Dachwohnung ist nicht gleich Penthouse

Oben. Nur weil sich eine Wohnung direkt unter dem Dach befindet, handelt es sich noch lang nicht um ein Penthouse. Manche Bauträger haben das zuletzt verwechselt und bleiben deshalb auf ihrem Angebot sitzen.

SALZBURG (SN-sb). Hoch hinaus, das wollen die meisten Menschen, nicht nur beruflich, sondern auch beim Wohnen. Üblich ist, dass mit steigender Geschoßzahl auch die Preise steigen. Abgesehen von den gesuchten Gartenwohnungen ist das Erdgeschoß daher meist wenig attraktiv, Wohnen unter dem Dach hingegen schon. Das gilt auch in Salzburg, wo aber Dachausbauten in der historischen Innenstadt faktisch unmöglich sind. Bleibt in vielen Fällen nur der Neubau.

"Nicht alles, was sich Penthouse nennt, ist auch in Wirklichkeit ein Penthouse", weiß Elisabeth Rauscher von Finest Homes. Sie ist Spezialistin für gehobene Immobilien, darunter fallen naturgemäß auch Penthouses. "Es gibt klare Voraussetzungen für ein Penthouse", führt die Expertin aus. "Dazu gehört eine große Terrasse, die mindestens einem Drittel der Wohnfläche entspricht." Weiters sollte es keine Dachschrägen geben und die Raumaufteilung muss wirklich großzügig sein. Ein Penthouse thront wie ein Einfamilienhaus auf dem restlichen Gebäude, mit einspringenden Terrassen von allen Seiten.

"Dazu kommen natürlich noch jede Menge Ausstattungsfeatures, etwa eine hochwertige technische Verkabelung mit BUS-System, erstklassiger Sonnenschutz sowie eine effiziente Klimaanlage", betont Rauscher. Bei potenziellen Käufern kommt es außerdem extrem schlecht an, wenn es keine Tiefgarage und keinen Lift gibt. Rauscher: "Hier gibt es in Salzburg bei einigen Wohnungen Probleme, weil man eine Dachgeschoßwohnung eben nicht zu Preisen wie ein Penthouse verkaufen kann."



Die Festung fest im Blick: Ein "echtes" Penthouse im Nonntal.

Manche Bauträger haben offenbar zuletzt versucht, sich ein Stück des lukrativen Kuchens abzuschneiden, mit mäßigem Erfolg. Denn wenn das Angebot nicht den erwähnten Kriterien entspricht, findet sich auch

"Wir haben hier als Zielgruppe eigentlich nur Eigennutzer", weiß die Expertin. Wer

kein Käufer.

aber ein echtes Penthouse erwarte, werde für sich selbst nicht zum gleichen Preis nur eine Dachgeschoßwohnung kaufen, kritisiert Rauscher. Sie selbst hat etwa 20 hochwertige "echte" Penthouses im Programm: "Auch Dachgeschoßwohnungen sind ja top, aber da ist schon eine klare Unterscheidung notwendig, auch beim Preis."

Bild: SN/FINEST HOMES

Als Käufer eines solchen "echten" Penthouses in Salzburg treten nach ihrer Erfahrung in erster Linie Inländer in Erscheinung. Handelt es sich um Ausländer, ist stets die Begründung eines Hauptwohnsitzes Voraussetzung für den Kauf. Als Maklerin muss sie alle Interessenten über die strenge Rechtslage bezüglich Zweitwohnsitzen in Salzburg aufklären.

Penthouse-Raritäten, die alle Anforderungen erfüllen, könnten aber dann schon einmal preislich "das oberste Limit überschreiten". Konkret bedeutet das dann Quadratmeterpreise von 8500 Euro aufwärts. Die Käufer selbst sind, das gilt für Penthouses ebenso wie für Gartenwohnungen, meist aus der Generation 50+ und verfügen über das nötige Kapital. Daher sollte die Gartenwohnung lieber vier als drei Zimmer haben, Wohnungen ab dem ersten Geschoß aufwärts sind in Größen ab 90 bis 100 Quadratmetern gefragt.

Als beliebteste Gegenden für solche Objekte "oben" und "unten" nennt Rauscher jene Salzburger Stadtgebiete, die grundsätzlich zu Fuß gut erreichbar sind: etwa Nonntal, Riedenburg oder Leopoldskron. Auch Lagen in Aigen sind interessant, vor allem wenn sie über den Kai mit der Stadt verbunden sind.

Wer in der Altstadt zusätzlichen hochwertigen Wohnraum in bestehenden Gebäuden schaffen möchte, sollte laut Rauscher auf einen guten Architekten vertrauen, weil ein solcher Umbau von den Vorschriften her besonders schwierig ist. Dafür hat man dann aber eine Wohnung in einzigartiger Umgebung mitten in der Stadt.