

Einen traumhaften Blick auf eine spektakuläre Gebirgskulisse bieten die Luxusresidenzen der „SkyLounge“ Mondsee.

Luxus ist Trumpf

Von der Wiener Innenstadt über das Salzkammergut und den Wörthersee bis nach Kitzbühel: Die **teuersten Plätze für Wohnimmobilien** verteilen sich glanzvoll von Ost nach West und erfreuen sich – trotz Pandemie – großer Nachfrage. *TEXT: *Carolin Rosmann*

Diese Immobilien sind tatsächlich nur etwas für große Brieftaschen: Laut einer aktuellen Marktanalyse von IMMOUnited auf Basis des amtlichen Grundbuchs, die vom Maklernetzwerk RE/MAX im Sommer 2020 veröffentlicht wurde, war der Luxusimmobilienmarkt in Österreich 2019 rund drei Milliarden Euro schwer. Die Top-fünf-Einfamilienhäuser in Wien kosteten im Durchschnitt 5,9 Millionen Euro, jene in Tirol sogar 6,6 Millionen Euro. Bei den Wohnungen waren es in der Bundeshauptstadt im Schnitt 7,1 Millionen Euro und in Tirol 3,1 Millionen Euro.

INTERESSE BLEIBT HOCH

Nach wie vor zeigt Corona kaum preisliche Auswirkungen auf den Luxusimmobilienmarkt. Der RE/MAX Real Estate Future Index, der die Summe der Meinungen von rund 560 Immobilienexperten in ganz Österreich bündelt, prognostiziert für 2021 in diesem Segment einen Nachfragerückgang von 0,9 Prozent und eine Steigerung für das Angebot und die Preisentwicklung von 0,2 Prozent. „Das Interesse am Kauf von Luxusobjekten ist grundsätzlich weiterhin hoch, nicht zuletzt aufgrund der äußerst geringen Zinsen“, so Sandra Bauernfeind, geschäftsführende Gesellschafterin bei EHL.

Kristina Giacomelli, Eigentümerin des

Immobilienmaklerunternehmens Sangreal Properties in Wien, ortet einen starken Rückwärtstrend von Auslandsösterreichern: „Etwa 80 Prozent meiner nicht-österreichischen Kunden kommen aus Deutschland.“ Peter Marschall, Inhaber von Marschall Immobilien, präzisiert: „Bedingt durch das kaufkräftige Publikum aus Deutschland werden aktuell vor allem in Kitzbühel Toppreise erzielt – dicht gefolgt von den Toplagen in Wien. Im Städtevergleich Salzburg und Innsbruck sind die Preise ähnlich, wobei in Innsbruck vor allem regionale Käufer den Markt dominieren und in Salzburg durchaus auch internationales Publikum Interesse hat.“



Die Gartenwohnungen und Penthouses des Projekts „Crownd by Chipperfield“ werden alle über Pools verfügen, die an heißen Tagen zum Abkühlen einladen.

ren und in Salzburg durchaus auch internationales Publikum Interesse hat.“

LUXUS IST FACETTENREICH

Doch was versteht man unter Luxus? „Neben besten Materialien und großzügigen Grundrissen gehören dazu ein Stellplatz im Haus, wenige bis keine Schrägen, Außenflächen auf Wohnebene und natürlich die gute alte Lage, die unbestritten unveränderbar ist. Darüber hinaus wünschen sich manche Menschen einen Wellnessbereich im Haus, anderen ist die Sicherheitsausstattung am wichtigsten“, so ÖRAG-Geschäftsführer Michael Buchmeier. „In großen Städten wie z. B. Wien sind Objekte mit Concierge-Möglichkeit bereits angekommen und beliebt, in den kleineren Städten steckt dieser Service noch in den Kinderschuhen“, betont Marlies Muhr vom gleichnamigen Immobilienunternehmen in Salzburg.

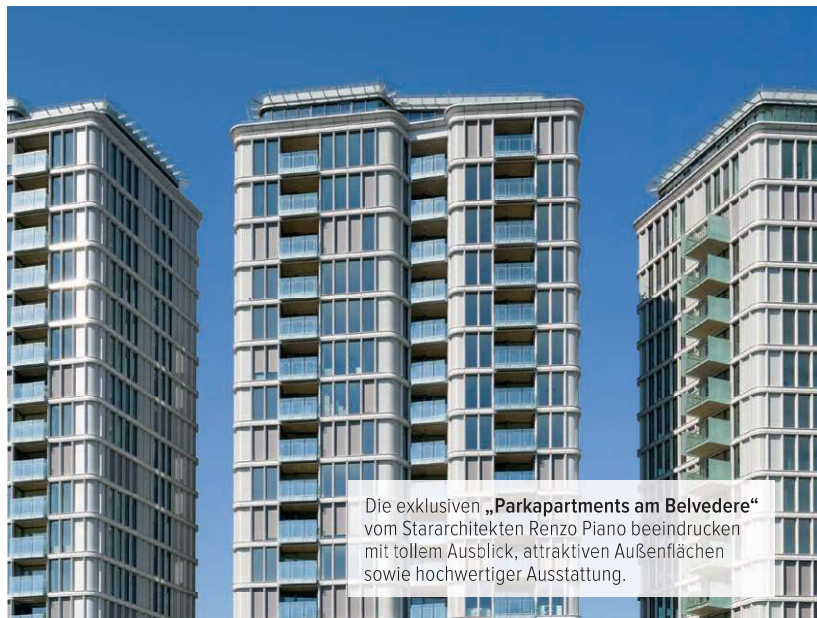
WIEN IST ANDERS

In Wien rechnet man heuer zwar lediglich mit einem Plus von 0,1 Prozent im Luxussegment – jedoch ist hier der Zenit wohl längst nicht erreicht. Maximilian Kneussl, Geschäftsführer von CROWND ESTATES, bestätigt: „In unserem Kerngebiet Wien steigen die Preise über 10.000 Euro pro Quadratmeter. Die Schallmauer von über 20.000 Euro pro Quadratmeter konnten wir bereits durchbrechen – ein stagnierender Wert, der im internationalen Vergleich, etwa mit München oder Paris, noch Potenzial nach oben aufweist.“

