



Quadratmeter mit Geschichte: Die Villa in Neulengbach verbindet Historie und modernen Komfort (ganz links). Die Rudolfsvilla in Reichenau war tel auf Käufer (zweites und drittes Foto von links). Auch am Wörthersee ist das Angebot knapp, die Villa Leonstein noch zu haben. Ganz rechts die Villa Althofer.

Diagnostik/Redaktion/Sad
Kreuzer

Historische Villen. Liebhaberobjekte, die auch viel über ihre ehemaligen, berühmten Besitzer erzählen, finden sich in prominenten Stadtrandlagen und überall dort, wohin die Sommerfrische die Städter lockte. VON ELKE JAUK-OFFNER

Häuser, die Geschichten erzählen

— Dort ein Türmchen, da ein Türmchen, eine reichlich gegliederte Fassade, großzügige Salons, aufwendige Stuckaturen, stilvolle Flügeltüren, barockes Mobiliar, Repräsentationscharakter par excellence - und Mauern, die Geschichte atmen: So sieht die Villa aus dem Bilderbuch aus. „Eine historische Villa, die 100 und mehr Jahre alt ist, bietet einfach ein anderes Wohngefühl, ein besonderes Flair“, schwärmt Ulrich Seidl vom gleichnamigen Immobilienbüro.

Die Hauptkriterien für Immobilien wie Lage, Zustand und Größe kommen auch in diesem besonderen Luxussegment zum Tragen. Aber: Wer der Erbauer der Villa war und wer sie im Lauf

der Jahre besessen und in ihr gewohnt hat - das ist für die Klientel doch nicht ganz unerheblich. „Es zahlt zwar niemand 100.000 Euro mehr für einen schönen Namen“, schränkt Friedrich Angerer von Spiegelfeld Immobilien ein, „allerdings werden namhafte Vorbesitzer schon goutiert.“

Geschichtsträchtige Quadratmeter

So lockte etwa die Jugendstilvilla der verstorbenen Schauspielerin Josefine Meirad im Wiener Grünbezirk Liesing eine Reihe von Interessenten an. Elfie Zipper von Otto Immobilien erinnert sich: „Die Interessenten glaubten beinahe, die Persönlichkeit erschnuppern zu können. Einige konnten gleich eine

Reihe von Meinrad-Geschichten erzählen oder sangen im Garten seine bekannten Lieder.“

Hietzing, Währing, Döbling - das sind die ebenso bewährten wie begehrten Lagen in Wien. Überquert man die Stadtgrenze, sind auch Klosterneuburg, Perchtoldsdorf oder Mödling attraktive Standorte für Villen. Ob man sich bei der Suche eher nach Westen oder Süden wendet, hängt auch davon ab, wohin sich die Urlaubs- und Freizeitvorlieben orientieren.

Mehr als eine Stunde Fahrtzeit sollte man jedoch nicht vom Zweitwohnsitz in die Stadt benötigen, meint Angerer. Innerhalb dieser Distanz liegt etwa Baden, das allmählich „von der russi-

schon Klientel entdeckt wird“, wie Zipper erklärt. Auf den Markt kommen jedoch immer nur vereinzelte Objekte. Wie etwa westlich der Bundeshauptstadt im Wienerwald, wo in Neulengbach eine Villa auf einen neuen Besitzer wartet. Das historische Objekt enthält für zwei Millionen Euro einiges: einen Kreuzgewölberaum mit offenem Kamin, Salons im englischen Stil, Landhausküche, Zirbenholzstube sowie moderne Annehmlichkeiten wie Lift, Heimkino und Wellnessbereich.

