



# Teure Seensucht

Wörthersee: Fast unbezahlbar. Steirische Weingegend: sauteuer. Burgenland: (Noch) Schnäppchen möglich. Zweitwohnsitze, als Fluchtborg vorm Alltag, irgendwo am Wasser oder im Weinberg sind ein häufiger Traum. Entsprechend überhitzt ist der Markt.

JOHANNA BAINSCHEB TEXT KOSCHER (1), KK FOTOS

Ein Wohnsitz zum Arbeiten, einer zum Leben. Diese knappe Formel ist die Erklärung jedes Zweitwohnsitzes. Und weil man zum Leben nicht jedes Mal um die halbe Welt jetten möchte, schaut man halt, wie nah das Gute liegt. Innerösterreichisch, sozusagen. Was Süd- und Ostösterreich betrifft, lautet die Frage schlicht: Wasser oder Wein?

Am Wasser ist zweifellos der Wörthersee die angesagteste Zweitwohngegend. Das ist schon vielen aufgefallen. Von seinen insgesamt 48 Kilometern Uferlänge stehen 80 Prozent in Privatbesitz. 5000 Zweitwohnsitzer insgesamt, darunter einige Kapazunder aus Wirtschaft, Politik und Show-Biz (dazu mehr auf den Seiten 80/81). Die Traumliegenschaft? „Ein Grundstück zwischen 800 und 1500 Quadratmeter, unbebaut, sonnig, ruhige Lage ohne Strandbad, Wohnbauten oder naher Eisenbahn“. So verknüpft Doris Scarpatetti von der „Wörthersee Immobilien GmbH“ die Lieblingsanfrage der Interessenten. Genauso knapp ist ihre Antwort: „Gut, aber

aus!“ Erstens werden solche Liegenschaften meist stillschweigend verhöckert, ohne dass ein Makler je davon Wind bekommen hätte. Und hat er mal das Glück, so etwas anbieten zu können, ist es preisbedingt quasi unverkäuflich. „Die Käufer im bis zu zweistelligen Millionen-Euro-Segment sind halt sehr dünn gesät“, weiß der Veldener Immobilien-treuhänder Günther Seidl. Seine Erkenntnis nach vielen Jahren Wörthersee-Business: „Je größer, desto weniger Kaufinteressenten. Und je kleiner, desto teurer.“ Mit „klein“ meint Seidl etwa ein Holzbadehaus auf 80 Quadratmeter Grund, direkt an der Bahnlinie. Kostenpunkt: Um die 3000 Euro pro m<sup>2</sup>. Macht 240.000 Euro (in guten, alten Schilling: über 3,3 Mio.!) für einen Schrebergarten am See.

Zurück zur Traumliegenschaft, erste Reihe fußfrei. Wie viel Freude die macht und wie viel Nerven die zugleich kostet, erzählt Eva Gerold. Sie bewohnt die „Villa Helene“ in Velden, ist fast ganzjährig da, ihr Mann - ein deutscher Bauunternehmer -

**„Die Käufer im bis zu zweistelligen Millionen-Euro-Segment sind halt sehr dünn gesät“**

nutzt die Villa als Zweitwohnsitz. Erfahrungen? „Im Sommer traumhaft. Nur der Winter. Da gleicht die Seeegend einer Geisterregion“, sagt Gerold. Obwohl Velden durch das Schlosshotel nun belebt werde. „Wir wollten ursprünglich nach Maria Wörth. Aber dort ist es ab Oktober wie ausgestorben.“ Die Traumimmobilie „Jugendstilvilla“ entpuppte sich als Fass ohne Boden, „kaum ist man fertig, fängt man wieder von vorne an“. Auch die Handwerker hätten gegenüber See-Zweitwohnsitzern eine eigene Preisgestaltung, „die verlangen sofort ihren Standardpreis plus X.“

