auch Spinat, Mangold oder Vogelsalat lassen sich unter den richtigen Bedingungen mitten im Winter genießen – vorausgesetzt, sie wurden rechtzeitig angebaut und geschützt.

Dabei sind große Glashäuser oder beheizte Gewächshäuser gar nicht nötig. Viele Gemüsesorten gedeihen auch im unbeheizten Frühbeet oder mit Hilfsmitteln zur Wärmespeicherung wie etwa einem Folientunnel. Auf dem Balkon reichen auch oft schon

mit Gartenvlies oder Kokosmatten isolierte Pflanzkübel, um Mangold, Spinat oder Feldsalat zu kultivieren.

Gut zu wissen: Wintergemüse ist nicht nur regional und vitaminreich, sondern auch klimafreundlich. Der Energieverbrauch bleibt gering, da weder Beheizung noch künstliche Beleuchtung nötig sind. Lange Transportwege von Importware entfallen ebenfalls – vom Beet auf den Teller ist es oft nur ein Schritt.

Und auch die Pflege ist denkbar einfach – Gießen ist kaum notwendig, gedüngt wird im Winter ohnehin nicht, und auch lästige Schädlinge bleiben aufgrund der Temperaturen meist fern. Einziger Wermutstropfen: Neue Aussaaten sind in dieser Jahreszeit kaum noch möglich. Wer künftig von der Winterernte profitieren möchte, sollte im Spätsommer vorsorgen – denn Pflanzen brauchen genügend Zeit, um sich vor der kalten Jahreszeit zu entwickeln.

Wintergemüse ist also mehr als nur ein saisonaler Lückenfüller – es ist eine Einladung, Garten, Balkon oder Terrasse das ganze Jahr über produktiv zu nutzen. Mit ein wenig Planung und der richtigen Sortenwahl wird der Winter zur Genusszeit.



GEWINNSPIEL



Market Gardening im Winter

Wie du dein Gemüse 365 Tage im Jahr erfolgreich direktvermarktest
von Jean Martin Fortier & Catherine Sylvestre
Löwenzahn Verlag, ISBN 978-3-7066-8810-9
240 Seiten, gebunden

Wir verlosen 1 Exemplar des Buches.

Schreiben Sie uns eine E-Mail und lassen Sie uns Ihr liebstes Wintergemüse wissen und schon sind Sie beim Gewinnspiel dabei.

E-Mail: verlag@raiffeisenmedia.at

Einsendeschluss ist der 05.12.2025

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.

**Raiffeisen
Immobilien**



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 40 Jahre Markterfahrung und rund 7.000 jährliche Transaktionen unserer 90 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.

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, Bad Fischau, Baden, Eisenstadt, Gloggnitz, Hausleiten, Mistelbach, Mödling, Neunkirchen, Pressbaum, Scheibbs, St. Pölten, St. Valentin, Stegersbach, Stockerau, Wolkersdorf und Zwettl

STEIERMARK

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
Radetzkystrasse 15
8010 Graz
+ 43 316 8036-22700
wohnraumcenter-graz@rlbstmk.at

Standorte in: Graz, Deutschlandsberg, Feldbach, Gleinstätten, Gröbming, Hartberg, Ilz, Judenburg, Kapfenberg, Kirchbach, Laßnitzhöhe, Leibnitz, Liezen und Rosental a.d. Kainach



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

OBERÖSTERREICH

Raiffeisen Immobilien Oberösterreich,
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GbmH
Europaplatz 1a
4020 Linz
+ 43 50 6596 8002
office@raiffeisen-immobilien.at

Standorte in: Bad Ischl, Bad Leonfelden, Braunau, Eferding, Enns, Freistadt, Gmunden, Gramatstetten-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@immoraiiffeisen.at

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

KÄRNTEN

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH
Hauptstraße 82
9871 Seeboden
+ 43 577 43
info@rai.immo

Standorte in: Seeboden am Millstätter See, Villach, Velden am Wörthersee, Althofen, Völkermarkt und Köttschach-Mauthen

TIROL

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

Standorte in: Innsbruck, Imst, 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



**Provisions-
freier
Verkauf**

Quality Living am Schrickpark.

Klenaugasse 3 | 1220 Wien

- Bezugsfertige Townhäuser und Wohnungen auf Eigengrund
- Gefragte urbane Wohnlage am Park, Top Infrastruktur
- Familiäres Wohnen

Kontaktieren Sie:

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



raiffeisen-wohnbau.at

HWB: 27 | Foto © Irene Schanda | Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.