



**Sommerfrische.** Gipfelglücken und Höhenrausch sind nicht genug: Bei luxuriösen Landsitzen sollte das Innenleben mindestens so atemberaubend sein wie das Panorama vor dem Fenster.

VON CHRISTIAN LENOBLE

## Die Almwiese vor der Haustüre

— Wer sich unter Wohnen auf der Alm bloß uralte Hütten mit Selbstversorger-Romantik vorstellen kann, erfährt in Bad Gastein eine Horizonsverweiterung. Die 14 Luxus-Chalets, die in den letzten zwei Jahren auf einer Bergwiese „gewachsen“ sind, machen ihrem Namen „Mountain deluxe“ Ehre. Die Außenansicht der Villen ist durch eine Architektur geprägt, die regionale Stilelemente mit zeitgenössischen Akzenten verbindet. Innen finden sich almutypische Extravaganzen. Die Niedrigenergiehäuser mit 350 bis 500 Quadratmetern Wohnfläche sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Hauslift, Indoorpool, Jacuzzi, Sauna, Dampfbad und offener Kamin fügen sich ebenso harmonisch in die Gesamt- optik wie das Bergpanorama. Letzteres lässt sich an Sommertagen auf einer 150 Quadratmeter großen Terrasse genießen. Und da es auf der Alm keine Sünde gibt, sind die vermeintlich „sündhaft teuren“ Preise laut zuständiger Immobilienmakler als angemessener Gegenwert für den gebotenen Luxus zu verstehen. „Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 2,2 und drei Millionen Euro. In Kitzbühel kostet Vergleichbares das Doppelte“, meint Peter Marschall zu den Nobelherbergen, die großteils bereits verkauft sind. Sorgen, dass man nicht alle Häuser an die Frau oder den Mann bringen könnte, hat Marschall keine, denn hochwertige Ob-

jekte in namhaften Berggebieten seien letztlich Nischenprodukte im High-end-Bereich. Laut Marschall ein klarer Trend, denn: „Das Interesse von nationalen wie internationalen Kunden ist hoch.“

### Trubel ade, Berg Juchhe

Schließlich eignen sich die Chalets nicht nur zum winterlichen Einkehrschwung, sondern auch zur Nutzung als Sommerresidenz in frischer Ruhelage, weit ab von städtischem Trubel – ist die Gasteiner Kurregion doch nur eine Autostunde vom Flughafen Salzburg entfernt.

Was zu Renaissance-Zeiten in Kreisen der Aristokratie gepflegt und während der Industrialisierung vom gehobenen Bürgertum übernommen wurde, ist auch im dritten Jahrtausend en vogue: die Sommerfrische als Brauch, der im Wörterbuch der Brüder Grimm bereits seit 1854 als „Landlust der Städter im Sommer“ definiert wird. Eine Lust, der heute wie vor hundert Jahren beispielsweise in der Region um Semmering und Rax und im Salzkammergut mit dem „kaiserlichen“ Aushängeschild Bad Ischl gefrönt wird.

Die „gute Luft“ reicht dabei als alleiniges Lockmittel schon lange nicht mehr. „Geboten werden müssen Wohnraum, der hohen Ansprüchen gerecht wird, und ein Umfeld mit at-

Linke Seite:  
Sechs der  
insgesamt 14  
„Mountain  
deluxe“- Chalets  
in Gastein sind  
verkauft. Rechte  
Seite: Eine  
Sommerresidenz  
wie aus dem  
Bilderbuch von  
Muhr Immobilien  
(links) und ein  
Landhaus Nähe  
Schladming von  
Dr. Max Huber.  
[Andron GmbH, Muhr Immobilien,  
www.ianxx.at]







traktiven Freizeitangeboten wie Mountainbike-Strecken, Wanderrouten, Golfanlagen und Bademöglichkeiten“, so Elisabeth Huber vom Realbüro Dr. Max Huber. Auf die Mischung von Tradition und einem guten Gespür für den Zeitgeist komme es an.

Die Kombination aus Berglandschaft und Badesee hält die Salzburger Immobilienmaklerin Marlies Muhr für ein entscheidendes Argument bei der örtlichen Wahl der Sommerresidenz. „Seengebiete sind außergewöhnlich beliebt. Attersee, Mondsee und Wolfgangsee gehören zu den Favoriten, aber auch Fuschl- und Traunsee sind für ihr Panorama bekannt.“ Im südöstlichen Teil des Salzkammergutes liegen, eingebettet im Bergmassiv des Toten Gebirges, der Grundlsee, der sagenumwogene Toplitzsee oder, am Fuße des Loser, der Altausseer See. Auch im Salzburger Lungau locken zahllose kleine Bergseen, versteckt zwischen Hügeln oder auffällig auf weitflächigen Almen liegend. „Im Lungau gibt es noch einzelne besondere Liegenschaf-

ten zu erwerben, wie etwa ein gräfliches Anwesen Nähe Katschberg auf 14 Hektar Grund“, so Muhr.

#### Preise zum warm Anzelen

Eine Sommerfrische, die gehobenen Ansprüchen gerecht wird, hat ihren Preis. Laut jüngster Marktstudie des Realbüros Dr. Max Huber ist mit Baugrund-Quadratmeterpreisen ab 400 Euro (Zell am See) zu rechnen, der Plafond ist mit 3000 Euro in Kitzbühel erreicht. Noch tiefer in die Tasche greifen müssen jene, die mit der Rarität eines Seegrundstückes liebäugeln. Mit 700 Euro pro Quadratmeter ist zum Beispiel am Weißensee zu rechnen, was sich am Attersee in Spitzenlagen bis hin zu 4300 Euro steigern kann.

Im Overall-Ranking der exklusivsten Wohnorte Österreichs führt das Tiroler Unterland mit den Hauptorten Reith, Kirchberg und natürlich Kitzbühel – und zwar unabhängig davon, ob sich der Sommerfrischler hier einmieten möchte oder ob er gedenkt, Eigentum an Wohnung oder Grund zu er-

werben. „Für eine 100 Quadratmeter große bezugsfertige Wohnung in gehobener Lage liegen die Durchschnittsmietpreise zwischen 1500 und 1700 Euro pro Monat. Beim Kauf so einer Wohnung ist mit 700.000 bis 1,2 Millionen Euro zu rechnen“, beziffert Huber.

Einfamilienhäuser mit rund 140 Quadratmetern, die es etwa am Attersee noch für 650.000 Euro zu erstehen gibt, kosten in Kitzbühel mit 1,4 bis 2 Millionen Euro das Zwei- bis Dreifache. Bei Villen werden für 250 Quadratmeter in Pörschach bis zu 900.000 Euro, in Bad Ischl bis zu 1,25 Millionen Euro und in Velden bis zu 1,6 Millionen Euro verlangt. Den Top-Platz verteidigt auch in dieser Kategorie Kitzbühel mit Villenpreisen von drei bis vier Millionen Euro. Werte, die österreichweit ansonsten nur in Wien-Döbling erreicht werden. Aber schon im 19. Jahrhundert hat man gewusst, dass Sommerfrische nicht in der Stadt zu verbringen ist.

[www.dmh.co.at](http://www.dmh.co.at)

[www.muhr-immobilien.at](http://www.muhr-immobilien.at)

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