

# Kärnten: Was Wasserratten und Wintersportler wollen

**Sommerfrische-Domizile.** Kärntens Luxusimmobilien liegen meistens am Ufer. Aber nicht nur am Szenesee der Wiener.

VON MADELEINE NAPETSCHNIG

Jede Gegend hat ihre preisliche Schallgrenze: In Wien liegt sie derzeit bei 27.600 Euro für den Quadratmeter Wohnraum. In Kärnten haben Luxusimmobilien das 10.000-Euro-Limit überschritten. So sicherten sich Käufer etwa Residenzen von Schloss Velden. Und in Pritschitz waren die meisten „Seeresidenzen“ schnell vergeben, ohne dass die Summen für die Interessenten ein Thema waren. Das exklusive

mehr als der Wiener, Hauptklientel des Kärntner Szenewassers, im Durchschnitt gewohnt ist. „Die Preise werden sich sicher noch nach oben entwickeln. Vielleicht nicht mehr ganz so steil“, meint Immobilienreihändler Günther Seidl. Freier Baugrund am Ufer lässt sich ja nicht unendlich reproduzieren, wenngleich sich mit sanierungsbedürftigen Tourismusbetrieben oder alten gebrauchten Häusern immer wieder einmal Gebäuderessourcen auftun, die für neue Developments und gemischte Nutzungen auf den Markt kommen. Wie dies zum Beispiel auch in Pörschach geschehen soll: Geplant ist, anstelle des Hotel- und Restaurantkomplexes Prüller einen Neubau zu errichten, der sowohl Hotelzimmer als auch Residenzen mit zwei Penthäusern beherbergt.

Das „Prüller am See“ wird sich dann in eine Reihe von Wörthersee-typischen Neubauprojekten stellen, wie sie in den letzten Jahren das Gesicht der Uferzone – meist am Südufer oder in der Veldener Bucht – deutlich verändert haben: Kuben mit großen Glasflächen, breiten Balkonbändern und großem Terrassenanteil von differierender architektonischer Qualität. Die exklusiveren verfügen über einen eigenen Strandabschnitt, manche sind durch einen Weg getrennt, aber durch Unter-, Überführung oder Lift verbunden. Wohnungen in solchen Objekten kommen immer wieder auf den Markt – aktuell zwei Penthäuser in Velden mit 1,3 und 1,6 Millionen Euro. Auch einige Grundstücke sind noch zu haben, etwa in Reifnitz.



neue Objekt von „L 1 Immobilien“ in der Walterskirchner Bucht liegt schließlich in einer der idyllischsten und am wenigsten verbauten Zonen des Wörthersees.

An der Resistenz der Interessenten gegenüber Preissteigerungen am prominentesten Kärntner Gewässer dürfte sich auch in Zukunft nichts ändern: Mit Grundstückspreisen von bis zu 3000 Euro ist zu rechnen – gegenüber einem Zehntel in der zweiten, dritten Reihe inklusive Seeblick. Für eine Wohnung am Wasser muss man schon an die 6000 Euro/m<sup>2</sup> auf den Tisch legen, auch



Wörthersee, Südufer: das Areal des Auenhof Resorts, wo zwei Wohnungen warten.

[Seidl Immobilien]

Der Interessent an einer stattlichen Seeliegenschaft hingegen kann nur warten, bis eine Rarität die Bühne betritt. „Manche Kunden suchen schon einmal fünf Jahre“, sagt Seidl, bis wirklich die richtige Seeliegenschaft mit Bootshaus (im Glücksfall mit der raren Motorbootlizenz) daherkommt. Auf diesem millionenschweren Sektor warten in Krumpendorf, Pörschach und Velden seltene Objekte. Besitzwechsel in dieser Liga gehen meist still und heimlich über die Bühne, erzählt Seidl. Die Liegenschaft landet oft gar nicht beim Makler, und wenn, dann ist dieser zu absoluter Diskretion verpflichtet. „Mitunter wird man gebeten, die Immobilie keinem Kärntner anzubieten, weil man fürchtet, es könnte sich herumersprechen“, sagt Alexander Hein von Engel & Völkers. Spricht sich der geplante Verkauf einer besonderen Immobilie zu öffentlich herum, tut man ihr nicht zwingend Gutes, meinen die Experten. Denn sollte sich für den hohen Preis nicht gleich ein Käufer finden und das auffällige Objekt länger auf dem Markt kursieren, bleibt dieses

Image haften, selbst wenn die Preislatt schon etwas tiefer gelegt ist. Solche historische Sommerfrischevillen und Traditionsgrundstücke würden speziell eine sehr liquide internationale Klientel ansprechen. Eine bessere Fluganbindung von Klagenfurt würde das Interesse an solchen Immobilien sicher steigern, meint Seidl.

