

Worauf Investoren bauen können

Wir geben
Leben Raum



Das ist die ATHOS Immobilien AG

Die ATHOS Immobilien AG legt seit über 35 Jahren ihr Hauptaugenmerk auf leistbares Wohnen im Zentralraum Oberösterreich. Neben den Kernkompetenzen der Immobilienentwicklung und Vermietung, ist auch die 2019 neu geschaffene Maklerabteilung ein unverzichtbares Standbein für das tägliche Geschäft geworden. Das mit einer soliden Eigenkapitalausstattung versehene Unternehmen setzt auf kontinuierliches Wachstum und stabile Unternehmensergebnisse.

- Tätig in Oberösterreich und Wien
- Hohe Eigenkapitalausstattung
- Zielt auf einen möglichst hohen Anteil an Wohnimmobilien ab
- Investitionen vor allem im starken Wirtschaftsraum Oberösterreich
- Bilanzierung nach UGB
- Seit 2004 in den unregulierten Dritten Markt der Wiener Börse einbezogen, seit 2019 im Marktsegment direct market plus
- 1.744.373 Stückaktien in Streubesitz



Unternehmen

Das ist die ATHOS Immobilien AG

STABILITÄT VOR RISIKO

Das ist der Grundsatz von ATHOS Immobilien bei Entwicklung, Kauf und Bewirtschaftung. Investiert wird in Regionen, die man kennt, größtenteils in den wirtschaftlich starken Zentralraum Oberösterreich.

Qualitatives Wachstum steht vor quantitativem Wachstum. Stabilität wird durch einen hohen Anteil an vermieteten Wohnimmobilien angestrebt. Ebenso gilt das Setzen hoher Qualitätsstandards bei der Tätigkeit als Makler als oberstes Gebot.

Gegründet 1989 hat sich das Immobilienunternehmen bis heute zu einem renommierten Projektentwickler, Investor, Vermieter und Makler am Puls der Zeit entwickelt.



Management

Team

Für die Einhaltung unserer zentralen Prinzipien sorgen Management und Aufsichtsrat.



Mag. Manfred Pammer

Vorstand



Anke Eberle, MBA

Leitung Maklerbüro /
Projektmanagement



Jakob Gruber

Leitung Immobilien- und
Projektmanagement /Maklerbüro



Nadine Lauß

Maklerbüro



Mag. Sunhild Fries

Compliance / Recht



Sonja Benedik

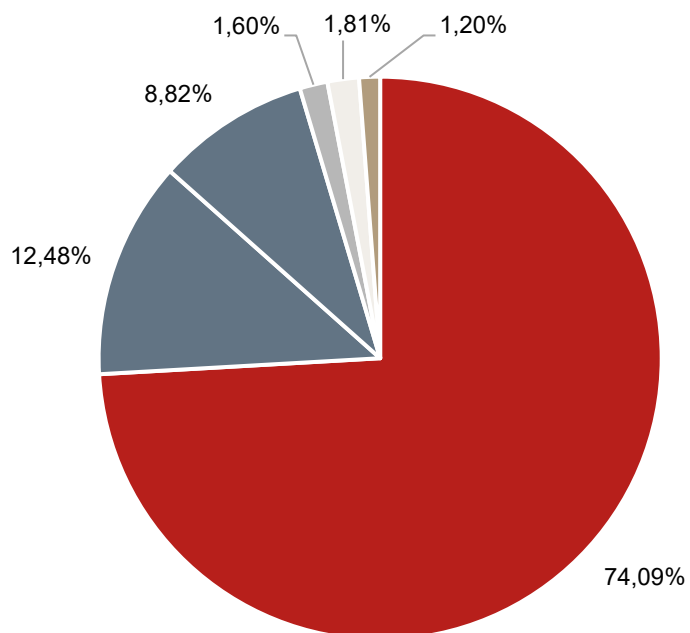
Office



Zeljko Vujic

Handwerker

Die ATHOS Immobilien AG auf einem Blick



Wohnungen	74,09 %	46.818 m ²	733
Büros	12,48 %	7.888 m ²	43
Geschäfte	8,82 %	5.571 m ²	24
Gastro	1,60 %	1.011 m ²	8
FMZ	1,81 %	1.142 m ²	1
Sonstige Flächen	1,20 %	758 m ²	21

Objekte	43
Wohnungen	733
Büros	43
Geschäfte	24
Gastro	8
FMZ	1
Sonstige Flächen (vermietbar)	21
Tiefgaragenplätze	414
Freistellplätze	319
Nutzfläche gesamt (exkl. sonstige Flächen)	62.431 m²
Nutzfläche gesamt (inkl. sonstige Flächen)	63.188 m²

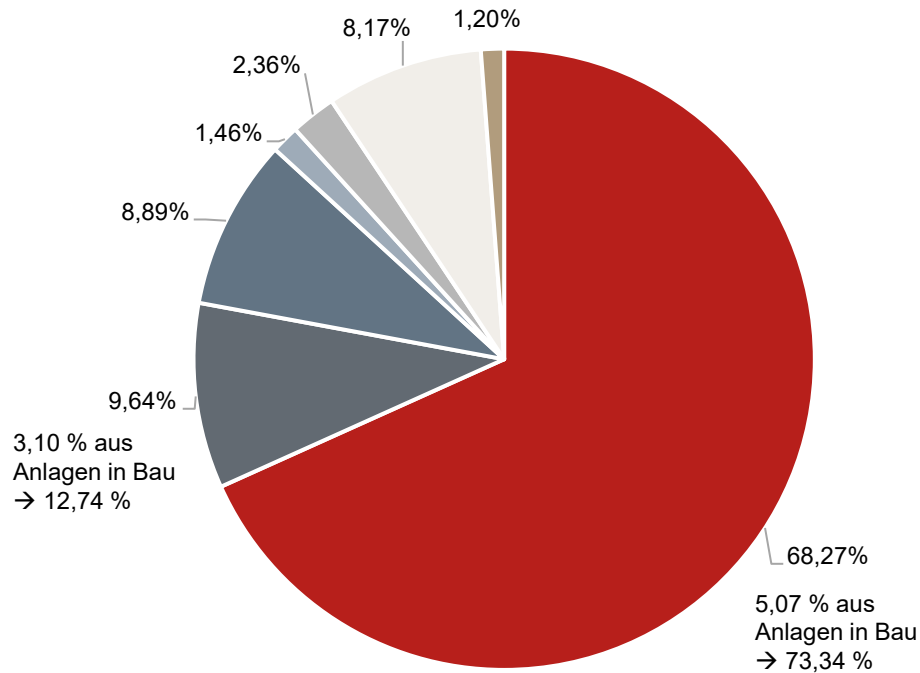
Stand: 05/2026
(inkl. Verkäufe 2026)

Nettomieten 2025	6,69 Mio. €
EK-Quote 31.12.2025	43,30 %
Geförderte Bankdarlehen 31.12.2025	3,52 Mio. €
Restliche Bankverbindlichkeiten 31.12.2025	57,44 Mio. €
Fremdmittel gesamt 2025	60,96 Mio. €
Gesamtinvestitionskosten-Immobilien 31.12.2025	148,57 Mio. €
Finanzanlagen 31.12.2025	0,78 Mio. €
Portfoliowert 2025	149,35 Mio. €

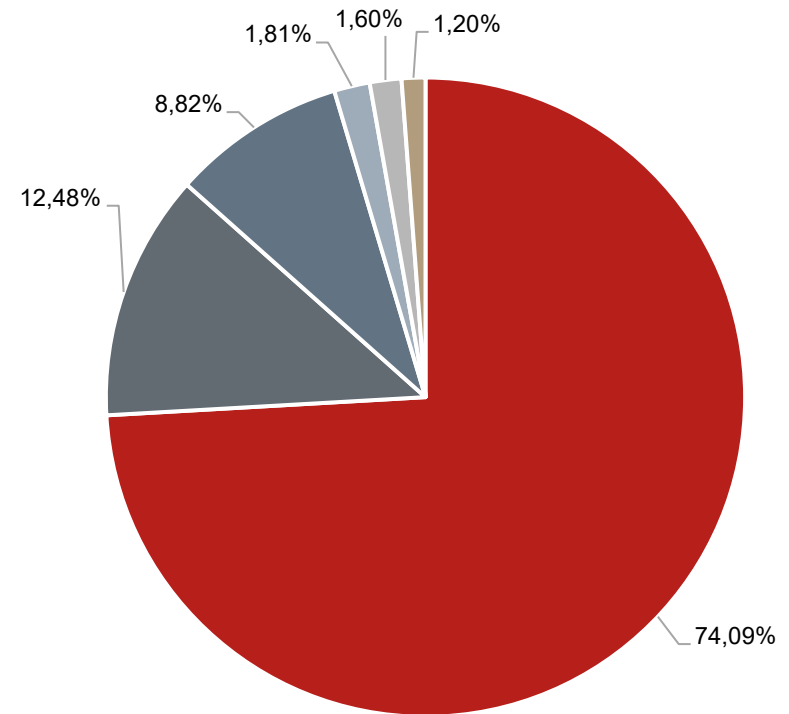
Immobilienbestand

Nutzflächenentwicklung

63.003.89 m²
per Juni 2022



63.188,10 m²
per April 2026



- **Wohnung** 68,27 % (73,34 %) | 74,09 %
- **Büro** 9,64 % (12,74 %) | 12,48 %
- **Geschäft** 8,89 % | 8,82 %
- **FMZ** 1,46 % | 1,81 %
- **Gastro** 2,36 % | 1,60 %
- **Anlagen in Bau** 8,17 % | 0 %
- **Sonstige Flächen** 1,20 % | 1,20 %

