

Diese charmante Seeliegenschaft befindet sich in direkter Seelage am Nordufer des Ossiacher Sees. Aufgrund des großzügigen Uferbereichs können Sie endlose Badezeiten in höchster Privatsphäre genießen. Das Seegrundstück bietet aufgrund der Widmung ein enormes Potenzial und ausgezeichnete Bebauungsmöglichkeiten.

Wenn Tagträume wahr werden

Ist für den einen der eigene private Seezugang das Nonplusultra, liebt der andere die Stille, die dem Nächsten unerträglich scheint. Er braucht das Pulsieren der Stadt. Wohnräume – ein Querschnitt.

► „Unverändert groß ist der Wunsch, eine exklusive Liegenschaft mit viel Privatsphäre in Toplage in der Stadt Salzburg oder am grünen Stadtrand zu erwerben“, berichtet Elisabeth Rauscher von Finest Homes. „Beste Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten werden ebenso erwartet wie ein Nahversorger und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ideal ist auch die fußläufige Entfernung der Altstadt. Nachgefragt werden aber auch Liegenschaften in ganz besonderen Lagen wie im Salzburger Seengebiet oder im Salzkammergut mit Postkartenpanorama inklusive Berg- und/oder Seeblick.“ Spannend dabei sind die oft unterschiedlichen Vorstellungen von Männern und Frauen, wenn es um die absolute Traumimmobilie geht. „Handelt es sich um ein modernes Objekt, erwarten sich vor allem Männer eine Hightech-Ausstattung samt besonderem Beleuchtungskonzept und zentraler Steuerung aller technischen Anlagen mit einem BUS-System“, so Rauscher. Energieeffiziente

Heizformen stehen hoch im Kurs, Heimkino, Weinkeller und genügend Platz für den Fuhrpark dürfen natürlich auch nicht fehlen. Coole Features wie Dachterrassen mit Summer-Kitchen und Dusche oder gar Penthouses mit Pool erfüllen so manchen ausgefallenen Wunschtraum. Frauen priorisieren eine durchdachte Raumplanung mit viel Licht und Sonne sowie ausreichend Platz für Privatsphäre. Begeistert zeigen sie sich von Designbädern, viel Stauraum für Schuhe und Taschen, begehbare Schrankräume und einem exklusiven Relaxing-Wellnessbereich.

Immo-Trends

„In historischen Liegenschaften oder charmannten Bauernhäusern möchten die Kunden dagegen eine ursprüngliche Lebensphilosophie spüren, authentisch restauriert in Kombination mit modernstem Wohnkomfort. Eine gewisse Selbstversorger-Romantik, der Wunsch nach Autarkie in Energie und Ernährung kommt immer wieder vor“, so

Rauscher. Doch wie definiert man Luxus? „Luxus ist Lifestyle und damit so individuell wie die Lebensumstände jedes einzelnen Kunden. Entsprechend spannt sich der Bogen der nachgefragten Objekte von der familienfreundlichen Gartenmaisonette über das stylische Penthouse bis zur mondänen Stadtvilla“, erklärt Rauscher. Nach wie vor an erster Stelle der Wunschliste liegen behutsam restaurierte Bauernhäuser mit ursprünglichem Flair, in Ruhe- und Aussichtslage im Umkreis der Stadt Salzburg, im Seengebiet und Salzkammergut, oft auch als Zweitwohnsitz. „Nachgefragt sind auch exklusive Häuser und Villen für Familien in 1A-Lagen der Stadt.“

Einen weiteren Trend ortet Rauscher bei der Generation der Silver Ager: „Diese veräußert immer öfter ihre in die Jahre gekommenen Liegenschaften zugunsten einer hochwertigen, servicierten, barrierefreien Wohnung in exklusiven Stadtteilen mit besserer Infrastruktur. Der Wunsch besteht darin,



Die vollständige Revitalisierung und Zusammenlegung der herrschaftlichen Residenzen Trauttmansdorff und Batthyány-Strattmann ermöglicht nun eine neue zeitgemäße Nutzung. Französisches Eichenparkett wurde großformatig (120 mal 20 cm) im Fischgrätmuster verlegt – und weil die Räume bis zu 4,90 Meter hoch sind, hat man auch die Türen entsprechend dimensioniert: Viele sind 3,60 Meter hoch.

die Stadt mit all ihren Vorzügen zu erleben, am kulturellen Leben teilzuhaben und das moderne Wohnen mit einem Höchstmaß an Komfort zu genießen.“

