

Häuser zum

Österreich

Egal ob in Saalbach-Hinterglemm (o.) oder in Kitzbühel (u. bzw. Liste): Chalets direkt an der Skipiste sind rar und bei Käufern besonders beliebt. Die Preise dafür starten bei 3500 Euro. Je nach Lage und Ausstattung gibt es nach oben hin freilich keine Grenze.



Abfahren

Chalets und Ferienwohnungen direkt an der Piste lassen das Wintersportler-Herz höher schlagen. Wem Österreich zu wenig schneesicher ist, wird auch in der Schweiz, Frankreich und vor allem in Südtirol fündig. VON ULRIKE MOSER

Tipps

- > Achten Sie auf die Widmung als Ferienwohnsitz. Ist diese nicht vorhanden, greifen manche gerne zu halbseidenen Tricks. „Besonders beliebt: Ein Ehepartner ist dauerhaft am Ferienort gemeldet. Allerdings gehen die Gemeinden dazu über, so etwas strenger zu kontrollieren“, so Peter Madl, Anwalt bei Schönherr.
- > Bei fehlender Widmung bieten sich auch Time-Sharing Modelle an. Erworben wird dann nicht die Immobilie, sondern lediglich ein Anteil daran. Sie kann zu festgelegten Zeiten von dem Eignern genutzt werden.

Am Freitag abend die Ski aufs Auto montieren und ab geht's ins Zillertal oder nach Zell am See. Was Wolfgang Ambros schon vor Jahrzehnten besungen hat, weckt in vielen, die immer wieder im selben Skigebiet urlauben, den Wunsch, diesem auch dauerhaft die Treue zu halten. Und zwar am liebsten im eigenen Chalet oder der Ferienwohnung direkt an der Skipiste. Doch dieser Komfort hat seinen Preis, sind doch dafür Quadratmeterpreise ab 3500 Euro zu berappen. Wer darauf Wert legt, die Pisten mit dem Jetset zu teilen, muss freilich mehr investieren. In Kitzbühel ist ein Appartement je nach Ausstattung und Lage nicht unter 5000 Euro

pro Quadratmeter zu haben; die magische Obergrenze liegt laut Maklerin Karin Gornik von Inge Meise & Karin Gornik Immobilien derzeit sogar bei 17.000 Euro pro Quadratmeter: „Die Preise für Chalets bewegen sich zwischen zwei und fünf Millionen Euro.“ Dafür bekommt man ein Haus wie aus dem Bilderbuch: Naturstein, Altholz und bemalte Fensterläden gehören zum schicken Alpinlook dazu. Ein großes Grundstück darf man sich allerdings nicht erwarten, schränkt Gornik ein: „Dafür ist in der Region der Platz zu knapp. Die Grundstücke fallen klein aus.“ Gewünscht werden in erster Linie Immobilien mit rarer Freizeitwohnsitzwidmung (siehe Tipps),

hier ziehen die Preise gerade ordentlich an. Objekte, die darüber nicht verfügen, bleiben hingegen verhältnismäßig lange am Markt. Wer nicht bereit ist, nur des Namens wegen viel Geld hinzublättern, weicht hingegen nach Brixen, St. Johann oder in die Pillerseeregion aus, wo Wohnungen ab 3000 und Chalets ab 4000 Euro pro Quadratmeter zu haben sind. In dieser Preisklasse befindet man sich auch in den Orten der Skiwelt Amadé oder in Saalbach-Hintertglemm. Preiswerter sind Immobilien an der Piste in der Steiermark zu haben. In Schladming geht es bei Quadratmeterpreisen ab 2200 Euro los, selten werden mehr als 4500 Euro berappt.

Winterzauber. Zwischen Luxus-Chalets und urigen Hütten ist in Österreich für jeden etwas dabei.

Ort	Größe	Ausstattung	Preis	Kontakt
6370 Kitzbühel	530 m ²	„Chalet Fortuna“, direkt an der Piste, 5 Schlafzimmer mit Ensuite-Bädern, Nebengebäude mit Freizeitwohnsitzwidmung	Preis auf Anfrage	Inge Meise & Karin Gornik Immobilien, Tel.: 05356/72160, www.immobilien-kitz.at
5753 Saalbach-Hintertglemm	130 m ²	Chalet direkt an der Skipiste auf 1800m Höhe, Stube mit Kachelofen, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Sauna	€ 980.000	Marlies Muhr Immobilien, Tel.: 0662/43 15 45 www.muhr-immobilien.at
5603 Kleinarl	120 m ²	Chalet an der Piste, 3 Schlafzimmer, Sauna	€ 420.000	Marlies Muhr Immobilien, Tel.: 0662/43 15 45 www.muhr-immobilien.at
8962 Pruggern	275 m ²	Chalet an Piste und Rodelbahn, 7 Zimmer, 8 Bäder, Sauna, Solaranlage, eigene Quelle	€ 470.000	RE/MAX Nature, Tel.: 03612/302 62, www.remax-estate.com
8967 Haus im Ennstal	126 m ²	Direkt am Skiweg, 4 Zimmer, 1 Bad, Carport für zwei Autos	€ 375.000	RE/MAX Nature, Tel.: 03612/302 62, www.remax-estate.com



