



Selbst am Wörthersee – dem begehrtesten Gewässer der Grundstückseigentümer – sind alte Villen noch zu haben.

Idylle am Wasser

Wohnen am See ist der Traum vieler Menschen. Realisierbar ist er allerdings nur für wenige, denn exklusive Immobilien mit Seezugang werden immer rarer und dementsprechend teurer.

► Ein direkter Zugang zum Wasser und nichts als Natur und Ruhe rundum bieten hohe Wohnqualität, doch die entsprechenden Immobilien an den dafür infrage kommenden österreichischen Seen sind nicht gerade zahlreich vorhanden. Für die hohe Nachfrage stehen viel zu wenige Objekte zur Verfügung. So interessieren sich beispielsweise rund 5.000 Personen aus dem In- und Ausland für ein Seegrundstück in Kärnten, pro Jahr stehen an den gefragten Seen jedoch nicht mehr als 20 bis 30 Objekte zur Verfügung. Dennoch: Es gibt sie und sie wechseln auch dann und wann den Besitzer. So auch auf dem sicherlich beliebtesten und mondänsten See des Landes – dem Wörthersee. Wer aber sucht, wird sicherlich in jedem Segment fündig: Selbst alte Villen sind zu haben – wenn auch nur sehr selten. Ein Blick auf die Immobilienseiten der dort ansässigen Büros lohnt sich auf jeden

Fall und beflügelt die Wohnfantasien. „Die größte Nachfrage besteht bei den Immobilien in direkter Seelage oder zumindest mit Seezugang“, erzählt der Immobilientreuhänder Günther Seidl.

Aktuell stünden einige sehr interessante und durchaus verschiedenartige Immobilien zur Vermietung. Direkt am Seecorso Velden beispielsweise – nur wenige Gehminuten vom Casino Velden und vom Zentrum entfernt – befinden sich sechs exklusive Seebungalows, wobei jeder von ihnen über einen exzellenten Seeblick verfügt. Die Nettomiete für die 115 m² großen Bungalows (zzgl. rund 30 m² Terrasse) beträgt 1.800 Euro exklusive Betriebskosten.

Ebenfalls in Velden – und als Eigentum zu erwerben – sind zwei moderne, helle, in einer Villenanlage gelegene Wohnungen mit Seeblick-Balkonen. Der Kaufpreis der 98 bzw. 92 m² großen Wohnungen plus Bal-

kon zur Seeseite hin beträgt 590.000 bzw. 545.000 Euro.

Keine Preisangabe findet der Immobiliensuchende mitunter bei sehr exklusiven Objekten, wie etwa der am Wörthersee-Nordufer gelegenen Jahrhundertwende-Villa mit eigenem Seegrundstück. Die Beschreibung lässt einem aber Schönstes erahnen: Das Haus liegt auf einem großzügigen, uneinsehbaren Plateau-Grundstück in „Alleinlage“ nur wenige Gehminuten vom eigenen Seegrundstück entfernt.

Der Preis der am gegenüberliegenden Ufer situierten Seeliegenschaft mit 48 Metern Ufer ist hingegen schon bekannt: 1,650.000 Euro ist die Liegenschaft wert. Einziger Wermutstropfen: Sie wurde bereits verkauft. Neben den Einzelimmobilien gibt es natürlich auch einige größere Wohnprojekte, die jüngst realisiert wurden. Darunter befindet sich die bei Auen gelegene, 29 Woh-

wohnen am wörthersee



Direkt am Wasser

Mit der richtigen Wahl Ihrer Ferienresidenz erwerben Sie nicht nur eine wertvolle Immobilie, sondern verbessern gleichzeitig Ihre Lebensqualität. Im einzigartigen Wohnensemble des Lake's in Pörschach am Wörthersee genießen Sie als Eigentümer einer der 77 Luxusresidenzen alle Privilegien und Annehmlichkeiten einer 5-Sterne-Anlage. www.meinlakes.at



Lake's

Meine Adresse am See
Tel: 0463/50 16 45



Am Millstätter See (oben) dominieren die Objekte „in der zweiten Reihe“. Der Ossiacher See ist erst im Kommen (re.)



nungen große Anlage „Seerose“. Eine etwas kleinere, aber durch ihre schlichte Bauweise bestechende Anlage – „Wohnen am See“ (zwölf exklusive Wohnungen) – liegt direkt am Ufer und wurde 2009 fertiggestellt. Die Kosten etwa für ein 58 m² großes Top mit rund 18 m² Terrasse plus Garten belaufen sich auf 286.000 Euro.