**Laufende Kosten**

Nicht zu vergessen: Die Nebenkosten. Die Zweitwohnsitzabgabe in Kärnten, seit 2006 in Kraft, kommt auf bis zu 55 Euro im Monat. Weiters: Die Pacht an den See-Besitzer, die Bundesforste (ÖBF). „Wer Seeufer, Wasserfläche - etwa durch Stege oder Bootshäuser - oder Seegrund durch die Befestigung von Bojen für sich allein benutzen will, muss Pacht zahlen“, erklärt Bernhard Schragl von den ÖBF. Zu einem Tarif von 13 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Außerdem zu berappen: Eine Abgeltung für den Fischereientgang, weil sich ja direkt vor einer Liegenschaft keine Fischlein mehr im Wasser tummeln. Wer sich dann noch ein Motorboot samt Lizenz und Motorboot-Steuer leisten kann, kommt auf einige tausend Euro Nebenkosten. Pro Monat. Billiger ist das in Appartements, die seit rund fünf Jahren wie die Schwammerln aus den Uferhängen schießen. „450 Euro für Betriebskosten inklusive Zweitwohnsitzab-



gabe“, schätzt Seidl die laufenden Kosten. Schlüsselfertige Wohnungen gibt's ab 6.000 Euro pro Quadratmeter in der ersten Reihe, 2.500 bis 3.500 Euro kostet der Quadratmeter in der zweiten Reihe - mit Seeblick, Terrasse und Tiefgaragenplatz, immerhin.

Bleibt noch die Frage nach den Schnäppchen.. Scarpatetti kostet das ein Lachen: „Wenn's so etwas gäbe, würde ich selber zuschlagen, glauben Sie mir!“ Immobilien-treuhänder Seidl fallen dazu noch am ehesten gebrauchte, an die 25 Jahre alte Wohnungen mit Seeblick ein, „die kann man mit Glück um 1800 Euro pro Quadratmeter kriegen.“ Bei der derzeitigen Wertsteigerungskurve wäre das vielleicht sogar eine Überlegung wert. Seit Einsetzen des Wörthersee-Baubooms stiegen die Preise für Immobilien um 50 bis 60 Prozent, allein der Seeblick ist hochgerechnet ein Achtel des Verkaufspreises wert.

## Wohnen im Wein

Und da wir schon beim Achtel sind, können wir gleich beim Wein weitermachen. Bei den Weingegenden in der Steiermark und dem Burgenland, nämlich. Ebenso Magnetregionen für teils prominente, auf alle Fälle aber genussfähige Zweitwohnsitzer. Jüngsten Gerüchten zufolge soll Ex-VW-Chef Bernd Pischetsrieder nahe Gamlitz einen Weinberg samt Winzerhaus erstanden haben, im Schilcherland residiert Ex-Euro-Cop Bernd Jeschek, im Stainzthal tankt Schauspieler Julia Stemberger auf. Worauf der Kenner sagen würde: Die können sich offenbar leisten. „Für alte Winzerhäuser in Einzellagen mit dementsprechender Aussicht werden utopische Preise verlangt. Da will ich mich preislich gar nicht festlegen.

Zuletzt habe ich eines um 2,5 Millionen Euro verkauft“, stellt Silvia Stelzl von S-Real klar. Das grundlegende Problem: Das Gebiet des Zweitwohnsitz-Begehrens ist räumlich sehr beschränkt und der Andrang auf schöne, allein liegende Objekte riesengroß. Stelzl: „Die Top-Einzellagen gibt es so gut wie nicht mehr. Und wenn, dann behalten sich die Weinbauern das meistens selbst“. Für die seltenen Ausnahmen werden Preise jenseits aller Marktüblichkeit verlangt. „Der beste Tipp, den ich Interessenten geben kann, ist sich viel Zeit bei der Suche zu geben“, sagt Klaus Rappold, Immobilien-treuhänder in der Südsteiermark. Da habe es schon Kunden gegeben, die erst nach fünf, sechs Jahren was Passendes gefunden hätten. Die Standardanfrage ist die nach dem urigen „Kellerstöckl“ mit Rundum-Weinberge-Blick. „Mit entsprechendem Glück gibt's einen 30-Quadratmeter-Bau ab 80.000 Euro“, sagt Rappold. Der Nachteil des Kellerstöckls: Sie waren nur als Not-Unterkunft für die Weinbauern gedacht und führen deshalb meistens keine eigene Hausnummer. Mit dem Makel, die kleine Immobilie nicht erweitern zu dürfen. Rappold: „Wenn man aber eine Immobilie mit Hausnummer kauft, darf man den Bestand verdoppeln.“ Das träfe beispielsweise auf ein Winzerhaus zu, das hat meistens zwischen 60 und 80 Quadratmeter und ist im günstigsten Fall ab 150.000 Euro zu haben. Dann aber meistens schwer sanierungsbedürftig.

