

LEXIKON

Was ist eine Attika?

So manche Häuslbauer, die sich für ein Flachdach entschieden haben, wurden mitunter vom Baumeister gefragt, ob die Dachkonstruktion über eine sogenannte Attika verfügen soll oder nicht. Es handelt sich dabei um eine Erhöhung, die sich als kleine Mauer rings um das gesamte Flachdach zieht.

Bei einem dementsprechend geplanten Haus kann eine Attika dann dazu verwendet werden, um den Dachbereich nutzbar zu machen und etwa eine Terrasse zu gestalten. Wie so oft stammt der Begriff aus dem Griechischen: Attikos bezeichnete in der antiken Architektur eine wandartige Erhöhung der Außenwand, die über den eigentlichen Dachrand hinausreicht.

Damit wird das Dach verdeckt und eine halbohohe Brüstung gebildet. Vor allem bei Toren oder Bögen wurde früher die Attika als Sockel für die Positionierung von Statuen und Vasen, aber auch für das Anbringen von Reliefs und Inschriften genutzt. Als beliebtes bauliches Element wurde die Attika ab der Renaissance eingesetzt, und zwar zur Verdeckung der Dachtraufe. (taru)

Wo viele gern auch wohnen würden - aber nicht nur ...

Zweitwohnsitze. In den Bergen und an den Ufern steigen die Preise - und die Kontrollen.

Die Corona-Winter mit ihrer geschlossenen Hotellerie in den Hotspots der Republik haben den Wunsch nach dem eigenen Chalet in den Bergen noch einmal größer werden lassen. Was die Lage nicht einfacher gemacht hat, denn als Zweit- beziehungsweise Freizeitwohnsitz gewidmete Liegenschaften waren auch vorher kaum zu bekommen. Am Arlberg und in Kitzbühel samt sogenannter Satelliten schon sehr lang nicht mehr, hier berichten Einheimische immer wieder von Aktionen wie Detektiveinsätzen (am Arlberg), die überprüfen, ob sich frische Spuren im Neuschnee finden. Oder Briefen der Gemeinde, die in Kitzbühel auch Alteingesessenen zugeschickt werden und Nachweise der Ortsansässigkeit fordern.

Verschärfung und Kontrollen

Mit dem Jahr 2018 hat dann auch das Land Salzburg mit einer strengeren Auslegung und Exekutierung des Raumordnungsgesetzes nachgezogen („Die Presse“ berichtete), was die Situation in den dortigen Skigebieten und an den Seeufern erschwerte und die Preise

noch einmal nach oben getrieben hat. So werden in Kitzbühel an den Toplagen wie dem Sonn- und dem Lebenberg nach wie vor jährlich neue Rekordpreise erzielt, auch rund um die Gamsstadt: Going, Ellmau, Reith, Kirchberg, Aurach und Jochberg holen hierzulande in Sachen erste Adressen immer weiter auf. Das Widmungsproblem tut der coronabedingten Nachfrage keinen Abbruch - und hat sich nach Meinung von Florian Hofer, Geschäftsführer von Engel & Völkers Alpenregion Tirol und Salzburger Land, „weder verbessert noch verschlechtert. Unsere Anwälte sind sich alle einig, das Thema irgendwann einmal juristisch durchfechten zu müssen“, so der Makler. Derzeit fänden die Kontrollen, die früher einmal im Jahr stattfanden, gefühlt einmal im Monat statt, und die Anwohner müssten es regelmäßig über sich ergehen lassen, dass da jemand „über den Zaun auf die Terrasse fotografiere“.

Im Land Salzburg befinden sich die Toplagen rund um die Seen des Salzkammerguts und des Salzburger Seenlands. Wo die Verschärfung in Sachen Zweitwohn-



Wohnen und Wellness im Design-Chalet in Reith bei Kitzbühel.

[Engel & Völkers Kitzbohe]

sitzen zu strengeren Kontrollen durch die Gemeinden geführt hat, wie Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes Immobilien, berichtet. „Außerdem soll 2023 ein neues Gesetzespaket zu diesem Thema kommen“, sagt Rauscher.

Widmung kein Muss für Markt

Auf die Preise haben die Widmungen aber bei dem derzeitigen Verkäufermarkt keinen Einfluss, lediglich der Kreis potenzieller Käufer erweitere sich dadurch. „Das Gesamtpaket der Immobilie muss stimmen. Außerordentlich wichtig ist eine außergewöhnliche Lage, zum Beispiel ein Stück eigenes Seeufer, ein Bootshaus, ein traumhaftes Panorama oder außerordentlich viel Privatsphäre, wodurch die Immobilie zu einem begehrten Prestigeobjekt wird. Nur

wenn das zutrifft, wird für Immobilien mit Zweitwohnsitzwidmung ein noch höherer Preis erzielbar sein. Eine so außergewöhnliche Liegenschaft findet jedoch auch ohne Widmung als Zweitwohnsitz ihren Käufer“, ist Rauscher überzeugt. Die Zielgruppe erweitere sich dadurch allerdings unter anderem um den deutschen Markt.

