

Nachfrage in der Höhe, Angebot im Keller, Preise nicht am Plafond

Luxusdachgeschoße. Stille Dachbodenreserven in der City sind rar, innerhalb des Gürtels hat der Käufer vielleicht noch Glück.

VON PATRICK BALDIA

Von wegen Finanzkrise in den höchsten Etagen: Einen regelrechten Schub hat sie der Nachfrage nach Luxusdachausbauten in Wien verpasst. Die Preise haben sich in den letzten Jahren sukzessive nach oben entwickelt, Tendenz weiter steigend. Vor allem internationale Käufer sehen erlesene Objekte in den Top-Innenstadtlagen als ein lukratives Investment an und sind dementsprechend bereit, jeden Preis zu bezahlen. Aber auch heimische Investoren oder Privatstiftungen waren aktiv und haben das ohnehin begrenzte Angebot an großzügigen City-Flächen mit atemberaubendem Ausblick mit ihren Käufen weiter verkleinert. „Stille Reserven“ sehen Experten noch in den an die Innere Stadt angrenzenden Bezirken sowie in ausgewählten Lagen in den Außenbezirken.

Innerhalb der City selbst existiert ein deutliches Preisgefälle: Die meisten luxuriösen Penthouses befinden sich „auf der Opernseite“ (laut Eggert Koch, Geschäftsführer von Dr. Koch Traumrealitäten) oder in der unmittelbaren Umgebung des Stephansdoms. Hier wurde mit dem Palais Principe am Hohen Markt der bisherige Rekordpreis von 25.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. „Üblich war in dieser Lage bisher eine Bandbreite von 15.000 bis 20.000 Euro pro Quadratmeter“, erklärt Koch, der die Preise für die urbanen Spitzenlagen insgesamt im Steigen sieht. Für Dachgeschoßwohnungen in vergleichsweise weniger ex-

quisiten Innenstadtlagen, wie etwa im Textilviertel, würden in der Regel um zehn bis 20 Prozent weniger verlangt werden.

„Die Top-Innenstadtlagen sind praktisch nicht vermehrbar“, kommentiert Koch das knappe Angebot. Dementsprechend sind längst auch die angrenzenden Bezirke – allen voran die Nummern vier bis neun – in den Fokus der anspruchsvollen Klientel gerückt. Auch ausgewählte Objekte im 18. und 19. Bezirk erfüllen das Prädikat „Luxus“. In Döbling wurden für Penthouses auf der Hohen Warte, am Schreiberweg oder in der Bellevuestraße Quadratmeterpreise knapp unter 15.500 Euro erzielt, erzählt der Immobilienexperte. In der Regel wären die Preise im 18. und 19. Bezirk allerdings etwas „gedämpft“. Das hänge letztlich auch damit zusammen, dass dort das Thema Denkmalschutz keine so große Rolle spielt wie in Wiens historischem Stadtkern.

Extravante Wünsche, keine Kompromisse

Wie sehen das diejenigen, die solche Dachböden ausbauen und mit ihren spektakulären Entwürfen die Aufmerksamkeit auf sich ziehen? Stefan Kircher von „smartvoll architektur“ – sein jüngstes Beispiel befindet sich in Wien-Neubau – geht sogar so weit, den dichten Markt als „leicht überhitzt“ zu beschreiben. Der Run auf die raren Flächen und die hohen Preise, die für Luxusdachböden in der Bundeshauptstadt verlangt und gezahlt werden, spiegeln zudem für Markus Kaplan und Erich Bernard von „BWM Architekten“ den hohen Stellenwert, den Wien of-



Schon in Neubau, aber Premiurlage: Dachbodenluxus mit Museumsnachbarschaft.

[Franz Ebner]

fensichtlich genießt. „Wien zählt schließlich zu den lebenswertesten Städten der Welt, die Aussichten sind bestens, dass sich daran auch nichts so schnell ändern wird.“

„Wer viel Geld in die Hand nimmt, erwartet auch einen gewissen Standard“, konstatiert Resag-Geschäftsführer Stefan Linder. Kompromisse in jeglicher Hinsicht würden die Kunden nicht gern eingehen. Dementsprechend gelten edelste Materialien und Ausstattung als selbstverständlich, extravagante Wünsche können oft nicht zu entlegen sein. Dazu kommt die verstärkte Frage nach technischen Feinheiten – einer Heiz- und Klimatechnik, die ganzjährig für ein optimales Raumklima sorgt, oder diverse per Fernsteuerung zu bedienende Funktionen, wie etwa das Auf- und Zuziehen der Vorhänge. Verlangt werden zudem große Staumöglichkeiten. Und naturgemäß ein umwerfender Ausblick.

Ein absolutes Muss im Topsegment sind für Koch eine Garage und großzügige Terrassen, die sich auf derselben Ebene befin-

den wie die Wohn- und Schlafzimmer. „In grünen Bezirken sind häufig Dachterrassen mit Pool und Sommerküche gefragt.“ Ein eigenes Bad für jedes Schlafzimmer scheint ohnedies State of the Art zu sein.

