

STILFRAGE

VON DANIELA TOMASOVSKY

Wie kommt man zu stilvollem Schatten?

Sonnenschutz: ästhetisch leider oft vernachlässigt.

Sein riesiger, tannengrüner Schirm hat unzählige UV-Strahlen von zarter Kinderhaut abgehalten. Er hat Spinnen, Fledermäuse und anderes Getier beherbergt, Schneestürmen getrotzt und Schoko-Kuchen vor dem Schmelzen bewahrt. Sein Flaschenzug hat Physik-Verzweifelter die archimedischen Hebelgesetze veranschaulicht. Jetzt, nach der letzten von zahlreichen Flick- und Reparaturmaßnahmen ist er in die ewigen Jagdgründe eingekehrt – unser uralter, eben doch nicht ganz unverwüster Teakholz-Sonnenschirm.

Er hinterlässt eine Leere, die es zu füllen gilt. Der Nachfolger kostet so viel wie eine Woche Urlaub mit den Kleinen – keine Option. Die supermodernen Aluschirme vom Baumarkt beleidigen das ästhetische Empfinden. Ein Billigding vom Möbel-Schweden sieht zwar nicht schlecht aus, würde aber nach zwei Stürmen auf der Müllhalde landen. Es wird heiß: Da heißt es wohl noch brüten, brüten, brüten.

Der Logenplatz und andere Optionen an der Uferkante

Kärntner Seen. In der ersten Reihe Liebhaberpreise, in der zweiten einige wenige Projekte.

Wer jetzt ein Haus oder ein Apartment mit direktem Zugang zum Wörthersee sein Eigen nennen kann, braucht keinen anderen Gesprächsstoff, um bei einer Poolparty zu beeindruckend. Denn zu behaupten, Liegenschaften direkt an Österreichs glamourösestem See seien rar, ist eine freundliche Untertreibung. Vielmehr haben die wenigen noch verfügbaren Grundstücke mit Uferlinie mittlerweile Preisregionen erreicht, die nur mehr für Privatpersonen mit der Bereitschaft, Liebhabersummen zu zahlen, erschwinglich sind. Für kommerzielle Investoren lohnt sich die erste Seereihe mit Preisen bis zu 5000 Euro für den Quadratmeter Boden nicht mehr. „Direkt am See sind die Preise uferlos“, bringt es Doris Scarpatti-Matheis, Inhaberin von Re-Max Lifestyle in Velden, auf den Punkt, „wer wirtschaftlich denkt, kauft eher in der zweiten Reihe.“

Auch Günther Seidl, Inhaber des gleichnamigen Kärntner Immobilienunternehmens, kennt die Rechenpiele, die diese Immobilien für kommerzielle Käufer weniger interessant machen: „Bei den hohen Preisen für kleinere Grund-

stücke direkt am See müsste man als Investor 15.000 bis 16.000 Euro pro Wohnquadratmeter für entsprechende Eigentumswohnungen verlangen, daher gehen diese fast immer an Private.“ Denn Preise jenseits der 15.000 Euro für einen Quadratmeter Wohnvergnügen, bei dem man trotzdem Wand an Wand mit Nachbarn lebt, lassen sich am Wörthersee nicht erzielen, 11.000 bis 12.000 Euro werden für exklusive Wohnquadratmeter am Nordufer allerdings schon heute bezahlt. In Einzelfällen.

Verschwiegener Markt

Wobei das Image vom Preisgefälle zwischen dem Nordufer und dem Südufer längst nicht mehr stimmt, erklärt Thomas Hopfgartner, dessen Angebote in einer Auslage, sondern absolute Diskretion und maximales Service für den Kunden. Die allermeisten Objekte in dieser Liga sollen den Besitzer wechseln können, ohne dass es jemand erfährt. Aktuell hat Hopfgartner drei solcher außergewöhnlichen Liegenschaften im Portfolio.



Am Ufer: Wohnprojekt am Magdalensee.

