Nur eine Stunde von Linz entfernt lockt der Moldaustausee. In 3 Bauabschnitten werden hier über 50 Häuser errichtet. Initiiert hat das Projekt die Leondinger Familie Dorn-Fussenegger, die bereits seit vielen Jahren in Böhmen investiert. Die Preise im Lakeside Village (75 bis 120 Quadratmeter Wohnfläche plus Terrasse/Balkon) liegen zwischen 200.000 und 350.000 Euro inklusive Grundstück (270 bis 500 Quadratmeter).

Wohnen Ahoi!

Leben und Wohnen am Wasser ist der Traum vieler, doch mitunter ein kostspieliges Vergnügen. Seegrundstücke, solche mit direktem Zugang zum Wasser, sind rar, stark nachgefragt und leider auch dementsprechend teuer.

► Der Verkaufspreis einer Seeliegenschaft bemisst sich nicht nur nach Grundstücksgröße und nach dem Zustand der sich eventuell darauf befindlichen Immobilie, sondern in erster Linie nach der Uferlänge. „Es macht einen Unterschied, ob eine Parzelle am Wörthersee 60 oder 30 Laufmeter Seeufer hat“, erklärt Günther Seidl, Seidl Immobilien, „dieser Faktor ist in der Preisgestaltung nicht zu unterschätzen.“ Doch die größten Preisunterschiede finden sich zwischen der ersten und zweiten Reihe. „Nehmen Sie zum Beispiel den Wörthersee. Während Sie bei direktem Zugang bis zu 2.000 Euro verlangen können, bekommen Sie ein paar Meter weiter weg nicht mehr als 200 Euro pro Quadratmeter“, rechnet der Immobilienfachmann vor. „Das ist knapp ein Zehntel“. Die hohen Preise haben bereits dazu geführt, dass sich viele Einheimische die heiß begehrten Ufergrundstücke längst nicht mehr leisten können und daher gezwungen sind, auf die zweite oder dritte Reihe auszuweichen. Die Uferstreifen sind damit fest in der Hand von einigen Wohlhabenden, die hier ihren Urlaub und ihre Wochenenden verbringen. Besonders knapp ist das Angebot an den Kärntner Seen und im Salzkammergut. „Wir haben immer wieder Grundstücke in Seenähe im Angebot“, sagt Walter Mairinger von Attersee Exclusiv Wohnbau, „doch solche mit direktem Zugang zum Wasser sind sehr begrenzt.“ Seidl: „Durch Teilung der Liegenschaften könnte man mehr bebaubare Flächen schaffen.“

Diskretion großgeschrieben

Wer auf ein Seegrundstück mit direktem Seezugang oder einer Badehütte spekuliert, braucht neben dem nötigen Kleingeld in erster Linie Geduld: „Viele Objekte kommen nicht auf den Markt“, heißt es bei den Profis unisono, und werden erst gar nicht öffentlich angeboten. „Diskretion wird großgeschrieben.“ Denn ab und zu handelt es sich bei den Angeboten um Notverkäufe „Da will man nicht, dass es die ganze Nachbarschaft mitbekommt – auch wenn diese es zumeist als erste wissen“. Häufig sind es auch Erben, die sich von Seeliegenschaften trennen (müssen). „Weil keiner der Erben den anderen auszahlen kann.“ Die Hoffnung sollte man jedoch nicht fahren lassen, Geduld und Spucke aber mitbringen. „Es kann dauern, das geeignete Objekt zu finden“, so Seidl.

Wenn es um Freizeitaktivitäten am Wasser geht, steht das Salzkammergut hoch im Kurs. Das lässt sich auch deutlich an den Preissteigerungen ablesen. „Die Preise sind in den letzten Jahren stärker als der restliche Immobilienmarkt gestiegen“, so Mairinger. Er erwartet, dass sich die Preise nur mehr langsam nach oben bewegen werden. Billiger hingegen wird es sicher nicht. „Generell zeigt sich aber ungebrochenes Interesse in einem knappen Markt. Diese beiden Komponenten werden die Preise jedenfalls stabil halten.“ Die teilweise für Kleinstliegenschaften erzielten Quadratmeter-Preise von deutlich mehr als 5.000

FOTO: DORN-FUSSENEGGER

Euro sind Ausreißer, betont der Immobilienprofi, spiegeln aber die Marktsituation wider. Zum Vergleich: Mitte der 1990er-Jahre betrugen die Höchstpreise aus heutiger Sicht noch bescheidene 10.000 Schilling (700 Euro). „Bis zu zwei Millionen Euro gibt es eine sehr große Anzahl von Kaufinteressenten. Bei den Mieten werden für die ‚richtige' Einheit bis zu 20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt."

