



FOTO: RE/MAX

# Wohnen am Wasser

Privatimmobilien an Österreichs Traumseen zählen selbst in Krisenzeiten zu den Favoriten in punkto Anlage.

Blick von einer zum Verkauf stehenden Wohnung auf den Attersee

► Ein kurzer Überblick für alle Budgets: Wenn Ihnen eine Seeparzelle mit Badeplateau am Neusiedlersee reicht, gehört diese schon ab 20.000 Euro Ihnen. Nur 89.000 Euro kostet ein Seehäuschen am steirischen Waldschachsee. Im Salzburger Land steigen die Preise schon spürbar an. So kostet etwa eine 30-m<sup>2</sup>-Badehütte am Mattsee mit 250 m<sup>2</sup> Grund fette 180.000 Euro. Eine 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Hard am Bodensee mit Blick auf Österreichs westlichsten See und etwas mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist um 303.000 Euro zu haben. Für ein 150-m<sup>2</sup>-Penthouse mit Privatbadestrand am Faakersee braucht es immerhin eine Million Euro.

## Kostspielige Engpässe

Was in kleinen Mengen am Markt und dennoch heiß begehrt ist, darf wohl auch

seinen Preis haben. Hoffnungslos scheint die Lage jedoch nicht. „Es gibt immer wieder Luxusanwesen am Markt, denn wie bei uns die Bauern sagen: ‚Die Dinge wechseln spätestens alle dreißig Jahre ihren Besitzer‘ – und wir glauben, dass der Zeitraum eher kürzer wird“, philosophiert Joseph Swoboda von Immobilien Swo-

## Ihr Kontakt zur Seeimmobilie

- Seidl Immobilien: Spezialist für Kärnten, Velden am Wörthersee – [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)
- Immobilien Swoboda: Salzkammergut-Immobilien aus Oberweis – [www.immo-swoboda.at](http://www.immo-swoboda.at)
- RE/MAX Austria in Amstetten – [www.remax.at](http://www.remax.at)

boda aus dem oberösterreichischen Oberweis. „Die Nachfrage nach Seeliegenschaften ist ungebrochen und viel größer als das Angebot, daher auch die stets steigenden Preise“, ergänzt der Salzkammergut-Experte. Nicht nur Luxusanwesen direkt am See sind in ganz Österreich wenig zu finden, „auch Badehütten oder Grundstücke mit Steg stehen eher selten zum Verkauf“, weiß RE/MAX-Geschäftsführer Bernhard Reikersdorfer. Es gibt sie, die schönen Fleckchen mit Wasser vor der Gartentüre, aber aufgrund der geringen Anzahl „sind die Kaufpreise solcher Immobilien auch exorbitant hoch“, gibt der Kärntner Immobilienspezialist Günther Seidl zu.

## Wohneldorado mit Seezugang

„Seeliegenschaften sind nach wie vor eine Rarität“, bestätigt Reikersdorfer. „Das



Rootshaus am Traunsee um 180.000 Euro

Luxuspenthouse am Wörthersee,  
180 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 145 m<sup>2</sup> Terrasse,  
Kaufpreis 1,3 Mio.



FOTO: SEIDL IMMOBILIEN

heißt, das Angebot ist sehr begrenzt. Die Nachfrage ist aber noch immer gut. Die Finanzkrise ist in diesem Bereich kaum spürbar, lediglich die Anfragen nach Seeliegenschaften im Süden Österreichs sind leicht gesunken.“ Seidl sieht die Sachlage für Österreichs südliche Seen etwas anders: „Die Nachfrage nach Immobilien im Kärntner Seengebiet ist ungebrochen und konzentriert sich primär auf Seegrundstücke, Seehäuser und -villen, wobei die meisten Klienten im Bereich 1,5 bis 2,5 Millionen Euro für eine allein stehende ‚Seemobilie‘ investieren wollen.“

