



Verkaufen
oder vermieten:
Wir vermitteln
gerne Immobilien!

Immo-Guide

Vorarlberger Immobilienpreisspiegel
2025

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 Markts 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

Verbesserungen am Immobilienmarkt

In den letzten zwei Jahren haben mehrere Rahmenbedingungen den Wohnungskauf erschwert. Die Zinsen sind mehrfach gestiegen, die KIM-V hat dafür gesorgt, dass es schwieriger wurde, einen Kredit zu bekommen, Inflation und Leistbarkeit haben Käufer:innen verunsichert. Nun zeigt sich, vieles wird besser!

Es ist bereits zu Zinssenkungen gekommen, weitere Zinsschritte nach unten scheinen auch für 2025 möglich. Kaufpreise von Häusern und Wohnungen haben sich unter den neuen Rahmenbedingungen stabilisiert. Es ist kaum davon auszugehen, dass diese jetzt noch billiger werden. Schließlich wurde angekündigt, dass die KIM-V Mitte 2025 auslaufen wird. Somit ist der Eigentumserwerb wieder sehr zu empfehlen!

Besonders beliebt sind aktuell Einfamilienhäuser und Wohnungen, die nach Kauf mit viel Hingabe und Stück für Stück renoviert werden. Auch bei Neubau-Erstbezugsimmobilien gibt es gute Nachrichten. Fördermöglichkeiten des Landes sind wieder spannend und erlauben es, in ein Eigenheim nach modernsten Standards zu investieren.

Unsere Empfehlung: Jetzt kaufen, denn Eigentum ist Vorsorge und Vermögensaufbau, die Rahmenbedingungen sind wieder gut!



Ihr s REAL Team

Christian Hagspiel und Mag. Martina Hirsch, MBA
Geschäftsführer:innen s REAL Vorarlberg



SREAL
Immobilien

Mit wenigen Klicks zum Wert Ihrer Immobilie

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

sreal.at

Wohnen

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Ort und Umkreis	Einfach	Mittel	Gut
Bregenz	3.000	4.000	5.000
Egg	2.600	3.600	4.600
Dornbirn	3.000	4.000	5.000
Lustenau	2.750	3.700	4.700
Hohenems	2.800	3.700	4.700
Götzis	2.800	3.700	4.700
Feldkirch	2.850	3.750	4.750
Bludenz	2.650	3.650	4.600
Schruns	2.650	3.650	4.600

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



„Als Unternehmen der Sparkassengruppe kooperieren wir intensiv mit den Sparkassen. Berater:innen wenden sich vertrauensvoll an s REAL, um Immobilien an kaufkräftige Kund:innen zu vermitteln.“

Mag. Martina Hirsch, MBA | Geschäftsführerin



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 und 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



„s REAL ermöglicht Ihnen über die Immobilie hinaus viele weitere Services. Durch unsere Partner aus der Sparkassengruppe bieten wir Ihnen auch Finanzierungs-, Veranlagungs- und Versicherungsberatung.“

Christian Hagspiel | Geschäftsführer

Klick. Klick. Meins.

immo-live

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

Wohnen

Mietwohnungen

Ort und 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	10,00	9,00	12,00	11,00	16,00	14,00
Egg	9,00	8,00	10,00	9,00	14,00	12,00
Dornbirn	10,00	9,00	12,00	11,00	16,00	14,00
Lustenau	9,00	8,00	11,00	10,00	14,00	13,00
Hohenems	9,00	8,00	11,00	10,00	14,00	13,00
Götzis	10,00	9,50	11,50	10,50	14,50	13,00
Feldkirch	10,00	9,50	11,50	10,50	14,50	13,00
Bludenz	9,00	8,50	11,00	10,00	13,00	12,00
Schruns	9,00	8,50	11,00	10,00	13,00	12,00

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



„Langjährige Markterfahrung und eine korrekte Preiseinschätzung sind die wichtigsten Grundlagen für einen erfolgreichen Verkauf.“

Bruno Ehrhart | Immobilienmakler

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

Das s REAL Vorarlberg – Team



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



Pascal Peter
Immobilienmakler

s REAL Dornbirn
Sparkassenplatz 1
6850 Dornbirn
T +43 5 0100 - 26540
pascal.peter@sreal.at

Region Dornbirn



Bruno Ehrhart
Immobilienmakler

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

Region Bregenz, Bregenzerwald



Maximilian Simma, MBA
Immobilienmakler

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

Region Kuppenberg, Vorderland, Lustenau



Fabian Franz Ess
Immobilienmakler

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

Region Feldkirch



Rainer Rothmund
Immobilienmakler

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

Region Bludenz



Manuel Schmid
Immobilienmakler

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 und Umkreis	Einfach	Mittel	Gut
Bregenz	750	900	1.100
Egg	450	600	750
Dornbirn	750	900	1.100
Lustenau	600	750	900
Hohenems	600	750	900
Götzis	650	800	950
Feldkirch	700	850	1.000
Bludenz	550	700	900
Schruns	550	700	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 Gewerbeobjekt – bei s REAL Vorarlberg an der richtigen Adresse zu sein.“

Fabian Franz Ess | Immobilienmakler

Gewerbe

Grundstücke geeignet für Betriebsansiedlung

Ort und 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



„Ich freue mich, Ihnen als Ihr Makler zur Seite zu stehen! Mein Ziel ist es, Ihnen einen reibungslosen und erfolgreichen Verkaufs- oder Kaufprozess zu bieten.“

Pascal Peter | Immobilienmakler



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 und 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



„Wir nehmen uns Zeit, um alles Wichtige mit Ihnen zu besprechen. Ob beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie. Wir erörtern den zeitlichen Rahmen, setzen den marktkonformen Verkaufspreis fest und klären rechtliche und steuerliche Fragen.“

Manuel Schmid | Immobilienmakler

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 und Umkreis	Einfach	Mittel	Gut
Bregenz	7,50	9,50	12,00
Egg	5,50	7,00	8,50
Dornbirn	7,50	9,50	12,00
Lustenau	6,50	8,00	11,00
Hohenems	7,00	8,50	11,50
Götzis	7,00	8,50	11,50
Feldkirch	7,00	8,50	11,50
Bludenz	6,50	7,50	10,00
Schruns	6,50	7,50	10,00

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



„Das Wohnbedürfnis zählt für viele zu den größten und stärksten Grundbedürfnissen. Um dieses zu stillen, unterstützen wir Sie mit Herz, Verstand und unserem Know-how. Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis hin zur Schlüsselübergabe.“

Maximilian Simma, MBA | Immobilienmakler

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: iStock