



Verwunschen und heimelig, so präsentiert sich dieses Bauernhaus nahe Gmunden.



Leben auf dem Land, ohne auf seine gewohnte moderne Umgebung verzichten zu müssen. Das bieten alte, stilvoll renovierte Bauernhäuser.



Modernes Interieur erhöht die Lebensqualität.

BILDER: SN/FINEST HOMES (5)



Elisabeth Rauscher

Geschäftsführerin Finest Homes Immobilien

In einem revitalisierten Luxus-Bauernhof auf dem Land zu leben ist für viele ein Lebenstraum.



Altes Gemäuer bleibt sichtbar.

„Jedes Bauernhaus ist ein Schmuckstück“

Das Leben auf dem Land ist zwar oft weit entfernt von der romantischen Vorstellung vieler Städter, doch die beiden Pole lassen sich durchaus vereinen. **Rund um Salzburg gibt es einige alte Bauernhäuser, die nun, modern und liebevoll restauriert, als repräsentative Wohnsitze in Alleinlage und mit viel Ruhe fungieren. Finest-Homes-Geschäftsführerin Elisabeth Rauscher hat einige dieser Schmuckstücke im Programm und weiß, wer die Kunden sind, und was sie wollen.**

SN: Wie groß ist die Nachfrage nach historischen Bauernhäusern als Wohnhaus?

Rauscher: In einem revitalisierten Luxus-Bauernhof auf dem Land zu leben ist für viele ein Lebenstraum. Das Bauernhaus als Wohn- und Arbeitsraum ist in den letzten Jahren immer beliebter geworden, zugleich gehört es nach wie vor zur absoluten Rarität. Die Nachfrage ist wesentlich höher als das Angebot. Wir sind für unsere Kunden deshalb laufend auf der Suche nach schönen Objekten im Salzkammergut und Salzburger Seengebiet. Gerade die Nachfrage nach Liegenschaften, die das Flair vergangener Tage mit modernstem Wohnkomfort vereinen, wird immer größer. Am beliebtesten sind Bauernhäuser, in denen Tradition und Moderne, Alt und Neu Hand in Hand gehen. Das heißt, die Kombination einer charmanten Fassade im typischen Baustil der Region und ursprünglicher Details mit modernster Ausstattung ist gefragt. So finden sich Kastenfenster, Original-Holz Türen, alte Holz- und Steinböden, Holztramdecken in harmonischem Einklang mit High-Tech-Bus-Systemen, speziellen Lichtkonzepten oder Designküchen mit Luxus-Ausstattungsfeatures. Ein weiteres Nachfragekriterium ist die Alleinlage oder ein Grundstück in einer solchen Größe, dass die Privatsphäre in höchstem Maße gewahrt bleibt.

SN: In welchen Lagen lassen sich die meisten Objekte finden?

Rauscher: Vor allem das Salzburger Seenland und das Salzkammergut haben aufgrund ihrer tief verwurzelten, bäuerlichen Kulturen derartige Wohnraritäten anzubieten. Die gemeinsame Charakteristik der Bauernhäuser in diesen Gegenden ist die einzigartige Lage inmitten idyllischer Natur, meist mit Blick auf Gebirgszüge und kristallklare Seen. Das damit verbundene vielfältige Freizeitangebot ist für In- und Ausländer gleichermaßen attraktiv. Aber auch die Nähe zur Festspielstadt Salzburg spielt für viele eine wichtige Rolle.

SN: Gibt es bei der Nutzung Probleme, Stichwort: landwirtschaftliche Widmung?

Rauscher: Die Grundverkehrsbehörde regelt die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft. Daher ist der Erwerb von Bauernhäusern, die zum Zeitpunkt des Verkaufs landwirtschaftlich betrieben werden, nicht uneingeschränkt möglich. Derartige Liegenschaften können ausschließlich von Landwirten oder von Personen erworben werden, die willens und in der Lage sind, den Hof weiterhin zu bewirtschaften. Ganz selten, absolut rar und umso begehrt sind deshalb Bauernhäuser, die diesen Vorschriften des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs nicht unterliegen. Der Großteil unserer Klientel sucht ein schönes, authentisches Bauernhaus mit viel Land für viel Privatsphäre, aber keineswegs, um es landwirtschaftlich zu nutzen bzw. es zu bewirtschaften. Ein Wunsch, der jedoch immer wieder geäußert wird, ist jener nach ausreichend Platz zur Pferdehaltung.

SN: Wie gut ist die Bausubstanz in den meisten Fällen?

Rauscher: Grundsätzlich bieten wir nur Bauernhäuser mit sehr guter Bausubstanz an. Zwar schätzen unsere Kunden einerseits den Charme des Alten und Ursprünglichen, andererseits erwarten sie höchsten Komfort und modernste Ausstattung, angepasst an die



Rustikales Ambiente, moderner Lebensstil.

BILD: SN/FINEST HOMES

individuellen Ansprüche ihres gehobenen Lebensstils. Das heißt, eine entsprechende Revitalisierung mit neuen Bädern, moderner Küche, energieeffizienter Heizform und Ähnlichem in der traditionellen Immobilie ist unabdingbar.

