

SÜCHTIG NACH SEELENFRIEDEN

Von einer Immobilie direkt am See oder zumindest mit Seeblick träumen viele. Im Salzkammergut, der Kulturhauptstadtregion 2024, ist die Dichte an hochwertigen Wohnbauprojekten aktuell besonders hoch. Dennoch hinkt das Angebot an Luxusobjekten mit Seezugang der Nachfrage hinterher. Und die Quadratmeterpreise steigen weiter. **TEXT SUSANNA PIKHART**

»Am Dornbühl«, Traunsee
Das Wohnprojekt vereint anspruchsvolle Architektur mit Luxus in nachhaltiger Bauweise und Technik – Holzfassaden, begrünte Dächer, Photovoltaik, Erdwärme, solarbeheizte Pools, E-Ladestationen und privater Badeplatz am See. Drei Ebenen mit sieben exklusiven Wohneinheiten (64 bis 123 Quadratmeter). Preis: ca. eine bis 1,6 Millionen Euro. Fertigstellung: Winter 2024.
am-dornbuehl.at



Alfons spricht vom Glück, seine Frau von Fügung. Was genau den Ausschlag für den real gewordenen Wohnraum des Ehepaars gegeben hat, bleibt ein Rätsel. Und zugleich Gesprächsstoff für laue Abende auf ihrer neuen Terrasse mit atemberaubendem Blick über den Traunsee. Rechts ein kleiner Hafen, direkt gegenüber, am anderen Ufer des schillernd blaugrünen Wassers, erhebt sich der markante Traunstein. »Wir wollten schon lange eine Immobilie am See im Salzkammergut erwerben, doch entweder war sie für uns unerschwinglich oder es gab schlicht keine.« Vor einem Jahr wendete sich das Blatt. Eine berufliche Neuorientierung verschaffte ihnen die nötigen finanziellen Mittel, und durch den Rücktritt eines Käufers wurde ein Drei-Zimmer-Luxusapartment direkt am Seeufer frei. Ein Wohnraum, den sich auch viele andere erfüllen wollen. Wie Alfons sind Käufer:innen

in dieser Region häufig in exponierter Stellung, sagt Christoph Kirchmair, CEO von Infina, Österreichs Marktführer für die freie und digitale Vermittlung privater Immobilienfinanzierungen: »Es sind meist Freiberufler:innen, Selbstständige oder Unternehmer:innen, die

Steinweg-Nußdorf, Attersee
In Zell, Gemeinde Nußdorf am Attersee, werden aktuell auf 4.000 Quadratmetern 13 Wohneinheiten (59 bis 260 Quadratmeter, je Seeblickterrasse) direkt am Seeufer errichtet. Ebenso dabei: Tiefgarage, eigenes Bootshaus, Wellnessbereich, geheiztes Schwimmbad, großer Garten und Pachtbadeplatz. Preis: auf Anfrage. amattersee.at



»Mondseeblick«, Mondsee
Am Mondseeblick, mit Traumblick über den See, entsteht dieses exklusive Wohnprojekt mit nur drei Wohnungen (118 bis 232 Quadratmeter, je Panoramaterasse), mit Edelstahlpool und Sauna. Preis: ab 1,74 Millionen Euro. muhr-immobilien.com

Altmünster, Traunsee
Am Westufer, etwas höher gelegen, entsteht ein Neubau mit drei Wohneinheiten, je mit Seeblick. Die Gartenwohnung (135 Quadratmeter Wohnfläche, 52 Quadratmeter Terrasse, 308 Quadratmeter Garten) ist noch verfügbar. Fertigstellung: 2025, 2,16 Millionen Euro. raiffeisen-immobilien.at



durch Gewinne in ihren Unternehmen und Kapitalmarktanlagen eine sehr gute finanzielle Ausgangslage geschaffen haben. Zudem profitieren sie aufgrund ihrer Vermögenssituation von den zwischenzeitlich gestiegenen Zinsen.« Mit Salzkammergut, der Kulturhauptstadt 2024, trägt erstmals in der fast 40-jährigen Geschichte der Europäischen Kulturhauptstädte eine ländliche, alpine Region, bestehend aus 23 Gemeinden, diesen Titel. Kein Wunder: Besonders im Grenzbereich Oberösterreich, Steiermark und Salzburg zählt dieses Fleckchen Erde landschaftlich und historisch zu >

