

RAIFFEISEN  
**IMMOBILIEN**  
MAGAZIN



**Mietrecht 2026:**

Was Mieter:innen jetzt wissen sollten

**Home sweet home**

Der kurze Wohncheck

Raiffeisen Immobilien

**JAHRE**





Mehr Infos  
in unserem  
Podcast

# Werte, die Bestand haben.

In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit gewinnen reale Werte zunehmend an Bedeutung. Wohnraum zählt zu den nachhaltigsten und beständigsten Anlageformen – gefragt, werthaltig und zukunftssicher.

Mit einem Projekt der Raiffeisen Vorsorge Wohnung investieren Sie in qualitativem Wohnraum an attraktiven Standorten und profitieren von stabilen Mieterträgen sowie einer langfristigen Wertentwicklung. Ein Investment, das Sicherheit schafft, Perspektiven eröffnet und bleibende Werte generiert – für heute und kommende Generationen.

Besichtigungs- oder  
Beratertermin unter  
01/533 3000 oder  
vorsorgewohnung@rvw.at

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

© SOYKA/SILBER/SOYKA.ZT GmbH  
HWB 24-25 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,71



## 1220 Wien, Am Langen Felde 24

1 – 4 Zimmer Wohnungen zw. 38 m<sup>2</sup> – 118 m<sup>2</sup>  
Mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten

Bezugsfertig

## 1170 Wien, Ottakringer Straße 44

2 – 3 Zimmer Wohnungen zw. 37 m<sup>2</sup> – 79 m<sup>2</sup>  
Mit Loggia, Balkon oder Terrasse

Geplante  
Fertigstellung  
Q2/2027



© imagina  
HWB 23 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,77

© PicMyPlace  
HWB 42 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,77



## 1140 Wien, Ameisgasse 28

1 – 3 Zimmer Wohnungen zw. 58 m<sup>2</sup> – 111 m<sup>2</sup>  
Mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten

Bezugsfertig

## 2100 Korneuburg, Das KORNEUM

1 – 5 Zimmer Wohnungen zw. 40 m<sup>2</sup> – 109 m<sup>2</sup>  
Mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten

Geplante  
Fertigstellung  
September  
2027



© JAMJAM  
HWB 23,9 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,77

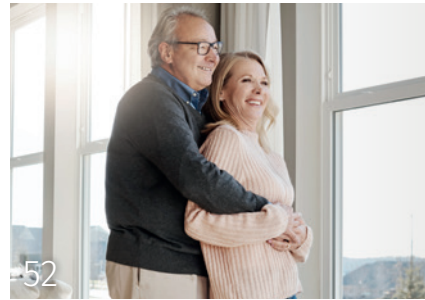
© JAMJAM  
HWB 22,7 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,75



## 1150 Wien, ROSI City Living

1 – 4 Zimmer Wohnungen zw. 30 m<sup>2</sup> – 109 m<sup>2</sup>  
Mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten

JETZT NEU



Ab Seite 32 stellen wir Ihnen pro Bundesland ein Top-Objekt aus dem umfangreichen Angebot vor. Weitere Wohnobjekte sowie Grundstücke und Gewerbeobjekte finden Sie auf der Webseite [raiffeisen-immobilien.at](https://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  
 Rischaneck, Michaela Stefan-Friedl  
 Kontakt & Anzeigen: Catharina Rötzer  
 ([verlag@raiffeisenmedia.at](mailto:verlag@raiffeisenmedia.at))  
 Coverfoto: istockphoto



- 6 **10 Jahre Raiffeisen Immobilien**  
 Seit zehn Jahren steht Raiffeisen Immobilien für Kompetenz und Engagement – ein Jubiläum, das Anlass gibt, auf eine erfolgreiche Zeit zurückzublicken.
- 12 **News**  
 Kurzmeldungen, aktuelle Themen und Veranstaltungen aus den Bundesländern sowie ein Ausblick auf neue nachhaltige Projekte.
- 16 **Entwicklung am Immobilienmarkt**  
 In den letzten 10 Jahren hat sich der österreichische Wohnimmobilienmarkt stark verändert. Wir blicken auf die Entwicklung und den Ausblick.
- 22 **Neuerungen im Mietrecht 2026**  
 Mit dem 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz treten ab 2026 neue Regeln und Vorgaben in Kraft.
- 25 **Home sweet home – Der kurze Wohncheck**  
 Mit dem kurzen Wohncheck können Sie herausfinden, ob Ihr Zuhause noch zu Ihrem Leben passt oder ob es Zeit für eine Veränderung ist.
- 28 **Ihre Makler:innen**  
 In den Beiträgen Lieblingsimmobilie und Makleralltag lernen Sie Mitarbeiter:innen aus Oberösterreich und Vorarlberg kennen.
- 52 **Service**  
 Interessantes und Wissenswertes rund um das Thema Fenster und welchen Mehrwert neue Fenster wirklich bringen.
- 58 **Leben**  
 Alles zum Thema Möbel-Upcycling und wie man alten Möbeln durch kreative Aufbereitung ein zweites Leben schenkt.
- 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](https://raiffeisen-versicherung.at)

Die wesentlichen Produktinformationen finden Sie im Produktinformationsblatt auf [raiffeisen-versicherung.at](https://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](mailto:service@raiffeisen-versicherung.at), [raiffeisen-versicherung.at](https://raiffeisen-versicherung.at), Sitz: Wien, FN 63197m Handelsgericht Wien, UID-Nr.: ATU 15362907

# Ein Grund zum Feiern

Raiffeisen Immobilien begeht heuer sein 10-jähriges Jubiläum.

Im Februar 2016 wurde die Kooperation Raiffeisen Immobilien Österreich aus der Taufe gehoben. Seither arbeiten die Raiffeisen Immobilienmakler-Organisationen aller Bundesländer unter einer Dachmarke zusammen. Diese Kooperation schuf den größten Makler-Verbund Österreichs und hat uns ermöglicht zu wachsen, Synergien zu nutzen und voneinander zu lernen. Sie gewährleistet eine hochqualitative Betreuung unserer Kundinnen und Kunden in ganz Österreich, über Bundesländergrenzen hinweg. Für unsere Mitarbeitenden ermöglicht sie Austausch, Zusammenarbeit und ein breites Angebot an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten im Rahmen der österreichweiten Raiffeisen Immobilien Akademie. Teamspirit ist gewachsen, Freundschaften sind entstanden. Der Erfolg lässt sich auch in Zahlen messen: Der Honorarumsatz von Raiffeisen Immobilien Österreich hat seit 2016 um über 36 Prozent auf rund 37 Mio. Euro zugelegt, die Anzahl der Mitarbeitenden ist von 243 auf 295 gewachsen. Dinge, auf die wir stolz sind und die wir 2026, zu unserem zehnjährigen Jubiläum, auch feiern dürfen.

Die vergangenen zehn Jahre waren durch zahlreiche Krisen gekennzeichnet, von Pandemie über Kriege bis zu Inflation, Rezession und steigenden Zinsen. Zwei Dinge aber haben sich in dieser Zeit als Konstante erwiesen: Das eigene Zuhause ist unverändert DER große Lebensraum der Österreicherinnen und Österreicher. Und wir stehen unverändert bereit, diesen Traum gemeinsam mit unseren Kolleginnen und Kollegen von den Raiffeisenbanken zu erfüllen. Derzeit gibt der Immobilienmarkt wieder Anlass zu vorsichtigem Optimismus. Viele Herausforderungen stehen dennoch bevor, gemeinsam werden wir sie als Raiffeisen Immobilien Österreich auch in Zukunft meistern – ganz nach dem Raiffeisen-Motto **„Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele“**.

Herzlichst  
**Peter Weinberger & Peter Mayr**

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



# 10

# JAHRE

## 2016–2026

# Raiffeisen Immobilien Österreich – eine Erfolgsgeschichte

Seit 2016, also seit zehn Jahren, arbeiten die Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler sowie die Immobilitreuhandgesellschaften der österreichischen Raiffeisenbanken Gruppe unter der Marke „Raiffeisen Immobilien Österreich“ erfolgreich zusammen.

Ziel war und ist es, gemeinsam am Markt aufzutreten, Synergien zu heben und so österreichweit den Kundinnen und Kunden besten bundesländerübergreifenden Service zu bieten. Ein Kooperationsvertrag regelt die Zusammenarbeit, die ganz ohne gesellschaftsrechtliche Verschränkungen auskommt.

Raiffeisen Immobilien ist seither Markt- und Kompetenzführer. Die Gruppe bietet umfassenden Service in allen Fragen rund um Immobilien, wie etwa Objektsuche, Verkauf und Vermietung, Bewertungsgutachten oder Investmentimmobilien.

Der größte Vorteil der Gruppe liegt in ihrer beeindruckenden Vertriebskraft: 1.500 Raiffeisenbankstellen beziehungsweise Filialen verfügen über Immobilienauslagen an frequentierten Orten. Knapp 27.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben laufenden Kontakt zu rund 4,4 Mio. Raiffeisen-Kundinnen und -Kunden.

## 2016

### STARTSCHUSS

Die Kooperation „Raiffeisen Immobilien Österreich“ wird im Februar 2016 aus der Taufe gehoben. Viele Stunden Diskussion waren davor nötig, um die unterschiedlichen Interessen der Bundesländer auf einen Nenner zu bringen.

### AUSZEICHNUNG

Stellvertretend für die gesamte RIÖ Gruppe erhält Sprecher Peter Weinberger den „Immobilien-Oscar“ „Cäsar“ verliehen. Als Würdigung für die Gründung eines neuen großen Branchen-Players.

### INTERNETAUFTRITT UND MARKETING

Neue Softwarelösungen werden entwickelt. Mit dem gemeinsamen Internetauftritt und einheitlichem Marketing präsentiert sich die Gruppe auch stark nach außen.

- 23. Februar 2016:  
**Gründungspresskonferenz**



- Peter Weinberger erhält den **Immobilienpreis „Cäsar“**
- Start gemeinsames **Marketing**
- Gemeinsame Internetplattform **raiffeisen-immobilien.at**

## 2016

## 2017

### ERSTE VIRTUELLE RUNDGÄNGE

Erstmals erlauben 360°-Rundgänge den Kundinnen und Kunden, die Immobilien auch virtuell zu durchschreiten und sich so einen guten Überblick zu verschaffen.

### NEUES KUNDENMAGAZIN

Das „Raiffeisen Immobilien Magazin“, die österreichweite Kundenzeitung der Gruppe, erscheint zum ersten Mal. Jeweils im Frühjahr und im Herbst finden Leserinnen und Leser darin Antworten auf unterschiedliche Fragen rund um Haus, Wohnung, Markt und Finanzierung sowie Infos über die neuesten Entwicklungen und Trends.

### BEST-AGER-SERVICES

Eine spezielle Internet-Plattform zum Thema „Wohnen im besten Alter“ richtet sich mit eigenen Servicepaketen an die Best Ager ([www.immo50plus.at](http://www.immo50plus.at)), wo diese viele nützliche Tipps finden.

- Einsatz von **360°-Rundgängen**
- Österreichweite Kundenzeitung **Raiffeisen Immobilien Magazin**



- **Best-Ager-Service-Pakete** auf [www.immo50plus.at](http://www.immo50plus.at)

## 2017

## 2018

### RI-AKADEMIE GEGRÜNDET

Die Gründung der Raiffeisen Immobilien Akademie wird beschlossen und deren Umsetzung vorbereitet. Damit soll eine einheitliche, österreichweite Aus- und Weiterbildungsschiene für alle RI-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen werden. Ziel ist es, diese fit für die Herausforderungen der Zukunft zu machen und die Servicequalität in ganz Österreich gleichermaßen hochzuhalten.

### EINHEITLICHE SOFTWARE

Die Gruppe beschließt außerdem die Nutzung der gemeinsamen Software RIS (Raiffeisen Immobilien Software) und startet mit einem einheitlichen Facebook-Auftritt.

- Beschluss zur **Gründung der Raiffeisen Immobilien Akademie**
- Beschluss über gemeinsame **Software RIS**
- Gemeinsamer **Facebook-Auftritt**



## 2018

## 2019

### PROFUNDE AUSBILDUNG

Im März beginnt die Raiffeisen Immobilien Akademie mit ihrem Betrieb. Das Schulungsangebot richtet sich an Neueinsteigende ebenso wie an langjährige Kräfte. Es reicht von Immobilienrecht und Liegenschaftsbewertung über Akquise-Know-how bis hin zu Verkaufstrainings, Persönlichkeitsbildung und Management-Coachings.

### GARANTIERTE LEISTUNG

Die sogenannte „Leistungsgarantie“ definiert österreichweit den hohen Servicestandard für Raiffeisen-Immobilienverkäuferinnen und -verkäufer.

### MANAGEMENTSTRUKTUR NEU

Das Management strukturiert sich neu – mit einer Steuerungsgruppe und thematischen Arbeitsgruppen.

- 6. März 2019: **Start der Raiffeisen Immobilien Akademie**
- „**Leistungsgarantie**“ definiert österreichweit Servicestandard für Immobilienverkäufer



- Neue Management-Struktur mit **Steuerungsgruppe & thematischen Arbeitsgruppen**

## 2019

## 2020

### QUALITÄTSMANAGEMENT

Die gemeinsame IT-Plattform RIS kommt zum Einsatz. Gleichzeitig wird ein einheitliches Qualitätsmanagement beschlossen.

### RELAUNCH WEBSITE

Mit dem Relaunch der Website raiffeisen-immobilien.at wird der Internet-Auftritt der Gruppe noch moderner und attraktiver gestaltet.

- Roll-out gemeinsame IT-Plattform **RIS**
- Beschluss einheitliches **Qualitätsmanagement**
- Relaunch **raiffeisen-immobilien.at**



## 2021

### BEWERTUNGSRECHNER VALERI

Im April startet die RI-Gruppe mit einem neuen Angebot für ihre Kundinnen und Kunden, dem Online-Bewertungsrechner Valeri. Dort kann man sich bequem und kostenlos einen guten Überblick über den Wert von Haus, Wohnung oder Grundstück verschaffen.

### LINKEDIN-AUFTRITT

Mit Juni verfügt Raiffeisen Immobilien auch über eine eigene LinkedIn-Seite.

- Start **Online-Bewertungsrechner „Valeri“**



- Launch RIÖ **LinkedIn-Seite**

## 2021

## 2022

### ERWEITERUNG SOFTWARE

Nun werden auch Bewertungen in die Raiffeisen Immobilien Software integriert. Das bringt weitere Vorteile in der Anwendung und für die Kundinnen und Kunden.

### NEUES IMAGEVIDEO

Das neue Imagevideo von Raiffeisen Immobilien Österreich wird im Mai veröffentlicht.

- Integration von **Bewertungen** in die **Raiffeisen Immobilien Software**



- RIÖ-Imagevideo



## 2022

## 2020

## 2023

### GOOGLE-KAMPAGNE

Im März erfolgt der Launch der ersten österreichweiten Google-Kampagne.

### WICHTIGSTER MAKLER

Mit dem Market Quality Award 2023 wird Raiffeisen Immobilien im August als wichtigster Immobilienmakler Österreichs unter insgesamt 32 Unternehmen ausgezeichnet. Das ist das Ergebnis eines vom Market Institut durchgeführten, branchenbezogenen Markttests, bei dem zahlreiche relevante Kriterien aus Bevölkerungs- und Kundensicht bewertet wurden. Ebenfalls Nummer eins ist Raiffeisen Immobilien in der Kategorie Krisensicherheit.

### WEITERE AUSZEICHNUNGEN

Auch in anderen Kategorien, wie Weiterempfehlung, Markenstärke, Markeninteresse, Environmental Social Governance oder Zukunftsfitness, erreicht Raiffeisen Immobilien einen Podestplatz.

- Launch der ersten **österreichweiten Google-Kampagne**

- Auszeichnung **Market Quality Award als „Wichtigster Makler Österreichs“** durch Market Institut



## 2023

## 2024

### GRENZEN ÜBERWINDEN

Die Raiffeisen Immobilien Software (RIS) wird um Möglichkeiten erweitert, österreichweit und organisationsübergreifend unter allen RI-Organisationen zusammenzuarbeiten. Auf diese Weise können Kundinnen und Kunden über Bundeslandgrenzen hinweg betreut werden.

## 2025

### NEUE BEWERTUNGS SOFTWARE

Die neue Bewertungssoftware „Rachel“ kommt zum Einsatz. Damit können Liegenschaftsbewerterinnen und -bewerter sowie Immobilienreuhänderinnen und -reuhänder Verkehrswertgutachten erstellen, verwalten und dokumentieren. Diese Software ermöglicht eine einheitliche, effiziente und qualitativ hochwertige Erstellung von Gutachten.