Alt oder neu?

Da nur wenige Objekte auf den Markt kommen, bleibt vielen Interessenten nur ein Ausweg: Neubauprojekte oder Revitalisierungen. Mairinger hat mit den Projekten Hotel „Goldener Anker" und Traunkirchen „Schied-Winkl" beide Varianten im Angebot. Mitten im Zentrum der südlichsten Attersee-Gemeinde Unterach wird ein traditionelles Hotel aus einem langjährigen Dornröschen-Schlaf wachgeküsst. Im Erdgeschoß soll ein gut bürgerliches Gasthaus einziehen, in den oberen Stockwerken ist ein Mix aus Gästezimmern, Appartements und Ferienwohnungen projektiert. Im Nachbarhaus Richtung Kirche entstehen weitere sechs Wohnungen, die ebenfalls die Einrichtungen am See nutzen können. Insgesamt entstehen zwölf Wohnungen von 38 Quadratmeter bis 215 Quadratmeter Wohnfläche.

Wer die hohen Preise am Attersee scheut, könnte noch – mit ein wenig Glück – am Traunsee fündig werden, auch wenn dort die Preise ebenfalls leicht anziehen. Im verkehrsberuhigten Abschnitt von Traunkirchen, dem sogenannten „Schied-Winkl", werden in unmittelbarer Seenähe fünf Häuser mit einem bis zu rund 2.500 Quadratmeter großen Badeplatz (davon mehr als 1.000 Quadratmeter im Eigentum) errichtet. Noch ist der Baustart der beiden Projekte nicht erfolgt. Mairinger: „Bei beiden Projekten geht es vor dem Sommer los."

Seegrundstücke in Gmunden sind ab 1.000 Euro pro Quadratmeter zu haben, in der zweiten Reihe ab 400 bis 800 Euro. Zum Vergleich: Am Attersee beginnt es mit 1.500 bis 2.000 Euro pro Quadratmeter. Nicht selten sind aber auch Liebhaberpreise jenseits der 4.000 Euro pro Quadratmeter.

Aktuell ist ein – in der attraktivsten und exklusivsten Wohngegend liegendes – Grundstück zu haben. Eine absolute Rarität, wie Mag. Michael Gesswein von Maximilianhof Immobilien unterstreicht. „Das Grundstück am Ostufer bietet einen traumhaften Panoramablick über den ganzen Traunsee. Die etwas erhöhte Lage des Grundstückes über der Straße lässt einen über den Traunsee schweben. Durch die gute Form und die Geländegegebenheiten des Grundstückes ist von der Tiefgarage bis zum Infinity-Pool alles möglich", so Gesswein. Die Stadt Gmunden ist mit dem Auto nur zehn Minuten entfernt. „Durch die zentrale Lage zwischen München und Wien sind Salzburg und Linz in rund einer Dreiviertelstunde erreichbar".

Tschechien: Attraktiver Markt

Nur eine Stunde von Linz entfernt, direkt hinter der österreichisch-tschechischen Grenze, lockt der Moldaustausee. In drei

Schanz Rollladensysteme GmbH ist der Spezialist für Rollladensysteme mit unterschiedlichen Formen. Wir bieten Beschattungslösungen für alle Fenster und Wintergärten und stehen für Rollläden in Premium-Qualität in Funktion und Material. Die Schanz Rollladensysteme ist ein Familienunternehmen, welches 1977 gegründet wurde und heute mit über 80 Mitarbeitern tätig ist. Die Rollläden aus Aluminium werden individuell für Ihren Bedarf ausgemessen, gefertigt und montiert. Gerne beraten wir Sie kostenlos und unverbindlich direkt bei Ihnen vor Ort. Oder bestellen Sie einfach und bequem, direkt auf unserer Homepage, die Broschüre und lassen Sie sich von unseren Gestaltungsmöglichkeiten inspirieren.

Ihre Vorteile

- Durch das einzigartige System läuft der Rollladen von unten nach oben
- Kleinster Rollladenkasten für ein ästhetisches Aussehen
- Alle Farben für Panzer, Kasten, Schienen, Blenden möglich
- Windklassifiziert
- Temperaturgeprüft
- 40 Jahre Erfahrung
- CE-Kennzeichnung
- Hagelschutz für Wintergarten
- Hitzeschutz, da Außenbeschattung
- Elektrisch und manuell bedienbar (je nach Größe)
- Direkt vom Hersteller mit Werksmontage
- 5 Jahre Gewährleistung

Gebührenfrei: 0800 / 900 50 55
www.schanz-rollladen.at

schanz Rollladensysteme

1

2

3

1 Der Schrägrollladen ist der Rollladen für alle Fensterformen- ob schräg, spitz, rund oder gerade.
2 Der Wintergarten-Rollladen ist die optimale Sonnenschutzlösung für den Wintergarten. Auch hier werden alle Formen und Neigungen bedient.
3 Die Lichtschienen gleichem einem Streulicht, wie es nur unter einem schattenspendenden Baum vorzufinden ist.

