

## Wohnen

# Alternativen: Die zweiten Lagen inmitten der Reben

14.07.2017 um 18:18

**Weinstraßen: Die Einserlagen sind ausverkauft, Flexibilität ist gefragt.**

Kaum eine Zweit- und Wochenend-Immobilie hat in den vergangenen Jahren derartig an Beliebtheit gewonnen wie ein Domizil inmitten der Weinberge. In der Südsteiermark und der Wachau wurde in den vergangenen zehn Jahren alles, was oben lag und einen Blick auf die Donau oder die umliegenden Weinberge hat, zu Höchstpreisen ge- und verkauft; besonders alte Kellerstöckel und Presshäuser, die dann aufwendig zu Refugien mit altem Charme und modernem Komfort umgebaut wurden.

## Gut, aber aus

Derartige Objekte sind mittlerweile so gut wie ausverkauft und kommen nur noch als vereinzelte Raritäten auf den Markt. Was immer mehr - auch vermögende - Käufer dazu nötigt, in die zweite Reihe auszuweichen, die sich aber in den nächsten Jahren mit ein bisschen Glück dann wieder zum neuen Geheimtipp entwickeln kann.

Beispielsweise, weil es dort Objekte um weniger als die Hälfte gibt und die Infrastruktur auch keine allzu großen Unterschiede mehr aufweist. „Die beste Köchin der Welt kommt inzwischen aus Slowenien, und bürokratische Hindernisse sehe ich durch die EU-Mitgliedschaft auch nicht, wenn jemand sich ein Objekt auf der slowenischen Seite kauft“, sagt Karin Marchl, Geschäftsführerin von Herzog Immobilien in Graz. Sie hat aktuell ein Haus mit allen Wunschzutaten wie Wienberg-Fernblick in Slowenien im Portfolio, das auf der anderen Seite der Grenze vorsichtig geschätzt das Doppelte kosten würde. Um gerade einmal 200.000 Euro steht das im Blockhausstil errichtete Domizil auf einer Anhöhe mitten in der Natur, aber nur zehn Autominuten von Maribor entfernt. Der offene Wohnbereich im provenzialischen Stil trifft vielleicht nicht jedermanns Geschmack, die überdachte Terrasse mit offenem Kamin und dem erwähnten Ausblick über das Kugota-Tal tut das aber ganz sicher. „Die Kunden, die auf der slowenischen Seite kaufen, sind diejenigen, die gern neue Trends setzen, sich zurückziehen wollen und nicht das Prestige suchen“, umschreibt die Maklerin den Käufertyp. Denn die prestigeträchtigen Namen lauten natürlich immer noch Gamlitz, Ehrenhausen oder Kitzack. Und wenn dort etwas auf den Markt kommt, beginnen die Preise bei 500.000 Euro und hören an der Millionengrenze lange nicht auf. Auch die Schilcher Weinstraße ist nicht wesentlich günstiger; wer auf der österreichischen Seite fündig werden will, hat laut Marchl am ehesten zwischen Leibnitz und Radkersburg Chancen.

## **Ausverkaufte Wachau**

Auch in der Wachau ist der Markt in den Einserlagen so gut wie leergekauft, wie Maklerin Anna Steininger, die bei Re/Max Krems diesen Bereich betreut, berichtet. „Derzeit gibt's nichts“, bringt sie es auf den Punkt, in Dürnstein, Spitz und Weißenkirchen sind die schönen Objekte vergriffen. Und auch das Ausweichen wird immer schwieriger, weil die kaufkräftige Kundschaft längst das andere Ufer erobert hat und dann eben von Rossatz aus den schönen Blick auf Dürnstein genießt. In den Toplagen werden hier 250 bis 300 Euro für den Quadratmeter unbebauten Bodens verlangt; mit einem Haus darauf ist die Millionengrenze auch an der Donau schnell überschritten. Das Ausweichen ist hier doppelt schwierig, denn flussabwärts kommt man bald in die Ausläufer von Krems, dessen Bewohner ihrerseits die Wachau als Ausweichquartier bei der immer schwierigeren Wohnungssuche in Krems nutzen, wie Steininger erklärt. „Flussaufwärts fallen die

