

**STILFRAGE**

VON ERICH EBENKOFER

**Die Hausverwaltung lässt grüßen**

Wenn Erinnerungen an die k.k.-Zeit wach werden.

Moderne Hausverwaltungen sind gemeinhin stolz auf ihre Kundenorientierung. In der Praxis klingt das dann in etwa so: „Im Zuge einer Hausbegehung wurde festgestellt, dass in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft diverses Gerümpel gelagert wird. Wir haben Sie daher aufzufordern, sämtliche Gegenstände zu entfernen, wofür wir uns eine Frist bis längstens xxx vormerken. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist werden wir die Entsorgung sämtlicher verbliebenen Gegenstände auf Kosten aller Mieter beauftragen.“

Bei Nostalgikern werden angesichts dieses Tons Erinnerungen an die guten alten Hausbesorger wach, die schon zu k.&k.-Zeiten in jedem Mieter einen mutmaßlichen Delinquenten vermuteten, den man entsprechend zu behandeln hatte. Und auch für alle anderen lässt sich daraus ein gewisser Trost schöpfen: Selbst in unserer schnelllebigen Zeit gibt es immer noch Dinge, die sich nie ändern werden.

**Alternativen: Wo man noch zum Wasser kommt**

**Seeresidenzen.** Sie sind schwer bis kaum zu bekommen - wenn man nicht flexibel ist.

Kein Salzwasser, keine Qualen, keine Sturmflutgefahr – und meist auch noch ein Bergpanorama drumrum: Es gibt viele Gründe, warum Seeresidenzen für manchen auf der Beliebtheitskala sogar vor jenen am Meer liegen. In Österreich ist diese Platzierung in Ermangelung eines Meeres noch einmal besonders hoch, weshalb die Preise für echte Seeliegenschaften – also jene, zu denen eine Wasserlinie und wenn möglich auch ein Steg, eine Boje oder gar ein Bootshaus gehören – mittlerweile in beachtliche Höhen geklettert sind.

Bis zu 4500 Euro pro Quadratmeter müssen für entsprechende Gründe an den Hotspots wie dem Wörther-, Atter- oder Wolfgangsee investiert werden – Villa und Bootshaus exklusive. Was aber weder die Villen noch die Grundstücke zu Ladenhütern macht, ganz im Gegenteil: Selbst Käufer mit Budgets im soliden Millionenbereich müssen sich teilweise auf mehrjährige Wartezeiten gefasst machen – oder ausweichen. Wahlweise auf kleinere, weniger prominente Seen, in die zweite oder gar dritte Reihe oder eine Hanglage,

um zumindest den Seeblick genießen zu können. Oder ins umliegende Ausland, wenn es nicht unbedingt österreichisches Seewasser zum Baden sein muss.

**Luxus am Gardasee**

Wie beispielsweise an den Gardasee: Der größte italienische See hat schon die Römer zum Bau von Thermalbädern veranlasst und ist vor allem bei Südösterreichern ein beliebtes Urlaubsziel. Wer bei einem dieser Urlaube beschließt, hier mehr Zeit zu verbringen und ein Haus zu kaufen, sollte sich allerdings vorher mit den Regeln vertraut machen. Denn am Gardasee gehören die ersten zehn Meter nach der Wasserlinie grundsätzlich der Öffentlichkeit, weshalb vor allem in und um die populären Touristenorte der Traum vom Privatstrand ein solcher bleibt. Weicht man allerdings etwas weiter aus, kann dieser doch noch wahr werden, wenn auch um einen stolzen Preis. Um zehn Millionen Euro lässt sich dafür aber nicht nur eines der letzten direkten Seegrundstücke auf der Halbinsel Sirmione bekommen, sondern auch die darauf stehende mediter-



Anwesen auf der Halbinsel Sirmione: Der Gardasee ist ums Eck.

