Großzügig, exklusiv und viel Grün rundherum: Das sind die wichtigsten Kriterien für Villenbesitzer in spe. [Cathryn Gallacher/iStockphoto.com]

Villen. Groß, das sollen sie überall sein. In anderen Bereichen gibt es kleine, feine Unterschiede. Der Markt von Döbling bis Salzburg. VON **ELKE JAUK-OFFNER**

Am See, auf dem Berg, in der Stadt

Der Vergleich mag auf den ersten Blick an den – feuerroten – Haaren herbeigezogen erscheinen: Doch Pippi Langstrumpfs Villa Kunterbunt hat durchaus etwas mit den gleichnamigen Objekten auf dem Luxusimmobilienmarkt gemeinsam. Nämlich das hohe Maß an Individualität.

Die Architektur soll Einzigartigkeit ins Mauerwerk übertragen, immer geprägt von Großzügigkeit und Exklusivität. Und nach Möglichkeit mit einer entsprechend weitläufigen Gartenanlage. Der Bogen wird dabei von der herrschaftlichen Jahrhundertwendevilla bis zur ultramodernen Neuinterpretation gespannt. „Ob ein Altbau mit reichlich gegliederter Fassade oder ein schon fast futuristischer Neubau – beide eint das Raumgefühl der Extraklasse, aber auch die hochwertige Ausstattung und Annehmlichkeiten, die das Leben einfacher und fürstlicher gestalten", sagt Miroslava Engel von HF-Immobilien.

Alte Mauern, moderne Räume

Sind es im Falle von Altbauvillen Repräsentationscharakter, stilvolle Flügeltüren, aufwendige Stuckaturen und das barocke Mobiliar, die das Objekt auszeichnen sollen, so geht es beim Neubau vor allem „um den Einsatz von nicht alltäglichen Materialien", führt Architekt Igor Skacel aus. Am Boden beispielsweise ist derzeit geschliffener und versiegelter Estrich ein Thema, an den Wänden sind Glas und Beton vorherrschende Elemente. Und abspielen sollte sich das alles in einem großzügigen Rahmen: Wohnflächen von 250 Quadratmetern und mehr sind im Villensegment ein Muss.

Wien: Wohnungen gefragter

Das sind Trends, die sich überall in Österreich feststellen lassen, andere Kriterien können aber landauf, landab variieren: „Was am Wörthersee bereits als Villa bezeichnet wird, mag in Kitzbühel wahrscheinlich noch als Gesindehaus gelten", konstatiert der Kärntner Immobilienexperte Günther Seidl nicht ohne Augenzwinkern in Bezug auf das bewährte Spiel von Angebot und Nachfrage.

„In Wien ist die Nachfrage nach Luxusvillen im Vergleich zu Topwohnungen etwas ins Hintertreffen geraten", analysiert Elfie Zipper von Otto Immobilien, „in Relation betrachtet erzielen Wohnungen derzeit ungleich höhere Preise." Auch sei das Angebot an Häusern dieser Kategorie momentan überschaubar. Die Lage ist das viel gepredigte Hauptkriterium, bevorzugt werden bekanntermaßen der 18., der 19. und der 13. Bezirk. Da die Kompromissbereitschaft im Luxussektor begrenzt ist, „werden die Preise für tolle Villen in einer weniger attraktiven Lage nicht bezahlt", so Zipper.

In nicht so begehrten Gegenden sind kleinere Objekte ab der Summe von einer Million Euro zu haben, wirklich repräsentative Domizile in besseren Lagen kosten zwischen zwei und sechs Millionen. „Viele der Objekte am Markt sind überteuert. Die Nachfrage ist aber nur für solche zu realistischen Preisen da", betont Engel. Im aktuellen Angebot finde man vor allem Altbauvillen in Grünruhelagen, bei denen oft Sanierungsarbeiten erforderlich seien. Wenn die Lage stimmt, werde aber auch dies in Kauf genommen. Schließlich bieten die notwendigen Umbaumaßnahmen wieder den Freiraum, das Domizil nach individuellen Vorstellungen zu adaptieren. Neben vorwiegend österreichischer Klientel ist auch jene aus Osteuropa wieder verstärkt interessiert.

