

REAL
Immobilien

SPARKASSE



Verkaufen
oder vermieten:
Wir vermitteln
gerne Immobilien!

Immo-Guide

Vorarlberger Immobilienpreisspiegel
2024

Inhalt und Überblick

03 Vorwort

04 Liegenschaftsbewertung

05 Preisspiegel Wohnen

05 Gebrauchte Eigentumswohnungen

07 Gebrauchte Einfamilienhäuser

09 Mietwohnungen

12 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

10 Das s REAL Vorarlberg-Team

**11 my-sreal.at: Ihr Online-
Immobilienportal**

13 Preisspiegel Gewerbe

13 Grundstücke geeignet für Betriebsansiedlung

15 Geschäftslokale – Miete

17 Büroflächen – Miete

18 Wo Sie uns finden

Die im Immobilienpreisspiegel enthaltenen Preise und Werte wurden mit größter Sorgfalt erstellt und basieren auf Erfahrungswerten, laufenden Beobachtungen des Marktes und Schätzungen, welche die aktuelle Situation am Immobilienmarkt möglichst transparent und umfassend darstellen. Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH übernimmt jedoch keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte, und es besteht diesbezüglich auch keine Haftung für Ansprüche welcher Art auch immer.

Vorwort

Die richtige Entscheidung

Der Vorarlberger Immobilienmarkt hat sich in den letzten 18 Monaten umfassend gewandelt. Die strengeren Eigenmittelvorschriften der KIM-Verordnung, ein deutlich höheres Zinsniveau und natürlich der allgemeine Preisanstieg haben 2023 zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage geführt. Gleichzeitig konnte besonders bei gebrauchten Wohnungen und Häusern beobachtet werden, dass im Ländle Immobilien vermehrt günstiger auf den Markt gekommen sind. Die meiste Bewegung konnten wir bei hochpreisigen Exklusiv-Immobilien und bei günstigen, gebrauchten Wohnungen und Häusern bis 350.000 Euro registrieren.

Für 2024 sollten sich Käufer:innen allerdings auf eine Geduldsprobe einstellen, denn ein nachhaltiger Rückgang des Zinsniveaus ist kurzfristig nicht zu erwarten. Ebenso steht eine Lockerung der KIM-Verordnung aktuell nicht auf der Regierungsagenda. Abwarten heißt es aber auch für Verkäufer:innen: Wechselten früher Objekte innerhalb weniger Wochen die Besitzer:innen, beträgt heute die durchschnittliche Vermarktungsdauer sechs Monate und mehr.

Der vorliegende Immo-Guide dient als Leitfaden für alle Interessierten. Er kann jedoch nicht die direkte Beratung bei einem Immobiliengeschäft ersetzen. Unsere Expert:innen stehen Ihnen mit Know-how und fundierter Marktkenntnis zur Verfügung, damit Sie die richtigen Entscheidungen treffen können. Kommen Sie zu uns. Wir beraten Sie gerne!



Wohnliche Grüße,

Christian Hagspiel
Geschäftsführer s REAL Vorarlberg



Mit wenigen Klicks zum Wert Ihrer Immobilie

Wir bewerten Immobilien in ganz
Österreich und berechnen für Sie
den marktgerechten Verkaufspreis!

Wohnen

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Ort & Umkreis	Einfach	Mittel	Gut
Bregenz	2.950	3.850	4.800
Egg	2.400	3.400	4.400
Dornbirn	2.950	3.850	4.800
Lustenau	2.650	3.600	4.600
Hohenems	2.650	3.600	4.600
Götzis	2.700	3.600	4.600
Feldkirch	2.700	3.600	4.600
Bludenz	2.500	3.500	4.500
Schruns	2.500	3.500	4.500

Angaben in Euro pro Quadratmeter
(ohne Tiefgarage/Carport)

Wohnwerte

Einfach: einfache Ausstattung, Verbesserungen notwendig, weniger beliebte Wohnlage

Mittel: einfaches Bad und WC, gute Bausubstanz, mittlere Wohnlage, normale Verkehrsanbindung

Gut: sehr gute Ausstattung, moderne Sanitäranlagen, keine Modernisierungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig, sehr gute Wohnlage, ausgezeichnete Infrastruktur



„s REAL bietet eine bestmögliche Beratung. Gemeinsam mit den Spezialist:innen der Vorarlberger Sparkassen garantieren wir eine Rundumbetreuung.“

Christian Hagspiel | Geschäftsführer



s REAL
Immobilien

Von der Idee zum Verkauf

Mit s REAL Immobilien in ganz Österreich
erfolgreich verkaufen und vermieten.

