



Bis 2020 wird das Projekt „CALLISTA“ mit Blick auf den Wörthersee realisiert.

## Wohnen wie im Urlaub

**Wohnen am Wasser** ist für viele Österreicher der Wohntraum schlechthin. Wie gut, dass aktuell in allen Bundesländern entsprechende Objekte verfügbar sind.

**D**as Traumhaus vieler Österreicher ist in Wassernähe, mit Blick auf das Meer oder einen See. Dieses Ergebnis präsentierte vor Kurzem Immobilien-Scout24. 500 Österreicher wurden nach ihren Wünschen fürs Zuhause befragt. Für 14 Prozent ist Wohnen am ruhigen See die Traumvariante.

Letzteres ist gut nachvollziehbar: Erstens verfügt Österreich über rund 70 na-

türliche Seen mit einer Fläche von jeweils mehr als 0,5 Quadratkilometern. Und zweitens erreicht Österreich europaweit bei der Wasserqualität, gemessen an den strengen EU-Vorgaben, Rang drei. „Wohnen am Wasser vermittelt den Menschen ein Gefühl von Freiheit – verbunden mit dem Luxus, im Trinkwasser baden zu können“, sagt Walter Mairinger von der Attersee Exclusiv WBT GmbH.

### Hohes Wertsteigerungspotenzial

„Leben am Wasser bietet eine unverhältnismäßig hohe Lebensqualität zusammen mit einem sehr hohen Wertsteigerungspotenzial“, meint auch Alois Burian, Geschäftsführer der Bauen & Wohnen Wohnbau GmbH. Rückblickend gesehen hätten Wohnungen und Häuser einen wesentlich höheren Preiszuwachs als normale Immobilien erfahren. Die Liegenschaften punkten mit „besonderen Stimmungen und Farben – je nach Lichteinfall“, merkt Günther Seidl, Geschäftsführer der Seidl Immobilien GmbH, an, der sich auf Objekte direkt am See, in Velden oder an anderen Kärntner Seen spezialisiert hat. Schwimmen, Spaß mit Boot – es können diverse Restaurants angefahren werden – und im Wasser gehören zu den Annehmlichkeiten.

Auch wenn das Wohnen am Wasser in Österreich naturgemäß sehr begehrt ist: Wer nun tatsächlich diesen Wohntraum leben möchte, der wird in jedem Bundesland fündig. In Wien etwa wurde vor rund einem Jahr der Vertrag mit dem Generalunternehmer für den Bau des



Auch in Wien kann man mit beruhigendem Blick aufs Wasser wohnen: Für den **Marina Tower** gibt es schon 1.500 Vormerkungen.

Marina Towers unterzeichnet. Die Buwog Group und IES Immobilien sind eine Partnerschaft zur Planung und Umsetzung dieses anspruchsvollen Wohnkonzepts mit direktem Zugang zum Wasser eingegangen. „Die Vormerkung dafür läuft ausgezeichnet“, heißt es. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung gibt es für Eigennutzer ab rund 205.700 Euro. Die Kosten für eine Drei-Zimmer-Wohnung starten bei rund 322.200 und klettern hinauf bis durchschnittlich 702.400 Euro in den höheren Stockwerken (OG 35 bis 40). Wohnungen mit Blick auf die Donau gibt es ab ca. 425.300 Euro. Fertiggestellt wird im zweiten Halbjahr 2021.

Im größten Bundesland Österreichs, in Niederösterreich, realisiert die Bauen & Wohnen Wohnbau GmbH gleich zwei Projekte: zum einen die Seeresidenz im Giardino Oberwaltersdorf, wo an zwei künstlich angelegten Badeseen insgesamt 31 Seevillen und Reihenhäuser entstehen. Der Kaufpreis für das schlüsselfertige Reihenhäuser mit 100 Quadratmetern Fläche und Vollkeller sowie Eigengrund und Seeanteil liegt bei 412.000 Euro, jener der Villa bei dementsprechend mehr (698.000 Euro). Zum anderen errichtet die Bauen & Wohnen Wohnbau GmbH in Lanzenkirchen das Golf Village im Golfclub Linsberg. Burian: „Im ersten Bauabschnitt entstehen 19 Seevillen direkt am Wasser.“ Vor allem Golfer erwerben die Einheiten als Zweitwohnsitz, heißt es. Der Anteil an Eigennutzern mit Hauptwohnsitz überwiegt aber. Für die gekuppelte Seevilla muss man 565.000 bis 840.000 Euro hinblättern.

### Privates Seehaus vor den Toren Wiens

Am Vorzeigesee Österreichs, dem Neusiedler See, sind ebenfalls noch Eigentümshäuser des Projekts „Am Hafen“ zu haben, bestätigt die Neusiedler am See Projektentwicklung GmbH. Die großzügigen Verglasungen der Häuser holen viel natürliches Licht in die Wohnräume. Die großen Seehäuser liegen entlang eines privaten Piers, der in den See hinausragt. Die Häuser haben je etwa 119 Quadratmeter Nutzfläche und rund 217 Quadratmeter Gesamtfläche, die Luxus-pur-Seehäuser entsprechend mehr. Hinzu kommt



Nicht nur für Golfer: Seevillen im Golf Village im **Golfclub Linsberg**.



