

# Die Boje schaukelt vor der Haustür

**Sommerfrischedomizile.** Im Salzkammergut punkten kaiserliche Tradition, historische Bausubstanz und schöne Landschaft. Eine Seenrunde zu Ferienvillen, Bootshäusern, feudalen Erstwohnsitzen.

VON ELKE JAUK-OFFNER

**S**wimmingpool, Superjacht, Villa am Meer – es gibt liquide Zielgruppen, die interessiert das nicht. Sie lieben vielmehr die gemäßigten Zonen, nehmen schon einmal längeren Regen in Kauf und springen gern in einen kühlen Salzkammergutsee – idealerweise vom eigenen Steg vor dem privaten Landsitz am Ufer. Manager, Unternehmer, Industrielle, Künstler und Privatiers aus dem In- und Ausland zeigen seit jeher an Immobilien in Österreichs heimlichem zehnten Bundesland Interesse. Ihre Motive sind aber unterschiedlich: Während die Österreicher im Salzkammergut verstärkt ein schönes Feriendomizil suchen, wollen Interessenten aus dem Ausland hier oft gleich ihren Lebensmittelpunkt errichten.

Die Nachfrage nach Luxusliegenschaften im Salzkammergut ist ungebrochen hoch, die Tendenz steigend. Das Angebot hingegen ist vor allem dann gering, wenn es um Grundstücke mit direktem Seezugang geht. Diese befinden sich zumeist seit Generationen im Familienbesitz. Und kommt eine solche Liegenschaft doch einmal auf den Markt, treiben emotionale Gründe die Preise in abenteuerliche Höhen.

Für manche Interessenten spielt die direkte Lage am Wasser gar nicht die entscheidende Rolle: „Lagen in der zweiten Reihe, die über einen schönen See- und Bergblick verfügen und eventuell noch einen kleinen Badeplatz haben, sind leichter auf dem Markt zu finden“, berichtet Immobilienexpertin Elisabeth Rauscher von Finest Homes. Grundstücke sind bereits ab einem Quadratmeterpreis von 400 Euro zu haben. Liegenschaften wechseln je nach Lage und Größe ab rund einer Million Euro ihren Besitzer und sind oft Neubauten. „Reine Badeplätze



Abendrot am Wolfgangsee: der private Steg, der private Blick auf den Schafberg. | Marlies Muhr Immobilien, Immobilien Kurz

ohne Möglichkeit der Bebauung, aber eventuell mit dem Luxus einer Badehütte, erreichen je nach See und Lage Preise von 500 bis 800 Euro pro Quadratmeter“, sagt Rauscher.

## Landhausstil und Polospiel

Ein wichtiger Faktor ist für die Interessenten auch die k. u. k. Sommerfrischetradition: „Der charmante Mix aus Biedermeier, klassizistischer Architektur und typisch ländlicher Bauweise machen das Salzkammergut zu etwas Besonderem“, schwärmt die Immobilienexpertin, „die Orte leben heute noch von

ihrer Geschichte.“ Hinzu kommt das Freizeitangebot für Wassersportler, Wanderer und Golfer (Klubs am Mondsee, am Fuschlsee und in Bad Ischl). Vor einigen Jahren haben auch die Polospieler die Region entdeckt und veranstalten Turniere vor Ort.

Jeder See zeichnet sich durch eigene Spezifika aus: Der Wolfgangsee hat den internationalsten Touch und punktet mit der Nähe zu Salzburg. St. Wolfgang und St. Gilgen sind nicht nur besonders beliebt, sondern auch ebenso kostspielig. „St. Gilgen steht noch höher im Kurs, da es im Vergleich

zu St. Wolfgang noch besser erreichbar ist“, erläutert Immobilienfachmann Alexander Kurz. „Ein Großteil der Kunden, auch viele Deutsche, erinnert sich gern zurück an vergangene Sommerurlaube“, beschreibt Immobilienexpertin Marlies Muhr die Motivation der Käufer. Ein 70-Quadratmeter-Sommerdomizil mit Bootsgarage direkt am Wasser schlägt hier etwa mit 750.000 Euro zu Buche. Von einer modernen Villa, Baujahr 2008, kann man über einen unterirdischen Tunnel den Seezugang erreichen. Kostenpunkt: 6,7 Millionen Euro. In der zweiten Reihe richten sich die Preise vor allem nach der „Entfernung zum See, der Qualität das Seeblicks und der Frage, ob es sich um einen Sonnenhang handelt“, ergänzt Christoph Öbberger von mysalzkammergut.at. Er spricht auch von einem Zuwachs an Interessenten aus osteuropäischen Ländern.