- Häuser, Wohnungen und Grundstücke
- Exklusive Immobilien
- Vorsorgewohnungen
- Gewerbeimmobilien
- Anlageobjekte und Zinshäuser

sreal.at

Wohnen

Gebrauchte Einfamilienhäuser

Ort & Umkreis	Einfach	Mittel	Gut
Bregenz	4.500	5.000	5.500
Egg	3.800	4.300	4.800
Dornbirn	4.500	5.000	5.500
Lustenau	4.100	4.600	5.100
Hohenems	4.100	4.600	5.100
Götzis	4.200	4.700	5.200
Feldkirch	4.200	4.700	5.200
Bludenz	3.800	4.300	4.800
Schruns	3.800	4.300	4.800

Angaben in Euro pro Quadratmeter

(ausgehend von einem unterkellerten Haus mit ca. 130 m² Wohnfläche und ca. 450–500 m² Grund)

Wohnwerte

Einfach: einfache Ausstattung, Verbesserungen notwendig, weniger beliebte Wohnlage

Mittel: einfaches Bad und WC, gute Bausubstanz, mittlere Wohnlage, normale Verkehrsanbindung

Gut: sehr gute Ausstattung, moderne Sanitäranlagen, keine Modernisierungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig, sehr gute Wohnlage, ausgezeichnete Infrastruktur



„Heutzutage ist für Wohnimmobilien Flexibilität entscheidend – ändern sich die Bedürfnisse doch ständig. Das heißt, der Wohnraum soll sich ohne großen Aufwand an veränderte Anforderungen anpassen lassen.“

Mag. Martina Hirsch, MBA | Geschäftsführerin

Klick. Klick. Meins.

immo-live

**Jetzt einfach und sicher
Immobilien online verkaufen.**

Wohnen

Mietwohnungen

Ort & Umkreis	Einfach		Mittel		Gut	
	bis 65 m ² Wohnfläche	ab 65 m ² Wohnfläche	bis 65 m ² Wohnfläche	ab 65 m ² Wohnfläche	bis 65 m ² Wohnfläche	ab 65 m ² Wohnfläche
Bregenz	9,50	8,80	11,50	10,50	14,50	13,00
Egg	8,00	7,50	9,50	9,00	12,00	10,00
Dornbirn	9,50	8,80	11,50	10,50	14,50	13,00
Lustenau	8,80	7,70	10,50	9,80	13,70	12,00
Hohenems	8,80	7,70	10,50	9,80	13,70	12,00
Götzis	9,50	8,80	11,00	10,00	14,00	12,50
Feldkirch	9,50	8,80	11,00	10,00	14,00	12,50
Bludenz	8,50	8,00	10,00	9,50	12,50	11,00
Schruns	8,50	8,00	10,00	9,50	12,50	11,00

Angaben in Euro pro Quadratmeter
(ohne Tiefgarage/Carport, Miete inkl. USt ohne Betriebskosten)

Wohnwerte

Einfach: einfache Ausstattung, Verbesserungen notwendig, weniger beliebte Wohnlage

Mittel: einfaches Bad und WC, gute Bausubstanz, mittlere Wohnlage, normale Verkehrsanbindung

Gut: sehr gute Ausstattung, moderne Sanitäranlagen, keine Modernisierungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig, sehr gute Wohnlage, ausgezeichnete Infrastruktur



„Investitionen in Immobilien lohnen sich immer! Der Erwerb einer Wohnung, die vielleicht zuerst vermietet und später für die Kinder oder sich selbst genützt wird, ist ein wichtiger Baustein in der privaten Vermögensbildung.“

Fabian Ess | Immobilienfachberater

Das s REAL Vorarlberg – Team

92 % unserer
Kund:innen sind mit
den Serviceleistungen
von s REAL Vorarlberg
äußerst zufrieden
bzw. zufrieden.