### BESTER ARBEITGEBER

Im März wird Raiffeisen Immobilien als bester Arbeitgeber unter Immobilienmaklerinnen und -maklern ausgezeichnet. Dafür hatten Great Jobs und die Österreichische Gesellschaft für Verbraucherstudien (ÖGSV) Ende 2024 die großen Arbeitgeber im Lande, darunter auch die Immobilienmaklerbranche, untersucht. Raiffeisen Immobilien Österreich kann in allen Bereichen

- **Raiffeisen Immobilien Software (RIS) bietet neue Möglichkeiten** zur österreichweiten, organisationsübergreifenden Zusammenarbeit

## 2024

überzeugen und erreicht mit einem Gesamt-Score von 7,03 als „Bester Arbeitgeber“ den ersten Platz. Auch in den vier Teilbereichen „Top Arbeitgeber für Young Professionals“, „Top Arbeitgeber für Hochschulabsolventen“, „Arbeitgeber mit dem besten Image“ und „Arbeitgeber mit höchster Attraktivität“ erzielt die Gruppe jeweils Spitzenwerte.

### NEUES SERVICE: IMMOANALYSE

Im August erweitert Raiffeisen Immobilien das Serviceangebot um die ImmoAnalyse. Das ist ein professionelles Analysepaket für Interessierte, die den Verkauf oder Kauf einer Wohnimmobilie vorbereiten. Für einen Fixpreis erhält man eine objektive Standort- und Marktanalyse inklusive fundierter Preisindikation – erstellt von Expertinnen und Experten mit regionaler Marktkenntnis anhand von verfügbaren Daten.

- Roll-out der **RI-Bewertungssoftware „Rachel“**

- Auszeichnung als **Bester Arbeitgeber und Top-Arbeitgeber für Young Professionals** durch Great Jobs



- Start des neuen Services **ImmoAnalyse**



## 2025



# HEUTE STÄRKE IM INTENSIVEN MITEINANDER

## QUALITÄT. VIELFALT. ERFOLG.

Höchste Qualitätsansprüche an Service, Vertrieb, Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verbunden mit einem immer breiteren Angebot für Kundinnen und Kunden haben Raiffeisen Immobilien Österreich über die Jahre erfolgreich gemacht – trotz Pandemie und anderer Krisen am Markt. Die wesentliche Stärke liegt im intensiven Miteinander, über die Bundesländergrenzen hinweg. Das beweist unter anderem die beachtliche Umsatzsteigerung von 2016 bis 2025 um über 36 Prozent.

## 295 PROFIS. 102 STANDORTE. EINE STÄRKE.

Mit 295 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an 102 Standorten in neun Bundesländern behauptet die Gruppe ihren Platz als Kompetenzführer und erfolgreichster Immobilienmakler-Verbund Österreichs.

Jubiläum  
**10**  
JAHRE

2026

**Liebe Kolleginnen und Kollegen,  
liebe Wegbegleiter von Raiffeisen  
Immobilien Österreich,**

*zu 10 Jahren Raiffeisen Immobilien Österreich darf ich Ihnen sehr herzlich gratulieren. Dieses Jubiläum steht für eine beeindruckende Entwicklung. Und für eine Erfolgsgeschichte, die über den Immobilienbereich hinaus in den gesamten Raiffeisen-Sektor wirkt.*

*Raiffeisen Immobilien Österreich zeigt seit einem Jahrzehnt, wie Zusammenarbeit auf höchstem Niveau funktioniert: bundesländerübergreifend, professionell, mit klaren Qualitätsstandards. Erfolgsfaktoren sind dabei Vertrauen und gemeinsame Verantwortung.*

*Der RIÖ-Maklerverbund ist damit nicht nur Markt- und Kompetenzführer im österreichischen Immobilienbereich, sondern auch ein echtes Role Model für den gesamten Raiffeisen-Sektor. Er beweist, dass Kooperation und regionaler Zusammenhalt keine Gegensätze sind, sondern gemeinsam unsere größte Stärke darstellen.*

*Dieser Erfolg ist das Ergebnis des täglichen Engagements vieler Menschen – der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Regionen und all jener, die RIÖ mit Kompetenz, Verlässlichkeit und Teamgeist tragen.*

*Dafür möchte ich mich sehr herzlich bedanken. Ich bin überzeugt: Was hier in den letzten zehn Jahren aufgebaut wurde, ist eine stabile Grundlage für die Zukunft – und ein starkes Beispiel dafür, wie wir als Raiffeisen gemeinsam erfolgreich sein können.*

*In diesem Sinne: Alles Gute zum Jubiläum und viel Erfolg für die nächsten Jahre von Raiffeisen Immobilien Österreich.*

**Präs. Mag. Erwin Hameseder**  
Generalanwalt ÖRV



*Seit einem Jahrzehnt steht Raiffeisen Immobilien Österreich für Fachkompetenz, regionales Know-how und höchste Servicequalität. Aus meiner früheren Zeit in der RLB Tirol und in meiner aktuellen Funktion als Marktvorstand der RLB Vorarlberg durfte ich die Entwicklung von Raiffeisen Immobilien begleiten.*

*Heute kann ich klar sagen: Raiffeisen Immobilien hat entscheidend dazu beigetragen, dass die Immobilienberatung bei Raiffeisen als verlässlicher Maßstab gilt.*

**Manfred Miglar, CSE**  
Marktvorstand der  
Raiffeisen Landesbank Vorarlberg



**Herzlichen Glückwunsch zu  
10 Jahren Raiffeisen Immobilien  
Österreich!**

*Eine starke Marke entsteht durch gemeinsames Auftreten, einheitliche Werkzeuge und die kontinuierliche Entwicklung ihrer Mitarbeiter:innen. Genau das lebt Raiffeisen Immobilien Österreich seit einem Jahrzehnt: ein gemeinsam hoher Anspruch an Qualität und Verlässlichkeit, gemeinsame Plattformen und eine gemeinsame Ausbildung. Ich wünsche für die kommenden Jahre weiterhin viel Erfolg, Innovationskraft und zufriedene Kund:innen!*

**Julian Schramek Dipl. Arch. ETH**  
Vorstand der  
Real-Treuhand Management GmbH



*Raiffeisen Immobilien Österreich steht seit zehn Jahren für die erfolgreiche Bündelung regionaler Stärke mit bundesweitem Know-how. Die enge Zusammenarbeit, gemeinsame Standards und konsequente Digitalisierung schaffen spürbaren Mehrwert für Kundinnen und Kunden. Gleichzeitig wird damit die Kompetenz von Raiffeisen rund um Bauen, Wohnen und Finanzierung klar und sichtbar nach außen getragen.*

**KR MMag. Martin Schaller**  
Generaldirektor Raiffeisen-Landesbank Steiermark

RLB Steiermark



*Ich möchte Raiffeisen Immobilien Österreich zum Jubiläum sehr herzlich gratulieren. Toll, dass es diesen wichtigen Player in der heimischen Immobilienwirtschaft nun bereits 10 Jahre gibt. Organisationen wie RIÖ leisten mit Kompetenz und Seriosität einen wichtigen Beitrag zum Ansehen und Erfolg unserer Branche.*

**Georg Flödl, MA**  
Präsident des ÖVI  
Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

Huger



*Die österreichweite gemeinsame „Raiffeisen Immobilien“-Plattform war ein genialer Wurf, der Kundenservice vom Feinsten garantiert: jede Kundin, jeder Kunde wird serviert und begleitet – über Bundesländergrenzen und organisatorische Strukturen hinweg. Zum 10-jährigen Jubiläum gratuliere ich mit Hochachtung und von Herzen!*

**Dr. Gerhild Bensch-König**  
Geschäftsführung Raiffeisen Wohnbau

GLÜCKWÜNSCHE

## PERSONALIA

### BURGENLAND

#### Power-Team im Burgenland

Mit Ende 2024 startete Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland (RIV), die Immobilienmakler-Organisation der Raiffeisenbankengruppe in Ostösterreich, ihre Expansion im Burgenland mit einem eigenen Maklerteam vor Ort. Es verstärken nun drei neue Mitarbeitende die Kompetenzzentren des Unternehmens in Eisenstadt und Stegersbach: **Sophie Kühnel**, BA, **Beatrice Sarközi** und **Marcel Feller** erweitern das bewährte Team rund um **Walter Haider** und **Martin Winkler**.



v.l.n.r. Sophie Kühnel, Marcell Feller, Beatrice Sarközi

### SALZBURG

#### 35 Jahre Raiffeisen Immobilien Salzburg

Raiffeisen Immobilien Salzburg feiert heuer sein 35-jähriges Bestehen. Dieses Jubiläum ist zugleich Anlass, ein besonderes Dienstjubiläum zu würdigen: **Michaela Spatzenegger** ist von Beginn an bei Raiffeisen und feiert heuer ihr 35-jähriges Dienstjubiläum. Herzlichen Glückwunsch und vielen Dank für die bisherigen 35 Jahre Treue und Einsatz!



Michaela Spatzenegger



Cornelia Seda-Fischer

#### Neu im Team:

#### Mag. Cornelia Seda-Fischer

Seit 1. Jänner verstärkt Mag. Cornelia Seda-Fischer das Team von Raiffeisen Immobilien Salzburg. Mit ihrer langjährigen Erfahrung in der Immobilienbranche unterstützt sie Kundinnen und Kunden kompetent in der Stadt Salzburg sowie im Flachgau. Als konzessionierte Immobili-



enmaklerin steht sie für fundierte Marktkenntnis, persönliche Beratung und maßgeschneiderte Immobilienlösungen. Raiffeisen Immobilien Salzburg freut sich über die wertvolle Verstärkung des Teams.

## DESIGN DAYS

design-days.at

Living- & Lifestyle-Messe



1+1 GRATIS  
design-days.at/kombi  
JETZT ZWEI TICKETS  
ZUM PREIS VON EINEM  
SICHERN!

8. - 10. MAI

GRAFENEGG





Studio Huger

Max Standfest

## WIEN

### Neue Position

Seit Jänner 2026 ist **Max Standfest, MA**, neuer Teamleiter der Liegenschaftsbewertung bei Raiffeisen Immobilien. In dieser Schlüsselrolle verantwortet er die fachliche Steuerung im Team, achtet auf hohe Qualitätsstandards und sorgt dafür, dass komplexe Bewertungsfälle klar, strukturiert und nachvollziehbar aufbereitet werden. Mit seiner neuen Funktion stärkt Max Standfest die Bewertungskompetenz von Raiffeisen Immobilien.

## VORARLBERG

### Neues aus dem Raiffeisen Immobilien Büro Vorarlberg

Im **Headquarter** in Vorarlberg dürfen wir, zwei neue Mitarbeiter:innen begrüßen:

**Nico Klampferer** und **Victoria Schacher** verstärken das Team ab sofort im Bereich Immobilienmaklerassistentenz.

Zusätzlich gibt es auch erfreuliche Neuigkeiten aus dem bestehenden Team: Die Assistent:innen **Philipp Mähr** und **Yvonne Boss** haben erfolgreich die **Zertifizierungsprüfung zur Maklerassistentenz** bestanden. Wir gratulieren herzlich zu diesem Erfolg!



Nico Klampferer



Victoria Schacher



Philipp Mähr



Yvonne Boss

## AKTUELLES

## News aus der Steiermark

Neue Wege in der Kooperation mit den steirischen Raiffeisenbanken bleibt kein Schlagwort, vielmehr ist es die Fortsetzung eines erfolgreich eingeschlagenen Weges. Raiffeisen-Immobilien ist mittlerweile an 15 dauerhaft besetzten Bürostandorten zu finden. Mit jedem dieser Standorte sind wir „mittendrin“ im täglichen Geschehen der Banken und profitieren damit gegenseitig vom regen Austausch, persönlichen Kontakten und der Nähe zu Kundenbedürfnissen.

Bereits im Herbst sind wir mit zwei Kolleginnen in die Hauptanstalt der **Raiffeisenbank Ilz-Großsteinbach-Riegersburg** übersiedelt, nachdem der **Neubau feierlich eröffnet** wurde. Im Jänner des heurigen Jahres durften wir zudem in der **Raiffeisenbank Murau** erneut einen fixen **Bürostandort eröffnen**. In gleichem Tempo geht es weiter und der **Einzug in das Kompetenzcenter der Raiffeisenbank Region Fürstenfeld** steht kurz vor der **Umsetzung**. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön für die Unterstützung durch die Vorstände der jeweiligen Banken.



Der Neubau der Raiffeisenbank Ilz-Großsteinbach-Riegersburg

## Salzburger Immobilienforum 2026

### AM 2. JUNI 2026 FINDET DAS SALZBURGER IMMOBILIENFORUM STATT.

Unter dem Titel „**Das Zuhause als Vermögenswert: Wohin der Salzburger Immobilienmarkt steuert**“ steht die aktuelle Dynamik am Immobilienmarkt im Fokus. Steuerliche Anpassungen – insbesondere bei der Grunderwerbssteuer – sowie Erleichterungen für Erstkäufer schaffen neue Rahmenbedingungen. Welche konkreten Auswirkungen haben diese Neuerungen auf den Salzburger Markt? Welche Chancen ergeben sich für Kaufinteressierte und Eigentümer im Hinblick auf Wertentwicklung und langfristige Planung? **Am Podium diskutieren Peter Mayr** (Raiffeisen Immobilien Salzburg), **Alexander Thaler** (Raiffeisenverband Salzburg), **Sabine Urnik** (Paris Lodron Universität Salzburg) und **Philip Ranft** (Notariatskammer Salzburg).

**Weitere Details** folgen auf den **Social-Media-Kanälen** sowie auf der **Website von Raiffeisen Immobilien Salzburg**.

## NACHHALTIGE PROJEKTE

Jetzt vormerken lassen!

### BURGENLAND KELLERSTÖCKL 2.0

In Stegersbach entstehen 6 exklusive Neubauten und verbinden modernes Wohnen im Stil des Südburgenlands mit naturnahem Flair am Waldrand: ruhig gelegen und ganz in der Nähe einer Therme sowie Österreichs größtem Golfresort. Die hochwertigen Immobilien entstehen auf den rund 554–750 m<sup>2</sup> großen Grundstücken; drei Grundrissvarianten stehen zur Wahl, Carport inklusive.

*Objektnummer: 0001009822*



### XLVII RÖMERBERG | LINZ

Das exklusive Wohnprojekt in der Römerstraße bietet die seltene Gelegenheit für großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung – ganz nahe des pulsierenden Stadtlebens. Zwei architektonisch durchdachte Gebäude bieten Platz für 11 lichtdurchflutete Wohnungen – eingebettet in die Historie eines charaktervollen Stadtviertels, mit Aussicht auf den Pöstlingberg und nur wenige Schritte vom Freinbergpark, der Altstadt und dem Linzer Schloss entfernt. Wfl. zwischen 95 m<sup>2</sup> und 155 m<sup>2</sup>

*Details unter: [www.roemerberg.at](http://www.roemerberg.at)*

### OBERÖSTERREICH



### FREI.STIL | WELS

31 frei finanzierte Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen, 1–4 Zimmer Wohnungen mit ca. 28–144 m<sup>2</sup>, tolles Altstadtflair direkt vor der Haustür, optimale Verkehrsanbindung, alle Wohnebenen über Lift erreichbar, Tiefgaragenstellplätze vorhanden, Installationen für E-Mobilität vorbereitet, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Wasch-/Trockenraum, Geschäftsflächen im EG, Frestellplätze als Kundenparkplätze

*Details unter [www.freistilwels.at](http://www.freistilwels.at) | Objektnummer: 0004006498*

**MABELLE – ZEITLOSES WOHNEN.**

Nur wenige Schritte von der revitalisierten Klimt-Villa entfernt, entsteht nun mit dem exklusiven Immobilienprojekt MABELLE ein neues Kapitel Wiener Wohnkultur: Zwei eigenständige Gebäude mit jeweils 25 Eigentumswohnungen und 14 Tiefgaragenplätze, Wohneinheiten zwischen 35 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>, Lage: Amalienstraße 50 & Amalienstraße 63 im 13. Bezirk

*Verkaufsstart: Mitte April 2026*  
*Jetzt vormerken:*  
*anfragen@mabelle-wohnen.at*

ZHM Immobilien GmbH



WIEN

NIEDERÖSTERREICH

**„DAS.SCHMUCKSTÜCK“ – 2110 WIEN (DONAUFELD)**

Modernes Wohnprojekt mit 27 freifinanzierten Einheiten (2–4 Zimmer, ca. 47–94 m<sup>2</sup>) in einer ruhigen, grünen Lage mit guter Anbindung sowie Schulen, Einkauf & Verkehr fußläufig erreichbar. Die Einheiten bieten durchdachte Grundrisse, helle Räume, hochwertige Ausstattung sowie private Freiflächen (Balkon/Terrasse/Garten). Besonderen Wert legt das Projekt auf Nachhaltigkeit: Photovoltaikanlage, energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, begrünte Außenanlagen und E-Mobilitäts-Vorbereitung. Wohnen mit Qualität, Komfort und Zukunftsorientierung. **Objektnummer: 0001010705**



ZOOM/MP

**N°1 SCHWECHAT – NEUBAUPROJEKT IN BESTLAGE**

Modernes, urbanes Neubauenensemble mit Wohnen, Büro & Handel im Zentrum von Schwechat. Das Projekt bietet 100 Eigentumswohnungen mit 2–5 Zimmer, ca. 28–123 m<sup>2</sup> und mit Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten. Hochwertige Ausstattung, großzügige Fensterflächen und moderne Heiz-/Kühltechnik schaffen hohen Wohnkomfort. Perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bahnhof und Flughafen Wien-Schwechat sowie beste Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind gegeben. Ein Projekt welches sich ideal für Eigennutzer:innen und Anleger:innen eignet.

