

# Traumhaus oder Penthouse?

Bei der Erfüllung des ultimativen Wohntraums stellt sich die Frage: Villa im Grünen oder Penthouse in der City? Für beides sollte man rechtzeitig zu sparen beginnen. In guten Lagen bekommt man nichts unter einer Million Euro.

► Entscheidet das Prestige bei der Auswahl zwischen Traumhaus oder Penthouse? Ist es der Preis? Der bessere Ausblick? Auch, aber in Wahrheit sind es viel pragmatischere Gründe. Das meinen Makler, die in beiden exklusiven Metiers zu Hause sind. „Wer älter ist, gerne reist und wo die Kinder ausgezogen sind, bevorzugt das Penthouse in der Innenstadt. Man kann die Wohnungstüre zusperrern, muss sich um nichts kümmern und kann in der Pension ohne Sorgen drei Monate nach Mallorca fahren. Das geht beim Haus nicht“, bringt es Eggert Koch von Dr. Koch Traumrealität-

ten auf den Punkt. „Wer Kinder hat, Ruhe sucht, auf Garten und Annehmlichkeiten wie Swimming Pool nicht verzichten mag, entscheidet sich für ein Haus.“

Das Zusperrargument gilt freilich nicht nur für die Immobilie in der Heimat, sondern auch am Urlaubsort, bestätigt Alexander Hein von Engel & Völkers Wörthersee. „Bei Ferienimmobilien sind aus diesem Grund vor allem Wohnungen gefragt. Ein Haus kauft man sich eher als Hauptwohnsitz. Ausnahmen sind die Seeliegenschaften. Die werden nur von sehr vermögenden Leuten gekauft. Da



Um 1,5 Millionen Euro bietet Finest Homes Immobilien dieses 180 Quadratmeter große Traumhaus in Salzburg-Leopoldskron an.

spielen die Kosten für die ganzjährige Betreuung des Hauses keine Rolle mehr.“

Insgesamt trennen sich Immobilienbesitzer heute leichter von ihrem Eigentum. Ob Haus oder Wohnung wird nicht mehr so eng gesehen. Das bestätigt auch

FOTO: FINEST HOMES

SEEVILLEN

PÖRTSCHACH AM WÖRTHERSEE

Seevilla A: HWB 36,7 kWh/m²a  
Seevilla B: HWB 38,4 kWh/m²a  
Seevilla C: HWB 32,1 kWh/m²a

Kapelago ist ein Projekt von BRIXX Real Estate Management.  
[www.brixx.cc](http://www.brixx.cc)

BRIXX

Die Kapelago Seevillen bieten Ihnen exklusive, unverbaubare Augenblicke. Jeden Tag. Jede Nacht. Das ganze Jahr.

- 3 Seevillen mit
- insgesamt 23 Wohnungen
- über 6100m² Seegrund
- über 60m Uferlänge
- Wohnungen von 60m² bis 235m²

WWW.KAPELAGO.COM

Infos & Verkauf: +43 4242 28028



Elisabeth Huber vom Realbüro Dr. Max Huber: „Früher waren Häuser für immer und ewig im Familienbesitz, den man an die Kinder weitergegeben hat. Das hört sich immer mehr auf.“ Der Auszug der Kinder ist für viele der Startschuss, das

Haus im Grünen zu verkaufen: „Penthäuser sind bei den Best Agern sehr beliebt. Sie ziehen wieder in die Stadt. Die Gründe dafür sind etwa die bessere Infrastruktur und das große Kulturangebot“, berichtet Elisabeth Rauscher,

Geschäftsführerin von Finest Homes Immobilien in Salzburg.

**Gleiche Preislige:  
Villa und Penthouse**

Der Preis ist übrigens nicht ausschlagge-

**Wir fliegen raus!**

Rückenlehne  
13-stufig verstellbar

Armlehne  
7-stufig verstellbar

Sitztiefe  
von 54 - 80 cm  
verstellbar

**Funktionsmodell Modell Luca**  
B 218 / T 115 / H 84 cm, in Dickleder statt 2.900,- **jetzt ab 2.320,-**

Ausstellungszentrum 1170 Wien / Frauenfelder Straße 14  
Mo-Fr: 10-18, Sa: 9-17 Uhr / Infos: 01/4891881 / [www.leder-appel.at](http://www.leder-appel.at)

AUSSTELLUNGSSTÜCKE  
**JETZT  
REDUZIERT**

**APPEL**  
ledermöbel

(re.) 700-Quadratmeter-Anwesen südlich von Wien samt Indoor- und Outdoor-Pool, Weinkeller und Park.

