

An Österreichs Seen werden für **TRAUMVILLEN** und Baugründe mit direktem Wasserzugang immer höhere Liebhaberpreise gezahlt. Besonders gefragt sind neu errichtete Immobilien, die auch als Zweitwohnsitz geeignet sind.

Ein Haus am See

VON ANDRÉ EXNER

FÜR WASSERSPORTLER
• NEUSIEDL AM SEE •

AM HAFEN. Mitten im Naturschutzgebiet und wenige Meter von der Mole West, mit Aussicht auf den größten Steppensee Mitteleuropas: Im noblen Projekt Am Hafen kommen die Segler unter den Topmanagern mit Job in Wien auf ihre Kosten - denn sie können sich eine Stunde nach dem letzten Meeting des Tages auf der eigenen Terrasse am Treiben der Wasservögel erfreuen und dabei den nächsten Segeltörn planen.



Gut Ding braucht Weile: Ein Wiener Unternehmer sucht seit zehn Jahren sein Traumgrundstück am Wörthersee, erzählt Doris Scarpatetti-Matheis, Geschäftsführerin von Wörthersee Immobilien. Denn immer fehlte der letzte Puzzlestein: Die Lage war nicht perfekt, die Bebaubarkeit nicht ausreichend oder der Badesteg nicht vorhanden – und einen neuen Steg zu errichten, ist im Sommerrefugium von Österreichs Elite strengstens verboten.

Heuer könnte der Unternehmer fröhlich werden: Scarpatetti-Matheis hat jetzt ein Seegrundstück mit Haus und Steg im Angebot. Den Kaufpreis gibt es nur auf Anfrage: Wenn ein solcher Deal doch scheitert, dann liegt das nicht am Preis oder am Muster der Tapeten. „Wer 10.000 Euro pro Quadratmeter oder mehr ausgibt, interessiert sich nicht für das Althaus – er wird es abrechnen und eine Traumvilla nach eigenen Vorstellungen errichten“, sagt Scarpatetti-Matheis. „Aber nicht nur die Käufer, sondern auch die Verkäufer sind sehr wählerisch. Oft machen sie in letzter Sekunde doch einen Rückzieher und behalten die Immobilie.“

Um den Traum von der neu errichteten Sommerresidenz direkt am Wörther-



**WOHNEN AM BADESEE
• OBERWALTERSDORF •**

SEEVILLA. Modernes Architekten-Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Bungalow? In der Seeresidenz Giardino haben Käufer die Wahl. Trotz der Lage unweit vom beliebten Golfplatz liegen die Preise im leistbaren Bereich. Die Preissteigerung ist aber programmiert: Im benachbarten Wohnpark Fontana kosten die vor mehr als zehn Jahren errichteten Luxusvillen bereits mehr als eine Million Euro.

see zu verwirklichen, braucht es also Glück – und viel Geld: Eine neue Dreizimmerwohnung kostet meistens ab einer Million Euro aufwärts. Und auch wenn es kleinere und günstigere Apartments gibt (siehe Tabelle unten), ist die Nachfrage besonders im höherpreisigen Bereich intensiv, denn das Kapital ist gut investiert. „Ich kenne am Wörthersee kein Grundstück, das im Wert verloren hätte“, sagt Scarpetti-Matheis. „Im Gegenteil, es gibt Kunden, die etwas gekauft haben und denen nach fünf Jahren schon das Doppelte angeboten wurde. Die Preise sind schon sehr hoch, für Grund- ▶

