

# Wer ein Hole-in-one schlagen will, sollte früh damit anfangen

**Golfresidenzen.** Die Nachbarschaft zum Green erfreut sich großer Beliebtheit, auch wenn der Markt überschaubar ist.

VON ELKE JAUK-OFFNER

**S**echzig Millionen Golfer werden weltweit gezählt, mehr als 100.000 in Österreich. Darunter sind gar nicht so wenige, die nur zu gerne vom eigenen Domicil aus die Aussicht aufs Green genießen wollen. Golfimmobilien sind gefragt, der Markt dazu präsentiert sich noch überschaubar, aber in Bewegung. „Ich könnte jede Woche eine Wohnung verkaufen“, meint Günter Obermayr, Geschäftsführer von Golf Immobilien.

Im Golfresort Kremstal wurden im Rahmen des Projekts Greenvillage bislang 44 Wohnungen verkauft. Das Nachfolgeprojekt Greenvillage II wird im Dezember übergeben, freie Einheiten gibt es keine mehr. „Da die Nachfrage sehr groß ist, plane ich bereits Greenvillage III mit 30 Einheiten“, berichtet Obermayr. 250.000 bis 500.000 Euro werden die Appartements kosten, darunter auch ein Penthouse mit direktem Liftzugang. Der Baubeginn ist für 2015 anberaunt, Voranmeldungen werden schon entgegengenommen, „zehn sind bereits vorhanden“.

## Urlaubsfeeling das ganze Jahr

Das ungebrochene Interesse führt er unter anderem darauf zurück, dass Golfimmobilien „jeden Tag Urlaubsfeeling bieten“. Welche Objekte besonders beliebt sind, hängt zudem von der Infrastruktur, der Lage und den gebotenen Annehmlichkeiten rund um das Refugium ab. Für Pluspunkte sorgen Hotels und Restaurants sowie Wellness- und Sporteinrichtungen vor der Haustüre. Die exklusiven See-Appartements in Dellach am Wörthersee locken mit zweierlei Freizeitvergnügen: mit Badestrand und Golfklub. Ein paar Einheiten, die Größen von 55 bis 113 Quadratmeter aufweisen, stehen derzeit noch zum Verkauf. Für rund 5000 Euro pro Quadratmeter kann man einen unverbaubaren Seeblick, einen privaten Seezugang mit Badesteg und die Nachbarschaft zum angrenzenden Golfklub Dellach erwerben. Die Bezugfertigstellung wird bis Juni 2013 erfolgen, das Projekt wird vom Unternehmen Madile umgesetzt.

**Blick auf den Patscherkofel**  
In unmittelbarer Nähe des Neun-Loch-Golfklubs Innsbruck Igls sind die „Living Lans

Suites Spa & Golf“ als Ensemble von drei Niedrigenergiegebäuden mit Blick auf den Patscherkofel und die Serles sowie ins Unterinntal errichtet worden. Aktuell noch zum Verkauf steht laut Karl Fahrner, Geschäftsführer der OFA Group, eine Luxus-Dreizimmerwohnung mit rund 93 Quadratmetern Wohnfläche und 34 Quadratmetern Terrasse für 429.000 Euro. Zu haben ist auch eine 93 Quadratmeter große Wohnung mit Garten. Kostenpunkt: 398.000 Euro.

Jeder der drei Baukörper verfügt über einen privaten Spabereich, ausgestattet mit einer finnischen Sauna sowie einem Ruheraum mit Relaxliegen. Die Ausstattung der Wohnungen umfasst Holz- und Schieferböden, elektrischen Außensonnenschutz über alle Glasfronten, für die Terrassen und Balkone wurde Bangkiraiholz verwendet.

„Wohnen am Golfplatz wird immer trendiger, vor allem dort, wo die Interessenten eine Mitgliedschaft haben“, bestätigt Immobilienexpertin Marlies Muhr, „in Österreich steigt die Nachfrage sukzessive, in Amerika ist das schon lange ein großes Thema.“ Nicht notwendigerweise muss es eine ganze Appartementanlage sein - auch einzelne Immobilien in Nähe zu Golfplätzen haben an Wert gewonnen. Durch seine Lage direkt am Golfplatz Altentann zeichnet sich auch jene Gartenwohnung in Henndorf am Wallersee aus, die für 310.000 Euro zu erwerben ist. „Ein Highlight ist sicherlich der unmittelbare Zugang zum Golfplatz sowie eine dazugehörige, wiederverkaufbare Vollmitgliedschaft beim Golfklub“, berichtet Muhr über die 85 Quadratmeter große Wohnung mit 300 Quadratmeter großem Garten.

„Bestandsliegenschaften, die eine direkte Einstiegsmöglichkeit in eine Golfrunde

oder einen reizvollen Ausblick auf das Green bieten, haben eine Wertsteigerung von 30 bis 40 Prozent erfahren“, sagt Christian Herzog, Geschäftsführer von Herzog Immobilien.

