

## LAGE WÖRTHERSEE

Pörschach, Ostbucht. 1892  
wurde die Villa Seefried erbaut,  
jetzt wartet sie auf einen Käufer.

# WASSER

treibt  
den Preis

Die Nachfrage ist ungebrochen hoch, das Angebot gering wie nie.  
Das macht den Platz am WÖRTHERSEE nur noch begehrter.  
Und sei er nur handtuchgroß.

VON MADELEINE NAPETSCHNIG

Alt. Die Jahrhundertwendevilla braucht Sanierung, aber Hauptsache, zu ihr gehört ein privater Strand.



Neu. Hoher Glasanteil, große Terrasse, klare Form zeichnet die neue Wörtherseearchitektur aus.

Verbaut. Grundstücksgrundrisse werden maximal genutzt, alles orientiert sich zum Wasser.



Frei. In der Gründerzeit wurden Villen in den Park gestellt, gemeinsam bildeten sie ein Ensemble.

Die Sonne scheint, die Primeln sprießen. Es ist Zeit für potenzielle Käufer, sich auf die Suche zu machen. Gelingt es heuer, einen Platz am Ufer von Österreichs szenigstem Badensee zu ergattern? „Bei schönem Wetter verzeichnen wir mehr Anfragen als sonst. Im Winter hingegen ist kaum etwas los“, beschreibt Alexander Hein von Engel & Völkers in Velden das Einsetzen der Besichtigungstouren. Bis Oktober werde die Lust am Schauen anhalten, jedes erdenkliche Objekt zwischen Velden und Klagenfurt wird begutachtet. Auch bei Doris Scarpatetti-Matheis von Remax Lifestyle und Immobilienreuhänder Günther Seidl klingelt das Telefon jetzt ziemlich oft.

Was gibt es für Interessierte aktuell zu sehen? Betrifft es den Idealfall – die alleinstehende, gut erhaltene Villa mit direktem Seezugang, parkähnlichem Ambiente, historischen Wassereinbauten, aber nicht unter Denkmalschutz stehend und nicht eingeschränkt durch reine Kurnutzung – sei das Angebot „so gut wie gleich null“, sagt Hein. Eine besondere Immobilie habe er allerdings in petto, zwischen Pörschach und Pritschitz, mehr könne nicht verraten werden. „Es gibt so wenig wie noch nie auf dem Markt“, sagt er. Nicht zuletzt, weil auch vergleichsweise wenig gebaut werde.

Wenn im letzten Jahr um die zehn, fünfzehn Immobilien auf den Markt gekommen sind, sei das viel gewesen, meint auch Seidl angesichts eines sich immer mehr verknappenden Marktes. Auch sie wisse nur eine feine Seeimmobilie, ein bebautes Grundstück von 3000 Quadratmetern mit schönem Waldbestand, die sie exklusiv vertrete, sagt Scarpatetti-Matheis. Mangel macht das Angebot am Wasser umso begehrter – und gebietet der sich nach oben drehenden

Preisspirale keinerlei Einhalt. Hein bestätigt: „Wir reden da von Summen ab 6000 oder 7000 Euro pro Quadratmeter. Auch Preise um die 11.000 bis 12.000 Euro gibt es, sie sind aber explizit eine Ausnahme.“ Noch, denn in der Liebhaberpreisliga ist alles offen.

**Viel Glas zum Wasser.** Wenn man rund um den See fährt, stößt man dann doch auf das eine oder andere Neubauprojekt: Meist sind dies typologisch und ästhetisch verwandte Objekte – man könnte auch von einer neuen „Wörtherseearchitektur“ sprechen. Sie ist lichtdurchflutet dank eines sehr hohen Glasanteils, verzichtet auf Dekor, besteht aus einfachen Kuben mit Flachdach, weist breite Balkone oder Terrassen auf, nimmt sich meist dezent in Weiß, ruhiger Holzverschalung oder Sichtbeton vor dem Hintergrund zurück. Der Grünanteil rundherum gerät mitunter verschwindend. „Die Architektur am See wird durch die Optimierung der Grundrisse, die man vornimmt, immer wieder ähnlich“, sagt Bernd Rausch vom Kärntner Immobilienentwickler Riedergarten. Es gehe in erster Linie um die Blickbeziehung vom Haus zum See und zur Natur. „Eigentlich plant man von innen nach außen.“

Diesem Muster entspricht beispielsweise auch das von Riedergarten betriebene Projekt „Seeterrasse“ in Auen, dort, wo das Südufer noch nicht im Schatten des Pyramidenkogels liegt. Der Baubeginn erfolgte im Herbst des Vorjahres. „Am See baut man im Schnee. Im Juni ist wieder Schluss“, beschreibt Rausch das knappe Zeitfenster für die Gewerke im touristischen Jahreszyklus. Das Objekt mit ein paar Appartements und zwei Penthousewohnungen ist zwar vom Ufer durch die Straße getrennt, doch gibt es Wege, die Parzelle mit dem Wasser zu >>

Eigentlich plant man die Architektur von innen nach außen.

**ATV**  
**IMMOBILIEN**  
Seit 1971

Luxus zum Leben. Fürs Leben.