Frankreich und Schweiz

Chalets in diesen Ländern sind ab 4000 Euro pro Quadratmeter zu haben. Im Luxusbereich sind es aber auch gut und gern 16.000 Euro. Dafür bekommt man aber auch ein Haus wie das „Chesa Engadina“ (oben bzw. Liste) nahe St.Moritz.

Die Schneesicherheit ist mit ein Grund dafür, warum auch heimische Wintersportler immer öfter in die Schweizer oder französischen Alpen ausweichen – das nötige Kleingeld vorausgesetzt. Hunderte Pistenkilometer tun ein übriges. In der Schweiz ist es vor allem das Engadin, das Skifahrer und Snowboarder mit mondänen Skiorten wie St. Moritz in seinen Bann zieht. „Wer sich hier niederlassen möchte, muss mit Quadratmeterkosten von rund 16.000 Euro rechnen“, weiß der in der Region tätige Makler Robert Rhein. Besonders gefragt sind derzeit Ferienimmobilien in Davos und Klosters. Eine im Jahr 2012 beschlossene Zweitwohnungsinitiative schiebt dem Neu-

Tipps

- > In Frankreich wird vor dem Kauf ein Vorvertrag formuliert. Bei Unterschrift werden bereits zehn Prozent des Kaufpreises fällig. Immobilienkäufer haben ein siebentägiges Rücktrittsrecht.
- > Aufgrund der Lex Koller ist der Erwerb von Ferienimmobilien in der Schweiz für Nicht-Schweizer erschwert. Die Kantone können den Bau von Ferienimmobilien stark einschränken. Teilweise gibt es nur ein geringes Kontingent. Abhilfe schafft hier eine gewerbliche Weitervermietung durch spezialisierte Agenturen.

bau von Ferienimmobilien derzeit einen Riegel vor. „Nur bereits genehmigte Projekte werden noch realisiert. Die Preise starten bei etwa 9000 Euro“, berichtet Jan Christmann von Engel & Völkers Davos. Wesentlich günstiger wird es etwa in Nendaz oder Les Collons, wo man nicht einmal die Hälfte davon berappen muss.

Wer hingegen in Frankreich die Pisten hinunterwedeln will, sollte einen Blick abseits Val d’Isère, Chamonix & Co. mit Preisen ab 7000 Euro pro Quadratmeter riskieren, etwa nach Vallorcine oder Argentière, die sich nach und nach zu einer interessanten Destination entwickeln. Chalets sind hier ab rund 4000 Euro zu haben.

Teures Pflaster. Chalets und Ferienwohnungen in Frankreich und der Schweiz haben ihren Preis.

Ort	Größe	Ausstattung	Preis	Kontakt
74120 Mégeve	250 m ²	„Chalet Ermitage“ direkt an der Piste, sechs Zimmer, Schlafzimmer mit Ensuite Bad, Steinkamin, Sauna, Außenwhirlpool	€ 5.500.000	Rhein Property, Tel.: +49 40/4321 3610, www.rhein-property.de
7526 Susauna	800 m ²	„Chesa Engadina“ nahe St. Moritz, Kombination aus moderner Architektur und traditionellen Elementen, 10 Zimmer, alle Schlafzimmer mit Ensuite-Bad, Sauna, Fitnessraum, Garage	€ 8.000.000	Rhein Property, Tel.: +49 40/4321 3610, www.rhein-property.de
7270 Davos	131 m ²	Einfamilienhaus, 5 Zimmer, 2 Bäder, Terrasse, Kamin, Kachelofen, Balkon	€ 477.180	Engel & Völkers Davos, Tel.: +41 81/4100030, www.engelvoelkers.com
74340 Samoëns	35m ²	Kleines Studio direkt an der Skipiste in neu errichtetem Apartmentkomplex	€ 218.860	Alpine Property, Tel.: +44 208/1232384, www.alpine-property.com
74400 Argentière	106 m ²	Chalet direkt am Skilift, 5 Zimmer, 2 Bäder, Parkplatz, Waschküche, offener Kamin	€ 3.578.000	Alpes & Chalets, Tel.: +33 4 50/540076, www.alpes-chalets.com