**Objektnummer: 0001011178**



PRISMA

**LANGENZERSDORF – HOCHWERTIG & MODERN WOHNEN**

Ein attraktives Neubau-Wohnprojekt im Zentrum von Langenzersdorf mit direkter Bahnanbindung und bester Infrastruktur. Hier entstehen 22 moderne Eigentumswohnungen mit 2–5 Zimmern, alle mit Außenflächen (Balkon, Terrasse oder Garten), Kellerabteil, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaik-Anlage, Aufzug und optionalen Tiefgaragenparkplätzen. Die hochwertige Bauweise und energieeffiziente Ausstattung jeder Einheit sorgen für geringe Betriebskosten. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum. **Objektnummer: 0001010688**

# Markt für Wohnimmobilien: Zehn turbulente Jahre

Keineswegs kontinuierlich und schon gar nicht einheitlich hat sich der österreichische Immobilienmarkt in den vergangenen zehn Jahren entwickelt. Vor allem die COVID-Pandemie erwies sich als echter Gamechanger. Viele Menschen sehnten sich nach einem Wohnraum mit Grün- bzw. Freiflächen und einem eigenen Arbeitszimmer. Gleichzeitig brachte die Pandemie auch dem Immobilienmarkt einen deutlichen Digitalisierungsschub.



## **BAU- UND NACHFRAGEBOOM**

Diese Sehnsucht nach Veränderung sowie die niedrigen Hypothekarzinsen führten in den Jahren 2019 bis 2021 zu einer regelrechten Nachfrageexplosion. Für Immobilien wurde nahezu jeder Preis bezahlt und die Bauwirtschaft boomte. Die Folge waren steigende Löhne und Baumaterialpreise und – im Verein mit den immer höheren Energiekosten – letztlich auch die Inflation. Dank der günstigen Zinsen entwickelte sich speziell der Markt für Vorsorgeimmobilien sehr gut. Er wurde zum Treiber des frei finanzierten Wohnbaus.

## **ERZWUNGENE VOLLBREMSUNG**

Dann kam es zur erzwungenen Vollbremsung. Die Finanzmarktaufsicht verpflichtete mit der KIM-Verordnung die Banken zu strengen Kriterien für die Kreditvergabe. Das erschwerte die Immobilienfinanzierung erheblich. Gleichzeitig gingen die Zinsen nach oben. Laut einer Analyse von Raiffeisen Research musste man im Jahr 2015 knapp sieben Jahres-Netto-Haushaltseinkommen für den Kauf eines durchschnittlichen Einfamilienhauses aufwenden. Nur sieben Jahre später, im Jahr 2022, waren dafür bereits mehr als zehn Jahres-Netto-Haushaltseinkommen notwendig.



istockphoto (2)

## **GEBRAUCHTIMMOBILIENMARKT PASSTE SICH RASCH AN**

Besser lief es am Markt für gebrauchte Immobilien. Der passte sich nach dem Zinsschock relativ rasch an die neuen Gegebenheiten an. Die Preise sanken und der Markt kam in ein neues Gleichgewicht. Allerdings drifteten damit Neubau und Gebrauchtimmobiliien immer weiter auseinander. Denn die Preise für neue Wohneinheiten blieben hoch, vor allem wegen der stark steigenden Baukosten und einem geringeren Bauvolumen.

## **UM EIN FÜNFTTEL WENIGER NEUBAU**

So gingen die Wohnbauinvestitionen zwischen 2022 und 2025 um ein Fünftel zurück. Damit hinkte das Angebot deutlich der Nachfrage hinterher. In der Folge zogen sowohl die Wohnungspreise als auch die Mieten kontinuierlich an. Besonders dramatisch ist diese Entwicklung in Ballungsräumen wie Wien oder Salzburg. Denn hier trifft das stark schrumpfende Angebot auf eine kontinuierlich wachsende

Nachfrage, vor allem aufgrund des Zuzugs und steigender Einkommen. Bei den Einfamilienhäusern kam es 2023 zu einem leichten Preisknick. Im Jahr 2024 musste man im Durchschnitt nur mehr acht Jahres-Netto-Haushaltseinkommen für ein Einfamilienhaus berappen (2021 waren es noch mehr als zehn, s.o.). Aktuell steigen die Preise wieder leicht an.

## **STÄRKSTE WOHNBAUREZSSION SEIT 1945**

Sorgenkind bleibt jedoch der Wohnungsneubau. Laut Raiffeisen Research wird sich die stärkste Wohnbaurezession der Nachkriegszeit auch 2026 fortsetzen: Die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten dürfte von knapp 60.000 im Jahr 2022 binnen drei Jahren (2025) um fast die Hälfte, nämlich auf rund 34.000, zurückgehen. Heuer werden voraussichtlich nur 31.000 Einheiten errichtet, womit der Tiefpunkt erreicht wird. Erst im Jahr 2027 könnte sich wieder eine leichte Belebung abzeichnen. Positive Nachrichten gibt es hingegen vom

Sektor der Gebrauchtimmobiliien. Hier haben sich Nachfrage und Preise seit 2025 wieder auf ein normales Niveau wie vor der Niedrigzinsphase eingependelt. Die Finanzierung ist nach dem Fall der KIM-Verordnung Mitte des Jahres 2025 für viele auch wieder leichter möglich.

## **WEITERE TRENDS**

In diesem schwierigen Marktumfeld nehmen immer mehr Immobiliensuchende und - anbietende die Dienste von professionellen Maklern in Anspruch. Auch die Nachfrage nach Bewertungsgutachten nimmt zu. Laut einer Gallup-Umfrage im Auftrag von Raiffeisen Immobilien Österreich aus 2025 ist es für zwei Drittel der Befragten wichtig, in einem energieeffizienten Gebäude zu leben. Mittlerweile sind nachhaltige Energiesysteme wie Wärmepumpen oder PV-Anlagen im Neubau bereits Standard. Sie steigern aber auch den Wert gebrauchter Häuser und Wohnungen. Ist im Zuge der Corona-Pandemie die Nachfrage nach größeren Wohnflächen auch

gestiegen, so geht der Trend aktuell doch wieder hin zu kleineren Flächen.

**IMMER MEHR  
EINPERSONENHAUSHALTE**

Weiter zugenommen hat die Zahl der Einpersonenhaushalte. Ihr Anteil erhöhte sich von 37 Prozent im Jahr 2016 auf 39 Prozent im Jahr 2024. Schuld daran ist vor allem die Demographie. Es gibt immer mehr alleinstehende ältere Menschen. Gleichzeitig wächst das Interesse am Mehr-Generationen-Wohnen und anderen sogenannten Best-Ager-Wohnformen.

**MARKT STABIL,  
ABER UNTER DRUCK**

Auch wenn die Rahmenbedingungen nicht gerade freundlich sind, so erwies sich der Immo-Markt im Jahr 2025 doch als robust: Die Nachfrage nach Wohnraum blieb hoch, ebenso das Interesse an Eigentum. Gleichzeitig kamen wieder mehr gebrauchte Objekte auf den Markt.

**SCHLÜSSELFAKTOR NEUBAU**

Der Ausblick auf die weitere Entwicklung ist durchwachsen. Der österreichische Wohnimmobilienmarkt bleibt jedenfalls unter Druck: Die Preise dürften im Öster-

reich-Schnitt im Jahr 2026 um rund 3 Prozent steigen. Ausschlaggebend dafür sind die weiterhin hohe Nachfrage in den Ballungsräumen und der stark rückläufige Neubau. Die Finanzierungsbedingungen bleiben angespannt. Besonders für Bauträger wird sich die Situation mit Juli 2026 verschärfen, u. a. weil der Risikopuffer für gewerbliche Immobilien schrittweise erhöht werden soll. Private Häuslbauer und Sanierer haben es aktuell leichter, einen Kredit zu bekommen.

Auch am Mietmarkt zeigt sich kaum Entlastung. Gleichzeitig gewinnt nachhaltiges Bauen als Marktpuls weiter an Bedeutung. Damit wird allerdings nicht das strukturelle Kernproblem gelöst: das fehlende Angebot.

Die Experten von Raiffeisen Immobilien Österreich plädieren daher dafür, die Neubautätigkeit rasch anzukurbeln. Sie fordern die Rücknahme regulatorischer Einschränkungen, die Kürzung der Verfahrensdauer sowie die Förderung von Investitionen. Auch bei den Baukosten selbst müsse angesetzt werden. Hier kann etwa der Einsatz innovativer Bautechniken helfen, die Kosten zu reduzieren.



*Der Immobilienmarkt hat 2025 eindrucksvoll gezeigt, wie stabil er trotz veränderter Rahmenbedingungen ist. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist ungebrochen – Eigentum bleibt für viele Menschen ein zentrales Lebensziel.*

**Peter Weinberger**  
Sprecher Raiffeisen  
Immobilien Österreich



istockphoto

# Erwartungshaltung – der unterschätzte Taktgeber des Immobilienmarktes

Auszüge zur Markteinschätzung von Andreas Glettler:  
Geschäftsführung Raiffeisen Immobilien Steiermark



Atelier Christian Jungwirth – Graz

**Andreas Glettler**, Geschäftsführung Raiffeisen Immobilien Steiermark

## NACH DEM BOOM IST VOR DER REALITÄT.

Die Jahre der Superlative – höher, schneller, teurer – waren spektakulär, aber nicht nachhaltig. Steigende Zinsen, strengere Kreditvergaben und höhere Lebenshaltungskosten setzten der Dynamik ein abruptes Ende. Kaufentscheidungen wurden vertagt, Neubauten auf Eis gelegt, Projekte landeten in der Schublade. Jetzt deutet vieles darauf hin: Der Tiefpunkt ist durchschritten. Warum wir davon überzeugt sind?

## ERWARTUNGSHALTUNG IST EIN WIRTSCHAFTSFAKTOR.

Zuversicht war lange der Treibstoff wirtschaftlicher Entwicklung. In den vergangenen Jahren trat an ihre Stelle Zurückhaltung – mit spürbaren Folgen für Investitionen, Kaufentscheidungen und Märkte. Kaum eine Branche ist davon so abhängig wie die Immobilienwirtschaft. Sie lebt von Vertrauen: in leistbares Eigentum, lebenswerten Wohnraum und stabile Rahmenbedingungen.

Ein wesentlicher Grund für unsere positive Einschätzung ist die Immobilie selbst. Lautstarke Prognosen vom großen Preisverfall machten die Runde – bewahrheitet haben sie sich nicht. Im Gegenteil: Immobilien haben ihre Wertbeständigkeit eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Das schafft Zuversicht. Und eine realistische, positive Erwartungshaltung für die Zukunft.

## DER MARKT ORDNET SICH – UND ERÖFFNET NEUE CHANCEN.

Die Preise stabilisieren sich mit nur moderaten Steigerungen, das Zinsniveau ist berechenbar geworden, die Einkommen sind in den letzten Jahren spürbar gestiegen. Für private Käufer:innen und Verkäufer:innen bringt das Entspannung. Angebot und Nachfrage finden wieder zusammen. Was wir sehen, ist kein unkontrollierter Höhenflug – sondern ein gesunder, nachhaltiger Aufschwung.

## GUTE AUSSICHTEN BRAUCHEN GUTES KNOW-HOW.

So positiv die Signale auch sind: Immobilienvorhaben verlangen heute mehr denn je nach Fachwissen, Marktkenntnis und realistischen Erwartungen. Expertise ist kein Bonus, sondern Voraussetzung. Raiffeisen-Immobilien begleitet, unterstützt und gibt Sicherheit – in allen Fragen rund um die Immobilie.

Den gesamten Beitrag  
finden Sie hier:



# Investieren ohne Nervenkitzel!

Der heimische Wohnungsmarkt steht aktuell unter großem Druck. Die Nachfrage – vor allem in den Ballungsräumen – ist weiterhin hoch, während der Neubau stark zurückgeht. 2026 dürften die Preise im Österreichschnitt um rund 3 Prozent steigen.

Das ist genau der richtige Zeitpunkt, um in eine Immobilie zu investieren. Wer kann, kauft jetzt, und sichert sich so attraktive Preise und Renditen. Das ideale Modell dafür ist die Vorsorgewohnung: Sie kaufen eine Wohnung und vermieten sie weiter. Ihre Ersparnisse sind damit krisensicher und inflationsgeschützt angelegt und die Basis für ein gesichertes Zusatzeinkommen, etwa in der Pension, ist geschaffen. Dazu kommen wesentliche Steuervorteile, sowohl beim Kauf als auch bei der Vermietung.

Die Raiffeisen Vorsorge Wohnung (RVW) ist Ihr perfekter Partner, um dieses Anlegermodell umzusetzen. Das bezeugen über 1.400 verkaufte Wohneinheiten und eine aktuelle Vermietungsrate der verwalteten Projekte von 98 bis 100 Prozent.

Die RVW bietet unterschiedliche, bestens geeignete Objekte in und um Wien an. Dabei müssen Sie sich als Kunde um die Lage der Wohnung keine Gedanken machen, denn die RVW hat diese bereits nach den passenden Kriterien für einen attraktiven Mietstandort ausgewählt.

Mit Beginn 2026 wurde das Portfolio um zwei weitere Projekte erweitert: das KORNEUM in Korneuburg und den Standort Rosinagasse in Wien. Beim KORNEUM handelt es sich um ein Ensemble aus sechs Häusern und einer Villa, die durch Grünflächen getrennt sind. Dabei entstehen 135 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit 1–5 Zimmern. Sie verfügen allesamt über Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon sowie zumindest einen Garagenabstellplatz. Eine moderne Luft-





Soyka/Silber/Soyka ZT GmbH

Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und elektronische Außenjalousien sorgen für Energieeffizienz und Klimafitness.

Hohe Bau- und Nachhaltigkeitsstandards weist auch das Objekt Rosinagasse im aufstrebenden 15. Gemeindebezirk in Wien auf. Die insgesamt 130 geplanten Wohneinheiten mit Balkon, Terrasse oder Garten eignen sich u.a. wegen ihres urbanen Umfelds und der Top-Infrastruktur hervorragend als Vorsorgewohnungen.

Die RVW verkauft die Immobilien nicht nur, mit einem „Rundum-Sorglos-Paket“ bietet sie für alle ihre Standorte auch einen umfassenden Service an. Dieser ist individuell auf die Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten. Dazu gehören die Projektauswahl und Planung bis zur Fertigstellung und Übergabe, die Planrechnung für steuerliche Zwecke sowie – falls gewünscht – professionelle und marktorientierte Vermietung über den sogenannten Mietenpool.

Dabei fließen die Mieterträge verschiedener Wohnungen in einem Haus in einen gemeinsamen Topf. Diese werden dann nach Abzug der Fixkosten entsprechend unter allen Wohnungseigentümern aufgeteilt. Sollte die eigene Immobilie also einmal leer stehen, erhält man dennoch einen entsprechenden Anteil am Mieterlös.

Mit der RVW als zuverlässigem Partner können Sie also entspannt langfristig Vermögen aufbauen und für Ihre Pension vorsorgen. Sie optimieren Ihr Investment und freuen sich über Erträge – ganz ohne Nervenkitzel und Aufwand!



