STILFRAGE

VON TANJA RUDOLF

Grenzen ziehen auf engstem Raum

Kleine, aber feine Rückzugsorte schaffen.

Sich zurückzuziehen, in den eigenen vier Wänden etwas Ruhe zu bekommen, ist oft kein leichtes Unterfangen. Einmal Hirn abschalten und ins Narrenkastl schauen, das wäre doch ganz einfach. Dazu braucht es nicht viel. Nur einige Minuten der Stille. Doch wenn es daheim keinen geeigneten Rückzugsraum gibt, wird es mitunter schwierig. Ein eigenes Zimmer bedeutet Unabhängigkeit, Abgrenzung und Konzentration. Ein Luxusgedanke? Wohnküche, Schlaf-, Kinder- und Badezimmer und etwas Balkon sind doch ausreichend? Doch was tun, wenn alle Zeichen auf Die-Decke-fällt-einem-gleich-auf-den-Kopf steht? Das MAK Wien bietet unter dem Titel „Nachdenkereien" eine neue Audioserie an. Zu hören gibt es etwa „A Room of Her Own" in Anlehnung an die von Architektin Margarete Schütte-Lihotzky entworfenen privaten Räume. Also, Kopfhörer aufsetzen, Podcast einschalten und sich kurz in eine andere Welt beamen.

Prestigelagen und erste Adressen in den Bundesländern

Marktanalyse. Wo man an der Mur, an der Salzach und am Inn gehoben wohnt.

Jede Stadt hat ihren eigenen Charakter – und das gilt auch für den Immobilienmarkt. Wer glaubt, dass das Wiener Modell – nach dem die teuersten Einheiten Penthouses mitten in der Stadt und dann wieder Villen in den Grünbezirken sind – in Graz, Salzburg oder Innsbruck gilt, irrt. Denn je nachdem, welche Regeln herrschen, wie schnell man aus der Innenstadt im Grünen ist und wem die Häuser wo gehören, kann es ganz anders sein.

Grünlagen in Graz

So sucht man in der Grazer Innenstadt millionenteure Penthouses meist vergebens. „Denn alles, was man vom Schlossberg aus sieht, darf nur unter strengen Auflagen der Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) ausgebaut werden", weiß Karin Marchl, Managing Partner bei Herzog Immobilien. Entsprechend rar sind aufwendige Dachterrassen und die dazugehörigen Wohnungen, denn diese müssen noch vor dem Inkrafttreten des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1980 gebaut worden sein. Das Thema Eigentumswohnungen ist in der Altstadt zumindest links der Mur, wo traditionell wohnt, wer etwas auf sich hält, ein eher kleines. „Der Markt in der Grazer Altstadt ist ein Zinshaus- und ein Einzelmarkt", erklärt Marchl. Die Häuser hier sind im Eigentum von Familien oder institutionellen Anlegern und werden überwiegend vermietet. Um die elf Euro pro Quadratmeter lassen sich dabei erzielen, solang es sich nicht um Altbauwohnungen handelt, die dem Richtwert unterliegen.

Allerdings ist dem Grazer das Wohnen in der Stadt auch nicht gar so wichtig wie dem Wiener, denn im Grünen – beziehungsweise im Urbanen, je nach Richtung – ist man an der Mur schnell. Weshalb sich die Vorteile von Haus und Garten nutzen lassen, ohne den Stadtbesuch gröber planen zu müssen. Zu den alteingesessenen ersten Adressen für Villen in der Landeshauptstadt gehört dabei der Rosenberg – und dort gilt wie in vielen Städten: Je näher an der Innenstadt, desto teurer. Rund um die Rosenberggasse, die Kirschgasse, die Panorama- und August-Musger-Gasse werden inzwischen kolportierte 600 bis 800 Euro für den Quadratmeter Grund bezahlt,

Jugendstilvilla in Graz-Mariagrün nahe Geidorf. [Herzog Immobilien]

„gesichert sind Preise zwischen 400 und 500 Euro", weiß Marchl. Auf der anderen Seite, rund um die Hochstein- und Zusertalgasse, liegen die Preise geringfügig darunter. Zusatzpunkte gibt es – wie fast überall in Graz – für einen Schlossbergblick und immer stärker auch für die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. „Das ist mit ein Grund, warum sich rund um den Hilmteich inzwischen das Villenviertel schlechthin befindet", erzählt die Maklerin. Besonders gefragt seien unter anderem die Schubertstraße und die Schönbrunngasse. Wer hier eine Villa kaufen möchte, muss für größere Objekte bereits um die drei Millionen Euro budgetieren; kleinere sind – genauso wie Grundstücke – hier kaum zu bekommen.

In Salzburg sind neben den Hotspots in der Altstadt unter anderem die Kailagen der rechten und linken Altstadt und auch das Andräviertel besonders prestigeträchtig. „Ebenso begehrt sind schöne Lagen in Mülln, der Riedenburg, dem inneren Nonntal sowie Toplagen am Arenberg", berichtet Elisabeth Rauscher, Inhaberin vom Team Rauscher Finest Homes Immobilien.

