

yacht  
revue

# Immobilien Spezial

## Stilvoll am See

**Work-Life-Balance.** Vormittags in der Videokonferenz, nachmittags am Boot: Schmucke See-Immobilien in Kärnten und im Salzkammergut

## Leben im Luxus

**Investments mit Aussichten.** Wie und wo Sie in der Stadt eine standesgemäße Residenz finden, was sie kostet, was sie bringt

**Wörthersee.** Idyllische Buchten, schnittige Yachten, prunkvolle Schlösser: Österreichs glamourösester See hat alles. Doch andere Seen in Kärnten oder auch im Salzkammergut sind für viele mindestens ebenso attraktiv

FOTO: HELGE BAUER



**Juwel am Ossiacher See.** Ein romantisches Idyll mit schönem Seehaus auf großem Seegrund, mit breitem Ufer und einem großen Badesteg mit Bootsunterstand. Platz für Kat ist vorhanden. Kaufpreis auf Anfrage

# Salzkammergut oder Kärnten? Hauptsache See-Immobilie

**Home Office** und Freizeit im Urlaubsparadies. Seit dem Vorjahr boomen die Residenzen am See. Die Preise steigen wie seit Jahrzehnten nicht

Spätestens seit Ende 2020 weiß man es im ganzen Land: Der Zug zum Wasser ist in ganz Österreich so stark wie kaum zuvor. Damals wurde unter viel Medien-Echo ein eher heruntergekommenes Bootshaus in St. Gilgen am Wolfgangsee versteigert, um 755.000 Euro, das Fünffache des Schätzwertes. Schlanke 12 Quadratmeter bietet die Hütte im See Platz, kein einziges Stück fester Erde gehört zur Immobilie. „Diese Transaktion war ein extremes Beispiel, ist aber nicht der einzige Hinweis für die extreme Nachfrage nach See-Immobilien“, erzählt Walter Mairinger. Er ist Geschäftsführer von Attersee Immobilien, das Unternehmen ist Makler und Projektentwickler mit Fokus auf das Salzkammergut und seine Umgebung.

Seit dem ersten Lockdown im März 2020 kamen von einem Tag auf den anderen viel mehr Leute in die Region, sie verlegten das Home Office in ihre Ferienimmobilie, hielten hier Zoom-Konferenzen ab und gingen am Nachmittag segeln. Glücklicherweise ist, wer eine derartige Immobilie schon sein eigen nennt, und zahlungskräftig muss sein, wer erst jetzt eine sucht: „Es herrscht Aufbruchstimmung, die Preise ziehen stark an wie nie“, bestätigt Mairinger, der seit rund 30 Jahren im Geschäft ist.

Was suchen die Kunden? Das gefragteste Objekt sei ein kleines Haus am See mit wenig Grund, oder ein Bootshaus zum Wohnen, sagt Mairinger, „davon könnte ich sofort hundert verkaufen, aber das Angebot ist nicht da.“ Bis zu etwa einer Million Kaufpreis gibt es sehr viele poten-

zielle Käufer, ab 3 oder 5 Millionen sind es deutlich weniger. Wohnungen an einem der genannten Seen kosten ab etwa 13.000 Euro pro m<sup>2</sup>, kleinere See-Grundstücke zwischen 8.000 und 10.000 Euro pro m<sup>2</sup>, je nachdem wie dicht und gut es bebaubar ist, größere ab etwa 6.500 Euro/m<sup>2</sup>. Für letztere sind dann oft gleich 10 Millionen Euro fällig. Womit der Käuferkreis letztlich doch eher klein ist, vor allem weil in jüngster Zeit nur vereinzelt ausländische Interessenten auftauchen.