## Mehr als nur ein einziges Hobby

Auch eine mögliche Mehrfachnutzung zählt aus der Sicht der Interessenten als schlagendes Argument, denn Freizeitmöglichkeiten werden gerne kombiniert. Skifahren und Golfen ist so ein Thema, das die Saisonen

miteinander verbindet und ein Domizil ganzjährig attraktiv macht - beispielsweise in Schladming, dem Austragungsort der Alpinen Ski-Weltmeisterschaft 2013. Dort, so berichtet Herzog, werden in zentraler Lage demnächst im Rahmen des Projekts „Argentum“ an die zwölf Appartements entstehen - im reduziert alpinen Stil mit Kamin, Holzböden und Naturstein ab



Wasserfläche im Kleinformat neben dem Green wird im Golfresort Kremstal geboten.

[ Golf Resort Kremstal ]

rund 3600 Euro pro Quadratmeter. Der Baubeginn erfolgt noch diesen Herbst.

Im Wohnpark Fontana vor den Toren Wiens, wo Frank Stronachs Magna-Konzern nach amerikanischem Vorbild eine weitläufige Golf- und Wohnanlage samt Infrastruktur ins Green gesetzt hat, ist die Zielgruppe ebenfalls weiter gefasst. Es sollen nicht bloß passionierte Golfer angesprochen werden. Tatsächlich wohnt dort eine Reihe von Managern, Jungfamilien und Pensionisten. Aktuell steht eine Villa zum Verkauf: Die 250 Quadratmeter Wohnfläche sind für 1,6 Millionen Euro zu haben.

Solche „Gated Communities“ sind hierzulande nicht so stark nachgefragt, während sie sich etwa in Nordamerika reger Beliebtheit erfreuen. Herzog glaubt, dass in Zukunft auch in Österreich Sicherheitsdenken und der Wunsch nach sozialer Abgrenzung durchaus eine größere Rolle spielen könnten.

Interessenten scheuen auch den Blick über die Landesgrenzen hinaus nicht: Ferien- und Zweitwohnsitze mit Golfplatzanschluss sind vor allem in Spanien, Portugal, in Südfrankreich und Sardinien, aber auch in Kroatien und Ungarn ein Thema. Luxus-

wohnungen direkt am „designten“ Golfplatz sind gefragt.

### Meerblick inklusive

Was ein Golfresort zusätzlich attraktiv macht, ist das Zusammenspiel mehrerer Komponenten: schicke Hotels in der Nachbarschaft, ein spannender Mix von Appartements und Villen, hohe Sicherheitsstandards, attraktive Lage und gute Erreichbarkeit können punkten. Die Nähe zum Meer, ein Jachthafen und Einkaufsmöglichkeiten runden das Paket ab.

Diese Kriterien will man laut Herzog auch im Rahmen eines Projekts in der Nähe von Split im Süden Kroatiens erfüllen, das sich derzeit noch in der Planungsphase befindet. Das Meer und die Marina hat man dann vom Luxusappartement aus im Blick, und der Golfplatz erstreckt sich gleich dahinter ins Land



## Abschlag

Jeden Tag ihrem Hobby frönen wollen immer mehr **golfbegeisterte Österreicher** und entscheiden sich für Wohnungen in der Nähe oder in Appartementanlagen direkt am Green. Wenn sich dies noch mit anderen Sportarten oder Freizeitangeboten **kombinieren** lässt, steigt die Trefferquote zusätzlich. So sind Möglichkeiten zum Golfen und **Skifahren** ebenso Thema wie ein **Badestrand**, sei es an einem heimischen See, sei es am Meer.



Erste Reihe am Wörthersee in Dellach: weiter Blick und Aussicht auf den nächsten Abschlag.

## 3 FRAGEN AN

FRIEDRICH WACHERNIG



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

Ich habe ihn mir vergangenes Jahr erfüllt: ein Haus am Ende einer ruhigen Gasse, auf dem höchsten Punkt des Hangs, mit freiem Blick auf Wien, gut angebunden, mit kompletter Infrastruktur in Gehweite, netten Nachbarn und einem Golfplatz in Sichtweite. Wir haben Haus und Garten komplett nach unseren Wünschen ausgestattet: mit Sauna, Terrasse, Pool, offenem Kamin drinnen und draußen, Weinkeller inklusive.

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

Wie war das nochmal mit dem geschenkten Gaul? Jede Immobilie, sei sie noch so luxuriös und schön, in deren Umfeld es Schlangen gibt, wäre für mich ein absolutes No-go! Oder wenn es an diesem Ort immer kalt, dunkel, dreckig oder nur heiß wäre – was nützt da der gesamte Luxus?

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

Es ist Luxus, als Privatperson überhaupt in Immobilien investieren zu können. Es lohnt sich, in Uni-Städten in gut gelegene Zinshäuser oder Mietwohnungen zu investieren. Dort werden Menschen immer gern wohnen und Miete zahlen. Aber die dahinterstehende Arbeit darf man nicht unterschätzen! Als Unternehmen würde ich in Projektentwicklungen in Großstädten investieren. Hier mitzugestalten und Potenziale zu heben, macht Spaß und ist meist lukrativ.

Friedrich Wachernig ist Vorstand der S IMMO AG. [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)