## Mieten statt kaufen

Die ganze Zweitwohnsitz-im-Winzerhaus-Erlebniskette hat Dietmar Silly schon durchlaufen. Es war ein „zusammenfallendes“ Haus auf der Südsteirischen Weinstraße, dass er

### 1 Luxus-Seeliegenschaft.

Wörthersee/Südufer: bebauete Seeliegenschaft mit Park, Wörtherseearchitektur, Wohnfläche ca. 300 m<sup>2</sup>, Grund ca. 2400 m<sup>2</sup>, 40 m Uferlänge (siehe Foto, das Haus ist „geheim“), Bade- und Bootshaus, Steg. Kaufpreis: € 3,8 Mio. [www.ws-i.at](http://www.ws-i.at); [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

### 2 Renovierte Altbauvilla.

Wagna (zwischen Graz und Spielfeld) 155 m<sup>2</sup> Wfl. mit Veranda und Sonnenterrasse. Gfl. ca. 1.500 m<sup>2</sup>, Doppelgarage, voll unterkellert, Öl-ZH. Kaufpreis: € 330.000 [www.klausrappold.at](http://www.klausrappold.at)

### 3 Denkmalgeschützte Liegenschaft in Arnfels.

(nahe Leutschach) 95 m<sup>2</sup> Wfl., 1174 m<sup>2</sup> Grund. Angrenzend befindet sich der Wald mit ca. 5.355 m<sup>2</sup>. Autoabstellplatz, nicht unterkellert, Öl-ZH. Kaufpreis: € 140.000. [www.klausrappold.at](http://www.klausrappold.at)

für seine Familie als Wochenendhaus hergerichtet hat. Er hat es geerbt. Denn viel anders geht's nicht: „Sonst ist fast nichts Leistbares zu kriegen. Die Nachfrage ist riesig.“ Bald schlug das Zweitwohnsitz-Virus zu: Zu lang war die Anfahrt in den Weinberg nahe Gamlitz, zu knapp die Zeit, die die Sillys es nutzen konnten. „Also haben wir begonnen es zu vermieten. Und sind dabei auf eine Marktlücke gestoßen.“ Das Ergebnis nach den ersten paar Jahren ist das Konzept „Pures Leben“, das sozusagen Probenwohnen im Weinberg verspricht. Silly hat mittlerweile vier exklusive Ferienhäuser inmitten der steirischen Weinberge, buchbar ab einer Woche. „Ich hab noch während meiner Zeit als Kellermeister im bischöflichen Weingut Grundstücke und Weinberge in guten Lagen angekauft. Als Einheimischer

kenne ich die Gegend und ihre schönen Ecken“, sagt Silly. Die guten Lagen stünden eben nicht in der Zeitung. Was die Suche für Auswärtige noch schwieriger mache.

## Geld, Lust und Laune

Wer trotzdem lieber Besitzer als Mieter ist, könnte noch einen Abstecker ins Burgenland riskieren. Vor allem im Südburgenland sei noch der eine oder andere alte Weinbauernhof zu haben, erklärt Günter Buchinger, der Fachgruppenobmann der Immobilien-treuhänder. Um Preise zwischen 100.000 und 200.000 Euro, „je nach Größe der Grundfläche, die dabei ist.“ Allerdings: „Das Thema ist halt immer die notwendige Restaurierung. Zu so einem Winzerhof rate ich nur Leuten mit Geld, Lust und Laune.“ Und die Region sei auch weit weg vom Schuss. Die Grundstückspreise allein sind deshalb sehr günstig mit 25 bis 30 Euro pro Quadratmeter.