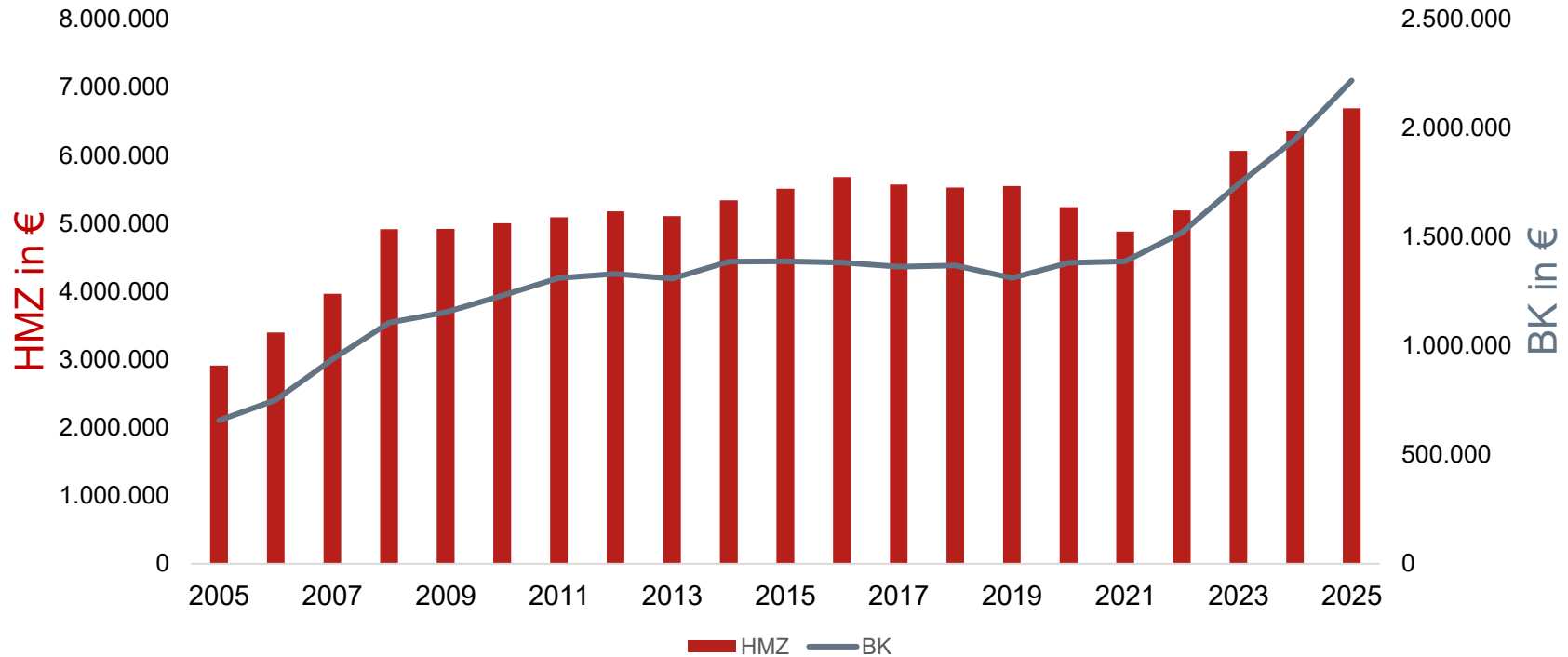
Bestandswerte zum 31.12.2025 (Verkäufe 2026 nicht berücksichtigt)

Objekt	KFZ		Gesamtinvestitionskosten		Nutzfläche* in m ²		GIK / m ² Nutzfläche	Buchwert (BW) 31.12.2025	BW/ m ² Nutzfläche
	TG	FP	(GIK) inkl. PP	31.12.2025	31.12.2025				
Enns, Dr. Marckhott-Platz 1-5	75	12		7.918.000	5.515	1.436	2.161.000	392	
Linz, Johann-Konrad-Vogel-Str. 11				1.500.000	843	1.779	411.000	487	
Linz, Am Bindermichl 75, 77, An der Sonnleithen 13, 15	35	7		4.041.000	2.760	1.464	1.966.000	712	
Pregarten A, Bahnhofstr. 31		43		1.625.000	1.142	1.423	418.000	366	
Pregarten B, Bahnhofstr. 33,35		12		1.314.000	964	1.363	709.000	736	
Pregarten C, Bahnhofstr. 27,29		11		2.021.000	1.308	1.545	872.000	667	
Linz, Waltherstr. 11				2.939.000	1.133	2.595	1.793.000	1.583	
Vöcklabruck, Salzburger Str. 28,30	8	9		1.805.000	1.040	1.735	135.000	130	
Linz, Goethestr. 13				1.875.000	988	1.898	504.000	510	
Linz, Wiener Str. 33, Hamerlingstr. 1				2.083.000	1.035	2.012	859.000	830	
Linz, Wildbergstraße 32, Peuerbachstraße 2	56			5.231.000	3.000	1.743	1.973.000	658	
Linz, Waldeggstr. 1, Beethovenstr. 2				451.000	987	457	272.000	275	
Linz, Coulinstr. 5				446.000	798	559	273.000	342	
Linz, Karl-Wiser-Str. 10				848.000	1.075	789	515.000	479	
Linz, Tegetthoffstr. 11, 11a, Stockhofstr. 33, 33a				487.000	337	1.445	330.000	979	
Linz, Stockhofstr. 48				395.000	666	593	241.000	362	
Linz, Stockhofstr. 50		1		116.000	151	768	89.000	589	
Linz, Unionstr. 49		20		3.172.000	1.181	2.686	2.513.000	2.128	
Linz, Hausleitnerweg 91, 93, Müllergutenbrunnstraße 29	18			2.674.000	1.630	1.640	1.886.000	1.157	
Linz, Wiener Str.73, Richard-Wagner-Str. 2		11		1.801.000	1.015	1.775	1.161.000	1.144	
Linz, Lederergasse 32				525.000	366	1.435	333.000	910	
Linz, Museumstr. 20				1.515.000	681	2.225	1.056.000	1.551	

Bestandswerte zum 31.12.2025 (Verkäufe 2026 nicht berücksichtigt)

