

Wohnen

Winterzauber in den eigenen vier Wänden

10.12.2014 um 10:32

Österreichs Skiregionen: Was das Wohnen an der Piste kostet und wo etwas zu haben ist.

Sie beginnt wieder, die schönste Zeit des Jahres. Und die hat für viele nur bedingt etwas mit dem geballten Auftreten von Weihnachtsmusik, Lichterglanz und Nikoläusen zu tun, sondern vielmehr mit dem offiziellen Saisonstart in Österreichs Skigebieten, auf den man dort und da noch wartet. Wahrer Luxus bedeutet hier, seine Skischuhe nicht in den Keller eines Hotels, sondern in den eigenen Skiraum stellen zu können - Ferienwohnungen, Chalets und Häuser in den Wintersportorten der Republik erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit. Auch wenn die diversen Einschränkungen in Sachen Zweit- beziehungsweise Nebenwohnsitz den Erwerb des eigenen Skiraums nicht immer ganz einfach machen.

Strenge Bestimmungen

Vier-Tage-Woche - Ein Modell für die Zukunft?

FEATURED BY 

Vor allem in Tirol und Vorarlberg werden die entsprechenden Bestimmungen streng ausgelegt und kontrolliert, in Kärnten und der Steiermark sind die Voraussetzungen für den interessierten Immobilienkäufer etwas leichter zu bewältigen. Auch finanziell gestaltet sich das Anschaffen des eigenen Refugiums in diesem Teil der Republik noch etwas einfacher als in den Nobelskiorten des Westens: „Natürlich gibt es ein gewisses Ost-West-Gefälle“, weiß Christian Herzog-Johnston, Geschäftsführer von **Herzog Immobilien** in Graz mit Niederlassungen in Kärnten, Tirol und am Arlberg um die Situation im Luxussegment. „Die Preise in Kärnten liegen bei 500.000 Euro für Ferienhäuser oder 300.000 Euro für Apartments“, so der Makler „in Schladming zahlt man für Häuser und Chalets eine bis maximal 1,5 Millionen Euro.“

Mit neuen und alten Immobilienprojekten machen Gebiete wie Schladming und der Katschberg immobilientechnisch aber durchaus von sich reden: Schon vor ihrer Fertigstellung sorgten etwa die beiden Türme der **Edel:weiss-Residences am Katschberg** für Diskussionsstoff. Stararchitekt Matteo Thun hat hier in zwei wie Tannenzapfen anmutenden Türmen insgesamt 64 Apartments gebaut, sieben davon sind aktuell noch zu haben, in Größenordnungen zwischen 75 und 108 Quadratmetern und Preisen zwischen 400.000 und 600.000 Euro. In unmittelbarer Nachbarschaft zum **Falkensteiner-Hotel Cristallo** soll hier das Wohngefühl in den eigenen vier Wänden mit dem Serviceangebot der Hotels kombiniert werden - ein Trend, der sich nicht nur in den Wintersportorten

Österreichs zunehmend behauptet.

So sehen auch die Pläne für die über 100 Apartments, die auf dem Gelände des ehemaligen Spitals in Schladming entstehen sollen, laut Herzog einiges an Service für die künftigen Eigentümer vor. „Es sind unter anderem Leistungen wie Chauffeurservices geplant“, so der Makler.

Wobei es beim Wintererlebnis gar nicht immer um das alpine Skifahren gehen muss, auch das Interesse an einer anderen Art von Wintertourismus wächst - etwa dem Schneeschuhwandern, Schlittenfahren oder Spaziergehen. Dieser klassische Winterzauber ist es nach Herzogs Beobachtung auch, der einen einst berühmten österreichischen Ort nun wieder aus dem Dornröschenschlaf erwecken könnte: Seefeld. Nachdem die Tiroler Gemeinde den Zuschlag für die nordische Ski-WM 2019 erhalten hat, interessieren sich einige internationale Kunden wieder verstärkt für die historisch bekannte Destination. „Da geht es den Kunden vor allem um Angebote wie Langlaufen, Eisstockschießen, Eislaufen oder Kutschenfahrten im Schnee“, hat Herzog-Johnston beobachtet, „eben das ganz verträumte Wintermärchen.“