Wasserparadiese für Millionäre: Was neu errichtete Immobilien kosten

| Lage | Immobilienart | Details | Preis | Website |
|----------------------------|----------------------|---|--------------------|---------------------------------|
| Neusiedl am See | Seevilla | ab 111 m ² Wohnfläche, direkt an der Mole West, Privatstraße, Luxusausstattung, Yachtanlegeplatz | ab rund 1 Mio Euro | www.amhafen.at |
| Neusiedl am See | Seevilla | ab 268 m ² Grundfläche, ab 90 m ² Wohnfläche, hochwertige Ausstattung, Yachtanlegeplatz | ab 615.000 Euro | www.segelhafen-neusiedl.at |
| Neusiedl am See | Seegrundstück | 900 m ² Grundfläche, aufgeschlossen, Bootsanlegeplatz | 1,4 Mio Euro | www.remax-pi.at |
| Parndorf | Seegrundstück | 448 m ² Grundfläche, aufgeschlossen, 13 Hektar großer privater Badesee | 188.000 Euro | www.remax-pi.at |
| Oberwaltersdorf | Seevilla | ab 497 m ² Grundfläche mit Anteil am Schwimmteich, 140-160 m ² Wohnfläche, Erstbezug | ab 620.000 Euro | www.bauenwohnen.com |
| Lanzenkirchen | Seevilla | ab 801 m ² Grundfläche mit Anteil am Schwimmteich, 123-180 m ² Wohnfläche, Erstbezug, Golfplatz | ab 568.000 Euro | www.bauenwohnen.com |
| Maria Wörth/Wörthersee | Serviced Appartement | 30-200 m ² Wohnfläche, Seezugang, Hotelinfrastruktur nutzbar, auch als Anlagewohnung geeignet | ab 406.000 Euro | www.woerthersee-immobilien.gmbh |
| Velden/Wörthersee | Eigentumswohnung | 56-145 m ² Wohnfläche, Garagenplatz, mehrere Wohnungen zu einem Einfamilienhaus zusammenlegbar | ab 229.000 Euro | www.woerthersee-immobilien.gmbh |
| Ort auf Anfrage/Wörthersee | Seegrundstück | Größe auf Anfrage, Seeliegenschaft am Nordufer mit Projektstudie für ein Seehaus | 1.185.000 Euro | www.woerthersee-immobilien.gmbh |
| Seewalchen/Attersee | Eigentumswohnung | 92 m ² Wohnfläche, Seeblick, Eigengarten, zwei Garagenplätze, exklusive Ausstattung | 399.000 Euro | www.anobis.at |
| Schörfling/Attersee | Eigentumswohnung | 76-114 m ² Wohnfläche, Seeblick, Garten oder Terrasse, zwei Garagenplätze, exklusive Ausstattung | ab 411.000 Euro | www.anobis.at |
| Altmünster/Traunsee | Penthaus | 221 m ² Wohnfläche, 157 m ² Terrasse, Seeblick, exklusive Ausstattung, zwei Garagenplätze | 1.199.000 Euro | www.remax-traunsee.at |
| Mondsee | Penthaus-Wohnanlage | 159-378 m ² Wohnfläche, Seeblick, Smart Home, Private Spa, Panorama-Badewanne, Pool, Tiefgarage | ab 1.160.000 Euro | www.skylounge-mondsee.com |
| Bregenz/Bodensee | Penthaus | 110 m ² Wohnfläche, Seeblick, zwei Tiefgaragenplätze, Erstbezugsqualität | auf Anfrage | www.remax-immowest.at |

FOTOS:

Quelle: trend



► stücke mit besonderen Eigenschaften werden aber auch Liebhaberpreise in Kauf genommen.“

Neue Preisrekorde werden zwar immer in Kärnten aufgestellt, aber nicht nur im Süden, sondern auch im Osten Österreichs ist die Nachfrage nach Seegrundstücken riesig. „Die Preise sind stark gestiegen“, sagt Roswitha Knebelreiter, Maklerin bei Re/Max in Neusiedl am See: „Direkt am Wasser werden bis zu 1200 Euro pro Quadratmeter für einen Baugrund gezahlt, und wenn etwas auf den Markt kommt, ist es sofort wieder weg.“ Besonders gesucht sind derzeit Luxusvillen in den Neubauprojekten an der Mole West. Für diese werden auch um eine Million Euro und mehr bezahlt, während am Neufelder See oder in Parndorf der Quadratmeter Baugrund schon ab rund 350 Euro zu haben ist. Dort kann man im Teich allerdings nur baden, während am Neusiedler See auch die eigene Segelyacht vor der Villa ankert, weist Knebelreiter hin: „Für Segler gibt es in der Region keine Alternative zum Neusiedler See, was die höheren Preise rechtfertigt.“