Objekt	KFZ		Gesamtinvestitionskosten		Nutzfläche* in m ²		GIK / m ² Nutzfläche	Buchwert (BW) 31.12.2025	BW/ m ² Nutzfläche
	TG	FP	(GIK) inkl. PP	31.12.2025	31.12.2025				
Wels, BHC Bahnhofplatz 3	9			4.297.000	2.079		2.067	2.557.000	1.230
Wels, Ringstr. 21, Hessenstraße 2				5.389.000	2.238		2.408	3.816.000	1.705
Wels, Stadtplatz 6, Am Zwinger 28		5		1.875.000	1.037		1.808	895.000	863
Linz, Garnisonstr. 21				2.828.000	1.654		1.710	1.927.000	1.165
Linz, Pillweinstr. 10		6		702.000	455		1.543	490.000	1.077
Wels, Volksgartenstr. 11, 13, 15, 15a		60		7.750.000	3.561		2.176	5.799.000	1.628
Steyr, Wolfenstr. 20b		26		4.527.000	3.051		1.484	2.482.000	814
Wels, Edisonstr. 28		8		877.000	483		1.817	708.000	1.467
Wels, Franz-Fritsch-Straße 2, 4		36		3.853.000	1.847		2.086	2.969.000	1.608
Wels, Franz-Fritsch-Straße 6, 8		41		5.418.000	1.740		3.113	4.761.000	2.736
Linz, Wallnerstr. 1, 3, 5, 7, Händelstr. 36, 38, 40				4.557.000	2.855		1.596	3.713.000	1.300
Linz, Wiener Str. 322		27		4.673.000	2.064		2.264	3.750.000	1.817
Wien, Herbststr. 17				6.380.000	1.337		4.770	5.845.000	4.370
Linz, Altenberger Str. 81, 83, 85, 87	67	36		19.317.000	3.904		4.948	17.979.000	4.605
Linz, Katzbachweg 3, 5	10	4		4.126.000	944		4.373	3.793.000	4.020
St. Florian, Stiftstraße 19		1		369.000	86		4.316	339.000	3.965
Wien, Spallartgasse 19		4		2.938.000	422		6.961	2.792.000	6.615
Gallneukirchen, Alte Straße 8a-c, 10a-c		45		11.670.000	2.729		4.277	11.273.000	4.131
Linz, Landgutstraße 9				2.865.000	543		5.273	2.728.000	5.020
Linz, Hohe Straße, Grundstück				2.427.000	0			2.427.000	
Kirchschlag, Am Breitenstein 5	20	12		6.948.000	1.253		5.545	6.792.000	5.421
Summen	416	319		148.568.000	62.898		2.323	108.305.000	1.683

Verlauf Mieteinnahmen vs. Betriebskosten



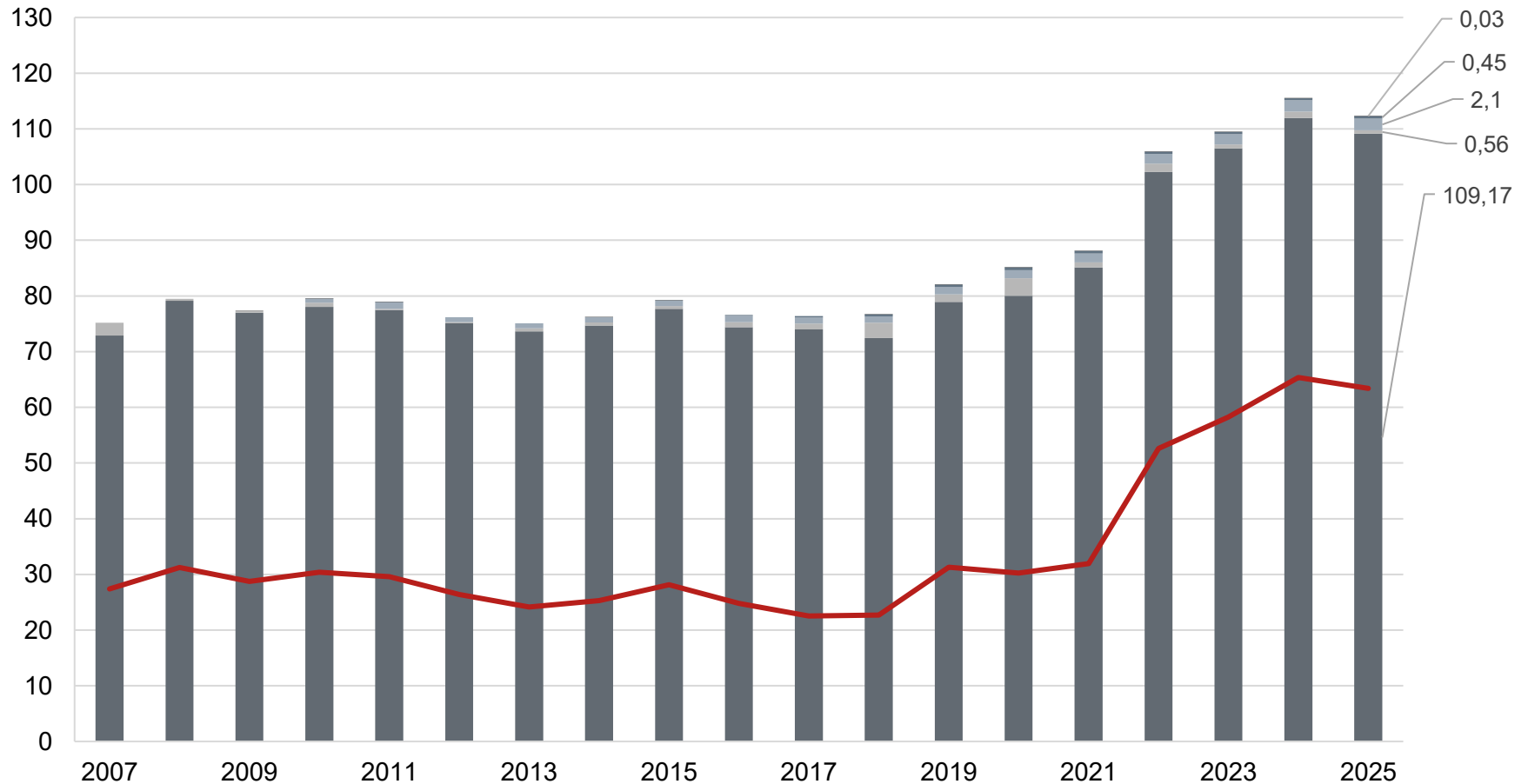
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
HMZ	82 %	81 %	80 %	80 %	80 %	80 %	79 %	80 %	80 %	80 %	80 %	81 %	79 %	78 %	77 %	78 %	77 %	75 %
BK	18%	19 %	20 %	20 %	20 %	20 %	21 %	20 %	20 %	20 %	20 %	19 %	21 %	22 %	23%	22 %	23 %	25 %

Investor Relations

Aktiva in € Mio. zum Bilanzstichtag 31.12.2025

Anlagevermögen	109.169.084,01 €
Umlaufvermögen	556.285,24 €
Treuhandvermögen	2.096.453,96 €
Aktive latente Steuern	448.313,45 €
ARAP	36.731,73 €