»Infinium«, Attersee
Himmelische Ruhe mit spektakulärer Aussicht: In Unterach am südlichen Attersee haben die F2 Architekten eine Luxus-Erholungscase erschaffen: fünf Wohnungen mit Terrassen, Tiefgarage, privatem Badeplatz und Topausstattung. Fertigstellung: 2025, Preis: auf Anfrage. infinium.cc





> den Topdestinationen Österreichs. Eine Tatsache, die sich heute auch im Immobilienbereich widerspiegelt. So ist die Region mit ihren 76 Seen – darunter Attersee, Traunsee, Mondsee, Wolfgangsee oder Irrsee – zu den beliebtesten Immo-Hotspots aufgestiegen, wenn es um Wohnluxus am Wasser geht. Dies hängt neben der wunderschönen Landschaft auch mit der großen Dichte an neuen, hochwertigen Objekten zusammen.

Selbst in der aktuell schwierigen Phase auf dem Immobilienmarkt gelten für Wohnprojekte am See oder mit Seeblick andere Rahmenbedingungen. »Diese gehören meist zu den Immobilien in Spitzenlagen, für die das Trendbarometer Immo-Investmentmarkt von Ernst & Young mehrheitlich keine Veränderung oder gar weiteren Anstieg der Preise für 2024 prognostiziert«, betont Finanzprofi Kirchmair.

EKLATANTE PREISUNTERSCHIEDE

Doch die Wartelisten mit Kaufwilligen sind lang. Die Nachfrage nach freien Grundstücken mit Seezugang und nach Luxusobjekten in der ersten Reihe – oder zumindest weiter oben mit

Panoramaseeblick – ist größer als das Angebot. Entsprechend hoch sind inzwischen die Quadratmeterpreise. Spitzenobjekte wie Penthouses in Bestlagen am Wasser kosten im Salzkammergut oft schon mehr als 15.000 Euro pro Quadratmeter. Wohnungen in »zweiter oder dritter Reihe« mit Seeblick werden im Schnitt um 8.000 Euro pro Quadratmeter verkauft. Wobei es auch auf die genaue Lage, Ausstattung, Bauweise und Infrastruktur ankommt.

Johannes Pölzl von der ImmoMarktAnalyse hat via ImmoNetZT einen genauen Einblick in die Sammlung von Grundbuchtransaktionen mit realen Kaufpreisen. Bei gemeinsamer Durchsicht offenbart sich ein eklatanter Unterschied zwischen den Preisen für ein Seegrundstück und jenen für ein Grundstück im Hinterland, auch wenn diese nur wenige Hundert Meter voneinander entfernt liegen. Beispiel Traunsteinstraße, Gmunden: Hier wechselte unlängst ein Seegrundstück für 748 Euro pro Quadratmeter den Eigentümer, ein Bauland weiter weg vom Seeufer wurde für »nur« 68 Euro/Quadratmeter veräußert.

Die Größe des Eigentums macht für die Preisgestaltung hingegen keinen Unterschied.

»Genius Loci«, Attersee
Eine bemerkenswerte Liegenschaft in Bestlage am Attersee mit über 4.100 Quadratmetern und 52 Metern Uferlänge sind die drei neuen Einzelhäuser von Architeq Projektentwicklungs-GmbH und Gachowetz Immobilien. »Genius Loci« besteht aus neun Wohnungen (147 bis 205 Quadratmeter). Preis: auf Anfrage gachowetz.com

So kommt etwa eine 58-Quadratmeter-Wohnung des Neubauprojekts »Sunset« am Traunsee inklusive Terrasse und Seeblick auch auf beachtliche 687.000 Euro. »Die Angebote an Liegenschaften am See sind im Salzkammergut unverändert knapp«, bestätigt Walter Mairinger, Geschäftsführer der Attersee Exklusiv GmbH. »Auch Baugrundstücke in guten Aussichtslagen in zweiter oder dritter Reihe bleiben Mangelware. Hier gab es im Vorjahr und heuer keine Preisrückgänge, im Gegenteil – die Preise steigen weiter.«

Die Käufer:innen und Interessent:innen kommen größtenteils aus dem Inland und aus Deutschland. »Natürlich spielt die Nähe zum Wasser eine essenzielle Rolle. Aber auch die Infrastruktur – Verkehrsanbindung, Versorgung und Gastronomie, Freizeiteinrichtungen (Golfplatz, Segelclub, Tennis etc.) – fließt in >

Foto: © Gachowetz Immobilien



BOLESCH
IMMOBILIEN

Seeliegenschaft am Wörthersee als Freizeitwohnsitz.

