Ganz oben: Pools, Panorama und eine Terrasse als Wohnzimmer

Penthouses. Was Kunden von Objekten in der Oberliga wollen: Aussicht auf Wasser, Gipfel, Festung oder Stephansdom.

VON CLAUDIA DABRINGER

Über die Dächer einer Stadt zu blicken hat etwas Erhabenes. Warum sonst erklimmt man im Urlaub so gern Kirchtürme, Aussichtsplattformen oder Rooftop-Bars in schwindelnden Höhen? Inhaber von Wohnungen mit Dachterrassen genießen den Luxus Tag für Tag. Hauptsache ganz oben, Hauptsache sehr viel Platz: Für die Klientel von Penthouses, bestätigt das Gros der Immobilientreuhänder, seien bestimmte Kriterien entscheidend. Das beginnt bei der überragenden Aussicht.

„In Kärnten ist vor allem der 180-Grad-Wörtherseeblick das Maß aller Dinge", sagt Günther Seidl, Inhaber des gleichnamigen Immobilienbüros in Velden. Im Angebot findet sich infolge der regen Bautätigkeit am Ufer immer wieder einmal ein Penthouse wie jenes in Velden, das rund 320 Quadratmeter groß ist und für 1,6 Millionen Euro den Besitzer wechselt. Nebst zwei Etagen und zwei Terrassen dürften die Bewohner auch ein kombiniertes Panorama schätzen – eben nicht nur den Szenesee und die Veldener Bucht, sondern auch die Karawanken.

Seen, Berge, Sights

Wasser und Gipfel sind im ländlichen Raum im Blickpunkt – ähnlich wie in den Städten die Festung in Salzburg oder in Wien Stephansdom, Hofburg oder Oper. Das Vorkommen von Penthouses ist naturgemäß im städtischen Raum dichter, doch mittlerweile werden sie auch im Bereich der Ferienimmobilien und Freizeitwohnsitze errichtet. Vieles steht und fällt naturgemäß mit der Terrasse: „Elektrische Beschattung, eventuell eine Sommerküche und einen Whirlpool sowie eine Größe ab 50 Quadratmeter", führt Hannes Engel, Geschäftsführer von Engelreal Immobilientreuhänder, als Entscheidungspunkte für Kunden an. Eine automatische Bewässerungsanlage für die Pflanzen kann nicht schaden, Strom- und Wasseranschluss sind ohnedies Standard. Abgesehen davon erwarte man „hochwertige Holzbeläge, großformatigen Naturstein oder Feinsteinzeug, teilweise auch WPC-Produkte, Glas und Metalle". WPC – Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoffe, die im Außenbereich für Bodenbeläge auf Terrassen oder bei Schwimmbädern, für Fassaden und Möbel eingesetzt werden – wird meist auch anstelle von Tropenhölzern eingesetzt. Nichtsdestoweniger ist das extrem haltbare Bangkirai auch noch immer beliebt.

Lieber Pool statt Beet

Man möchte also meinen, dass Penthouse-Besitzer die Gestaltungsmöglichkeiten outdoor möglichst ausreizen wollen. Für die meisten jedoch scheint ein großer Garten auf dem Dach gar nicht so erstrebenswert. „In Penthouse-Wohnungen werden Grünbereiche eher selten nachgefragt, da diese auch Arbeit bereiten", sagt Florian Niklas von Fiala & Niklas Immobilien in Salzburg. Pools und Jacuzzis hingegen sind sehr gern gesehen und werden auch verstärkt angeboten, vor allem bei ganz exklusiven Projekten.

Da Objekt liegt mitten in Salzburg-Stadt, mit Blick auf viel Grün und die Festung. [www.avicu.at]

Ein Beispiel dafür liegt im Salzburger Stadtteil Aigen. Das Projekt „Spaur20" befindet sich inmitten eines ruhigen Grüngürtels am Fuß des Gaisbergs, man überblickt von dort aus ganz Salzburg. Hier entstehen fünf Wohnungen, jede von ihnen verfügt über einen separaten Eingangsbereich mit eigenem Treppenaufgang. Ein privater Aufzug führt direkt in die Penthouse-Wohnungen hinauf, die zwischen 200 und 300 Quadratmeter groß sind und sich über zwei Etagen erstrecken.