- Verbindlichkeiten 63.388.980,92 €

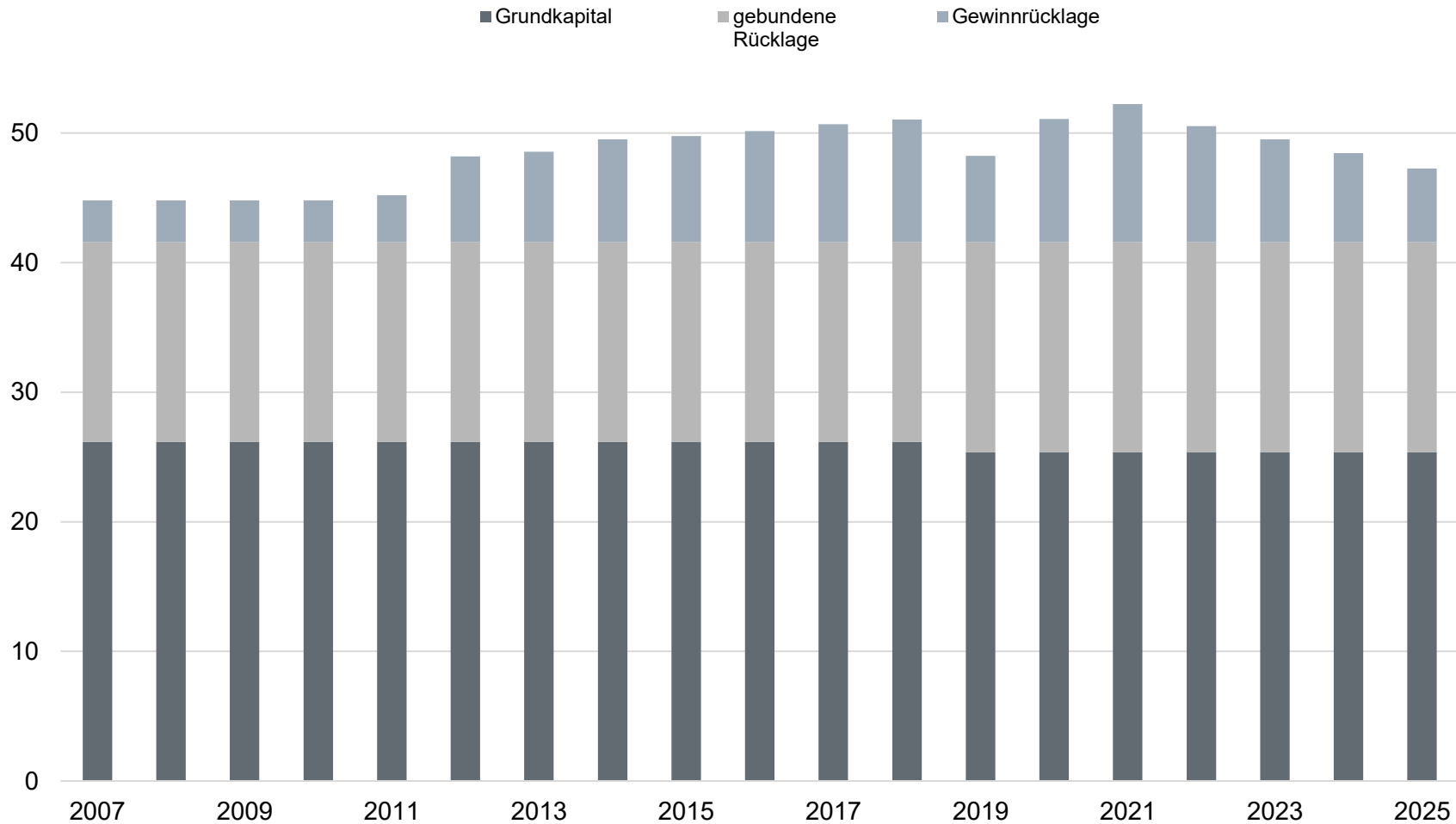


Passiva in € Tsd. Zum Bilanzstichtag 31.12.2025

	2025	2024
Grundkapital	25.363	25.363
Kapitalrücklagen / Geb. Rücklagen	16.238	16.238
Gewinnrücklagen	5.664	6.862
Bilanzgewinn	1.400	1.400
Investitionszuschüsse	61	64
Rückstellungen	191	223
Verbindlichkeiten	63.389	65.361
Gesamt	112.306	115.511



Eigenkapital in € Mio. zum Bilanzstichtag 31.12.2025



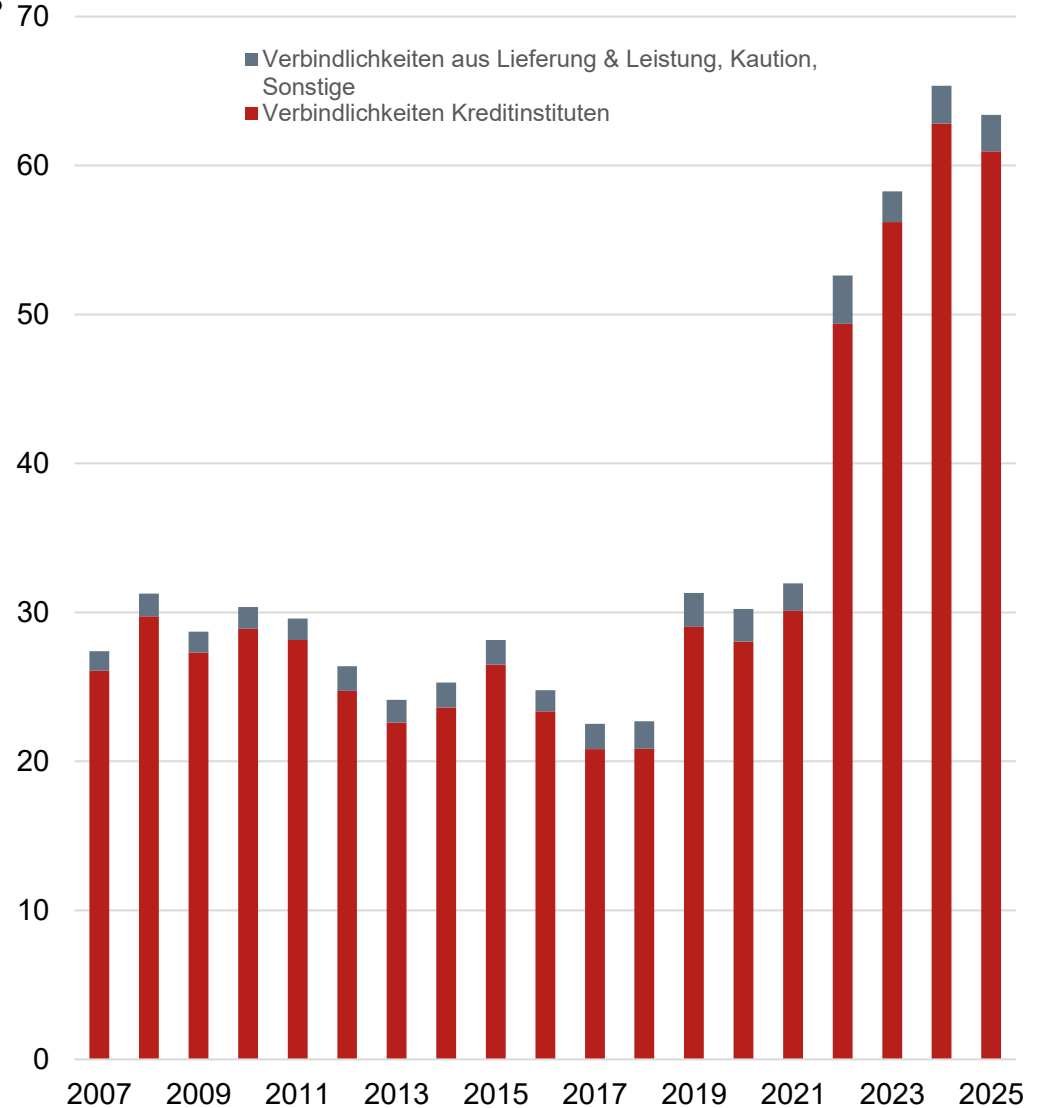
Verbindlichkeiten in € Mio. zum Bilanzstichtag 31.12.2025

Verbindlichkeiten (Banken, Land OÖ)

▪ Bankdarlehen	€	57.440.078
▪ Sanierungs- u. Förderdarlehen	€	<u>3.523.693</u>
	€	60.963.771

Verbindlichkeiten aus

▪ Lieferungen u. Leistungen	€	92.853
▪ Kautionen u. Haftrücklässe	€	2.123.588
▪ Sonstige	€	<u>208.769</u>
	€	2.425.210



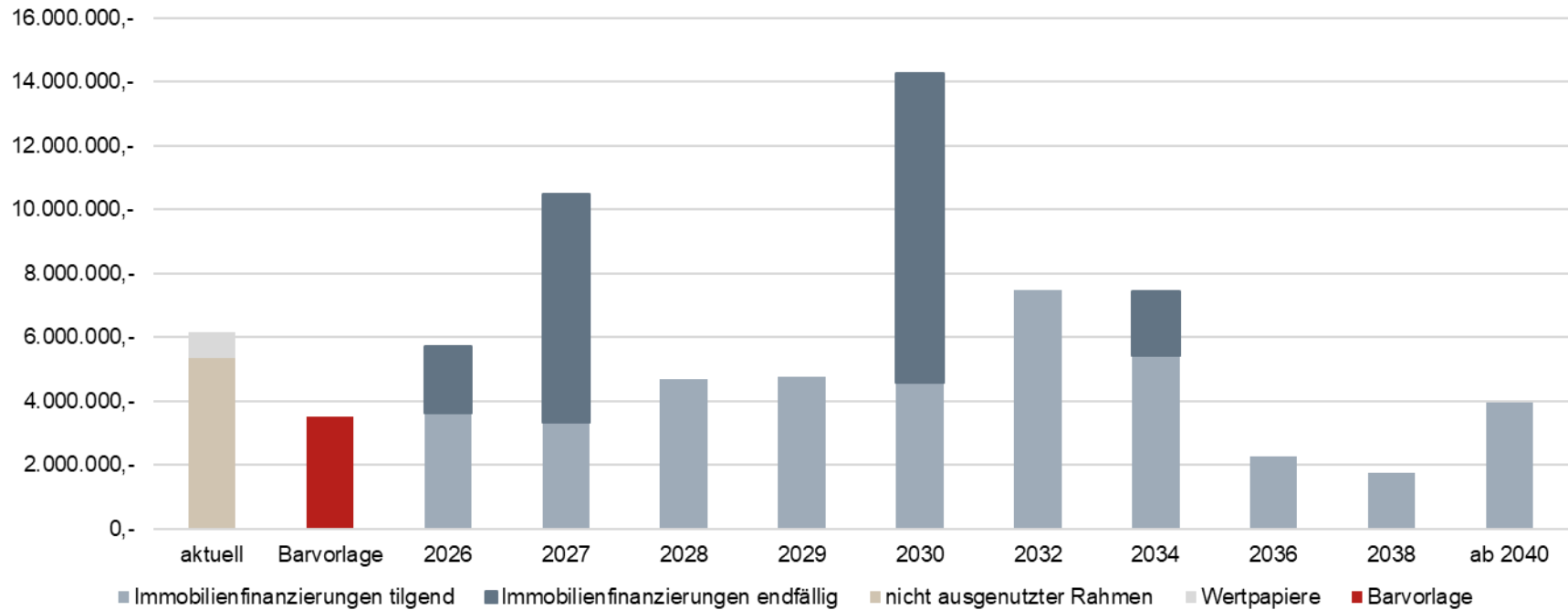
Verbindlichkeiten in € Tsd. zum Bilanzstichtag 31.12.2025