SN: Wie kann man diese Häuser zu einem exklusiven Wohnraum umgestalten?

Rauscher: Wohnen gehört zu den individuellsten Bereichen unseres Privatlebens, in denen wir der eigenen Persönlichkeit jenen Freiraum einräumen, den wir für ein zufriedenes und glückliches Leben brauchen. Je ursprünglicher sich das Bauernhaus präsentiert, umso spannender gestalten sich auch die Veränderungsmöglichkeiten. Denn so kann der Kunde individuell entscheiden, wie viel vom Ursprünglichen erhalten bleiben soll beziehungsweise wie viel Moderne er zulassen möchte.

Grundsätzlich sind den Gestaltungswünschen im Innenraum kaum Grenzen gesetzt. Die Erfahrung mit unseren Bauernhauskunden hat gezeigt, dass sie ihren gehobenen Lebensstandard inklusive der gewohnt modernen Ausstattungs- und Hightech-Features mit ländlicher Idylle und dem Charme des Ursprünglichen vereinen möchten. In jedem Fall empfehlen wir unseren Kunden, sich an einen erfahrenen Innenraumdesigner zu wenden. Denn gleich, ob eine Renovierung, Grundrissveränderung oder ein neues Raumstyling gewünscht werden, ein Profi kann das Maximum an kreativen Möglichkeiten ausloten und vor allem auch die Kosten abschätzen.

Letztendlich braucht es für solche Immobilien innenarchitektonische Gesamtkonzepte, die den individuellen Wünschen der neuen Eigentümer gerecht werden und den exklusiven Schmuckstücken Seele einhauchen.

SN: Welche Klientel ist an diesen Immobilien besonders interessiert und warum?

Rauscher: Die Kaufinteressenten für Luxus-Bauernhöfe reichen vom Künstler bis zum Unternehmer. Ihre ausgefüllten Arbeitstage wollen sie mit absoluter Ruhe im Privaten ausgleichen. Meistens leben sie im städtischen Bereich und träumen vom idyllischen Landleben. Aber auch heimische Industrielle oder Auslandsösterreicher, die in ihre alte Heimat zurückkehren, investieren gern in ein Bauernhaus mit viel Privatsphäre. Als Salzburg-Liebhaber schätzen sie vor allem den besonderen Charme und den historischen Zeitgeist der traditionellen Bauernhöfe.

SN: In welchen Preiskategorien lassen sich Bauernhäuser finden?

Rauscher: Bauernhäuser, die in ihrer Ursprünglichkeit durch perfekte Handwerkskunst und authentische Materialien in ihrer Form wieder zu neuem Leben erweckt wurden, sind rar und eine Klasse für sich. Wie generell am Immobilienmarkt kommt es auch hier auf die Lage, Größe und Ausstattung an. Pro Quadratmeter Wohnnutzfläche muss man mit etwa 3000 bis 4000 Euro rechnen, vorausgesetzt, das Objekt wurde zeitgemäß adaptiert und in seiner Ursprünglichkeit behutsam revitalisiert. In unserem Angebotsportfolio spannt sich der Bogen von 690.000 Euro bis knapp vier Millionen Euro.

Unser günstigstes Bauernhaus um 690.000 Euro findet sich nahe Gmunden, in absoluter Alleinlage, umgeben von purer Landidylle. Es ist ein Paradebeispiel für die gelungene Kombination von traditionellem Charme mit modernem Komfort. Für Kunden, die sich nur ein zeitweises Leben auf dem Bauernhof vorstellen können, haben wir zwei Raritäten im Seenland anzubieten. Ein sehr ursprüngliches Haus um 850.000 Euro und ein ganz besonderes Objekt um 1,29 Millionen Euro. Dieses historische Bauerngütel aus dem Jahr 1865 besteht aus dem ehemaligen traditionellen Bauernhaus und einem sehr modernen, erst vor zehn Jahren ausgebauten Wohntrakt. Aufgrund der enormen Großzügigkeit würde sich auch eine Nutzung als Seminar- und Eventlocation anbieten. Hier besteht auch die Möglichkeit, 16 Hektar Land zu pachten.

Die Speerspitze unseres Angebots ist ein herrschaftlicher Landsitz in absoluter Panoramalage am Mondseeberg um 3,95 Millionen Euro. Dieses repräsentative Salzkammergut-Domizil in grandioser Aussichtslage besteht aus einem traditionellen Bauernhaus und einem kleinen Nebengebäude, der „alten Schnapsbrennerei“. Das Anwesen umfasst insgesamt 700 Quadratmeter Wohnfläche und 22.900 Quadratmeter Grund.

SN: Gibt es besondere Schmuckstücke?

Rauscher: Bauernhäuser erzählen schöne Geschichten und verzaubern durch liebevolle Details und spürbare Authentizität. Jedes einzelne ist ein Schmuckstück für sich, eine Rarität mit ganz besonderem Charme. Unseren vorgemerkten Kunden ist das bewusst. Sie sind auch bereit zu warten, denn sie wissen, dass wir das Richtige finden werden. Entsprechend sind wir auch ständig auf der Suche nach den schönsten Bauernhäusern, die ihren und unseren Ansprüchen gerecht werden.

Bernhard Schreglmann