Christian Hagspiel
Geschäftsführer

s REAL Dornbirn
Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 74129
christian.hagspiel@sreal.at



Ulrike Manzl
Assistentin/Vermietungen

s REAL Dornbirn
Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 26548
ulrike.manzl@sreal.at



Mag. Martina Hirsch, MBA
Geschäftsführerin

s REAL Dornbirn
Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 26244
martina.hirsch@sreal.at

Region Bregenz, Bregenzerwald



Maximilian Simma
Immobilienfachberater

s REAL Bregenz
Sparkassenplatz 1, 6900 Bregenz
T +43 5 0100 - 26547
maximilian.simma@sreal.at

Region Dornbirn



Bruno Ehrhart
Immobilienfachberater

s REAL Dornbirn
Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 26545
bruno.ehrhart@sreal.at

Region Feldkirch



Rainer Rothmund
Immobilienfachberater

s REAL Feldkirch
Ringstraße 23, 6830 Rankweil
T +43 5 0100 - 26543
rainer.rothmund@sreal.at

Region Kuppenberg Vorderland, Lustenau, Rheindelta



Fabian Ess
Immobilienfachberater

s REAL Götzis
Hauptstraße 13, 6840 Götzis
T +43 5 0100 - 26546
fabian.ess@sreal.at

Region Bludenz



Manuel Schmid
Immobilienfachberater

s REAL Bludenz
Sparkassenplatz 1, 6700 Bludenz
T +43 5 0100 - 26544
manuel.schmid@sreal.at

my-sreal.at
Das moderne
Kundenportal für Ihren
Immobilienverkauf

- ✓ Alle Infos zur Vermarktung im Dashboard
- ✓ Immobiliensuche managen wie ein Profi
- ✓ News und Markttrends an einem Ort



Wohnen

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Ort & Umkreis	Einfach	Mittel	Gut
Bregenz	750	950	1.100
Egg	450	600	750
Dornbirn	750	950	1.100
Lustenau	650	800	950
Hohenems	650	800	950
Götzis	700	850	1.000
Feldkirch	700	850	1.000
Bludenz	600	750	900
Schruns	600	750	900

Angaben in Euro pro Quadratmeter
(durchschnittliche Baugrundstücke von ca. 500 m², ausgenommen sind Liebhaberlagen)

Wohnwerte

Einfach: weniger beliebte Wohnlage

Mittel: gute Wohnlage

Gut: sehr gute Wohnlage



„Sie können sicher sein, mit jeder Art von Immobilie – von Miet- oder Eigentumswohnung bis hin zum großen Gewerbebetrieb – bei s REAL Vorarlberg an der richtigen Adresse zu sein.“

Bruno Ehrhart | Immobilienfachberater

Gewerbe

Grundstücke geeignet für Betriebsansiedlung

Ort & Umkreis	Einfach	Mittel	Gut
Bregenz	380	480	560
Egg	240	300	375
Dornbirn	380	480	560
Lustenau	300	420	490
Hohenems	340	420	490
Götzis	340	420	490
Feldkirch	340	420	490
Bludenz	280	350	425
Schruns	280	350	425

Angaben in Euro pro Quadratmeter

Wohnwerte

Einfach: Randlage, schlechte Infrastruktur, keine gute Verkehrsanbindung

Mittel: günstige Verkehrsanbindung mit vorhandener Infrastruktur

Gut: optimale Verkehrsanbindung (z. B. Autobahnanschluss, Gleisanschluss) mit sehr guter Infrastruktur



„Markterfahrung und eine korrekte Preiseinschätzung sind am wichtigsten für einen erfolgreichen Verkauf. Dabei können wir Sie optimal unterstützen.“

Rainer Rothmund | Immobilienfachberater



Kostenlose
Anmeldung
auf sreal.at

s REAL Vormerkung

Sie wünschen sich passende Immobilienangebote, bevor diese öffentlich im Internet beworben werden?

Nutzen Sie den Vorteil der Erstinformation und geben Sie gleich Ihren Suchwunsch bekannt!