Jamjam

# Mietrecht 2026: Was Mieter:innen jetzt wissen sollten

Mit dem Jahreswechsel ist das neue Mietpaket in Kraft getreten – Kernpunkte sind die Wertsicherung von Mietverträgen, eine Bremse bei freien Mieten und eine Änderung der Mindestbefristung.

In den vergangenen Jahren hat sich der Aufwärtstrend bei Wohnungsmieten fortgesetzt. Um leistbares Wohnen zu ermöglichen, hat die Bundesregierung daher im Vorjahr das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG), bestehend aus dem Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) sowie dem Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG), beschlossen.

Demnach darf der Mietzins ab 2026 bei einem Großteil aller Mietverträge höchstens einmal im Jahr angehoben werden. „Und das frühestens zum 1. April des folgenden vollen Kalenderjahres nach Vertragsabschluss“, erklärt AK-Wohnrechtsexperte Clemens Berger. Wurde also ein Mietvertrag im Jänner oder Februar dieses Jahres abgeschlossen, darf die Miete erst am 1. April 2027 an die Inflation angepasst werden. Darüber hinaus wurde die Valorisierung gedeckelt. Berger weist auf eine weitere Bestimmung hin: „Das Gesetz gilt auch für schon bestehende Mietverträge, sofern diese eine Wertsicherungsklausel enthalten.“

Im unregulierten Bereich, also dort, wo die Höhe des Mietzinses frei vereinbar ist, das Mietverhältnis aber in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt, darf eine Inflationsrate bis zu drei Prozent vollständig an die Mieter:innen weitergegeben werden. Eine darüber hinausgehende Teuerung hingegen nur zu 50 Prozent. „Beträgt die Inflationsrate also beispielsweise zwei oder drei Prozent, darf der Mietzins um eben diese zwei oder drei Prozent angehoben werden. Liegt die Inflationsrate jedoch beispielsweise bei vier Prozent, darf die Miete nur um 3,5 Prozent erhöht werden“, so Berger. Beträgt die Inflation fünf Prozent, darf die Miete maximal um vier Prozent steigen. Zu beachten ist, dass eine Wertsicherung weiterhin höchstens in dem Ausmaß erfolgen darf, das sich aus dem Mietvertrag ergibt. Erlaubt der Mietvertrag in einem Jahr keine Anhebung, darf eine solche also auch zukünftig nicht erfolgen.

Ausgenommen von den Bestimmungen des Gesetzes sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser.





istockphoto

Im geregelten Bereich, das betrifft vor allem Altbauwohnungen, Gemeindebauten und mit Fördermitteln errichtete Wohnungen privater Bauträger, darf die Inflation des Vorjahres heuer nur mit einem und 2027 nur mit zwei Prozent berücksichtigt werden. „Ab 2028 gilt dann dieselbe Bestimmung wie im unregulierten Bereich“, sagt der AK-Wohnrechtsexperte, der darauf hinweist, dass erstmals nun auch bei angemessenen Mietzinsen eine Preisbremse gilt. Ausgenommen von dieser ist ein Großteil der Wohnungen von nicht gewinnorientierten, gemeinnützigen Bauvereinigungen. „Diese unterliegen ja ohnehin dem Kostendeckungsprinzip“, erklärt Berger.

Vermieter:innen sind nun zu einer Parallelrechnung verpflichtet: Zum einen muss die vereinbarte Wertsicherung ohne Berücksichtigung allfälliger Effekte aus der Deckelung für die restliche Vertragsdauer weitergerechnet werden, zum anderen muss eine laufende Kontrollrechnung nach dem Berechnungsmodell des MieWeG erfolgen. Ergibt sich nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung in einem Jahr keine Möglichkeit für eine Erhöhung des Mietzinses, kann die Berechnung nach MieWeG entfallen, weil keine Anhebung möglich ist. Zukünftig werden Vermieter:innen vermutlich eine Wertsicherung nach dem MieWeG vereinbaren, wodurch die Parallelrechnung entfällt.

Neu ist weiters, dass der Rückforderungszeitraum für Ansprüche aus Zahlungen aufgrund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen auf fünf Jahre beschränkt wird. Das gilt allerdings nur, wenn sich der Rückforderungsanspruch nicht aus der sogenannten Klausel-Richtlinie ergibt.

Das ZIAG wiederum soll Rechtssicherheit bei Wertsicherungsklauseln in Dauerschuldverhältnissen, vom Miet- über Versicherungs-, Kredit-, Leasing- und Telekommunikations- bis zu Gas- und Stromlieferungsverträgen schaffen. „Konkret wird



### **Mag. Clemens Berger**

*Team Wohnen AK Wien;  
Schwerpunkte: gesamtes Immobilienrecht;  
Verbandsklagen und Musterprozesse*

durch das ZIAG bei sogenannten Massenverträgen, wie beispielsweise Garagierungsverträgen, unter Umständen auch ein in der Vergangenheit liegender Index als zulässig erachtet. Denn bei diesen wird eine einheitliche Wertsicherung einer Vielzahl von Verträgen als zweckmäßig erachtet“, erklärt Berger.

Änderungen gibt es weiters bei den Befristungen: Wird die Wohnung von jemandem vermietet, der kein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) ist, bleibt die Mindestbefristung nach wie vor bei drei Jahren. Ist der Vermieter hingegen als Unternehmer anzusehen, liegt sie nun bei fünf Jahren. Wann ein Vermieter als Unternehmer anzusehen ist, ist nicht ganz klar geregelt. „Gerichte gehen in der Regel von der Anzahl der Mietgegenstände im Eigentum des Vermieters aus. Regelmäßig wird bei mehr als fünf vermieteten Wohnungen von einer unternehmerischen Vermietung ausgegangen. Allerdings ergibt sich das nur aus Gerichtsurteilen, im Gesetz selbst gibt es bisher keine klare Abgrenzung“, sagt Berger.



# IMMO ANALYSE

Was ist drin in meiner  
Immobilie?

**Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie  
aktuell wert ist?**

Mit der ImmoAnalyse erhalten Sie eine fundierte  
Grundlage für alle Entscheidungen rund um Kauf  
oder Verkauf Ihrer Wohnimmobilie.

Die ImmoAnalyse unterstützt Sie mit einem  
umfangreichen Einblick in Grundbuchs-  
auszug, Katasterdaten, Lärmkarte,  
Vergleichsanalyse sowie einer ab-  
schließenden seriösen Preiseinschätzung.  
Damit liefert sie Ihnen jene Sicherheit, für  
die Raiffeisen Immobilien seit vielen  
Jahren steht.

**Interesse? Kontakt unter**  
[immoanalyse@riv.at](mailto:immoanalyse@riv.at).

Mehr dazu unter:



**JETZT KLARHEIT  
SCHAFFEN  
MIT DER  
IMMOANALYSE**





# Home sweet home ... oder doch nicht? Der kurze Wohncheck

Unser Zuhause ist der Ort, an dem wir einen großen Teil unseres Lebens verbringen. Arbeiten, Entspannen, Zeit mit Familie und Freund:innen – vieles spielt sich in den eigenen vier Wänden ab. Aber gerade, wenn sich Lebensumstände, Bedürfnisse oder Gewohnheiten ändern, lohnt es sich, das eigene Wohnumfeld bewusst zu hinterfragen.

Manche Dinge fallen uns im Alltag kaum auf oder werden lange aufgeschoben. Erst mit etwas Abstand

und Zeit merkt man, dass Räume nicht mehr optimal genutzt werden, Abläufe nicht mehr gut funktionieren oder man sich trotz aller Bemühungen nicht mehr ganz wohlfühlt in den eigenen vier Wänden.

**Unser Fragebogen soll dabei helfen, Ihre aktuelle Wohnsituation ehrlich zu hinterfragen und herauszufinden, ob Ihr Zuhause noch zu Ihnen passt – oder ob es Zeit ist, über Veränderungen nachzudenken.**

## FRAGEBOGEN: PASST MEINE IMMOBILIE NOCH ZU MIR?

### 1 Wie gut passt die Größe Ihrer Immobilie zu Ihrem aktuellen Alltag?

- A**  Sie ist genau richtig – weder zu groß noch zu klein  
**B**  Teilweise passend, einzelne Räume könnten besser genutzt werden  
**C**  Sie passt nicht mehr gut zu meinen aktuellen Bedürfnissen

### 2 Wie wohl fühlen Sie sich insgesamt in Ihrem Zuhause?

- A**  Sehr wohl – ich bin gerne zuhause  
**B**  Meistens wohl, aber es gibt Punkte, die mich stören  
**C**  Ich fühle mich zunehmend nicht mehr richtig zuhause

### 3 Wie gut unterstützt Ihre Immobilie Ihren Alltag (Arbeiten, Freizeit, Erholung)?

- A**  Sehr gut – alles hat seinen Platz  
**B**  Grundsätzlich gut, mit Einschränkungen  
**C**  Eher schlecht – mein Zuhause passt nicht mehr zu meinem Lebensstil

### 4 Wie empfinden Sie den Aufwand für Pflege, Instandhaltung und Organisation?

- A**  Gut machbar und im Alltag gut integrierbar  
**B**  Manchmal aufwendig, aber noch vertretbar  
**C**  Zunehmend belastend oder zu zeitintensiv

### 5 Wie zufrieden sind Sie mit Lage und Umfeld Ihrer Immobilie?

- A**  Sehr zufrieden – Lage und Umgebung passen gut zu mir  
**B**  Teils zufrieden, teils würde ich mir Veränderungen wünschen  
**C**  Unzufrieden – Lage oder Umfeld entsprechen nicht mehr meinen Bedürfnissen

### 6 Wenn Sie an die nächsten Jahre denken – wie sehen Sie Ihre Wohnsituation?

- A**  Ich kann mir gut vorstellen, hier langfristig zu bleiben  
**B**  Vielleicht – aber Anpassungen wären nötig  
**C**  Eher nicht – eine Veränderung erscheint sinnvoll

## AUSWERTUNG

### Überwiegend A

Ihre Immobilie passt aktuell sehr gut zu Ihnen und Ihrem Lebensstil. Sie bietet eine solide Basis für Ihren Alltag und Ihre Zukunft.

### Überwiegend B

Ihre Immobilie passt teilweise zu Ihnen. Mit Anpassungen, neuen Nutzungskonzepten oder kleineren Veränderungen könnte Ihre Wohnqualität deutlich verbessert werden.

### Überwiegend C

Ihre Bedürfnisse haben sich verändert. Ihre Immobilie passt möglicherweise nicht mehr zu Ihrer aktuellen Lebenssituation – es könnte sinnvoll sein, über Alternativen nachzudenken.

Ganz gleich, wie Ihr Ergebnis ausgefallen ist – jede Wohnsituation darf sich im Leben mit der Zeit verändern. Manchmal geht es darum, das Beste aus dem Bestehenden herauszuholen und manchmal darum, neue Wege zu denken. Wichtig ist, dass Sie sich mit Ihrer Entscheidung sicher und gut begleitet fühlen.

Raiffeisen Immobilien unterstützt Sie dabei in jeder Phase: von der ersten unverbindlichen Orientierung über individuelle Beratungen, Bewertung Ihrer Immobilie, mögliche Anpassungs- oder Entwicklungsschritte bis hin zu Verkauf, Kauf oder Vermietung. Mit regionaler Expertise, persönlicher Betreuung und einem breiten Netzwerk steht Ihnen das Team zur Seite – ganz gleich, ob Sie bleiben, verändern oder neu beginnen möchten.

Denn Wohnen ist mehr als vier Wände. Es soll zu Ihrem Leben passen. Heute – und in Zukunft.

Mehr Infos zu  
Raiffeisen Immobilien  
finden Sie hier:



VOGLAUER

echt:  
alpin  
design



Wasser-  
lack

Massiv-  
holz relief

Massivholz Reliefs in Kontrast mit pigmentier-  
ten Wasserlack Oberflächen.

V/lacera:  
Urbane Ästhetik mit meisterhafter Hand-  
werkskunst.

V/lacera  
living

Die Kollektion V/lacera vereint die handwerkliche Präzision von massivem Holz mit der Raffinesse moderner Wasserlack-Oberflächen. Strukturierte Massivholz-Reliefs, die durch gekonnte Beleuchtung in Szene gesetzt werden, treffen auf schlichte, klare Formen. Eine Kollektion, die das Zusammenspiel von Design und Handwerkskunst auf das nächste Level hebt.

## MEINE LIEBLINGSIMMOBILIE

# Eine Villa fast wie ein Schloss



Prunkvolle Räume, wie hier das Lesezimmer

Bereits seit Jahren fasziniert mich eine imposante Villa in Freinberg (Bezirk Schärding), die ich bisher nur vom Vorbeifahren kannte. Die Bezeichnung „Villa“ ist dabei eigentlich eine Untertreibung – vielmehr könnte man diese Immobilie auch als „Schlösschen“ bezeichnen. Denn der Bauherr, nach dessen Vorstellungen sie vor rund 25 Jahren errichtet wurde, scheint sich stark von Schlössern wie Versailles inspiriert haben zu lassen. Umso mehr freue ich mich, dass ich nun mit ihrem Verkauf beauftragt wurde.

Jetzt, wo ich sie auch von innen gesehen habe, kann ich definitiv sagen, dass die Villa wirklich beeindruckend ist. Zum einen wegen ihrer Größe: Sie bietet 840 Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Auffallend dabei ist, dass es, wahrscheinlich zu Repräsentationszwecken, sehr große

Allgemeinflächen gibt. Die Eingangshalle beispielsweise ist so groß wie ein Tennisfeld. Schlafzimmer gibt es natürlich ebenfalls ausreichend, nämlich sechs.

Diese beeindruckenden Dimensionen setzen sich auch unterirdisch fort: Es gibt eine Tiefgarage für sechs bis acht Autos, der Keller umfasst 660 Quadratmeter – hier hatte der verstorbene Besitzer seine Kamera-Sammlung, die Tausende Kameras und Stative umfasst, untergebracht. Zum anderen ist die Ausstattung sehr exklusiv: So gibt es beispielsweise einen Lift sowie einen Panikraum, der über eine gut versteckte Geheimtür erreichbar ist. Die Fenster bestehen aus schusssicherem Glas, und selbstverständlich wurden ausschließlich hochwertigste Materialien verwendet. Die Fußböden etwa sind aus Echtholz und wurden von einem Bodenleger verlegt, der auch im Kreml tätig war – und sogar die



**Stefan Oberrader,**  
Leiter Büro Schärding, Real-Treuhand  
Immobilien Vertriebs GmbH

RTIV

Wetterhähne sind vergoldet. Eine Einliegerwohnung sowie eine Alarmanlage sind ebenfalls vorhanden. Der rund 14.000 Quadratmeter große Garten, in den die Villa eingebettet ist, ist ebenso bemerkenswert. Er wurde stilistisch passend zur Immobilie gestaltet und wird laufend von zwei Gärtnern betreut.

Die Villa, für die es bereits einige Interessenten gibt, ist für unseren Bezirk wirklich einmalig. Und für mich spannend, weil ich damit ganz neue Kundenkreise erreiche und mit ganz neuen Anforderungen konfrontiert werde. Aktuell kläre ich beispielsweise, ob auf dem Areal ein Hubschrauberlandeplatz errichtet werden kann.

Ein einzigartige Villa in Freinberg,  
Bezirk Schärding.  
Objektnummer: 4005720  
auf [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)



# GEINBERG<sup>®</sup>

BUSINESS



## Business meets Wellbeing



Ein Resort der:



Ob strategische Besprechungen im eleganten Boardroom, Produktpräsentationen in der Orangerie oder kreative Team-Retreats in lichtdurchfluteten Räumen und Outdoor-Bereichen – hier wird Business zum Erlebnis. Und nach einem erfolgreichen Tag laden zahlreiche Regenerationsmöglichkeiten und der exklusive Wellnessbereich zum Abschalten ein.

**Info & Buchung:**  
[business@sparesortgeinberg.at](mailto:business@sparesortgeinberg.at)  
[www.sparesortgeinberg.at](http://www.sparesortgeinberg.at)

# Mit Einsatz und Leidenschaft für Immobilien

Seine Kunden bestmöglich zu informieren, ist **Reinhard Divis** von Raiffeisen Immobilien Vorarlberg ein ganz besonderes Anliegen. Denn das ist für ihn die beste Basis für Vertrauen.



