



Wohnen am Wasser:
Auf über 4.000 m²
Grundstücksfläche
entstehen in **Unterburgau**
am **Attersee** exklusive
Neubauwohnungen mit
traumhaftem Seeblick.

Urlaub ohne Grenzen

Je länger die Pandemie dauert, desto größer wird der Wunsch nach Erholung. Besonders gefragt sind aktuell daher **Wohnimmobilien am Wasser** wie auch **Ferienobjekte**, die sich zusätzlich als lukrative Einkommensquelle erweisen.

Corona hat unseren ganzen Alltag auf den Kopf gestellt und dabei gleichzeitig Bedürfnisse verändert – und verstärkt. Das macht sich nicht zuletzt am Wohnungsmarkt bemerkbar. Den Experten von RE/MAX Austria Research zufolge wurden 2020 insgesamt 145.780 Objekte, um 7.090 Liegenschaften mehr als im bisherigen Rekordjahr, verbüchert – der Gesamtwert lag bei 35,1 Milliarden Euro. Speziell Einfamilienhäuser, Baugrundstücke und Eigentumswohnungen erfreuen sich großer Beliebtheit. Sehr hoch im Kurs liegen Wohnanlagen mit direktem Wasserzugang bzw. Seeimmobilien.

Herrliche Ausblicke

Besonders begehrt sind Wohndomizile in Kärnten. Bis zum Frühjahr 2023 entsteht beispielsweise in Schiefing-Auen, nur drei Kilometer vom Zentrum Veldens entfernt, das stilvolle Neubauprojekt „Azurblau“ mit insgesamt zwölf Wohnungen und Seeblick. Neben großen Fensterfronten und vorgelagerten Terrassen werden die rund 60 Quadratmeter großen, von Seidl Immobilien betreuten Einheiten mit ihrer besonderen Lage punkten: Sieben Minuten zu Fuß entfernt findet man das rund 7.500 Quadratmeter große Schieflinger Strandbad, das den Bewohnern künftig

für unzählige Badestunden zur Verfügung stehen wird.

In Unterburgau am Attersee wiederum werden bis 2023 neun – über Marlies Muhr Immobilien vermarktete – exklusive Neubauwohnungen mit unverbaubaren Seeblick realisiert. Das 50 Meter lange Seeufer bietet allen Eigentümern einen privilegierten Zugang direkt zum Attersee.

Exklusive Seevillen entstehen derzeit auch im Osten Österreichs, genauer gesagt am Segelhafen West 33–35 in Neusiedl am See. Drei der insgesamt neun Prestige-Villen, die zwischen 100 und 150 Quadratmeter Wohnfläche aufweisen, sind bei Seereal Immobilien noch zu erwerben. Eine Rarität, denn: „Neue Flächen können aufgrund des UNESCO-Weltkulturerbes nicht erschlossen werden. Bei den verfügbaren Liegenschaften handelt es sich meist



Ein Traum am Wörthersee:
Das nachhaltige Neubauprojekt „Azurblau“, unweit vom Zentrum Veldens, wird zwölf Wohnungen mit Seeblick beherbergen.

um Bestandsobjekte oder Liegenschaften, die neu bebaut werden“, weiß Christian Rittsteuer, Geschäftsführer von Seereal Immobilien in Neusiedl am See.

Zwei weitere Leuchtturmprojekte am Wasser befinden sich mitten in der Donaumetropole. Bis Juni 2021 werden am Fischerstrand 4 an der Alten Donau von Glorit neun erstklassige Eigentumswohnungen mit Badestrand direkt vor der Haustür errichtet. Und der Marina Tower am rechten Donauufer – ein Pro-

jekt von BUWOG und IES Immobilien – wird seinen künftigen Bewohnern nicht nur traumhafte Ausblicke auf die Donau, sondern mittels Marina Deck auch unmittelbaren Zugang zum Wasser bieten. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts wird für Sommer 2022 erwartet.

