



Selten. Baugrund am Wolfgangsee (mit Hausvisualisierung, Finest Homes).

Begehrte RARITÄTEN

An Österreichs Seen sind Grundstücke kaum zu bekommen. Der Traum von der eigenen UFERLINIE lässt sich nur zu Liebhaberpreisen erfüllen. Speziell wenn Badesteg und Bootshaus vorhanden sind.

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

Wenn sich die Vermarktungsdauer von Millionenobjekten in Tagen bemessen lässt, stehen die Chancen gut, dass diese eine Besonderheit aufzuweisen haben: einen Privatstrand oder gar Steg an einem der gefragtesten Seen Österreichs. „Für Liegenschaften mit Seezugang am Wörthersee gibt es eine Warteliste mit Interessenten“, weiß Thomas Hopfgartner, Geschäftsführer von Living de Luxe. „Wenn während der Saison von März bis Oktober etwas auf den Markt kommt, geht es sehr schnell. Meist schlägt da schon während der ersten oder zweiten Besichtigung ein Käufer zu.“ Was definitiv nichts mit Schnäppchenpreisen zu tun hat: Für Villen mit Seezugang werden je nach Lage und Grundstücksgröße schnell zweistellige Millionenbeträge fällig. Auch wer sich mit einem Apartment in einer Anlage mit Privatstrand zufriedengibt, muss zwischen acht und 15.000 Euro für den gehobenen Wohnquadratmeter investieren.

Mit Brücken und Tunnel. „Der Seezugang ist einfach maßgeblich für diese Preise, schließlich gibt es nicht unendlich viele davon“, erklärt Maklerin Karin Marchl, Geschäftsführerin von Herzog Immobilien, „auch wenn Bauern um die Jahrhundertwende Seegründe noch verschenkt haben, weil sie damit nichts anfangen konnten.“ Diese Zeiten sind wohl



Ganz nah. **Mit eigenem Seezugang am Attersee (Immobilien-Kurz).**

unwiederbringlich vorbei, heute werden kaum Kosten und Mühen gescheut, um die begehrten Seezugänge künstlich herzustellen. Da führen Brücken über die und Tunnel unter der Straße, um ungestörten Zugang zum Wasser zu schaffen, und die Liegen-schaften als Objekte mit direktem Privatstrand deklarieren zu können.

Eine Frage der Reihe. „Wenn das schön gelöst ist, ist das auch okay, wichtig ist den Käufern, dass man vom eigenen Apartment im Badegewand zum See gehen kann“, so Hopfgartner über die Akzeptanz dieser „einheinhälften“ Reihe. Denn zwischen erster und zweiter Reihe liegen bei den Kosten nämlich Welten: „In der zweiten Reihe liegen die Preise bei unter 6000 Euro für den Wohnquadratmeter“, so Marchl, und auch Hopfgartner ortet die Kosten für diese Objekte „zwischen 4000 und 6000 Euro, je nach Aussicht“.

Unter denjenigen, die sich nicht mit Nachbarn anfreunden und lieber ein eigenes Stück Land samt Strand besitzen wollen, sind vor allem Grundstücke mit einem Steg oder Bootsanleger schwer begehrt. Denn ein Stück vom Wörthersee lässt sich auch mit dem größten Budget nicht kaufen, dieser gehört den Bundesforsten, die sich eine Anlage wie etwa einen Steg per Pacht entgelten lassen. „Aber wenn keiner da ist, ist eine Genehmigung aus Umweltschutzgründen nur schwer zu bekommen“, erklärt Marchl, was die Grundstücke mit diesen Goodies noch einmal prestigeträchtiger werden lässt.

Ausreißer nach oben. Auch ein paar hundert Kilometer weiter nördlich sind der Badesteg oder gar das eigene Bootshaus die prestigeträchtigsten Symbole des Wohnens am Wasser. An den Seen des Salzkammergutes und des Salzburger Seengebietes werden ebenfalls für die begehrten Seegründe Liebhaberpreise gezahlt.

„Die Preise für bebaubare Grundstücke am Attersee, Wolfgangsee und Fuschlsee beginnen – abhängig von der Uferlänge – bei 1200 Euro pro Quadratmeter“, berichtet Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin der Finest Homes Immobilien, „allerdings gibt es hier aufgrund der Rarität auch extreme Preisausreißer.“ Nach oben versteht sich.



Wörthersee. **Grundstück mit Baugenehmigung für neue Villa (Herzog Immobilien).**

Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Salzburger Immobilienkanzlei, ortet die Preise an Atter- und Wolfgangsee bei rund 3000 Euro für den Quadratmeter Grund in der so begehrten ersten Reihe; bereits ein wenig weiter weg sei der Unterschied gewaltig. „Dort zahlt man teilweise nur zehn Prozent dieses Preises“, so Kurz, „dort gibt es Grundstücke um 300 bis 600 Euro pro Quadratmeter Land.“

Etwas günstiger sind im Vergleich zu den Seen des Salzkammergutes jene nördlich von Salzburg, an denen es sich rund 15 Prozent unter diesen Preisen residieren lässt. „Besonders beliebt bei den Salzburger, Oberösterreichern und Deutschen ist der Mattsee“, weiß Rauscher, „hier stoßen aufgrund der steigenden Preise bereits viele Einheimische an ihre Grenzen.“

Im Salzkammergut sind die beliebtesten – und damit teuersten – Seen nach wie vor der Atter- und der Wolfgangsee, dicht gefolgt vom Fuschlsee. „Hier sind die Nachfrage, das Preisniveau und auch die Kunden sehr konstant“, sagt Kurz. Auch Rauscher kennt die Beständigkeit ihrer Klientel: „Es gibt viele Wiener, aber auch Deutsche, die schon als Kinder und Jugendliche mit der Familie am Wolfgangsee den Sommer verbracht haben, daher zieht es sie auch im Alter in die Region, um sich hier niederzulassen“, berichtet die Maklerin über die Traditionsverbundenheit ihrer Kunden.

„In der zweiten Reihe zahlt man teilweise nur **zehn Prozent** des Preises.“

ALEXANDER KURZ

Viel Tradition, wenig Neues. Vielleicht ein Grund, warum sich neue Wohnformen wie die in Kärnten so beliebten servicierten Apartments oder auch nur Eigentumswohnungen im Salzburgerischen nur schwer durchsetzen. „Über Serviced Apartments ist mir nichts bekannt“, berichtet Kurz, und auch Rauscher bestätigt, dass es so gut wie kein Angebot in dieser Richtung gäbe. „Wobei die Nachfrage schon gegeben wäre“, wie sie einräumt. Auch bei luxuriösen Eigentumswohnungen ist man an den Salzburger Seen eher zurückhaltend. „Grundsätzlich sind Wohnungen in erster Seereihe sehr selten“, so Rauscher. Gibt es sie doch, muss man laut Kurz mit Preisen zwischen 6000 und 8000 Euro für den Wohnquadratmeter rechnen. Wer sich mit einem schönen Blick begnügt, ist in diesen Segment laut Rauscher mit 4000 bis 5000 Euro dabei. 🍷