Salzburg: Die Stadt zu Füßen

In Salzburg ist vor allem die Lage an der Salzach begehrt – und rar. „Die historischen Villen befinden sich zumeist in Familienbesitz", sagt Immobilienexpertin Marlies

Tirol *Kitzbühel*

Tiroler Chalet im absoluter Toplage

Eine Liegenschaft, die den Kenner zu 100% mit seiner Lage beeindruckt: Diese gehört zu den exklusivsten in Kitzbühel und den Top-Adressen vor Ort! Der absolut unverbaubare und gesicherte Ausblick auf die Highlights im Tal von Kitzbühel, die Sonnenstunden über das ganze Jahr, die im Sommer wie Winter einfache Erreichbarkeit, die hervorragende Nachbarschaft, sowie nur wenige Gehminuten ins Zentrum der Gamsstadt sind Vorzüge, die nicht zu übertreffen sind!
Zweitwohnsitz-Widmung!

Objektgruppe Landhaus
Wohnfläche ca. 300 m²
Schlafzimmer 5
Grundstück ca. 1.500 m²

Besonderes Wohnzimmer mit 5m Raumhöhe, offener Kamin, Stube mit Kachelofen, alle Schlafzimmer mit eigenen Bädern, Sauna, herrlicher Freisitz mit Panorama

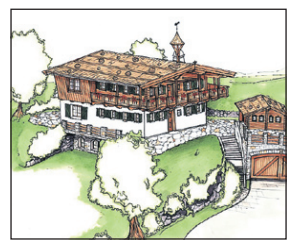
Kaufpreis
Euro 4.900.000

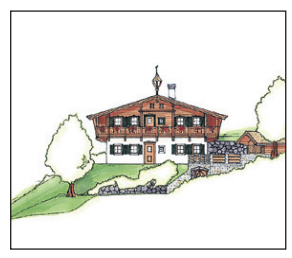
MICHAELA SCHROLL IMMOBILIEN
Tel: 0 5356/65900 Mobil: 0664/5224888
schroll.immo@aon.at, www.schroll-immobilien.at

MICHAELA SCHROLL IMMOBILIEN
REAL ESTATE - KITZBÜHEL - AUSTRIA

Tirol *Kitzbühel*

Einfamilienhaus





In einer der schönsten Gegenden von Kitzbühel entsteht in Alleinlage dieses besondere Einfamilienhaus im traditionellen Stil eines Tiroler Bauernhauses. Durch den einmaligen und unverbaubaren Ausblick gilt diese Liegenschaft als Liebhaberstück, – die Lage und der Stil des Projektes bezaubert vom ersten Moment an: Mit Blick vom Wilden Kaiser über den Hahnenkamm und Kitzbühel bis hin Pass Thurn liegt das gesamte Kitzbüheler Tal zu Füßen.

Objektgruppe Einfamilienhaus
Grundstück ca. 1.100 m²
Besonderes 4-5 Schlafzimmer, Kaminzimmer mit offenem Kamin, Bauernofen in der Tiroler Stube, Balkone aus Altholz, Weinkeller, Erholungsbereich samt Sauna und Whirlpool, Fußbodenheizung, hochwertige Sanitär- und Kücheneinrichtung

Kaufpreis
auf Anfrage

MICHAELA SCHROLL IMMOBILIEN
Tel: 0 5356/65900 Mobil: 0664/5224888
schroll.immo@aon.at, www.schroll-immobilien.at

MICHAELA SCHROLL IMMOBILIEN
REAL ESTATE - KITZBÜHEL - AUSTRIA

1070 Wien *Citylofts in Zentrumsnähe*

Loft mit Traumblick

In einer ehemaligen Fabrik wurden im Hoftrakt eines wunderschönen Jugendstilhauses großzügige Lofts errichtet. Dieses Loft auf zwei Ebenen wird belagsfertig zum Kauf angeboten. Es wurde die alte Industriearchitektur freigelegt, neue Fenster eingebaut, die gesamte Hausinfrastruktur (Heizung, Elektrik, Wasser, Lift, etc.) erneuert und die Außenfassade wärmegedämmt. Der Ankauf eröffnet Ihnen den Vorteil vieler Ausstattungsvarianten und die Materialauswahl obliegt Ihren persönlichen Vorstellungen.