**Reinhard Divis**  
Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

Seit einigen Monaten ist Reinhard Divis, konzessionierter Immobilienmakler bei Raiffeisen Immobilien Vorarlberg, noch mehr unterwegs als zuvor. „Seit Herbst betreuen wir nicht nur den Bezirk Bludenz, sondern auch das Kleinwalsertal“, erzählt Divis. Dementsprechend oft macht er sich auf den zweistündigen Weg, um das Geschäft dort aufzubauen – sei es, um die ohnehin sehr gute Zusammenarbeit mit den dortigen Bankstellen weiter zu intensivieren oder um Kunden zu betreuen. „Die Anfragen überschlagen sich“, sagt Divis, der vor sechs Jahren zu Raiffeisen Immobilien Vorarlberg gestoßen ist. Vor allem touristisch genutzte Immobilien

vom Hotel bis zu Chalets sind in der Region heiß begehrt. „Das Kleinwalsertal ist ein Tourismus-Hotspot, sowohl im Winter als auch im Sommer. Dementsprechend groß ist das Interesse, in Tourismusimmobilien zu investieren“, erklärt der Immobilienmakler. Doch auch Privatkunden, etwa Deutsche, die ihren Wohnsitz dorthin verlegen wollen, sind auf der Suche. Nächste Woche beispielsweise steht im Kleinwalsertal ein weiterer Termin mit einem potenziellen Käufer aus Deutschland an, der sich für ein großes Grundstück in Hanglage interessiert. Bevor der Kauf allerdings unter Dach und Fach ist, muss noch einiges geklärt werden. „Das Grundstück soll zum einen geteilt werden. Zum anderen will der Interessent eine Stützmauer errichten, für die Leitungen verlegt werden sollen“, so Divis.

Auswärtstermine gibt es aber nicht nur im Kleinwalsertal, sondern auch im ebenfalls von ihm betreuten Bezirk Bludenz. Einer der nächsten führt ihn beispielsweise nach Gaschurn im Montafon. „Ich wurde vor Kurzem mit der Verwertung eines Bistros beauftragt. Aktuell trage ich alle Unterlagen und Zahlen zusammen, die ich dafür benötige“, erzählt der 50-Jährige.



Historische Villa in Nüziders

Steht einmal ein Bürotag im Kalender, kommt dies meist nicht ungelegen. „Diese Tage nutze ich, um Liegegebliebenes aufzuarbeiten, aber auch für Recherchen“, beschreibt er. Nur am Schreibtisch sitzt Divis aber selbst an diesen Tagen selten. An diesem Nachmittag beispielsweise steht noch ein Termin mit der Verkäuferin einer Wohnung an, um ihn den Kaufvertrag zu erklären. Das Erklären und Beraten ist dem ehemaligen österreichischen Eishockeytorwart generell ein großes Anliegen: „Ich habe im Familien- und Freundeskreis oft bemerkt, dass im Zusammenhang mit Kauf, Verkauf oder Miete von Immobilien viele Fragen auftauchen. Aufgrund der Komplexität gibt es dann immer wieder auch noch Nachfragen. Daher bemühe ich mich, von Anfang an alles so gut wie möglich zu erklären“, so Divis. Er ist davon überzeugt, dass dies die beste Voraussetzung ist, um Vertrauen zu schaffen. „Der beste Beweis dafür, dass das gelungen ist, ist, wenn mich Kunden weiterempfehlen“, sagt er. Vertrauen war übrigens auch der Beweggrund, warum er während seiner Tätigkeit als Eishockeytrainer in Klagenfurt nebenbei die Ausbildung zum Immobilienreuhänder absolvierte. „Immobi-

lien haben mich immer interessiert. Aber es hat mich stets geärgert, dass ich dabei Fremden vertrauen muss“, sagt Divis, der es als sein Ziel bezeichnet, Kunden zu helfen.

Dazu gehört für ihn aber noch etwas anderes, nämlich Service. „Wir betreuen die Kunden von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe und nehmen auch noch die Ummeldungen, etwa von Strom und Wasser, vor. Käufer müssen nur den Kaufvertrag und den Meldezettel unterschreiben“, beschreibt der Vater von zwei erwachsenen Kindern. Natürlich sind Beratungen und Erklärungen zeitintensiv. „Ich habe keine Acht-Stunden-Tage“, so Divis. Doch das ist für ihn, nicht zuletzt aufgrund seines früheren Lebens, keine Belastung. „Außerdem ist meine Tätigkeit als Immobilienmakler für mich kein Beruf, sondern eine Leidenschaft. Das ist genauso wie, es früher mit dem Eishockey war“, erzählt er. Und noch etwas hat er aus dem Profisport mitgenommen: „Ich habe gelernt, mit Enttäuschungen umzugehen, mich zu motivieren und rege mich über Dinge, die ich nicht ändern kann, nicht auf“, sagt Divis und macht sich auf den Weg zu seinem Termin.

## MEIN TIPP

### Baugrundstück mit historischer Villa

Mitten in Nüziders steht diese stilvolle Villa mit großzügigem Grundstück zum Verkauf.

Eine ausführliche Präsentation mit sämtlichen Detailinformationen finden Sie auf Seite 48–49 und auf [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at).

Objekt Nr. 0020001241

# Das Prime – Wohnen im Sompark

**E**in exklusives Wohnprojekt entsteht in zentraler Lage in Linz/Urfahr und vereint Parklandschaft und urbanes Leben. Die gesamte Anlage von Das Prime im Sompark umfasst drei architektonisch anspruchsvoll gestaltete Häuser mit insgesamt 50 Eigentumswohnungen (2–4 Zimmer, ca. 48–133 m<sup>2</sup>) und großzügigen Freiflächen. Nachhaltige Holzhybridbauweise, Photovoltaik und Kühlmöglichkeiten stehen für zukunftsorientiertes Wohnen. Hochwertige Ausstattung mit bodentiefen Holz-Alu-Fenstern, Fußbodenheizung, edlen Naturholz-Parkettböden sowie moderner Smart-Home-Technologie sorgt für Komfort auf höchstem Niveau. Eine Tiefgarage mit vorbereiteten E-Ladestationen ergänzt das Angebot. Ein einzigartiges Wohnkonzept, das Natur, Design und Technik stilvoll vereint.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Real-Treuhand Immobilien  
Das Prime Vertriebsteam  
[dasprime@rtm.at](mailto:dasprime@rtm.at) | +43 50 65 96-8002



## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

Neubauprojekt mit einer Holzhybridbauweise welches aus 3 Baukörpern besteht (Haus Stone, Wood, Leaf), 50 Eigentumswohnungen von ca. 48–133 m<sup>2</sup>, Großzügige Freiflächen, Tiefgarage mit 66 Stellplätzen und E-Ladestationen sowie modernste Innenausstattung mit Wahlmöglichkeit.

**Kaufpreis**  
auf Anfrage    **Obj. Nr.:** 0004006506



”

*Das Prime im Sompark ist für mich eines der spannendsten Wohnprojekte, welche derzeit die Trends am Markt bestimmen. Die Kombination aus Parkanlage, nachhaltiger Bauweise und moderner Smart-Home-Technologie schafft ein Wohngefühl, das heute wie auch in Zukunft höchsten Ansprüchen gerecht wird.*

**Claudia Harich-Rauch**  
Leiterin Büro Linz



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



# Exklusives Wohnen nahe Belvedere

In unmittelbarer Nähe zum Belvedere und dem Wiener Hauptbahnhof liegt diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, zwei Bädern und großzügigem Wohnbereich schafft ein ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber. Edles Parkett mit Fischgrätmuster, hochwertige Fliesen, eine moderne Einbauküche sowie eine rund 5 m<sup>2</sup> große Loggia zum ruhigen Innenhof unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Lift, Fernwärme, eine Einzelgarage mit Garagentor, sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
Ing. Wolfgang Wagner | Immobilienreuhänder (Makler)  
[wolfgang.wagner@riv.at](mailto:wolfgang.wagner@riv.at) | +43 664 60 517 517 78



## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

Top-sanierte Wohnung mit einer Wohnfläche von 113 m<sup>2</sup> und einer Loggia von 5 m<sup>2</sup>, moderne und hochwertige Ausstattung, Sicherheitseingangstüre und teilweise außenbeschattete Fenster, Fernwärme, Lift und eine Garagenbox im Eigentum.

€ 789.000,-    Obj. Nr.: 0001011271



”

*Hier findet sich  
urbaner Wohnkomfort  
auf höchstem Niveau –  
bezugsfertig, hochwertig und  
bestens angebunden.*

**Ing. Wolfgang Wagner**  
Immobilientreuhänder (Makler)



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



# Jugendstilvilla im Herzen der Steiermark

**D**iese prachtvolle Jugendstilvilla aus dem Jahr 1906 vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. In Weißkirchen im steirischen Murtal gelegen, liegt das Anwesen auf einem rund 2.897 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück, worauf sich die Villa mit ca. 322 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet. Acht Zimmer, Raumhöhen von bis zu 3,4 Metern, liebevoll erhaltene Originaldetails wie Jugendstiltüren und Holzstiegen sowie stilvolle Kamine verleihen der Villa ihr ganz besonderes Flair. Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde die historische Substanz behutsam bewahrt und zugleich modernste Haustechnik integriert – neue Elektrik, Fernwärme und modern ausgestattete Bäder befinden sich im Haus. Das weitläufige Grundstück und seine ruhige und zugleich hervorragend angebundene Lage nahe Spielberg machen diese Villa zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für Liebhaber klassischer Architektur, die Wert auf Komfort und Privatsphäre legen.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Raiffeisen Immobilien Steiermark  
 Frank Leitgab | Immobilienfachberatung  
[frank.leitgab@rlbstmk.at](mailto:frank.leitgab@rlbstmk.at) | +43 664 855 02 44



## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

8 Zimmer auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 322 m<sup>2</sup>, ein Kachelofen und offener Kamin sowie Fernwärme und Fußbodenheizung, sanierte Fenster mit Rollläden, 2 neu errichtete Badezimmer und eine Kellerfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>.

€ 980.000,- Obj. Nr.: 0005004816



”

*Eine außergewöhnliche  
Jugendstilvilla mit viel Charme  
und guter Substanz  
mitten im steirischen Murtal.*

**Frank Leitgab**  
Immobilienfachberatung



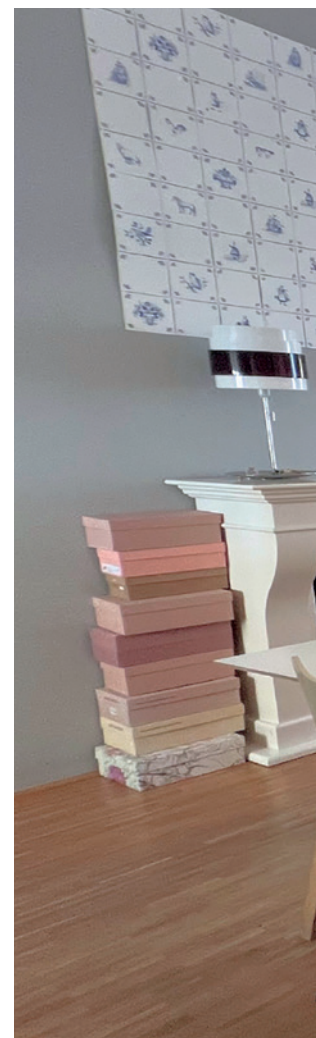
Mehr zu diesem Objekt finden Sie auf [raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)



# Stilvolle Altbauwohnung in der Linzer Gasse

**D**iese großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung liegt im ersten Obergeschoss eines 2001 kernsanierten Hauses in der Linzer Gasse in Salzburg. Hohe Räume, große Doppelkastenfenster und Parkettböden schaffen ein helles Wohnambiente. Der offene Wohn- und Essbereich mit Bulthaup-Küche und Kochinsel bietet viel Raum für individuelles Wohnen. Die Wohnung verfügt über eine Primary-Suite mit eigenem Bad sowie zwei weitere Zimmer, eines davon als Durchgangszimmer mit Trennmöglichkeit. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC und einen Abstellraum. Zwei Eingangstüren, ein Parkplatz im Innenhof sowie zwei Kellerräume vervollständigen das Gesamtbild. Die zentrale Lage bietet beste Anbindung und vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Raiffeisen Immobilien Salzburg  
Jana Karl, BA | Konzessionierte Immobilienmaklerin  
[jana.karl@immorraiffeisen.at](mailto:jana.karl@immorraiffeisen.at) | +43 662 88 86 14 226

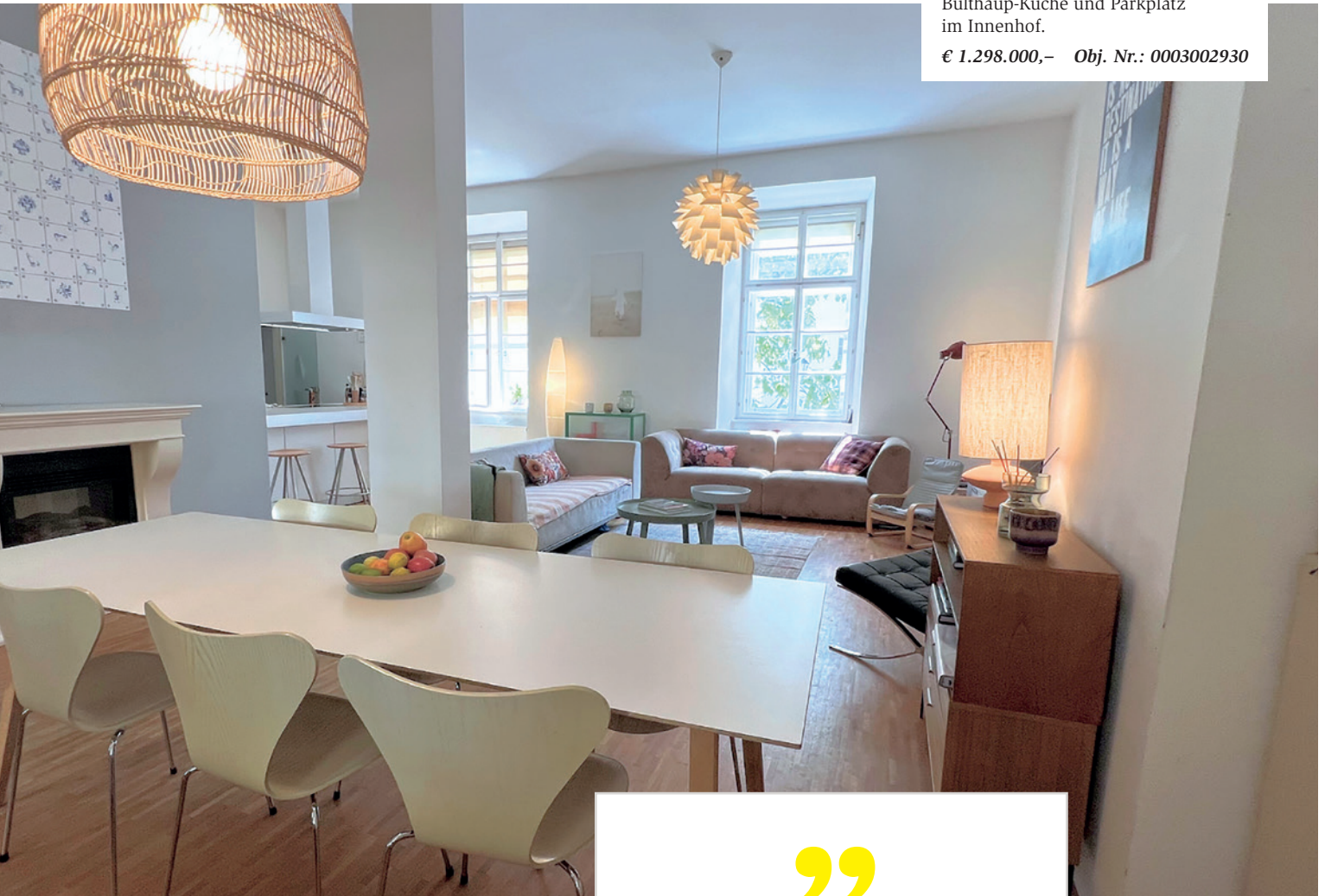


## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

Altbauwohnung mit 130m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Bäder, Doppelkastenfenster, Parkettböden, Bulthaup-Küche und Parkplatz im Innenhof.