[Muhr Immobilien]

rane Liberty Villa. Die über 500 Quadratmeter restaurierte Wohnfläche, neun Zimmer, sieben Bäder, drei Etagen, einen Privatlift und ein Türmchen verfügt – was in diesem Fall aber eher Beiwerk denn Hauptattraktion ist. Die heißen hier nämlich direkter Seezugang, 40 Meter privater Bootsanlageplatz und Badeplattform, außerdem hat das Haus uneinsehbare 1800 Quadratmeter Garten mit einem großzügigen Pool. Vermittelt wird die Villa über Marlies Muhr Immobilien.

**Viel Platz am Balaton**

Etwas weniger glamourös, dafür aber deutlich leistbarer, sind der ungarische Plattensee und seine Immobilien. Um umgerechnet 2,75 Millionen Euro lässt sich im zweieinhalb Autostunden von Wien entfernten Felsőrs am

Nordufer des Sees ein größerer Familienwohnsitz auf über 10.000 Quadratmeter Grund erwerben. Darauf stehen nicht weniger als drei Wohn-, ein Bade- und – falls noch mehr Platz gebraucht wird – ein Gästehaus. Am Hang gelegen, hat das Grundstück einen großzügigen Balaton-Blick. Wer die fünf Fahrminuten an den See sparen möchte, kann sich stattdessen auch im eigenen Pool abkühlen. Das größte der drei Häuser hat neben dem großzügig verglasten Wohn-Ess-Bereich mit kompletter Küche drei Schlaf- und drei Badezimmer; die kleinere Einheit muss mit einem Bad weniger auskommen, liegt dafür aber direkt am Pool. Und das dritte der drei Häuser dient als kleines Ferienhaus. Insgesamt verfügt das Anwesen über 900 Quadratmeter Wohnfläche, 14 Zimmer und 300 Quadrat-

**SOMMERVILLEN IM SALZKAMMERGUT**

[www.amattersee.at](http://www.amattersee.at) +43 676 6688011 [office@amattersee.at](mailto:office@amattersee.at)

**Attergauer Wohnbau**  
IMMOBILIEN

**Wohnen am Attersee**

+ 43 7 6 6 7 - 6 4 0 9 - 4 2  
team@attergauer-wohnbau.at  
www.attergauer-wohnbau.at

7 Exklusive Eigentumswohnungen in **Nußdorf am Attersee**  
Sauna | Tiefgarage | herrlicher Seeblick  
Luxuriöse Ausstattung | Yachtclubs  
Golfplatz | Restaurants | Bademöglichkeiten

**2540 Bad Vöslau Luxuriöse Dachgeschoßwohnung**

**Modernes Wohnen in einer historischen Villa**

Diese einzigartige Immobilie kombiniert das Flair einer Biedermeier-Villa mit dem Chic einer modernen Dachterrassenwohnung – genießen Sie ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Designerküche, sowie über 40 m<sup>2</sup> Balkone und Terrassen mit berauschendem Fernblick; das alles in unmittelbarer Nähe zum berühmten Kurpark, umsäumt von ehrwürdigen alten Villen und nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum und vom historischen Thermal Freibad entfernt.  
HWB 88,20, HWB Klasse C

<b>Objektgruppe</b>	Dachgeschoßwohnung/Villa
<b>Wohnfläche</b>	ca. 270 m <sup>2</sup> auf 2 Ebenen
<b>Besonderes</b>	loftartiger Wohnbereich, pyramidenförmiges Glasdach

<b>Kaufpreis</b>	<b>Provision</b>
EUR 635.000,-	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Mag. Christian Goldschwend, MBA - +43 664 123 0990  
Jetzt Detailexposé anfordern unter: [c.goldschwend@boerner.at](mailto:c.goldschwend@boerner.at)  
[www.boerner.at](http://www.boerner.at)

**Neue Wohnperspektiven in Döbling**

Verfügbare Domizile: 134 m<sup>2</sup>, 132 m<sup>2</sup>, 127 m<sup>2</sup> und 2 x 43 m<sup>2</sup>