## **Business am See**

Billiger wird es garantiert auch an den Kärntner Seen in absehbarer Zeit nicht. „Direkte Seelage und Seeblicklagen sind sehr begehrt. In direkter Lage am See sind die Preise in der letzten Zeit merklich angestiegen“, so Alexander Tischler,

**Office mit Wellness-Faktor.** Ob im Salzkammergut oder in Kärnten: Blick auf das Wasser und ein kurzer Weg dorthin erhöhen das Luxus-Feeling (und die Preise) der Immobilie enorm



Geschäftsführer von ATV Immobilien am Ossiacher See. Letzterer sowie der nur wenige Autominuten entfernte Faaker See seien neben der klaren Nummer 1 in Kärnten, dem Wörthersee, zuletzt in den Fokus gerückt. Am Wörthersee sind die Preise in etwa doppelt so hoch wie an den beiden anderen, verrät Tischler. Immer mehr Kunden aus Österreich, Deutschland und der Schweiz setzen auf den Erholungswert der Region, „dafür sind die Lage, die Aussicht und die Architektur sehr wichtig.“ Die Nutzung einer Ferienimmobilie als Home Office gewinne an Bedeutung, für Kunden aus München, Wien und Graz. „Viele genießen jetzt ein, zwei Wochen pro Monat am See, Unternehmer treffen sich hier zu Vertragsverhandlungen und Gesprächen. Wir spüren,

dass die Distanzen in Europa kürzer werden.“ Das Meer in Slowenien oder Italien ist auch nur eine Autostunde entfernt, nach Kroatien ist man nicht viel länger unterwegs.

#### Direkter Seezugang ist rar

„Das Angebot war immer schon gering, ist jetzt noch geringer, die Nachfrage hat zuletzt extrem zugenommen“, bestätigt Lisa Schmidt, Immobilientreuhänderin bei Seidl-Immobilien mit Sitz in Velden. Wenig überraschend sei auch für ihre Kunden der Wörthersee in Kärnten am gefragtesten, der Rest ist laut Lisa Schmidt Geschmackssache. Der Ossiacher See zum Beispiel bietet mit der nahen Gerlitzen im Sommer und im Winter sehr viel, der Millstätter See ist eher für Ruhe-

suchende und als Luftkurort attraktiv, der kleine Faaker See habe das vielleicht schönste Wasser. Aber egal wo: Das wichtigste Kriterium ist der Seezugang, idealerweise direkt, ohne eine Straße zwischen Liegenschaft und See. Das ist dann auch beim m<sup>2</sup>-Preis zu spüren: Wohnungen direkt am See gibt es in etwa zwischen 13.000 und 20.000 pro m<sup>2</sup>, Grundstücke mit Haus am See ab 5.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Kurzentschlossene sind im Vorteil, Neubau-Projekte sind immer sehr schnell verkauft.

Anders als im Salzkammergut kommen laut Schmidt in Kärnten immerhin rund ein Fünftel der Interessenten aus dem Ausland, vor allem aus Deutschland, aber auch aus Ungarn, Tschechien, Niederlande. EU-Bürger werden als Käufer gleich wie Österreicher behandelt, Nicht-EU-Bürger als Käufer müssen unter anderem einen Hauptwohnsitz in der EU haben. Kapital sucht immer seinen Weg, in Zeiten von sehr niedrigen Zinsen sind See-Immobilien eine exzellente Anlage. „Im hochpreisigen Segment, also in direkter Seelage, wollen die Eigentümer eigentlich nicht vermieten“, weiß ATV-Chef Tischler. Es werden nun aber mehr und mehr Projekte realisiert, in denen die Wohnungen auch vermietet werden können, „wir bieten Immobilien in beiden Kategorien.“

### — Reif für die Insel —

**Kroatien/Insel Pag:** Komplett möbliertes Mobilheim (8 x 4 Meter), Grundstück 630 m<sup>2</sup>, 350 Meter vom Meer entfernt. Kleiner Hafen im nahen Ortszentrum, ebenfalls in unmittelbarer Nähe ist die Marina Šimuni. VB: € 160.000,-  
Kontakt: Tel.: +43/664/157 33 70

