



Der Blick auf den Wörthersee ist Goldes wert, der eigene Wasserzugang noch mehr. [Seidl Immobilien]

Möglichst nahe am Wasser gebaut

Seeresidenzen. Der eigene Steg zum Wasser steht hoch in der Gunst der Interessenten – und ist schwer zu finden.

VON ELKE JAUK-OFFNER

Wenn ich den See seh, brauch ich kein Meer mehr. Das geflügelte Wort hat hierzulande – nicht nur geografisch bedingt – Berechtigung. Seeresidenzen liegen überaus hoch im Kurs. Käufer müssen aber auch Kompromisse eingehen – manchmal ist erst eine Straße zu queren, um zum Wasser zu gelangen.

Der direkte Zugang zum See ist am Wörthersee so begehrt wie rar, sodass immer mehr Interessenten in die zweite Reihe ausweichen (müssen). Schnäppchen gäbe es deswegen aber keine, winkt Doris Scarpatetti-Matheis von Re/Max Lifestyle gleich ab. Grundstücke sind kaum unter 1500 Euro pro Quadratmeter zu haben, obere Grenze sind rund 3000 Euro. Auch gebrauchte Seewohnungen werden im Handumdrehen verkauft. „Interessenten agieren rasch in ihren Entscheidungen, da wird nicht lange überlegt, weil das Angebot bekanntermaßen knapp ist.“ Villen am See haben auf dem Immobilienmarkt Seltenheitswert – nicht zuletzt deshalb, weil potenzielle Verkäufer sich die Sache gut überlegen.

Regier Baubetrieb am Wörthersee

Sogenannte „Handtuchgrundstücke“ punkten aufgrund ihrer Form – sie sind nicht so groß und daher eher finanzierbar. Selten sind solche mit einer langen Uferlinie. 75 Meter Uferlinie hat beispielsweise eine Seeligenschaft am Nordufer in Krumpendorf samt Wohnhaus. Die 3000 Quadratmeter schlagen mit 3,5 Millionen Euro zu Buche – ein vergleichsweise günstiger Quadrat-

meterpreis, auch wenn die Summe stolz ist. Scarpatetti-Matheis berichtet zudem von einem Grundstück inklusive Bauland am Hang in der Größe von drei Hektar, von dem aus man auf Klagenfurt und den See blickt. Kostenpunkt: drei Millionen Euro.

Um den Wörthersee herrscht grundsätzlich reger Baubetrieb, weiß Günther Seidl zu berichten, Experte für Seeimmobilien vor Ort. Im Veldener Ortsteil Auen wird auf einem rund 3000 Quadratmeter großen Grundstück das Projekt „Lake Sense 2“ gebaut (Bilder rechts): eine exklusive Wohnanlage mit 17 Apartments mit Wohnflächen von 50 bis 130 Quadratmetern samt Tiefgarage. Bauträger Madile realisiert zurzeit 16 Luxusapartements mit Badestrand und Poolanlage in Dellach. Die L 1 Verwaltungs- und Betriebs GmbH setzt weiters in Pörschach am Westrand der Bucht von Walterskirchen ein Haus mit elf Luxusapartements um. Zudem soll anstelle des Strandhotels Prüller ein Gebäudeensemble an der Pörschacher Promenade entstehen, das neben einem Hotel auch Eigentumswohnungen und Penthäuser beherbergen wird.

Alle diese Projekte scheinen gerade für Österreicher attraktiv. Die Luxusapartements im Schloss Velden hingegen „kaufen vor allem Ausländer, denen hohe Service- und Sicherheitsstandards wichtig und auch ihr Geld wert sind“. Die Preise bewegen sich je nach Lage und Ausstattung zwischen 3000 und 10.000 Euro pro Quadratmeter. Für künftige Projekte liegt die Latte bereits höher, da sei bereits von Kosten bis zu 12.000 Euro die Rede. Die erste Reihe am See kann zehnfach

1090 Wien *Penthouse mit Traumblick*

Mitten im Servitenviertel



Zum Verkauf gelangt dieses hochwertig ausgestattete Penthouse und besticht durch viel Glas, Licht und seinen wunderschönen Blick. Auf der unteren Ebene befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Abstellraum, auf der oberen Ebene die Wohnküche, Arbeitsraum und eine Toilette sowie der Ausgang zur Terrasse. Das Objekt befindet sich in einem der schönsten Stilhäuser im Servitenviertel und wurde soeben komplett saniert.