Ebenfalls interessant sind die Seeresidenzen in Pörschach und Dellach. Letztere ver-

fügt über 16 Luxusapartements in sonniger Hanglage mit unverbaubarem Freiblick auf den Wörthersee – eigener Badestrand und Poolanlage inklusive. Alle Einheiten sind mit großzügigen Terrassen und Balkonen ausgestattet, die einen traumhaften Ausblick auf den Wörthersee gewähren.

Und wie sieht die Situation am südwestlich des Wörthersees gelegenen Faaker See aus? „Dort ist der Markt sehr eng“, meint

Seidl. Alle zwei bis drei Jahre komme dort eine Liegenschaft zum Verkauf. Dies hat sowohl mit der Kleinheit des Sees zu tun als auch mit der Tatsache, dass es sich hier um einen See mit großem Naturschutzgebiet-Anteil handelt. Auch die vielen Campingplätze beanspruchen einen nicht unerheblichen Teil des Seeufers. Preislich schaut es allerdings wesentlich besser aus als beim Wörthersee: Ein Apartment am Faaker See ist in etwa halb so teuer (rund 5.000 statt 10.000 Euro pro m²) als am Wörthersee. Für viele ist aber auch ein anderer Faktor für die Wahl des kleineren Sees entscheidend: „Er ist wesentlich ruhiger, da auf ihm maximal Elektroboote verkehren dürfen, während auf dem Wörthersee täglich viele Motorboote – 360 Lizenzen sind vergeben – ihre Runden ziehen.“

Am Millstätter See gibt es derzeit eher Objekte in der „zweiten Reihe“ oder zumindest mit Seeblick (rund 4.000 Euro pro m²). „In der ersten Reihe ist derzeit so gut wie nichts zu finden – weder alt noch neu“, so Seidl.

Die Situation am Ossiacher See hingegen sieht etwas besser aus: „Der ist im Kommen“, meint der Immobilienfachmann, weil noch genügend unbebaute Flächen vorhanden sind (rund 5.000 Euro pro m² für einen Erstbezug). Die Preise sind hoch und sie werden sich stetig nach oben entwickeln, lautet Seidls Prognose. Demnach kann eine See-

Kärnten

„Land des Wassers“: Diesen Namen haben Kärnten die vielen Seen (1.270) unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Charakters eingetragen. Sie alle zusammen verfügen über 60 km² Fläche, wovon die vier größten – Wörthersee, Millstätter See, Ossiacher See und Weißensee – rund 50 km² umfassen. Lediglich 200 der carinthischen Seen sind Badeseen – zum Teil mit Seebädern, Campingplätzen und Gastronomie. Geschätzt werden die Kärntner Seen insbesondere wegen der herrlichen Landschaft, von der sie umgeben sind: Um den Weißensee und den Pressegger See zeichnen die schroffen Ketten der Kalkalpen eindrucksvolle Panoramen. Den Millstätter See wiederum säumen die zahlreichen Kuppen der Nockberge und der türkisblaue Wörthersee – mit über 19 km² Wasserfläche der größte See Kärntens – ist in eine sanfte Hügellandschaft gebettet. Das vielfältige touristische Angebot (Baden, Segeln, Surfen, Boot fahren, Wasserski sowie ein reichhaltiges kulturelles Angebot) macht ihn zum beliebten Jetset-Treff und sein Nordufer trägt daher den Beinamen „Riviera Österreichs“.