Die Lage macht den Preis

Die Corona-Pandemie hat aber nicht nur den Wunsch nach „Wohnen mit Mehrwert“ verstärkt – auch die Erho-

lungsbedürfnisse haben sich gewandelt: Aufgrund der aktuellen Reisebeschränkungen wird ein Urlaub in Österreich immer attraktiver. „In den vergangenen Wochen verzeichneten wir bei den Anfragen für Ferienimmobilien zum Kauf ein deutliches Plus – im Schnitt rund 70 Prozent – im Vergleich zum Vorjahr“, so Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben.

„Heiße Ware“ sind vor allem Objekte, die als (reine) Kapitalanlage fungieren – und im Idealfall eine hohe Rendite versprechen. Dabei lautet die Devise: Die Lage macht den Preis. Das bestätigen auch die Experten des B2B-Proptech-Unternehmens PriceHubble. Sie haben durch die Analyse von Immobiliendaten für Wohnimmobilien in unterschiedlichen österreichischen Ferienregionen das aktuelle Preisniveau ermittelt. „Insbesondere in den Regionen rund um die Seen gibt es Gemeinden, in denen das Preisniveau mit rund 2.500 bis 2.700 Euro pro Quadratmeter noch moderat ist. In Hallstatt am Hallstätter See ist eine 70-Quadratmeter-Wohnung bereits ab rund 175.600 Euro zu haben. In Zell am See sind es bereits zirka 250.880 Euro für eine vergleichbare Immobilie“, so Jörg Buß, Geschäftsführer von PriceHubble.

Apropos Zell am See: Dort bietet Ferstl Immobilien mit seinen Projekten „Nikolaus by Avenida“ und „The Gast House“ traumhafte Appartements zum Kauf an. Sie dienen zur touristischen Vermietung und winken mit attraktiven Renditen. Der große Vorteil der idyllischen Kleinstadt: Sie verbindet Bergerlebnis mit Wasserabenteuer, wodurch sie sowohl im Sommer als auch im Winter zu einem beliebten Feriendomizil wird. „Die Immobilie als Geldanlage ist aktuell eine der attraktivsten Investmentmöglichkeiten“, betont Geschäftsführer Kevin Ferstl.

Im Trend liegt aktuell auch der Erwerb von Chalets – sind sie doch die flexibelste Alternative zum Hotel. In Rauris in Salzburg zum Beispiel können – über s REAL Immobilienvermittlung – Premium-Chalets im traditionellen österreichischen Stil mit Holz- und Steinfassaden sowie Holzbalkonen erworben werden. Bis zum Frühjahr 2022 entste-



Knapp oberhalb vom Zellersee liegt der **Suiten-Komplex „Nikolaus by Avenida“** von Ferstl Immobilien. Die Appartements dienen zur touristischen Vermietung und locken mit attraktiven Renditen.



Urlaubsfeeling mitten in Wien: Die Bewohner des **Marina Tower** mit seiner direkten Lage am rechten Donauufer werden einen herrlichen Ausblick aufs blaue Nass genießen.

hen mit dem Projekt „gartendach-haus“ überdies zehn attraktive, rund 60 Quadratmeter große Ferienchalets in Pörttschach am Wörthersee, die insbesondere Hundebesitzer – dank kratzfester Innenausstattung, hygienischer Futterstation sowie eingezäuntem Garten samt Pfortendusche – anlocken werden. „Eine

höhere Rendite durch die Nutzung von Touristen mit Hunden ist bei einem Konzept dieser Art zu erwarten“, so Projektentwicklerin Martina Aigner.

Rechtskonforme Nutzung prüfen

Neben Objekten, die fast ausschließlich zu touristischen Zwecken erworben

werden, sind weiterhin Zweitwohnsitze gefragt. Das Problem: Die Angebote werden aufgrund der derzeitigen Beschränkungen in einzelnen Bundesländern immer rarer; Anrainerinitiativen gegen Zweitwohnsitzbesitzer dafür umso lauter. „Im Westen Österreichs nimmt der Druck – nicht zuletzt aus dem Ausland, wie etwa durch die Benelux-Länder, Deutschland, Ungarn oder Tschechien – zu. Hier werden die rechtlichen Rahmenbedingungen immer strenger“, so Peter Mayr, Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen. „In Salzburg werden Zweitwohnsitze nicht mehr neu gewidmet. Bestehende Immobilien, die noch eine Zweitwohnsitzwidmung haben, kommen selten auf den Markt“, sagt Andreas Gressenbauer, Vizepräsident Immobilienring Österreich.