SCHWIMMEN UND GOLFEN. In Niederösterreich gibt es derzeit mehrere Projekte, bei denen gehobenes Wohnen an riesigen privaten Teichanlagen errichtet wird. So hat der Bauträger Bauen & Wohnen derzeit zwei Projekte mit attraktiven Architekturvillen im Angebot – beim Golf Village Linsberg in Lanzenkirchen gehört sogar ein eigener Golfplatz dazu. „Grund-



SERVICE INKLUSIVE
• MARIA WÖRTH •

WIE IM HOTEL. Internationale Käufer bevorzugen bei ihren Luxuswohnungen Concierge und Zimmerservice wie im Hotel, wenn sie sich zwischen Golfplatz, Strand und Wandern in ihren eigenen vier Wänden ausruhen. Im Projekt Hermitage Vital Resort in Maria Wörth wird ihnen das geboten – und auf dem Menü steht Slow Food, zubereitet vom Haubenkoch.

stücke in Wassernähe sind grundsätzlich teurer, denn Wohnen am Wasser ist für viele Zielgruppen interessant“, meint auch Lukas Sattlegger, Geschäftsführer des Immobilienentwicklers Glorit, der in Wien und Umgebung ähnliche Wohnträume direkt am Wasser errichtet. Auch er bestätigt, dass das Geschäft mit den raren Seeliegenschaften Vertrauenssache ist: „In den meisten Fällen werden wir von den Verkäufern der entsprechenden Grundstücke direkt angesprochen.“

Was im Osten gilt, trifft auch auf den Westen zu: Die Nachfrage nach Eigentum am Wasser steigt und steigt. „Hier bei uns am Bodensee wird alles gesucht, egal ob Wohnungen, Häuser oder Baugrund“, sagt Reinhard Götze von Re/Max Immowest. Und der Preisanstieg ist trotz der Rally der vergangenen Jahre noch nicht vorbei: „Die Nachfrage ist sehr hoch, das Angebot nimmt gleichzeitig aber ab. Damit ist das Ende der Preisspirale noch nicht erreicht.“ Viele möchten das Penthaus oder die Luxusvilla am Bodensee auch als Feriendomizil erwerben – Götze hat sehr viele Anfragen von Anlegern sowie Kunden aus dem Ausland.

„Allerdings haben die Wohnungen und Häuser hier oft keine Ferienwidmung, können also nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden“, sagt er.

NUR FÜR MILLIONÄRE. Mit diesem Problem sind die Immobiliensuchenden freilich nicht nur am Bodensee konfrontiert. So sind Bauplätze mit Zweitwohnsitzwidmung auch am Attersee eine absolute Seltenheit. Mit der Seeresidenz Schörfling hat Anobis Immobilien derzeit ein kleines Neubauprojekt im Angebot, das die rare Zweitwohnsitzwidmung bietet. „Zwei Wohnungen sind bereits jetzt vor der Fertigstellung reserviert“, sagt Anobis-Chefin Alexandra Wagner.

Ähnliche Vermarktungserfolge hört man in der Branche auch vom Luxusprojekt Skylounge am Mondsee, obwohl dort jede einzelne Wohnung bereits mehr als eine Million Euro kostet. Offenbar sind unter den Interessenten am Mondsee auch jene Unternehmer, Erben und Filmstars, die beispielsweise am Wörthersee trotz langer Suche noch nicht fündig geworden sind – oder dort bereits ihren Zweit- oder Drittwohnsitz haben. **T**



MIT BADESTEG
• WÖRTHERSEE •

SEEGRUNDSTÜCK. Bei diesem Grundstück direkt am Wörthersee ist nicht das traditionelle Althaus, der einmalige Ausblick oder der gepflegte Garten die Besonderheit, sondern der Steg: Wenn am Grund kein Steg oder Bootshaus vorhanden ist, wird man die Genehmigung für den Neubau nicht bekommen – und dann gilt auch für Superreiche „Baden nur auf eigene Gefahr“.