Wohnfläche ca. 197 m² + 15 m² Terrasse
Garage möglich € 35.000,-

Kaufpreis € 1.180.000,-

Beziehbar sofort

RIWOG – Real Estate Management
Ilona Varga
Tel: 0664 127 807 2



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.



Nutzfläche ca. 400 m²
Terrassen ca. 122 m²
Schlafzimmer 4-5
Bäder 2
Baujahr 2006/Zustand erstklassig

Kaufpreis € 2.490.000,-
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN
Maria Theresia Zieger, +43 1 512 77 77 323
m.zieger@otto.at, www.otto.at



1080 Wien *Dachgeschosstraum im 8. Himmel*

Moderner Luxusdachausbau



Diese luxuriöse Dachgeschosswohnung auf einem sanierten Stiltaltbau in Toplage bietet auf großzügigen 200 m² Wohnfläche eine durchlaufende Panoramaverglasung und außergewöhnliche Raumhöhen. Zwei Ebenen bieten einen großzügigen Loungebereich mit fünf Metern Luftraum und Panorama-Fernblick, einen offenen Wintergarten, eine Galerie sowie drei Schlafzimmer mit eleganten ensuite Bädern.



Besonderes Exponierte Lage mit Fernblick, Luxusausstattung mit Fußbodenheizung, Klimaanlage, außenliegender Sonnenschutz und BUS System.

Kaufpreis EUR 1.580.000,-

Frau Irene Hauser, Bakk.
i.hauser@ehl.at
T 01 512 76 90-413



1010 Wien *Parkring Residences Vienna*

Repräsentative Apartments mit 5*-Service



Die 4 großzügigen und elegant ausgestatteten sowie komplett möblierten Suiten laden zum sofortigen Einziehen ein und erfüllen die höchsten Ansprüche an gehobenes und luxuriöses Wohnen. An einer der besten Adressen Wiens stehen den Bewohnern auf Wunsch – abgesichert vom Hotelbetrieb - alle Annehmlichkeiten und Services eines internationalen 5*-Hotels zur Verfügung, ohne auf die Privatsphäre verzichten zu müssen.



Wohnflächen: 155 m²/159 m²/348 m²/421 m²
Folgende Services sind möglich: Wellnessbereich, Fitnessklub, 24-Stunden Zimmerservice und Portierdienst, tägliche Reinigung, persönliche Betreuung

Kaufpreis auf Anfrage
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN
Maria Theresia Zieger, +43 1 512 77 77 323
m.zieger@otto.at, www.otto.at





17 Apartments entstehen im Ortsteil Auen in Velden am Wörthersee: „Lake Sense 2“ nennt sich die 3000 Quadratmeter große Anlage mit Wohnflächen von 50 bis 130 Quadratmetern – so lässt es sich exklusiv am See relaxen.

kostspieliger sein als ein Grundstück „nur“ mit Seeblick in der zweiten Reihe. Trotz dieser Vielzahl an Projekten gibt Seidl zu bedenken, dass, kaum auf dem Markt, ein Großteil schon wieder verkauft ist.

Liebhabelei wird traditionell im Salzkammergut großgeschrieben. Grund und Boden am See sind äußerst knapp, oft seit Generationen in Familienbesitz und kommen zumeist nur im Falle einer Erbschaft auf den Markt. „Es werden teilweise Preise in Höhen bezahlt, die nicht mehr nachzuvollziehen sind“, schüttelt selbst Immobilienexperte Marlies Muhr den Kopf. Der Verkäufer bestimmt den Preis – und es finden sich Käufer, „das ist eine emotionale Sache, rechnen darf man da nicht“.