### Idealfall: Mit Motorbootlizenz

Auch Hein lässt wenig über seine attraktivste Seeliegenschaft durchblicken. „Es handelt sich wirklich um eine Rarität, ein nicht sehr großes Objekt, aber eines, das in dieser Form heute wohl nicht mehr gebaut werden könnte.“ Komplette Sanierung sei das Objekt mit Bootshaus und Motorboot, an die drei Millionen kostet es. Auch nicht näher präzisieren will er den Standort der historischen Objekte im Kärntner Immobilienportfolio von Engel & Völkers. Zum einen handelt es sich um ein Schloss, das mitten in einem kunstvoll gestalteten Garten steht und zu dem 19.000 Quadratmeter Grund

## SEE-RESIDENZEN

Dellach am Wörthersee

**Exklusive See-Appartements (54m<sup>2</sup> bis 112m<sup>2</sup>) zu kaufen.**  
Privater Badestrand und Poolanlage inklusive.

Ob beim Entspannen am eigenen Badestrand oder beim Golfen im angrenzenden „Golfclub Dellach“ – hier genießen Sie Urlaubsambiente in den eigenen vier Wänden mit traumhaftem Blick auf den Wörthersee.  
Bezugsfertig ab Juni 2013!  
Sichern Sie sich Ihre Seeimmobilie!

Verkauf  
0463/ 21 81 81  
[www.madile.at](http://www.madile.at)

## 3400 Klosterneuburg *Luxusvilla*

**... mit Aus- und Weitblick**

Die Villa wurde 2006 von einem namhaften Architekten mit dem Anspruch geplant, einen fließenden Übergang zwischen den Wohnbereichen und den vorgelagerten Terrassen und Freiflächen zu schaffen. Die Bauweise: modern und höchsten Anforderungen für gehobenes Wohnen und Qualität entsprechend. Der Ausblick: grandios und unverbaubar. Der Garten: trägt die Handschrift von Lederleitner. Die Lage: in den Weinbergen von Klosterneuburg/Sachsenviertel.

<b>Nutzfläche</b>	ca. 400 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen</b>	ca. 122 m <sup>2</sup>
<b>Schlafzimmer</b>	4-5
<b>Bäder</b>	2
<b>Baujahr</b>	2006/Zustand erstklassig
<b>Kaufpreis</b>	€ 2.490.000.-
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. USt.

**OTTO IMMOBILIEN WOHNEN**  
Maria Theresia Zieger, +43 1 512 77 77 323  
[m.zieger@otto.at](mailto:m.zieger@otto.at), [www.otto.at](http://www.otto.at)

## Grandioser Blick über den schönsten See Österreichs

### Terrassenwohnungen in verschiedenen Größen

Baubeginn: Herbst 2012  
Fertigstellung: Frühsommer 2013

- in einer kleinen, feinen Anlage
- mit Hotelservice und Privatstrand
- im Herzen von Pörschach
- direkt am Wörthersee

Information und Verkauf: Monika Havekost  
Hauptstraße 192/1, 9220 Pörschach am Wörthersee  
[office@prueller.at](mailto:office@prueller.at) | 0043 (0) 664 100 5303

## GANZ UND GAR *graz*

Wohnen über den Dächern – und unter dem Dach.

**Freiheitsplatz 1.** Kulturgenuss und urbanes Lebensgefühl beginnen unmittelbar vor der Haustür. Erleben Sie inmitten der Grazer Dächerlandschaft exklusives Flair vom Feinsten, mit Blick zu Dom und Uhrturm.

**4 exklusive Wohneinheiten, 1 unvergleichlicher Ort.**

WEGRAZ

T 0316 / 38 49 09-00  
[www.wegraz.at](http://www.wegraz.at)



Millstätter See, Nordufer: die „Seeterrassen“ mitten in Millstatt, aber mit Zugang zu Kärntens erstem Badehaus.

gehören. Franz Ferdinand nutzte es zu Jagdausflügen, die letzten Besitzer sanierten es von Grund auf und gestalteten es mit modernen Kunstwerken. „Allein die Ausstattung macht schon 1,5 Millionen aus.“ Kostpunkt insgesamt: 5,2 Millionen Euro.