€ 1.298.000,- Obj. Nr.: 0003002930



”

*Diese Wohnung vereint den Charme eines Salzburger Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort – mitten in einer zentralen Lage der Stadt.*

**Jana Karl, BA**  
Konzessionierte Immobilienmaklerin



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



# Beeindruckende Villa mit exklusiver Ausstattung

In zentraler Lage in Neunkirchen präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa (ca. 1913) als stilvolles Anlageobjekt mit historischem Charme und modernem Komfort. Auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 453 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier separate Wohneinheiten, vereint das Anwesen klassische Architektur mit zeitgemäßer Ausstattung. Die Liegenschaft wurde 2018 zuletzt umfassend saniert und auf exklusiven Standard gebracht. Eine moderne Gaszentralheizung, hochwertige voll ausgestattete Küchen sowie der aktuell in Umsetzung befindliche Lift zur barrierefreien Nutzung unterstreichen die hohe Qualität dieser Immobilie. Acht PKW-Stellplätze und zwei Garagen bieten zusätzlichen Komfort. Das rund 1.361 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine attraktive, zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur, guter Anbindung und naturnahem Umfeld.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
Birgit Ehold-Wlassek | Immobilienmaklerin  
[birgit.ehold@riv.at](mailto:birgit.ehold@riv.at) | +43 664 60 517 517 53



## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

Historische Villa zuletzt 2018 saniert,  
4 separate Wohneinheiten mit  
insgesamt ca. 453 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Grundstück mit ca. 1.361 m<sup>2</sup>, Lift zur  
barrierefreien Nutzung in Umsetzung,  
moderne Gaszentralheizung, hoch-  
wertige voll ausgestattete Küchen,  
2 Garagen, exklusive Ausstattung und  
zentrale Lage in Neunkirchen.

€ 1.500.000,- Obj. Nr.: 0001011278



”

*Diese Villa vereint historischen Charme  
mit modernem Wohnkomfort  
auf beeindruckende Weise.  
Eine außergewöhnliche Gelegenheit  
in zentraler Lage von Neunkirchen.*

**Birgit Ehold-Wlassek**  
Immobilienmaklerin



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



# Exklusive Landwirtschaft mit Reitanlage

**D**ieses außergewöhnliche Anwesen liegt im Süden Kärntens, in der Nähe zu Bleiburg und ist perfekt für Pferde- und Naturliebhaber. Auf rund 9,2 Hektar arrondierte Fläche – bestehend aus einer großzügigen Hofstelle, weitläufigen Wiesen, eigenem Waldbestand und natürlicher Wasserquelle – eröffnet sich ein einzigartiger Blick auf die Koralpe. Herzstück der Liegenschaft ist ein hochwertiges Landhaus in Holzbauweise mit stilvollem Wintergarten, Kamin und Jacuzzi. Ergänzt wird das Anwesen durch ein traditionsreiches Bauernhaus, sodass die Gesamtwohnfläche rund 314 m<sup>2</sup> umfasst. Die Ausstattung verbindet behaglichen Wohnkomfort mit moderner Technik wie Luftwärmepumpe und Holzvergaserheizung. Für den professionellen Reitbetrieb stehen eine großzügige Reithalle (40x20 m), ein weitläufiges Reitaußengelände, ein Round-Pen sowie Stallungen mit Pferdeboxen zur Verfügung. Scheune, Unterstellhütte und weitere Nebengebäude runden das Angebot ab. Dank privater Zufahrt genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre! Dennoch erreichen Sie sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen in kurzer Fahrdistanz.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Martin Rössler | Immobilienmakler und -bewerter  
[martin.roessler@rai.immo](mailto:martin.roessler@rai.immo) | +43 664 450 68 40



## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

ca. 9,2 ha arrundierte Fläche mit privater Zufahrt und gesundem Waldbestand, hochwertiges Landhaus in Holzbauweise, traditionsreiches Bauernhaus, Gesamtwohnfläche ca. 314 m<sup>2</sup>, Reithalle (40 x 20 m, ca. 755 m<sup>2</sup>), Stallungen mit mehreren Pferdeboxen sowie weitläufiges Reitaufengelände.

€ 1.390.000,- Obj. Nr.: 0015001131



”

*Ein außergewöhnliches Anwesen für alle, die Pferdesport, Natur und exklusiven Wohnkomfort in perfekter Harmonie erleben möchten.*

**Martin Rössler**  
Immobilienmakler und -bewerter



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



# Moderner Wohnkomfort am Privatsee

**N**ahe Wiener Neustadt findet sich in absoluter Ruhelage dieses neuwertige, energieeffiziente Einfamilienhaus (Baujahr 2018) direkt am Privatsee in 7201 Neudörf. Auf rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das moderne Haus fünf Zimmer, eine großzügige Wohnküche mit Heizkamin, drei Schlafzimmer sowie zwei Bäder. Großzügige Glasflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen herrlichen Blick ins Grüne. Ausgestattet mit Fußbodenheizung via Luft-Wärmepumpe, Wohnraumlüftung, Alarmanlage sowie Car-Port für zwei PKWs überzeugt die Liegenschaft auch technisch auf höchstem Niveau. Das ca. 503 m<sup>2</sup> große Grundstück mit rund 400 m<sup>2</sup> Eigengarten, überdachter Terrasse und eigenem Seezugang samt Steg schafft ein unvergleichliches Lebensgefühl zwischen Natur, Wasser und Privatsphäre.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
Claudia Weiser | Konzessionierte Immobilienmaklerin  
[claudia.weiser@riv.at](mailto:claudia.weiser@riv.at) | +43 664 60 517 517 51



## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

Hochwertiges, energieeffizientes Einfamilienhaus (Baujahr 2018) mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und moderner Ausstattung, Grundstücksfläche ca. 503 m<sup>2</sup>, direkter Seezugang mit Steg und großer Liegewiese, überdachte Terrasse, Alarmanlage und Rollläden sowie Car-Port für 2 PKWs.

€ 449.000,- Obj. Nr.: 0001007081



”

*Mich begeistert an dieser Immobilie besonders die Atmosphäre: lichtdurchflutete Räume, der Blick auf das Wasser und diese spürbare Ruhe – hier kommt man an und möchte man bleiben.*

**Claudia Weiser**  
Konzessionierte Immobilienmaklerin



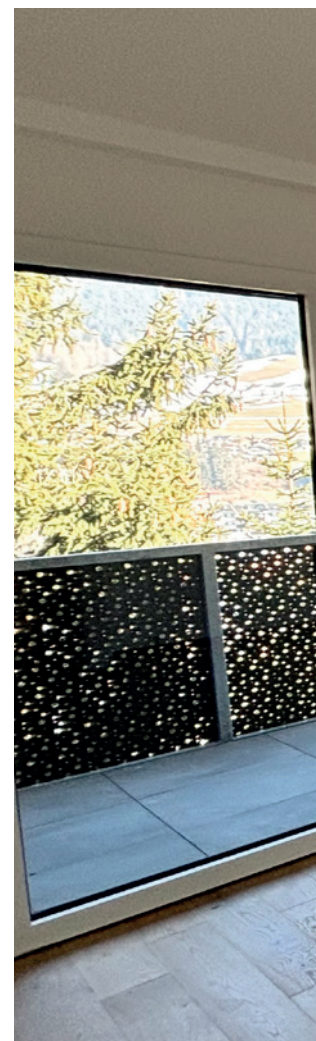
Mehr zu diesem Objekt finden Sie auf [raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)



# Stilvolle Dachgeschosswohnung in Bestlage

Eine exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung präsentiert sich inmitten der beeindruckenden Tiroler Bergwelt. Die im Jahr 2024 fertiggestellte Neubauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses und bietet auf rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeitgemäßen Komfort in alpinem Ambiente. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit moderner Küche. Zwei gemütliche Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der rund 9 m<sup>2</sup> große Balkon mit unverbaubarem Panoramablick auf die Tiroler Alpen. Edler Eichenparkettboden, Fußbodenheizung (Fernwärme), hochwertige Kunststofffenster mit Sonnenschutzvorbereitung sowie ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard – eine attraktive Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit alpinem Lebensgefühl verbinden möchten.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Raiffeisen Immobilien Tirol Innsbruck  
Elisa Wankmüller | staatl. geprüfte Immobilientreuhänderin  
[elisa.wankmueller@raiffeisen-immobilien-tirol.at](mailto:elisa.wankmueller@raiffeisen-immobilien-tirol.at) | +43 512 53 05-12 303

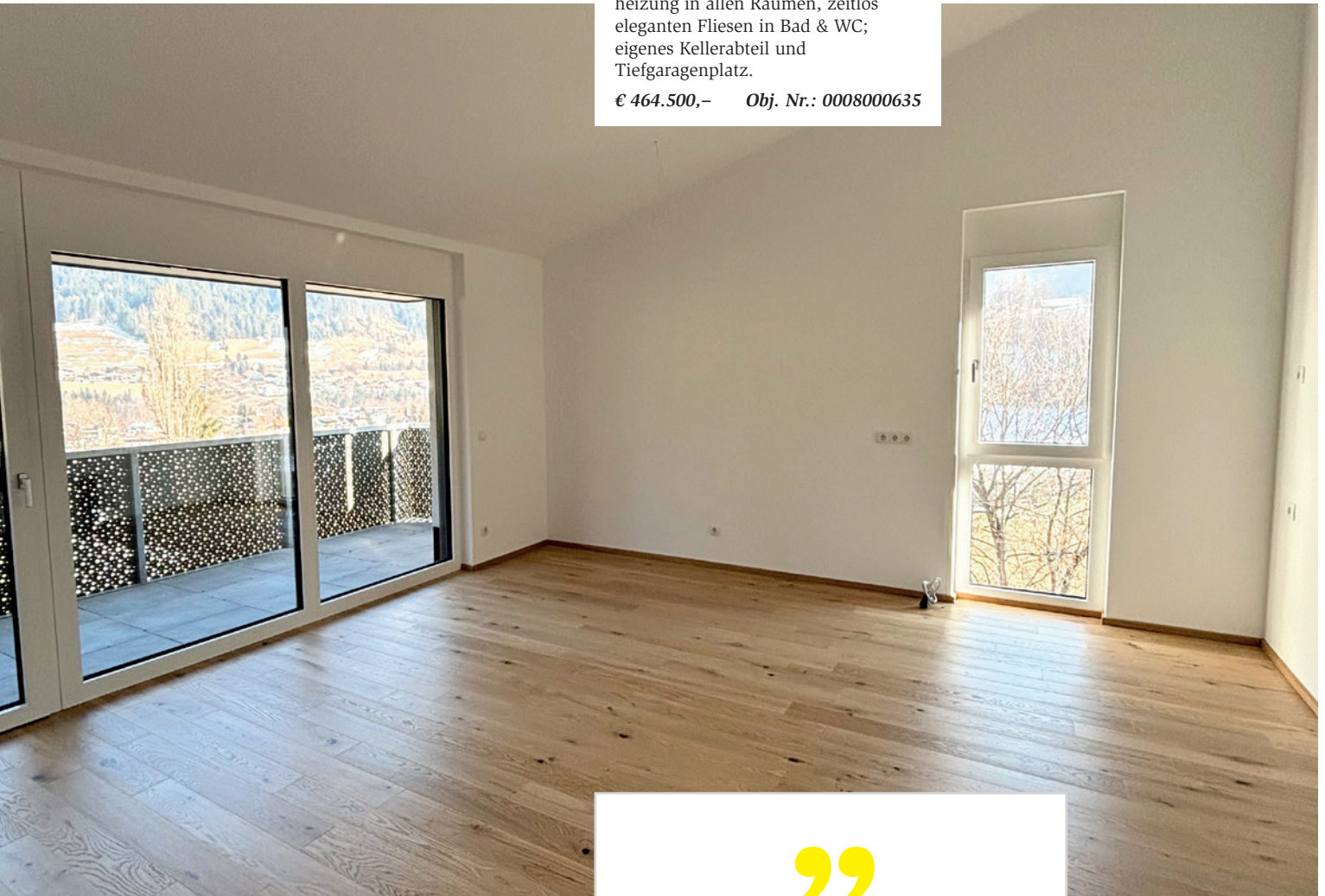


## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup>, Balkon mit ca. 9 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung in allen Räumen, zeitlos eleganten Fliesen in Bad & WC; eigenes Kellerabteil und Tiefgaragenplatz.

€ 464.500,- Obj. Nr.: 0008000635



”

*Diese Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und einzigartigem Alpenpanorama.*

**Elisa Wankmüller**

*staatl. geprüfte Immobilientreuhänderin*



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

# Stilvolle Villa mit großzügigem Grundstück

In ruhiger, sonniger Lage von Nüziders präsentiert sich diese stilvolle Villa, welche im Jahr 1900 erbaut und in den 1950er Jahren erweitert wurde. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 2.262 m<sup>2</sup> vereint das Anwesen historischen Charme mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche von ca. 249 m<sup>2</sup> verteilt sich auf sieben Zimmer und bietet großzügigen Raum für anspruchsvolles Wohnen. Originale Details und die gepflegte Substanz unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses. Ein großer Teil des Grundstücks ist als Bau-Wohngebiet ausgewiesen und eröffnet attraktive Optionen – von der möglichen Weiterentwicklung der bestehenden Villa bis hin zu neuen Wohnkonzepten. Die hervorragende Lage des Grundstückes ist ein weiteres Plus und macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer wie auch Investoren.

**Informationen, persönliche Beratung, Verkauf:** Raiffeisen Immobilien Vorarlberg  
Reinhard Divis | Konzessionierter Immobilienmakler  
[reinhard.divis@raiba.at](mailto:reinhard.divis@raiba.at) | +43 664 88 21 7777



## DAS OBJEKT

### Ausstattung & Details

Historische Villa mit einer Wohnfläche von ca. 249 m<sup>2</sup> und 7 Zimmern, laufend gepflegter und sanierter Bestand, ruhige südseitige Lage, Großzügiges Grundstück mit ca. 2.262 m<sup>2</sup>, davon ca. 1.500 m<sup>2</sup> als Bau- & Wohngebiet gewidmet mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

€ 1.450.000,- Obj. Nr.: 0020001241



”

*Eine seltene Verbindung  
aus historischer Substanz,  
großzügigem Grundstück und  
ausgezeichneter Lage –  
ein Anwesen mit Charakter  
und außergewöhnlichem Potenzial.*

**Reinhard Divis**

Konzessionierter Immobilienmakler



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

# Frischer Wind mit neuen Quality Living Projekten



Raiffeisen Wohnbau sorgt diesen Frühling für frischen Wind am heimischen Immobilienmarkt. Gleich mehrere Quality Living Projekte in Wien und Innsbruck werden noch im ersten Halbjahr 2026 fertiggestellt und beeindrucken einmal mehr mit exklusiven Lagen und hochwertiger Ausstattung.



## QUALITY LIVING AM FUSSE DES KÜNIGLBERGS.

Der urbane 13. Wiener Bezirk zählt mit Recht zu einem der beliebtesten Wohnbezirke der Bundeshauptstadt, weshalb Raiffeisen Wohnbau in der **Fasangartengasse 39** derzeit 20 exklusive Wohnungen mit jeweils 2 bis 4 Zimmern errichtet. Die Wohnflächen betragen zwischen rund 34 und 132 m<sup>2</sup> und jede Wohnung ist mit Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkonen ausgestattet. Der weitläufige Lainzer Tiergarten sowie die historische Anlage des weltbekannten Schloss Schönbrunn sind nahegelegene Ausflugsziele, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr und die städtische Infrastruktur sind ausgezeichnet.

**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](http://www.raiffeisen-wohnbau.at) | [immobilien@raiffeisen-wohnbau.at](mailto:immobilien@raiffeisen-wohnbau.at) | Tel. +43 1 71601-8241

## QUALITY LIVING AM MALERISCHEN GALLITZINBERG.

In einer der attraktivsten Wohngegenden Wiens, am Fuße des Gallitzinbergs im charmanten Ottakring, entstehen in der **Gallitzinstraße 72** derzeit 15 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern. Die Wohnflächen variieren zwischen rund 51 und 120m<sup>2</sup> und jede Wohnung überzeugt mit Freiflächen – sei es Garten, Terrasse oder Balkon. Ein besonderes Highlight ist überdies der idyllische Gemeinschaftsgarten, durch den der Baukörper von der ohnehin verkehrsberuhigten Gallitzinstraße noch weiter abgerückt ist. Für zusätzlichen Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage. Trotz der exklusiven Ruhelage ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr sehr gut – die Buslinie 45A ist fußläufig erreichbar und führt direkt zur U3 Station Ottakring, zur Schnellbahn S45 sowie zur Straßenbahnlinie 44.



