

falstaff
LIVING

RESIDENCES

GENIAL REGIONAL

Luxusobjekte mit
Bodenständigkeit

KLUGES INVESTMENT

Destinationen für
Wohlstand und Weitblick

WOHNEN IN WIEN

Neue Qualität und
Vielfalt in der City

RAUS AUS
DER KRISE!



WALD, WIESE UND WIRKLICHKEIT

Die Sehnsucht nach der eigenen Einzellage – mit Wald, Wiese und Weitblick – wächst. Was nach Freiheit klingt, erweist sich als Balanceakt zwischen Romantik und Realität. Warum solche Liegenschaften teurer und begehrter denn je sind und worauf Käufer:innen unbedingt achten sollten. **TEXT** SUSANNA PIKHART

Ruhe und viel Natur
Malerisches Anwesen in
St. Ulrich am Pillersee.
Wohnfläche 321 Quadratmeter,
Grund 3.632 Quadratmeter.
Preis auf Anfrage.
aurum-immobilien.com



Premiumpanorama
Viel Grund und Grün, 653 Quadratmeter Wohnfläche – und all das am Fuße des Dachsteins in der Ramsau. Preis: 2,89 Millionen Euro. [remax.at](https://www.remax.at)

Das Zauberwort heißt Alleinlage. Am besten mit einem Stück Wald dazu, einer Wiese und Blick in die Ferne. So sieht die neue Sehnsucht vieler Immobiliensuchenden aus. »Der Wunsch nach Einzel- lage, einem Idyll irgendwo in der Natur, ist heute oft groß, zumal er nicht selten an die Vorstellung von Freiheit, Selbstversorgung und Unabhängigkeit geknüpft ist«, sagt Immobilienexperte Andreas Teufel von RE/MAX. Viele träumen von einem privaten Refugium fernab der urbanen Hektik und der ländlichen Verdichtung. Doch was romantisch klingt, folgt komplexen Regeln: emotional, rechtlich, ökonomisch.

NATUR ALS LUXUSGUT

Für die Architektur- und Wohnpsychologin Martina Püringer ist dieser Wunsch mehr als ein Zeitgeistphänomen. »Ich würde es nicht Trend nennen, sondern eher Rückbesinnung auf die Natur, die tiefer liegende Gründe hat«, erklärt sie. »Eine Immobilie mitten in der Natur spiegelt

die Sehnsucht nach Selbstbestimmtheit, nach Ruhe und Rückzug, vielleicht auch nach Autarkie. In unsicheren Zeiten vermittelt ein abge- schiedener Wohnort Geborgenheit und Schutz.« In einer überreizten Gesellschaft wer- de die Nähe zum Wald zur Quelle innerer Ord- nung. Ein Gegenentwurf zur Beschleunigung sozusagen.

Die emotionale Komponente hat bereits ökonomische Konsequenzen. »Wohnimmo- bilien mit dazugehörigen Wald- oder Wiesen- flächen haben erheblich an Attraktivität gewonnen«, bestätigt Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien. »Der direkte Zugang zu Natur- flächen gilt zunehmend als Premiummerkmal, das in hochwertigen Lagen den Preis spürbar erhöht.« Während Seelage und Bergblick weiterhin die klassischen Spitzenattribute darstellen, entwickle sich auch der Naturfaktor zu einem eigenständigen Preistreiber. Preis- aufschläge seien klar messbar, vor allem in Westösterreich, wo Objekte mit eigenem Waldanteil deutlich höhere Verkaufspreise

erzielen. »Waldflächen vereinen Emotion und Investment«, so Sigl. »Sie stehen für Bestän- digkeit und Substanz und entwickeln sich zunehmend zu einer eigenständigen Anlage- kategorie. Der Wert liegt in der Verbindung aus Lebensqualität und langfristiger Stabilität.«

In Österreich spielt der Wald ohnehin eine tragende Rolle: Rund 48 Prozent der Staats- fläche – mehr als vier Millionen Hektar – sind bewaldet, Tendenz steigend. Laut dem aktuel- len Österreichischen Waldbericht wächst die Waldfläche täglich um rund sechs Hektar, das entspricht neun Fußballfeldern, die sich lautlos wieder in Grün verwandeln.

NEUE WERTANLAGEN?

»Die Preise für Waldflächen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen«, sagt Sigl. »Ausschlaggebend sind die begrenzte Zahl an Flächen, die überhaupt in den Verkauf gelan- gen, die restriktiven Vorgaben des Grundver- kehrsrechts und die Funktion des Waldes als



»Eine Immobilie mitten in der Natur spiegelt die Sehnsucht nach Selbstbestimmtheit, Ruhe und Rückzug. Wald verspricht Schutz.«

MARTINA PÜRINGER
Architektur- und Wohnpsychologin

inflationsgeschützte Sachwertanlage.« Ein Hektar Wald kann – je nach Lage, Bestands- qualität, forstwirtschaftlicher oder jagdlicher Nutzung – zwischen 8.000 und 50.000 Euro kosten. Reine Renditeobjekte sind diese Flä- chen aber selten. Das Forstgesetz verpflichtet Eigentümer:innen zur nachhaltigen Bewirt- schaftung, Wiederaufforstung und zum Schutz des Naturraums. »Der Holzertrag allein deckt



