

STANDARD

3 Wochen gratis testen.

derStandard.at


Luxuswohnungen: Wiens beste Adressen

LUKAS KAPELLER

131 POSTINGS

6. Dezember 2016, 06:00

Auf dem Markt für Luxusimmobilien sprudeln in der Hauptstadt die Millionen. Aber was als wahrer Luxus gilt, definieren Käufer immer wieder neu. Eine Besichtigung



foto: rainhard lehninger
Swimmingpool auf der Dachterrasse einer 200-Quadratmeter-Luxuswohnung am Stubenring: Gegenstromanlage, Massagedüsen, Unterwassermusik und ein Blick über die ganze Stadt.

Wer bei Luxusmaklerin Elisabeth Rohr nach einer möglichst exquisiten Immobilie fragt, den führt der Weg wenig später in einen Altbau an der Wiener Ringstraße. Den Eingang des Wohnhauses säumen dottergelbe Marmorsäulen, mit Spots beleuchtet. Ein Entree wie ein Versprechen.

Oben in der Wohnung ist ebenfalls nicht gekleckert worden: Das Refugium hat zum Beispiel einen sechs Quadratmeter großen Kühlraum neben der Küche (zusätzlich zum Kühlschrank). Den Boden, kerngeräucherte Eiche, hat die Döblinger Parkettmanufaktur Dania handgehobelt. Und selbst auf dem Gästeklo hängt nicht bloß ein Spiegel, sondern ein sogenannter "Magic Mirror", in dem man beim Händewaschen auch fernsehen kann.

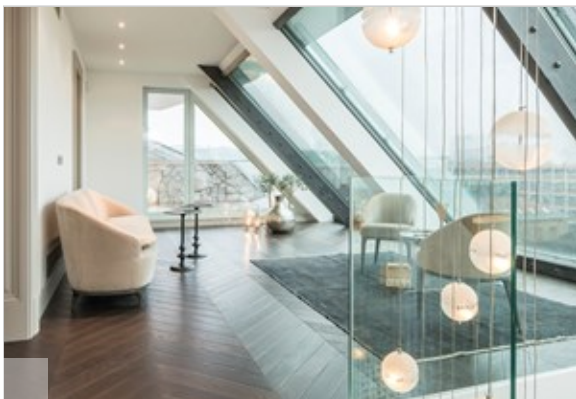


foto: rainhard lehninger
Den Boden, kerngeräucherte Eiche, hat die Döblinger Parkettmanufaktur Dania handgehobelt.

Wir sind in einem 250 Quadratmeter großen Dachgeschoßausbau am Stubenring. Die Luxusbleibe steht demnächst zum Verkauf. Gedacht ist sie als architektonischer Spagat zwischen 21. Jahrhundert und altem Palais, mit Einflüssen "aus Paris, Manhattan und ganz viel Wien", heißt es von dem Architektenehepaar, das als Eigentümer gleichermaßen Geld und Liebe in das Projekt gesteckt hat und lieber im Hintergrund bleiben will.

Swimmingpool auf der Dachterrasse

Nicht nur die Ausstattung des Dachgeschoßausbaus am Ring ist perfektionistisch, auch der Ausblick lässt nichts zu wünschen übrig. Im Swimmingpool auf der Dachterrasse wird der noch zu findende Käufer auf den Stephansdom und den Stadtpark blicken können, je nachdem in welche Richtung ihn die Gegenstromanlage treibt. Anschließend kann er sich im Badezimmer inklusive Solebad, Dampfdusche und Solarium noch eine Wellnesseinheit genehmigen, wie sie manche Hotels nicht bieten.



foto: rainhard lehninger
Das (Haupt-)Badezimmer verfügt über viel Platz und diverse Wellness-Einrichtungen.

Maklerin Rohr sagt über das Projekt, es rage selbst im Luxussegment heraus. Daneben wurde noch eine zweite Wohnung in ähnlichem Stil gebaut, ebenfalls im Eigentum des Wiener Architektenpaars und rund 190 Quadratmeter groß. Den angepeilten Quadratmeterpreis lässt Rohr im Ungefähren, er liege zwischen 20.000 und 35.000 Euro. In dieser Preisklasse falle die Kaufentscheidung natürlich nicht über Nacht. Oft vergehe ein Jahr von der ersten Besichtigung bis zur Unterschrift auf dem Kaufvertrag.



foto: otto immobilien

Wohnung für gut vier Millionen Euro in der Gonzagagasse mit großer Dachterrasse: Der Luxus verteilt sich über mehrere Stockwerke.

Was erwartet wird

Der Wiener Luxusimmobilienmarkt gilt als stabil, neue Nobelwohnungen entstehen entlang des Rings und auch in anderen vornehmen Grätzeln in Innenstadtnähe. Neben Österreichern investieren vor allem Deutsche, Schweizer, Briten, Russen und andere Osteuropäer. "Es wird gekauft, gekauft, gekauft", sagt Elfie Zipper von Otto Immobilien, wie Rohr schon lange aktiv im Wiener Luxussegment. Zipper räumt ein: "Das dringende Wohnbedürfnis befriedigen wir damit nicht." Meist handelt es sich bei diesen Käufen um Zweit- bis Viertwohnungen, die Eigentümer seien in der Regel wochenweise in der Stadt.

