

Ortswahl: Reiterhof, Jagdhütte oder Destillerie

Land- und Forstwirtschaft. Perfekte Domizile zum Jagen, Fischen, Reiten und Verkosten.

Keine ratternden Bims, hupenden Autos und die Nachbarn in komfortabler Entfernung: Den Luxus, das Leben fernab der Hektik der Stadt verbringen zu können, schätzen seit jeher viele. In Zeiten, in denen die Investition in Grund und Boden eine verlockend sichere Sache ist, noch einmal ein paar mehr. Der Wunsch nach Investitionen in Sachwerte hat die Preise für land- und forstwirtschaftliche Objekte in den vergangenen Jahren kräftig steigen lassen, so kostet allein der Quadratkilometer Wald aktuell bis zu zwei Euro; vor zwei bis drei Jahren war dieser – je nach Bonität, also der Qualität des darin vorhandenen Holzes – für 80 Cent bis 1,50 Euro erhältlich.

Die Preise für luxuriöse ländliche Liegenschaften richten sich nach einer Anzahl von Faktoren. So ist bei allem Wunsch nach Ruhe und Abgeschlossenheit die Erreichbarkeit einer der größeren Städte ein Kriterium, das den Wert einer solchen Immobilie steigert. Ist der Wald groß genug, um darin jagen zu dürfen – in Österreich bedarf es dafür einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 115 Hektar

– läuft er unter der Bezeichnung Eigenjagd und gehört damit zu den begehrtesten Liegenschaften der Republik. Fischteiche, Pferdekoppeln oder Stallungen sind weitere wertsteigernde Elemente in diesem Segment, in den Weinregionen spielen außerdem noch die Qualität der Weingärten und die entsprechenden Anlagen eine gewichtige Rolle. Und natürlich steht und fällt der Preis der auf dem Land befindlichen Immobilie damit, ob es sich um ein luxuriöses Anwesen handelt, in dem Gäste empfangen werden können oder die Familie wahlweise wohnen oder zumindest die Wochenenden, Ferien und Feiertage verbringen kann.

Fischen und jagen

Wie wertvoll solche Liegenschaften sind, zeigt sich an einem Forst- und Jagdgut bei Spital am Pyhrn, das aktuell von Spiegelfeld Immobilien für 9,5 Millionen Euro angeboten wird. Um diese Summe warten auf die zukünftigen Besitzer 781 Hektar Grund sowie eine zugepachtete Eigenjagd mit 217 und eine Gamsjagd mit 179 Hektar. Auf einer Seehöhe zwischen 1300 und knapp 2400 Metern finden sich



Eine von drei Jagdhütten eines Forstguts, das bei Spital am Pyhrn zum Verkauf steht.

Lärchen- und Fichtenwald mit eingesprenkten Almflächen sowie ein Jagdgebiet, das seit einiger Zeit von einem Berufsjäger betreut wird.

Zu diesem gehört unter anderem ein 15 Hektar großes Wintergatter für Rotwild, diverse Kanzeln und Hochstände sowie Äsungsflächen. Neben passionierten Jägern finden hier aber auch Fischer ihr Revier: Durch die Anpachtung des Fischereirechts können der Brunnstenersee und der Teichlbach befischt werden, die sich beide im Revier befinden und Saiblinge und Forellen beherbergen.

Für die Unterbringung der zweibeinigen Bewohner des Gutes stehen zwei neue Jagdhäuser und eine 150 Jahre alte Jagdhütte zur Verfügung. Die beiden Ersteren bieten mit zentralgeheizten Zimmern und Bädern sowie Strom-, Telefon- und Wasseranschlüssen

den klassischen Komfort der Neuzeit, die urige ältere Variante ist ebenfalls grundsaniert und verfügt über drei Schlafzimmer, Küche, Bad und WC. Außerdem kann eine weitere, rund eine Stunde Fußmarsch entfernte Almhütte zum Übernachten genutzt werden. Im Preis inbegriffen ist darüber hinaus ein kleiner Aktienanteil an der benachbarten Wurzeralm-Standseilbahn, was vor allem im Winter eine gute Investition ist, da das Revier dann über diese erreichbar ist.

