



RUSTLER DAS MAGAZIN

RUSTLER VERGLEICHSWERTSERVICE

WISSEN SIE SCHON, WAS IHR DACHBODEN WERT IST?

STIMMUNGSBAROMETER IMMOBILIENFINANZIERUNG

DAS AKTUELL NIEDRIGE ZINSNIVEAU ERMUTIGT VIELE INTERESSENTEN ZUM WOHNUNGSKAUF

IMMOBILIENMARKT OBERÖSTERREICH

REGE BAUTÄTIGKEIT UND GUTE NACHFRAGE GEBEN AUFTRIEB



Der Trend zum Eigentum im Grünen ist ungebrochen. In Oberösterreich ist leistbarer Wohnraum im Eigentum gefragt.

**„DER OBERÖSTERREICHISCHE
IMMOBILIENMARKT BEWEGT SICH
NACH WIE VOR AUF EINEM
HOHEN NIVEAU.“**

**DIPL.-ING. MARIO ZOIDL,
FACHGRUPPENOBMANN
IMMOBILIENTREUHÄNDER ÖÖ**



wertung von Wohngebieten ist nicht zu unterschätzen“, meint Prödl. Neben der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der sonst nötigen Infrastruktur spielt die Nahversorgung eine große Rolle: „Es reicht nicht mehr, Einkaufszentren auf der grünen Wiese zu errichten, man muss zusätzlich noch viel kleinteiliger denken“, empfiehlt der Handlungsexperte. „Die Menschen schätzen es immer mehr, wenn sie zu Fuß oder per Rad den täglichen Einkauf erledigen können. Darauf sollte auch bei der Stadtentwicklung Rücksicht genommen werden.“

GELUNGENE REVITALISIERUNG

Ein weiteres Beispiel für eine erfolgreiche Revitalisierung im innerstädtischen Bereich nennt Dipl.-Ing. Martin Kladens-

ky. Der Bauträger konnte am Graben 21 durch eine gelungene Aufstockung und Generalsanierung eines Gebäudekomplexes eine sehr attraktive Wohnanlage im Herzen von Linz schaffen: „Hier gibt es praktisch keinen Leerstand und wir können von der kleinen leistbaren Singlewohnung bis zur Luxusdachgeschosswohnung alles anbieten“, sagt Kladensky. Dieser Mix sei ideal für die Linzer Innenstadt. Gleich nebenan wird ein in die Jahre gekommenes Geschäftskomplex in den kommenden Jahren einem attraktiven Neubau mit Büros, Geschäften, Wohnungen und Tief-



**„AUFGRUND DES STARKEN
ZUZUGS WERDEN IN LINZ PRO
JAHR ZUSÄTZLICH 1.000 NEUE
WOHNUNGEN GEBRAUCHT.“**

MAG. FERDINAND LECHNER, ÖVI

**„GEFRAGT IST LEISTBARES
WOHNEN AUF HOHEM NIVEAU.“**

**KOMMR MAG. WOLFGANG P. STABAUER
MBA, ÖKO-WOHNBAU**



Bewusstsein für reale Werte wie Immobilien ist gestiegen.“

LEISTBARES WOHNEN

Finanzcoach KommR Mag. Wolfgang P. Stabauer MBA, geschäftsführender Gesellschafter der ÖKO-Wohnbau, setzt sich seit Jahren für leistbares Wohnen ein. Sein „all-in99“-Konzept schafft eine Win-win-Situation für Investoren, Kommunen, Eigentümer und Mieter. Als Beispiel nennt Stabauer das Vorsorgewohnungsprojekt von wert.bau all-in99 in Bad Ischl, ein Öko-Wohnbau mit Wohnungen zwischen 45 und 69 Quadratmetern und vielen Freiflächen. „Bereits bei der Gleichfeier im Oktober 2015 waren nicht nur alle Wohnungen verkauft, sondern es gab eine Voll- >>

garage weichen. „Dadurch wird auch der gesamte Graben in Linz, der vor 20 bis 30 Jahren noch eine der gefragten Geschäftslagen war, wiederbelebt. Attraktivere Geschäfte und Gastronomie werben auch die Attraktivität der Wohnungen auf“, ist Kladosky überzeugt.