Teurer wird's lediglich im Nordburgenland rund um den Neusiedler See - der klassischen Wochenendhausregion der Wiener. Seeblick kostet bis zu 150 Euro pro Quadratmeter, Reihenhäuser kommen auf 200.000 bis 400.000 Euro, „die teuersten Regionen im Burgenland sind sicher Purbach und Donnerskirchen“, sagt Buchinger. Hier sind mit plus 30 Prozent binnen weniger Jahre auch die größten Wertsteigerungen drinnen. Seine Tipps für angehende Burgenland-Zweitwohnsitzer: „Klären, ob's die Genehmigung zum Zweitwohnsitz gibt, wir haben einige Vorbehaltsgemeinden. Und bei Ankauf eines alten Winzerhauses mit Architekt oder Bausachverständigem klären, was davon überhaupt erhaltbar ist.“ Denn eine Bruchbude ist wohl auch kein Platz zum Leben. Eher einer zum Arbeiten.



**1 Seehaus.** Wörthersee/Südufer, Ferienimmobilie direkt am See; 1967 und 2002 Generalsanierungen; an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, Parkplatz auf Eigengrund; Jahrespacht für Seeinbauten dzt. € 477,-; 86 m<sup>2</sup> Wfl., Gfl. ca. 211 m<sup>2</sup>. Kaufpreis: € 800.000. [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

**2 Vierkanthof,** stilgerecht erhalten, im burgenländischen Thermenland (Oberwart). Ruhige Lage mit Aussicht. Wfl. 310 m<sup>2</sup>, 15 Zimmer. Originalgetreue Weinstube, Sauna, Gewölbekeller, sonniger Innenhof. 3.576 m<sup>2</sup> Grünfläche. Kaufpreis: € 350.000 [www.noah.co.at](http://www.noah.co.at)

**3 Luxuriöses Landhaus im südlichen Burgenland,** Alleinlage am Ortsrand von Güssing. 2003 restauriert. 18.000 m<sup>2</sup> Gfl., Gebäude mit Swimmingpool, Wintergarten, Doppelgarage und Wirtschaftsgebäude. 250 m<sup>2</sup> Wfl., 9 Zimmer, 60 m<sup>2</sup> Terrasse. Kaufpreis: € 369.000. [www.noah.co.at](http://www.noah.co.at)

**4 Ein- und Mehrfamilienhaus in Velden,** Hang- und Aussichtslage, Seeblick, fünf Gehminuten vom Zentrum. Insgesamt drei Wohneinheiten (Penthouse, 2 Wohnungen). Wfl. 390 m<sup>2</sup>, Gfl. 1.000 m<sup>2</sup>. Kaufpreis Gesamtobjekt: 1,6 Millionen Euro. Penthouse: 1,1 Millionen Euro. Wohnung 1 und 2 je 325.000 Euro. [www.ws-i.at](http://www.ws-i.at)

**5 Luxus-Residenzen „Parkvillen“.** Luxusapartamentanlage in Velden am Wörthersee. Eingebettet in einen Park von rund 21.000 m<sup>2</sup> verfügen die drei Parkvillen über insgesamt 42 Wohneinheiten. Seeblick von jeder Residenz; eigener Badestrand mit Umkleidekabinen sowie Restaurantbetrieb; Hotelin-

frastruktur und großzügiger Wellnessbereich (Saunen direkt am See); beheizter Outdoor-Pool, 7 Gehminuten ins Ortszentrum Velden. Größe: von 59 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup> oder Penthouse 233 m<sup>2</sup> mit zusätzlich Garten- bzw. Terrassenflächen. Kaufpreise: Penthouse (233m<sup>2</sup> Wfl. + 167 m<sup>2</sup> Terrasse): 1.490.000 Euro; Residenz (59 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup> Terrasse): 399.000 Euro. [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

**6 Luxus-Penthouse.** An einem der schönsten Plätze des Wörthersees gelegenes, großzügiges Penthouse auf zwei Etagen in einer Luxusapartamentanlage. Seeblick; eigener Badestrand; Outdoor-Pool; Sauna. Wfl.: ca. 180 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen ca. 145 m<sup>2</sup>. Kaufpreis: 1.350.000 Euro. [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