### Die Lust der Nachbarn

Dass attraktive Immobilien am See nicht nur Einheimische anlocken, versteht sich von selbst. Doch während Österreicher ganz einfach dem exklusiven Wohnort fröhnen wollen, bildet für unsere Nachbarn eine feudale Seeimmobilie mitunter nur

**Aufgrund relativ stabiler, nur leicht steigender Preise in den letzten Jahren kann davon ausgegangen werden, dass die Preise trotz Finanzkrise nicht fallen werden.**

eine zukunftssträchtige Investition. „Österreich ist ein kleines Land, erfreut sich aber aufgrund seiner Lebensqualität – reine Luft, Wasser in Trinkqualität, keine sozialen Spannungen, wirtschaftlich und politisch immer noch eine kleine ‚Insel der Seligen‘ – zunehmender Beliebtheit, besonders auch aus dem umliegenden Ausland“, fasst Swoboda die Qualitäten von Felix Austria zusammen. Reikersdorfer spürt ein Sinken der Nachfrage aus England und Holland. Die Kärntner freuen sich dafür über Interesse aus Italien und bremsen die „Russen-Angst“: „Die Nachfrage nach exklusiven Seeimmobilien kommt primär aus Deutschland, wobei ein steigendes Interesse speziell aus Italien spürbar ist.

Dies sind jedoch vor allem ‚Finanzinvestitionen‘. Das Interesse aus den ehemaligen GUS-Staaten hält sich im Gegensatz zum Immobilienmarkt in Kitzbühel in Grenzen. In den vergangenen Jahren sind lediglich eine Handvoll hochwertige Liegenschaften an Russen verkauft worden, wobei diese Käufer zusätzlich schon länger in Österreich Hauptwohnsitze und/oder Firmen hatten“, entwarnt Seidl.

### Schatten der Wirtschaftskrise

„Von vielen Klienten ist zu hören, dass Sie ‚flüssige‘ Barmittel in hochwertige Ferienimmobilien investieren wollen“, weiß Seidl. Aufgrund relativ stabiler, nur leicht steigender Preise in den vergangenen Jahren kann davon ausgegangen werden, dass die Preise trotz Finanzkrise nicht fallen werden. Eine Spekulationsblase wie in Spanien blieb uns bisher erspart und ist auch eher unwahrscheinlich, da es keine Massen leer stehender Immobilien gibt, die Preise fallen lassen.

„Für uns ist die Finanzkrise bei Seeliegenschaften nicht spürbar“, freut sich auch Swoboda. Für wirklich exklusive Immobilien wird also noch immer gutes Geld bezahlt – und nicht zu knapp. Die wirklich feinen Dinge im Leben kosten eben mehr als nur „etwas“.

### Womit müssen Sie rechnen?

- |                |  |
|----------------|--|
| Kärntner Seen: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Villa mit Seezugang und 500 m<sup>2</sup> Grund um etwa 1 Mio. Euro</li> <li>• Villa mit Wörtherseeblick um etwa 750.000 Euro</li> <li>• Penthouse mit 150 m<sup>2</sup> und Badestrand um 1 Mio. Euro</li> <li>• Grundstück je nach Größe und Lage 1,5 bis 5 Mio. Euro bzw. für 700–1.200 m<sup>2</sup> ab (!) 1.500–2.000 Euro pro m<sup>2</sup> Seegrund</li> <li>• Kleines Bootshaus um 500.000 Euro</li> </ul> |
| Salzkammergut: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnhaus mit 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 300 m<sup>2</sup> Grund um ca. 1,2 Mio. Euro</li> <li>• Bootshaus mit 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 40 m<sup>2</sup> Grund um 180.000 Euro</li> </ul>   |
| Neusiedlersee: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Badehütte mit 200 m<sup>2</sup> Grund um etwa 1.000 Euro Pacht pro Jahr und 19.000 bis 30.000 Euro Kaufpreis</li> </ul>   |