Was Luxuskunden wollen

Etwas weniger verträumt, dafür umso prominenter stellt sich der Winter nach wie vor in Kitzbühel dar, hier werden noch immer die höchsten Quadratmeterpreise für luxuriöses Wohneigentum gezahlt. Gerade erst hat das internationale **Immobilienunternehmen Savills** den durchschnittlichen Wohnquadratmeterpreis mit 15.900 Euro im Luxussegment beziffert. Was neben der Streif, dem Hahnenkammwochenende und der luxuriösen Infrastruktur auch schlicht der Tatsache geschuldet ist, dass nicht allzu viel neuer Wohnraum auf den Markt kommt. „Durch den schwierigen Genehmigungsprozess und die baulichen Einschränkungen im Winter, die oft zwei Sommersaisonen für eine vernünftige Fertigstellung erforderlich machen, dauert es oft vier bis fünf Jahre, bis neue Projekte fertig werden“, erklärt **Christian Krassnigg**, Inhaber des gleichnamigen Kitzbüheler Immobilienunternehmens. „Somit kommen jedes Jahr vielleicht ein Dutzend Wohnungen und vier bis fünf schöne Häuser auf den Markt“, so der Makler weiter über das begrenzte Neubauangebot.

Ganz oben auf der Beliebtheitsskala der Luxuskunden stehen laut Krassnigg natürlich immer noch Kitzbühel selbst, allerdings inzwischen fast gleichauf mit Reith und Aurach. Seit dem Bau der neuen Gondel im Vorjahr habe auch Jochberg

an Beliebtheit gewonnen, vor allem Familien ziehe es in die Gemeinde. „Allerdings lebt die ganze Region von der Infrastruktur Kitzbühels“, so Krassnigg. Noch schwieriger gestaltet sich der Erwerb luxuriöser Winterwohnsitze nur noch am Arlberg, dort werden die Regeln für Ferienwidmungen besonders streng ausgelegt. „Deshalb gibt es praktisch keine gewidmeten Objekte und die Nachfrage ist gleich bleibend hoch“, berichtet Matthias Hartinger, Geschäftsführer von **Engel & Völkers in Bregenz**.

Eine Ausnahme bilden die Residenzen des Arlberg1800-Projektes in St. Christoph („**Die Presse**“ berichtete), für die besondere Regeln gelten, darüber hinaus ist - gewidmetes - Eigentum auch für die ganz großen Budgets kaum zu erwerben. „Natürlich kommt nach wie vor das eine oder andere Objekt ohne Widmung auf den Markt“, so Hartinger, „aber diese sollte man mit Vorsicht genießen, denn es wird eine Verschärfung des Raumplanungsgesetzes erwartet.“

Neue Pläne im Skigebiet

Wenn es etwas gibt, liegen die Preise hier so hoch wie in Österreich sonst nur in Wiens erstem Bezirk, bis zu 20.000 Euro pro Quadratmeter werden verlangt. Und ein Sinken der Preise ist nicht in Sicht, ganz im Gegenteil: „Demnächst soll veröffentlicht werden, wie die neue Trittkopfbahn aussehen wird. Wenn dadurch die Gebiete Lech-Zürs und St. Anton zusammengeschlossen werden sollten, entsteht ein irres Skigebiet, das zu den größten Europas gehört“, erklärt Hartinger. Was der Nachfrage ganz sicher nicht abträglich sein wird. (sma)

Das könnte Sie auch interessieren

Anzeige

**Online Workshop: Modern Work in
90 Minuten erklärt**

Wolfgang Mückstein: Fragt doch die



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

Anzeige

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

Anzeige

Investieren Sie in Amazon ab € 250. Berechnen Sie Ihren möglichen Verdienst!

Anzeige

In diesem Spiel darfst du machen, was du willst

Anzeige

Smart USB-Stick sichert gesamten PC (1 Klick)



Anzeige

Kniechirurgen beeindruckt über bahnbrechende Knie-Bandagen

Anzeige

10 Anlagefehler, die niemand über 50 begehen sollte

~~Smart USB-Stick sichert gesamten PC~~ Center



Empfohlen von Taboola