

+ MILLIONEN-BETRÄGE

Grazer verkauft ungewöhnliche Häuser und Villen am Wörthersee-Ufer

Eine 86-Quadratmeter große Zeitkapsel oder eine Designer-Villa mit Museums-Charme. Immobilienmakler Christian Herzog verkauft ungewöhnliche Objekte am Wörthersee-Ufer.



Dieses Haus verkauft Herzog für über drei Millionen Euro - © Chriszenz/kk, Montage

Grauer Pullover, dunkle Jeans. Unauffällig, unscheinbar, unter dem Radar möchte Christian Herzog mit seinem Auftreten bleiben. So wie seine Kunden. Die Rolex am linken Handgelenk und der schwarze Porsche am Parkplatz beweisen dann doch, dass Herzog in höheren finanziellen Sphären unterwegs ist. So wie seine Kunden.

Seit 1985 verkauft der Grazer exklusive Immobilien. Als Luxus bezeichnet er diese nicht. „Luxus ist etwas subjektives“, sagt der 63-Jährige, der dem Leitsatz „außergewöhnliche

Liegenschaften für außergewöhnliche Menschen“ folgt und sich sogar markenrechtlich sichern ließ. Vor einer Immobilie dieser Art parkt er an diesem Tag seinen Sportwagen in Sekirn. Durch das schmale Eingangstor geht er wenige vermooste Waschbetonplatten-Stufen hinab zur Haustüre, die er aufsperrt.



© Herzog/kk

Erdbebensicheres Gebäude

Es handelt sich um eines von drei Häusern, das Herzog momentan am Ufer des Wörthersees zum Kauf anbietet. Mitte der 1970er-Jahre wurde das Gebäude mit einer Wohnfläche von gerade einmal 86 Quadratmetern auf einem Felsen errichtet. Dicke Betonsträger ragen aus dem Grundstück unter dem Objekt heraus. „Selbst wenn nach einem Erdbeben nichts mehr steht - dieses Haus wird es“, ist sich Herzog sicher. Verändert hat sich weder außen noch innen etwas. Klassische Glasbausteine zieren die Fassade, Mahagoni-Holz das Interieur und eine knallorange Einrichtung mit originalem Herd und Ofen die Küche. „Das war damals die modernste Küche, die man sich vorstellen hat können.“ Die zwei Balkone geben einem das Gefühl, über dem See zu stehen.



Momentan ist es schwer, Immobilien am See zu verkaufen, meint Christian Herzog
© Chriszenz/kk

„Lächerliche“ 3,6 Millionen Euro verlangt der Wiener Verkäufer für seine Zeitkapsel in Maria Wörth. Es zählt derzeit zu den günstigen Objekten in Herzogs See-Portfolio. Eine Designer-Villa im Besitz einer großen Kärntner Unternehmerfamilie im Osten des Südufers wird für 30 Millionen Euro angeboten. 600 Quadratmeter Wohnfläche stehen auf einem 4900 Quadratmeter großen Grundstück, alleine die Einrichtung und Kunst ist mehr wert als das Fels-Haus in Sekirn. Weiter im Angebot befinden sich ein unbebautes Grundstück in Pörschach und eine historische Villa in Velden für je weit über zehn Millionen Euro sowie eine Penthouse-Wohnung mit Seeblick und Pool in Krumpendorf für knapp zwei Millionen Euro. Für monatliche 13.000 Euro sowie 28.000 Euro können im Sommer zwei Häuser in Reifnitz und Pörschach gemietet werden.

Zum ersten Mal ist es schwer, etwas am See zu verkaufen.

Christian Herzog, Immobilienmakler

Schwierige Marktlage

Herzog war einer der ersten, der mit Immobilien am Wörthersee gehandelt hat, erzählt er. Aus einem Büro in Graz und Pörschach entwickelten sich Standorte in Kitzbühel, Lech, Marbella und Triest. Überall da, wo es schön ist. Weniger schön ist derzeit aber die Marktsituation: „Zum ersten Mal ist es schwer, etwas am See zu verkaufen.“

Denn die geforderten Verkaufssummen seien zu hoch, die Verhandlungsbereitschaft zu niedrig. Gleichzeitig ziehen Häuser am See noch immer zum Großteil Österreicher an. „Menschen, die 30 Millionen Euro für eine Immobilie ausgeben, gibt es bei uns kaum.“ Der klassische Käufer kommt aus Wien oder Salzburg und sucht ein Objekt für verlängerte Sommer-Wochenenden. Die Fahrt an die Adria ist ihm zu weit. Nicht

umsonst wittert Herzog ein enormes Potenzial am See. Entwicklungen seien zwar nur schwer vorherzusagen, „das Klima ist hier aber wie in der Toskana vor 25 Jahren. Das wird für viele interessant werden“



Marco-William Ninaus, Redakteur Regionalredaktion Klagenfurt