



Nur wenige Minuten vom Nordufer des Wörthersees entfernt liegt diese Architektenvilla. Das uneinsehbare Grundstück bietet höchste Privatsphäre und einen atemberaubenden Blick auf den Wörthersee sowie auf die Karawanken. Kostenpunkt: 1,98 Millionen Euro.

Haus zum Träumen

Ein Haus am See, am Golfplatz oder einsam im Wald. Eine Villa mit Pool oder doch das exklusive Penthouse mit Terrasse und Blick auf den Stephansdom. Nicht immer lassen sich die Wünsche auch realisieren – Träumen aber ist erlaubt.

► Für viele – vor allem Stadtmenschen – ist ein Bootshaus oder Häuschen am See das Maß aller Dinge. Doch neben entsprechend Kapital braucht man auch eine gehörige Portion an Geduld und Durchhaltevermögen: Die Objekte sind an allen Seen Österreichs rar. Nur sehr wenige kommen neu auf den Markt und so klettern die Preise für die wirklich exklusiven Plätze in der ersten Reihe Jahr für Jahr munter in die Höhe. Wer sich für ein Haus oder eine Wohnung am See entscheidet, kann aber nach wie vor sicher sein, dass diese Immobilie im Wert eher steigen wird oder zumindest nie an Wert verliert. Wer von einem Grund-

stück direkt am See träumt, muss dafür 2.000 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter investieren. Wohnungen mit direktem Seezugang werden um 6.000 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter verkauft und Immobilien mit Seeblick ab 3.500 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Das obere Ende dieser Preisspanne wird vor allem in sehr guten Lagen am Wörthersee und im Salzkammergut erreicht.

Rare Schönheiten

„Seegrundstücke sind kaum zu bekommen“, weiß Günther Seidl von Seidl Immobilien in Velden am Wörthersee zu berich-

ten. „Sobald sie am Markt sind, sind sie auch schon wieder weg.“ Größere Grundstücke sind leichter zu bekommen, dafür muss man aber auch tiefer in die Tasche greifen. „Für ein 4.000 bis 5.000 Quadratmeter großes Seegrundstück müssen Sie mit 7 bis 8 Millionen Euro rechnen“, so Seidl. Am stärksten nachgefragt würden Objekte zwischen 800 und 1.000 Quadratmeter. „Die kommen dann auf 1,5 bis 2 bzw. 2 bis 3 Millionen Euro – je nach Lage und Länge des direkten Seezuganges. Nord- oder Südufer machen da schon einmal 30 Prozent Unterschied im Kaufpreis aus.“ Doch Geduld: Mitunter kann es Jahre dauern, bis man



seine Traumimmobilie gefunden hat. Aktuell im Angebot: Eine Architekturvilla am Wörthersee-Nordufer. „Inmitten der Natur und doch nur wenige Minuten von Velden entfernt“, wie Seidl betont. Auf dem uneinsehbaren Grundstück genießt man höchste Privatsphäre und einen atemberaubenden Blick auf den Wörthersee sowie auf die Bergwelt der Karawanken. Das Ufer des Wörthersees ist ca. 1,5 km entfernt, das Zentrum von Velden (Casino) etwa 4,5 km. Kostenpunkt: 1,98 Millionen Euro. Wohnnutzfläche 570 Quadratmeter, 2.136 Quadratmeter Grund. Wer seine Traumimmobilie ein wenig günstiger haben will, dem kann Seidl eine Eigentumswohnung direkt am Wörthersee anbieten. Diese befindet sich im Erdgeschoß einer modernen Wohnanlage in sonniger Südlage, nur durch die Seeuferstraße vom Wörthersee getrennt. Von der Wohnung, der Süd-West-Terrasse oder dem gepflegten Eigengarten aus genießt man einen eindrucksvollen Blick auf den Wörthersee. „Ein großzügiger, öffentlicher Seezugang liegt nur wenige Schritte entfernt und bietet dem Käufer Badevergnügen rund um die Uhr“, so Seidl. Für 97 Quadratmeter Wohnnutzfläche zuzüglich ca. 60 Quadratmeter Terrasse und ca. 240 Quadratmeter Garten werden 385.000 Euro fällig.