(unten) Platz genug: Diese restaurierte Villa im 17. Bezirk verfügt über fünf Salons und sieben Schlafzimmer.



Anwesen beginnt bei acht Millionen Euro und geht hinauf bis 25 Millionen Euro.“

### Villen starten bei 600.000 Euro

In einer weniger astronomischen Preisklasse bewegen sich da schon die Villen

nach der Definition von Elisabeth Huber. Am günstigsten sind diese laut einer aktuellen Studie ihres Realbüros derzeit im Burgenland. In ausgezeichneten Lagen muss man hier im Schnitt mit 617.000 Euro rechnen. In Niederösterreich liegt der Schnitt bei 828.000 Euro, in Spitzenlagen werden 1,3



bend für die Wahl zwischen Traumhaus oder Penthouse. Durch den enormen Preisanstieg bei Wohnungen sind die Kosten mittlerweile vergleichbar. „Der Trend in die Innenstadt hält an. Für ein neues Penthouse im ersten Wiener Bezirk zahle ich sogar mehr als für eine Villa in Grünlage“, so Huber. Kein Wunder, bei Spitzen-Quadratmeterpreisen zwischen 20.000 und 30.000 Euro über den Dächern der City.

Eine Villa beginnt für Huber bei rund 200 bis 250 Quadratmeter Wohnfläche, alles darunter fällt für sie in die Kategorie Einfamilienhaus, auch wenn die Lage noch so gut ist. Anders bei den Grundstücksgrößen. Hier gibt es keine scharfe Trennlinie zwischen Villa und Haus. In nobler Lage würden auch kleinere Grundstücke von den Kunden akzeptiert, meint Huber: „Im Wiener Cottage sind Villen mit 800 Quadratmeter Grund Realität. Hier schaut man aber meist in andere Gärten. Dann wirkt der eigene Grund größer. Wer unbebaute Grundstücke für einen Neubau sucht, ist oft froh, wenn er 600 Quadratmeter findet. Die sind wirklich rar.“

Eggert Koch setzt bei der Villendefinition noch strengere Maßstäbe an: „Min-



**Alternative zum Haus am See: Exklusives Wohnungsprojekt Villa Fabio mit Blick auf den Millstätter See.**

destens 500 Quadratmeter Wohnfläche.“ Zum Vergleich: Ein adäquates Penthouse hat für Koch 200 bis 300 Quadratmeter Fläche. Auch bei den Grundstücken sucht er für seine Interessenten viel Platz: „2.000 bis 4.000 Quadratmeter Grund im Stadtgebiet. Am Land will der Kunde meist 10.000 Quadratmeter. Wunsch ist es, den Nachbarn nicht zu sehen und zu hören.“ Die Ausstattung muss freilich ebenfalls passen: „Jedes Schlafzimmer braucht ein eigenes Bad, hochwertige Materialien wie Marmor und Granit sind Standard, genau wie eine Luxusküche – die ist für Osteuropäer besonders wichtig. Villen nach Kochs Definition haben ihren Preis und werden daher nur sehr selten verkauft. „Ein wirklich schönes

bis zwei Millionen Euro erzielt. Dazu zählen vor allem Stadt und Bezirk Mödling plus Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge, Gießhübl und Maria Enzersdorf, aber auch Baden und Klosterneuburg. Letzteres hat teilweise schon Wiener Niveau erreicht. In Wien liegen die Villenpreise bei 1,9 bis vier Millionen Euro. Aber auch Einfamilienhäuser in guten Wiener Lagen sind keine Schnäppchen. Laut Huber liegen die Durchschnittspreise bereits bei einer Million Euro.

Mit den Preisen von Wien und Umgebung können nur der Arlberg, der Wörthersee, einige Seen im Salzkammergut, die Stadt Salzburg und Kitzbühel mithalten. So wurde in Lech am Arlberg im Vorjahr ein Spitzenwert von sechs Millionen Euro für eine Villa erzielt. In Kitzbühel werden für Einfamilienhäuser bis zu zwei Millionen Euro verlangt. In diesem Bereich starten auch die Villen. Nach oben



Blick auf den Stephansdom von Österreichs teuerster Terrasse.