Reiten und Ski fahren

Eine etwas anders gelagerte Kombination luxuriöser Freizeitmöglichkeiten findet sich auf einer Pferdeliegenschaft in Panoramalage, die derzeit über **Marlies Mühl** Immobilien vermittelt wird. Nahe der Burg Kaprun liegt ein Gutshof, der vor wenigen Jahren gründlich



s zum Verkauf stehen derzeit ein Reiterhof bei Kaprun mit 30 Pferdeboxen (l.) sowie eine Landwirtschaft mit angeschlossener Spirituosenbrennerei bei Wels (r.).

[Max Re/Max]

saniert und als Reiterhof hergerichtet wurde. Dieser beherbergt in den beiden L-förmig angeordneten Baukörpern eine moderne Stallanlage mit mehr als 30 Boxen, alle mit eigenem Paddock-Bereich.

Daran angrenzend gibt es ausreichend Lager- und Stellflächen für Futter und Geräte, der Bau einer neuen Reithalle wurde außerdem bereits bewilligt. Außerdem finden sich auf dem insgesamt sechs Hektar großen Gelände großzügige Koppeln und Freiflächen, die Wasserversorgung ist durch eine eigene Quelle sichergestellt.

Im Wohntrakt, der zurzeit als exklusives Sultenhotel geführt wird, gibt es neun Wohneinheiten sowie ein Restaurant mit professioneller Küche, ein Reiterstüberl und eine separate Bar stehen den Gästen oder künftigen Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Außer-

dem im Kaufpreis – der nur auf Anfrage erhältlich ist – inkludiert: der Blick von der Sonnenterrasse auf das Kitzsteinhorn. Auf einem weiteren landwirtschaftlichen Anwesen im oberösterreichischen Nußbach, 30 Kilometer südlich von Wels, lässt sich weder jagen noch fischen noch reiten.

Ausspannen und anstoßen

Der Luxus dieser Liegenschaft liegt in der absoluten Ruhe – und der Gelegenheit zur Spirituosenherstellung für Feinschmecker, wenn man denn nicht nur einfach die Seele baumeln lassen will. Die aktuell von Re/Max Kirchdorf angebotene Nußbach Distillery verfügt über ein Haupthaus mit 1860 Quadratmetern Nutzfläche, zu der neben einem 350 Quadratmeter großen Wohnbereich sowie Produktions- und Lagerflächen auch ein

Besucherzentrum mit rund 650 Quadratmetern gehört. Die Gesamtfläche der Liegenschaft drei Kilometer außerhalb des Ortskerns von Nußbach verfügt über 193.065 Quadratmeter Grünland, von denen im Flächenwidmungsplan 5915 m² mit der Sonderausweisung für bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude zur Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten und für Seminar- und Gas-

tronomiebetrieb ausgewiesen sind.

Darüber hinaus gehören noch gut 50.000 Quadratmeter Wald und knapp 80.000 Quadratmeter Wiesen- und Ackerflächen sowie 55.000 Quadratmeter Obstgärten mit 100 Walnuss- sowie 600 Apfel- und Birnbäumen dazu. Gemeinsam mit den beiden eigenen Brunnen also alles, was es zur Herstellung hervorragender Obstbrände braucht. Oder auch nur, um diese zu genießen: Denn mit seiner Allein- und Fernsichtlage auf 630 Höhenmetern und nur über einen Güterweg erreichbar, bietet das Anwesen auch beste Voraussetzungen für Menschen, die einfach nur die Ruhe genießen wollen. Ohne Bim- und Autolärm und mit einem ausreichend großen Sicherheitsabstand zu den nächsten Nachbarn. Preis auf Anfrage. (sma)

OBJEKTE

Jagd- und Forstgut, 780 Hektar Grund, drei Jagdhäuser, nahe Spital am Pyhrn, 9,5 Mio Euro, Spiegelfeld Immobilien.

Reiterhof bei Kaprun, sechs Hektar Grund und 30 Pferdeboxen, Preis auf Anfrage, **Max Re/Max** Immobilien.

Landwirtschaft mit Brennerei und Besucherzentrum südlich von Wels, Preis auf Anfrage, Re/Max Kirchdorf.