[beigestellt Seidl]

Zudem gibt es bei Living Deluxe aktuell ein Objekt, das eine eigene Kategorie darstellt: Der Badeplatz ist durch eine kleine Straße vom Rest des großen Grundstücks mit Villa abgetrennt. Die Summen für solche geteilten Grundstücke liegen etwas unter jenen, die keine Überquerung der Straße durch Fußmarsch, private Brücke samt Lift oder Tunnel brauchen dürfen.

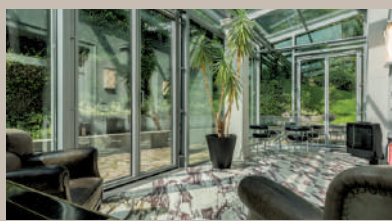
Eines der wenigen großen Neubauprojekte entsteht derzeit in zweiter Reihe mit einer Verbindung zu einem 1000 Quadratmeter großen Seegrundstück samt Bootsliegeplätzen. 19 Eigentumswohnungen mit Quadratmeterpreisen zwischen 8200 und 9500 Euro pro Wohnquadratmeter werden hier leicht erhöht hinter der Straße errichtet, eine Brücke samt Lift führt von den Wohneinheiten zum Seegrund, wo eigene Badekabinen für

die Eigentümer zur Verfügung stehen. „Außerdem gibt es einen Pool, der von einem Poolboy in Ordnung gehalten wird, der dort zum Beispiel für frische Handtücher sorgt“, erläutert Alexander Hein von Engel & Völkers Velden, der die Anlage in der Vermarktung hat, das Serviceangebot, das zu den Wohnungen gehört.

Eigentum mit Concierge-Service

Eine Dienstleistung, die der Markt durchaus zu schätzen weiß, ähnlich wie bei servierten Apartments, bei denen eine Reinigungskraft für frische Bettwäsche und ein Assistent für einen gefüllten Kühlschrank sorgt, wenn die Besitzer zum Wasser kommen. „Die sind durchaus ein Thema“, weiß Scarpatti-Matheis, „da gäbe es durchaus mehr Nachfrage.“ Wobei es allerdings auf das richtige Maß an-

**1190 Wien
Villa in Döblinger Traumlage**



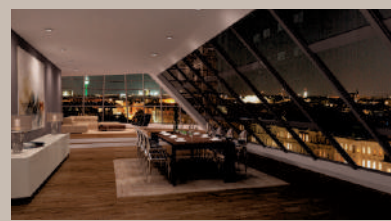
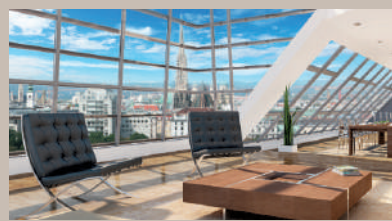
Diese mit viel Liebe zum Detail generalsanierte Villa befindet sich in Toplage nahe dem idyllischen Grinzing. Der interne Personenlift erschließt jede Wohnebene, im Vorgarten wurde eine Doppelgarage für 4 Autos errichtet. Die Liegenschaft bietet unter anderem einen großen Wohn-Essbereich, Bibliothek, 4 Schlafzimmer, separate Gästeinheit, Fitnessbereich mit Sauna, einen Weinkeller und einen sehr schön angelegten Garten mit Pool.

Wohnfläche: ca. 490 m²
Grundstück: ca. 1.667 m²
Kaufpreis: auf Anfrage
Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt
HWB: in Ausarbeitung

Besonderheiten:
Marmorböden, Fischgrätparkett, offene Kamine, Alarmanlage, Fußbodenheizung

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN | Fr. Mag. Michaela Orisich, Fr. Elfie Zipper
Tel.: +43 1 512 77 77 | wohnen@otto.at | www.otto.at

**1030 Wien
Beatrix Spa - Wohnen am Stadtpark**



Die beiden wunderschönen Zinshäuser an der Grenze zum 1. Bezirk, gleich beim Stadtpark, zeichnen sich durch ihre schöne und exponierte Lage aus. Durch die Sanierung des historischen Bestands und den Ausbau des Dachgeschosses entstehen exklusive Wohnungen in verschiedenen Größen sowie Penthouse-Apartments mit prachtvollem Ausblick über Wien. Alle Dachgeschosswohnungen haben Terrassen bzw. Dachterrassen, ein Garagenplatz im Haus kann zusätzlich erworben werden.