**7 Seeliegenschaft am Nordufer.** Direkt am Nordufer des Wörthersees in sonniger und ruhiger Lage gelegen, herrlicher Ausblick. Wfl.: ca. 160 m<sup>2</sup>; Grundstücksgröße: ca. 900 m<sup>2</sup>. Uferlänge ca. 15 m. Kaufpreis: 2.100.000 Euro. [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

**8 Seedomizil.** Direkt am Ufer des Wörthersees, ca. 60 m von der Süduferstraße entfernt, wird gerade ein Domizil in ansprechender Architektur mit einflussreicher Planung für Details geschaffen. Das Gebäude hat 3 Wohngeschosse und ein Kellergeschoss. 12 Wohnungen in der Größe von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 112 m<sup>2</sup>. Kaufpreise: Dachgeschoss (112 m<sup>2</sup> Wfl. + 84 m<sup>2</sup> Terrasse): 833.000 Euro. Wohnung mit 64 m<sup>2</sup> Wfl. + 15 m<sup>2</sup> Terrasse: 402.000 Euro. [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

**9 Seepark Velden.** Velden - Seecorso - nahe dem Veldner Zentrum. Seeblick von jeder

Residenz; direkter Seezugang mit Marina (60 m langer Liegestrand, Seebrücke mit Liegeflächen); Hotel- und Restaurantinfrastruktur; 7 Gehminuten ins Ortszentrum Velden; Idyllische Lage und Lärmschutz (angrenzendes Waldstück). Größen: von 63 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup> oder Penthouse (192 m<sup>2</sup>). Kaufpreise: ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl. + 26 m<sup>2</sup> Terrasse: 612.655 Euro, für ca. 64 m<sup>2</sup> Wfl. + 20 m<sup>2</sup> Terrasse: 407.176 Euro. [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

**10 Arkadenbauernhof in der Thermen- und Weinregion.** Sanierter Arkadenbauernhof in Oberwart in der burgenländischen Thermenregion mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wfl., die sich auf 3 Wohneinheiten aufteilen. Das Gebäude ist teilweise unterkellert, ein netter Innenhof mit Stadel, großer eingezäunter Garten mit Altbaubestand, schnelle Anbindung zur Autobahn. Grundstück: ca. 1.494 m<sup>2</sup>. Kaufpreis: 275.000 Euro. [www.z-immobilien.at](http://www.z-immobilien.at)

**11 Kellerstöckl an Weinstraße.** Ausgebautes, ehemaliges Kellerstöckl in erhöhter Aussichtslage in Pistorf, Westausrichtung, ca. 7.000 m<sup>2</sup> Grund inkl. Waldanteil, Terrasse, Balkon. Gewölbekeller. Wfl.: ca. 80m<sup>2</sup>, 2 Zimmer. Heizung mittels Einzelöfen. Kaufpreis: 110.000 Euro. [www.immobilien-feier.at](http://www.immobilien-feier.at)

**12 Landhaus in Südlage mit Kellerstöckl.** 1-A-Ausstattung, DG ausbaufähig, Nebengebäude und Kellerstöckl. Wfl.: ca. 90 m<sup>2</sup>, Gfl.: ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Zustand: Sehr gut - Neuwertig (generalsaniert im Jahr 2002). Kaufpreis: 260.000 Euro. [www.immobilien-feier.at](http://www.immobilien-feier.at)

## Info

### Gesetzliche Rahmenbedingungen

**Zweitwohnsitze** werden von den Ländern geregelt und deren Abwicklung wird daher unterschiedlich gehandhabt. Generell können innerhalb Österreichs alle Österreicher und EU-Inländer Zweitwohnsitze begründen, Nicht-EU-Bürger müssen eigene Genehmigungsverfahren durchlaufen. Immobilienberater im jeweiligen Bundesland wissen Bescheid.

**350.000 Zweitwohnsitze** innerhalb Österreichs wurden bei der letzten Volkszählung registriert.

**Kärnten:** Die Möglichkeit von Errichtung von Zweitwohnsitzen ist im landesweiten Freizeitwohnsitzkataster definiert. Auskünfte darüber erteilt die jeweilige Gemeinde. Vorbehaltsgemeinden hat Kärnten nicht festgelegt. Seit 1. Jänner 2006 wird eine Zweitwohnsitzabgabe eingehoben, die auf Gemeindeebene festgesetzt wird und höchstens 55 Euro pro Monat betragen darf. Ausnahmeregelungen sind allerdings möglich.

