

STILFRAGE

VON ANDREAS TANZER

Stille Botschaft an die Besucher

Vor jeder Tür liegt eine Visitenkarte des Heims.

Wenn die Tage kürzer und die Wege matschiger werden, ist ihre Zeit gekommen: die Türmatte. Für viele ist sie schlicht ein Gebrauchsgegenstand, der ebenso achtlos ausgesucht wurde, wie er dann mit Füßen getreten wird. Diese Klientel interessiert sich allenfalls dafür, wie gut die (meist braune) Matte ihre Aufgabe als Türsteher gegen den Straßenschmutz erfüllt. Andere wiederum wollen sich mit einem freundlichen Dekor, gern mit Katzen oder einem unmissverständlichen „Willkommen“ als besonders gastlich präsentieren. Oder als besonders witzig: Von „Bierannahmestelle“ bis zu „Ihre Anfrage wird beantwortet“ als Wartezeitbalken im Windows-Stil reichen die mehr oder weniger geistreichen Varianten. Als Nerd oder Hipster – man weiß es nicht genau – outen sich auch Bewohner, vor deren Tür eine Matte im Stil des TV-Testbilds oder einer Audiokassette liegt. Letztlich ist aber nur eines Wichtig: Bitte ordentlich die Füße abtreten!

Einmal Luxus um eine Million Euro, bitteschön!

Lagen. Was sich um diese Summe wo in der Republik kaufen lässt. Und was nicht.

Wenn ich eine Million hätte, würde ich... „Ja, was würde man eigentlich mit einer Million in Sachen Immobilien in Österreich tun? Wahrscheinlich wäre es leichter, den bei Maklern ungemein beliebten Wunsch „die Ausstattung vom ersten Objekt und die Lage vom zweiten“ wahr werden zu lassen, alle Luxusträume werden aber auch mit einer Million bei Weitem nicht wahr. Ein Überblick über jene Träume, die man sich damit aber sehr wohl erfüllen kann.

Schwierig im Ersten

Am schwierigsten wird es mit diesem Budget in Wien, zumal dann, wenn die Visitenkarte fortan auch noch die begehrte 1010 tragen soll. „Im Ersten bekommt man um das Geld eine unsanierte 90-Quadratmeter-Wohnung“, weiß Elisabeth Rohr von Rohr Real Estate. Allerdings müsse man dann 3000 Euro pro Quadratmeter hineinstecken, um sie auf ein High-End-Niveau zu bringen – womit man letztendlich wieder bei zwei bis 2,5 Millionen Euro landet. In den Bezirken 18 und 19 kauft einem die Million dagegen eine sanierte 150-Qua-

dratmeter-Wohnung; von Häusern in den grünen Nobelbezirken zu träumen, hat aber noch keinen Sinn. „Das ginge sich nicht einmal im 13. aus“, sagt die Maklerin.

Auch Penthäuser gibt es für diesen Preis in Wien nicht in jeder Lage – und bekanntlich ist nicht alles, was sich Penthouse nennt, eines. Weshalb Rohr vorsichtig von ausgebauten Dachwohnungen spricht, wenn das Budget bei der Million endet – und diese auch eher im 14. oder 17. zu finden sind, als im Ersten oder 19. „Dort bekommt man auch schon ab 6500 Euro pro Quadratmeter etwas, große Sprünge macht man mit dem Budget dabei aber auch noch nicht“, sagt Rohr. Diese lassen sich in Sachen Penthouse schon eher im Zehnten, Zwölften oder auf den nicht so populären Seiten des Dritten oder Vierten finden.

Wer mehr Platz haben möchte, kann beispielsweise den Weg nach „Transdanubien“ antreten, „wobei es auch im 21. oder 22. nicht wirklich günstig ist“, wie Rohr weiß. Zumindest, wenn es um Objekte geht, die mit dem Begriff „Luxus“ noch einigermaßen in Einklang zu bringen sein sollen. „Gebrauchte



Landluxus: Grüne Idylle in Salzburg.

