

# Endlich Natur: Die Nase gepflegt in die Landluft halten

**Luxusbauernhöfe.** Urtümlichkeit mit Komfort, traditionelles Handwerk in Verbindung mit Hightech findet viele Fans.

VON ELKE JAU-KOFFNER

**A**uf der langen Wunschliste vieler Immobiliensuchender stehen Privatsphäre, Uneinsehbarkeit, idyllische Naturlandschaft, unverbaubarer Fünfternerblick auf Seen und Gebirge, aber auch rustikale Details wie Holztramdecken, Kachelöfen und Wandvertäfelungen - und modernste Technik, die alle Stückerln spielt. Läuft in Summe auf ein Luxusbauernhaus hinaus - in allerbesten Lage.

Das High-Class-Bauernhaus hat als Wohn- und Arbeitsraum in den letzten Jahren sukzessive an Beliebtheit gewonnen. „Die Nachfrage ist stark gestiegen und weit größer als das Angebot“, berichtet Elisabeth Rauscher von „Finest Homes“, die sich auf Salzburg, das Salzburger Seengebiet und das Salzkammergut spezialisiert hat. „In einem revitalisierten Luxusbauernhof auf dem Land zu leben ist für viele ein Lebenstraum geworden“, meint Rauscher. „Vor allem das Salzkammergut hat aufgrund seiner tief verwurzelten, bäuerlichen Kultur derartige Wohnraritäten anzubieten.“ Begehrt sind die Regionen rund um den Fuschlsee, Wolfgangsee, Mondsee und Irrsee, aber auch den Attersee und Traunsee.

Weiter im Osten konzentriert sich die Lust aufs Land laut Fridolin Angerer von Spiegelfeld Immobilien auf das Mühl- und Mostviertel, auf das Wald- und Weinviertel sowie das niederösterreichische Voralpengebiet rund um Schneeberg, Semmering, Niederwechel und Bucklige Welt. Im Mühl-

viertel steht aktuell der Hoisnhof, derzeit noch im Besitz von ORF-Kulturjournalistin Barbara Rett, zum Verkauf. Das Anwesen um eine halbe Million Euro ist im sogenannten Steinbloß-Stil aus Granitfeldsteinen errichtet - eine typische regionale Bauweise. Bei dieser bleiben die größeren Steine unverputzt, sodass sie sich vom weißen Putz optisch abheben.

## Milde Nächte im Burgenland

Regionale Unterschiede kommen stark zum Tragen: Ins Burgenland ziehe es laut Angerer Kunden mit der Vorliebe für ein möglichst mildes Klima. „Viele wollen keine rauen, nebeligen Waldviertler Winternächte.“ Freilich kann auch Tirol mit vielen schö-

nen Flecken und traditionellen Bauernhäusern aufwarten, allerdings geht man hier mit dem Thema Zweitwohnsitzwidmung streng um, so Kurz. „In Salzburg wird diesbezüglich nicht ganz so scharf geschossen wie in Tirol. Hat ein Objekt in Tirol einen Freizeitwohnsitzbescheid, wird dieses extrem aufgewertet.“ Der Fall ist das beispielsweise bei einem restaurierten Bauernhof aus dem 17. Jahrhundert mit 31 Hektar Grund, der für 2.650.000 Euro den Besitzer wechselt.

Zudem gilt es, die Vorschriften des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs zu beachten, betont Rauscher: „Der Erwerb von Bauernhäusern, die zum Zeitpunkt des Verkaufs landwirtschaftlich betrieben werden, ist nicht uneingeschränkt möglich. Derartige Liegenschaften können ausschließlich von Landwirten oder von Personen erworben werden, die willens und in der Lage sind, den Hof auch weiterhin zu bewirtschaften.“ Was nicht unter diese Vorschriften fällt, ist freilich entsprechend gefragt.

## „Versetzung“ erwünscht

Die Klientel findet sich im In- und Ausland, vielfach sind es laut Immobilienexpertin Marlies Muhr auch Auslandsösterreicher, die in die alte Heimat zurückkehren. Die Nähe zur Stadt bleibt dabei stets ein starkes Kaufargument. Zwölf Kilometer von Salzburg entfernt findet sich ein luxuriöses bäuerliches Anwesen - ursprünglich aus dem Jahr 1865 -, das in Tirol abgetragen und unweit von Schloss Fuschl wieder aufgebaut wurde. Kostenpunkt: sechs Millionen Euro.

Dass Bauernhöfe manchmal an andere Stellen versetzt werden, kommt der Klientel entgegen - oder geschieht überhaupt auf ihren Wunsch: „Es hat den Vorteil, dass das Gebäude entsprechend adaptiert werden kann - etwa bei niedrigen Raumhöhen oder kleinen Badezimmern“, sagt Alexander Kurz vom gleichnamigen Immobilienbüro.

Für ein Bauernhaus in Mondsee beispielsweise wurden die Holzwände und einige Holzböden aus einem historischen Gebäude aus dem Stift Mattsee abgetragen und am Mondsee wieder neu aufgebaut. Kurz schildert die Besonderheiten dieses Trans-

fers: „Die Mönche des Stiftes Mattsee gehörten zur ältesten Weltpriestergemeinschaft Österreichs und konnten es sich leisten, das Haus samt Dachstuhl und Böden komplett aus massiver Eiche – anstatt wie damals üblich aus Fichte – zu errichten.“ Heute steht das Haus mit 500 Quadratmeter Nutzfläche auf 1000 Quadratmeter Grund. Zusammen mit einem knapp 200 m<sup>2</sup> großen Seegrundstück schlägt es mit 2,5 Millionen Euro zu Buche.