Adresse 1070 Wien
Wohnfläche ca. 244 m² + ca. 67 m² Terrasse + ca. 5,5 m² Balkon

Kaufpreis
EUR 930.000,– belagsfertig

Beziehbar
nach Fertigstellung

Kontakt: Ilona Varga 0664 127 807 2
Mail: ilona.varga@riwog.at
RIWOG www.riwog.at

RIWOG GmbH
REALITÄTEN . IMMOBILIEN . WOHNUNGEN

Tirol *Kitzbühel - Innenstadt*

Diese einzigartige Luxuswohnung

befindet sich in der Altstadt von Kitzbühel, in einem der historischen Stadthäuser. Auf einer Wohnfläche von ca. 230 m² wurde ein stilvolles Raumkonzept umgesetzt, das keine Wünsche offen lässt. Ausgesuchte Materialien sowie eine gelungene Mischung aus klassischen und modernen Elementen lassen eine ganz besondere und einmalige Atmosphäre entstehen. 3 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Badezimmer, 2 Küchen, Sauna, offener Kamin, Bus-System, Fußbodenheizung...

Objektgruppe Wohnung
Wohnfläche ca. 230 m²

Besonderheiten
Tiefgaragenplatz anmietbar, Lift

Kaufpreis
auf Anfrage

IMMOBILIENKANZLEI ALEXANDER KURZ
5020 Salzburg, Hofhaymer Allee 40a, Tel: 0662/829 500-0,
Fax: 829 493 office@immobilien-kurz.at,www.immobilien-kurz.at

Schön alt, ganz neu: eine Jahrhundertwendevilla am Wörthersee (links), ein neuer Bau in Kitzbühel. [Seidl Immobilien, Das House]

Muhr. Ob die Tendenzen in diesem Bundesland in Richtung Altbauvilla oder luxuriöse Neuinterpretation gehen? „Es gibt keinen klaren Trend. Ältere Ehepaare interessieren sich für moderne Glasvillen genauso wie sich junge Leute für eine herrschaftliche Villa entscheiden."

Eine klassische Stilvilla im Herzen Salzburgs samt Grundstück mit Altbaumbestand ist aktuell für 4,8 Millionen Euro zu erwerben, eine moderne, mediterrane Villa mit originalen Materialien aus Frankreich und Italien sowie Blick auf den Mattsee inklusive kostet 1,68 Millionen Euro. In Panoramalagen der Stadt tun sich durch den Abriss von alten Häusern immer wieder neue Spielräume für Architekten und Villenbesitzer in spe auf.

Kärnten: Seelage zählt

Was in Salzburg der exklusive, erhöhte Blick auf das Treiben darunter, das ist in Kärnten die erste Reihe fußfrei am See. Meister ihres Fachs wie Franz Baumgartner haben um die Jahrhundertwende die Wörthersee-Architektur geprägt – mit ihren typischen Elementen wie Erkern, Loggien, Dachgauben, Säulen und Korbbogenfenstern, in einer Synthese von Jugendstil und Regionalromantik, Barock und Landhausarchitektur. Das alles ist aber nicht so wichtig: „Der Lage wird im Vergleich zum Gebäude der Vorzug gegeben", stellt Seidl fest. Eines der teuersten Objekte, das in Kärnten in diesem Segment zu haben ist, schlägt mit 13 Millionen Euro zu Buche – dafür gibt es immerhin eine Wohnfläche von 550 Quadratmetern und ein Grundstück von 6000 Quadratmeter. Etwas günstiger gibt es eine Immobilie am Wörthersee-Nordufer. Dort steht eine um 1880 erbaute Villa mit eigenem Seegrundstück zum Verkauf. Kostenpunkt für das sanierungsbedürftige Objekt: 2,85 Millionen Euro.