In Oberkärnten steht derzeit eine Burg zum Verkauf, die eigentlich gastronomisch genutzt wird, aber für private Zwecke adaptierbar ist. Engel & Völkers, ursprünglich auf den Wörthersee konzentriert, streckt seine Fühler weiter in Kärnten aus, zumal es wachsende Nachfrage in Oberkärnten vonseiten Holländern, Belgiern und Skandinavien gebe. Und es ist ein zweiter See auf dem Radar von Freunden exklusiver Seeliegenschaften vorgerückt: Am Millstätter See blicken die Bewohner eines dicht verbauten Nordufers auf ein völlig naturbelassenes unverbautes Südufer. Lauter Berggipfel umgeben das tiefste Kärntner Gewässer. Zuletzt zogen in Dellach die „Sonnenwohnungen“ (Soravia Group) die Blicke auf sich. „Project A.01 architects“ legten diesen Bau auf einer

Anhöhe in markanten weißen Terrassen an. Jetzt geht das Projekt in die zweite Bauphase mit weiteren sieben Wohnungen zwischen 63 und 109 Quadratmetern – unten befindet sich der Seezugang.

**Kombination mit Badehaus**

Auch ein zweites Projekt (von CPSI) trägt die Handschrift von Architekt Andreas Schmitzer: „Es weist ein urbanes Konzept auf“, erklärt er die besondere Situation, auf der einen Seite mitten in Millstatt zu liegen, auf der anderen eine Gartensituation zu haben. Wichtig war Schmitzer auch hier, die Faktoren „Stimmung“ und „Bezug zum Wasser“ zu reflektieren, um die Sache innovativ zu lösen, da das Objekt gar nicht direkt am Ufer liegt: Mit der Wohnung erwerben die Eigentümer auch den Zugang zum neuen „Ersten Kärntner Badehaus“. Dieses bis Oktober fertiggestellte Objekt (Architekten Ronacher) greift die Idee der klassischen Seebadarchitektur auf – es beherbergt nicht nur die Infrastruktur für ein Strandbad, sondern auch

Wellnessbereiche und Gastronomie – für einen Ganzjahresbetrieb für Teilzeit- und Vollzeitbewohner, die den Millstätter See wegen der Nähe zu den Ski- und Wandergebieten schätzen.

Hat es oft den Eindruck, in Kärnten beschränke sich das Luxussegment fast nur aufs Wasser, verstellt das den Blick auf eine zunehmend exklusive Immobilienlandschaft. In den Bergen – von Bad Kleinkirchheim und Turrach bis Heiligenblut – wachsen Projekte, die mitten im Skigebiet liegen und dem Bewohner denselben Wohnkomfort wie zuhause vermitteln. Riedergarten Immobilien hat nun am Nassfeld, Kärntens größtem Skirevier, ein größeres Vorhaben umgesetzt, das dem Trend von „Ski-in/Ski-out“ folgt. Die bis zu 130 Quadratmeter großen Einheiten liegen direkt an der Piste, der Anmarsch zum Lift erübrigt sich. Und das Après-Ski kann der Bewohner kurzerhand auf seine eigene Terrasse verlegen – oder ins Penthouse, von denen noch zwei zu haben sind.

**3 FRAGEN AN**



OTMAR MICHAELER

**1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?**  
Den habe ich mir bereits zuhause in Südtirol geschaffen. Wohnluxus bedeutet für mich ein perfektes Eigenheim nach meinen architektonischen und Designvorstellungen, das voller Leben ist – dank meiner Familie. Natürlich spielen Natur und Umgebung eine große Rolle – die Himmelsausrichtung, die Berge in Südtirol und die unvergleichlichen, sehr intensiv erlebbaren Jahreszeiten. Ich nutze auch gelegentlich die Chance, in international bekannten Hotels und Häusern zu wohnen. Hier suche ich dann schon einmal gern auch nach außergewöhnlichen Designobjekten, um mich für unsere kommenden Projekte inspirieren zu lassen.

**2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?**  
Grundsätzlich alle Objekte, die sich mit viel Geld dem absoluten Luxus verschrieben haben, aber jeglichen Geschmack vermissen lassen.

**3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?**  
In nachhaltige Ferienimmobilien. Und als Tourismusunternehmer liegen natürlich Hotelimmobilien auf der Hand.

Otmar Michaeler ist CEO von Falkensteiner Michaeler Tourism Group, www.fmtg.com

**Impressum: Immobilien**

Redaktion: Madeleine Napelschnig T: 01/51414-283  
Nikola Gurnhold T: 01/51414-303, Tanja Rudolf T: 01/51414-302  
Anzeigen: Irene Sandraschitz T: 01/51414-235  
E-Mail: vorname.nachname@diepresse.com

Immobilien. Die Presse.com

**Nähe Stainz Winzerhaus...**

**...in der steirischen Toskana zu verkaufen**



Die steirische Toskana ist bekannt für ihre liebliche Gegend; umgeben von den sanften Hügeln mit mediterranem Klima befindet sich auf einer Anhöhe das rund 100 Jahre alte Winzerhaus, das stilvoll renoviert wurde. Die 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich auf in 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, Abstellraum, Stube mit Küche, kleiner Wintergarten sowie Wohnzimmer mit einer großen Terrasse. Die Ruhelage, der Weitblick sowie die Ganztagssonne machen diese Liegenschaft zu einem Juwel, welches nur 25 Minuten von Graz entfernt ist und von einem 6000 m<sup>2</sup> großen Grundstück umgeben ist.