Wohnflächen: ca. 160 m² – ca. 200 m²
Kaufpreise: ab € 1.725.000,-
Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Fertigstellung: Herbst 2015
HWB: 38,60 – 40,90 kWh

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN | Fr. Mag. Michaela Orisich, Fr. Elfie Zipper
Tel.: +43 1 512 77 77 | wohnen@otto.at | www.otto.at

**Kärnten
Der Penthaustraum am Kreuzbergl**

– die Adresse zum Wohlfühlen!



Unglaubliche 4-Zimmer-Penthauswohnung mit OSW ausgerichteter 61 m² Terrasse in ruhiger Lage und trotzdem zentrumsnah, traumhafte Aussicht auf das Kreuzbergl und die Stadt Klagenfurt, WOHNGEFÜHL, lichtdurchflutete Räume durch große Glasfronten, geräumig perfekter Grundriss mit zwei Bädern, ein Schlafzimmer besitzt einen beneidenswerten Schrankraum – verwirklichen Sie Ihren Traum von der Penthauswohnung in einem der attraktivsten Wohnviertel von Klagenfurt.



Bewährte Kollitsch-Baumeister-Qualität!

HWB Klagenfurt 36,00 kWh/m²-a, fGEE 0,61 (B)
Kaufpreis ca. 140 m² Wnfl. € 649.200,- zzgl. PKW-Abstellplatz

Anfrage: 0463/2600 618
www.kollitsch.eu



**Kärnten
Wohlfühlen, erholen, genießen**

– leben direkt am Magdalenen See!



Brillante 4-Zimmer-Seewohnung im Dachgeschoss mit einer gigantischen 126 m² Dachterrasse, einzigartigem Wohnungsgrundriss, atemberaubender Rundumblick auf eine großartige Naturkulisse, pures URLAUBSFEELING, hochwertige Ausstattung, jede Wohnung besitzt eine eigene Badekabine und 2 Liegen – die ideale Lage für Ihr neues Zuhause.



Bewährte Kollitsch-Baumeister-Qualität!

HWB Villach 36,00 kWh/m²-a, fGEE 0,61 (B)
Kaufpreis ca. 116 m² Wnfl. € 719.800,- inkl. Badekabine und Liegen zzgl. PKW-Abstellplatz

Anfrage: 0463/2600 610
www.kollitsch.eu





Große Terrasse einer Wohnung in der neu errichteten Parkvilla der Residenzen Schloss Velden. Neubauprojekt am Südufer mit Marina.



[Schloss Velden, Engel & Völkers]

komme, wie Seidl ergänzt: „Wirkliche Concierge-Services gibt es kaum“, kleinere Servicepakete seien aber durchaus interessant. Und manchmal auch eine gute Maßnahme, um den Bauauflagen gerecht zu werden. Denn um in reinen Tourismuszonen Apartments bauen zu können, braucht es etwa ein Hotel dabei, dessen Dienste für die Eigentumswohnungen angeboten werden.

Ein besonders nobles Beispiel für das Wohnen mit Hotelservice bietet sich im Areal von Schloss Velden. Dort wurde das letzte Objekt der Villen fertiggestellt, darin befinden sich über jeweils zwei Geschosse verteilt sehr große, moderne Luxusapartments, wobei eines davon als Musterwohnung eingerichtet ist. Die Eigentümer können Service und Infrastruktur des Hotels in Anspruch nehmen, woh-

nen aber umgeben von einer weitläufigen Park- und Teichlandschaft.

