

living / residences / IMMOBILIEN

LAND-LUXUS

Home sweet Zweithome! Wer auf der Suche nach einem Refugium in Kitzbühel, Kärnten oder dem Salzkammergut ist, wird dank LIVING fündig. Ein Best-of von Miet- und Kaufobjekten.

TEXT NICOLA SCHWENDINGER



00 | falstaff | 01 | 16



Mondsee
SKYLOUNGE

Baujahr: 2016. Am Mondsee entstehen Residenzen mit 140 bis 630 Quadratmetern – inklusive privaten Spas, Terrasse und eigenen Gartens. Sowohl Sauna als auch Badewanne und Kamin tragen im Exposé den Appendix »Panorama« – und man kann sich vorstellen warum. Vermarkter: www.marschall-real-estate.com

Was die Provence für Paul Cézanne und Giverny für Claude Monet, das war der Attersee für Gustav Klimt. Viele Jahre lang zog es den Vorzeigevertreter der Wiener Secession ins Salzkammergut, wo ihn die Muse offensichtlich besonders innig küsste. Ein Großteil seiner hypnotisch anmutenden Landschaftsbilder entstand am größten zur Gänze in Österreich liegenden See. Und so steht der eine oder andere zum Beispiel vor seinem berühmten »Attersee«-Gemälde im Leopold Museum und wünscht sich an den 213 Kilometer (Luftlinie) entfernten Badesee im wildromantischen Salzkammergut.

SEE: SIEBEN- BIS ZEHNMAL SO TEUER

Nicht wenige Sommerfrischler und Skifahrer machen aus dem Wunsch Wirklichkeit, wie Immobilienrankings zeigen. So nimmt das Salzkammergut im Engel-&-Völkers-Ranking der exklusivsten Wohnstandorte Österreichs (2014) etwa den dritten Platz nach Wien-Tuchlauben und Wien-Kärntner Ring ein. In der Region selbst stehen der Atter- und Wolfgangsee ganz oben im Beliebtheitsranking, dicht gefolgt von Fuschl-, Mond- und Traunsee. Die Statussymbole: ein eigener Steg und ein Privatstrand. »Liegenschaften am See sind nach wie vor viel interessanter als Häuser im Hinterland und deshalb sieben- bis zehnmal so teuer«, gibt Alexander Kurz von der gleichnamigen Immobilienkanzlei in Salzburg unmissverständlich zu Protokoll. Bei der Frage nach der Traumimmobilie, die »sofort weggeht«, fallen die Namen St. Gilgen am Wolfgangsee, Attersee und Wörthersee. Neubauprojekte seien nur bei Penthouses und Eigentumswohnungen ein Thema (siehe Skyounge links und unten). >



www.falstaff.at

living / residences / IMMOBILIEN

> Im Auge behalten sollte man die Region Saalbach-Hinterglemm und Fieberbrunn. Der international agierende Immobilienberater Savills weist in seiner Analyse »Spotlight on the Alpine Property Market« (Ende 2015) explizit auf die Region hin. Der Grund dafür liegt in einem Rekord: Seit der Skisaison 2015/16 sind der Skicircus Saalbach-Hinterglemm/Leogang und das benachbarte Fieberbrunn miteinander verbunden und bilden das größte Skigebiet Österreichs. Savills prognostiziert insbesondere für Zell am See steigende Preise, »wobei die Quadratmeterpreise zwischen 5000 und 7000 Euro nach wie vor als günstig zu bezeichnen sind«, wie es heißt. Generell bescheinigt Savills dem österreichischen Markt eine gewisse Verhältnismäßigkeit, wenn es um die Skigebiete geht. Österreich bietet – im Vergleich zu etablierten französischen und Schweizer Gebieten – nach wie vor ein »exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis«. Das teuerste alpine Pflaster des Landes findet sich laut dem Marktbericht in Kitzbühel. Die Aussage das Preis-Leistungs-Verhältnis betreffend dürfte so manch einen Kaufinteressenten verwundern, selbst bei noch so »robustem« Budget, wie es in der Maklersprache gerne heißt. Die Gamsstadt ist und bleibt ein guter Nährboden für Superlative. Sei es die höchste Pro-Kopf-Maklerdichte des Landes oder die sich ständig aktualisierenden Rekordpreise: Es gibt immer noch Luft nach oben. Franz Gobec



Saalbach-Hinterglemm SCHMIEDALM

Sommer auf der Alm, auf 1320 Meter Seehöhe. Vom Chalet Schmiedalm (370 Quadratmeter auf drei Etagen) aus bieten sich Wanderungen ins Glemmtal an.
www.schmiedalm.at



Die Spitzenpreise in Kitzbühel haben bereits die 20-Millionen-Euro-Marke übertroffen. Interessenten weichen vermehrt in die umliegenden Orte wie Kirchberg oder Aurach aus.