	2025	2024
Betriebsmittel	2.850	6.863
Variabel finanziert	22.411	7.283
Gefördert finanziert (variabel)	3.524	4.011
Fix finanziert	32.179	44.652
Gesamt	60.964	62.809

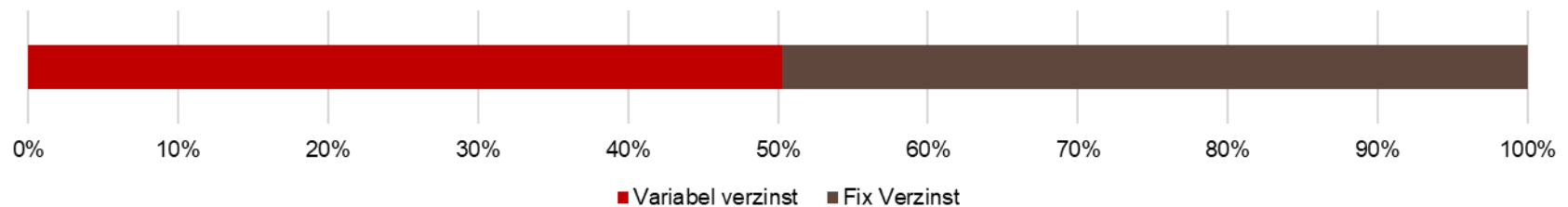


Finanzverbindlichkeiten aktuell

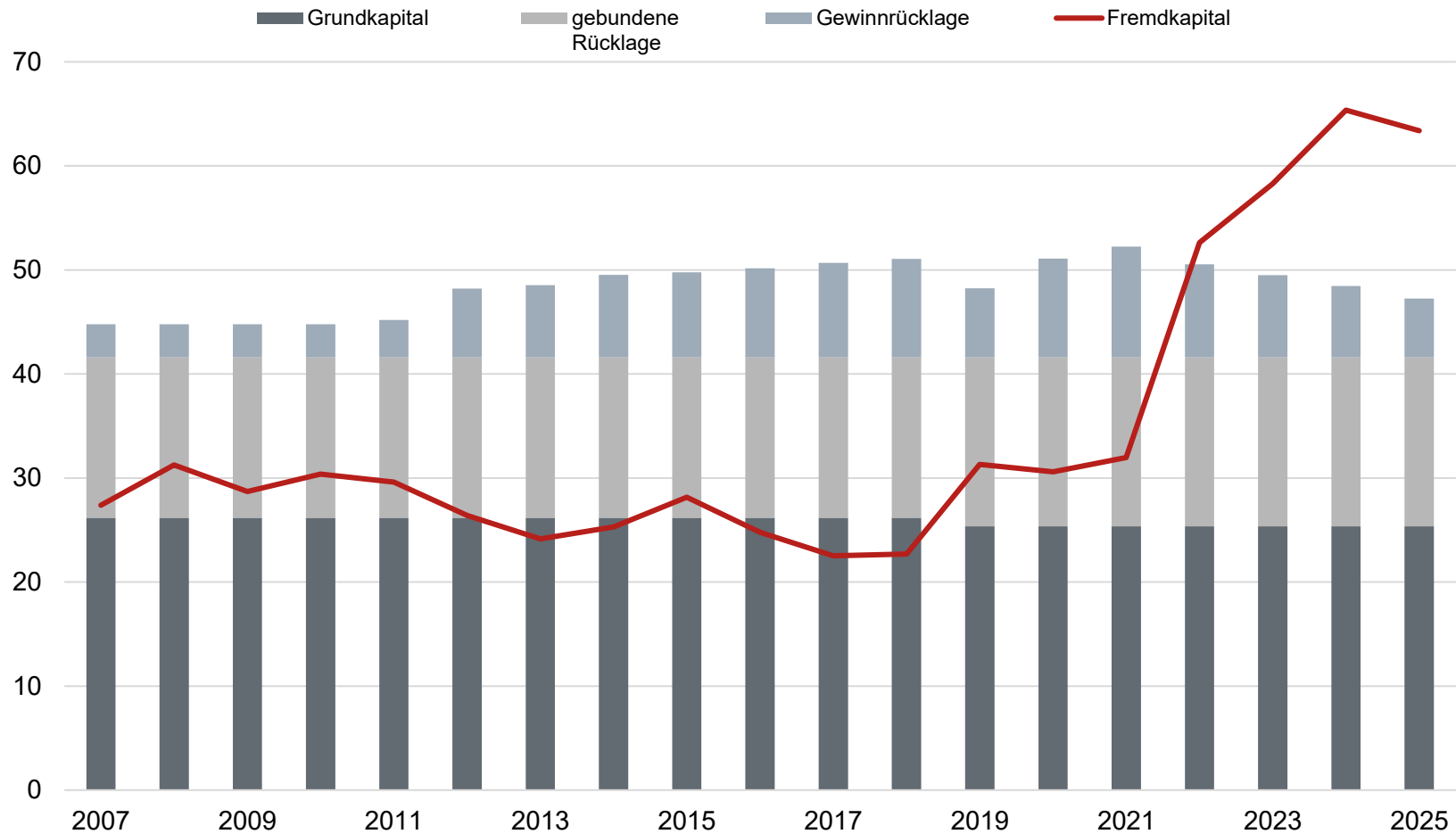
Fälligkeit Finanzverbindlichkeiten Stand 06.05.2026



Finanzverbindlichkeiten - Verzinsung - Stand 06.05.2026



Eigenkapital / Fremdkapital in € Mio. zum Bilanzstichtag 31.12.2025



Gewinn- und Verlustrechnung in € Tsd. zum Bilanzstichtag 31.12.2025

Betriebliche Erträge

	2025	2024
Umsatzerlöse	9.006	8.399
(Nettomieten)	(6.693)	(6.359)
(BK-Erlöse)	(2.220)	(1.950)
(Provisionserlöse)	(93)	(90)
Erträge aus dem Abgang von Anlagen	693	802
Sonstige betriebliche Erträge	118	169
Gesamt	9.817	9.370

Sonstige Betriebliche Erträge

	2025
Hausverwaltungen	45
Kautionsseinbehalt (Mängel, HK, etc.)	21
Schadenersatz	19
Abschlagszahlungen, Weiterverrechnungen	14
Finanzamt Vergebührung	7
Auflösung WB zu Forderungen	5
Rest	7
Gesamt	118



Immobilienverkäufe 2025 in € Tsd.

		Nutzfläche in m ²	Preis/m ²	VKP	BW-Gewinn
Lederergasse 32/Top 12, 4020 Linz	01.03.2025	43,57	3.672,25	160.000,00	119.695,20
Lederergasse 32/TG 113, 4020 Linz	01.03.2025			20.000,00	17.050,00
Lederergasse 32/Top 14, 4020 Linz	31.03.2025	56,59	3.622,55	205.000,00	152.650,94
Lederergasse 32/TG 111, 4020 Linz	31.03.2025			20.000,00	17.050,00
Karl-Wiser-Straße 10/Top 12, 4020 Linz	01.11.2025	97,35	2.588,60	252.000,00	190.003,16
Stockhofstraße 33a/Top 33, 4020 Linz	12.12.2025	77,91	3.080,48	240.000,00	192.203,05
Gesamt		275,42		897.000,00	688.652,35

Immobilienverkäufe 2026 in € Tsd.

