

UFERZONEN

heiß begehrt

Wohnen am Wasser. Nicht die Quadratmeter, sondern SEEZUGANG, Ausstattung und Adresse machen den Wert einer Liegenschaft aus. Ab rund drei Millionen Euro ist man dabei.

TEXT: PETRA RAMSAUER

Was bei einem Seegrundstück echten Luxus ausmacht, ist schnell erzählt: Einen dieser begehrten Plätze direkt am Wasser überhaupt zu besitzen. Denn Seeliegenschaften zählen zu den am stärksten nachgefragten Topimmobilien Österreichs. Latifundien am Atter- oder Wörthersee, dem Mond- und Wolfgangsee wie auch am Millstätter- und Ossiachersee gelten nach wie vor als Favoriten der High-End-Kundschaft. Und sind entsprechend schwer zu bekommen.

Geborgenheit de luxe. Doch je höher der Preis, umso größer die Chance: Im absoluten Topsegment des Marktes steigt auch die Auswahl. „Für Objekte in der Größenordnung von ein, zwei Millionen Euro habe ich bis zu 80 Interessenten vorgemerkt. In der Preiskategorie zwischen sechs und zehn Millionen wird die Luft aber dünn“, berichtet der in Velden ansässige Immobilienmakler Günther Seidl. Der Trend gehe dabei eindeutig – auch bei jenen, die genügend Kapital für großzügige Investitionen haben – hin zu kleineren Domizilen. Selbst sehr kaufkräftige Kunden würden, so die Kärntner Immobilienmaklerin Doris-Sophie Scarpatti-Matheis, bewusst nach „überschaubaren“ Feriendomizilen suchen: „Es gibt Familien, die in Wien auf 500 Quadratmeter wohnen und für ihre Freizeit etwas Kleineres suchen, um sich einfach näher zu sein, um das Gefühl der Geborgenheit zu stärken.“ In solchen Fällen werde das Objekt meist zum perfekten Nest ausgebaut, das bei der Ausstattung wirklich alle Stücke spielt: „Diese Seehäuschen sind dann zwar toll adaptiert und perfekt ausgerüstet, aber eben nicht überdimensioniert.“

Diesen Trend würde man übrigens auch in der verstärkten Nachfrage nach Bade- und Bootshäusern spüren. Und auch in einem anderen Segment zeigt sich, dass sich der Grad von Luxus keinesfalls in Quadratmeter bemessen lässt, sondern in den erwähnten Kategorien: Seezugang, Ausstattung und Adresse. Dieses Segment sind Luxuswohnungen. Im Idealfall mit Hotelanschluss, und eine interessante Lösung für jene, die dem Trend folgend keine riesige Villa in Betrieb halten wollen, aber doch sehr gediegen residieren möchten. Bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter muss man sich solche kleinen, aber sehr feinen Zweitwohnsitze kosten lassen.

Ist man also bereit, auf jeden Fall mehr als drei Millionen, vielleicht sogar bis zu zehn Millionen Euro zu bezahlen, dann liegt zwischen Traum und Wirklichkeit nur ein kleiner Schritt: die Unterschrift am Kaufvertrag. In etwa ein Dutzend absoluter Prachtobjekte ist im Schnitt am Markt, wie ein Rundruf unter Maklern ergab. „Wir haben gerade eine wunderschöne Villa am Wolfgangsee samt Bootshaus im Angebot“, wartet etwa

der Salzburger Immobilienmakler Alexander Kurz mit einem Beispiel auf. Kostenpunkt: 7,8 Millionen Euro. Ein Prunkstück und der Prototyp für das, was wirklichen Luxus in diesen Wohngebieten ausmacht. In bester Lage. Denn darauf, so Kurz, ließe sich die Definition von Luxus bei Seeliegenschaften in Wahrheit reduzieren: „Alles andere ist sekundär.“ Und diese Definition gilt von Attersee bis Wörthersee: Be-

Für die
Freizeit sucht
man etwas
Kleines, um
sich näher
zu sein.

FOTO: ISTOCKPHOTO.COM/CLAUDIA DEWALD

weis gefällig? Knapp 900 Quadratmeter Land samt einem „adaptierungsbedürftigen Bungalow“ mit 75 Quadratmeter, können schon einmal 1,6 Millionen Euro kosten und durchaus als echter Luxus gelten. Dies ist möglich, weil das Objekt, um das sich Makler Günther Seidl aus Velden gerade kümmert „am Südufer des Wörthersees liegt und einen traumhaften 180 Grad Panoramablick bietet.“

Atmosphäre inklusive. Der Zustand von bereits vorhandenen Bauwerken entscheide kaum, ob eine Liegenschaft in die Luxus-kategorie falle, so Kurz: „Man kann ja im Nachhinein alles einbauen. Entscheidend ist bei bestehenden Objekten, die im Grünland liegen, die Größe des schon bestehenden Gebäudes.“ Dies gebe vor, wie groß ein Neubau sein könnte.

Anders, wenn es sich um einen Baugrund handelt: Hier kann man, abhängig von spezifischen Vorschriften der Bauordnung, seinen Traum vom (Zweit)-Heim am Wasser verwirklichen. Und darauf kommt es beim zahlungskräftigen Publikum an. Exquisite Geheimtipps gibt es kaum, bis auf einige Plätze für „Individualisten, die Abgeschiedenheit und Ruhe an Plätzen wie dem Fuschlsee suchen“, erwähnt Kurz. Ansonsten gilt: Wer ein luxuriöses Domizil sucht und erwirbt, kauft die Atmosphäre mit. Diese reicht vom Fünf-Sterne-Restaurant bis zum Vergnügen am Motorboot und klingenden Namen in der Nachbarschaft. Die Grundstückspreise sind entsprechend: Mit 3000 Euro pro Quadratmeter für Baugründe ist in den Seengebieten Oberösterreichs und Salzburgs zu rechnen. Ähnlich das Preisniveau in Kärnten. Wobei in der Praxis keine Grenzen nach oben gesetzt sind, vor allem bei den trendigen Kleinobjekten. So ist derzeit ein kleines Grundstück im Ort Attersee mit sagenhaften 1,8 Millionen am Markt. Oder, wie Scarpatetti-Matheis erzählt: „Wir haben gerade eine Bauparzelle von lediglich 90 Quadratmeter am Wörthersee verkauft. Zu einem sagenhaften Preis.“

Stille Wasser

AB EINER MILLION kann man sein Glück durchaus versuchen. **Doch Achtung: Die Nachfrage übersteigt das Angebot in dieser Preisklasse bei weitem, auf ein Grundstück kommen rund 80 Interessenten. FÜR 1,6 MILLIONEN gingen kürzlich 900 Quadratmeter Land samt sanierungsbedürftigem 75-Quadratmeter-Bungalow an den Mann – am Wörthersee ein wahres Schnäppchen. AB DREI MILLIONEN steigen die Chancen, ab sechs Millionen wird das Angebot größer als die Nachfrage. Zu diesem Preis sind durchaus exquisite Liegenschaften zu haben. Etwa für 7,8 MILLIONEN eine Villa mit eigenem Bootshaus am Wolfgangsee. Derzeit sind besonders Millstätter und Ossiacher See in Nachfrage – und Preis – stark gestiegen.**

SEELEben
FAAKERSEE



Wohnen am Strand



SEEWohnungen am Faakersee
Investment mit Wertsteigerung

ab € 156.000,-

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