Schatzkoffer voll Erinnerungen

Gut möglich, dass jemand auf der Terrasse von Hotel Schloss Fuschl sitzt und dort den Entschluss zu einem Immobilienkauf fasst – auch, weil er oder sie einen Schatzkoffer voller Kindheitserinnerungen an den Urlaub im Salzkammergut hat. Allerdings: Am Fuschelsee ist praktisch gar nichts zu haben, mehr Glück hat man am Wolfgang- oder Attersee. An Letzterem sucht aktuell eine Seeresidenz auf rund 12.000 Quadratmetern

Parkgrund einen Käufer. Kostenpunkt des Anwesens in Nußdorf: 6,5 Millionen Euro. Etwas moderatere Preise bietet eine Anlage direkt in St. Wolfgang: „Hier entstehen neun Apartments mit unverbaubarem 180-Grad-Blick über Altstadt und See“, erzählt Christoph Oßberger von mysalzkammergut.at. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 78 und 130 Quadratmetern, das Penthaus schlägt mit knapp über einer halben Million Euro zu Buche. Am Mondsee wechseln reine Badeplätze ohne Möglichkeit der Bebauung um 150.000 Euro den Besitzer.

„Kelomatstimmung“ im Westen

In letzter Zeit hat sich als heimische Destination der Neusiedler See gemauert. Der pannische Charme zieht nicht nur Wiener an, die die Region als Erholungsgebiet schätzen. Zwischen 5000 und 6000 Euro pro Quadratmeter kosten ausgesuchte Objekte direkt am See. Auch hier öffnet sich eine Kluft zur zweiten Reihe: Mit 2000 Euro pro Quadratmeter sind die Kosten für ein Haus mit Grund dort vergleichsweise günstig. Bauern-, Winzer- und Badehäuser direkt am Wasser oder zumindest in unmittelbarer Seennähe werden gesucht – die Käufer neh-

men hier auch mit kleineren Objekten Vorliebe, die mit Details wie einem eigenen Steg punkten.

Am Bodensee wiederum herrscht „Kelomatstimmung“, wie es Reinhard Götz von Re/Max Immowest in Bregenz bildhaft ausdrückt: Der Druck, also die Nachfrage nach Liegenschaften mit Seeblick ist groß, das Angebot aber kaum vorhanden – der Deckel, sprich die Preise gehen hoch. Seegrundstücke gibt es an der österreichischen Uferlinie im Gegensatz zur Schweiz und zu Deutschland praktisch keine, weil ein Großteil öffentlich zugänglich ist. Im Fokus des Interesses stehen Grundstücke in Seennähe oder mit Seeblick in Bregenz, Lochau und Hard. Die Preise am beliebten Pfänderhang bewegen sich von 800 bis 1200 Euro pro Quadratmeter. Aktuell steht in Lochau eine Villa mit 391 Quadratmetern Wohnfläche und einem 1419 Quadratmeter großen Grundstück für 1,85 Millionen Euro zum Verkauf. Anklang fanden auch die jüngsten Vorzeigeprojekte – etwa die Wohnanlage, die im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Rhomberg-Kaserne zum Hotel „Am Kaiserstrand“ in Lochau realisiert wurde. Und das Projekt Seeschanze zwischen Bregenz und Lochau, dessen erste drei Baukörper in Fertigstellung sind.

3 FRAGEN AN



CHRISTIAN MARTH

1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?
Wohnluxus wird für mich von drei Faktoren bestimmt: Lage, Lage, Lage. Luxus kann zum Beispiel ein Haus auf einer traumhaften Südseeinsel sein – wenn man flexibel genug bleibt, nicht jeden Urlaub dort verbringen zu müssen. Oder auch eine Stadtwohnung in einem sympathischen Umfeld. Eine gute Infrastruktur beziehungsweise Erreichbarkeit zählen. Denn, wem nützt eine luxuriöse Immobilie, wenn man stundenlang im Stau steht?