High Society in Kitz

Doch nicht nur die Immobilie allein ist ausschlaggebend. Das Rundherum bringt den extra Kick. „Verantwortlich für die Beliebtheit der Gamsstadt ist die besondere Atmosphäre der Alpendestination sowie eine geschickt durchdachte Tourismusstrategie, die darin besteht, ein ganzjähriges und hochwertiges Eventprogramm anzubieten“, erklärt die Immobilienexpertin Muhr, die mit ihrem Unternehmen auf die Vermittlung von Luxusimmobilien und Liebhaberobjekten spezialisiert ist und neben Salzburg und Wien auch über einen Standort in Kitzbühel verfügt. „Kitzbühel bietet ein ganzjähriges Programm. Die besonde-

ren Events in Kombination mit Prominenz, Hüttenromantik sowie dörflichem Charakter der Promistadt stellen ein unschlagbares Erfolgsrezept dar, das noch lange anhalten wird.“ Das wirke sich natürlich auf die Preise der Wohnobjekte aus. Die Nähe zum Stadtkern hat natürlich seinen Preis. Wohnimmobilien im Luxussegment kosten hier zwischen 10.000 und 18.000 Euro pro Wohnquadratmeter und für Grundstücke, die kaum erhältlich sind, wird ein Quadratmeterpreis von rund 3.700 Euro verlangt“.

Dass Kitzbühel mehr ist als Streif und Ganslernhang, das sieht auch Thomas Hopfgartner so: „Um als Standort für Luxusimmobilien interessant zu sein, bedarf es einer guten Infrastruktur, damit die Anreise so reibungslos wie möglich gestaltet werden kann. Weiters soll auch das Umfeld ausgezeichnete Restaurants, Hotels, Bars, exklusive Shops und einzigartige Sportanlagen

wie Golfplätze bieten.“ Die Events wie das Hahnenkammrennen oder das Generali Open Tennis ATP World Tour Kitzbühel sind laut dem Immobilienexperten zusätzliche Werbung für den Standort.

Sonniger Süden

Während in Kitzbühel der Tennisschläger auf Sand geschwungen wird, beherrscht etwas weiter südlich der Beach Volleyball Grand Slam den Sommer. In Kärnten, dem sonnenreichsten und südlichsten Bundesland Österreichs, haben sich die Preise für Premiumimmobilien in den vergangenen fünf Jahren im österreichweiten Vergleich am wenigsten, aber immer noch um rund ein Fünftel nach oben entwickelt. Für gebrauchte Wohnungen ergab sich hier ein Plus von 19 Prozent. „Die Premiumimmobilien am Wörthersee haben sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt und die Nachfrage ist stets hoch. Dies liegt auch an der Tatsache, dass die Grundstücke am See oder mit Seeblick begrenzt sind. Die Grundstückspreise liegen hier zwischen 3.000 und 6.000 Euro für gute Lagen“, so Thomas Hopfgartner.

„Seeresidenzen rund um die schönen und beliebten Kärntner Seen sind nach wie vor sehr gefragt, besonders am Wörthersee“, kommentiert Seeimmobilien-Profi Günther Seidl die aktuelle Marktlage. Für viele wird der Traum vom eigenen Seegrundstück wohl ein Traum bleiben müssen. „Dieser bereits seit Jahren anhaltende Trend, sich eine Immobilie rund um den Wörthersee zuzulegen, hat allerdings dazu geführt, dass der Markt im Moment wie leergefegt ist.“ Ein Anwesen mit eigenem Seezugang, so Seidl, spielt in Österreich ungefähr in der gleichen Liga wie ein Penthouse in der Wiener Innenstadt mit direktem Blick auf die Hofburg oder den Stephansdom oder eine private Skihütte in Kitzbühel in direkter Pistennähe. So gab es am Wörthersee in



Dieses großzügige Designer-Penthouse befindet sich in allerbesten, sonniger Panoramalage oberhalb von Velden und bietet faszinierende Aussichten auf die Veldener Bucht, den Wörthersee sowie die dahinterliegenden Karawanken. Das Ortszentrum von Velden ist in drei bis vier Fahrminuten erreichbar. Die moderne und geradlinige Architektur mit Sichtbetondecken und Panoramaverglasungen zeichnet diese einzigartige Immobilie aus.