## 14 Millionen Euro – Österreichs exklusivste Wohnung ist noch zu haben

Um diesen Preis würde man einige Traumhäuser in den besten Lagen des Landes bekommen oder ein Dutzend schöne Dachgeschoßwohnungen. Über 14 Millionen Euro kostet Österreichs teuerste Wohnung. Sie thront am Dach des Palais Principe am Hohen Markt bei der Ankeruhr in der Wiener Innenstadt. Gut 25.000 Euro pro Quadratmeter verlangt Bauherr JPI für das 520 Quadratmeter große Luxus-Apartment samt 87 Quadratmeter Terrasse. Der Blick von dieser ist einmalig und unverbaubar. Schließlich überragt das Haus alle umliegenden deutlich. Der Stephansdom scheint zum Greifen nahe. Der Blick spricht schon jetzt für sich, bei der Innenausstattung bedarf es derzeit noch einiger Fantasie. Die Wohnungen befinden sich in einer Art Edelrohnbau. Fertig gebaut wird nur auf Wunsch. Der internationale Geldadel fliegt zur Besichtigung lieber mit dem eigenen Innenarchitekten ein und gestaltet nach den eigenen Vorlieben. Die restlichen Wohnungen im Haus waren übrigens auch nicht ganz billig. Obwohl die unteren Etagen beim Ausblick nicht mit dem Dachgeschoß mithalten können, sind sie schon alle vergeben. Dort residieren bereits russische Oligarchen, ein arabischer Scheich und vermögende heimische Unternehmer. Wobei sich das Residieren bei vielen Käufern auf nur wenige Tage im Jahr beschränkt. So kaufte ein russischer Industrieller gleich ein ganzes Stockwerk um mehrere Millionen Euro. Der Grund: Er braucht einmal im Jahr eine standesgemäße Bleibe während der Wiener Festwochen. Und da er Hotels hasst, musste es schon etwas Eigenes sein. Und ein arabischer Scheich hat bewusst eine Wohnung in den unteren Stockwerken gewählt, in die möglichst wenig Sonnenlicht dringt. Schließlich setzen sich in Arabien nur arme Leute gerne der Sonne aus.

hin sind kaum Grenzen gesetzt. Erst bei zehn Millionen Euro wird die Luft dünn.

In der Stadt Salzburg gibt es neben dem Markt für gehobene Einfamilienhäuser und Villen auch eine große Auswahl an Penthäusern. „Bei gebrauchten Objekten liegt der Einstiegspreis bei 5.500 Euro pro Quadratmeter. Bei Neubauten geht es schon über 10.000 Euro“, rechnet Maklerin Elisabeth Rauscher. „Von einer Villa

sprechen wir in der Stadt Salzburg und in exklusiven Lagen im Salzkammergut ab einem Kaufpreis von einer Million Euro.“

### Penthouse am Millstätter See als Alternative zum Wörthersee

Als „jenseits von Gut und Böse“ bezeichnet Alexander Hein von Engel & Völkers in Velden die Liebhaberpreise für Seeimmobilien am Wörthersee. „Wir hatten letztes

Jahr eine Seeliegenschaft mit 2.000 Quadratmeter Grund und neuem Wohnhaus darauf, die um acht Millionen Euro verkauft wurde. Ein vergleichbares Haus gibt es im Zentrum von Velden um 1,5 Millionen Euro.“ Penthäuser bewegen sich am Wörthersee im Bereich von 10.000 Euro am Quadratmeter. Als günstigere Alternative für ein gehobenes Publikum entwickelt sich laut Hein immer mehr der Millstätter See. „Dieser ist von Norden 45 Minuten schneller zu erreichen als der Wörthersee und im Winter punktet er mit der Nähe zu den großen Skigebieten wie Katschberg und Bad Kleinkirchheim.“ Hein vermarktet rund um den Millstätter See derzeit vier Wohnungsneubauprojekte. Etwa die Villa Fabio 1 und 2 in Millstatt bzw. Seeboden und die Seeterrassen in Millstatt. Die Quadratmeterpreise für Penthäuser liegen hier knapp unter 5.000 Euro. „Aufgrund des noch moderaten Preisniveaus kann man sicher von Preissteigerungen in den nächsten Jahren ausgehen“, ist Hein überzeugt.