# THE LAKES



## Private Home Resort

### Ossiacher See, Kärnten

Elegante Seewohnungen mit großzügigen Seeterrassen nach Südwesten. Galsbrüstungen für vollen Seeblick. Kleine Wohnanlage mit eigener Marina, größerem Steg, Schwimminsel uvm. Motorboot optional. HWB 36

Projektinformationen einfach anfordern.



Mag. Alexander Tischler  
+43 676 60 74 134  
Dkfm. Alfred Tischler  
+43 664 43 54 157

Spezialist für Seeimmobilien in Kärnten

ATV - Immobilien GmbH  
A - 9521 Treffen / Ossiacher See, Waldhoferweg 2  
atv-immobilien.at - office@atv-immobilien.at

Folgen Sie uns auf: [seelage.at](http://seelage.at)  
Seeliegenschaften & Seewohnungen





Platz für das eigene Boot bieten die Seehäuser des Projekts „Am Hafen“ in Neusiedl am See.

bei diesen noch eine Seeterrasse bzw. ein Steg auf See-Ebene, ein privater Bootsliegeplatz direkt am Haus. Zu kaufen sind auch noch zwei Seehäuser mit Garten.

Zum Thema Seen fällt einem unweigerlich Kärnten mit dem beliebten Wörthersee ein. Er ist der „teuerste See“ in Kärnten, gefolgt vom Ossiacher, Millstätter und Faaker See. „Die Anzahl der Liegenschaften und Wohnungen in direkter Seelage am Wörthersee hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt“, erklärt Seidl. Generell werde an allen Kärntner Seen viel entwickelt und gebaut,

„bei den kleineren gibt es wenig Angebot, aber man kann dort noch zu halbwegs ‚erschwinglichen‘ Preisen kaufen“. Aktuell im Vertrieb hat Seidl Immobilien etwa das Neubauprojekt „CALLISTA“ in Velden Auen – bestehend aus vier Häusern mit insgesamt 44 Eigentumswohnungen.

#### Dauerbrenner Salzkammergut

Auch Oberösterreich ist gut mit Seen bestückt. „Wer einmal einen Fisch aus einem Salzkammergut-See vor dem eigenen Haus gefangen und anschließend zubereitet hat, weiß, was ein ‚frischer Fisch‘

ist“, schwärmt Mairinger. Die Märkte am Attersee, Traunsee und Wolfgangsee sind jedoch eng. Dort, wo es einen direkten Anschluss ans Wasser oder einen gesicherten Seezugang gibt, hat man in den letzten fünf Jahren Preissteigerungen von bis zu 50 Prozent gesehen. In den letzten beiden Jahren habe sich die Kurve aber leicht abgeflacht. Geld ist weiterhin auf der Suche nach sicheren Häfen, und die Uferlängen der Seen sind nicht vermehrbar.

Am Attersee entstehen in den nächsten zwei Jahren jedenfalls 60 bis 70 Einheiten in Seenähe. Am Wolfgangsee ist das Angebot in Seenähe überschaubar. Am Traunsee werden rund 30 Wohnungen nahe am See errichtet, weiß der Experte.

„Die Seen im Salzkammergut weisen in der Regel eine gute Autobahn-Anbindung und somit eine tolle Infrastruktur auf“, erklärt Marlies Muhr von der gleichnamigen Immobiliengesellschaft. Haben sie auch noch einen direkten Seezugang, einen eigenen Badestrand oder

## GASTKOMMENTAR

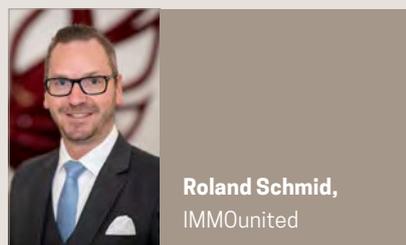
# Glanz, Glamour, Luxusimmobilien

Der Luxusmarkt wird auch in Zukunft florieren.

**E**gal, ob Feriendomizil im angesagten Seegebiet, historische Villa in urbaner Nähe oder Penthouse-Wohnung im pulsierenden Stadtzentrum: Luxusimmobilien sind überall zu finden und dienen den verschiedensten Zwecken. Für die einen sind sie der wahrgewordene Lebensraum, für die anderen der luxuriöse Zweitwohnsitz und für wieder andere die sichere Vermögensanlage.

Grund genug, um den Markt der hochpreisigen Immobilien näher zu betrachten: Anhand der umfassenden IMMOUnited-Datenbank ist erkennbar, dass die Nachfrage nach Luxusimmobilien (hier definiert als Wohnimmobilien ab 750.000 Euro Kaufpreis) in Österreich in den letzten

Jahren stetig gestiegen ist. Das zeigt eine Analyse der Kaufverträge nach Kaufvertragsdatum von Wohnimmobilien aus den Jahren 2013 bis 2017. Während 2013 nur 1,81 Prozent aller verkauften Wohnimmobilien zu den Luxusobjekten zählten, waren es 2017 bereits 2,23 Prozent. Das ist ein Anstieg um rund 23 Prozent.