Kärnten galt bislang als die „Insel der Seligen“. Allerdings vertrauen immer weniger Käufer darauf, dass es so bleibt. Denn auch an den Kärntner Seen sind die Liegenschaften wahlweise als Hauptwohnsitz gewidmet oder haben eine Sonderwidmung wie etwa eine touristische oder die so begehrte Zweitwohnsitzwidmung. Bisher hat das lediglich niemand wirklich exekutiert, und man lebte friedlich nach der Devise „Wo kein Kläger, da kein Richter.“

Direkter Zugang zum Badebereich am See

MEIN CHALET am Schneeberg mit Seeblick

Mein Rückzugsort in den Alpen | nur eine Stunde südlich von Wien | jeden Tag erreichbar!

- AM EINZIGEN SEE in den Wiener Alpen in natürlicher Holzbauweise
- SOFORT NUTZBAR, vermietbar, wertschöpfend für meine Familie und meine Gäste
- ALLE FREIZEITMÖGLICHKEITEN in der Natur, mit Holzkamin, Sauna und baden im See
- MEINE SICHERE INVESTITION - grundbücherliches Wohnungseigentum, touristische Widmung

KONTAKT & BESICHTIGUNG:
individuell mit Terminvereinbarung

+43 664 544 36 11 | mein@chalet-schneeberg.at



WWW.CHALET-SCHNEEBERG.AT

Luxusimmobilien 2023

Themen im Jänner

- Samstag, 07.01.2023 Luxuriöse Ruheoasen
- Samstag, 14.01.2023 Wohnen mit Ausblick
- Samstag, 21.01.2023 Ferienimmobilien Winter
- Samstag, 28.01.2023 Trends

Themen im Februar

- Samstag, 04.02.2023 Wien und Umgebung
- Samstag, 11.02.2023 Penthouses
- Samstag, 18.02.2023 Schätze in der Innenstadt
- Samstag, 25.02.2023 Architekturjuwelen

ANZEIGEN- UND DRUCKUNTERLAGENSCHLUSS:
Donnerstag vor Erscheinungstermin, 11 Uhr



KONTAKT: Roman Schleser
T +43 1 514 14-203, roman.schleser@diepresse.com





Zu haben: Wohnung samt Pool mit Blick auf den Mondsee (l.), geschichtsträchtige Bauernhaus-Rarität in Bad Kleinkirchheim (r.).

[Finest Homes Immobilien, Wörthersee Immobilien]

Nachdem die Bebauung rund um den Wörthersee aber teils so ausgeüfert ist, dass immer mehr Bürgerinitiativen dagegen aufbegehren und normalverdienende Einheimische fast keinen Zugang zum Ufer mehr finden, gehen viele davon aus, dass das nicht ewig so bleiben wird. Und wollen auf der sicheren Seite sein, wie Doris Scarpatteti-Matheis, Geschäftsführerin von Wörthersee-Immobilien, weiß: „Da sind die Käufer – auch aus Westösterreich und Deutschland – viel hellhöriger geworden“, berichtet sie.

Neues Thema in Kärnten

„Die Frage ‚Kann ich dort einen Zweitwohnsitz begründen?‘ ist oft die zweite, wenn nicht gleich die erste Frage.“ Weshalb Projekte mit einer Widmung als Zweitwohnsitz umso begehrter sind, wobei natürlich dort kein solcher begründet

werden muss, sondern lediglich kann. Allerdings gibt es derzeit nur sehr wenige Projekte mit einer solchen Sonderwidmung, wie Scarpatteti-Matheis berichtet.

Aktuell wurde gerade wieder ein Projekt temporär aus der Vermarktung genommen, weil der Bau-

WARUM WIDMUNGEN?

Dort, wo viele gern die Wochenenden, Feiertage oder Ferien verbringen wollen, stehen die Gemeinden vor dem Problem, dass sie außerhalb der Hochsaisonen zu leer stehenden Orten mutieren und Wohnraum für Einheimische unleistbar wird. Es fließt zudem wenig Geld in die Gemeindekassen, weil die Besitzer von Zweit- beziehungsweise Freizeitwohnsitzen ihre Steuern am Hauptwohnsitz entrichten. Mit der Beschränkung von Widmungen – meist bei sieben Prozent – soll dem entgegengesteuert werden.

bescheid zwar vorhanden, aber noch nicht rechtskräftig sei. Und die Käufer möchten angesichts der immens gestiegenen Preise nachvollziehbarerweise auch für die Zukunft Rechtssicherheit haben: „Wenn ich 20.000 oder 25.000 Euro pro Wohnquadratmeter bezahle, will ich natürlich auch eine Sicherheit haben.“ Gezahlt werden diese Preise in den Neubauprojekten mit Seezugang – fein zu unterscheiden vom eigenen Seegrund, der so gut wie gar nicht mehr zu bekommen ist.