Intensive Sonneneinstrahlung, geringe Durchflutung sowie Windarmut bewirken, dass das Wasser angenehme Badetemperaturen von Juni bis September aufweist – in Ufernähe kann es sogar vorkommen, dass sich das Wasser bis zu 28 Grad Celsius aufwärmt. Der tiefste und zugleich auch wasserreichste der Seen ist mit 141 Metern Tiefe der Millstätter See. Der 930 Meter hoch gelegene Weißensee am Fuße des Latschur (2.236 m) gilt mit einer Sichttiefe von bis zu zwölf Metern als einer der saubersten Alpenseen überhaupt. 630 der Kärntner Seen liegen über 1.000 Meter.

PUNTA SKALA

Ihr Apartment im Paradies!



PREMIUM LIVING
Real Estate by Falkensteiner



FALKENSTEINER RESIDENCES SENIA - IHR EIGENES APARTMENT DIREKT AM MEER.

Die Investition in Immobilien ist eine der attraktivsten Anlagemöglichkeiten. Die **Falkensteiner Residences Senia** in Punta Skala/Kroatien bieten jedoch noch viel mehr: Neben hervorragender Architektur, Top-Ausstattung und Zugang zu exklusiven 5* Hotelservices überzeugt auch die großzügige Infrastruktur im Punta Skala Resort.

Wir nennen das **PREMIUM LIVING** by Falkensteiner® - ein Servicekonzept mit dem Sie eine Vielzahl von Leistungen genießen, welche Sie sonst nur in einem Spitzenhotel erwarten können. Dieser Service macht Ihre Ferienimmobilie zu einer Investition in ein Maximum an Komfort, Lifestyle und Lebensqualität!

Apartments von 50-135m² inklusive Garage und Vollausstattung ab € 187.000,- zzgl. MwSt.

Für Informationen & Reservierungen: Falkensteiner Hotels & Residences, Columbusplatz 7-8, A-1100 Wien, Tel. +43 (0)1 605 40 78; sales@fmtg.com; www.punta-skala.com



FALKENSTEINER

*Hotels & Residences
Punta Skala*

LUXUS - VILLA IN WIEN - HIETZING zu verkaufen



Beste Lage direkt neben einem Park, 1.000 m² Grund, 300 m² Wohnfläche, 7 Zimmer, Swimmingpool, Baujahr 2000



Info – virtuelle Tour:

www.finanz4you.net • Tel.: +43 (0)676/511 70 80

PARKVILLEN ALTMÜNSTER



**Ihr Wohntraum
im Salzkammergut**



Ihr Investment mit Weitblick – sichern Sie sich jetzt Ihre Wohnung!

Ferienwohnung oder laufendes Einkommen mit Inflationsschutz

- Anlage fertig gestellt – **kurzfristig beziehbar**
- Miete, Mietkauf oder Kauf möglich
- **Einzigartige Aussicht** auf Traunsee und Traunstein
- Nur rund **150 Meter zum See**
- **Großer beheizter Swimming-Pool** (17 x 5,5 m)
- Besichtigungsmöglichkeit jeden **Freitag von 13 – 16 Uhr in der Musterwohnung**

www.consulting-company.at • Tel. +43 7242 9396-7770 • office@cc-i.at



Auch am Traunsee ist der Markt aufgrund der limitierten Uferlänge begrenzt.

Immobilie als wertsichere Kapitalanlage gesehen werden – mit kühlem Nass des Sees als tägliche Rendite.

Salzkammergutidylle

Und wie sieht die Nachfrage nach Immobilien im klimatisch nicht ganz so begünstigten Salzkammergut aus? „Das Begehrt ist ungebrochen groß“, bringt es Walter Mairinger, Immobilitätstreuhänder in der Region Attersee (Attersee Exklusiv Immobilien), auf den Punkt. Wobei hier das direkte Wohnen am Wasser gemeint sei und nicht die „zweite Reihe“. Ähnlich wie bei den Kärntner Seen gelte auch hier: Der Markt ist aufgrund der limitierten Uferlängen begrenzt. Am Attersee gebe es nicht mehr als rund fünf Liegenschaftswchsel pro Jahr. Leere Grundstücke, wo es möglich ist zu bauen, seien so gut wie keine vorhanden. Dies hänge mit den strengen Naturschutzaufgaben zusammen. Rund um den See säumt sich eine 500 Meter lange Seeuferschutzzone und alles, was im Nahebereich gebaut werden soll, werde bis ins Detail geprüft. Dies habe dazu geführt, dass der Bestand sehr gefragt sei, sagt Mairinger.