		Nutzfläche in m ²	Preis/m ²	VKP	BW-Gewinn
Tegetthoffstraße 11/Top 8, 4020 Linz	01.02.2026	68,58	3.091,28	212.000,00	139.399,50
Waldeggstraße 2/Top 7, 4020 Linz	01.02.2026	98,68	1.976,08	195.000,00	167.859,49
Alte Straße 10a/Top 10A07, 4210 Gallneukirchen	01.02.2026	81,43	5.206,93	424.000,00	35.859,91
Alte Straße 10a/TG 10/P9, 4210 Gallneukirchen	01.02.2026			22.500,00	2.481,68
Tegetthoffstraße 11a/Top 11, 4020 Linz	01.02.2026	43,61	3.210,27	140.000,000	78.284,14
Beethovenstraße 2/Top 30, 4020 Linz	01.04.2026	100,61	2.136,96	215.000,00	187.376,57
Beethovenstraße 2/Top 22, 4020 Linz	01.05.2026	39,10	2.301,79	90.000,00	79.264,72
Volksgartenstraße 15a/Top H1/1.4, 4600 Wels	Vorr. 01.06.2026	35,32	2.958,66	104.500,00	43.369,71
Volksgartenstraße 15a/TG 20, 4600 Wels	Vorr. 01.06.2026			17.500,00	17.500,00
Gesamt		467,33		1.420.500,00	751.395,72

Gewinn- und Verlustrechnung in € Tsd. zum Bilanzstichtag 31.12.2025

Betrieblicher Aufwand

	2025	2024
Betriebskostenaufwand	2.375	2.066
Personalaufwand	665	666
Abschreibungen von Sachanlagen	2.992	2.722
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.372	1.225
Gesamt	7.404	6.679

Sonstiger Betrieblicher Aufwand

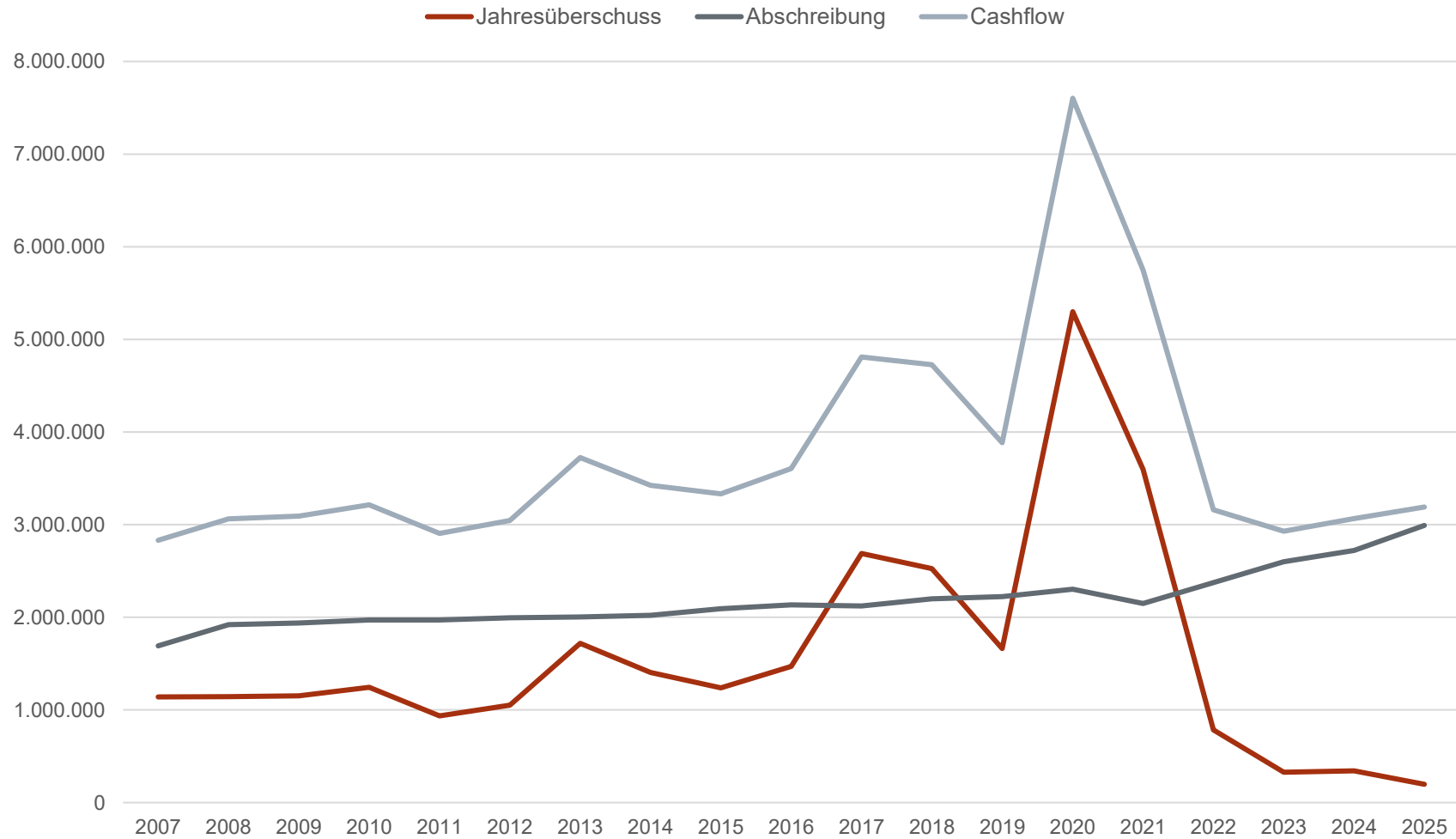
	2025	2024
Instandhaltung / Rücklagendotierung	609	570
Recht / Börse	131	138
Spesen des Geldverkehrs	328	122
Provisionen / Honorare an Dritte	44	82
Büroaufwand	66	67
Werbeaufwand	47	42
Gebühren und sonstige Steuern	42	55
Aufsichtsrat	44	46
Buchwert abgegangener Anlagen	2	0
Hauptversammlung	22	20
VSt. – Berichtigung	2	9
Rest (Schadensfälle, Räumungskosten, Energieausweise, etc...)	35	74
Gesamt	1.372	1.225

Gewinn- und Verlustrechnung in € Tsd. zum Bilanzstichtag 31.12.2025

	2025	2024
Betriebserfolg (EBIT)	2.412	2.691
Finanzergebnis	- 2.155	- 2.247
Ergebnis vor Steuern (EBT)	257	444
Steuern	- 59	- 101
Jahresüberschuss	198	343
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen	1.197	1.052
Gewinn (+) / Verlustvortrag (-)	5	5
BILANZGEWINN	1.400	1.400



Cashflow zum Bilanzstichtag 31.12.2025



COMPLIANCE CHECK KSV1870 Bewertung

KSV1870 Rating: 225

Ausfallswahrscheinlichkeit (Basel III): 0,04 %

Einzelhöchstkredit: EUR 130.000,00

Zahlweise: 150

Zahlungen erfolgen größtenteils in der Skontofrist.

Zahlungsverhalten laut letzter Überprüfung. Einflussfaktoren: Inkasso,

Lieferantenauskunft, Branchenspezifika u.m. Beste Einstufung: 100,

schlechteste Einstufung: 650, keine Einstufung möglich: 000.

Beurteilung: 250

Die finanzielle Situation ist gut und die Ertragslage positiv.

Finanzielle Situation laut letzter Überprüfung. Einflussfaktoren: finanzierende Stellen, Bilanzen, Grundbuch, Branchensituation u. m. Beste Einstufung:

100, schlechteste Einstufung 650, keine Einstufung möglich: 000.

Branchenvergleich – KSV1870 Rating:

Das KSV1870 Rating des Unternehmens ist besser als der Branchendurchschnitt.

Quelle: KSV1870 Information GmbH

Einsichtnahme unter: <https://www.athos.at/investor-relations> KSV-Rating_11.08.2025

KSV1870 Rating: 225

Modell: UnternehmenScore

Risiko: sehr gering



Ausfallswahrscheinlichkeit (Basel III): sehr gering

Die Ausfallswahrscheinlichkeit dieses Unternehmens beträgt 0,04 %.

Aus Bonitätsgründen spricht nichts gegen eine Aufnahme einer Geschäftsbeziehung.