Für Objekte mit schönem Seeblick wird in Kärnten immer mehr gezahlt, weil aktuell bei neuen Wohnanlagen wenig nachkommt, bestehende so gut wie ausverkauft sind und höchstens in der Zweitverwertung etwas auf den Markt kommt. Ob dabei das Nord- oder Südufer präferiert wird, liegt laut

Scarpatteti-Matheis an den persönlichen Vorlieben: Ist die Nachmittagssonne wichtiger oder die Infrastruktur?

Das böse Wort „Chalet“

Neben den Kärntner Seelagen sind auch die Einselagen an den Pisten derzeit in den Fokus der öffentlichen Hand geraten, die hier ein ähnliches Ausufer wie an Ufern verhindern will und entsprechend rund um die Skilifte genauestens prüft, was bewilligt wird und was nicht. „Nachdem beispielsweise auf der Turrach viel gebaut wurde, wird darauf großes Augenmerk gelegt, was bewilligt wird und was nicht.“ „Da ist man inzwischen recht streng geworden – und ‚Chalet‘ ist in den Ohren vieler derzeit ein ganz böses Wort.“ (SMA)

NACHRICHTEN

Bunte Bausteine in den Weihnachtsauslagen

Wenn sich eine weltweit bekannte Luxusmodemarke mit einem dänischen Spielwarenhersteller abspricht, dann kommt höchstwahrscheinlich etwas Ausgefallenes und im Idealfall – passend zur Jahreszeit – etwas Weihnachtliches dabei heraus. Louis Vuitton kooperierte mit den Lego Certified Professionals, einer Gruppe von Hobby-„Baumeistern“, die die kreativen Köpfe hinter vielen groß angelegten Lego-Bauwerken sind. Die diesjährigen Weihnachtsschaufenster für die Louis-Vuitton-Stores wurden nun mit Tausenden kleinen Bausteinen dekoriert – farbenfrohe und dreidimensionale Szenen, die bis zum 1. Jänner 2023 zu sehen sind.

Zu bestaunen sind schneebedeckte und geschmückte Weihnachtsbäume samt verschiedensten festlichen Arrangements als Hintergrund. Im großen Maßstab werden sogar die Fassaden einiger Filialen der Luxusmarke mit zwei bis 15 Meter hohen Lego-Bausteinen gestaltet und mit Weihnachtsmustern verziert. [Louis Vuitton]



SEERESIDENZEN IN KÄRNTEN

mit Seepanorama am Wörthersee, Faaker See und Ossiacher See
Größen von 45 - 200 m². Sofortbezug bzw. Fertigstellung Sommer 2023

Luxus zum Leben. Fürs Leben.

Mag. Alexander Tischler

Mag. Alexander Tischler
Tel. 04248 3002
office@atv-immobilien.at
atv-immobilien.at
@seelage

Urbanes Dachgeschoss-Apartment mit Terrasse on top in hipper Stadtlage

Dieses exklusive Apartment besticht durch eine ideale Raumaufteilung, Außenbereiche sowie eine großzügige, gut nutzbare Dachterrasse on top - ein Wohngefühl der besonderen Art!

In zentraler aber dennoch ruhiger Lage erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten die Mariahilferstraße, den Naschmarkt oder den Westbahnhof.

1060 Wien • ca. 137 m² Wohnfläche • insgesamt ca. 137 m² Freifläche • 4 Zimmer • 1 Bad • 2 WC • großzügige Dachterrasse mit Wienblick

Kaufpreis: € 2.050.000,-

Mehr Information gewünscht?

Ihre Ansprechpartnerin:
KR Ing. Gerda Chalupa
T: +43 664 301 72 13
M: gc@chalupa.at

Chalupa Immobilien Services GmbH | Schottenbastei 6, 1010 Wien | +43 1 533 95 45 | www.chalupa.at | office@chalupa.at

2371 Hinterbrühl: Ihre Nachbarin die Burg Liechtenstein

Wunderschönes Grundstück in gefragter Lage mit ca. 2.070 m², offene Bauweise, Bauklasse I, 300 m² Grundfläche verbaubar auch Teilungen möglich. Obj. Nr. 960/58627. Kaufpreis auf Anfrage.

Karin Bosch, MBA
T +43 5 0100 - 26231 | karin.bosch@sreal.at

Exklusiv
Immobilien

Karin Bosch, MBA
Leitung Wien Süd & NÖ Süd,
Leitung Exklusivimmobilien
W/NÖ/Bgld/Sbg