**Steiermark:** In den eigens definierten Ferienwohngebieten gibt es keinerlei Beschränkungen. Die Steiermark hat 95 Vorbehaltsgemeinden definiert, in denen keine neuen Zweitwohnsitze eingerichtet werden dürfen - darunter auch so prominente Weingemeinden wie Kitzzeck. Nicht hauptwohnsitzfähig (etwa als Alterssitz) sind dagegen erworbene Liegenschaften, denen keine Hausnummer zugeteilt wurde.

**Burgenland:** Sieben Vorbehaltsgemeinden sind nicht zweitwohnsitzfähig (Frankenau-Unterpullendorf/Kaiserdorf/Kobersdorf/Neudorf/Pilgersdorf/Potzneusiedl/Weiden bei Rechnitz). Burgenland hat überdies eine strengere Beschränkung des Ausländergrundverkehrs.

### Quadratmeterpreise im Überblick

**Wörthersee:** Seltene Gebrauchtwohnungen mit Seeblick ab 1800

Euro, neue Apartments zwischen 2.500 (Seeblick) und 6.500 Euro (direkt am See). Seegrundstücke ab 3000 Euro pro Quadratmeter.

**Steirische Weingegend:** Kellerstöckl mit um die 30 Quadratmeter günstigstenfalls ab 2.500 Euro pro Quadratmeter, Winzerhäuser detto, mit nach oben offenen Grenzen aufgrund des sehr beschränkten Angebotes.

**Burgenland:** Grundstücke im Norden ab 120 Euro pro Quadratmeter, im Süden ab 25 Euro. Häuser mit Seeblick ab 2.500 Euro pro m<sup>2</sup>. Weinbauernhöfe ab 100.000 Euro Gesamt-Kaufpreis.

**Kitzbühel:** Der teuerste durchschnittliche Quadratmeterpreis Österreichs! Er liegt für Wohnfläche (Haus, Appartement) bei 3.500 Euro.

**Zell am See:** Wohnungen mit Seezugang um 3000 Euro pro Quadratmeter. Grundstücke in Toplagen um 300 Euro pro Quadratmeter.

**Salzkammergut:** Gute Lagen direkt am Attersee und am Wolfgangsee erreichen bereits das Preisniveau vom Wörthersee, sprich rund 3000 Euro pro Quadratmeter. Die Chance auf Seeimmobilien ist im Salzkammergut durch die Vielfalt der Seen freilich größer. Detto die Chance auf Schnürlegen.

**Bad Kleinkirchheim:** Italienschwemme! Gebrauchte Wohnungen um bis zu 2.500 Euro pro Quadratmeter, Neubau-Wohnungen um 4000 Euro.

## Adressen

**Seidl Immobilien,** Immobilien-treuhänder Günther Seidl, Velden am Wörthersee, Tel. (0 42 74) 27 37 bzw. [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

**Wörthersee Immobilien GmbH,** Doris Scarpatetti, Velden am Wörthersee, (0 42 74) 52 059 bzw. [www.ws-i.at](http://www.ws-i.at)

**Klaus Rappold,** Immobilien-treuhänder in der Südsteiermark, Wagna, (0 34 52) 71 8 21 bzw. [www.klausrappold.at](http://www.klausrappold.at)

**S-Real Südweststeiermark** in Leibnitz, Ansprechpartnerin Silvia Stelzl, (0 66 4) 81 84 143 bzw. [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

**Winzerhäuser in Einzellagen** (auf Zeit) in der Steirischen Toskana. Preise pro Person und Nacht zwischen 65 und 135 Euro, je nach Ausstattung des Hauses, Frühstückskörberl, Endreinigung und Brennholz inklusive. Familie Silly, (0 66 4) 21 55 044 bzw. [www.puresleben.at](http://www.puresleben.at)

**Real2000,** Immobilien in Nord- und Südburgenland, Ansprechpartner Fritz Ringhofer, (0 26 82) 66 362-0 bzw. [www.real2000.at](http://www.real2000.at)

**Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder:** Weiterführende Infos zu Immobilienberatern, Zweitwohnsitzregelungen u.ä. (+43 1) 505 48 75 bzw. [www.o.vi.at](http://www.o.vi.at)

## Tipps der Experten

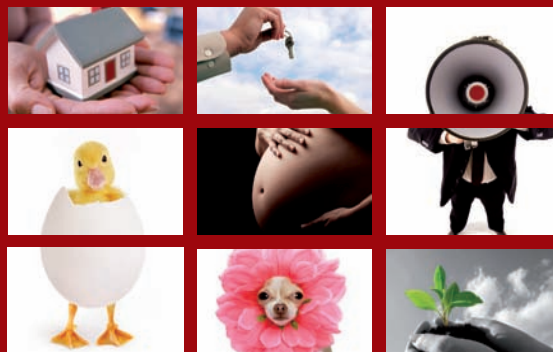
**Sich Zeit nehmen:** In den heiß begehrten Zweitwohnsitzregionen Österreichs ist die Nachfrage durchwegs um ein Vielfaches größer als der Markt. Wer hudelt, läuft Gefahr, utopisch hohe Preise zu berappen. Das Kaufinteresse breit streuen, auf Mundpropaganda setzen. Und: Sich beim Suchen in Geduld üben.

**Gesetzliche Regelungen beachten:** Da jedes Bundesland die Freizeitwohnsitze selbst regelt, gibt es einen wahren Normenschungel. Mit dem Check von Widmungen, allfälligen Genehmigungsverfahren und allen möglichen Abgaben einen Immobilientreuhänder betrauen.

**Wertsteigerung oder Wertverfall mitrechnen.** Während am Wörthersee Wertsteigerungen binnen zwei, drei Jahren von bisher 50 Prozent drin waren, stagnieren die Immobilienpreise zum Beispiel im südlichen Burgenland aufgrund der Randlage. Marktentwicklung beobachten!

**Das Zweitwohnsitz-Syndrom bedenken.** Bei allem Überschwang sollte man sich vorm Kauf doch ein paar kritische Fragen stellen. Wie schaut es hier in einer anderen Jahreszeit aus? Wie ist es um die Infrastruktur bestellt? Wie oft werde ich mir Zeit nehmen, hierher zu kommen? Wer sind meine sozialen Kontakte? Wie mobil kann ich hier im Alter sein? Nicht in der ersten Begeisterung kaufen!

## Rebirth of Tradition



Visit us at [www.leonstain.at](http://www.leonstain.at)!



## HOTEL SCHLOSS LEONSTAIN

Leonstainerstr. 1 · 9210 Pörschach am Wörthersee  
Tel +43 (0) 4272-2816 · Fax +43 (0) 4272-2823 · [info@leonstain.at](mailto:info@leonstain.at)

## come&see

WELLNESS, DESIGN, GOURMET  
Wörthersee  
DIREKT AM SEE

DAS TRADITIONELLE HAUS IM HERZEN VON VELDEN IN BESTER SONNIGER LAGE DIREKT AM SEE hat sich zu einer der ersten Adressen entwickelt. Die Lust auf das Ungewöhnliche wird hier nicht nur tagtäglich gelebt, sondern auch den Gästen weitergegeben. Wer Lust auf Köstlichkeiten der mediterranen und regionalen Küche hat, ist im hauseigenen Haubenlokal gern gesehener Gast. HIGHLIGHTS: großzügig angelegtes Schwimmbad, Lake Spa, in unmittelbarer Umgebung befinden sich 13 Golfanlagen - stark ermäßigtes Greenfee \*\*\*

**SEEHOTEL HUBERTUSHOF**  
A-9220 Velden/Wörthersee, Europaplatz 1  
Tel. ++43 (0) 4274 / 2676, Fax: ++43 (0) 4274 / 2657-60, e-Mail: [hotel@hubertus-hof.info](mailto:hotel@hubertus-hof.info)

STILVOLLE ZIMMER SEEVILLA HAUBENLOKAL

[www.hubertus-hof.info](http://www.hubertus-hof.info)