Wesentliche Objektinvestitionen 2018-heute

Objekt	Fläche in m ²	Investition zum 31.12.2025 in EUR	Bereits erfolgte Investition in 2026 in EUR	derzeit offene Investition in EUR
Herbststraße 17, 1160 Wien	1.337,47	6.380.109,67		
Altenberger Straße 81, 83, 85, 87, 4040 Linz	Wohnen 1.926,60 Büro 1.977,55	19.317.208,64		
Katzbachweg 3, 5, 4040 Linz	943,55	4.126.428,59		
Stiftstraße 19, 4490 St. Florian	85,50	368.577,25		
Spallartgasse 19, 1140 Wien	422,04	2.937.774,57		
Alte Straße 8, 10, 4210 Gallneukirchen	2.647,13	11.669.827,49		ca. 60.000,00
Landgutstraße 9, 4040 Linz	539,53	2.865.441,17		
Hohe Straße, 4040 Linz	Grundstück 3.565,00	2.426.500,69		
Am Breitenstein 5, 4202 Kirchschlag bei Linz	1.248,27	6.947.721,69		
Bahnhofstraße 31, 4230 Pregarten (Zubau Spar)	223,00	250.000,00		
		57.289.589,76	0,00	ca. 60.000,00

Sanierungen & Instandhaltungen 2018-2025

	Generalsanierungen + aktivierte Investitionen in EUR	Instandhaltungen in EUR	Summe in EUR	Rücklagendotierungen in EUR	Rücklagenstände WEGs zum 31.12.2025 in EUR
2018	2.089.655,28	273.610,00	2.363.265,28	150.566,09	1.113.972,65
2019	3.254.018,32	307.839,47	3.561.857,79	133.319,18	1.264.541,17
2020	3.057.191,21	281.432,40	3.338.623,61	135.683,56	1.451.396,68
2021	1.567.494,55	457.970,26	2.025.464,81	126.363,53	1.585.244,39
2022	1.912.461,46	559.790,63	2.472.252,09	135.342,18	2.389.911,17
2023	448.930,54	656.437,31	1.105.367,85	164.532,49	2.062.294,33
2024	228.488,38	331.861,10	560.349,48	199.368,50	2.413.807,85
2025	85.245,06	315.815,91	401.060,97	246.158,71	2.490.861,40

15.828.241,88

Davon enthaltene Generalsanierungen:

- Linz, Unionstraße 49
- Linz, Wiener Straße 322
- Wels, Franz-Fritsch-Straße 6-8
- Wels, Hammerl Wohnpark



KESSt & KöSt 2018-2025

	Dividende/ Aktie Vorjahr	Stückzahl		KESSt in EUR	KÖSt in EUR	Summe in EUR
2018	1,20 €	1.800.000	27,50 %	594.000,00	952.657,00	1.546.657,00
2019	1,20 €	1.800.000	27,50 %	594.000,00	692.963,00	1.286.963,00
2020	1,20 €	1.744.373	27,50 %	575.643,09	1.768.212,00	2.343.855,09
2021	1,40 €	1.744.373	27,50 %	671.583,61	1.199.687,00	1.871.270,61
2022	1,40 €	1.744.373	27,50 %	671.583,61	175.346,00	846.929,61
2023	1,40 €	1.744.373	27,50 %	671.583,61	152.150,00	823.733,61
2024	0,80 €	1.744.373	27,50 %	383.762,06	70.695,00	454.457,06
2025	0,80 €	1.744.373	27,50 %	383.762,06	157.913,00	541.675,06
				4.545.918,03	5.169.623,00	9.715.541,03

Investor Relations

Dividende 2018 - 2025

Dividendenausschüttungen brutto (2018-2025)	EUR	16.530.611,00
- KEST	EUR	- 4.545.918,03
Dividendenausschüttungen an Aktionäre	EUR	11.984.692,98

Aktienrückkauf 2019

Aktienrückkauf 55.627 Stk. je 43,00 €	EUR	2.391.961,00
---------------------------------------	-----	---------------------

Zusammenfassung 2018 - 2024

Ankäufe & Investitionen zum 31.12.2024	EUR	57.289.589,76
Sanierungen und Instandhaltungen	EUR	15.828.241,88
KEST & KöSt	EUR	9.715.541,03
Dividendenausschüttungen an Aktionäre	EUR	11.984.692,98
Aktienrückkauf	EUR	2.391.961,00
	EUR	97.210.026,64



Auszug aus dem Lagebericht

Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2026

Als Grundlage für Investitionsentscheidungen finden permanent Projektprüfungen statt.

Kleinere Einzelsanierungen von Wohnungen oder Geschäftsflächen werden nach Bedarf durchgeführt.

RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Es bestand 2026 ein geringer Leerstand. Der Leerstand betrug zum Jahresende 1,48 %. Wesentliche Objekt Risiken sind nicht bekannt bzw. sind in den Planungen berücksichtigt.

Es bestehen entsprechende Gebäudeversicherungen.

Neue Objekte werden genauen Prüfungen unterzogen, sodass diese bei Erwerb einen entsprechenden Wertzuwachs erwarten lassen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 wurden 164 (Vorjahr 145) Vermietungen (inkl. Erstvermietungen) von unserem Maklerbüro durchgeführt. Der Geschäftsbereich der externen Makleraufträge wird 2026 wie geplant fortgeführt.

Die Optimierung des Immobilienbestandes wird weiter intensiv verfolgt. Durch verbessernde und wertsteigernde Investitionen in das Bestandsportfolio soll auch 2026 eine Erhöhung von Substanz- und Ertragswert sowie der Restnutzungsdauer erfolgen.

Sämtliche Elemente der Kapitalaufbringung werden laufend evaluiert.

Veränderungen von Rechtsnormen, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis und deren Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen haben. Es werden daher Rechtsrisiken, Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung laufend überwacht.

Aufgrund der durch die ATHOS Immobilien AG in den vergangenen mehr als 30 Jahren umgesetzten Veranlagungsstrategie kann das Unternehmen von einer soliden wirtschaftlichen Basis aus in das neue Geschäftsjahr gehen.

Bericht über Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen entfaltet vom Geschäftszweck her grundsätzlich keine Forschung und Entwicklung, wobei jedoch das über viele Jahre aufgebaute Know-how im Facility-Management zur Erreichung der Unternehmensziele eingesetzt wird.

Unsere Projekte

Alte Straße 8, 4210 Gallneukirchen – Wohnpark GALLI

Am Fuße des Linzerberges in der Stadtgemeinde Gallneukirchen entstehen 67 Wohnungen verteilt auf 6 Baukörper sowie eine Tiefgarage. Die großzügigen Außenbereiche und die grüne Parkanlage versprechen Wohlbefinden und eine zeitgemäße Wohnqualität.

ATHOS Immobilien hat ein Paket von 41 Wohnungen und 45 Tiefgaragenplätze erworben.

GIK per 12/2025	€ 11.669.827,49	
Wohnnutzfläche	2.647,13 m ²	40 Wohnungen
GIK pro m ²	€ 4.408,48	(inkl. TG)
Terrassenfläche	342,28 m ²	15 Wohnungen
Balkonfläche	575,92 m ²	25 Wohnungen
Gartenfläche	592,06 m ²	15 Wohnungen
KFZ-Stellplätze	615,98 m ²	44 Tiefgaragenplätze
Fertigstellung	abgeschlossen	