Im Durchschnitt werden häufig Objekte in Preislagen von zwei bis drei Millionen Euro gesucht – aber nur selten gefunden. Denn Topliegenschaften gehen grundsätzlich unter der Hand weg, moderne Villen gibt es kaum im Angebot.

Rückt man in Sachen See vom Anspruch „erste Reihe fußfrei" ab, wird das Angebot an Immobilien gleich größer. Nahe Velden zum Beispiel kann man eine Villa mit drei Nebengebäuden, Teichen und Bachlauf um 1,45 Millionen Euro erwerben. Fündig werden können Interessenten auch bei neuen Bauprojekten, in denen mehrere Villen oder villenartige Einheiten zu finden sind. Etwa bei den Seevillen Auenpark, im Wohnprojekt Seerose oder im Seepark Velden.

Kitz: Villennachschub

Auch in Kitzbühel wird derzeit die Alttiroler Architektur villenmäßig neu interpretiert: Das „House Tyrol" ist gerade in Fertigstellung begriffen, auf 700 Quadratmetern finden sich sieben Bäder, Wellness- und Spabereich erstrecken sich auf rund 200 Quadratmetern. Die zwei Suiten sowie eine Gästewohnung sind im traditionellen Tiroler Stil gehalten, berichtet Karl Heinz Wingelmaier, Geschäftsführer von Projektentwickler „Das House". Kostenpunkt für das gesamte Objekt: 6,89 Millionen Euro.

Auf einen Blick

Wohnräume, Wellnessbereich und Gartenanlage, alles schön großzügig, das steht auf der **Wunschliste** der Villeninteressenten. Ob klassischer Altbau mit Salons und Stuck oder die moderne Interpretation mit Glas und Beton – Individualität zählt, Lage und Ausstattung machen die Musik. **Kosten:** zwischen 1,5 und zehn Mio. Euro.

3 FRAGEN AN . . .

AXEL FUITH

1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?

Beim absoluten Wohnluxus kommt es mir nicht darauf an, dass alles größer, schöner und besser als vorstellbar ausgestaltet ist, sondern darauf, dass ich auf angenehme Nachbarn zählen kann. Der absolute Wohnluxus kann sich nur einstellen, wenn das soziale Umfeld passt. Er ist nicht durch schiere Größe erreichbar, sondern durch Werte wie Gemütlichkeit und Bodenständigkeit. Luxus ist für mich auch, dass ich von dieser Oase im Grünen, umgeben von angenehmen Nachbarn und Freunden, meine Kanzlei zu Fuß oder mit dem Rad auf wenig befahrenen Straßen in wenigen Minuten erreichen kann. Nicht der Elfenbeinturm ist gefragt, sondern die Oase in einem angenehmen sozialen Umfeld.

2 Welches Luxusobjekt würden Sie geschenkt nicht haben wollen?

Mein Zugang: Schau dir zuerst die Nachbarn an! Sollten dies Leute sein, die glauben, dass sie etwas Besonderes sind, weil sie in Luxushäusern sitzen, aber die wunderbare Architektur ihrer Häuser gar nicht begreifen und emotional nicht verdienen – vor derartigen Objekten hüte dich! Solche sollst du dir nicht einmal schenken lassen. Das Leben darin führt nicht zum gewünschten Wohnglück.

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

In Luxusimmobilien kann man ohne Bauchweh nur investieren, wenn man die Eigennutzung in den Vordergrund stellt. Auch dann, wenn sich die Wertsteigerung nicht so ergibt, wie man sich das vorgestellt hat, bleibt immer noch die Freude der persönlichen Nutzung, die in Geld nicht aufzuwiegen ist. Meines Erachtens hat jede Luxusimmobilie in Kitzbühel Entwicklungspotenzial, wenn man von einer langfristigen Betrachtung ausgeht.

Axel Fuith ist Rechtsanwalt mit Fachgebiet Immobilienrecht.

