



Generalsanierte Villa aus den 1920er-Jahren mit modernem Zubau am Kreuzbergl in Klagenfurt (l.), Anwesen im Klöcher Weinland, Südsteiermark (r.).



[ Seidl Immos, Genusswohlfelt Immos ]

Land Salzburg immer seltener zu finden, umso begehrt sind Anwesen, die man selbst ganz legal nur zeitweise bewohnen darf. Eines dieser seltenen Objekte ist derzeit in Jochberg auf dem Markt: Hier steht ein Chalet in Alleinlage zum Verkauf, das eine Freizeitwidmung hat – und zusätzlich einige weitere Begehrlichkeiten erfüllt.

Eine davon heißt „Ski in“ – was heißt, dass man direkt vor der Haustüre in das Jochberger Skigebiet einsteigen kann, das bekanntlich seit ein paar Jahren mit der Kitzbühler Skiwelt verbunden ist. Das 2012 erbaute Chalet befindet sich auf einem Hanggrund in Allein- und Aussichtsfläche und hat drei Schlafzimmer und drei Bäder sowie einen offenen Wohnbereich samt Kamin und moderner Küche, in denen sich jede Menge (Alt-) Holz- und Schmiedeeisendetails

finden; zusätzlich gehört zu den 145 Quadratmetern Wohnfläche noch ein Wellnessbereich. Außerdem beherbergt das gut 880 Quadratmeter große Grundstück neben einer großzügigen Terrasse noch eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze. Eine Skibus-Haltestelle findet sich in unmittelbarer



Luxus-Apartment in Kitzbühel. [ Living de Luxe ]

Nähe. Vermarktet wird das Chalet von Cum Laude Immobilien, der Kaufpreis beträgt 2,93 Millionen Euro.

#### ► In Bestlage am Berg

Aber selbst in Tirol ist Berg nicht gleich Berg, wobei einige unter ihnen einen ganz besonders guten Klang haben. Zu den klingendsten Namen gehört der Kitzbüheler Sonnberg, der zu den absoluten Einserlagen der ohnehin an guten Adressen nicht gerade armen Gamsstadt zählt. Dort steht derzeit ein Apartment zum Verkauf, das den Vorteil nutzt, der bei Hanglagen von Haus aus gegeben ist: Die unteren Etagen lassen sich mit natürlichem Licht versorgen. So verteilen sich in der Maisonette-Wohnung 210 Wohnquadratmeter auf zwei Etagen. In der oberen befinden sich neben dem Wohn-Ess-

Bereich mit Designerküche und offenem Kamin noch das Master-Schlafzimmer mit En-suite-Bad und begehbarem Kleiderschrank. Von hier aus lässt sich auch die knapp 50 Quadratmeter große Terrasse direkt betreten.

Im Untergeschoß gibt es einen bepflanzten Lichthof sowie zwei weitere Schlafzimmer mit En-suite-Bädern und einer Sauna, von denen eines als separate Gäste-Suite genutzt werden kann. Im Gemeinschaftsbereich des 2016 erbauten Hauses können darüber hinaus der Indoor-Pool sowie der Wellness- und Fitness-Bereich mitgenutzt werden, außerdem ist ein privater Weinkeller vorhanden. Vermittelt wird das Apartment über Living de Luxe, der Kaufpreis beträgt 3,5 Millionen Euro inklusive zweier Stellplätze in der haus-eigenen Tiefgarage. (sma/red.)

## NACHRICHTEN

### Lagerfelds Nobelvilla sucht einen Käufer

Dass ein prominenter Name nicht immer ein Kaufargument sein muss, zeigt sich derzeit bei der Villa Jako in Hamburg-Blankenese. Erbaut wurde das denkmalgeschützte Haus mit Elbblick 1922 vom Schiffsversicherer Hermann Witte, nach mehreren Besitzerwechseln ging es 1991 an Karl Lagerfeld. Dieser renovierte das Anwesen aufwendig, gestaltete einige Zimmer sogar selbst und präsentierte das Ergebnis in einem Buch. Als der Modezar 1997 nach Paris zog, verkaufte er das Domizil an den Musikproduzenten Michael Haentjes, seit Jahren steht es jetzt leer. Drei Makler versuchten sich bereits daran, und obwohl die Villa nunmehr für einen einstelligen Millionenbetrag (9,8 Mio. Euro) zu haben ist, ist das Interesse überschaubar. Ein 343 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit sechs Zimmern plus 237 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Souterrain auf einem 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer der nobelsten Gegenden Hamburgs wären eigentlich zusätzliche, schlagkräftige Argumente, oder?

[ K.Fricke ]



**STILFRAGE**

VON DANIELA MATHIS

**Baustellenzeit im Kinderzimmer**

Über die traditionelle Umbauphase im Sommer.

Das Bett muss – so das Kind – unbedingt in die andere Ecke, das Regal gegenüber, und wohin es den Schreibtisch verschlagen wird, ist noch ungewiss. Aber eines ist klar: Ob Corona, Pubertät oder andere Katastrophen – die vergnügliche Tradition der hochsommerlichen Umstellungsaktion findet statt.