Preislich kann der Attersee beinahe mit dem Kärntner Favoriten Wörthersee mithalten (8.000 bis 10.000 Euro pro m²). Hier hat sich am Attersee – im Vergleich zu den anderen Salzkammergut Seen – am meisten bewegt: „Und da ist auch kein Ende in Sicht“, prognostiziert Mairinger.

Der Markt gebe aber bei weitem mehr her, als die Immobilienbörsen anzeigen, denn: „Die guten Immobilien sind im Netz kaum zu finden“, erklärt der Immobilienfachmann. Hochpreisige, exklusive Liegenschaften werden eher diskret gehandelt: „Landet eine Immobilie am Wasser bei mir, so kontaktiere ich zuerst einmal jene Personen, die sich für das betreffende Objekt interessieren könnten, bevor ich ein Inserat schalte.“

In der zweiten und dritten Reihe ist das Angebot naturgemäß wesentlich breiter. Wobei es zumindest derzeit auch dort schwierig sei, ein gutes Objekt zu ergattern. Das liege auch daran, dass viele Leute in unsicheren Zeiten ihre Immobilien lieber behalten.

Am Altausseer See sind die Preise in der

ersten Reihe ein wenig günstiger: „Wobei es nur eine Frage der Zeit ist, dass die nachziehen“, so Mairinger. Das Gleiche gelte für den Traunsee.

„Dieser See ist in gewisser Weise noch unentdeckt“, ergänzt Florian Kammerstätter, Geschäftsführer der Consulting Company Immobilien und Projektmanagement GmbH. Das Verhältnis von Preis und Leistung sei außerordentlich gut – demnach könne der Traunsee als eine Art Geheimtipp angesehen werden. Auch der – auf anderen Seen kaum mehr vorhandene freie Platz – ist dort durchaus noch vorhanden.

Weitere Besonderheiten – Gmunden ist keine Marktgemeinde, sondern eine wunderschöne Stadt, die auf der kulturellen Achse Richtung Bad Ischl liegt – werden diese Entwicklung durchaus noch beschleunigen, meint Kammerstätter, der mit den Parkvillen Altmünster sein erstes Wohnprojekt am Traunsee realisierte. In lockerer Bebauung entstehen hier neun viergeschossige Villen mit Wohnungen in beinahe jeder Größe – von der Garçonière bis hin zum großzügigen Penthouse mit

ATTERGAUER WOHNBAU GMBH
WWW.ATTERGAUER-WOHNBAU.AT

EXKLUSIVER WOHNPAK AM SEE

ATTERSEE AM ATTERSEE

- GARTEN-, TERRASSEN- UND PENTHOUSEWOHNUNGEN
- 2-, 3-, 4- UND 5-ZIMMERWOHNUNGEN VON 65 – 155 M²
- TIEFGARAGE UND LIFT
- OUTDOOR-POOL UND SAUNA
- WENIGER ALS 300 METER VOM SEE ENTFERNT
- IN UNMITTLBARER NÄHE VON SEGELCLUBS UND SEEBÄDERN
- 1 KM VOM 18-LOCH-GOLFPLATZ GCA ENTFERNT
- IDEALE INFRASTRUKTUR
- PERFEKTE SONNEN-, RUHE- UND GRÜNLAGE
- WUNDERSCHÖNER SEE- UND GEBIRGSBLICK
- PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER



SCHÖNLEITNER BAU GMBH
WWW.SCHOENLEITNER-BAU.AT

4880 St. Georgen, Thern 20, Tel: +43-7667-6409, Mail: office@attergauer-wohnbau.at



Schon ab
**€150.000,-
netto**

Gewohnte Werte.