Seeigentümer naschen mit

Wer zu den Glücklichen gehört, genügend Kleingeld zu besitzen und tatsächlich ein geeignetes Angebot findet, muss aber noch mit weiteren Kosten rechnen. Denn die Eigentümer der Seen wollen auch beim Kuchen mitnaschen. So sind zum Bei-

spiel am Wörthersee für Stege 15 Euro pro Quadratmeter, für Bojen 500 Euro und für Bootshäuser rund 3.000 Euro pro Quadratmeter zu berappen.

Beim Kaufen oder Mieten seines Traumobjektes am See ist es sehr wichtig, die Widmung der Liegenschaft zu prüfen. Denn nur weil eine große Summe für ein Häuschen oder Grundstück am See zu bezahlen ist, bedeutet dies nicht, dass man das vorhandene Bootshaus umbauen bzw. überhaupt bauen darf. Zugleich muss man beim Bau den Naturschutz und die Seeufer-Schutzzone berücksichtigen, die das Vorhaben stark beeinflussen können.

Auch an der Alten Donau haben sich die Preise in Richtung Wörthersee bewegt. Wohnen am Wasser, entlang der Alten und Neuen Donau, hatte natürlich schon immer seinen Charme. Nach dem Krieg haben sich dort die Ärmsten auf Glasscherbengründen mit wenig Geld etwas aufgebaut. Die Stadt hat diese wilden Besiedelungen damals geduldet. Heute sind diese Flächen am Wasser Diamanten und heiß begehrt. In den letzten Jahren wurden diese Diamanten noch einmal ordentlich aufgewertet, indem die Widmungskategorie ganzjähriges Wohnen ermöglicht und das hat die Preise weiter nach oben gedrückt. Früher abschätzig „Riviera für Arme“ genannt, entwickelt sich die Lage immer mehr zu einer Nobeladresse. Die heimischen Bauträger Glorit und Haring Group scheinen sich das Gebiet rund um die Alte Donau akribisch aufgeteilt zu haben. Neben Massivhäusern

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoß einer modernen Wohnanlage in sonniger Südlage und ist nur durch die Seeuferstraße vom Wörthersee getrennt. Ein großzügiger, öffentlicher Seezugang liegt wenige Schritte entfernt und bietet dem Käufer Badevergnügen rund um die Uhr. Kostenpunkt: 385.000 Euro.



Der Kaufpreis für diese durch ihre Architektur bestechende Villa am Ortsrand von Sulz liegt bei 1,4 Millionen Euro. Im Wohngeschoß befindet sich der Wohnsalon mit einer Raumhöhe von beeindruckenden sechs Metern mit offenem Kamin und direktem Ausgang auf die Südterrasse. Eine Gartenterrasse und ein Bioschwimmteich sind der Villa vorgelagert.

entstehen Fertigteilhäuser, die zusehends die großzügigen Grünflächen mit kleineren Lauben verdrängen. Freie Grundstücke sind nicht zu bekommen.

Billiger weg kommt man, wenn man in Kärnten seine Traumimmobilie abseits der Seen in den Bergen sucht. Da sind noch so manche Schnäppchen zu finden – so etwa rund drei Kilometer südlich von Miklauzhof, in der Gemeinde Sittersdorf mit rund 2.000 Einwohnern, 20 Autominuten von der Bezirkshauptstadt Völkermarkt entfernt. Das Grundstück erstreckt sich nach Nordosten und besteht größtenteils aus landwirtschaftlichen Flächen bzw. Wald. Durch die umfangreiche Sanierung Mitte der Neunziger Jahre befindet sich das Haus in einem guten Erhaltungszustand, betont Mag. Paul Perkonig, Realitäten Perkonig Immobilientreuhand OG. Das 2007 neu errichtete 380 Quadratmeter große Haus verfügt im ersten Obergeschoß über einen Indoorpool und einen kleinen Wellnessbereich mit Wintergarten und Terrasse.