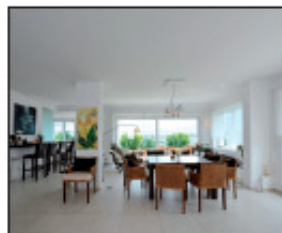
Auch die Rudolfsvilla in Reichenau ist noch immer zu haben. Kostenpunkt: 1,1 Millionen Euro. 1853 wurde sie nach Plänen des Architekten



Döbling

Traumblick über Wien

Luxuspenthouse mit Terrassen und Pool



Das neu erbaute Penthouse hat eine Wohnfläche von circa 202 m² und eine ca. 120 m² große, schön begrünte Dachterrasse mit Pool. Dieses Unikat ist die gesamte oberste Etage des Hauses und besticht vor allem durch die einzigartige Lage mit traumhaftem Blick über Wien sowie die edle und geschmackvolle Ausstattung. Ein ideales Domizil für Genießer mit höchsten Ansprüchen.



Objektgruppe	Luxuspenthouse
Gesamtnutzfläche	202 m ²
Terrassen	155 m ²
Zimmer	4
Garagen	2
Besonderes	eigener Lift bis auf die Dachterrasse

Kaufpreis	Beziehbar
auf Anfrage	sofort



www.marschallimmobilien.at
Tel. 0664/10 10 618



1130 Wien

Unter den Eichen – Wohnen im Grünen

www.winzerstrasse.at



In absolut ruhiger und begehrter Lage des 13. Bezirkes - in Ober St. Veit - werden insgesamt 7 hochwertige Eigentumswohnungen geschaffen. Pro Etage befinden sich nur 2 Einheiten, sodass eine größtmögliche Privatsphäre gewährleistet ist. Das Objekt ist eingebettet in eine großzügig bepflanzte Gartenanlage - der wunderschöne Baumbestand wird selbstverständlich erhalten. Modernes Design, schlichte Eleganz und hochwertige Materialien schaffen ein angenehmes Wohnambiente.



Objektgruppe	Eigentumswohnungen - Winzerstraße
Wohnfläche	ca. 117 - 219 m ²
Sonstiges	eigene Tiefgarage
Fertigstellung	Frühjahr 2011

Kaufpreis	Provision
ab € 500.000,-	3 % des Kaufpreises zuzügl. 20 % Ust

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN
Maria Theresia Zieger, 01/512 77 77 - 323
m.zieger@otto.at, www.otto.at



MAGAZIN „LUXURY ESTATE“

Erscheinungstermin	Samstag, 9. April 2011
Anzeigenschluss	Freitag, 18. März 2011
Druckunterlagenschluss	Dienstag, 22. März 2011

Geplante redaktionelle Schwerpunkte
Exklusive Villen | Schlösser & Burgen | Palais | Citylofts | Concierge-Dienste
Die exklusivsten Wohnungen in der Stadt | Winterdomizile | Seeresidenzen
Fairway Living - exklusive Objekte am Golfplatz
Architekten und ihre Projekte | Internationale Projekte

Kontakt
Zaklina Hirschnall,
Tel.: +43/(0)1/514 14-540 / Fax DW 273
zaklina.hirschnall@diepresse.com

DiePresse.com





Anton Hefft erbaut, von Kaiser Franz Joseph I., Kaiserin Elisabeth und den Kindern Kronprinz Rudolf und Erzherzogin Gisela zum Sommeraufenthalt genutzt, erklärt Angerer.

In anderen Gegenden, in denen die Belle époque ansehnliche herrschaftliche Villen hinterließ, ist das Angebot an historischen Häusern ebenso knapp. Wie auch am Wörthersee, wo Meister ihres Faches wie Franz Baumgartner die Architektur der typischen Wörthersee-Villa geprägt haben. Eine Synthese von „Jugendstil und Regionalromantik, Barock und englischer Landhausarchitektur“, wie der Architekturtheoretiker Friedrich Achleitner den Stil beschrieb.

Stilpragende Villen

Die typischen Gestaltungselemente wie Erker, Loggien, Dachgauben, Säulen und Korbbogenfenster haben nicht nur die Stilrichtung geprägt, sondern in der Zeit zwischen 1864 und 1938 auch das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft um den Wörthersee. Viele historische

Villen werden heute auch rund um den See als stilvolle Pensionen geführt – wie etwa die Villa Worh oder die Villa Miralago.