Was bei ganz exklusiven Liegenschaften ebenfalls gefragt ist, sind Marinaplätze und Stege, denn dafür gibt es am Wörthersee keine neuen Bewilligungen mehr. „Wenn

AM WASSER

In der ersten Reihe werden am Wörthersee Liebhaberpreise bezahlt. Das Angebot mit direktem Seezugang ist sehr gering, die Nachfrage durch eine durchaus internationale Käuferschaft groß. Einfacher sind Wohnungen in Apartmenthäusern mit eigenem Badegrundstück zu bekommen. Einige wenige Projekte werden derzeit realisiert. Manche Immobilien profitieren von der Nähe zur Hotellerie – Eigentümer können Infrastruktur und Services nutzen (z. B. Schloss Velden).

man bereits einen Steg hat, kann man ihn erneuern. Eine andere Möglichkeit ist, dass jemand anderer seinen Steg aufgibt und ihn überlässt“, erklärt Seidl.

Andere Seen, andere Preise

Wohin also ausweichen, wenn das selbst für robuste Budgets erschwingliche Angebot immer kleiner wird? Für den echten Wörthersee-Fan kommt kein anderes Gewässer infrage, da geht der Trend eher in die zweite Reihe. Die Nachfrage nach der zweiten Reihe werde immer größer, ist der Tenor der Immobilienexperten. Preise zwischen 3000 und 4000 Euro für den luxuriösen Wohnquadratmeter lassen für immer mehr Käufer den Fußweg zum Wasser durchaus vertretbar erscheinen – solange er es denn von der eigenen Terrasse aus sehen kann.

Bei denjenigen, die sich auch andere Kärntner Gewässer als Sommerresidenz vorstellen können, rangieren nach wie vor Ossacher, Faaker und Millstätter See auf den vorderen Plätzen, hier locken bis zu 60 Prozent niedrigere Preise im Vergleich zum Wörthersee.

Und auch in den kleineren Badeparadiesen tut sich etwas: So könnte es demnächst am Klopper See Neues geben, hier fehlen allerdings noch Bewilligungen. Ganz sicher gibt es aber am kleinen Magdalensee exklusive Neubauten. Laut Seidl werden dort 41 Wohnungen direkt am Wasser entstehen. Aufgerufen sind dafür derzeit Preise knapp unter 5000 Euro pro Quadratmeter. Aber eben in der ersten Seereihe, nicht in der zweiten – etwas, das am Wörthersee eher nicht mehr möglich wäre. (SMA)

TIPPS

Ferienwohnsitz Italien: Turm, Castello, Villa

Eine befestigte Anlage bei Livorno, die von Leonardo Da Vinci entworfen wurde und sich später im Besitz von Napoleons Schwester Elisa befand. Eine noble Villa auf Ischia, in der Garibaldi wohnte und die einen 360-Grad-Blick bietet. Oder ein Turm an der Amalfiküste, der vielen Piratenangriffen standgehalten hat (Bild): Eine ganze Reihe an luxuriösen historischen Objekten ist bei Lionard Luxury Real Estate aktuell im Portfolio. Das Immobilienunternehmen aus Florenz konzentriert sich auf dem italienischen Markt vor allem auf Hotspots wie Forte di Marmi in der Toskana, die Amalfiküste, Capri, Sardinien und die Ligurische Küste. Diese Orte und Landstriche sind vor allem für eine internationale Käuferschaft interessant, die einen exklusiven Lifestyle im Urlaubsumfeld, aber auch Rückzug sucht. Der Anteil der Interessenten für diese zwei bis 45 Millionen Euro teuren Liegenschaften liegt bei etwa zehn Prozent. [Lionard Luxury Real Estate]

Web: www.lionard.com



Das Leben genießen – am Wörthersee wohnen



Modernes Apartment im Schlosspark Velden

150 m² Wohnfläche, großzügiger Wohn- Essbereich, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Terrassen, direkter Seezugang, HWB 41 kWh/m²a, Kaufpreis EUR 1,75 Mio.



Exklusive Liegenschaft mit direktem Seezugang in Velden am Wörthersee

1.100 m² Garten in herrlicher Panoramalage, 240 m² Wohnfläche, 9 Zimmer, 3 Bäder, direkter Seezugang, eigener Badeplatz mit Badesteg, HWB 194,98 kWh/m²a, Kaufpreis EUR 3,2 Mio.

WÖRTHERSEE - WIEN - KITZBÜHEL

Tel. +43 664 531 53 00 | hl@livingdeluxe.com | www.livingdeluxe.com