2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?
Das ist ganz einfach: Jedes noch so exklusiv ausgestattete Objekt, das sich in einer – gemessen an meinen Bedürfnissen – schlechten Lage befindet, möchte ich nicht geschenkt bekommen.

3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?
In der aktuellen Marktsituation sind Immobilieninvestments eine interessante Anlagemöglichkeit. Ich persönlich würde mich aber nicht auf eine einzelne Immobilie festlegen, sondern eher in Fonds investieren. Wenn ich mich zwischen geschlossenen und offenen Immobilienfonds entscheiden müsste, würde ich offene bevorzugen. Diese bieten die Möglichkeit, sich mit kleineren Beträgen an Immobilien zu beteiligen. Außerdem profitieren Investoren von guten Ertragschancen und hoher Flexibilität.

Christian Marth ist Rechtsanwalt bei PHHV Rechtsanwälte. www.phhv.at

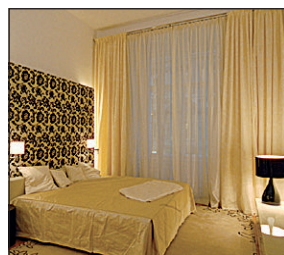
1010 Wien Repräsentative Altbauwohnung

Altbauklassiker - stilvoll und modern möbliert



Theophil Hansens erstes Gebäude in Wien wurde 2008 nach Vorgaben des Denkmalamtes einfühlsam und komplett saniert, eine hauseigene Tiefgarage wurde geschaffen.

Die Liegenschaft befindet sich in bester Innenstadtlage wenige Gehminuten vom Stephansplatz, dem „Graben“, der Kärntnerstraße und dem Kohlmarkt entfernt.



- Wohnfläche** ca. 322 m² 3 Schlafzimmer, Ankleideräume,
- Zimmer** 5 Arbeitszimmer, Sauna.
- Bäder** 3
- WC** 3 Kaufpreis umfasst komplette Möblierung, 2 TG-Stellplätze.

Kaufpreis € 3.980.000,-
Provision bei Kauf 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN
Maria Theresia Zieger, +43 1 512 77 77 323
m.zieger@otto.at, www.otto.at



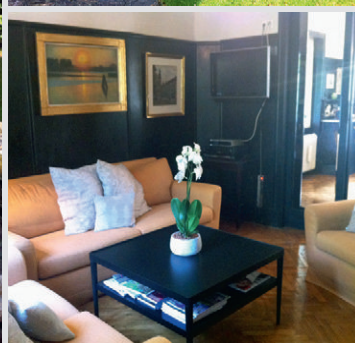
Grandioser Blick über den schönsten See Österreichs



Terrassenwohnungen in verschiedenen Größen

- Baubeginn: Herbst 2012
- Fertigstellung: Frühsommer 2013
- in einer kleinen, feinen Anlage
- mit Hotelservice und Privatstrand
- im Herzen von Pörtlach
- direkt am Wörthersee

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



Jugendstilvilla im Herzen von Mödling

Diese uneinsehbare und entzückende Villa wurde 1907 in einer der besten Lagen in Mödling erbaut. Die große Grundstücksfläche besteht aus altem Baumbestand, angelegten Steinwegen und einem Pool. Das Erdgeschoß verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit eingebauter Bulthaup-Küche. Die in den Garten ausgerichtete Veranda lädt zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Das lichtdurchflutete Obergeschoß bietet großzügige Schlafräume und einen nach Westen ausgerichteten Balkon. Diese Liegenschaft ist für all jene von Interesse, welche die Annehmlichkeiten einer Kleinstadt mit bester Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindung schätzen, aber auch auf die Nähe zur Hauptstadt Wien nicht verzichten möchten.

- Grundstücksfläche: ca. 1.600 m²
- Wohnfläche: ca. 220 m²
- Zimmer: 7
- Kaufpreis: € 1.480.000,-
- ID-Nr.: W-00YIN6

1190 Wien · Obkirchergasse 21
Telefon +43-(0)1-23 50 250
www.engelvoelkers.com/wiennordwest



ENGEL & VÖLKERS