Preise nach Spitz wieder“, so die Maklerin, „Schwallenbach noch als Wachau zu titulieren ist schon schwierig.“ Wer aber bereit ist, auf den Namen Wachau zu verzichten, kann seinen Donaublick dort um einiges günstiger bekommen. So hat Steininger aktuell ein Einfamilienhaus in Aggsbach Markt im Portfolio, das nicht nur den begehrten Blick aufweist, sondern auch noch eine Busverbindung in die Wachau, wenn das Auto nicht mit zur Weinverkostung soll. Um vergleichsweise recht bescheidene 147.000 Euro gibt es ein Einfamilienhaus mit 171 Quadratmetern Wohnfläche, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1626 zurückgehen. Gewohnt wird auf drei Zimmern samt drei Bädern und auf drei Stockwerke verteilt, wobei der Donaublick am besten von den oberen Räumen aus genossen werden kann. Für diejenigen, denen der Wein wichtiger als das Wasser ist, kann auch das Ausweichen landeinwärts eine Alternative sein, wobei auch hier Grenzen gesetzt sind, wie die Maklerin erklärt: „Das Kamptal kann da schon eine Möglichkeit sein; Weinziel am Walde ist es sicherlich nicht mehr. Und eigentlich wollen alle Donaublick.“

Das scheint für viele Tiroler und Salzburger Liebhaber von Rückzugsorten in den Weinbergen nicht so ein großes Thema zu sein, denn die sind laut Angela Pittner, Geschäftsführerin der Südburgenland Immobilien in Kukmirn, in den vergangenen Jahren auf Einkaufstour im Südburgenland unterwegs gewesen.

## Günstiges Burgenland

Und haben sich dort ihre Wochenendhäuser und Altersruhesitze zwischen Stegersbach und Güssing gekauft, wo sie neben der Sonne auch die Golfplätze nutzen. Was zu Preissteigerungen von kumulierten 20 bis 30 Prozent über die vergangenen drei Jahre geführt hat; aber mit Angeboten wie Bauernhäusern samt Arkaden und 5000 Quadratmetern Grund um 300.000 Euro im Vergleich zu anderen Weinstraßen immer noch sehr erschwinglich ist. Wie beispielsweise eine Liegenschaft im Bezirk Güssing, die auf Pittners Webseite als „schönster Arkadenhof des Südburgenlandes“ beschrieben wird. Um 290.000 Euro gibt es hier 1500 Quadratmeter Grund und 200 Quadratmeter Wohnfläche. In dem 1882 fertiggestellten und in den 1990er-Jahren renovierten Haus zeugen teils offene Tramen und Ziegelböden in den Wohnräumen von der Geschichte, ein Weinkeller sorgt dafür, dass auch die Zutaten zum Leben in den Weinbergen standesgemäß untergebracht werden können. Und der am Haus hinaufrankende Uhdler für den

passenden ersten Eindruck. In Mengen sind solche Objekte aber auch im Burgenland nicht zu haben: „Es ist nicht mehr so, dass man die Kunden ins Auto packt und mit ihnen eine Tour zu mehreren Objekten macht“, so Pittner. „Wenn jetzt etwas auf den Markt kommt, fährt man besser gleich los.“ (SMA)

## MARKT

Ob **südsteirische Weinstraße** oder **Wachau**: Das Motto für luxuriöse Liegenschaften lautet mittlerweile „gut, aber aus“. Wer aber bereit ist, ein wenig auszuweichen, kann durchaus noch fündig werden - und Trendsetter obendrein. Umschauen sollte man sich im benachbarten Ausland, etwa in Slowenien, oder in Österreich in weniger aufregend klingenden, aber landschaftlich und infrastrukturell einwandfreien Lagen.

("Die Presse", Print-Ausgabe, 15.07.2017)

### Das könnte Sie auch interessieren

Anzeige

**Wirtschaft studieren, Zukunft gestalten.**

---

Wolfgang Mückstein: Fragt doch die jungen Ärzte

# AstraZeneca: Ursache für seltene Thrombosen nach Impfung scheint...



Anzeige

**10 Anlagefehler, die niemand über 50 begehen sollte**

Anzeige

**Mit diesem 47€ Mini-Teleskop sehen Sie bis zu 80 Kilometer weit**

Anzeige

**In diesem Spiel darfst du machen, was du willst**

Anzeige

**Smart USB-Stick sichert gesamten PC (1 Klick)**

Anzeige

# Warum ist genau diese Smartwatch der Bestseller?



Anzeige

## Kniechirurgen beeindruckt über bahnbrechende Knie-Bandagen

**BRUNNEN** **GESUNDHEIT**



Empfohlen von Taboola