Bei bereits bestehenden Objekten sei der Bau eines Pools durchaus möglich, allerdings müsse man die Statik überprüfen, sagt Niklas. Genau an dem Punkt sieht auch Immobilienmakler Peter Marschall einige Schwierigkeiten: „Es ist leichter, einen Garten zu installieren als einen Pool oder Jacuzzi. Passt die Statik, muss man unter Umständen den Raum darunter opfern, damit Raum für ein Schwimmbad entstehen kann."

Marinaplatz, Boot, Lizenz

In Kärnten sind Dachpools kaum ein Thema und deswegen selten auf dem Markt. Am Wörthersee etwa gebe es zwar hin und wieder Anlagen mit einem Außenschwimmbad, aber „Pool und Garten sind nicht die wirklichen Qualitätskriterien für den Käufer hier. Zum Schwimmen nutzt er ohnedies den See. Ein weit wichtigerer Faktor ist aber, ob ein Marinaplatz vorhanden ist – für ein Motorboot samt dazugehöriger Lizenz", erläutert Günther Seidl.

In der Liste der Punkte, die ein Penthouse erfüllen soll, gibt es einen ganz entscheidenden: „Wichtig ist »

Luxuswohnresort in Tirana, Albanien

gelegen am ruhigen Stadtrand von Tirana, 30 km zum Mittelmeer

Ideal als Investoren- bzw. Anlegerwohnung zum Kaufen oder Mieten.
Freier Grundverkehr. Garantierte Verzinsung p.a. 9 %.
Wohnungen von 75 bis 180 m², erstklassig voll ausgestattet.
Wohnungen vermietet an internationale Organisationen
(EU, Botschaften) und international tätigen Firmen.
Weitere Infos unter: http://lf-lfconstruction.com/en/

Kontakt:
Hr. Lichtenegger 0664/211 82 76
Hr. Felsinger +355/ 6820 96681
Email: info2@lf-lfconstruction.com

THE TOUCH OF SUN

SÜDSTEIERMARK IMMOBILIEN
WEINGÜTER BAUERNHÄUSER LANDHÄUSER VILLEN

www.strohmaier-immobilien.at www.südsteiermark-immobilien.at

EDITHSTROHMAIER IMMOBILIEN

Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz
Tel. 0676-7505763
0316-683774
office@strohmaier-immobilien.at

EDITHSTROHMAIER IMMOBILIEN

1190 Wien *Altbauwohnungen*

und Dachterrassen-Wohnungen

In einem im Jahre 1914, von Oskar Neumann, erbauten Haus, in prominenter Lage in Grinzing - gelangen Eigentumswohnungen zum Verkauf. Es werden Altbauflächen und neu ausgebaute Dachgeschoßflächen angeboten. Die Altbauflächen erstrecken sich über Hochparterre, 1. Stockwerk und 2. Stockwerk, die Altbauwohnungen können in unsaniertem Zustand erworben werden. Im Dachgeschoß werden 3 Wohnungen mit Terrassenflächen ausgebaut und weiters werden Garagenplätze geschaffen.

Objektgruppe Altbauwohnungen und Dachgeschoßwohnungen
Wohnfläche ab 190 m²
Terrassen, Balkone und Loggien
Garagenplätze werden errichtet

Kaufpreis auf Anfrage
Provision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

www.colliers.com/austria
Inge Schwarzenberg MA – Tel.: 01/535 53 05/46
i.schwarzenberg@colliers.at

Colliers INTERNATIONAL

Penthouses in Wien: im 7. Bezirk mit viel Glas (links) und im 5. mit Ausblick über das Häusermeer. [Engelreal; Marschall]

vielen unserer Interessierten, dass das Leben möglichst auf einer Ebene stattfinden kann. Treppen können zu einem Problem werden", erläutert Marschall. Allerdings würde man Kompromisse eingehen, wenn die Stiege geschützt, auf der Terrasse ein Wintergarten errichtet und idealerweise ein Speiselift oder sogar eine kleine Küche für das Essen im Freien vorgesehen ist.