KAUFPREIS
**3,950 Mio
Euro**

- ➔ Direkt am Wasser
- ➔ Bootsanlegesteg
- ➔ 180 Grad Seepanorama
- ➔ 550 m² Bauland mit Bestand
- ➔ Freizeitwohnsitz-Widmung

Tel.: +43-463-203202

[WWW.BOLESCH.CC](https://www.bolesch.cc)



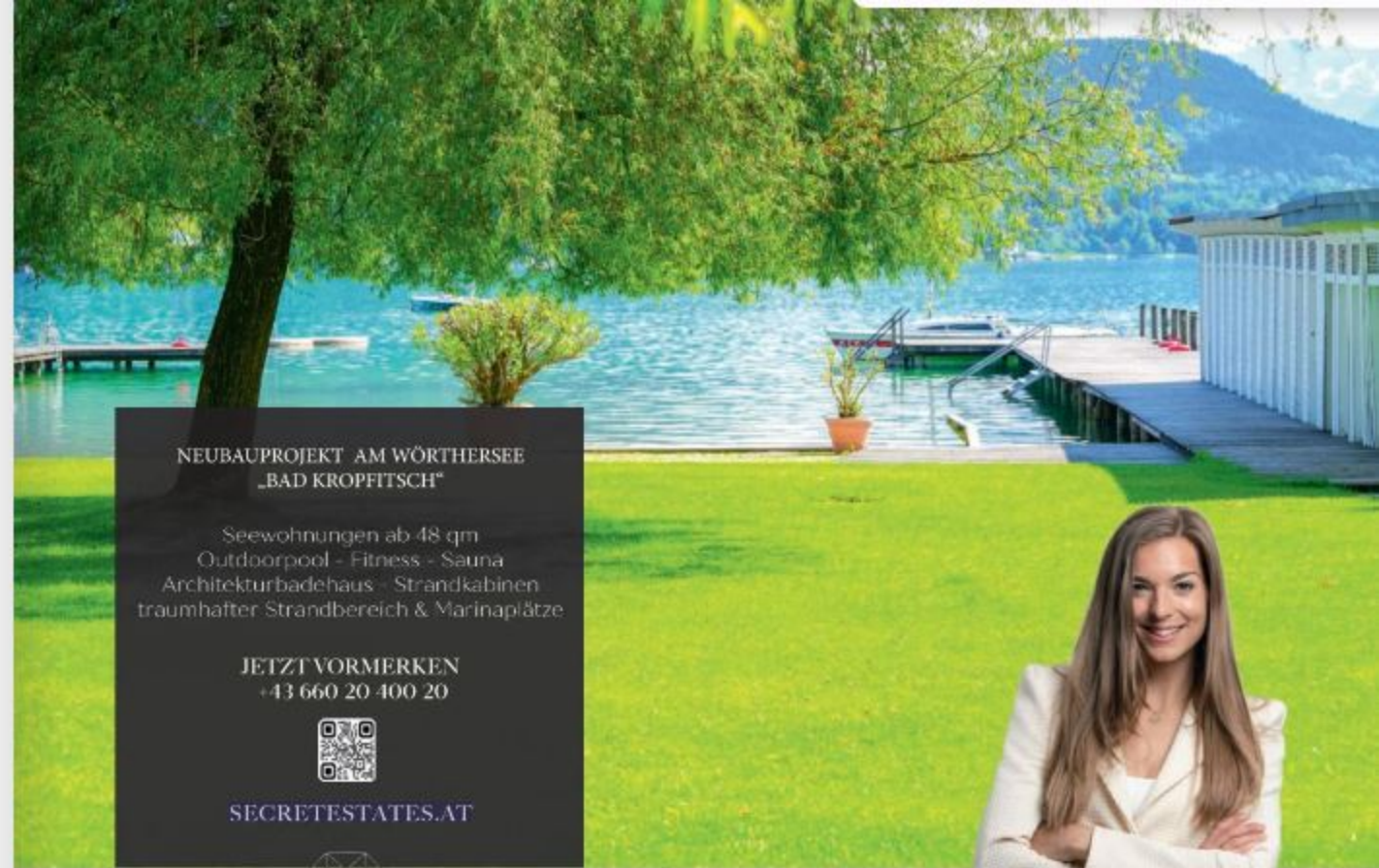
> die Gesamtbewertung mit ein«, so Mairinger. Ähnliches berichtet Immo-Expertin Marlies Muhr: »Im Luxussegment der Immobilien am Wasser sind vorwiegend Käufer:innen zu finden, die nach Exklusivität, Privatsphäre und einem gehobenen Lebensstil streben. Sie legen Wert auf hochwertige Ausstattung, beste Lage, beeindruckende Architektur, aber auch auf Faktoren wie Sicherheit, Annehmlichkeiten wie privaten Zugang zum See oder eine Bootsgarage sowie kulturelle, sportliche und gastronomische Angebote.« >