PROMOTION

Zwischen Pörtschach und Krumpendorf errichtet der Kärntner Bauträger Kollitsch Bau sein Projekt „Laisseefaire“ mit fünf Atriumhäusern, zwei Penthäusern und 18 Seesuiten direkt am See. Die 25 Wohneinheiten werden mit Quadratmeterpreisen zwischen 8.500 und 17.000 Euro angeboten und markieren damit das obere Ende der Preisskala für Neubauwohnungen am See. Geplante Fertigstellung ist Juni 2017.

Bauabschnitten werden 51 Häuser errichtet. Der erste Bauabschnitt ist fast ausverkauft. Initiiert wurde das Projekt durch die Leondinger Familie Dorn-Fussenegger, die bereits seit vielen Jahren in Böhmen investiert. Die Preise der verfügbaren Häuser im Lakeside Village (75 bis 120 Quadratmeter Wohnfläche plus Terrasse/Balkon) liegen zwischen 200.000 und 350.000 Euro inklusive Grundstück (270 bis 500 Quadratmeter). Das sind im Vergleich zu Österreich günstige See-Immobilien. „Was den tschechischen Markt betrifft, sind es aber gute Preise“, sagt Anna Dorn-Fussenegger. Die Familie hat bereits die Anlage „Seepark Residence“ mit 24 Appartements fertiggestellt und verkauft beziehungsweise vermietet.

In puncto Winter hat sich an dem tschechischen See einiges getan. So wurden die Langlauf-Loipen ausgebaut und die Kinderbetreuung für sportbegeisterte Eltern verstärkt. Außerdem gibt es die Möglichkeit zum Ice-Kiten, drei Skigebiete in der Region und eine elf Kilometer lange Eislaufstrecke von Frymburk nach Lipno. 2013 fanden hier tschechische Eissegel-Meisterschaften statt.

Kärnten ungebrochen im Trend

Nummer eins der Kärntner Seen, nicht zuletzt, was die Preise anbelangt, ist der Wörthersee. An dessen Nordseite – zwischen Pörtschach und Krumpendorf – errichtet der Kärntner Bauträger Kollitsch Bau sein Projekt „Laisseefaire“ mit fünf Atriumhäusern, zwei Penthäusern und 18 Seesuiten direkt am See. Die Quadratmeterpreise können sich sehen lassen und liegen mit 8.500 bis 17.000 Euro am oberen Ende der Preisskala für Neubauwohnungen am See. Dafür wird aber auch aller erdenkliche Luxus geboten.

Luxus ist am Wörthersee das Stichwort. Ein gutes Beispiel dafür sind die Rosenhof Residenzen in Dellach. Hier geht es mit dem Lift direkt zum Badestrand. Auf einem großen sonnigen Grundstücksareal von rund 5.000 Quadratmeter entstanden oberhalb der Wörthersee-Süduferstraße insgesamt drei luxuriöse Villengebäude, die nach verschiedenen Rosensorten benannt wurden und die Bezeichnungen Villa Ariosa, Villa Baccara und Villa Carat tragen. Von den 19 Residenzen hat man einen einzigartigen Fernblick über den Wörthersee und aufgrund ihrer Westlage mit Garantie beeindruckende Sonnenuntergänge. Unter den Villen befinden sich Kellerabteile und eine Tiefgarage. Den Villengebäuden vorgelagert ist eine weitläufige Parkanlage, in deren Zentrum sich ein großer Swimmingpool befindet. Von dort aus gelangt man zu einem Übergang mit Glaspanoramalift, der über die Wörthersee-Süduferstraße zu einem rund 1.000 Quadratmeter großen Seegrundstück führt.