[Finest Homes]

Terrassenwohnungen kosten um die 5000 Euro pro Quadratmeter“, so die Maklerin, womit sich 200 Quadratmeter ausgingen, wenn es denn kein Erstbezug sein soll. Oder auch ein Haus mit Pool im 22., hier wirft die Maklersoftware Imabis 15 Objekte für weniger als die magische Million aus. Und wenn es eine eher ungewöhnliche, aber keinesfalls unspannende Form von Luxus sein darf, wäre auch ein Häuschen in einer Kleingartensiedlung um diese Summe zu bekommen.

Mehr in Salzburg

In Salzburg reicht die Million schon ein wenig weiter als in der Bundeshauptstadt, alles gibt es dafür aber auch noch lange nicht. „Ein neues Penthouse kostet im Schnitt 8500 Euro pro Quadratmeter. Das heißt, mit einer Million

Euro kann man ein rund 130 Quadratmeter großes Neubau-Penthouse erstehen“, berichtet Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Home Immobilien. Der Quadratmeterpreis für ein gebrauchtes Penthouse liege je nach Lage, Ausstattung und Alter durchschnittlich bei 6500 Euro. Wenn es nicht ganz oben sein muss, reicht ein Millionenbudget in Salzburg laut Rauscher für Drei- bis Vierzimmerwohnungen, die Preise liegen um 5500 Euro bei Erstbezug und 4500 für gebrauchte Immobilien.

Für das Einfamilienhaus reicht das Budget in der Stadt Salzburg eher nicht, aber den Grund könnte man schon einmal kaufen, dann auch in bester Lage: „Dafür erhält man ein 800 bis 1000 Quadratmeter großes Villengrundstück in Toplage“, sagt die Maklerin. Außerhalb der Stadt lässt sich der

1190 Wien Sieveringer Straße 60

Herrschaftliches Anwesen in einem privaten Park

Der zeitlose Wohnsitz mit einem 8.900 m² Garten, entstand in einer der schönsten Gegenden Wiens. Nicht umsonst bezeichnen die Döblinger selbst, diesen Ort als Inbegriff von dörflicher Ruhe und Gemütlichkeit. Auf 955 m² Wohnfläche wird repräsentieren leicht gemacht. Sie durchschreiten auf Sternparkett schier endlose Zimmerfluchten. Die traditionelle Bauweise mit großzügigen Grundrissen und die hochwertige Ausstattung bieten ein außergewöhnliches Lebensgefühl.

Adresse	1190 Wien, Sieveringer Str. 60	Ausstattung	16 Zimmer, Rh: 4,5 m, Alarmanlage mit Bewegungsmeldern und Fensterkontakten, 75 m ² Mastersuite, Italienische Marmorbäder, begehbare Garderoben, dimmbare Porzellanschalter, La Cornue Küche, Aufzug
Wohnfläche	955 m ²		
Gartenfläche	8.900 m ²		
Schlafzimmer	5+2 (Gästehaus)		
Bäder	4		
Kaufpreis	auf Anfrage	Garagenplätze	4

Besichtigungen auch am Wochenende:
 Tel.: 01/5123699, Mobil: 0664/4620099
 e-mail: architekt@serda.at www.serda.at

SERDA

1180 Wien Sonnendurchflutete Penthousemaisonette

Obj. 5641 ...in Gersthof!

Ruhige und zentrale Penthousemaisonette mit Sonnenterrassen und freiem Blick in die unverbaubaren Nachbargärten und Gersthof! Besonders beeindruckend ist das herrlich großzügige Wohngefühl mit halboffener Wohnküche und angrenzendem großen Wohnsalon mit direktem Ausgang auf die Sonnenterrasse mit herrlichem Grün- und Fernblick! Im Galeriegeschoss finden Sie ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzender Terrasse und elegantem Wannenbad. Zusätzlich steht Ihnen ein Gästezimmer zur Verfügung. Die hervorragende Lage, die öffentliche Anbindung und die Infrastruktur sind einmalig! Garage und Kellerabteil sind im Haus verfügbar.