Alexander Tischler  
0676-6074134

Alfred Tischler  
0664-4354157

**Seeimmobilien**

Wörthersee Klopeinensee Faakersee  
Ossiachersee  
Millstättersee Kärnten

**Traumvilla am See**

**Traumvilla am See**

**Seepension / Seehotel**

**Pörschach Seewohnung - Miete**

**Seeblickvilla Wörthersee**

**Modernisierte Stilvilla in Villach**  
Wohlfühl & Wertanlage  
office@atv-immobilien.at  
Walhoferweg 2, 9521 Treffen

Zugang. Ein besonderes Kleinod am Wasser ist die „Villa Karrer“, schon lange nicht bewohnt.



Draußen. Bäume, Teiche, Quellen umgeben die Residenzen von Schloss Velden. Der See liegt nah.



Ausblick. Baugründe hoch über Reifnitz, das Schloss im Visier. Sechs Parzellen warten.



Drinnen. Man kann in Velden selbst einrichten, es aber auch einem Interieurdesigner überlassen.

» verbinden: Eine Unterführung führt zum See hinunter, und in dieser wird die Infrastruktur (etwa Umkleidekabinen) untergebracht. An den 16 Meter langen Uferstreifen dockt eine kleine Marina an, sie bietet Platz für drei Boote, Bojen für drei weitere. „Das ist der Schlüssel, den man für diese Zahl von Bewohnern braucht“, berechnet Rausch.

**Die eineinhalbte Reihe.** Es gibt auch andere Methoden, die zweite Reihe mit der ersten zu verbinden, eine Immobilie sozusagen in die eineinhalbte vorzuholen. In Reifnitz wird zu den von Riedergarten erschlossenen und mit einem Bebauungsplan versehenen Grundstücken ein Übergang über die Straße geplant.

Weiter fortgeschritten ist der Bau der „Seeresidenzen“ in der Bucht von Walterskirchen, in der zehn bis zwölf Wohnungen mit 58 bis 259 Quadratmeter Nutzfläche entstehen. Mag gleich hinter dem Objekt die Südbahntrasse verlaufen, so ist der Blick auf den See einer der unverstelltesten, sofern das noch existiert. Links rahmen zwei Mini-Inseln, die die Einheimischen „Hawaiiinseln“ nennen, die seichte Bucht ein. Gegenüber liegt Reifnitz mit seinem Schloss auf dem Felsen.

Dass es eng wurde um den See und in den historischen Ortskernen, hängt nicht nur von der Topografie und den oft nur mehr handtuchgroßen Parzellen ab. Am Nordufer bilden Bundesstraße, Bahn und etwas dahinter die omnipräsente Autobahn eine Barriere. Die Bahn immerhin brachte den wirtschaftlichen Aufschwung. Ab 1864 wurde das noch dünn besiedelte Nordufer des Sees von der k. u. k.-Bahn erschlossen (Bewohner des noch dünner besiedelten Südufers ließen sich mit dem Boot übersetzen). Bald darauf entdeckten die großbürgerlichen Wiener Kreise – mit ihrer Entourage komfortabel im Zug anreisend – Velden, Pörtschach, Krumpendorf und

auch Maria Wörth. Es mussten nicht mehr Salzkammergut und Semmering sein, eine neue Ferienachse für die Sommerfrischler tat sich auf. Zuerst mietete man sich ein, stellte aber bald mit renommierten Architekten wie Josef Victor Fuchs, Wilhelm Hess, Carl Langhammer und später Franz Baumgartner schmucke Villen auf Ufergrundstücke, die leicht zu haben waren. Den Bauern bedeuteten die sauren Wiesen am Wasser nicht viel. Den Fremdenverkehrs- und den Immobilienboom konnte niemand vorausahnen.

Aus dieser großen, identitätsstiftenden Zeit der „Wörtherseearchitektur“ stammt auch die Villa Seefried. Sie ist die erste der drei Grazien, die gemeinsam mit „Miralago“ und „Seehort“ eines der bekanntesten und geschützten Ensembles am See bildet. Anfragen für so eine klassische Immobilie gebe es wohl, sagt Günther Seidl, der auch westlich von Pörtschach eine Jahrhundertwendevilla im Portfolio hat. Die Vermarktung solcher schöner historischer Liegenschaften gestaltet sich indes schwierig, denn mit ihr ist oft eine „Kurnutzung“ verbunden. Das bedeutet für den Käufer nicht nur wegen des großen Bestandes (hier an die 5000 Quadratmeter) eine fast zweistellige Millionensumme, zweitens weitere Investitionen, drittens größere Einschränkungen bei Umbau und anderer Nutzung. Solche Objekte müssen touristisch – Beherbergung, Gastronomie – bleiben. Die Methode, Hotellerie mit einem Anteil von Eigentumswohnungen zu entwickeln und zu verkaufen, ist unter diesen Gesichtspunkten daher nicht möglich.

Ein aktuelles Beispiel für die kombinierte Nutzung wird dafür eine Bucht weiter westlich der „Seefried“ bald Form annehmen. Direkt an der Pörtschacher Promenade soll im Herbst der in die Jahre gekommene Bau des Hotelrestaurants Prüller weichen und durch ein gemischtes Projekt ersetzt werden. »

Eine  
**Kurnutzung**  
bedeutet für  
einen Käufer  
auch etliche  
Auflagen.

FOTOS: SCHLOSS VELDEN (2), RIEDERGARTEN, JOHANN JARITZ