Wer's günstiger haben will, weicht auf den Millstätter See aus, den der Seehaus-Besitzer Bundeskanzler Christian Kern als „Kanzlersee“ in die Schlagzeilen brachte. Ansonsten hält sich der Millstätter See mit Superlativen eher zurück. In der imposanten Hochgebirgslandschaft Oberkärntens ruht das zweitgrößte Gewässer des Landes, der zwölf Kilometer lange See, eingebettet zwischen dem breiten Rücken des Nockgebietes im Westen und den ersten markanten Häuptern der Hohen Tauern. Im Norden des Sees steigt wie ein mächtiger Wall der langgestreckte Höhenzug der Millstätter Alpe und des Tschiernocks bis knapp über 2.000 Meter an. In den Sommermonaten lockt das Nass, selbstverständlich in Trinkwasserqualität, mit bis zu angenehmen 26 Grad. Auf dem sonnigen Hochplateau, direkt über dem See, liegt ein 18-Loch-Golfplatz. Umrahmt von einer traumhaften Landschaft, bietet er atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Berg- und Seenwelt. Sportlerherz, was willst du mehr?

„Im Schnitt ist am Wörthersee alles doppelt so teuer wie hier“, betont Realitäten Perkonig Chef Paul Perkonig. „Kunden suchen hier also bewusst nach einer Alternative“. Was den Millstätter See zum am zweitstärksten boomenden See in Kärnten macht – und die Preise Schritt für Schritt nach oben treibt. Durchschnittlich werden Immobilien mit direktem Seezugang samt Badeplatz um 5.000 Euro pro Quadratmeter angeboten, es geht aber auch ein wenig preiswerter. Den Seeblick bekommt man bei den Projekten SEEbodenBLICK oder „Seepark Superior“ (beide in Seeboden) ab etwa 3.500 Euro pro Quadratmeter. Beim Projekt SEEbodenBLICK werden sieben Wohneinheiten mit individueller Grundrisslösung von rund 50 bis 100 Quadratmeter errichtet. Im Seepark Superior werden in drei voneinander unabhängigen Gebäuden samt Keller, Lift und Parkgarage insgesamt 24 Wohnungen – von der 43 Quadratmeter großen Gartenwohnung bis zum 137 Quadratmeter Penthouse – realisiert.

Um rund 3.000 Euro pro Quadratmeter ist man beim Projekt „Lindenhof“ mit Seeterrasse in Millstatt dabei. Das denkmalgeschützte Gebäude Lindenhof im Ortszentrum verwandelt sich aktuell in ein Wohnprojekt der Extraklasse mit exklusiver Seeterrasse und Zugang zum See. „Wobei die Wohnungen im Lindenhof sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Hauptwohnsitz genutzt werden können, was durch eine Gesetzesänderung in Kärnten im Vorjahr zu einer absoluten Rarität gewor-

FOTO: KOLLITSCH BAU

Die in den 1930er Jahren errichtete ehemalige Marinekaserne „Tegetthoff", bildet die Ausgangsbasis für ein einmaliges und hochwertiges Wohnprojekt direkt am Wasser. Realisiert werden 22 Eigentumswohnungen im Erstbezug, die allesamt mit großzügigen Eigengärten, Terrassen oder Balkonen punkten. Es werden Ufergärten, Bootsanlegeplätze und Badestege geschaffen, wodurch jeder Einheit der direkte Zugang zum Wasser ermöglicht wird.

den ist", betont Hermann Regger, s Real Immobilien Spittal. Beim Projekt Seezeit in Döbriach werden zwei familiäre Wohnhäuser mit jeweils dreizehn exklusiven Einheiten errichtet. Eine hochwertige Ausstattung, Panoramablick und die großzügigen Gärten und Terrassen bieten ein außergewöhnliches Wohnerlebnis. Bereits fertiggestellt und ebenso wie die „Seezeit" bei Seidl Immobilien in der Vermarktung ist die kleine, private Apartmentanlage „Seeruhe" am Ossiacher See. Die Liegenschaft befindet sich direkt am Südufer und somit an einer der wohl schönsten Naturbühnen der Kärntner Seen-Regionen. Der Neubau im Niedrigenergiestandard bietet insgesamt fünf See-Appartements mit privaten Gartenbereichen sowie großzügigen Terrassenflächen. Direkt vor den Appartements liegt die großzügige Badewiese, natürlich mit direktem Zugang zum See.

Naherholungsgebiet der Wiener

Keine Frage: In Wien zählen die Donau und die Alte Donau zu begehrten Orten. Gleich drei Luxuswohnanlagen entstehen aktuell in der Kuchelau. Das Herzstück der neuen Projekte an der Kuchelauer Hafenstraße ist Havienne, der Umbau der ehemaligen in den 30er-Jahren errichteten Marinekaserne Tegetthoff. Realisiert werden 22 Eigentumswohnungen im Erstbezug, welche allesamt mit großzügigen Freiflächen in Form eines Eigengartens, einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet werden. Dabei wird der Charakter der historischen Anlage auf jede einzelne der 22 Wohnungen umgelegt und Ufergärten, Bootsanlegeplätze und Badestege geschaffen, wodurch jeder Einheit der direkte Zugang zum Wasser ermöglicht wird.