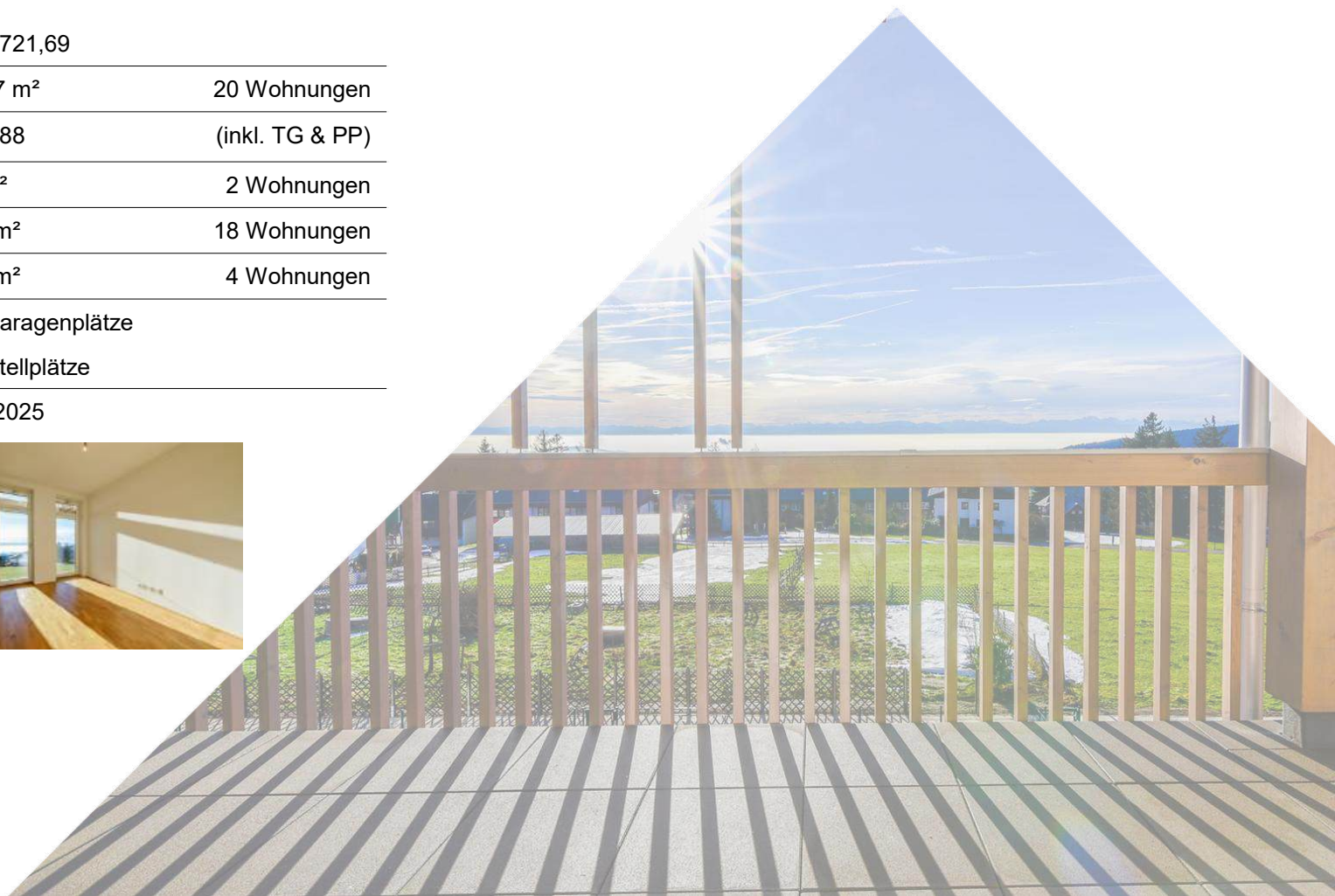
Unsere Projekte

Am Breitenstein 5, 4201 Kirchschatlag bei Linz – PANO

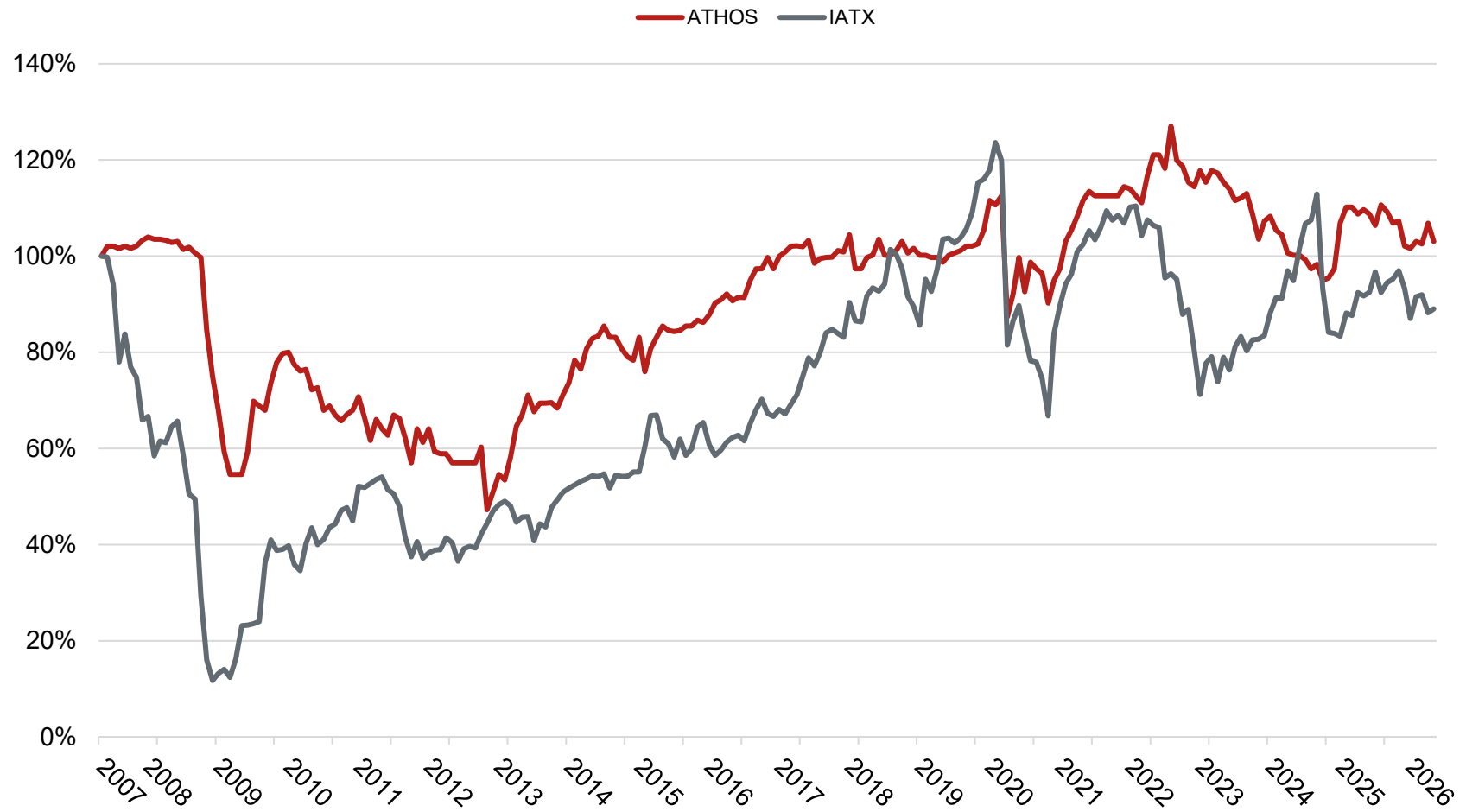
Im oberen Mühlviertel, in Kirchschatlag bei Linz entstehen in der ehemaligen Landwirtschaftsschule aktuell 52 Wohnungen und eine Tiefgarage. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen.

ATHOS Immobilien hat ein Paket von 20 Wohneinheiten und 32 Parkplätze (Tiefgarage und Freistellplätze) erworben.

GIK per 12/2025	€ 6.947.721,69	
Wohnnutzfläche	1.248,27 m ²	20 Wohnungen
GIK pro m ²	€ 5.565,88	(inkl. TG & PP)
Terrassenfläche	55,70 m ²	2 Wohnungen
Balkonfläche	267,28 m ²	18 Wohnungen
Gartenfläche	270,02 m ²	4 Wohnungen
KFZ-Stellplätze	20 Tiefgaragenplätze	
	12 Freistellplätze	
Fertigstellung	Jänner 2025	



Kurs



Beratung mit Herz und Seele

Jeder Mensch ist anders, jede Immobilie einzigartig.
Individuelle, persönliche und professionelle Beratung ist unserem Team aus bestens ausgebildeten Immobilien-Experten daher besonders wichtig.



Beratung in allen Immobilienfragen



Bewertung Ihrer Immobilie



Verkauf Ihrer Immobilie (Grundstück,
Haus, Wohnung, etc.)



Vermietung Ihrer Immobilie (Wohnung,
Haus, Gewerbeobjekt, Geschäftslokal)



Impressum

Eine aktuelle Information der ATHOS Immobilien AG. Die Daten wurden sorgfältig recherchiert. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, da die zur Anwendung kommenden Daten Veränderungen unterliegen. Erträge aus der Vergangenheit lassen keine direkten Rückschlüsse auf zukünftige Entwicklungen zu.
Stand 05.2026

Impressum: Herausgeber, Verleger und Redaktion

ATHOS Immobilien AG
Waltherstraße 11, 4020 Linz.
Für den Inhalt verantwortlich: Mag. Manfred Pammer, Vorstand

Wir geben Leben Raum

A large, thick red chevron graphic is superimposed over the background, pointing upwards and to the right. The background itself is a photograph of modern glass skyscrapers under a cloudy sky, viewed from a low angle looking up.