### Alte Villen mit hohem Wiederverkaufswert

Apropos Preissteigerung: Ist das Geld, das man in exklusive Immobilien steckt, gut angelegt? Für eine gewinnbringende Ver-



Massive Vollholzhäuser wie die von MAGNUM VOLLHOLZDESIGN verbinden höchste bautechnische Qualitätsansprüche mit den Vorzügen des Naturbaustoffes Holz.

mietung eignen sich diese Objekte nicht, da die Kaufpreise im Vergleich zur erzielbaren Miete meist zu hoch sind. Entscheidend ist vielmehr eine mögliche Wertsteigerung beim Verkauf. Ausgezeichnete Lage und keine zu ausgefallene Architektur und Ausstattung, sind dafür gute Voraussetzungen: „Für die moderne Villa im Waldviertel wird man nicht einmal mehr die Gesteungskosten bekommen. Bei einer gepflegten alten Villa im 19. Bezirk kann man beim Verkauf hingegen nicht viel falsch machen“, meint Makler Koch. Auch bei Penthäusern schätzt er den Wiederverkaufswert gut ein, solange die Lage passt: „Nehmen Sie zum Beispiel die Wiener Innenstadt. Das Angebot an Penthäusern ist dort knapper als für Villen in den Top-Lagen.“ **rw** ■

## Auf Sardinien stehen die teuersten Traumhäuser Europas

Silvio Berlusconi wohnt ganz in der Nähe, der internationale Jetset kreuzt vor den Traumstränden mit seinen Luxusyachten und Ex-Formel-1-Zampano Flavio Briatore betreibt dort seinen Billionaire Club. Die Rede ist von der Costa Smeralda auf Sardinien. Der Name von Briatores Club kommt nicht von ungefähr. Wer sich hier sein Traumhaus kaufen will, muss in der finanziellen Oberliga mitspielen. Unweit von Porto Cervo, dem Hauptort der exklusiven Costa Smeralda, liegt die Romazzino-Bucht. An den für diesen Küstenabschnitt typischen mit Macchia bewachsenen Hügeln schlängeln sich einige kleinere Wege und Straßen, die keine Namen führen und über ein sehr knappes Angebot an hochwertigen Wohnimmobilien verfügen. Dort befindet sich die aktuell teuerste Wohnlage Europas. Hier werden laut den Daten von Makler Engel & Völkers bis zu 300.000 Euro je Quadratmeter erzielt.

Dagegen wirken bekannte Luxus-Hotspots richtig billig. Nur auf Platz zwei rangiert die Avenue d'Ostende, die einen direkten Blick auf den Yachthafen in Monaco ermöglicht. Im kleinen und eng bebauten Fürstentum besteht kaum noch Platz für ein Neubaugelände, sodass in dieser begehrten Lage Preise von bis zu 100.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt werden. London, wo russische Oligarchen sich besonders gerne einen standesgemäßen Wohnsitz zulegen, liegt auf Rang drei der Liste, angeführt durch die Straße Knightsbridge im Bezirk Kensington. Hier erreichen die Kaufpreise pro Quadratmeter bis zu 93.000 Euro. Knightsbridge ist damit die teuerste Straße Europas, die innerhalb einer Großstadt liegt. Sonnenanbeter kaufen aber lieber an der französische Côte d'Azur. Saint-Jean-Cap-Ferrat auf der malerischen Halbinsel Cap Ferrat ist die viertteuerste Destination in Europa. Dort werden bis zu 70.000 Euro je Quadratmeter erzielt. Ähnlich teuer ist es bei unseren Schweizer Nachbarn in St. Moritz mit 65.000 Euro (Platz



Anwesen auf Mallorca: Gegen Sardinien's Costa Smeralda wirkt die spanische Ferieninsel fast günstig.

fünf), Genf (55.000 Euro, Platz sechs) und im Nobelskiort Gstaad (48.500 Euro, Platz sieben). Dahinter folgen Paris und Sylt mit 40.000 bzw. 35.000 Euro.

Mit Spitzenpreisen von bis zu 30.000 Euro pro Quadratmeter hat es auch Wien in die Top Ten geschafft. Solche Summen wurden laut Engel & Völkers für Penthouse-Wohnungen mit Blick über die Stadt am Kohlmarkt, am Graben und in den Tuchlauben erzielt. Damit schlägt Wien sogar München (25.000 Euro) und Mallorca, wo Verkäufer bis zu 23.500 Euro pro Quadratmeter in Port d'Andratx kassieren. Noch vor wenigen Jahren unvorstellbar hat die österreichische Hauptstadt damit auch Zürich und Rom (je 20.000 Euro) überholt. Berlin und Barcelona belegen mit Quadratmeterpreisen von 15.000 Euro den 15. und letzten Platz im Ranking der teuersten Immobilien. Wahre Luxus-Schnäppchen.