Gleich nebenan entstehen mit The Shore (Projektbetreiber Park Immobilien) 133 Wohnungen in insgesamt zehn Gebäuden und durch ein Projekt des Österreichischen Siedlungswerkes weitere 71 frei finanzierte Eigentumswohnungen, die sich auf die beiden Baukörper Waterfront und Hillside verteilen. Die dem Donauufer zugewandten „Waterfront"-Wohnungen zeichnen sich durch ihren Blick zum Kuchelauer Hafen, durch die Eigengärten in den unteren Etagen als auch die großzügigen Terrassen in den Dachgeschoßwohnungen aus. Die dem Wienerwald zugewandten „Hillside"-Wohnungen, im langgestreckten Bauteil, bieten großzügige Balkone mit Donaublick, Dachterrassen, flexible Grundrisse und ebenfalls Eigengärten in den Erdgeschoßwohnungen. Neben den klingenden Namen haben die Kuchelauer Projekte vor allem zwei Dinge gemeinsam: die begehrte Postleitzahl 1190 in Kombination mit luxuriösem Wohnen direkt am Wasser.

Der Neusiedler See ist und bleibt das Naherholungsgebiet der Wiener. Doch günstige Seegrundstücke sind auch hier längst Mangelware. Wer einmal ein Grundstück ergattert hat, gibt es nicht mehr her. Die Preise für aufgeschlossene Seegrundstücke liegen zwischen 500 und 800 Euro pro Quadratmeter, da muss die Liegenschaft aber alle Stückerln spielen. Seit vermehrt Ungarn und Slowaken den Neusiedler See für sich entdecken, werden für Liegenschaften mit Villa auch Preise von bis zu einer Million Euro verlangt – und bezahlt. Im Vergleich zu anderen österreichischen Seen darf man diese Preise aber durchaus weiterhin als Schnäppchen bezeichnen. Doch auch hier gilt: Seeliegenschaften sind rar. Bleiben als Alternative künstliche Seen. Vorreiter war das Projekt Villagio nahe Parndorf, dessen erste Reihe binnen drei Monaten komplett verkauft war. Zu einem Erfolgsprojekt wurde auch die Inselwelt Jois. In der nunmehr dritten Baustufe entstehen am Neusiedler See zwölf Häuser, darunter fünf Doppelhaushälften in L-Form, was den Bewohnern möglichst viel Privatsphäre bieten soll. Die neue Insel wird über eine Holzbrücke zugänglich sein. Wie schon früher wurde kein Baugrund aufgeschüttet, vielmehr wird die neue Insel durch Wegbaggern des umliegenden Terrains entstehen, sprich: Es wird mehr Wasserfläche geschaffen. Seit 2001 sind in den ersten beiden Bauphasen 70 Häuser auf vier Inseln realisiert worden. Zu haben sind noch zwei Doppelhaushälften mit 71 Quadratmeter Wohnfläche um 489.000 Euro bzw. 62 Quadratmeter um 448.000 Euro sowie ein Haus mit gut 150 Quadratmeter Wohnfläche, das 989.000 Euro kosten soll.

Kräftig gebaut werden wird demnächst auch in Neusiedl am See. Das Besondere am Immobilienprojekt „Am Hafen": Gebaut wird neben dem Seebad direkt am Wasser, mitten im UNESCO-Welterbegebiet. 23 Seehäuser sowie ein Vier-Stern-plus-Hotel mit 68 Zimmern und Appartements sollen bis 2018 fertiggestellt werden. Der Verkauf der Immobilien läuft bereits. Finanziert wird das Projekt einerseits durch private Investoren und andererseits durch das für den Hotelbereich geplante Verwertungsmodell „Buy to let". Wer ein Haus „Am Hafen" erwerben möchte, ist ab durchschnittlich 7.800 Euro pro Quadratmeter dabei. Zur Auswahl stehen unterschiedliche Varianten, darunter die Seehäuser „Seepanorama" an der Südspitze des Piers (190 Quadratmeter Wohnfläche) oder Seehäuser mit 20 Quadratmeter Garten und Süd-Ost-Ausrichtung (112 Quadratmeter Wohnfläche). Alle Seehäuser verfügen über einen privaten Bootsanlegeplatz und zwei Parkplätze. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2018 geplant. *mn* ■

FOTO: HAVIENNE