frei finanzierte, provisionsfreie Wohnungen
mit großzügigen Terrassen und Eigengärten
sowie Tiefgaragenplätzen:
1220 Wien, Wagramer Str. 124

Tel. (01) 513 12 41 - 740 | www.bip-immobilien.at

BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING

PENTHOUSE und PRAXIS/BÜRO

Luxuswohnungen mit Parkblick Nähe Naschmarkt

**baudolino
immobilien**
Wir vermitteln Werte.



GRÜNGASSE 25, 1050 WIEN

- Eigentumswohnungen mit Terrasse
- Büro/Praxis im EG - barrierefrei
- Vorsorgewohnungen
- Garagenplätze zu kaufen
- Erstbezug!
- Direkt am Willy-Frank Park
- Nähe Naschmarkt und Mariahilfer Straße
- Ruhig, hell und grün
- Hochwertige Ausstattung
- U4-Stationen Pilgramgasse

FERTIGSTELLUNG ENDE 2012

Nähere Informationen unter:
01-3 616161-14 | office@baudolino.at

VIDEO unter www.g25.at



Das Verhältnis von Preis und Leistung stimmt bei den meisten Angeboten (im Bild: Grundlsee).

üppiger Dachterrasse. Wer lieber in einem Haus, einer alten Villa oder einem Bauernhof leben möchte, der wird auch in diesem Segment durchaus fündig. Bei der Recherche nach exklusiven Immobilien am Traunsee im Internet stößt der Suchende zum Beispiel auf ein Chalet am Wasser in Altmünster – Kaufpreis 2,900.000 Euro. Für nähere Informationen sollte der Interessierte eine unverbindliche Anfrage schicken – Diskretion ist hier offenbar erwünscht (immobilien.net).

Aber nicht alle Immobilien dieser Liga scheinen diskret behandelt zu werden: So findet der Suchende beispielsweise genaueste Angaben zu einem wunderschönen, restaurierten Bauernhof (immowelt.at) – ebenfalls am Traunsee gelegen: Der 1850 erbaute Gutshof ist für 990.000 Euro zu haben. Dieser auf den ersten Blick horrend hoch anmutende Kaufpreis scheint bei näherem Hinsehen jedoch mehr als gerechtfertigt zu sein, denn geboten wird

vieles: Der großteils authentisch erhaltene Hof liegt mitten im Grünen und besticht durch seinen romantischen Innenhof, welcher der Liegenschaft einen besonderen Charme verleiht. Auch innen scheint der restaurierte Bauernhof mit einigem aufzuwarten: Die Raumaufteilung im Haupthaus besteht aus fünf Zimmern, zwei Bädern, zwei Küchen, großem Balkon und einer Gartenterrasse. Das Grundstück mit ca. 2.500 m² verfügt über eine großzügige Zufahrt, einen schön angelegten Garten mit zum Teil altem Baumbestand sowie einen kleinen Bach als natürlichen Grenzverlauf. Zusätzlich zur modernen Ölzentralheizung spenden zwei große Kachelöfen optimale und gemütliche Wärme.

Wer hier einzieht, der versteht mit Sicherheit die von den Römern geprägte Bezeichnung für den Traunsee – „lacus felix“, zu Deutsch glücklicher See. **ct** ■

Salzkammergut

Die Region zwischen Dachsteinmassiv, Totem Gebirge und Höllengebirge in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg und Steiermark beherbergt mehr als 70 Seen unterschiedlicher Größe. Jeder von ihnen hat seine Eigenheit und allesamt haben sie Badequalität. Neben dem Irsee – einem Mooree mit bis zu 27 Grad Celsius – gilt der Mondsee mit 26 Grad Wassertemperatur als wärmster See der Region. Der benachbarte Attersee wiederum ist mit 46 km² Wasserfläche der größte der Salzkammergutseen und wird von Seglern vor allem wegen des günstigen „Rosenwindes“ sehr geschätzt.