590.000 Euro kostet dieser 200 Jahre alte Dreiseithof. Holz-Alu-Passivhausfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung, Vollwärmeschutz, neues Dach, neue Pellets-Brennwertheizung: Auf jedes Detail wurde geachtet. Dank der installierten Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von 5,70 kWp ist der Bauernhof energieautark.

Durch zwei separate Wohneinheiten kann das Haus bei Bedarf auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Als zusätzlicher Gästebereich steht ein Wohn-/Schlafraum mit eigenem Badezimmer im Erdgeschoß zur Verfügung. Entlang der Westseite des rund 41.500 Quadratmeter großen Grundstücks fließt die Vellach, die auch als „Perle der Karawanken“ bezeichnet wird. Der aktuelle Kaufpreis beträgt 398.000 Euro. „Grundsätzlich sind Landsitze und Villen nach wie vor gefragt, allerdings eher in zentraler gelegenen Regionen, das heißt in und um Klagenfurt oder Villach inklusive einem Radius von zehn Kilometern“, erklärt Perkonig. „In diesen Lagen sind die Preise auch deutlich höher.“ Gravierende Preisänderungen habe es in den vergangenen Jahren für derartige Objekte nicht gegeben.

Für Aussteiger mit Stil

Oder wie wäre es mit einem exklusiven Bauernhof? Wer hat nicht schon einmal davon geträumt, auszusteigen und womöglich auf einem Bauernhof als Selbstversorger zu leben? Na ja, vielleicht nicht gleich – aber dann im wohlverdienten Ruhestand. Diesen Traum könnte man sich durch den Ankauf eines topsanierten Dreiseithofes in der Nähe von St. Pölten erfüllen. Der zum Verkauf stehende Dreiseithof ist rund 200 Jahre alt. Der Großteil der Wohnräumlichkeiten wurde 1995 neu errichtet. „2010 erfolgte eine Generalsanierung mit baubiologisch einwandfreien Materialien auf

dem neuesten Stand der Technik“, so Wolfgang Glaser, Wertimmobilien Consulting KG. „Holz-Alu-Passivhausfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung, Vollwärmeschutz, neues Dach, neue Pellets-Brennwertheizung. Auf jedes Detail wurde geachtet.“ Die installierte PV-Anlage mit einer Leistung von 5,70 kWp ist als Überschuss-Einspeiseanlage konzipiert. „Damit ist der Bauernhof energieautark. Wer aber (noch) keinen Stromer besitzt, der kann mit dem Haus auch ein E-Fahrzeug erwerben. „Den Renault Fluence Z.E., Baujahr 2012, mit einer Laufleistung von 24.000 Kilometern gibt's um 14.900 dazu“, so Glaser. Doch damit nicht genug: „Auf über 12.000 Quadratmeter Fläche wachsen Obstbäume und Biogemüse, das im hauseigenen Gewölbekeller eingelagert werden kann.“ Im Abstand von rund 600 Meter zur Liegenschaft liegt ein wasserrechtlich bewilligter Fischteich (mehrjähriger Besatz mit Karpfen, Schleien und Rotfedern) mit einer Wasserfläche von rund 800 Quadratmeter. Die Grundstücksfläche beträgt 1.464 Quadratmeter und ist zur Gänze eingezäunt. Der Kaufpreis des mit dem Solarpreis 2012 (Eurosolar-Austria) und dem Energieeffizienzpreis 2102 Helios (WKO) ausgezeichneten Objektes (Wohnfläche 160 Quadratmeter, Nutzfläche 350 Quadratmeter, Grundfläche 14.130 Quadratmeter, Rohdachboden 120 Quadratmeter) kommt auf 590.000 Euro. Doch warum kommt so ein Juwel zum Verkauf? „Die Eigentümer sind wahre Pioniere. Sie

haben Spaß am Renovieren. Erst vor Kurzem haben sie ein Objekt in Krems fertiggestellt und wohnen jetzt dort. Ich bin sicher, sie suchen bereits ein neues Objekt. Vielleicht kommt das in Krems dann auch einmal auf den Markt.“ Wir dürfen gespannt sein.