## QUALITY LIVING IM IDYLLISCHEN AMRAS.

Eingebettet zwischen grünen Wiesen und Feldern entsteht in der **Algunder Straße 6** im idyllischen Innsbrucker Stadtteil Amras ein architektonisch sehr ansprechendes Projekt mit 20 Wohnungen, mit jeweils 2 bis 4 Zimmern – alle nach Süd-Westen ausgerichtet. Die Wohnflächen betragen zwischen rund 46 und 96 m<sup>2</sup> und auch in diesem Projekt ist jede Wohnung ist mit einer großzügigen Freifläche in Form von Gärten, Terrassen oder Balkonen ausgestattet. Das beliebte Einkaufszentrum ‚dez‘, sowie das Ärztehaus und einige Nahversorger befinden sich in direkter Nachbarschaft. Der Kindergarten und die Volksschule Amras sind in wenigen Minuten erreichbar und auch der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. So wird der Balance-Akt zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit ein Kinderspiel.



Jamjam (3)

ADVERTORIAL



Mehr Infos zu den Quality Living Projekten von Raiffeisen Wohnbau gibt es auch unter [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at).



**Raiffeisen**  
Wohnbau

# SERVICE

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

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



# Durchblick beim Fenstertausch

Warum alte Fenster zu den größten Schwachstellen eines Hauses gehören – und wann sich der Austausch lohnt.

Sie lassen Luft und Licht hinein, sollen aber gleichzeitig Hitze, Kälte und Nässe draußen halten: Fenster sind Gebrauchsgegenstände, sie werden immer wieder geöffnet und geschlossen – und gehören damit zu den am stärksten beanspruchten Bauteilen eines Hauses oder einer Wohnung. Mit den Jahren kommt es zu Verschleißerscheinungen, die Fenster verziehen sich, die Dichtungen werden spröde. An Wintertagen reicht oft schon ein Schritt ans Fenster, um die Folgen zu spüren: Da ist ein kalter Luft-

zug, obwohl alle Fenster geschlossen sind. Die kalte Luft zieht in die Innenräume, die Wärme dringt nach draußen. Alte Fenster stellen innerhalb der Gebäudehülle eine Schwachstelle dar. Es geht oft sehr viel Energie verloren. Nach Angaben der Initiative klimaaktiv des Bundesministeriums für Klimaschutz können Fenster in älteren Häusern für bis zu 30 Prozent der gesamten Wärmeverluste eines Gebäudes verantwortlich sein. Im Winter entweicht die Wärme, im Sommer dringt ungewollt Hitze ein.



istockphoto (2)



Aber wann ist es Zeit für neue Fenster? Grundsätzlich lässt sich festhalten: Je älter ein Fenster ist und je geringer der technische Standard, desto eher lohnt sich ein Austausch. Oft ist das bereits bei 20 Jahre alten Fenstern der Fall. Der Austausch alter Fenster gegen wärmegeämmte Versionen kann den Heizenergieverbrauch eines Gebäudes um zehn bis zwanzig Prozent reduzieren.

### **WÄRMESCHUTZVERGLASUNG IST STANDARD**

Muss es immer gleich ein Austausch sein? Je nach Zustand der Fenster kann eine Sanierung sinnvoller sein. Vor allem, wenn die Optik der bestehenden Fenster nicht verändert werden soll. Man kann

beispielsweise die Fugendichtheit verbessern oder die Fenstergläser austauschen und dadurch eine Verbesserung erreichen. Sind jedoch Rahmen oder Scharniere und Schließmechanismen beschädigt, ist ein gesamter Austausch der Fenster unumgänglich. Sollen die Fenster getauscht werden, kann man zwischen Holz- oder Kunststoff-, Alu-Kunststoff- oder Alu-Holzfenstern wählen. Bei modernen Fenstern gehört eine Wärmeschutzverglasung mittlerweile zum Standard. Fenster mit Zweifach- oder Dreifachverglasung sind Energiesparer. Sie bestehen aus mehreren Glasscheiben, deren Oberflächen mit einer Metallbeschichtung versehen sind. Durch die Mehrfachverglasung wird die Wärmedämmung des Fensters verbessert.

Es kommt aber nicht nur auf das Fenster selbst an, sondern auch auf den richtigen Einbau: Eine fachgerechte Montage verhindert Wärmebrücken und beugt Schimmelbildung vor.

### **U-WERT ZEIGT WÄRMEVERLUST**

Der sogenannte U Wert, auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt, zeigt den Wärmeverlust eines Fensters und gibt an, wie gut die Wärmedämmung von Verglasung und des Rahmens ist. Die Dreifachverglasung des Fensters hat einen besseren U-Wert als die Zweifachverglasung. Je niedriger der Wert, desto wirksamer die Dämmung. Um den Wert festzustellen, reicht ein Blick an den Fensterrahmen. Bei älteren Fenstern ist oft kein U-

Wert angegeben, in diesem Fall kann eine Energieberatung behilflich sein.

Bei 30 Jahre alten Fenstern kann von einem Wert zwischen 2,7 und 3,0 W/m<sup>2</sup>K ausgegangen werden. Das W steht für Watt, die Menge an Wärmeenergie, die pro Sekunde entweicht. Quadratmeter ist die Fläche des Fensters und K steht für Kelvin, also den Unterschied der Temperatur zwischen drinnen und draußen. Nach einer energetischen Sanierung sollten die Fensterwerte laut Bundesministerium für Klimaschutz idealerweise unter 0,90 W/m<sup>2</sup>K liegen, bei sehr guter Sanierung sogar unter 0,80 W/m<sup>2</sup>K.

### SANIERUNGSBONUS AUSGESCHÖPFT

Wie hoch die Kosten eines Fenstertauschs genau sind, hängt von Faktoren wie dem Material des Fensterrahmens, dem Montageaufwand oder der Verglasung ab. In Österreich können neue Fenster zwischen 450 und 1200 Euro pro Stück kosten. Holz- und Aluminiumfenster sind oft etwas teurer als Kunststofffenster. Ein Fenster mit Dreifachverglasung kostet 10 bis 15 Prozent mehr als eines mit Zweifachverglä-

sung. Doch die Investitionen lohnen sich langfristig - energieeffiziente Fenster amortisieren sich angesichts des geringeren Heizenergiebedarfs innerhalb von acht bis zwölf Jahren.

Damit die Kosten nicht zu hoch werden, unterstützte Österreich den Fenstertausch im Rahmen der staatlichen Bundesförderung Sanierungsbonus mit bis zu 5000 Euro. Aufgrund des ausgeschöpften Budgets können allerdings seit Anfang Februar keine neuen Anträge mehr eingereicht werden. Es gibt aber auch in diesem Jahr den Handwerkerbonus, der 20 Prozent der Arbeitskosten übernimmt. Je nach Bundesland gibt es weitere Förderprogramme, die Zuschüsse gewähren. In Niederösterreich und der Steiermark etwa existieren Förderprogramme für die Sanierung von Eigenheimen.

Sind die Fenster schließlich ausgetauscht, ist allerdings Vorsicht geboten - Moderne Fenster machen ein Gebäude luftdichter. Das heißt, es geht zwar weniger Energie verloren, gleichzeitig muss immer wieder stoßgelüftet werden, um Feuchtigkeitsansammlungen zu vermeiden.

istockphoto

**Bruckner**  
DER KOMPONIST IHRER FENSTER UND TÜREN



Nur für  
kurze Zeit!  
**3. GLAS  
gratis**

Glasstärke 4 mm  
bis Ug 0,5



3920 Oberrosenauerwald III/15 | +43 (0) 2812 8402  
office@brucknerfenster.at | www.brucknerfenster.at  
Öffnungszeiten BRUCKNER Schauraum Waldviertel  
MO-FR 7:00-12:00 und 13:00-17:00, SA 8:00-12:00

# Frühling in der Energieoase Golden Hill

Sich vom wohltuenden Lavendel-Duft umspielen und von den sanften Naturteich-Wellen hypnotisieren lassen. Im „Golden Flow“ sein und die ersten Züge des Frühlings vor allen anderen genießen.

Sie haben ihre Leidenschaft zur Berufung gemacht und wenn man in ihr kleines, feines Paradies namens Golden Hill reist, merkt man das sofort: An einem der wohl schönsten Plätze der Südsteiermark nahe Graz – very private, very secret – weckt das Unternehmerpaar Barbara und Andreas Reinisch surreale Sehnsuchtsmomente. Und stillt sie mit ihren „handpicked“ Golden Moments. Ob im exklusiven Country-Chalet, dem extravaganten Premium-Chalet oder einzigartigen Panorama-Loft. Zum sportlichen Kurzurlaub, der heiß ersehnten Wellness-Auszeit oder dem genüsslichen Long-Stay: In diesem immer wieder von nationalen und internationalen Institutionen wie Connoisseur Circle (Nr. 1 Hideaway Österreichs), Gault & Millau (Best Chalet 2026) und Falstaff (Best of Austria 2025 & Falstaff Spa Awards 2026) ausgezeichneten „Garten Eden“ findet jeder zurück zur inneren Mitte. Und trifft sich selbst. Am Logenplatz am Wasser, unterm Apfelbaum mit einem Glas Wein in der Hand oder auf der Massageliege im eigenen Chalet. Und plötzlich ist alles im (Golden) Flow.

## MEHR GOLDEN MOMENTS – MEHR WOW-GEFÜHLE

Warmes Prickeln auf der Haut. Leichtigkeit in den Gedanken. Nach einem langen Winter sehnen sich viele nach dem wohltuenden mediterranen Feeling. Im Golden

Hill findet man's. Und weil die Gastgeber – Wunscherfüllerin und Director of Happiness – der Meinung sind, dass es mehr WOW-Momente im Leben braucht, scheuen sie auch sonst keinerlei Mühen, um ihren Gästen – Connoisseurs, Naturliebhaber, Gourmets und Genießer – eine exklusive und vor allem wunschlose Auszeit zu ermöglichen. Eine persönliche Note, die den Unterschied macht.

Ausschlafen und dann das direkt in die vier Urlaubswände servierte Frühstück genießen. Seelenkuscheln und sich mit der Natur verbinden beim Waldbaden. Nach dem befreienden Saunagang dem Alltag sanft im Naturschwimmteich davontreiben. Einfach eins sein mit der Natur, die an diesem exklusiven Kraftplatz allgegenwärtig ist. So richtig eintauchen in die Welt von Golden Hill, wo das gekonnte Verschmelzen von Ökologie und Ästhetik staunen lässt. Abends letztlich ausgiebig genießen bei Barbaras Private Dining, Gang für Gang ins eigene Chalet serviert. Das sind Frühlingsgefühle mal anders. Das sind WOW-Momente à la Golden Hill.

## NEU IM GOLDEN HILL

Das maßgeschneiderte Longevity-Retreat mit Experten aus Medizin und Fitness für mehr Lebensqualität. Im Fokus stehen Vitalität, Gesundheit und ganzheitliches Wohlbefinden – exklusiv in luxuriösem Ambiente.



Golden Hill (3)



### **Golden Hill Country Chalets & Suites**

Waldsach/Steinfuchsweg 2, A-8505 St. Nikolai im Sausal  
 Tel. +43 650 350 59 36, [welcome@golden-hill.at](mailto:welcome@golden-hill.at)  
[www.golden-hill.at](http://www.golden-hill.at)

## **GEWINNSPIEL:**

### **Ihre exklusive Auszeit zu zweit**

- **2 Nächte für 2 Personen** im exklusiven Country Chalet mit Private-Spa
- **Inkl. Gourmet-Frühstück:**  
Wird täglich liebevoll zubereitet und zu Ihrer gewünschten Zeit in Ihrer Unterkunft serviert und aufgedeckt.
- **Teebar** mit erlesenen Tees sowie **Nespresso-Maschine** und Kaffee kapseln in jedem Chalet/Loft
- **Natursäfte** und **Mineralwasser** ohne Berechnung
- **Wellness & Fitness:** 600 m<sup>2</sup> Naturschwimmteich, Fitness-Kubus mit modernster Ausstattung und 15.000 m<sup>2</sup> großer, romantischer Park mit Sauna-Kubus, Naschgarten, Wohlfühloasen, Champagner-Lounge, Grill- und Feuerstellen
- **Leih-Bademäntel** und **Slipper**
- **Nordic Walking-Stöcke**, **Schneewanderschuhe** zum Ausborgen nach Verfügbarkeit
- **Höchste technische Ausstattung** mit HiFi-Wireless-System, WLAN, TV und Sonos-Soundsystem in allen Häusern
- **Überdachte Parkplätze** und **E-Tankstelle** gegen Gebühr

Gewinnspielteilnahme per E-Mail an

[verlag@raiffeisenmedia.at](mailto:verlag@raiffeisenmedia.at)

**Kennwort: GOLDEN HILL**

**Einsendeschluss: 29.05.2026**

Gutschein gültig 1 Jahr ab Ausstellungsdatum, Buchung nach Verfügbarkeit. Einlösbar Anreise Sonntag oder Montag, Feiertage, Ferientage, Ferienzeiten ausgenommen.

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





# Ein zweites Leben für Möbel

istockphoto (2)

Upcycling verbindet Nachhaltigkeit mit Kreativität und geringen Kosten. Wie aus alten Stücken neue Lieblingsmöbel entstehen.

Der Stuhl wackelt, bei der Kommode blättert die Farbe ab und die alte Leiter hat an Stabilität eingebüßt. Sind das alles Fälle für den Sperrmüll? Nicht immer. Upcycling beginnt dort, wo Möbel eigentlich schon abgeschrieben sind. Das Wort „Upcycling“ setzt sich aus dem englischen „up“ (dt. „nach oben“) und „Recycling“ (dt. „Wiederverwertung“) zusammen. Alte, nutzlose oder kaputte Dinge können durch ein wenig handwerkliche Arbeit wieder brauchbar gemacht werden. Ob Schleifen, Streichen, Lackieren oder Bekleben: Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Jedes upgecycelte Produkt ist ein Unikat und unterscheidet sich von industriell gefertigten Objekten. Im Gegensatz zum Recycling, bei dem Materialien meist zerlegt und wiederverwertet werden, bleibt beim Upcycling die ursprüngliche Struktur erhalten. Gerade mit Blick auf Nachhaltigkeit bietet Upcycling Vorteile.

Da bereits vorhandene Materialien genutzt werden, müssen weniger Möbel produziert werden, was zu weniger CO<sub>2</sub>-Ausstoß, geringerem Wasserverbrauch und letztlich auch weniger Abfall führt. Gleichzeitig freut sich die Geldbörse – denn mit geringem Aufwand und Einsatz lassen sich funktionale und ansprechende Möbel gestalten.

## DER HOLZSTUHL ALS KLASSIKER

Fast jeder hat in den eigenen vier Wänden einen Holzstuhl stehen, der zwar vielleicht nicht mehr schön anzusehen, aber eigentlich zu schade zum Wegwerfen ist. Wie wäre es mit einem neuen Design? Der Stuhl sollte dafür zunächst gründlich gereinigt werden. Danach wird die Oberfläche abgeschliffen, um alte Lackreste zu entfernen und das Holz für die weitere Bearbeitung vorzubereiten. Dann kann man sich kreativ austoben: Der Stuhl kann neu



lackiert oder gestrichen werden. Zudem können die Stoffsitze – falls vorhanden – neu bezogen werden. So wird ein ehemals alter Stuhl im Handumdrehen zum Hingucker. Holzstühle eignen sich auch hervorragend als Pflanzenständer – statt der Sitzfläche findet ein Blumentopf in der Mitte Platz.

### **BETT ODER SOFA AUS EUROPALETTEN**

Genormte Holzpaletten – sogenannte Europaletten – werden vor allem in der Logistik eingesetzt. Mit ihrer Standardgröße ermöglichen sie einen effizienten Transport von Produkten. Die Paletten sind aber auch

fürs Upcycling beliebt, denn mit ihren Maßen lassen sie sich problemlos stapeln, kombinieren und in kreative Möbelstücke verwandeln. Die Paletten können als Sofas, Tische, Betten oder Regale genutzt werden. Mit etwas Geschick und einem Blick fürs Detail werden aus rauen Paletten echte Unikate. Geschliffen, farblich veredelt und mit Polstern oder Glasplatten kombiniert, entstehen Möbelstücke mit Charakter. Die Paletten sollten allerdings unbeschädigt und stabil sein. Paletten mit dem Stempel „HT“ sind hitzebehandelt. Dieser chemiefreie Prozess beseitigt Schädlinge und die Nutzung ist unbedenklich. Die Kennzeichnung „MB“ bedeutet hinge-

gen, dass die Paletten chemisch behandelt wurden und nicht für die Nutzung als Möbelstück geeignet sind.