»Duett in der Parkstraße«, Traunsee
Im Villenviertel Gmundens entstehen zwei Baukörper mit zwölf Eigentumswohnungen (37 bis 117 Quadratmeter) auf je vier Etagen. Die Wahl der Wahl: Erdgeschoß mit Eingängen, im Stock mit Terrasse oder Penthouse. Ausstattung und Haustechnik auf Superior-Niveau. Fertigstellung: 2025, Preis: ab 412.000 Euro. neubau-invest.at, remax.at, dibea.at



»Sunset«, Traunsee
Am Sonnenhang 22 und 24 in Gmund, mit Seeblick, entstehen zwei dezent in die Landschaft eingebundene Baukörper mit je neun Eigentumswohnungen (58 bis 165 Quadratmeter) auf drei bzw. vier Etagen, mit Terrassen bzw. Eigenärten. Fertigstellung: 2025, ab 687.000 Euro. remax.at

Foto: © neu bau invest, © REMAX



NEUBAUPROJEKT AM WÖRTHERSEE „BAD KROPFITSCH“

Seewohnungen ab 48 qm
Outdoorpool - Fitness - Sauna
Architekturbadehaus - Strandkabinen
traumhafter Strandbereich & Marinaplätze

JETZT VORMERKEN
+43 660 20 400 20



SECRETESTATES.AT



SEEWOHNUMG MIT BOOTSPLATZ IN SCHÖNSTER ANLAGE AM WÖRTHERSEE

Wohnfläche ca. 150 qm
3 Schlafzimmer - 3 Bäder
Seeblickterrasse ca. 54 qm
2 Tiefgaragenplätze
traumhafter Strandbereich
exklusives Badehaus
Seesauna & Gemeinschaftsküche
Bootsplatz

KAUFPREIS € 5,6 MIO.

SECRET ESTATES
by Christina Kaban



Ried, Wolfgangsee

Ein seltenes Schnäppchen: Luxusvilla (Baujahr 2010) mit 595 Quadratmetern Wohnfläche und 2.868 Quadratmeter Grund direkt am See. Highlights: ein eigener 167-Quadratmeter-Badeplatz mit Schwimmbad und 30-Quadratmeter-Hallenbad. Preis: auf Anfrage. muhr-immobilien.at

> Im aktuellen Marktumfeld sei bei Wohnimmobilien am See auch eine Teilfinanzierung attraktiv, sagt Christoph Kirchmair von Infina. Die möglichen Kreditkonditionen lagen zuletzt weiterhin unter der Inflationsrate in Österreich. »Jedoch empfehlen wir im Villenbereich einen qualifizierten Blick auf den vorhandenen Energiestandard und die damit verbundenen Investitions- und Bewirtschaftungskosten. Diese Komponenten können die Renditebetrachtung über den Zeitraum der Haltedauer der Immobilie deutlich verschlechtern.«

Am Attersee sind derzeit gemäß der Nachfrage einige Luxuswohnprojekte im Bau, weitere in Planung. Da stört es potenzielle Investor:innen und Käufer:innen auch nicht, dass der Badesee im Sommer im Schnitt nur 20 Grad Celsius Wassertemperatur erreicht. Immerhin ist der Attersee mit einer Fläche von fast 47 Quadratkilometern der größte See im Salzkammergut und zugleich Österreichs größter Binnensee. Da hat Wohnluxus allemal Platz. <



Villa Ammerer, Mondsee

Hier vereinen sich die Wohn- und Lebensqualität des 21. Jahrhunderts und das Architekturerbe der Belle Époque. Im Erdgeschoss der renovierten Jugendstlvilla Ammerer steht ein Zwei-Zimmer-Apartment zum Verkauf. Preis: 625.000 Euro. wohnozoo.com