Luxus pur: Die Villa am Eichkogel bei Mödling mit 295 Quadratmeter Wohnfläche ergänzt durch einen 208 Quadratmeter Wellnessbereich mit Indoorpool, Sauna und Dampfbad sowie einer eigenen Personalwohnung und einer Dreifachgarage, 4 Terrassen, mit einem Outdoorpool und einem Naturteich auf 2.000 Quadratmeter Grund lassen keine Wünsche offen.

den letzten zehn Jahren sehr große Wertsteigerungen. Das südlichste Bundesland von Österreich beeindruckt sowohl durch die außergewöhnliche Landschaft als auch die gesunde Natur, im Speziellen jedoch durch die Kärntner Seen, wie Wörthersee, Ossiacher See und Faaker See sowie die umliegende Bergwelt mit den Karawanken. Aber nicht nur sehen und gesehen werden stehen in den Sommermonaten rund um den Wörthersee im Vordergrund, auch die zentrale Lage besonders rund um den Wörthersee wird immer mehr geschätzt: Klagenfurt und Villach sind gleich ums Eck, Ausflüge nach Slowenien und Italien bieten sich an und selbst im Winter hat man es zum nächsten Skigebiet nicht weit.

Aber es muss nicht immer der direkte Sezugang sein. So sucht zum Beispiel eine

aktuelle Architekturvilla auf einem traumhaften Plateau oberhalb des Wörthersees einen neuen Besitzer. Beindruckend ist der Blick auf den Wörthersee sowie die Karawanken. Das uneinsehbare Anwesen befindet sich oberhalb der Nebelgrenze auf 680 Meter Seehöhe. Hier wird Wohnen auf höchstem Niveau geboten. Außergewöhnliche, zeitlose Architektur mit viel Sichtbeton und überdurchschnittlicher Raumhöhe, ein innenliegendes Atrium, Fitnessraum samt Sauna im Obergeschoß, ein eigenes Heimkino im Untergeschoß und eine großzügige Sonnenterrasse mit beheiztem Edelstahlpool lassen keinen Wunsch unerfüllt.

Wien und Umgebung

„In Wien sehen wir eine gute und konstante Entwicklung im Luxusimmobiliensegment.

Der Bedarf an exquisiten Wohnungen und Häusern ist ungebrochen groß. Die Besonderheit an den Wiener Immobilien ist, dass Kunden vom Penthouse über das Apartment bis hin zur Villa in der Stadt eine große Auswahl an verschiedenen Angeboten haben, die für eine Großstadt einzigartig ist“, analysiert der Immobilienexperte den derzeitigen Markt. „Österreich ist nach wie vor als Immobilienstandort sehr gefragt“, resümiert Thomas Hopfgartner abschließend, der davon überzeugt ist, dass der Preisplafond noch nicht erreicht ist.

„Nicht nur Kitzbühel bietet das außergewöhnliche Wohnenerlebnis. Auch in Mödling lassen sich ganz spezielle Immobilienträume verwirklichen“, bricht Mag. Thilo Börner dem Wiener Speckgürtel eine Lanze. „Der Eichkogel ist die edle Villengegend für all die, die die klimatischen Vorzüge der Weingegend südlich von Wien mit der Nähe



Wohnen auf höchstem Niveau verspricht diese exklusive Wohnvilla in Premiumlage in Aigen. Herzstück ist die lichtdurchflutete Living Area, hier sind die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen harmonisch aufeinander abgestimmt. Der perfekt konzipierte Masterbedroom samt Ankleide und Wellness-Oase en suite bietet viel Raum für Privatsphäre, zwei weitere Schlafzimmer mit Designbad und Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Als Highlight präsentiert sich die extragroße Relax-Terrasse, die von allen Wohn- und Schlafräumen begehbar ist.



Im Pool entspannt seine Bahnen ziehen und dabei die umwerfende Aussicht auf den zauberhaften Mondsee und die umliegende Bergwelt genießen – in Abgeschiedenheit und völliger Ruhe. Der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich dieser Designvilla samt Designküche besticht mit luftigen 3,6 Metern Raumhöhe, einem Traum-Panorama und Zugang in den gemütlichen Garten- und Terrassenbereich.

zu Wien verbinden wollen. Je nach Verkehr ist man in knapp 40 Minuten in der Innenstadt.“ Allein der Blick über die HTL Mödling in das Wiener Becken sei atemberaubend, kommt Börner ins Schwärmen. Die Villa mit 295 Quadratmeter Wohnfläche ergänzt durch einen 208 Quadratmeter Wellnessbereich mit Indoorpool, Sauna und Dampfbad sowie einer eigenen Personalwohnung und einer Dreifachgarage, vier Terrassen mit einem Outdoorpool und einem Naturteich auf 2.000 Quadratmeter Grund lassen keine Wünsche offen.