- Edles Ambiente mit Fernblick
- Toplage in Neustift am Walde
- Exklusive Ausstattungsdetails bei Klima- & Sicherheitstechnik
- Direkte Liftfahrt von der Tiefgarage in die Wohnung
- Bezugfertig im Herbst 2017
- HWB Wohnhaus 38

**BELLA VISTA 1190**  
GLANZINGGASSE 23

Verkauf: Gabriele Bors  
01/711 80-6311

[www.bellavista1190.at](http://www.bellavista1190.at)



Am Nordufer des Plattensees (Ungarn) befindet sich diese Familienvilla (l.). In Kärnten am Magdalensee teilt man sich eine luxuriöse Wohnanlage (r.). [E&V Budapest, Kollitsch GmbH]

meter Terrassen. Kleine Wege verbinden die freistehenden Häuser miteinander, den Pool und das Badehaus. Für den Familienfuhrpark stehen außerdem 15 bis 20 Parkplätze zur Verfügung. Vermittelt wird das Anwesen über Engel & Völkers Budapest.

**Kompromisse beim Haus**

Wenn es dagegen im Inland sein soll, erhöht die Bereitschaft, auf einen kleineren See und/oder ein Gebäude auszuweichen, das ein wenig Zuwendung vertragen kann, die Chancen auf das Wohnen am Wasser. Wie beispielsweise das alte Bauernhaus am Trumer See, das vor 500 Jahren als Fischerhaus errichtet wurde und nun renovierungsbedürftig auf neue Besitzer wartet. Wobei ein paar Zeugen der Vergangenheit durchaus erhaltenswert sind, wie etwa Steingran-

der und Deckengewölbe, aber auch alte Kastenfenster oder Holztrame. Um- und ausgebaut kommen insgesamt 240 Quadratmeter Wohnfläche zusammen. Dazu gehören unter anderem ein großzügiges Atelier mit fast 60 Quadratmetern, ein Wohn-Ess-Bereich sowie drei Schlafzimmer. Weiters lie-



„Bastlerhit“ für Reiche: Bauernhaus am Trumer See. [Finest Homes/Rauscher]

gen bereits genehmigte Einreichpläne für die Tenne, den Heuboden und das separate Waschhaus, das als Gästeunterkunft dienen könnte, vor.

Aber auch bei dieser Liegenschaft wird es bei allem Charme des alten Bauernhauses nicht das Gebäude sein, sondern der gut 1700 Quadratmeter große Grund, der den Preis bestimmt: Denn dieser endet direkt am Seeufer und hat einen privaten Badesteg. Vermittelt wird die Liegenschaft über Finest Homes Immobilien Team Rauscher, aufgerufen sind dafür 1,95 Millionen Euro.

Ebenfalls Erfolg versprechend, sowohl was die Auswahl als auch nicht gänzlich grenzenlose Budgets betrifft, ist die Kombination aus kleinem See- und Gemeinschaftsstrand. Was aber keinesfalls ein öffentliches Seebad meint, son-

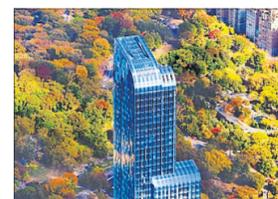
dern Anlagen mit gehobenen Eigentumswohnungen und einem Badebereich für deren Bewohner. Wie beispielsweise eine Anlage mit 30 Eigentumswohnungen am Kärntner Madgalensee, die die Kollitsch GmbH drei Kilometer von Villach entfernt fertiggestellt hat. Nach Velden – und damit an die Hotspots des großen Bruders Wörthersee – sind es 15 Autominuten, die sich aber im Preisgefüge deutlich bemerkbar machen. Die 41 und 116 Quadratmeter großen Wohnungen – darunter vier Penthouses und zwölf Gartenwohnungen – sind mit viel Glas geplant und kommen mit einem besonderen Extra: einer eigenen Kabine samt Liegefläche am Badestrand.