Wichtig – darin sind sich die Experten einig – ist, dass man vor dem Erwerb der jeweiligen Ferienimmobilie die rechtskonforme Nutzung überprüft. „Mithilfe der Landesraumordnungsgesetze in den jeweiligen Bundesländern sowie Fachleuten wie



Appartements mit Hotelservice im Eigentum bietet die PREMIUM LIVING Residences Senia auf der kroatischen Halbinsel im Falkensteiner Resort Punta Skala.



Ferien in der Toskana: Dieses antike Anwesen aus dem 14. Jahrhundert befindet sich in Casole d'Elsa und bietet u. a. einen wunderschön angelegten Garten und Pool mit Blick über Olivenbäume und Wälder.

ortsansässigen Rechtsanwälten, Steuerberatern und Maklern geht man hier auf Nummer sicher“, so Mayr.

Wenn einen das Fernweh packt ...

Trotz aller Annehmlichkeiten im Inland – auch die Anfragen nach einem Feriendomizil im Ausland sind merklich gestiegen. „Der Wunsch nach einem Feriendomizil im Ausland wächst gerade wegen der derzeitigen Reisebeschränkungen“, so Martina Gruber, Maklerin bei OTTO Immobilien.

Im Portfolio des Unternehmens befinden sich aktuell wunderschön restaurierte Bauernhäuser in der Toskana oder mediterrane Villen in Südfrankreich (Cannes) sowie Spanien (Marbella). Die Immobilien, die in Kooperation mit Knight Frank angeboten werden, können sowohl als Haupt- oder Zweitwohnsitz genutzt und zum Teil touristisch vermietet werden.

Derzeit besonders bevorzugt werden Länder, die am Landweg von Österreich aus erreichbar sind – etwa

DAS KOSTEN IMMOBILIEN IN FERIEENREGIONEN

Das B2B-Proptech-Unternehmen PriceHubble hat die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in Euro ermittelt

See/Naherholung

Hallstatt/Hallstätter See:	2.509
Seeboden am Millstätter See:	2.566
Weissensee:	2.690
Gmunden/Traunsee	2.698
Mattsee:	3.272
Zell am See/Zeller See:	3.584
Bregenz am Bodensee:	3.788

Wandern

Heiligenblut am Großglockner:	1.994
Bad Hofgastein:	3.078
Schwaz:	3.220
Schallding:	3.767
Ellmau:	5.477

Wintersport

Neustift im Stubaital:	2.917
Sölden im Ötztal:	3.863
Saalbach-Hinterglemm:	4.672
Kitzbühel/Heiligenblut:	7.511

Kroatien und Italien. Die Falkensteiner Michaeler Tourism Group bietet hier beispielsweise mit ihrem PREMIUM-LIVING-Konzept sowohl im Ferienort Punta Skala als auch am Lido di Jesolo Hotelappartements mit Rundum-Wohlfühl-Service zum Kauf an. Eigentümer können dabei entscheiden, ob sie die Wohnung nur selbst nutzen oder eine Weitervermietung über das Falkensteiner-Netzwerk in Anspruch nehmen möchten. Ein ausgeklügeltes Rückvermietungsprogramm sichert die perfekte Kombination von Veranlagungszielen und der Erfüllung eines Wohntraums in einer Traumdestination direkt am Meer. „Die Nachfrage ist aufgrund der Pandemie, der Situation am Kapitalmarkt und nicht zuletzt der Sehnsucht nach Freiheit und Selbstbestimmtheit die höchste in den vergangenen zehn Jahren“, meint Robert Hermandinger, verantwortlich für die Entwicklung und den Vertrieb der „Falkensteiner Residenzen“. – Tendenz steigend.

QUELLE: PRICEHUBBLE

■ ■ ■ CAROLIN ROSMANN