Direkt auf eine 105 Quadratmeter große Terrasse hinausschreiten kann man zum Beispiel bei einem Penthouse, das mitten im siebenten Wiener Gemeindebezirk entstanden ist. Etwas mehr als eine Millionen kostet dieses glasüberdachte Luxusapartment. Ebenfalls in Neubau liegen Penthouse-Wohnungen, die auf zwei Ebenen angelegt und durch eine großzügige Aluminium-Glas-Konstruktion geprägt sind. Von oben aus gelangt man auch auf die Terrasse mit rund 45 Quadratmetern. Da in der aktuellen Bauphase noch Änderungen vorgenommen werden können, ist es möglich, die beiden Wohnungen zusammenzulegen: sechs Zimmer auf 385 Quadratmetern Wohnfläche plus rund 63 Quadratmeter Terrasse. Eine Investition von 2,5 Millionen Euro.

Was kostet die oberste Etage?

In Wien sind diese Flächen in der Oberliga heiß begehrt und entsprechend teuer. Laut Engel rangieren Luxus-Penthouses in der City zwischen 15.000 und 25.000 Euro pro Quadratmeter, innerhalb des Gürtels zwischen 6000 und 9000 Euro. Einen Tausender mehr muss man für ausgesuchte Lagen im 13., 18. und 19. Bezirk hinlegen. In den übrigen Bezirken Wiens ist das Luxussegment nur in speziellen Mikrolagen vorhanden – und die erzielten Preise liegen deutlich darunter.

In Salzburg hängt der Preis einer Penthouse-Wohnung ebenfalls von der Lage ab. In der Stadt muss man mit Quadratmeterpreisen ab 5000 Euro rechnen, In Bestlagen wie im Zentrum, den Stadtteilen Aigen und Nonntal, Parsch und Leopoldskron sind Kosten zwischen 10.000 und 15.000 Euro durchaus möglich. Und in Kärnten muss dem Käufer das Luxusapartment mit Dachterrasse mit Blick auf den Wörthersee zwischen 3800 und 5500 Euro pro Quadratmeter wert sein. Getoppt werden die Kärntner Preise nur noch von direkten Seelagen, für die man zwischen 7000 und 11.000 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch legt. Dafür schaukelt das Segelboot vor der Haustür.

3 FRAGEN AN

DANIEL BINDEUS

1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?
Wohnen direkt am Wasser mit unverbaubarem Ausblick in all seinen Stimmungen – in mediterranem Klima ganzjährig, schnell und ohne lange Transfers erreichbar. Dank exponierter, aber perfekt erschlossener, starker Hanglage wären sämtliche Freiflächen sowie zum Wasser hin verglaste Wohnräume uneinsehbar mit einem Maximum an Privatsphäre. Und all das natürlich zusammen mit den wertvollsten Menschen, zumindest für die Hälfte des Jahres.

2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?
Grundsätzlich möchte ich als Architekt aus jedem Objekt etwas machen, oder wenn der Bestand für mich nicht mehr verwertbar ist, den Ort neu gestalten. Nicht selbst bewohnen aber möchte ich mittelalterliche Gemäuer.

3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?
Aus rein wirtschaftlicher Motivation nach dem strapazierten Motto „Lage-Lage-Lage" in energietechnisch optimierte Luxusimmobilien in europäischen Metropolen mit optimaler Infrastruktur, die unter Berücksichtigung der aktuellen Einkaufspreise im Hinblick auf Wertstabilität im Fall eines Wiederverkaufs auch langfristig für Investoren interessant sein werden. Wohnumfeld, städtebauliche Konzepte sowie Bebauungsrichtlinien in der direkten Nachbarschaft sind genau zu prüfen.