Tiroler Naturnoblesse
Am Fuße des Kaisergebirges liegt dieses exklusive Landgut in kom- pletter Alleinlage mit 7,9 Hektar Grund. 14,9 Millionen Euro. [linecker-partner.com](https://www.linecker-partner.com)

die Investitionskosten in der Regel nicht«, erklärt Sigl. »Die wirtschaftliche Motivation liegt in der langfristigen Werthaltigkeit und in der seltenen Möglichkeit, überhaupt Waldflächen zu erwerben.« Mehr als 80 Prozent des österreichischen Waldes befinden sich in Privatbesitz. 137.000 Eigentümer:innen teilen sich 81 Prozent der Fläche, viele davon Land- oder

Forstbetriebe, manche urbane Neu-Waldbesit- zer:innen ohne landwirtschaftlichen Hinter- grund. Für sie bedeutet der Wald weniger Einkommensquelle als Identität – eine Form von Besitzstolz und Naturverantwortung. Der größte private Forstbetrieb ist derzeit jener der Familie Mayr-Melnhof-Saurau mit rund 32.400 Hektar, während die Österreichischen Bundesforste als größter öffentlicher Eigentü- mer etwa 510.000 Hektar Waldfläche verwalten. Wird der Wald Teil des Lebensalltags, ver- dichtet sich die Bedeutung: Eigentum trifft auf Emotionen, Natur auf rechtliche Verpflichtun- gen. So ist grundsätzlich etwa ein Eigenjagd- gebiet möglich. »Dafür braucht es mindestens 115 Hektar zusammenhängende, jagdlich nutzbare Grundfläche, die als solche von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Bescheid festgestellt wurde«, erklärt Andreas Teufel. >



Idyllische Selbstbestimmung
Das Haus in Einzellage (Teil einer kleinen Landwirtschaft mit vier Hek- tar Grundfläche) liegt am Ottenberg in Ehrenhausen. 797.000 Euro. [bz-immobilien.at](https://www.bz-immobilien.at)

Fotos: RE/MAX, Linecker und Partner Immobilien, BZ Immobilien



Steirisches Waldlife
Ein Rückzugsort in Schöderberg auf 1.260 Meter Seehöhe. 240 Quadratmeter Wohnnutzfläche (nach Renovierung), 2.334 Quadratmeter Grund. Preis auf Anfrage. [raiffeisen-immobilien.at](https://www.raiffeisen-immobilien.at)

TRÄUME MIT BODENHAFTUNG

Doch viel mehr als reine Waldgrundstücke sind Häuser in Einzellage, möglichst mit Grünflächen, gefragt. Wer eine solche Liegenschaft erwerben will, sollte seinen Traum aber auf realitätsbezogene Fakten prüfen – von der Trinkwasserversorgung über Lärmquellen bis hin zu möglichen Dienstbarkeiten wie Wege- und Leitungsrechte für Dritte. »Alleinlage heißt noch nicht zwingend ruhig«, warnt Teufel. »Straßenlärm, Flugschneisen oder landwirtschaftliche Nutzung können störend sein. Ein zweites zentrales Thema sei die Versorgung mit Trinkwasser. »Das ist fast wie das neue Gold.« So gibt es heute aufgrund teils veränderter Klimabedingungen Gegenden in Österreich, wo man auf Quellwasser oder Hausbrunnen angewiesen ist. Weiters entscheidend: »Die Erreichbarkeit trotz Abgeschiedenheit, also einerseits die öffentliche Anbindung, andererseits etwa der Zustand von Zufahrtswegen und deren Nutzungsrechten.«

Der technische Zustand des Objekts spiele oft eine geringere Rolle. Wichtiger seien die Lage und die Ausrichtung. »Liegenschaften am Nordhang sind nicht gerade begehrt.« Und was nicht minder entscheidend ist: der Ausblick. Eine Einzellage in einer Senke mitten im Wald weckt kein großes Interesse. Nicht zu vergessen: Aspekte wie Hangneigung und Gefahrenzonen im Zusammenhang mit Rutschungen oder Hochwasser. Im Grunde geht es bei solchen Liegenschaften oft weniger um den Realwert als um Liebhaberei – und um Selbstvertrauen. »Wichtig ist, sich umfassend beraten zu lassen«, rät Teufel. Dann gibt es keine unangenehmen Überraschungen. <

Zwei in einem
Charmantes Wohnhaus mit Pool und Garten plus Kleinlandwirtschaft mit Freiland, Wald und Bauland in Hofstätten/Raab. 2,74 Hektar Grund, 749.000 Euro. [remax.at](https://www.remax.at)



Refugium mit Geschichte
Nahe Kirchdorf an der Krems liegt dieses ehemalige Bauernhaus in Topruhelage. Grundfläche: drei Hektar. [immobilienscout24.at](https://www.immobilienscout24.at)



»Wohnimmobilien mit Wald- oder Wiesenflächen haben erheblich an Attraktivität gewonnen. Der Naturfaktor wird zunehmend zum Preistreiber.«

LORENZ SIGL Leiter Infina Immobilien



Fotos: Raiffeisen Immobilien, Immocon, beige stellt

DIE PERLE DER ALPEN

WEISSENsee

IHR PLATZ AM WASSER – SO RAR WIE BESONDERS.

2 BAUGRUNDSTÜCKE + Seezugang
1 FERIENWOHNUNG + Seezugang
1 HAUS (135m²) mit Seeblick

PERSÖNLICHE ANGEBOTE AUF ANFRAGE

+43 676 44 59 665

HERZTRAUM IMMOBILIEN

OFFICE@HERZTRAUM.AT