„Das Grundstück, auf dem die Villa steht, ist ein entscheidender Faktor bei der Suche“, so Seidl. Gefragt sind vor allem Häuser in der Preisklasse von rund drei Millionen Euro, doch gerade in diesem Segment ist das Angebot rar. Die Villa Leonstein, ein Jahrhundertwendebau in Alleinlage mit Seezugang, einer Wohnnutzfläche von rund 500 Quadratmetern sowie einem Grundstück von rund 20.000 Quadratmetern, ist aktuell für 2,3 Millionen Euro zu haben. „Die Villa hatte sogar einmal eine eigene Bahnstation“, berichtet Seidl. Die Villa Seefried, ein 1894 von Bauherr Carl Ritter von Tarnoczy-Sprinzenberg in Auftrag gegebener Grunderzeitbau mit einer 6000 Quadratmeter großen Parkanlage, wurde jüngst für rund zehn Millionen Euro verkauft.

Im Salzkammergut erweisen sich St. Gilgen und Strobl am Wolfgangsee als geeignete Orte, um in den Häusern

Geschichte und viele Geschichten zu entdecken. „Hier haben schließlich kleine Künstlerkolonien gelebt“, erzählt Christoph Ofberger von „mysalzkammergut.at“. Die Interessenten halten in dieser Region entweder nach Herrschaftshusern mit Badeplatz Ausschau oder nach einer Stadtvilla. „Bürgerhäuser an der Traun in Bad Ischl sind sehr gefragt“, so Ofberger. Je nach baulichem Zustand und Lage bewegen sich die Kosten etwas über oder unter der Millionengrenze.

Of schlummern geschichtsträchtige Kleinode versteckt und warten darauf, von Liebhabern wachgekust zu werden. Dann können schon mal hunderttausende Euro in die Sanierung und Wiederbelebung fließen. Manchmal übersteigen die Renovierungskosten sogar den ursprünglichen Anschaffungspreis. Und nicht nur ältere Interessenten sind bereit, viel Geld für historischen Charme zu bezahlen, bestätigen die Experten. „Eine klassische, schöne Altbauvilla findet immer einen Käufer“, meint Zipper.

3 FRAGEN AN ...



MARKUS WALLNER

1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?

Da ich viel unterwegs bin und mir meine private Zeit sehr kostbar ist, schätze ich die Annehmlichkeiten meines Hauses sehr. Durch die intelligente und intuitive Bedienung von Licht, Klima, Musik, Video, habe ich mir einen Wohnkomfort ermöglicht, in dem ich den Alltagsstress schnell vergesse. Helle, lichtdurchflutete große Räume geben mir zusätzlich das Gefühl von Freiheit. Doch ich träume noch von einem Haus am See in ruhiger Lage und sehe als meinen ganz persönlichen Wohnluxus die Stunden an, in denen ich meine Lieben um mich habe und zu Hause entspannen kann.

2 Welches Luxusobjekt würden Sie geschenkt nicht haben wollen?

Mit Stück ubeladene Schlösser oder Villen gefallen mir überhaupt nicht. Alte Möbel und kahle große Räume machen auf mich einen unbehaglichen und kalten Eindruck. Sollte ich trotzdem ein solches Luxusobjekt geschenkt bekommen, würde ich es wahrscheinlich versteigern.

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

Da das Thema „Green“ immer mehr an Bedeutung gewinnt, könnte ich mir eine Investition in ein Haus oder in eine Wohnung in Wien mit Anbindung an erneuerbare Energiequellen sehr gut vorstellen. Eine ruhige Lage mit guter Infrastruktur wäre mir sehr wichtig, da auch dies eine stetige Wertsteigerung begünstigt. Irgendwann müssen wir beginnen, den Umweltaspekt stärker in den Fokus zu stellen und ich würde gem. schon beim Wohnen einen Beitrag dazuleisten.

Markus Wallner ist Geschäftsführer der CE Solutions GmbH, einem Anbieter von Smart Home-/Office-Lösungen.