Bis Herbst 2022 errichtet der auf Luxusimmobilien spezialisierte Projektentwickler im Herzen von Hietzing drei exklusive Stadtvillen mit über 20 Appartements, die vom Stararchitekten David Chipperfield geplant sind. Einem anderen Stararchitekten, nämlich Renzo Piano, hat die Bundeshauptstadt wiederum die hochwertigen



Dieses verspielte **Luxus-Landhaus** wartet in Westendorf – nahe Kitzbühel – auf neue Bewohner.



Die exklusiven „**Parkapartments am Belvedere**“ vom Stararchitekten Renzo Piano beeindrucken mit tollem Ausblick, attraktiven Außenflächen sowie hochwertiger Ausstattung.

gen „Parkapartments am Belvedere“ von Signa – u. a. mit Digital Concierge – zu verdanken.

EWIG LOCKT DER SEE

2021 wird laut RE/MAX v. a. Kärnten im Luxussegment punkten. „80 Prozent der Käufer am Wörthersee sind Österreicher, zehn Prozent Deutsche. In den letzten Jahren gab es eine Wertsteigerung von bis zu zehn Prozent pro Jahr – speziell für Seelebensgemeinschaften. Corona hat die Nachfrage weiter steigen lassen, allerdings ist hier das Angebot so gering wie noch nie“, erläutert

Günther Seidl von Seidl Immobilien in Velten, der aktuell am Nordufer des Wörthersees eine extravagante Seeblick-Villa mit Outdoorpool um knapp zwei Millionen Euro zum Verkauf anbietet.

Im Salzkammergut beeindruckt das Projekt „SkyLounge Mondsee“. Marschall Immobilien bietet hier Luxusresidenzen auf 190 bis 348 Quadratmetern mit traumhaftem Ausblick und privaten Spas.

ES GEHT WEITER BERGAUF

Der Wohnstandort in der Region Kitzbühel bleibt weiterhin gefragt: „Beliebte Lagen

in Kitzbühel sind einerseits die Hahnenkamm-Seite mit ‚Ski in – Ski out‘-Vorteil und andererseits die gegenüberliegende Sonnenseite“, sagt Muhr und meint abschließend: „Die Preiskurve geht aus heutiger Sicht definitiv nach oben. Jede Stadt verfügt über spezielle A-Lagen, wo sich die Preise wohl zumindest halten. In Städten wie Salzburg oder Innsbruck ist die Verfügbarkeit von Grund und Boden durch die umliegende Bergwelt begrenzt und daher mit hohen Quadratmeterpreisen behaftet.“

© Marschall Immobilien, Crownd Estates, Hagsteiner Immobilien, Derganz

WILLIAM macht's persönlich!

Der internationale Wohntrend von servicierten Highend-Immobilien ist auch in Wien angekommen. Mit **WILLIAM Premium Services** wird für jede Immobilie das passende Service und Concierge-Modell offeriert. Wir baten **Geschäftsführerin Katrin Veigl** zum Interview.

* INTERVIEW: *Carolin Rosmann*

Inwiefern sorgt WILLIAM Concierge für modernes Wohnen in Wien?

Immer mehr exklusive Projekte entstehen, bei denen den Bewohnern verschiedenste Gemeinschaftsräumlichkeiten wie Wellness- und Fitnessbereich, Weinkeller, Kino etc. angeboten werden. Diese Räumlichkeiten gilt es zu servizieren und mit Leben zu erfüllen.

Welche Annehmlichkeiten sind aktuell besonders beliebt?

Der Concierge ist nicht nur die gute Seele des Hauses, sondern auch eine wichtige Vertrauensperson. In Zeiten wie diesen ist das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner von hochwertigen Immobilien stark ausgeprägt.

Dies gilt es zu respektieren und bestmöglich umzusetzen. Die Interessen der unterschiedlichen Bewohner sind vielschichtig. Es geht um Apartmentreinigung, Wäscheservice, Abwesenheitsservice, Autoreinigung, die Annahme von Postpaketen und Lieferungen sowie um die Organisation von frischen Biolebensmitteln oder Getränken. Natürlich gibt es aber auch ausgefallene Wünsche, hier organisiert WILLIAM zum Beispiel auch den Haubenkoch für das „Private Cooking“ in den eigenen vier Wänden.

In welchen Wiener Luxusimmobilienprojekten findet man derzeit die WILLIAM-Services?

Derzeit dürfen wir die Bewohner der imperialen Apartments des „Börseplatz 1“, des



„Barockpalais Kolin“, der Projekte „Am Werdertor“ und „Werder Six“ sowie des Objekts „The Embassy – Parkside Living“ am Stadtpark betreuen. 2021 freuen wir uns auf weitere Eröffnungen exklusiver Häuser wie etwa von „The Masterpiece“ in der Josefstadt.

© WILLIAM/Prader