Festungsblick in Salzburg

Die Nachfrage bei diesen Lagen sei konstant hoch, berichtet sie, an den begehrten Adressen kommen aber kaum Immobilien auf den Markt, weshalb sich die Preise auf hohem Niveau halten. So müssen für Altstadtwohnungen in Premiumqualität mindestens 7500 Euro für den Wohnquadratmeter gezahlt werden, bei Dachetagen, Penthouses und außergewöhnlichen oder historischen Objekten

Modernes, luxuriöses Wohnen in Perfektion im Palais

Direkt neben dem Stadtpark, Stubentor und Palais Coburg befindet sich dieses geschichtsträchtige Palais im Neu-Wiener-Renaissance-Stil, das um 1870 gezielt für den Wiener Hochadel gebaut wurde und nun von Grund auf saniert wurde. Das Penthouses der Luxusklasse trägt dem Bedürfnis nach modernem, stilvollen Wohnen in einem geschichtsträchtigen Gebäude perfekt Rechnung.

Preis: 8.499.000,00 EUR
Wohnfläche: 328,00 m²
Erstbezug, 4 Zimmer, 3 Badezimmer, Swimmingpool, Wellnessbereich, Sporteinrichtungen

Kontakt:
Martina Abiodun
martina.abiodun@austriasothebysrealty.com
+43 676 634 25 27
www.austriasothebysrealty.com

Erstbezug nach hochwertiger Totalsanierung am Hohen Markt

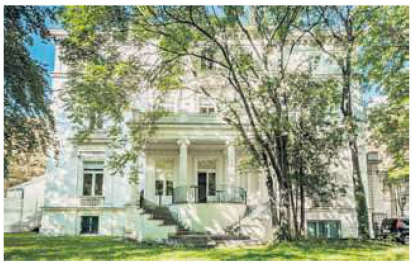
Diese gerade erst komplett und aufwändig neu renovierte und sanierte helle und lichtvolle Wohnung erzeugt mit einem offenen und modernen Grundriss ein sehr luftiges Wohngefühl. Vom Balkon hat man einen schönen Ausblick auf die Spitze des Stephansdoms und auf den Hohen Markt.

Preis: 1.230.000,00 EUR
Wohnfläche: 82,00 m²
Erstbezug, 3 Zimmer, 1 Badezimmer, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Stadtblick

Kontakt:
Martina Abiodun
martina.abiodun@austriasothebysrealty.com
+43 676 634 25 27
www.austriasothebysrealty.com

Wir haben was für Sie. JP IMMOBILIEN Tel. 01 596 60 20 0 www.jpi.at JP

Stadtpalais mit Privatpark in 1090 Wien



Exklusivvermarktung durch JP Immobilien

Kaufpreis auf Anfrage
Martin Müller
mm@jpi.at

Ausblicke sind nicht nur in der Innenstadt gefragt: Penthouse in Salzburg-Gneis (l.), Villenanlage bei der Hungerburg in Innsbruck (r.). [Rauscher Immobilien, E&V Innsbruck]

mit Festungsblick müsse mit 10.000 bis 13.000 Euro pro Quadratmeter gerechnet werden. Vereinzelt gibt es auch Ausreißer nach oben. Um diese Preise zu erzielen, sind laut Rauscher allerdings eine Premium-Ausstattung und ein Lift von der Tiefgarage in die Wohnung Voraussetzung, außerdem braucht es großzügige Außenflächen mit Blick auf die Altstadt, die Festung, die Stadtberge oder auf den Salzachkai. Am wahrscheinlichsten lassen sich fünfstellige Preise in den grünen Innenstadtlagen rund um den Festungsberg, Mönchs- und Rainberg sowie den Arenberg erzielen. Außerhalb der Innenstadt sind vor allem Aussichts- und Grünruhelagen in Parsch, Aigen, rund um den Leopoldskroner Weiher, in Morzg, Thumegg sowie dem angrenzenden Gneis gefragt. „Hier bewegen sich die Quadratmeterpreise für Grundstücke ab 1500 Euro, wobei vereinzelt auch Ausreißer bis 2000 Euro vorkommen", berichtet die Maklerin. Für neuwertige oder zeitlos klassische Villen müsse man mit zwei Millionen Euro aufwärts rechnen.

In Innsbruck lebt es sich am prestigeträchtigsten im Stadtteil Saggen. „Hier stehen im Ortskern die alten Villen, die oft aufwendig restauriert und im Familien- oder Stiftungsbesitz sind", erklärt Florian Höll, Büroleiter von Engel & Völkers in Innsbruck.