Gar nicht von gestern

Doch nicht überall ist der Erwerb alter Bauernhäuser so ohne weiteres möglich. In Salzburg ist der Erwerb von Bauernhäusern, die zum Zeitpunkt des Verkaufs landwirtschaftlich betrieben werden, nicht uneingeschränkt möglich. „Derartige Liegenschaften können ausschließlich von Landwirten oder von Personen erworben werden, die willens und in der Lage sind, den Hof auch weiterhin zu bewirtschaften“, erklärt Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Finest Homes Immobilien in Salzburg. „Bauernhäuser, die nicht unter die Vorschriften des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs fallen, sind absolute Raritäten und daher sehr begehrt.“ So kommt das Bauernhaus Musenkuss bei Lamprechtshausen (20 Autominuten von der Festspielstadt Salzburg entfernt) mit einer Wohnnutzfläche von 288 Quadratmeter auf 750.000 Euro. Dieses Bauernhaus hat bereits dem berühmten Dirigenten und Violinisten Sandor Vegh als Ort der Inspiration gedient. Die geschichtsträchtige Liegenschaft wurde mit viel Liebe zum Detail restauriert: Alte Holztramdecken, urige Steinböden, Kachelöfen und Kamine erinnern an vergangene Tage.

Ganz und gar nicht von gestern ist das Premium-Penthouse am Fuße des Gaisbergs über dem Nobel-Stadtteil Aigen. Das elegante Aigen zählt zur unbestrittenen Bestlage Salzburgs. Mit einem eigenen Lift gelangt man in die loftartige Living-Area mit Raumhöhen bis zu 3,3 Metern und bodentiefen Verglasungen, die das Innen mit dem exquisiten Sonnendeck harmonisch zu einer Einheit verschmelzen lassen. Viel Platz für Rückzug und Individualität bieten die beiden luxuriösen Master-Bedrooms mit Wellnessbädern. Die XL-Rooftop-Terrasse mit Infinity Pool und Jacuzzi offenbart einen fantastischen Blick hinüber zur Feste Salzburg. Dieser Luxus hat aber seinen stolzen Preis. Der Kaufpreis für dieses 279 Quadratmeter große Penthouse liegt



20 Autominuten von Völkermarkt entfernt liegt dieser 380 Quadratmeter große Landsitz mit Indoorpool. Entlang der Westseite des rund 41.500 Quadratmeter großen Grundstücks fließt die Vellach. Der aktuelle Kaufpreis beträgt 398.000 Euro.

bei 3.490.000 Euro. Aber träumen wird man noch dürfen.