Die Wohnungen sind bereits bezugsfertig, die Preise beginnen bei 3400 Euro pro Wohnquadratmeter. (sma)

**NACHRICHTEN**

**Zwangsversteigerung im One57 Tower**

Auch Millionären kann schon mal das Geld ausgehen. So geschehen jenem Käufer eines 322 Quadratmeter großen Apartments im exklusiven One57-Tower in der 57th Street in Manhattan/NY, der die im 56. Stockwerk gelegene Luxuswohnung mit Blick auf den Central Park im Juni 2015 für 21,4 Mio. Dollar (ca. 19 Mio. Euro) erworben hat. Laut dem Finanznachrichtendienst Bloomberg wird die mit 20,9 Mio. Dollar (ca. 18,5 Mio. Euro) belastete Liegenschaft nun am 14. Juni zwangsversteigert, nachdem sich in den vergangenen eineinhalb Jahren kein neuer Käufer dafür gefunden hat. Es ist das erste Mal, dass auf der sogenannten „Milliardärstraße“ in Manhattan eine Immobilie zwangsversteigert wird. Noch ist allerdings unklar, ob es tatsächlich dazu kommt: „Wenn man so viel Geld aufgewendet hat, lässt man sein Investment doch nicht einfach zwangsversteigern“, schüttelt Nancy Jorisch, Marktforscherin beim Maklerdienst PropertyShark, den Kopf. [Estell Development]



WÖRTHERSEE - WIEN - KITZBÜHEL

**Der wahre Luxus ist Raum.**

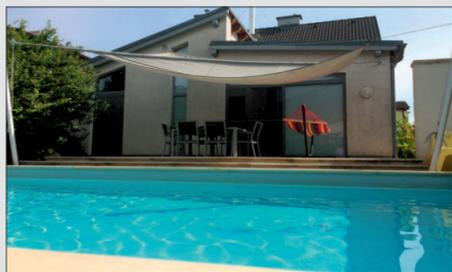
EXKLUSIVES APARTMENT IN VELDEN AM WÖRTHERSEE MIT DIREKTEM SEEZUGANG

115 m² Wohnfläche / Terrasse mit Seeblick / Tiefgaragenstellplatz  
beheizter Außenpool / großzügiger Badebereich / HWB 52,4 kWh/m²a  
Kaufpreis: € 980.000,-

Thomas Hopfgartner, MBA  
+43 664 53 15 300  
hl@livingdeluxe.com  
www.livingdeluxe.com



**Lassen Sie sich von unseren Immobilien verzaubern!**



**2353 Guntramsdorf**  
Ein Zuhause mit viel Flair, zentral und ruhig, Wfl. ca. 165 m², Gfl. ca. 618 m², 4 Zi., 2 Bäder, Designerkachelofen, Salzwasserpool, Funk Alarmanlage, HWB: 94  
KP € 598.000,-  
ID-Nr. W-0261CE



**2372 Gießhübl**  
Atemberaubende Villa in Top Ruhelage, Wfl. ca. 350 m², Gfl. ca. 1.707m², 7 Zi., 3 Badezi., Kamin, Indoorpool, Jacuzzi, Sauna, Garagenplätze f. 4 Autos, HWB: 105  
KP € 1.950.000,-  
ID-Nr. W-026N6U



**2500 Baden**  
Herrschaftliche Gründerzeit-Villa im Zentrum, Wfl. ca. 457 m², Gfl. ca. 946 m², 10 Zi., 5 Badezi., Keller, 2 Stellplätze, Bj. 1868, HWB: 251  
KP € 1.780.000,-  
ID-Nr. W- 025Y05



**ENGEL & VÖLKERS**

Engel & Völkers Mödling  
2340 Mödling · Freiheitsplatz 2  
Telefon +43-(0)2236-32 44 99  
Moedling@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/moedling