Nobelviertel in Innsbruck

Zu den ersten Adressen gehören etwa die Falkstraße und alles rund um den Claudiaplatz – ein Kreisverkehr, an dem sich alteingesessene Bäcker, Metzger und andere Geschäfte finden. „Hier müssen für Neubauten 10.000 Euro pro Wohnquadratmeter gezahlt werden", sagt Höll. Unbebaute Gründe gibt es keine mehr, und die Preise für die Villen beginnen bei 3,5 bis vier Millionen Euro. Weitere begehrte Grünlagen befinden sich auf zwei Hügeln: im Norden der Stadt unterhalb der Hungerburg und im Süden Richtung Igls, Lans und Aldrans. „Dort gibt es klassische Villen ab etwa 1,5 Millionen Euro und moderne Luxuswohnungen, deren Preise bei 6500 bis 7500 Euro pro Quadratmeter liegen", so Höll. Auf der Hungerburg werden auch 9000 bis 11.000 Euro erzielt.

In der Innsbrucker Innenstadt haben sich entlang der Maria-Theresien-Straße die Preise in den vergangenen zehn Jahren mehr als verdoppelt. Heute müssen um die 8000 Euro für verfügbare luxuriöse Quadratmeter gezahlt werden. Vieles ist hier allerdings in Privat- oder institutionellem Besitz und wird daher eher vermietet. Was Expats, Ärzte der Innsbrucker Uniklinik oder auch Swarovski-Führungskräfte zu schätzen wissen. „Vor allem Luxuswohnungen zwischen 2000 und 3500 Euro pro Monat lassen sich gut vermieten", erzählt der Makler. (SMA)

AUF EINEN BLICK

In Graz wohnt das Bürgertum traditionell links der Mur, Zusatzpunkte gibt es für alles mit Schlossbergblick. Die Innenstadt ist eher ein Mietmarkt.
In Salzburg gehören die Altstadt und die Kailagen zu den Topadressen, ganz besonders alles mit Festungsblick, außerdem die grünen Nobelvororte.
In Innsbruck finden sich die prestigeträchtigsten Adressen im Stadtteil Saggen, während in der Innenstadt eher teuer vermietet wird.

BUCHTIPP

Inspirationen für Wohn-Ästheten

Möglicherweise haben sich in diesen Tagen der erzwungenen sozialen Enthaltsamkeit das ein oder andere Accessoire, das eine oder andere Möbelstück oder die Fliesen im Bad abgenutzt. Was einem früher nach dem mühevollen Arbeitstag als Sinnbild der Wohnlichkeit erschien, ist plötzlich nur noch öd und langweilig.

Wer in dieser Situation neue Inspirationen sucht, dem sei das im Callwey-Verlag gerade erschienene Buch „Best of Interieur" ans Herz gelegt. Der Bildband versammelt vierzig der schönsten Innenraumkonzepte, die für den gleichnamigen Wohndesign-Award 2020 eingereicht wurden. Die Beispiele reichen vom City-Apartment übers Ferienhaus bis hin zum Familien-Refugium, vom gemütlichen bis zum exzentrischen Ausdruck aus dem deutschsprachigen Raum. In persönlichen Reportagen geben die ausgezeichneten Innenarchitekten Einblicke in ihre Arbeit und ihr Denken und bieten damit auch dem Laien eine Inspirationsquelle, sein Heim kreativ zu verschönern. [Callwey]

Janina Temmen
„Best of Interior"
Callwey-Verlag
272 Seiten
62 Euro

HERAUSRAGENDES PENTHOUSE
IN JOCHBERGER TOP-LAGE

ca. 174 m² Wohn-Nutzfläche | ca. 63 m² Terrasse | 3 Schlafzimmer | 3 Bäder
2 Tiefgaragen-Stellplätze | HWB 44,15 kWh/m²a | Kaufpreis € 3,75 Mio.
Alexandra Hugens +43 664 45 32 320

LIVING DE LUXE
REAL ESTATE
hl@livingdeluxe.com
www.livingdeluxe.com
WÖRTHERSEE - WIEN - KITZBÜHEL

WUNDERSCHÖNES APARTMENT
MIT BLICK AUF DIE GAMSSTADT

ca. 180 m² Wohn-Nutzfläche | ca. 50 m² Balkon | 3 Schlafzimmer | 3 Bäder
3 Tiefgaragen-Stellplätze | HWB 99 kWh/m²a | Kaufpreis € 2,9 Mio.
Mimi Friedeler +43 664 88 26 63 35

GENERALI Real Estate

Wohnen mit Leidenschaft ...

Miettraum in Gründerzeithaus ✆ **01 535 01 01**

1090 Wien, Rooseveltplatz 4-5, Top 16: 117 m², Top 17: 247 m²

Die Wohnungen in Traumlage mit direktem Blick auf die Votivkirche und den Sigmund-Freud-Park, sind hochwertig ausgestattet und bieten Wohnkomfort auf höchstem Niveau.
Top 16 besteht aus: 3 Zimmern, Komplettküche mit Durchreiche, Wannenbad mit integriertem WC, Gäste-Toilette, Duschbad mit integriertem WC und großem Vorraum.
Top 17 besteht aus: 4 Zimmern, hochwertiger Küche, Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelbecken, zwei Bädern mit Dusche, großem Vorraum und Abstellraum.

Wohnungen | Büros | Geschäftslokale **generalirealestate.at**