Südtirol

Südtirol ist dank gesunkener Preise derzeit ein gutes Pflaster für den Kauf von Ferienimmobilien. Besonders gefragt sind hier Ferienwohnungen an der Piste wie etwa das „Chalet Martin“ (oben bzw. Liste). Die Preise starten bei rund 3000 Euro pro Quadratmeter.

Wem eine Ferienimmobilie in Tirol zu teuer ist, sollte einen Blick über die Grenze riskieren. Denn in Südtirol, wo Ausländer bisher nur schwer ein kleines Chalet oder eine Ferienwohnung ergattern konnten, warten krisenbedingt mittlerweile viele Objekte auf neue Besitzer. Während bis vor kurzem italienische Unternehmen ihr Vermögen gerne in Immobilien investierten und Ausländern die schönsten Chalets regelrecht vor der Nase wegschnappten, bleiben diese nun deutlich länger auf dem Markt, berichtet Stefan Peslalz von Seeber Immobilien in Bruneck. Das schlägt sich auch in den Preisen nieder. So erzielten Nobelobjekte im beliebtesten Skiort Gröden (Val Gardena)

Tipps

- > Finger weg von konventionierten Immobilien wie in der Provinz Bozen. Sie dürfen innerhalb von 20 Jahren ab Ausstellung der Bewohnbarkeitserklärung nur an Provinzansässige oder hier Arbeitende verkauft werden. Eine Konventionierung muss im Grundbuch vermerkt sein.
- > Beim Kauf eines Zweitwohnsitzes müssen Sie mit hohen Nebenkosten rechnen. So werden neun Prozent Registersteuer und bis zu sechs Prozent Maklerprovision fällig. Die Notarkosten liegen bei zwei Prozent.

vor fünf Jahren noch 12.000 bis 14.000 Euro pro Quadratmeter; derzeit haben sich die Preise für neu errichtete Chalets bei 6000 bis 10.000 Euro eingependelt. Im Gebiet Alta Badia müssen Käufer mit Kosten zwischen 4000 und 8000 Euro und im Kronplatzgebiet inmitten des Pustertales mit 3000 bis 4000 Euro pro Quadratmeter rechnen.

Letzteres gilt als noch Geheimtipp, wurde es doch in den vergangenen Jahren stetig modernisiert. „Abseits der üblichen Touristenorte wird auch das Ultental (Val d'Ultimo) immer mehr nachgefragt“, weiß Marco Rognini von Engel & Völkers Immobilien Italien: „Die Preise sind mit dem Pustertal vergleichbar.“

Ausweichquartiere. Immobilien in Südtirol sind nun günstiger zu haben als noch vor einigen Jahren.

Ort	Größe	Ausstattung	Preis	Kontakt
39030 Olang	ab 65,8 m ²	„Chalet Martin“, zwei bis drei Zimmer, Balkon, Keller, direkt an der Seilbahnstation, Heizungseinschaltung per SMS, Gemeinschaftssauna, Skidepot	ab € 244.000	Seeber Immobilien, Tel.: +39-0474/ 553551, www.seeber-immobilien.com
39030 Antholz	77,5 m ²	„Residence Herta“, drei Zimmer, Terrasse, Keller, Heizungseinschaltung per SMS, Gemeinschaftssauna, Skidepot	Preis auf Anfrage	Seeber Immobilien, Tel.: +39 0474/553551, www.seeber-immobilien.com
39046 St. Ulrich in Gröden	70,66 m ²	Drei Zimmer-Wohnung, Balkon, Garage	Preis auf Anfrage	Vettori Immobilien, Tel.: +39 0473/290123, www.vettori-immobilien.it
39047 St. Christina in Gröden	42 m ²	Zwei Zimmer-Wohnung mit Balkon, Autoabstellplatz	€ 314.000	Vettori Immobilien, Tel.: +39 0473/290123, www.vettori-immobilien.it
39042 Brixen	140 m ²	Chalet in Ferienhaussiedlung direkt an der Piste, vier Zimmer, Terrasse, Balkon, Hobbyraum, Ausblick auf den Geisler	€ 440.000	Seeber Immobilien, Tel.: +39 0474/553551, www.seeber-immobilien.com