Traditionelles Gehöft oder modernes Chalet: Immer mit Panoramablick

Alpine Wohnsitze. Während die einen zeitgemäßes Design bevorzugen, adaptieren andere alte Gemäuer.

VON ELKE JAUK-OFFNER

Authentizität ist in. Ein rustikales Bauernhaus, das die Tradition und den Charme vergangener Tage offen zur Schau trägt und zugleich jeglichen modernen Komfort und neueste Technik birgt – so definiert sich der Wunsch vieler Suchender, die im Alpenraum fündig werden wollen. Barbara Lanz und Martin Mutschlechner vom Architekturbüro Stadtlabor nehmen sich historischer Gebäude in besonderer Weise an: Am 500 Jahre alten Ensemble Kollreid in Anras in Osttirol mit Hof, Stadl und Kapelle beispielsweise werden Gebäudestruktur, Fassadenoberflächen und Stubenausstattungen bauhistorisch untersucht, um den Bestand berücksichtigen zu können und die Durchführbarkeit baulicher Eingriffe zu prüfen.

SOMMERFRISCHE DOMIZILE

Verschränkung von Alt und Neu

„Wir versuchen nicht, ein Gebäude modern aussehen zu lassen, sondern ihm handwerklich zu entsprechen. Schließlich besteht die Bausubstanz schon seit Langem und soll auch weiter bestehen bleiben", sagt Mutschlechner. Den Anforderungen modernen Wohnens wird etwa „durch loftartige Raumstrukturen entsprochen, die jetzt auch auf dem Land gefragt sind."

Um die Adaption historischer Bausubstanz geht es auch bei einem Objekt in Fulpmes – bei einem Haus aus dem 19. Jahrhundert. Die Spuren der baulichen Veränderung, die mehrere Generationen hinterlassen haben – mit Abbrüchen und Durchbrüchen, Vermauerungen und Mauervorsprüngen – hat das Team des Stadtlabors mit Möbeleinbauten verpackt und kaschiert. Der Einsatz hochwertiger Oberflächen spielt eine wesentliche Rolle: Die Einheitlichkeit der Schleiflack-Fronten wird durch Nischen gebrochen, die mit Materialien wie Filz, Samt, Schwarzglas und Blattgold ausgekleidet sind. Die Natur wird ins Haus geholt: Unbehandelte Birkenstämme fungieren als Garderobe. Auch so kann man Luxus im Alpenraum definieren.

Nicht alle wollen freilich in Mauern mit Geschichte investieren. Nach wie vor im Visier der Klientel hält sich Kitzbühl. Die Gamsstadt ist aber „ein absoluter Sondermarkt in Tirol", betont Arno Wimmer von Re/max Conterra Immobilien. Quadratmeterpreise jenseits der 10.000 Euro stehen auf der Tagesordnung, „der Zenit ist aber erreicht", glaubt Immobilienexpertin Marlies Muhr. Kleinmärkte im Luxussegment sind Ischgl und Seefeld. Hier werden vor allem Ferienwohnungen nachgefragt, die Spitzenwerte liegen jenseits der 6000 Euro pro Quadratmeter. Angebot und Nachfrage? „Der Markt ist ausgeglichen", sagt Wimmer.

So wünscht man es sich: unverbautes Luxus-Chalet in der Gemeinde Adnet bei Salzburg. [Muhr]

In Salzburg lässt die Klientel ihren Blick gerne in der Region um den Zeller See verweilen. Im Sommer auf dem Gletscher Ski zu fahren und wenige Stunden später im See zu baden, das gefällt. „Grundsätzlich kann man sagen, dass sich die touristische Attraktivität eins zu eins auf den Immobilienmarkt und die Kaufpreise durchschlägt", sagt Elisabeth Rauscher von Finest Homes Immobilien. „Investiert ein Ort etwa in touristische Infrastruktur wie Seilbahnen oder Golfplätze und steigert dadurch seine Bekanntheit und Beliebtheit, wirkt sich das automatisch auf die Immobilienpreise aus." In Zahlen ausgedrückt heißt das: Man muss mit Quadratmeterpreisen von 5000 Euro und mehr rechnen.

Gastein kehrt zurück

In Zell am See sind vor allem Einheimische, aber auch Engländer und Deutsche, aktiv, „da es ausgewiesene Zweitwohnsitzgebiete gibt", so Rauscher. Letztere hegen zudem ein Alterswohnsitzfaible für Maria Alm und Hinterthal. Als Trendgegend etabliert sich laut Muhr auch das Drei-Seen-Gebiet nahe der Festspielstadt mit Obertrumer See, Mattsee und Grabensee. „Familien schätzen die gute Verkehrsanbindung zu Flughafen und Stadt, die Preise liegen hier zudem deutlich unter jenen am Wolfgangsee." Als Geheimtipp gilt laut Rauscher das Gasteinertal: „Durch die Nähe zu Salzburg und die rasche Verkehrsanbindung in den Süden gewinnt das einst zu Kaiserzeiten so beliebte Kurzentrum wieder vermehrt an Attraktivität." Gerade wurden Luxus-Chalets mit Kaufpreisen ab 2,8 Millionen Euro fertiggestellt.

Luxusdorf unterm Glockner

In Osttirol wächst seit September in der Region Nationalpark Hohe Tauern ein luxuriöses Dorf im Dorf: Der „AlpinPark Matrei" mit 25 exklusiven Ferienwohnungen im Zentrum des Alpenstädtchens soll ab Dezember 2012 bezugsfertig sein.

Die Appartements zwischen 75 und 152 Quadratmetern sind in eine parkähnliche Gartenlandschaft gebettet, das Zweitzuhause ist ab 260.000 Euro zu haben. „Ein Viertel der Ferienimmobilien ist verkauft", gibt sich Projektbetreiber Guntram Jäger zufrieden. Die Käufer stammen vorwiegend aus Deutschland, Österreich und den Niederlanden.