## Die Nähe zum Kaiser

Am Traunsee wiederum findet man viele klassizistische Bauten, manche im beziehungsweise aus aristokratischem Besitz. „Die Familien, die sich hier um die Jahrhundertwende zur Sommerfrische niederließen, besaßen zu Hause in Wien ein Palais. Die Nähe zu Bad Ischl, wo sich der Kaiser mit seinem Hofstaat im Sommer aufhielt, war ausschlaggebend für die große Beliebtheit des Traunsees“, blickt Rauscher in die Vergangenheit. Heute ist das alpine Gewässer vor allem bei Seglern sehr beliebt, ergänzt Öbberger. Hat man selbst ein Boot – man könnte es vom Seegrund des 600 Quadratmeter großen Chalets, das aktuell mit 2,9 Millionen Euro zum Verkauf steht, ins Wasser lassen. Weiter westlich ist der Mondsee mit seinem gleichnamigen Ort durch seine gewachsene Kleinstadtstruktur bei Familien und internationalen

Gästen beliebt. „Die Interessenten finden oft an Neubauprojekten und moderner Architektur Gefallen“, erzählt Rauscher. Es herrsche Motorbootverbot, verweist Kurz auf ein wichtiges Pro- oder Kontra-Kaufargument. Hier ist derzeit eine Architekturvilla auf einer Anhöhe über dem See mit 1,6 Millionen Euro für 1179 m<sup>2</sup> Grund und 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem Markt. Kurz verweist auf eine Jahrhundertwendevilla im Zentrum von Mondsee mit Doppelflügeltüren, einer Kassetendecke aus Zirbenholz, Kachelofen und Eichenparketböden mit rund 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und knapp 3000 m<sup>2</sup> Grund.



„Der Attersee wurde vom liberalen Großbürgertum entdeckt und mit Understatement und avantgardistischer Beschaulichkeit bebaut“, macht Rauscher die nächste Schublade auf. „Durch die gute Verkehrsanbindung ist diese Region vor allem bei der Wiener Klientel sehr beliebt“, sagt Kurz, „zudem gehört der Attersee zu einem der besten Segelseen überhaupt.“ Derzeit suchen ein landwirtschaftliches Anwesen in Aussichtslage auf 600 Meter Seehöhe und eine Seeligenschaft samt Landvilla und 12.000 Quadratmeter Grund – davon ein Viertel Bauland – Käufer. Anders die Situation am Hallstättersee, wo das Angebot mehr als begrenzt ist, nicht zuletzt wegen der Besitzungen der Bundesforste entlang der Uferlinie. „Der Hallstättersee ist nicht der klassische Badesees“, konstatiert Ofßberger, „er wird von einer Klientel nachgefragt, die sich mit der Authentizität des Sees und der umliegenden Region anfreunden kann.“ Neubauprojekte gebe es aktuell keine – abgesehen vom Resort Obertraun als Time-Sharing-Variante. Der Altausseer See steht für Traditionsbe-



Ein Platz an der Sonne: Auf der Terrasse der Designervilla über dem Mondsee. Unten: Jahrhundertwendevilla in Mondsee, umgeben von einem großen Park mit Teich. [Finest Homes Immobilienkardi Alexander Kurz]

wusstsein, gelebtes Brauchtum und eine hohe Promi-Dichte. „Es handelt sich praktisch um eine eigene Enklave. Es gibt Kunden, die ausschließlich hier eine Immobilie erwerben wollen“, führt Muhr aus. Unter sich ist man auch am Fuschelsee. Er wird vor allem durch das Luxushotel Schloss Fuschl geprägt. Seeligenschaften zum Kauf gibt es allerdings praktisch nicht. In den zweiten oder dritten Reihen oder in den angrenzenden Ortschaften Hof und Thalgau wird man laut Rauscher eher fündig. Es muss ja nicht immer der Logenplatz am Wasser sein.

## Salzkammergut-Ufer

**Buchtipps:** Zwei dicke Seenporträts erhellen die lange Kultur der Sommerfrische, die Geschichte, aber vor allem den feudalen Baubestand: „Der Attersee“ und soeben auch im Christian Brandstätter Verlag erschienen: „Der Traunsee“, [www.cbv.at](http://www.cbv.at)

**Links:** [www.finest-homes.com](http://www.finest-homes.com)  
[www.immobiliengeschichte.com](http://www.immobiliengeschichte.com)  
[www.muhr-immobilien.com](http://www.muhr-immobilien.com)