Gewerbe

Geschäftslokale – Miete

Ort & Umkreis	Einfach		Mittel		Gut	
	bis 100 m ²	ab 100 m ²	bis 100 m ²	ab 100 m ²	bis 100 m ²	ab 100 m ²
Bregenz	8,00	7,00	14,00	10,00	25,00	20,00
Egg	7,00	6,50	10,00	8,50	14,00	12,00
Dornbirn	8,00	7,00	14,00	10,00	25,00	20,00
Lustenau	8,00	7,00	13,00	9,00	18,00	16,00
Hohenems	8,00	7,00	13,00	9,00	18,00	16,00
Götzis	8,00	7,00	13,00	10,00	25,00	20,00
Feldkirch	8,00	7,00	13,00	10,00	25,00	20,00
Bludenz	7,00	6,00	10,00	8,00	16,00	13,00
Schruns	7,00	6,00	10,00	8,00	16,00	13,00

Angaben in Euro pro Quadratmeter
(bezugsfertig, Miete inkl. USt ohne Betriebskosten)

Wohnwerte

Einfach: Fläche in Randlage, keine gute Verkehrsanbindung

Mittel: normale Ausstattung ,gute Verkehrsanbindung

Gut: gute Ausstattung, gute Verkehrsanbindung, Parkmöglichkeit in der Nähe, Gewerbepark



„Verlassen Sie sich auf jahrzehntelange Erfahrung und vertrauen Sie Ihre Immobilie der
s REAL Vorarlberg an!“

Maximilian Simma | Immobilienfachberater

Sanierung, Kauf oder Neubau

Seriöse Beratung und umfassende
Projektbegleitung sparen Zeit und Geld.

Die Finanzierungsprofis der Vorarlberger Sparkassen entwickeln maßgeschneiderte Lösungen für Gewerbliche und Private – abgestimmt auf die aktuelle Zinssituation, mögliche Wohnbauförderung, Bonität und Sicherheiten.

Sparkasse – 45 x in Ihrer Nähe!

wohn²Center Bludenz

Horst Scheikl
T: 05 0100 - 77923
sparkasse.at/bludenz

Sparkasse der Gemeinde Egg

Daniel Schneider
T: 05 0100 - 75502
waelderbank.at

Sparkasse Bregenz

Mathias Hager, MBA
T: 05 0100 - 75010
sparkasse.at/bregenz

s Wohnbank Feldkirch

Mathias Breuß
T: 05 0100 - 43923
s-wohnbank.at

wohn²Center Dornbirn

Christian Hagspiel
T: 05 0100 - 74129
sparkasse.at/dornbirn

Gewerbe

Büroflächen – Miete

Ort & Umkreis	Einfach	Mittel	Gut
Bregenz	6,00	8,50	10,00
Egg	5,50	7,00	8,50
Dornbirn	6,00	8,50	10,00
Lustenau	5,50	7,00	8,50
Hohenems	5,50	7,00	8,50
Götzis	6,00	7,50	9,00
Feldkirch	6,00	7,50	9,00
Bludenz	5,50	6,50	8,00
Schruns	5,50	6,50	8,00

Angaben in Euro pro Quadratmeter
(bezugsfertig, Standardausstattung, Miete inkl. USt ohne Betriebskosten)

Wohnwerte

Einfach: Fläche in Randlage, keine gute Verkehrsanbindung

Mittel: normale Ausstattung, gute Verkehrsanbindung

Gut: modern ausgestattet, repräsentativ, Lift, gute Verkehrsanbindung, Parkmöglichkeit in der Nähe, Gewerbepark



„Legen Sie Ihre Immobilie in unsere Hände! Es gibt viele Gründe, die für unser Unternehmen sprechen: Sicherheit, Kompetenz, Flexibilität, Liebe zum Detail und faire Bewertung durch unsere Schätzgutachten.“

Manuel Schmid | Immobilienfachberater

WO SIE UNS FINDEN:

s REAL Dornbirn

Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Bludenz

Sparkassenplatz 1, 6700 Bludenz
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Bregenz

Sparkassenplatz 1, 6900 Bregenz
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Feldkirch

Ringstraße 23, 6830 Rankweil
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at

s REAL Feldkirch

Hauptstraße 13, 6840 Götzis
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at



Impressum:

Herausgeber: Sparkassen Real Vorarlberg
Immobilienvermittlung GmbH
Sparkassenplatz 1, 6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 26548
info.vorarlberg@sreal.at
www.sreal.at

Redaktion: Christian Hagspiel, Mag. Martina Hirsch, MBA

Fotos: Sams Foto