<b>Wohnfläche</b>	130 m <sup>2</sup>	<b>Garage</b>	Doppelgarage
<b>Zimmer</b>	4	<b>zentral begehbar</b>	ja
<b>WC</b>	2	<b>Besonderes</b>	Erstbezug nach Renovierung
<b>Bäder</b>	2		

<b>Kaufpreis</b>	auf Anfrage	<b>Beziehbar</b>	ab sofort
------------------	-------------	------------------	-----------

T: 0664/523 69 65  
Privat  
keine Makler

**3400 Klosterneuburg ELEGANTE TOP LIEGENSCHAFT**

**Repräsentatives Wohnerlebnis in Toplage**



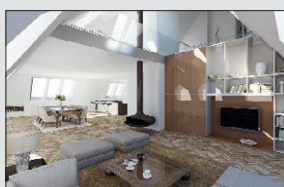
Diese repräsentative und großzügige Liegenschaft in Toplage von Weidling ist ein Ort zum Wohlfühlen, Entspannen und Repräsentieren. Das Haus präsentiert sich in bestem Zustand und liegt nur ca. 20 Fahrminuten von der Wiener Innenstadt entfernt. Der elegante Wohnsalon mit Ausgang auf die Terrasse bietet einen herrlichen Blick in die Weinberge. Im Untergeschoß steht ein Gästebereich mit eigenem Zugang sowie der Wellnessbereich mit Indoorpool, Sauna und Fitnessraum zur Verfügung.



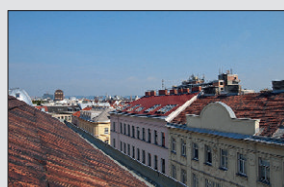
<b>Wohnfläche</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	1.986 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	9
<b>Terrassen</b>	40 m <sup>2</sup>

<b>Kaufpreis</b>	auf Anfrage
<b>Provision:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN  
Elfie Zipper, +43 1 512 77 77 333  
e.zipper@otto.at, www.otto.at



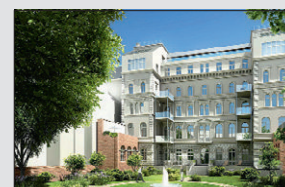
**1010 Wien, Luxus-Dachgeschoßausbau, Wfl. ca. 363 m<sup>2</sup>, Terr. ca. 23 m<sup>2</sup> + ca. 18 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer**  
KP € 5.450.000,-  
ID-Nr. W-00D11F



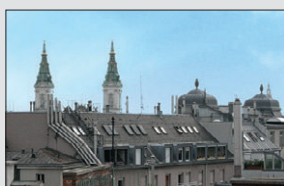
**1030 Wien, Moderne Dachgeschoßwohnung, Wfl. ca. 154 m<sup>2</sup>, Terr. ca. 24 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer**  
KP € 766.790,-  
ID-Nr. W-00ZD81



**1040 Wien, Stil-Altbauwohnung mit Privatgarten, Wfl. ca. 146 m<sup>2</sup>, Terr. ca. 54 m<sup>2</sup> + 38 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer**  
KP € 995.000,-  
ID-Nr. W-00ZGO6



**1080 Wien, Luxus-Erdgeschoß-Wohnung, Wfl. ca. 250 m<sup>2</sup>, Terr. ca. 62 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer**  
KP € 2.435.000,-  
ID-Nr. W-00NY9C



**1080 Wien, Exquisite Dachgeschoß-Maisonette, Wfl. ca. 209 m<sup>2</sup>, Terr. ca. 67 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer**  
KP € 1.588.000,-  
ID-Nr. W-00YUUK



**1090 Wien, DG-Ausbau, Wfl. ca. 173 m<sup>2</sup>, Dachterr. ca. 41 m<sup>2</sup> + Terr. ca. 28 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer**  
KP € 1.221.165,-  
ID-Nr. W-00Z9OJ



**1130 Wien, DG-Wohnung in hist. Parkanlage, Wfl. ca. 163 m<sup>2</sup>, Dachterr. ca. 46 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer**  
KP € 1.119.000,-  
ID-Nr. W-00QWNA



Wir suchen für solvente Kunden exklusive Eigentumswohnungen in sehr guter Wohnlage in den Bezirken 1 bis 9.

**Ihre Immobilienwünsche liegen uns am Herzen!**

1010 Wien · Am Hof 12 · Telefon +43-(0)1-23 51 111  
www.engelvoelkers.com/wienzentrum



**ENGEL & VÖLKERS**