Aber was ist Luxus im Immobilienbereich? Da hat Zipper viele Erfahrungswerte. Wenn man ihr zuhört, lassen sich vielleicht zwei Luxusklassen beschreiben. Es gibt Dinge, die ab etwa 20.000 Euro je Quadratmeter schlicht erwartet werden, also Standard für eine Wohnung dieser Preisklasse sind. Ein Kühlraum wie am Stubenring gehört nicht dazu, wohl aber eine gewisse Raumhöhe und -aufteilung, ein toller Ausblick, Fußbodenheizung und Klimaanlage sowie, wenn gewünscht, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung.

Schrankräume gewünscht

Außerdem sollte an jedes Schlafzimmer ein eigenes Bad anschließen. Am besten soll das Schlafgemach auch über Schrankräume verfügen: "Wer es sich leisten kann, will neben dem Bett keinen Kleiderkasten stehen haben", sagt Zipper. Ein Dachgeschoß muss es nicht unbedingt sein, da manche Käufer Dachschrägen zunehmend als unsexy empfinden würden.

Dann gibt es noch das, was Zipper den "unschlagbaren Luxus" nennt. Dieser ist das Resultat, wenn Käufer keine Kompromisse in ihrem Wohnen eingehen wollen. Die direkte Liftfahrt in die eigene Wohnung zum Beispiel. Oder ein Badezimmer, das zugleich Wellnessbereich ist. Ein Soundsystem, das es ermöglicht, in jedem Zimmer und Gang gleich laut Musik oder Nachrichten zu hören. Oder ein Concierge.

"Ausländer fragen immer öfter, ob es einen Concierge gibt", sagt Zipper. Dieser sei gerade praktisch für Eigentümer, die selten in Wien sind. Ein Concierge nehme Pakete an, könne Pflanzen gießen oder frische Blumen ins Zimmer stellen, wenn man in die Stadt kommt. "Natürlich steigert so etwas auch die Betriebskosten exorbitant."

Ausländer lieben die City

Noch etwas hat Zipper festgestellt: Der Trend hat sich in den vergangenen Jahren von Einfamilienhäusern auf Wohnungen verschoben. Sie glaubt, auch wegen des Sicherheitsgedankens. Das Wiener Umland sei bei den internationalen Superreichen auch nicht so gefragt. Ausländer mit viel Geld würden in der Großstadt wohnen wollen.

Derzeit entstehen für die betuchte Klientel mehrere neue Projekte in Wien. Am Börseplatz wird gerade die ehemalige k. k. Telegraf Central für Luxuswohnungen entkernt, inklusive solcher mit fast sieben Meter Raumhöhe im vierten Stock. In der Goethgasse werden oberhalb der Ballettschule der Staatsoper

ebenfalls Wohnungen für die kaufkräftigste Zielgruppe geschaffen. In beiden Fällen vermittelt Zipper, wie auch eine Dachterrassenwohnung in der Gonzagagasse mit 266 Quadratmetern um etwas mehr als vier Millionen Euro.

Es muss bei Luxusimmobilien aber nicht der erste Bezirk sein. Elisabeth Rohr, auch Chefvermarkterin der Wohnungen im Goldenen Quartier, von denen derzeit noch eine zu haben ist, berichtet etwa, das Projekt "Living Kolin" am Schlickplatz, mit Blick auf die Rossauer Kaserne, erfreue sich reger Nachfrage, wie auch das Wohnquartier "The Embassy" (sic!) in Wien-Landstraße mit etwas kleineren Einheiten, dafür mit Concierge.

Zipper sagt über ihre Profession: "Ich versuche aufzupassen, auch im Luxussegment nicht die Relationen zu verlieren. Mir ist bewusst, dass auch 700.000 Euro sehr viel Geld sind." Auch wenn sie schon einmal Wohnungen ums Zehnfache verkauft. Eine Erfahrung habe sie jedenfalls mit wohlhabenden Menschen gemacht: "Je mehr Geld die Leute haben, desto unkomplizierter sind sie." Sie seien zwar anspruchsvoll in ihren Vorstellungen, aber "entscheidungsfreudig". (Lukas Kapeller, 6.12.2016)

Zum Thema

Wo weltweit die meisten Luxusimmobilien gekauft werden

Teuerste Wohnung Wiens um zwölf Millionen Euro verkauft

Bei Luxusresidenzen purzeln weltweit die Rekorde



Immobilien, die zu Ihnen passen, finden Sie auf derStandard.at/Immobilien.

SITELINK



Nordirland - Auf den Spuren von Jon Snow, Leonardo Di Caprio und einem Riesen

Ein Land voller fantastischer Landschaften, warmherziger Gastfreundschaft, aufregender Geschichte und lebendiger Legenden.

BEZAHLTE ANZEIGE

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2017

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.