Aber auch die Bundeshauptstadt kann mit exklusiven Wohnräumen aufwarten. Im 19. Wiener Gemeindebezirk, auf der Hohen Warte 34, an einem der schönsten – und geschichtsträchtigen – Flecken Wiens, wo sich auf einem Hektar Grund die Natur in ihrer wundervollsten Form in einmaliger Parklandschaft entfaltet, wird nach den Plänen der Architekten gerner^ogerner plus eine luxuriöse Residenz errichtet: ein selbst den höchsten Ansprüchen gerecht werdender „Garden of Eden“ in ruhiger Umgebung mit einem traumhaften Blick über Wien. Das einzigartige und beispielgebende Projekt, das Lebensqualität auf höchstem Niveau im Einklang und in Harmonie mit der Natur in einer neuen Form verbinden soll, bietet Green Living, Smart Living, schützenswerte Altbaumbestände, Premium-Concierge Services und nachhaltige Energie mit zeitloser Architektur – ein persönliches und individuelles Paradies auf Erden. Der Garten, in den die Bewohner nach der Fertigstellung

Ende 2016 blicken werden, kann durchaus eine gewisse Geschichte vorweisen: Bis vor gar nicht allzu langer Zeit hat das ein Hektar große Biotop noch als Park der Präsidentenvilla gedient. Neben Eschen, Ginkgobäumen und besonderen Tannen findet sich auch ein 180 Quadratmeter großer Teich, um den herum nun fünf neue Baukörper mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen entstehen. Jede Wohnung in den einem Schmetterling nachempfundenen Häusern verfügt über einen Eigengarten oder eine große Terrasse. Die Wohnungen punkten nicht nur durch cooles Design mit trendigem Glas, sondern auch durch ein besonders nachhaltiges Energiekonzept.

Im Herzen der Stadt

Oder doch ein Palais in der Wiener Innenstadt und wohnen wie einst der herrschaftliche Adel? „Palais, Palais“ heißt der neue Standort für stilvolles Wohnen: Die beiden herrschaftlichen Residenzen Trauttmansdorff und Batthyány-Strattmann in der Herrengasse im ersten Bezirk – bis vor Kurzem residierte an dieser Adresse die Tageszeitung „Der Standard“ – wurden zusammengelegt und mit Respekt zu geschichtsträchtiger Bausubstanz revitalisiert. Die Hochstraße war seit Errichtung der Wiener Stadtmauer um das Jahr 1200 die Straße der Stände und des Adels, wo sich – in unmittelbarer Nähe zur Kaiserresidenz – die der höfischen Macht nahe Stehenden ansiedelten. Von der Schauflergasse ausgehend, breiteten sich die herrschaftlichen Häuser in und um die Hochstraße aus. Diese

Verdichtung wurde so maßgeblich, dass die Stadt die Hochstraße nördlich des Michaelerplatzes in „Herrengasse“ umbenannte. Den Respekt zur historischen Substanz zu bewahren, stand für den Architekten DI Martin Mittermair ganz klar im Fokus: „Es braucht keine goldenen Armaturen, um zu beeindrucken. Die lichtdurchfluteten, großzügigen Räume der beiden Palais erwecken genau das, was für mich ein lebenswertes Zuhause ausmacht. Die 22 Wohnungen verfügen über Flächen bis zu 220 Quadratmeter. Eine der vielen Besonderheiten: Der Großteil der Wohnungen beeindruckt mit Freiflächen, darunter einigen Loggien sowie großzügigen Dachterrassen. Bemerkenswert ist darüber hinaus die außergewöhnliche Raumhöhe von bis zu 4,90 Metern. Die Wohnungen wurden – ganz der Geschichte der beiden herrschaftlichen Bauten entsprechend – hochwertig und mit Liebe zum Detail ausgestattet: Französischer Eichenparkett in den Wohnräumen sorgt für ein behagliches Raumklima. Dem Badezimmer verleihen Bodenplatten aus Marmor und maßgefertigte Waschtische Großzügigkeit und Eleganz. Mit dem Fahrradraum, den Ladestationen für E-PKW und der hauseigenen Tiefgarage möchte man dem Anspruch an urbane Mobilität gerecht werden. Das Konzept der Estrella Immobilieninvest AG scheint aufzugehen. „Unser Wunsch war es, Menschen aus allen Lebenslagen das Wohnen in der Innenstadt wieder schmackhaft zu machen. Das ist uns definitiv gelungen“, sagt Thomas Belina, Gesamtprokurist der Estrella Immobilieninvest AG. mm ■