Alle künftigen Bewohner involviert

Was Luxus ausmacht, versuchen Bernard und Kaplan anhand eines exquisiten Maßanzuges zu illustrieren. „Man kann es zwar nicht immer auf den ersten Blick erkennen, dass es sich dabei um Luxus handelt, letztlich sitzt aber so ein Anzug einfach besser“, so die Architekten unisono. Bei einem Premiumobjekt gehöre es dazu, sich in der Planungsphase mit allen künftigen Bewohnern an einen Tisch zu setzen – „und zwar wirklich allen“, wie die beiden bekräftigen. Da müsse mitunter für die Realisierung eines Projekts auch ein Zeitrahmen von bis zu zwei Jahren oder mehr in Kauf genommen werden.

Als „nicht vordergründig protzig“ beziehungsweise „dezent gelöst“ be-



Ausklappbare Fenster erweitern den BWM-Dachausbau. Smartvoll verhalfen einem verschachtelten Dachbodenappartement zu Größe. [smartvoll, BWM Architekten und Partner]

schreiben die beiden Architekten einen von ihnen umgesetzten Dachausbau in der Belaristraße.

Konkret wurden drei hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen mit Außenraum in unmittelbarer Nähe zu Naturhistorischem Museum, Volksgarten und Hofburg sowie Volkstheater und Museumsquartier geschaffen. Eine Besonderheit stellen dort die aufklappbaren Fensterflächen dar, die einerseits einen spektakulären Blick auf das Naturhistorische Museum eröffnen und andererseits auch den Innenraum vergrößern. „Wir haben versucht, ein intensives Zusammenspiel von innen und außen zu verwirklichen“, erklärt Bernard. Einen unverstellten Blick auf die Wiener Innenstadt bietet mit dem „25hours Hotel“, das auf ein bestehendes Studentenheim in der Lerchenfelderstraße aufgestockt wurde, ein weiteres Projekt der BWM Architekten und Partner. Gemeinsam mit „Syntax Architekten“ haben sie derzeit zwei Kooperationsprojekte in Arbeit – zweigeschoßige Dachausbauten mit

Maisonettewohnungen nahe der Freyung sowie in einer ruhigen Ecke des dritten Bezirks.

Winkel, Schrägen, Auflagen

Der Weg zum ausgebauten Dachluxus gestaltet sich mitunter hürdenreich. Bei der Realisierung der Projekte gilt es jedenfalls, sich intensiv mit den Rahmenbedingungen

wie Bauordnung und Denkmalschutz auseinanderzusetzen, weil diese in vielem sehr eng ausgelegt sind, wie Experten bestätigten. Erschwerend kommt hinzu, dass Bauträger ihre Objekte über Grundrisse anbieten, aus denen oft gewisse Eigenheiten nicht so ersichtlich sind. Das war beispielsweise bei dem von smartvoll betreuten Projekt im siebenten Wiener Gemeindebezirk der Fall.

Architekt Kircher erzählt von „Schrägen und Verwinkelungen sowie einer kleinteiligen Raumstruktur“. Tatsachen, die dem von der Käuferin gehegten Wunsch nach einem großzügigen Raumerlebnis krass entgegenstanden. Der Schnitt von smartvoll fiel daher umso radikaler aus, wie Kirchner beschreibt. So wurden unter anderem die Gipskartonwände der kleinteiligen Räume herausgerissen, selbst der Haustechnikschacht wurde verschoben. „Die Stauräume und Sanitäranlagen wurden in einem Funktionsblock zusammengefasst.“ Und weil noch immer ein paar Schrägen bleiben, wurde das Interieur auch gleich mitentworfen.

Premiumpanorama

Toppreise in der Toplage: Rund um die Oper und nahe dem Stephansdom sind die Preise am höchsten, 15.000 bis 20.000 €; Rekord bislang: 25.000 €/m². Preise im Textilviertel sind zehn bis 20 Prozent darunter.

Stille Reserven: noch in den an die City angrenzenden Bezirken innerhalb des Gürtels, begehrt sind die Bezirke vier bis neun, einzelne Lagen im 18. und 19. Bezirk im Topsegment.

www.bwm.at, www.smartvoll.at, www.syntax-architektur.at

3 FRAGEN AN

SABINE ULLRICH



1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?
Der absolute Wohnluxus wäre entweder eine großzügige Dachgeschoßwohnung in Wien mit einem üppigen Dachgarten und Rundumblick. Kurze Wege, weil mitten in der Stadt gelegen, und ein Garten zum Zurückziehen oder für gesellige Abende mit Freunden und Familie auch auf der Dachterrasse. Oder ein Haus am Meer. Ich arbeite in einem Backsteingebäude an einem See mitten in Wien (im Viertel Zwei) – herrlich! Auch am Wasser zu wohnen wäre Luxus. Am liebsten in südlicheren und wärmeren Gefilden.

2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?
Einen Glaspalast, den ich im Sommer ständig kühlen muss und der im Winter nie gemütlich warm wird. Eine kalte ungemütliche Atmosphäre und dann auch noch Energievergeudung. Darauf würde ich ohne Weiteres verzichten.

3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?
Wenn ich das nötige Kleingeld dafür hätte, dann in eine Penthousewohnung am Central Park. Und im wirklichen Leben in eine Immobilie in Wien – gute Lage, gute Infrastruktur, öffentlich perfekt angebunden, nicht größer als 60 bis maximal 80 Quadratmeter, energieeffizient oder sogar energieautark. Gut und langfristig vermietbar und mit geringen Betriebskosten.

Sabine Ullrich ist Geschäftsführerin der IC Projektentwicklung.
www.icprojektentwicklung.at