HWB 54
Preis: € 845.000,-

Dr. Koch Traumrealitäten
 www.KOCHreal.at
 Christoph Koch, Tel.: 0650/7791559

DR. KOCH
 STADTREALITÄTEN

Siller Real Estate Immobilien GmbH
 Tel.: 0043 4766 / 35003 | Mobil: 0043 676 / 5170046
 Mail: office@si-real.at | Web: www.si-real.at

Ihr Bauträger für exklusive Immobilien am Millstätter See in Kärnten (Österreich)



Dreimal Licht, Hocker, Bilderschmuck: Appartement-Küche mit Kaminfeuer in Wien (oben). Seeblick in Kärnten (oben rechts).

[gloriettes-residences.com, Seidl Immobilien]

Traum vom eigenen Haus sehr wohl verwirklichen: „Dort bekommt man sowohl im Neubaubereich als auch bei gebrauchten Immobilien für eine Million exklusive Einfamilienhäuser in schönen Lagen mit großen Grundstücken und hervorragender Ausstattung, vom klassischen Einfamilien- bis zum stylischen Architektenhaus“, so Rauscher. Ebenfalls schöne Häuser lassen sich rund um die Salzburger Seen kaufen – wenn auch nicht in der ersten Reihe. Ein wenig weiter hinten geht es sich mit etwas Glück sogar samt Seeblick und einem öffentlichen Zugang zum Wasser aus.

Wenig am See

Am Wörthersee könnte man theoretisch mit einer Million sogar ein kleines Badgrundstück am See bekommen. Aber eben nur theoretisch, „denn das gibt es nicht“, wie Makler Günther Seidl erklärt. Was es dagegen schon um eine Million gibt, sind luxuriöse Eigentumswohnungen mit Sezugang – je nach Glück direkt am Wasser oder zumindest über eine private Brücke erreichbar. „Da sollten sich 70 bis 80 Quadratmeter ausgeben“,

sagt der Inhaber von Seidl Immobilien. Wer sich mit einem Seeblick begnügt, kann sogar richtig großzügig logieren: „Dann gehen sich mit dem Budget durchaus 180 Quadratmeter Wohnfläche aus“, erklärt er.

WAS KAUFT DIE MILLION?

Es ist eine stolze Summe, die aber nicht alle luxuriösen Träume in Sachen Immobilien erfüllt: Mit einer Million fängt in manchen Lagen der Republik gerade einmal an, von Luxus zu reden; in anderen kann man sich dafür richtig große Würfe wahr machen. So gibt es in Klagenfurt um diese Summe fast nichts, was es nicht gibt – ein paar Kilometer weiter am See aber gerade einmal eine Eigentumswohnung. Von Wien ganz zu schweigen...

Viel in der Stadt

In Klagenfurt lassen sich mit dem Millionenbudget dann endlich auch größere Sprünge machen: „Da bekommt man um diese Summe fast jedes Penthouse“, so Seidl, mit großen Terrassen und Blick über die ganze Stadt. Während am See für den luxuriösen Wohnquadratmeter im Penthouse bis zu 17.000 Euro aufgerufen werden, liegen die Preise dafür in der Landeshauptstadt bei 5000. Auch der Traum vom eigenen Haus lässt sich in Klagenfurt vielerorts damit erfüllen. „Vielleicht nicht am

Kreuzberg in allerbesten Lage, weil da der Grund so teuer ist, aber sonst schon“, so der Makler.