Mit bis zu 191 Metern Wassertiefe ist der Traunsee dafür der tiefste aller Salzkammergutseen. Nicht minder imposant beeindruckt die Szenerie rund um den Grundlsee am Fuße des Toten Gebirges. Von seinem Ostufer ist der Toplitzsee – in dem die Nationalsozialisten Ende des Zweiten Weltkriegs Tonnen von Gold versenkt haben sollen – in nur 15 Minuten erreichbar.

Der Wolfgangsee wiederum besticht durch seine außergewöhnliche Wasserqualität: Deshalb wurde er von der Europäischen Union zu einem Referenzgewässer ernannt. Unter anderem ist hier der Perlfisch heimisch, der nur in sehr sauberen Gewässern vorkommt. Der See gilt wegen seines meist ganzjährig sehr klaren Wassers auch als vorzügliches Tauchgebiet. Taucher finden bei der Franzosenschanze eine bizarre Unterwasserlandschaft mit versunkenen Bäumen vor.

Zu den geschichtsträchtigsten Gewässern der Region gehört der Hallstätter See. An seinen Ufern siedelten nachweislich schon vor über 4.000 Jahren die Kelten. Der Reiz der Landschaft sowie ihre kultur- und industriehistorische Bedeutung haben die UNESCO 1997 dazu bewogen, die Region Hallstatt-Dachstein-Salzkammergut zum Weltkulturerbe zu erklären.

Impressum. ÄrzteEXKLUSIV ist eine Verlagsbeilage in den Landesärztekammer-Medien • **Herausgeber:** KFR Axel C. Moser • **Verlags- und Verkaufsleitung:** Mag. Manfred Kommar • **Chefredaktion:** Mag. Renate Haiden (rh) • **Artredaktion:** andrej.cc – Jutta Andrej • **Redaktion:** Mag. Christiane Mähr (cm), Mag. Carola Trimmel (ct), Mag. Birgit Weigl (bw), Mag. Volkmar Weigl (vw) • **Lektorat:** Mag. Birgit Weigl, Mag. Barbara Wrathall-Pohl • **Coverfoto:** Bildagentur Waldhäusl • **Hersteller:** NÖ Pressehaus, 3100 St. Pölten • **Verlagspostamt:** 2371 Hinterbrühl, P.b.b. • **Eigentümer, Medieninhaber, Produktion:** ÄrzteVerlag GmbH (FN 73635M) • **Redaktions-, Herausgeber- und Verwaltungsadresse:** 1010 Wien, Stoß im Himmel 1, Tel: 01/961 1000-0, Fax DW 20, office@aerzteverlag.at • **Jahresabo:** E 25,- • **Einzelpreis:** E 3,- • Bei Seiten, die mit „Promotion“ gekennzeichnet sind, handelt es sich um entgeltliche Einschaltungen gemäß §26 Mediengesetz. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach §44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten.




JETZT VORMERKEN!

(01) 972 73 20
wvg.at

**WOHNEN MIT STIL
IM 13. BEZIRK
Gallgasse 40 - 44**

- Ca. 50 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 2 - 5 Zimmer mit Balkon, Terrasse oder Garten
- Vergabestart voraussichtlich Frühling 2012
- Baubeginn voraussichtlich Herbst 2012

**Privatverkauf –
keine Makler, keine Provision**

**Wunderschöner
Baugrund Nähe
Maurer Hauptplatz
(1230 Wien)**

**550 q² ebener Grund, absolute S/O
Ruhelage, bis zu 400 m² erzielbare
Netto-Wohnnutzfläche & Keller &
Garage. VK Euro 429.350,-**

**Weitere Infos:
06991/4000 690/ Hr. Moser**




**SEELEben
FAAKERSEE**

**Wohnen
am Strand**



SEEwohnungen am Faakersee
Investment mit
Wertsteigerung

Infos: www.seeleben.at
SEELEben

Beratung & Verkauf: ATV-Immobilien GmbH
Waldhoferweg 2, A-9521 Treffen/Villach

Mag. Alexander Tischler
Tel. 0676/6074134, Fax: 04248/3002-2
Mail: office@atv-immobilien.at
www.seeleben.at

DAS HAB ICH MIR VERDIENT