Nähe zum Wasser (plus eigenem Seegrund) und alpine Optik: Bauernhaus in Unterach.

Vom Künstler bis zum Unternehmer wollen die Kunden „ihre ausgefüllten Arbeitstage mit absoluter Ruhe im Privaten ausgleichen. Meistens leben sie in der Großstadt und träumen von dem – vielleicht inszenierten – Idyll am Land“, analysiert Rauscher die Kaufmotivation der Interessenten. Ihnen gemeinsam sei eine gewisse Selbstversorgerromantik: „Die Wirtschafts- und Finanzkrise sind treibende Kräfte, sich auf einem Luxusbauernhof niederzulassen und verstärkt in Grund und Boden zu investieren. Ein weiterer Vorteil ist, sich von Energieformen wie Öl und Gas unabhängig zu machen. Dabei beobachten wir verstärkt den Wunsch nach Autarkie in Form von alternativen Heizformen und Details wie beispielsweise einem eigenen Brunnen“, sagt Rauscher.

Das Angebot und die Preise können sich sehen lassen: „Wir haben um 730.000 Euro ein Bauernhaus von 1870 am Irrsee im Programm, um 1,7 Millionen Euro einen historischen Landsitz aus dem Jahr 1741 in unverbaubarer Aussichtslage am Wolfgangsee“, erzählt Rauscher. 2.490.000 Euro kostet ein Bauernhaus inklusive eigenem Seegrund

mit Badehaus in Unterach am Attersee.

### Der Stall wird zum Gästehaus

Die Spitze des Angebotes markiert derzeit ein Objekt in Panoramalage am Mondseeberg um 3.970.000 Euro – das Anwesen umfasst ein traditionelles Bauernhaus und einen modernen Neubau. Dieses Projekt entsteht laut Rauscher auf einem 16.200 Quadratmeter großen Hanggrundstück mit mehr als 700 Quadratmeter Wohnfläche. Authentische Materialien wie Holz und Stein sowie traditionelle Zimmermannsarbeiten sollen hier auf Designbäder, Holz-Alu-Fenster mit moderner Dreischichtverglasung, Fußbodenheizung und Videogegensprechanlage treffen.

Ein klassisches Chalet – Design-Interieur inklusive – steht in Heiligenblut für 2,3 Millionen Euro zum Verkauf. 2011 revitalisiert, wartet der 250 Jahre alte „Hofstadl“ laut Muhr auf seinem neuen Standort am Fuß des Großglockners auf neue Bewohner. Das Bauernhaus mit offenen Galerien birgt einrichtungstechnisch Stücke internationaler Top-Labels. Bei aller Modernität bleibt das absolute Must-have



in der Kategorie Luxusbauernhof dennoch die Bauernstube. „Kunden wünschen sich stets typische alpine Elemente wie traditionelle Stuben, Kachelöfen und urige Erdkeller“, erzählt Muhr. Rauscher verweist auch auf die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten von einst landwirtschaftlichen Nebengebäuden, in die ebenfalls modernes Design Einzug hält: „Ein ehemaliger Stall lässt sich in ein Gästehaus mit Loft-Charakter verwandeln, eine Tenne in ein Atelier.“



Die Substanz des Chalets in Heiligenblut ist 250 Jahre alt, die Gestaltung innen ganz heutig: Designersofa, Geweih, moderne Kunst.

## 3 FRAGEN AN



REINHARD STIX

### 1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?

Ein Platz zum Abschalten und Entspannen, einfach zum Wohlfühlen. Der absolute Wohnluxus wäre ein Haus in Innenstadtnähe mit einem großzügigen Garten. Man ist nicht auf das Auto angewiesen, Eltern können mit Freunden den Abend genießen und Kinder könnten ungestört und ohne Gefahr spielen. Da diese Objekte aber leider sehr rar und schwer zu finden sind, weiche ich in das Weinviertel aus und genieße den Luxus eines idyllischen Bauerngartens.

### 2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?

Mit einem geschenkt Schloss hätte ich, glaube ich, recht wenig Freude. Ich kann mir schwer vorstellen, dass man sich in einem so riesigen alten Gemäuer wirklich wohlfühlen kann. Abgesehen von den schlechten Energiewerten fehlt mir das nötige Kleingeld für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen.

### 3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?

Eine Dachgeschoßwohnung mit großzügiger Dachterrasse und einem grandiosen Ausblick über Wien wäre eine wertstabile Anlage. In Städten wie Wien, mit einer sehr hohen Lebensqualität, die wir glücklicherweise jeden Tag genießen können, gibt es immer eine große Nachfrage nach luxuriösen, optimal erschlossenen und energietechnisch hochwertigen Innenstadtwohnungen.

Reinhard Stix ist Geschäftsführer bei  
Strauss & Partner Development.  
[www.strauss-partner.com](http://www.strauss-partner.com)