Roland Schmid,  
IMMOUnited

Ein Blick auf die Bundeshauptstadt Wien zeigt, dass dort der Anteil an Luxusimmobilien deutlich höher ist als im österreichischen Durchschnitt. Im Laufe der Jahre lag der Anteil an hochpreisigen Objekten in Wien stets bei durchschnittlich 3,6 Prozent. Allerdings ist hier kein so deutlicher Transaktionsanstieg wie auf Bundesebene feststellbar. Die Steigerung im angegebenen Zeitraum beträgt 2,4 Prozent. Alles in allem zeigt sich jedoch, dass der Luxusmarkt in Zukunft weiter florieren wird.

Mehr Informationen zu unseren Produkten finden Sie auf [www.IMMOUnited.com](http://www.IMMOUnited.com).



Am **Attersee** entstehen in den nächsten zwei Jahren 60 bis 70 Einheiten in Seenähe.



Im Salzkammergut entsteht hoch über dem idyllischen Mondsee die „**SKYLounge MONDSEE**“.

eine eigene Badehütte, handle es sich um „Liebhaber-Objekte“, besonders am Atter-, Wolfgang- oder Mondsee. Hier werde auch nach wie vor viel entwickelt. Bis Sommer 2020 errichtet etwa die MBB Real Invest elf exklusive Penthouses und Lounges der „SKYLounge MONDSEE“. Die Luxusdomizile sind bis zu 400 Quadratmeter groß und weisen neben privaten Grünflächen und Terrassen auch großzügige Private Spas mit Schwimmbad, Outdoor-Whirlpool und Panoramasauna auf. Seerefugien in niedrigerer Preisklasse finde man eventuell noch am Traun-, Hallstätter- oder Irrsee bzw. am Zeller See im Pinzgau oder am Obertrumer See im Flachgau. „Aber Schnäppchen sind es nicht mehr wirklich.“ Muhr hat derzeit Wohnungen in St. Wolfgang im Programm: Unter dem Label „Bella Vista“ wohnt man „mit einmaligem Seeblick samt Liegewiese und Badesteg“. Die Preise sind nicht ohne: Für eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Garten, Balkon oder Terrasse, Keller, Parkplatz und einer Wohnfläche zwischen 42 und 68 Quadratmetern muss man mit 410.585

bis 1.049.164 Euro rechnen. Die Fertigstellung soll spätestens bis Dezember 2021 erfolgen.

In der Steiermark entwickelt die C&P Immobilien AG das Wohnprojekt „Copacabana“ in Kalsdorf bei Graz. Der Developer spricht von einer „Sommeroase direkt vor der eigenen Haustüre“. Neben 165 hochqualitativen Wohneinheiten umfasst das Projekt einen privaten Seezugang mit modernster Ausstattung. Die Fertigstellung des Projekts ist für Mitte 2020 geplant. „Für die ersten drei Bauteile konnten bereits alle Wohneinheiten erfolgreich verkauft werden, zwei weitere Bauteile sind aktuell im Vertrieb“, berichtet Bereichsleiter Thomas Pfeifer.

### Im Westen

Auch in Vorarlberg, am Bodensee, sind demnächst Einheiten bezugsfertig: im Bäumlequartier, das von Rhomberg Bau errichtet wurde. Das Projekt mit 128 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten und fünf Loftwohnungen, die sich auf acht Baukörper verteilen, ist seit Ende 2017 in der Verwertung. Die Bewohner

der ersten 53 Wohnungen können schon im November einziehen. Jetzt kommt „Nachschub“: Nur ein paar Kilometer vom Bäumlequartier entfernt errichtet Rohmberg Bau aktuell gemeinsam mit einem Partner ein zweites Projekt – den „Seeblick“. In „einzigartiger Lage“ entsteht dort eine der letzten Möglichkeiten, Wohneigentum unmittelbar am See zu erwerben. Auf zwei Gebäude verteilt entstehen 52 Wohnungen und exklusive Penthäuser. Verglaste, meist seeseitig gelegene Loggien erweitern die Wohnungen in den Regelgeschossen, in den Dachgeschossen verfügen die Penthäuser über großzügige Terrassen.

Zu guter Letzt: Im Bundesland Tirol sind vom Projekt „Breitenhof am Thiersee“ noch wenige Einheiten zu haben. Bei unverbaubarem Panoramablick und großen Terrassen und Balkonen nach Westen, Süden oder Osten lässt es sich gut leben. Die Architektur verbindet sich mit der wunderschönen Naturlandschaft, das Auge kann auch in den offenen Wohnbereichen schweifen.

■ ■ ■ LINDA BENKÖ



Im **Bäumlequartier** von Rhomberg Bau können im kommenden November die ersten Bewohner einziehen.



Im Wohnprojekt „**Copacabana**“ in Kalsdorf bei Graz, das von C&P Immobilien realisiert wird, genießen die Bewohner der 165 Wohnungen einen privaten Seezugang.