Für ein Sofa aus Paletten benötigt man beispielsweise drei Paletten, die zusammengefügt werden. Zwei bilden übereinandergelegt und zusammengeschrubt die Sitzfläche, die dritte Palette wird als Rückenlehne hinten angeschraubt.

### **KOMMODE MAL ANDERS**

Die Kommode ist ein echter Allrounder. Sie schafft Ordnung und bietet Platz für Dekoration, Leuchten oder Bilder. Auch aus einer in die Jahre gekommenen Kommode lässt sich mit etwas Kreativität noch



istockphoto

ein wunderschönes Einrichtungsobjekt machen. Farben verleihen der Kommode dabei einen neuen Charakter, dafür sind Naturharz-, Kunstharz- oder Acryllacke eine gute Wahl. Je nachdem, in welchem Zustand der alte Anstrich noch ist, sollte die Farbe vorher komplett entfernt werden. Wenn man Lust auf besondere Effekte hat, sind Kreidefarben perfekt. Sie lassen sich ganz ohne Schleifen auftragen und kreieren einen Shabby-Chic-Look. Einzelne Schubladen können auch mit Schablonen gemustert werden oder man tauscht die Griffe der Kommode aus, um dem Möbelstück ein neues Aussehen zu geben.

## EINE LEITER ALS REGAL

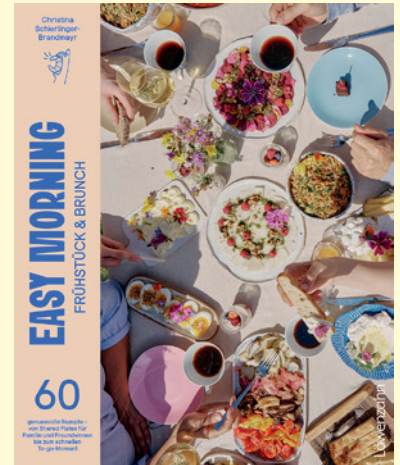
Was tun, wenn im Keller noch eine alte, knarrende Holzleiter steht? Hochsteigen sollte man lieber nicht mehr, deshalb schenkt man ihr am besten ein zweites Leben – beispielsweise in Form eines Bücherregals. Die ausgediente Holzleiter kann abgeschliffen und anschließend horizontal an der Wand montiert werden. Besonders in kleinen Räumen ist das eine gute Lösung, weil die Leiter wenig Fläche benötigt. Als Halterung kann man die Leiter mit Dübeln und Schrauben an der Wand befestigen. Das neue Regal sollte etwas mit Abstand von der Wand hängen, damit Bücher gut stehen können. Aber auch als Handtuchhalter oder Pflanzenständer kann die Leiter umfunktioniert werden – da reicht es oft aus, sie an die Wand zu lehnen. Wer zusätzlich noch Regalböden möchte, kann passende Bretter auf die Sprossen schrauben. Das sorgt für mehr Stellfläche.

## TÜREN ALS TISCHPLATTE

Der Esstisch ist mehr als nur ein Möbelstück – er ist ein Treffpunkt für die Familie, ein Arbeitsplatz und ein Ort für viele gemeinsame Momente. Ein neuer, großer Esstisch ist aber oft eine teure Angelegenheit. Die wesentlich günstigere Variante ist es, eine alte Tür als Tischplatte zu nutzen. Wie wäre es mit einem besonderen Einzelstück? Mit etwas Aufbereitung wird die Türe die Basis für einen Tisch. Beschläge, Schlösser und Farbreste sollten entfernt, die Oberfläche abgeschliffen werden. Wer der Türe einen Vintage-Look verpassen will, lässt Kerben, Farbreste oder Spuren bewusst sichtbar. Je nach Stil kann man die Türe auf Holzbeine oder auf Metallkufen setzen.

## AUCH FÜR DEN GARTEN GEEIGNET

Jedes Upcycling-Möbel erzählt also seine eigene Geschichte und macht den Alltag nachhaltiger und individueller. Die neuen Prachtstücke können selbstverständlich auch als Outdoor-Möbel für Balkon oder Garten genutzt werden. Dann sollte man allerdings darauf achten, den Tischen, Stühlen oder Sofas einen Schutzanstrich mit Holzlack oder Lasur zu verpassen.



## GEWINNSPIEL

### Easy Morning – Frühstück & Brunch

Start your day right oder: Warum ein gemeinsames Frühstück immer die beste Entscheidung ist von Christina Schielinger-Brandmayr

Löwenzahn Verlag  
ISBN 978-3-7066-8821-5  
ca. 180 Seiten, gebunden

### WIR VERLOSEN 2 EXEMPLAR DES BUCHES.

Schreiben Sie uns eine E-Mail und lassen Sie uns wissen, was Sie am liebsten zum Frühstück essen, und schon sind Sie beim Gewinnspiel dabei.

E-Mail: [verlag@raiffeisenmedia.at](mailto:verlag@raiffeisenmedia.at)

**Einsendeschluss ist der 29.05.2026**

Teilnehmerinnen und 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.

# Augen auf beim Immobilienkauf

Egal ob Grundstück, Eigentumswohnung oder Traumhaus – beim Immobilienerwerb stellen sich viele Fragen.



ADVERTORIAL

## EIN PAAR BEISPIELE AUS DER PRAXIS:

- Wie erfahre ich, ob es stimmt, dass das Haus lastenfrei übergeben wird?
- Ich bin mit dem:der Verkäufer:in des Hauses einig und möchte den Kaufpreis bezahlen. Wie komme ich dann ins Grundbuch?
- Warum kann ich dem:der Verkäufer:in den Kaufpreis nicht einfach überweisen, wenn wir uns ohnehin einig sind?
- Ich möchte mein Geld in einer Immobilie anlegen. Mit welchen Steuern und Gebühren muss ich beim Kauf rechnen?
- Kann meine Tochter Schulden erben, wenn ich den Wohnungskauf mit einem Kredit finanziere?

Wer eine Immobilie erwerben will, nimmt in der Regel viel Geld in die Hand. Umso wichtiger ist es, sich bereits vor der Kaufentscheidung beziehungsweise im Zuge der Vertragsgestaltung rechtlich kompetent beraten zu lassen und alle Fragen zu klären. Nicht selten kommt es zu unangenehmen Überraschungen, wenn man sich allein auf Online-Informationen oder Musterverträge aus dem Internet verlässt.

## ALLES AUS EINER HAND

Auch bei Immobilientransaktionen sind Notar:innen ein „One-Stop-Shop“. Das heißt: Die notwendigen Schritte können hier erledigt werden.

- Die Unterstützung beginnt mit einem **Blick in das Grundbuch**. Dabei werden die Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft überprüft.
- Das **Lastenblatt** im Grundbuch verrät, ob die Immobilie mit Hypotheken oder Dienstbarkeiten belastet ist.



istockphoto (2)

- Danach folgen die individuelle **Vertragserstellung**, die Übernahme der **Treuhandenschaft**, die ein wichtiger Aspekt zur Absicherung von Käufer:in und Verkäufer:in ist, sowie die Beglaubigung der Unterschriften.
- Natürlich gehört auch die **Abwicklung der Finanzamtserfordernisse** dazu, also entweder die Selbstberechnung von Grunderwerb- und Immobilienertragsteuer oder die Übermittlung der Abgabenerklärung.
- Letzter Schritt im notariellen Unterstützungspaket ist die Durchführung der **Eintragung ins Grundbuch**.

Notar:innen sind auch mit dem Bauträgervertragsgesetz vertraut und deshalb kompetente Partner für Bauträger und Personen, die beabsichtigen, eine Immobilie direkt vom Bauträger zu erwerben.

Notar:innen sind auch beim Vererben oder Verschenken von Immobilien Ansprechpartner. Und zwar nicht nur, was das Testament oder die Schenkung betrifft. Sie beraten beispielsweise Übergeber darüber hinaus, wenn es darum geht, sie abzuschließen, falls sie weiterhin im Haus leben wollen. Beispielsweise durch ein Wohnungsgebrauchsrecht oder ein Fruchtgenussrecht. Oder auch durch ein Veräuße-

rungs- und Belastungsverbot. Das Haus darf nur mit Zustimmung der Übergeber verkauft oder belastet werden.

---

Klären Sie Rechtsfragen zu Ihrem Immobilien(ver)kauf, zum Erben und Schenken bei einem:einer Notar:in in Ihrer Nähe. Ein erstes Beratungsgespräch ist kostenlos: **[www.ihr-notariat.at](http://www.ihr-notariat.at)**



**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 Schlüssel liegt bereit, die Tür fällt ins Schloss – willkommen im eigenen Zuhause. Ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus oder ein lang geplanter Neubau: Ein Eigenheim ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist ein Lebensprojekt. Und mit diesem Traum wächst auch die Verantwortung.

Neben einer durchdachten Planung und soliden Finanzierung gehört vor allem eines dazu: ein Schutzkonzept, das zu Ihrem Leben passt – heute und in Zukunft.

## IN DREI PHASEN SICHER INS EIGENHEIM

### 1. Finanzierungsphase – Sicherheit für morgen schaffen

Der Kredit ist genehmigt, der Traum nimmt Gestalt an. Doch was passiert, wenn das Einkommen plötzlich wegfällt? Krankheit oder Unfall können schneller eintreten, als man denkt. Eine Berufsunfähigkeits-Pension schützt Ihr Einkommen über die gesamte Kreditlaufzeit hinweg. Und mit einer Ablebensversicherung stellen Sie sicher, dass Ihre Familie das Eigenheim auch im Ernstfall sorgenfrei weiter finanzieren kann.

### 2. Bauphase – Wenn aus Plänen Realität wird

Schon ab dem ersten Stein sollte Ihr zukünftiges Zuhause gut abgesichert sein. Eine prämienfreie Rohbauversicherung schützt Ihren Rohbau bis zu 24 Monate lang gegen unvorhersehbare Schäden. Auch Ihre eigene Sicherheit sollte jetzt im Fokus stehen: Unfälle auf der Baustelle gelten als Freizeitunfälle. Ein idealer Zeitpunkt, den bestehenden Unfallschutz zu überprüfen und bei Bedarf zu erweitern – für Sie und Ihre Familie.

### 3. Einzug – Mehr Raum, mehr Verantwortung

Der Umzug steht an, die To-do-Liste ist lang. Gut zu wissen, dass Ihre Eigenheimversicherung bereits ab dem Tag der Beantragung Sofortschutz bietet. Eine individuell abgestimmte Haushalts- bzw. Wohnungsversicherung inklusive Haftpflicht schützt Ihr Eigentum ebenso wie Ihre Familie vor Schadenersatzansprüchen. Und falls es mit den Nachbarn doch einmal weniger harmonisch zugeht – etwa bei Themen wie Zäunen, Hecken oder Zufahrten –, sorgt eine umfassende Rechtsschutzversicherung dafür, dass Streitigkeiten nicht zur finanziellen Belastung werden.

### Gut beraten zum perfekten Schutz

Jedes Zuhause ist so individuell wie die Menschen, die darin leben. Ihre Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihr Raiffeisen-Berater begleitet Sie mit persönlicher, maßgeschneiderter Beratung durch alle Phasen Ihres Wohnprojekts.



istockphoto

## Raiffeisen Versicherung



Eine Marke von UNIQA  
Österreich Versicherungen AG

[www.raiffeisen-versicherung.at](http://www.raiffeisen-versicherung.at)



”

*Gestalten wir gemeinsam  
Ihren Wohnraum –  
sicher, nachhaltig und  
entspannt.*

## 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.



Raiffeisen Versicherung

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.

### DIPL. BW SABINE PFEFFER, MLS

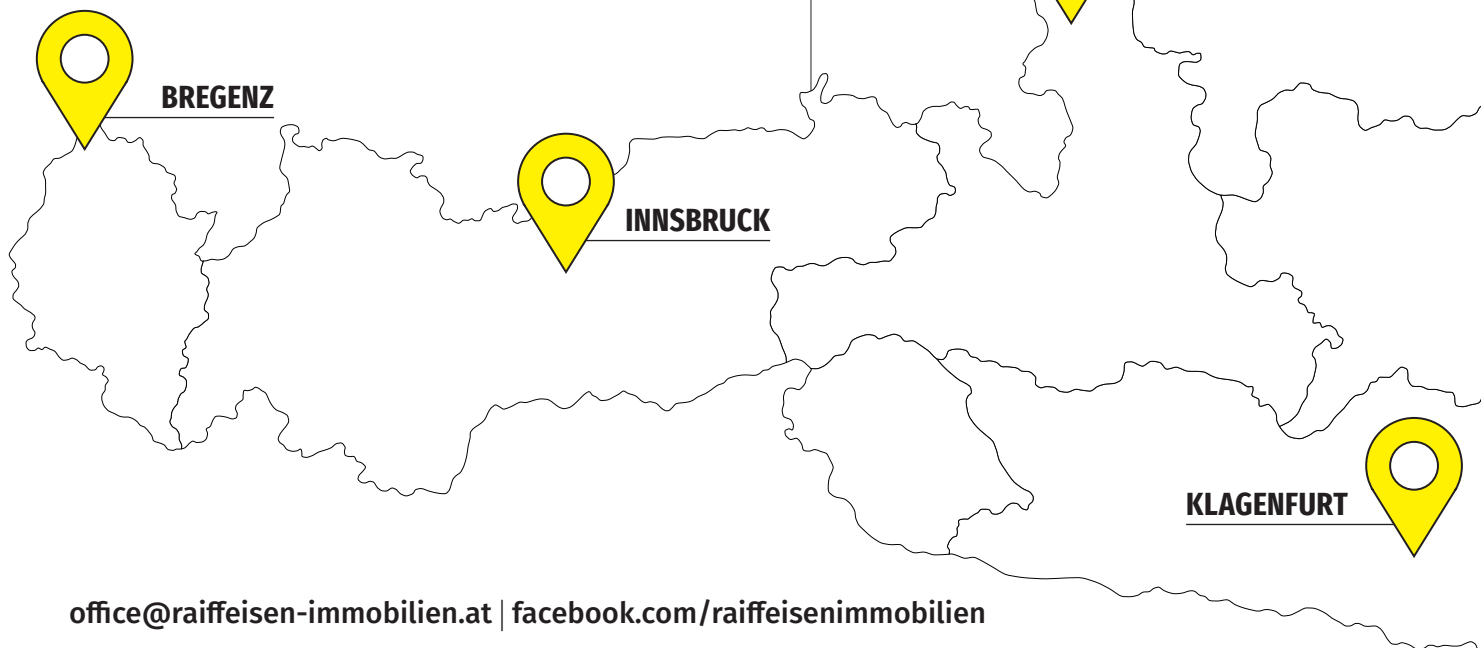
Mitglied des Vorstands  
Kunde & Markt Bank Österreich  
UNIQA Österreich Versicherungen AG



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 7.500 jährliche Transaktionen unserer rund 100 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  
+ 43 517 517  
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, Großwilfersdorf, Gröbming, Hartberg, Ilz, Judenburg, Kapfenberg, Laßnitzhöhe, Leibnitz, Liezen, Murau und Rosental a.d.Kainach*

**BREGENZ**

**INNSBRUCK**

**LINZ**

**SALZBURG**

**KLAGENFURT**

[office@raiffeisen-immobilien.at](mailto:office@raiffeisen-immobilien.at) | [facebook.com/raiffeisenimmobilien](https://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,  
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@immorraiffeisen.at  
*Standorte: 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  
Kötschach-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](http://www.raiffeisen-immobilien.at)



# Quality Living mit Blick auf die Weinberge.

**Raffelspergasse 26 | 1190 Wien**

Absolute Ruhelage, modernste Ausstattung und ein idyllischer Blick auf das Grün der umliegenden Gärten und Weinberge. Das ist Quality Living von Raiffeisen Wohnbau.

- Traumhafte Penthäuser mit 360°-Rundumblick, ab ca 149 m<sup>2</sup>
- Terrasse und Balkone zu beiden Seiten
- Fußbodenheizung und Klimaanlage
- Hauseigene Tiefgarage

**Kontaktieren Sie:**

christina.baumgartner@raiffeisen-wohnbau.at | +43 664 8875 8263

**Jetzt  
besichtigen!**



**raiffeisen-wohnbau.at**

HWB: 33,86 | Foto © Irene Schanda | Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