Entstanden ist der Brauch aus der Fadesse lange zurückliegender Ferienwochen, später fortgeführt durch Notwendigkeiten eines heranwachsenden Kindes: Gitterbett raus, Schreibtisch rein, Laptop drauf. Das geht am besten, weil das Kind außer Haus. Zudem: Nie dehnt sich die Zeit so heiter wie praktisch in die Nacht hinein wie an lauen Sommerabenden, trocknet der Sommerwind die Farbe an Wand und Möbeln – und das Tränchen, das beim Ausmisten kullert, weil einem bewusst wird, wie schnell die Kinderzeit vergeht. Wenn man dann morgens aufwacht, ist ein neues Zimmer da: passender Raum für ein weiteres Jahr.

# Wenn der Begriff „Toplage“ keine Worthülse ist

**Wohnen am Berg.** Immobilien mit Höhenmetern haben einen besonderen Reiz.

Auf andere herabsehen zu können galt zu allen Zeiten ganz buchstäblich als begehrt Vorrecht, das sich lang nicht alle leisten konnten. Auf Anhöhen lebte es sich sicher vor Angreifern, Überschwemmungen und übel riechenden Alltagserscheinungen. Allerdings musste man auch entsprechend Schweiß und Mühe sowie entsprechende Mittel aufbringen, um die buchstäblichen Toplagen für sich beanspruchen zu können. Heute heißt das Zauberwort „Aussichtslage“, oder noch besser „unverbaubare Grün- und Aussichtslage“ – diese Prädikate ziehen den Wert von Immobilien verlässlich nach oben, sofern der Weg dahin auch bequem bewältigt werden kann. Solche Immobilien sind in Städten genauso begehrt wie in den Bergen, ganz gleich, ob sie traditionell, rustikal oder supermodern daherkommen. Ein Überblick über die Vielfalt heimischer Wohnarten am Berg.

**▶ Mit Aussicht in der Stadt**

Auch in den Städten liegen die teuersten Quadratmeter gern etwas erhöht, wenn es die Geografie erlaubt, trotzdem schnell im Ge-

schehen zu sein. In Klagenfurt gehört das Kreuzbergl dazu, die beste Lage der Kärntner Landeshauptstadt überhaupt, zumal der Blick auf die gegenüberliegenden Berge sogar etwas spektakulärer ist als jener über das Wiener Becken. Hier wird derzeit eine historische Villa aus den Jahren 1925–30 angeboten, die 2007 generalsaniert wurde und seither eine interessante Mischung aus traditionellen Elementen und modernem Zubau aufweist. Details wie Sonnenkollektoren, eine Erdwärme-Tiefenbohrung, die Niedertemperatur-Fußbodenheizung, moderne Bäder und großzügige Fensterfronten haben mit der Sanierung Einzug gehalten, geblieben sind dagegen im Altbau die hohen Räume, Sprossenfenster und Flügeltüren. Beide Teile zusammen haben 375 Quadratmeter Wohnfläche: In Erd-, Ober- und Dachgeschoß finden sich acht Zimmer und zwei Bäder, im Untergeschoß finden sich noch ein Gästeappartement und ein Weinkeller. Der dazugehörige Grund ist 1450 Quadratmeter groß und schützt mit jeder Menge Bäumen und Sträuchern vor ungewollten Einblicken. Ver-



Chalet mit Freizeitwidmung in Jochberg bei Kitzbühel.

[Cum Laude Immobilien]

mittelt wird die Villa über Seidl Immobilien in Klagenfurt, der Kaufpreis liegt bei 1,75 Millionen Euro.

**▶ Mit Villa im Weinland**

Auf Höhenrekorde kommt es allerdings beim Wohnen am Berg nicht unbedingt an. Denn selbst außerhalb der Städte braucht es nicht zwingend alpine Verhältnisse, um unverbaubare Ausblicke zu begehrteten Assets zu machen. Das gilt beispielsweise für die Weinberge in der Südsteiermark.

Dort ist ein Anwesen im Klöcher Vulkanland auf dem Markt, bei dem nicht nur die Lage, sondern auch die Architektur und Größe eine Besonderheit sind. Zu dem ehemaligen Weingut gehört eine von dem Grazer Kunsthistoriker Robert Graf erbaute Stilvilla samt dem einstigen Bediensteten-

haus, Wirtschaftsgebäuden, Garagen, Stallungen, großen Weinkellern und einem generalsanierten Gästehaus; außerdem gibt es auf dem 17 Hektar großen Anwesen zwei Fischteiche. Im Haus selbst finden sich auf 700 Quadratmetern Wohnfläche 14 Zimmer und fünf Bäder, darunter eine Zirbenstube und eine Holzdecke aus Schloss Poppendorf. Vermittelt wird die Liegenschaft – die auch in Einzelteilen erworben werden kann – über Genusswohnlwelt Immobilien, der Kaufpreis beträgt 2,5 Millionen Euro.

**▶ Mit Widmung im Skigebiet**

In den Bergen abseits des städtischen Trubels heißt das Zauberwort, wenn es um Wohnsitze mit Höhenmetern geht, „Freizeitwidmung“. Diese ist in Tirol, Vorarlberg und seit zwei Jahren auch im