Vier moderne Designhuser und ein Loft mit Nutzflächen von 165 - 180m²

- Perfekte Grundrisse zum Wohnen und Arbeiten zu Hause
- Schöne Grunlage, große Terrassen mit Fernblick, Eigengarten/Patio
- Hauseigener Swimmingpool mit hochwertigem Holzliegedeck
- Alle IT-Anschlüsse
- 2 Carport Stellplätze pro Einheit, fernbedienbares Einfahrtstor
- Flexibles Energiekonzept mit Gashheizung vorgerüstet für spätere Pelletheizung
- Miete mit Kaufoption ab EUR 1.690/Monat, Provisionsfrei

Leben und arbeiten mit Pool und Fernblick
OPEN HOUSE am 12.9. von 13.00 - 17.00 Uhr
 2372, Gießhübler Straße 97, Ecke Urlaubskreuzstrae

metropolis-real-estate.com
Kontakt: 0664 - 1000 829

Perchtoldsdorf Zentrales Wohnen...

...mit schönem Blick auf den Turm

In einem charmanten, im typischen „Loos Stil“ entworfenen Architektenhaus, werden sieben 5 hochwertige Wohnungen fertiggestellt. Das Erdgeschoß teilt sich in 2 Gartenwohnungen, das Obergeschoß in 2 Balkonwohnungen und im Dachgeschoß befindet sich eine Terrassenwohnung. Die schlussfertige Ausstattung umfasst erstklassige Materialien, so wie eine Tischlerkuche mit allen Geräten. Im Haus stehen 4 Garagenplätze und im Freien 6 Abstellplätze zur Verfügung.

Objektgruppe Wohnungen mit Garten/Balkon/Dachterrasse
Adresse 2380 Perchtoldsdorf
Wohnfläche 109 m² bis 120 m²
Provision 3%

Kaufpreis
 ab € 478.000,-

iis - Immobilien Schwarzenberg
 Tel: 01 533 82 18

www.immobilienschwarzenberg.at
 iis@immobilienschwarzenberg.at

1120 Wien, Penthouse m. Pool,
 Wfl. 247 m², Gartenterrasse
 138 m², 9 Zi., Nähe Schönbrunn
 KP: € 1.495.000,-
 ID-Nr. W-008WVW

3400 Klosterneuburg, Villa,
 Wfl. 550 m², Gfl. 3.400 m², 8 Zi.,
 Pool, Tennisplatz, Parkgarten
 KP: € 3.400.000,-
 ID-Nr. W-00B2SU

2372 Gießhübl, Pentwohnung,
 Wfl. 309 m², Terr. 63 m², Gfl.
 101 m², Erdwärme
 KP: € 977.230,-
 ID-Nr. W-008EY5

Wien Nähe - Adelsitz, Gfl. 10
 ha, Wfl. 800m², 16 Zi., Out-
 doorpool, Traum Parkgarten
 KP: auf Anfrage
 ID-Nr. W-00AZAQ

2500 Baden, Villa am Mitterberg,
 Wfl. 230 m², Gfl. 616 m²,
 6 Zi., Pool, Fernblick
 KP: € 1.190.000,-
 ID-Nr. W-008MRT

**Nähe Baden b. Wien, Traum-
 anw., Gfl. 6 ha, Wfl. 3.300 m²,
 32 Zi., Saal 500 m², Kraftwerk
 KP: auf Anfrage
 ID-Nr. W-00AQSA**

Die erste Adresse in Wien für beste Adressen

- Internationales Netzwerk von 400 Standorten in 30 Ländern
- Zugang zu einem großen und solventen Kundenkreis
- Erfolgreiches Marketing- und Vertriebsystem
- Professioneller Verkäufer- und Kauferservice
- Unverbindliche Marktanalyse Ihrer Immobilie

1190 Wien · Obkirchergasse 21 · Tel. 01 / 23 50 250
 www.engelvoelkers.com/wiennordwest

ENGEL & VÖLKERS