1070 *Stadtpalais mit Privatgarten*

RUHELAGE MITTEN IM 7. BEZIRK

Das Palais ist rein gartenseitig orientiert (Südausrichtung) und stellt in der Gesamtkombination - Palaischarakter, Ruhelage mitten im pulsierenden 7. Bezirk, Privatgarten - eine absolute Rarität am Wiener Immobilienmarkt dar.
Die Ausstattung entspricht gehobenem Anspruch für exklusives Wohnen. Die vielen klassischen Details und Stuckverzierungen werden saniert, sodass der einmalige Charme der Vergangenheit erhalten bleibt. Der Gewölbekeller mit ca. 204 m² eignet sich ideal für einen Hobby- oder Wellnessbereich mit Indoorpool.

Besonderes
Neben dem exklusiven Gartenpalais werden weitere renovierte Altbauwohnungen und eine schöne Dachgartenwohnung im selben Objekt angeboten.
Weitere Informationen unter www.siebensterngasse25.at

Kaufpreis 365 m² Wohnfläche, Loggia, ca. 620 m² Privatgarten:
Komplett saniert € 2.450.000,- Unsaniert € 2.000.000,-

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

1010 Wien *Wiener Residenzen*

ALTBAUWOHNUNGEN – TOPLAGE

Inmitten der Wiener Innenstadt umgeben von Prachtbauten und Kulturdenkmälern werden die Gebäude Riemergasse 4/ Schulerstraße 22 einer Komplettrevitalisierung unterzogen. Die klassischen Altbauetagen zwischen 235 m² und 295 m² mit Raumhöhen bis zu 4,20 m eignen sich sowohl zur Wohnungsnutzung als auch für Büro oder Ordination. Großzügige Salons, offener Kamin, Doppelflügeltüren, Kühldecken sowie eine hauseigene Tiefgarage garantieren gehobenen Wohnkomfort.

Objektgruppe Altbauwohnungen
Wohnfläche 235–295 m²
Fertigstellung Ende Frühjahr 2010 bzw. Mitte 2010

Provisionsfrei für den Käufer
www.wiener-residenzen.at

Kaufpreis ab 1.951.364 €
Eigene Tiefgarage 55.000 €/75.000 €

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

1190 Wien *Beethovens Garten*

STADTVILLEN IN NUSSDORF

An der Zahnradbahnstraße in Wien-Nußdorf entstehen auf einem bislang unbebauten Grundstück sieben hochwertige Stadtvillen mit 49 Eigentumswohnungen. Zur Auswahl stehen exklusive Appartements von 50 m² bis 151 m² mit großzügigen Freiflächen und Blick auf die umliegenden Weinberge.
Die Stadtvillen werden in Ziegelmassivbauweise errichtet. Das Projekt wird von der Firmengruppe Seeste und der BIG E & V gemeinsam entwickelt.

Objektgruppe Eigentumswohnungen
Adresse Zahnradbahnstraße 17B
Provisionsfrei für den Käufer
www.beethovens-garten.at

Kaufpreis ab € 251.082,–
Fertigstellung Frühjahr 2011

FIRMENGRUPPE Seeste
Tel. 02236/86 50 68
SEESTE
OTTO IMMOBILIEN WOHNEN
Tel. 01/512 77 77-341

1030 Wien *WOHNEN IM DRITTEN*

Steingasse 6-8

Traumhafte LUXUSEIGENTUMS- u. DACHGESCHOSSWOHNUNGEN zwischen 70 m² - 151 m² mit wunderschönen Terrassen, teilweise mit Fernblick im Herzen des 3. Wiener Bezirks.
Weiters können Stellplätze in der hauseigenen Garage erworben werden. Zentral gelegen, erreicht man bequem zu Fuß die Landstraßer Hauptstraße, hier sorgen zahlreiche einladende Geschäfte für entspanntes Shopping sowie für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Objektgruppe Luxus-Eigentumswhg.
Wohnfläche 70 m² – 151 m²
Sonstiges Luxusausstattung, Dachterrassen, Terrassen

Kaufpreis ab € 212.000,–

Frau Doris Kurzweil
01/596 60 20 22 oder 0699/17 55 66 16
oder dk@jpi.at - www.jpi.at
JP DR. JELITZKA+PARTNER IMMOBILIEN