Und in Graz? Auch hier trägt die Million ein schönes Stück weit, wie Edith Strohmaier, Inhaberin des gleichnamigen Immobilienunternehmens, berichtet: „Um diese Summe bekommt man schon ein Penthouse in guter Lage“, sagt die Maklerin. Direkt in der Stadt müsse man vielleicht noch etwas drauflegen, aber wenn es nicht mitten in der Altstadt sein muss, gingen sich 120 bis 150 Quadratmeter Penthouse mit einer Million aus. Auch die Villa ist in Graz um diese Summe zu haben: In guten Lagen im sanierten Zustand, wenn es am Rosenberg oder in Geidorf sein soll, muss man entweder noch etwas drauflegen oder sich mit einem renovierungsbedürftigen Exemplar begnügen. (SMA)

TIPPS

Sich einrichten für die kühlere Jahreszeit



Das Badewetter ist vorbei, das Sofa wieder beliebter als die Gartenliege. Gute Bücher sollten dabei sonntäglichem Regenwetter nicht fehlen, und um stilsicher über den Winter zu kommen, empfiehlt sich allemal das Schmökern in aktuellen Bildbänden.

Etwa in den 320 Seiten der Publikation „Industrial Design – Neues Wohnen im Vintage Style“ von Sophie Busch, die Anfang Oktober im DVA-Verlag erscheint. Sie nimmt den Leser mit auf eine Tour zu ungewöhnlichen Umnutzungen weltweit, bei denen sich der Charme ehemaliger Industriearchitektur mit zeitgenössischem Design verbindet – und zu charaktervollen Wohnungen führt. Gut dokumentierte Projekte geben Einblick in die gestalterischen Überlegungen von Architekten, Designern und Bewohnern. Tipps und Anregungen, wie sich das Flair eines alten Industrie- oder Handelsgebäudes auf stilvolle Wohnsituationen übertragen lässt – ob bei historischen Speichern, ehemaligen Textilfabriken, früheren Produktionsstätten oder Lagerhäusern aller Art. Dazu gibt es eine Liste von Bezugsquellen. (dm)

„Industrial Living“, 320 Seiten, DVA-Verlag Oktober 2017, ab 49,49 Euro.



WÖRTHERSEE-WIEN-KITZBÜHEL

Der wahre Luxus ist Raum.

PRACHTVOLLE VILLA IM EXKLUSIVEN WOHN-PARK FONTANA NAHE WIEN

2000 m² Grundstücksgröße / 760 m² Wohnfläche / Designer-Ausstattung
Wellnessbereich / Garage / exklusiver Golfclub / Badesee
Energieausweis in Arbeit
Kaufpreis: € 3,99 Mio.

Thomas Hopfgartner, MBA
+43 664 53 15 300
hl@livingdeluxe.com
www.livingdeluxe.com



Starten Sie in den Herbst mit dem Kauf Ihrer Wohlfühlimmobilie



2344 Maria Enzersdorf
Luxuriöse Doppel-Villa in bester Weinberglage, Wfl. ca. 450 m², Gfl. ca. 1.165 m², 9 Zimmer, 5 Bäder, bestens geeignet als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationenvilla, Pool, Weinkeller mit Stüberl, Doppelgarage, HWB: 68
KP € 1.990.000,-
ID-Nr. W-0243PL



2500 Baden
Herrschaftliche Gründerzeit-Villa im Zentrum, Wfl. ca. 457 m², Gfl. ca. 946 m², 10 Zi., 5 Badezi., Keller, 2 Stellplätze, unmittelbare Nähe zum Bahnhof und in die Fußgängerzone, Bj. 1868, HWB: 251
KP € 1.780.000,-
ID-Nr. W-025Y05



2560 Aigen/Hernstein
Traumhafter Landsitz mit Schneebergblick, Wfl. ca. 160 m², Gfl. ca. 8.542 m², 6 Zi., Carport und 2 Autostellplätze, Schwimmteich, Gästehaus mit Küche und Badezimmer, HWB: 126
KP € 890.000,-
ID-Nr. W-029E05



ENGEL & VÖLKERS

Engel & Völkers Mödling
2340 Mödling · Freiheitsplatz 2
Telefon +43-(0)2236-32 44 99
Moedling@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/moedling