Optimistisch in puncto Immobilienpreisentwicklung zeigt sich auch Florian Kammerstätter von der Consulting Company: „Wir leben nicht in einer Blase, es gibt ausreichend Grundstücksressourcen, die Stadtentwicklung zulassen. Die Preise steigen nicht in utopische Höhen.“ Wichtig sei laut Kammerstätter ein vernünftiges Miteinander und Nebeneinander von öffentlicher Hand und privaten Bauträgern, denn der Markt sei groß genug für alle

Beteiligten, um das Ziel leistbaren Wohnraums, etwa in Linz Mitte, zu verfolgen. Gestiegen ist auch der Wissensstand der Käufer: „Diese werden immer mündiger, sind besser informiert und können die Ware auch besser vergleichen.“ Generell schätzt Kammerstätter die Stimmung auf dem Immobilienmarkt als gut ein: „Das



**„ES GIBT AUSREICHEND
GRUNDSTÜCKSRESSOURCEN,
DIE STADTENTWICKLUNG
ZULASSEN.“**

**FLORIAN KAMMERSTÄTTER MBA,
CONSULTING COMPANY**

R RUSTLER DIE MAKLER

ARBEITEN UND WOHNEN IN ANSPRECHENDEM AMBIENTE IN DER HERRENSTRASSE 8, 4020 LINZ!

4 sanierte Wohnungen mit durchdachtem Außenbereich (Loggia und Terrasse)!
Wohnungsgrößen von 74 m² bis 132 m², monatliche Gesamtmiete ab € 1.071,-,
HWB 50, KL B

2 repräsentative Büros mit einer Größe von 74 m² und 114 m², Gesamtmiete netto
ab € 930,- zzgl. USt

1 exklusive Maisonette im Dachgeschoss mit außergewöhnlichem Grundriss und
sichtgeschützter Terrasse!



PETRA STROBL
TEL. 0676 834 34 699
STROBL@MAKLER.RUSTLER.EU

MAKLER.RUSTLER.EU



NUR NOCH 2 WOHNUNGEN FREI!

2 Premium-Garten
Eigentumswohnungen,
sofort bezugsfertig,

STOCKBAUERNSTR. 2
4020 LINZ

HWB 38,5 kWh/m² a

Erstklassiges Wohnprojekt in bester Linzer Lage, auf der Gugl. Drei Zimmer, ca. 128m² Wohnfläche, ca. 400m² Eigengarten, Eichen-Dielen Parkett, gehobene Sanitärausstattung, TG, Rasenroboter!



Dachgeschoss Wohnjuwel
am Linzer Graben
zu mieten

GRABENRESIDENZ 21
4020 LINZ

HWB 31,7 kWh/m² a

Beste Innenstadtlage mit Alt- und Neubestand vereint. Ruhige Innenhof-Maisonette-Wohnung, 111m² aufgeteilt auf drei Zimmer mit Empore und zwei Terrassen. HAKA-Küche mit Boschgeräten wird mitvermietet! Parkplatz im Innenhof möglich!

PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER

KONTAKT: PETRA WÜNSCH | WUENSCH@KLADENSKY.AT

DIREKT: 0699/19297004 ODER: 43/732/77 61 34-0

WEITERE PROJEKTE FINDEN SIE UNTER

www.kladensky.at

BAUTRÄGER



Positive Entwicklung. Vor allem in den Ballungszentren sorgen innovative Projekte für frischen Wind.

vermietung mittels verbindlicher Mietverträge“, sagt Stabauer. Ein Grund dafür ist sicherlich der vergleichsweise niedrige Preis von 2.200 Euro pro Quadratmeter für Investoren sowie die niedrige Nettomiete von 6,35 Euro pro Quadratmeter. „Möglich wurde das, weil das Projekt im Baurecht umgesetzt wurde“, erklärt der Experte: Kommunen, Bundesforste oder Kirchen vergeben das Baurecht und die Wohnungsinhaber erhalten parafizierte Eigentumswohnungen auf 99 Jahre, wodurch der teure Grundstück-sankauf wegfällt.

Das Bad Ischler Wohnprojekt wurde in Massivholzbauweise realisiert und sämtliche Wohnungen sind mit modernen Küchen, einem Lichtsystem und einem Carport ausgestattet: „Das ist leistbares Wohnen auf hohem Niveau“, unterstreicht Stabauer. Wichtig sei dabei auch der ökologische Aspekt. Dieser wird aus seiner Sicht oft noch unterschätzt, denn durch Massivholzbauweise sei nicht nur das Raumklima besser, man spare auch Energiekosten. Wer in ein ökologisch wertvolles und werthaltiges Wohnbauprojekt investiert, schaffe sich damit ein langfristiges „arbeitsfreies“ Zusatzeinkommen.

ALLES GUT IM SALZKAMMERGUT

Während sich die Preise in Oberösterreich allgemein eingependelt haben, sticht das Salzkammergut immer noch durch steigende Preise hervor. „Das liegt an der anhaltenden Nachfrage“, erklärt Klaudia Funk. Die Rustler Immobilienexpertin kennt aber auch die Nachteile der Region: „Seegrundstücke sowie Seeliegenschaften sind sehr rar und es werden dadurch sehr hohe Preise erzielt. Häufig aber kommen die attraktiven Objekte nicht auf den Markt, weil sie schon vorher über andere Wege vermittelt werden“, erläutert Funk.