Daniel Bindeus führt zusammen mit einem Partner das Architekturbüro BOA architects.

Klosterneuburg Ölberg

iw immobilien weber

Außergewöhnliche Liegenschaft mit unverbaubarem Stifts- und Wienblick:

Diese Villa mit zwei getrennten Wohneinheiten und einer Gesamtnutzfläche von ca. 500 m² liegt in herrlicher, sonniger Aussichtslage auf einem 3000 m² großen Anwesen (teilbar in 4 Bauplätze).

Das Objekt selbst besticht durch Großzügigkeit und Freiraum. Es gliedert sich in einen Wohnbereich mit offenem Kamin, 6 Zimmer, 3 Bäder, 3 WC, 2 Terrassen, Heimkino, Indoorpool, Sauna, Kellerbar mit offenem Kamin sowie einer Doppelgarage und 4 KFZ-Stellplätzen.

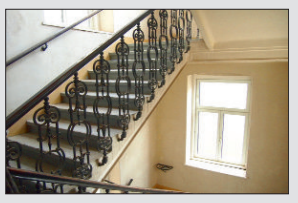
Das Zentrum von Wien ist in 30 Autominuten erreichbar.

Für weitere Fragen, bzw. einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Frau Mag. Helga Macho unter 0664 44 13 883

€ 2.900.000,–

Immobilienmakler, Sachverständigenbüro
Immobilienmediator, Immobilientreuhänder
Tel. 02243/ 255 52
Hofkirchnergasse 7-9, 3400 Klosterneuburg
www.i-w.at
ÖVI Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder | Landesstelle Niederösterreich

1010 Wien, Luxus-Penthouse, Wfl. ca. 370 m², Dachterr. ca. 112 m², 5 Zi., Lift in Wohnung
KP € 9.000.000,–
ID-Nr. W-0129WQ



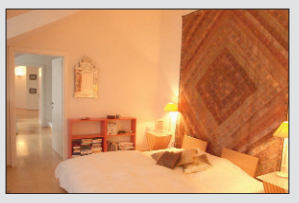
1030 Wien, Top-sanierter Altbau beim Rochusmarkt, Wfl. ca. 99 m², Terr. ca. 16 m², 4 Zi.
KP € 680.848,–
ID Nr. W-011EFU

1040 Wien, Stil-Altbauwohnung, Wfl. ca. 146 m², Gartenterr. ca. 54 + 38 m², 5 Zi.
KP € 995.000,–
ID Nr. W-00ZGO6

1040 Wien, Trendige Altbauwohnung, Wfl. ca. 92 m², 4 Zi., exklusive Ausstattung
KP € 550.000,–
ID Nr. W-0140HF

1080 Wien, Luxuswohnung in Gartenpalais nahe Rathaus, Wfl. ca. 237 m², Terr. ca. 10 m², 6 Zi.
KP € 2.660.000,–
ID-Nr. W-00L25O

1090 Wien, DG-Ausbau in zentraler Ruhelage, Wfl. ca. 177 m², 2 Terr. ca. 58 m², 5 Zi.
KP € 1.215.230,–
ID-Nr. W-00Z9RB



1130 Wien, Einzigartiges Architektenhaus in Althietzing, Wfl. ca. 293 m², Nutzfl. 523 m², 5 Zi.
KP € 1.580.000,–
ID-Nr. W-011YH0

1130 Wien, Wohnen im Grünen – DG Neubau, Wfl. ca. 177 m², 2 Terr. ca. 100 m², 4 Zi.
KP € 1.077.000,–
ID-Nr. W-014E16

Wir geben Ihren Wünschen ein Zuhause.

1010 Wien · Am Hof 12 · Telefon +43-(0)1-23 51 111
www.engelvoelkers.com/wienzentrum

ENGEL&VÖLKERS