Speckgürtel erreicht Stadtpreise

„Villen im Speckgürtel werden noch immer stark nachgefragt“, sagt Immobilienprofi Peter Marschall, Marschall Immobilien GmbH. „Die Preise sind dementsprechend hoch. Je näher zu Wien oder den ausgezeichneten Mikrolagen, desto teurer wird es.“ Schaut man sich aber ein wenig abseits der Mainstream-Top-Lagen wie Mödling, Baden, Klosterneuburg um, findet man attraktive Angebote. So zum Beispiel eine durch moderne Architektur bestechende Villa in absolut ruhiger und schöner Lage am Ortsrand von Sulz. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und einen Galeriebereich mit zwei Räumen. Im Wohngeschoß befindet sich der Wohnsalon mit einer Raumhöhe von beeindruckenden sechs Metern mit offenem Kamin und direktem Ausgang auf die Südterrasse. Über eine Designertreppe gelangt man in das Gartengeschoß, in dem sich drei Schlafzimmer, ein Schrankraum, das Bad mit Sauna (inklusive Infrarotkabine) befinden. Eine Gartenterrasse und ein Bio-Schwimmteich sind der Villa vorgelagert. Die energieeffiziente Technik und die luxuriöse Vollausstattung – automatische Gartenbewässerung, Fotovoltaikanlage, Staubsaugeranlage, Klimatisierung, Alarmanlage, Beschattungsanlage, Wasseraufbereitung usw. – entsprechen den modernsten Standards. „Diese Villa ist für 1,4 Millionen Euro zu haben. Wäre sie in Mödling, müsste man gut 2 Millionen Euro rechnen.“ Beim Preis entscheidet die (Mikro-) Lage. „Da ist es egal, ob Wohnung, Einfamilienhaus oder eben Villa. Passt die Lage, passt der Preis.“ Ein Pool mache da nicht den wesentlichen Unterschied aus. In den 70er- und 80er-Jahren wollte jeder einen Pool, bis viele dann erkannten, dass ein Pool auch viel Pflege braucht. „Bei Villen spielt ein fehlender Pool keine Rolle. Wenn wir von echten Villen reden, ist Platz im Garten nicht das Problem. Dann baut man sich halt einen dazu.“ **mn ■**

Preise, von denen Käufer und Verkäufer träumen

Der teuerste von Engel & Völkers registrierte Verkauf einer Wohnimmobilie ist ein Penthaus am Hyde Park in **London** mit einem Preis von mehr als 150.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Schlussendlich legte der Käufer 162 Millionen Euro auf Tisch.

Erneut ganz vorn und auf Platz zwei im aktuellen Ranking liegt **Monaco**. Hier wurden für Wohnimmobilien in der Avenue d'Ostende mit Blick auf den Yachthafen Preise von bis zu 100.000 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Auf Platz drei rangiert **Sardinien**, wo sich in den teuersten Lagen wie der Romazzino Bucht aufgrund des großen Angebotsengpasses im vergangenen Jahr keine Transaktionen ergeben haben. In sehr wenigen Einzelfällen wurden in unmittelbarer Nähe, in der Bucht Cala di Volpe, Preise von bis zu 95.000 Euro pro Quadratmeter erfasst. In den besten Wohnlagen auf der Halbinsel Saint-Jean-Cap-Ferrat (75.000/Quadratmeter) und an der berühmten Croisette in Cannes (70.000/Quadratmeter) sind die Werte in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Die **Französische Riviera** liegt mit diesen Preisen auf Rang vier im Europa-Ranking. Der Skiort **St. Moritz** liegt im europaweiten Vergleich auf Position fünf und führt unverändert die Rangliste innerhalb der Schweiz an. **Paris** rangiert im Europa-Ranking auf Platz sieben. Besonders begehrt sind Wohnungen in der Avenue Montaigne mit Spitzenpreisen von bis zu 40.000 Euro pro Quadratmeter.

Die teuersten Adressen Deutschlands befinden sich unverändert auf der Nordseeinsel **Sylt**. Straßen wie der Hobokenweg in der begehrten Wattlage von Kampen erreichen mit Preisen von bis zu 35.000 Euro pro Quadratmeter Platz acht in der Rangliste.

Ebenfalls hohe Preise verzeichnet **Wien** auf Platz neun. Die teuersten Wohneinheiten liegen in der Tuchlauben direkt im Zentrum im 1. Bezirk, wo 2013 in der Spitze bis zu 30.000 Euro pro Quadratmeter für sehr exklusive Penthäuser bezahlt wurden.

Auf Platz zehn und erstmals im Ranking vertreten ist **Moskau** mit seiner besten Wohnlage Kropotkinskaya. Der Bezirk liegt im Zentrum unweit des Kreml und am Fluss Moskau. In den besten Straßen Ostozhenka und Prechistenka, die als goldene Meile gelten, wurden 2013 Quadratmeterpreise von umgerechnet bis zu 28.000 Euro erzielt.