Nähe Mondsee LANDGUT

In Panoramalage über dem Irrsee: liebevoll renoviertes Landgut im traditionellen Salzkammergutstil. Das auf einen Bauernhof des 15. Jahrhunderts zurückgehende Haus steht auf einem 3,4 Hektar großen Grundstück mit Seeblick. www.immobilien-kurz.com



STUDIE: NUTZUNG DER FERIENHÄUSER

Auszüge aus der Marktstudie
»Private Ferienimmobilien 2015«
von FeWo-direkt und Engel & Völkers:

- 1 Im Zeitraum 2011 bis 2015 investierten die Befragten im Schnitt 205.000 Euro für den Erwerb ihres Objektes.
- 2 Gut 32 Prozent wurden über Makler vermittelt. Tendenz steigend.
- 3 Jede vierte Ferienimmobilie ist zum Zeitpunkt des Kaufs keine fünf Jahre alt. 13 Prozent der Häuser sind dafür sogar über 100 Jahre alt.
- 4 Die Eigennutzung beträgt im Schnitt sechs Wochen.

Sprechen Makler von »robusten« Budgets und »Liebhaberpreisen«, befindet man sich mit großer Wahrscheinlichkeit auf Herbergsuche in Kitzbühel oder am Wörthersee.

von Kitzimmo: »In den letzten zwei bis drei Jahren sind die Preise weiter angestiegen. Bei Grundstücken sind Quadratmeterpreise von 4000 Euro, bei Wohnungen an die 20.000 Euro erzielt worden.« Wirklich beeindruckend ist aber die Zahl 20 Millionen, die in den letzten Monaten immer wieder durch die Medien gegangen ist. Die Rede ist vom Spitzenverkaufspreis einzelner Häuser. Daher auch folgende Feststellung von Gobec: »Die umliegenden Gemeinden wie Kirchberg, Aurach und Reith haben massive Preissteigerungen verzeichnet, da die Preise hier noch deutlich hinter Kitzbühel waren.« Wolfgang Böhm, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Kitzbühel, wagt ebenfalls den Blick über den Gamsstadt-Tellerrand. Neben der Region Fieberbrunn und Saalbach-Hinterglemm denkt er an den »gesamten Speckgürtel rund um Kitzbühel bis hin zu den Orten Hopfgarten, Westendorf, Scheffau und Ellmau«, >



Kirchberg bei Kitzbühel
VILLA MIT DREI ETAGEN

Wird komplett möbliert verkauft: Diese luxuriöse Villa mit einer Wohnnutzfläche von 450 Quadratmetern liegt auf der Sonnenseite von Kirchberg, der Ausblick ist unverbaubar.
www.kitzimmo.at



Kitzbühel
CHALET IN AUSSICHTSLAGE

Vier Schlafzimmer auf knapp 350 Quadratmetern und viel Altholz: Dieses Chalet in Kitzbühel punktet neben dem heimeligen Ambiente mit sonniger Aussichtslage.
www.engelvoelkers.com

Zell am See
AUFBERG

Modernes und gleichzeitig naturverbundenes Design in Vollendung: Die »Aufberg«-Apartments liegen inmitten der Hohen Tauern in der Region Zell am See-Kaprun. Jedes der beiden Häuser bietet bis zu vier Personen Platz.
www.aufberg.at





Velden
LUXUSAPARTMENT IM SCHLOSS

Immer mehr im Kommen: servierte Apartments. Dieses hier hat 150 Quadratmeter und befindet sich in einer modernen Residence-Villa im Park des Schlosshotels Velden am Wörthersee. www.livingdeluxe.com



> die sich, so der Experte, »sehr gut entwickeln«. Sogenannte »Liebhaberpreise«, die meist nur Private bereit sind zu zahlen, kennt man nicht nur in Tirol. Auch in Kärnten verhält es sich ähnlich.

DAS LONG ISLAND DER WIENER

Wobei: »Wohnen am See in der ersten Reihe ist zwar nach wie vor die erste Priorität – aber nicht um jeden Preis«, beobachtet Doris Scarpatetti-Matheis von RE/MAX Velden. Und weiter: »Ausgewichen wird auf wunderschöne Lagen, vorzugsweise mit unverbaubarer Fernsicht in die Bergwelt – und in Sonnen-Aussichtslage.« Der Wörthersee mit seinem mediterranen Klima, den Events und der Motorboot-Szene (O-Ton Scarpatetti-Matheis) profitiert von seiner perfekten Anbindung an Wien. Für die Hauptstädter ist der See so etwas wie Long Island für die New Yorker oder Sylt für die Hamburger. Der Trend zur Zweitvilla – oder Zweitwohnung – ist in Kärnten ungebrochen. Der Markt gilt als verschwiegen, Objekte wechseln meist stillschweigend den Besitzer. Niemand soll das Gefühl haben, man müsse verkaufen. Die Traumimmobilie für die Wörthersee-Maklerin: »Circa 1000 m² Grund mit toller Uferlinie, freier Aussicht bei wenig Einblick, Bootshaus, Steg – und ohne Lärmquellen wie Bahn oder Straße. Architektonisch: idealerweise ein Neubau mit großzügigen Glasfronten oder ein typisches Bootshaus im Wörthersee-Stil, urig, gemütlich, einzigartig – natürlich zu einem tollen Preis.« <

Velden
TRAUMVILLA MIT SEEBLICK

1264 Quadratmeter Grundstück, 600 Quadratmeter Wohnfläche, 45 Quadratmeter Terrasse plus atemberaubender Wörthersee-Blick. www.remax-lifestyle.at