



VOGELPERSPEKTIVE



Urbanes Wohnen mit Licht, Lage und Luxus. Im innerstädtischen Gebiet vereinen dies unter anderem Dachgeschosswohnungen. Ein kostspieliges Vorhaben, sind sich die Experten einig – trotzdem ist die Nachfrage konstant! Text: Elisabeth Klokár

Durch die Wiener Innenstadt spazieren, den Blick nach oben schweifen lassen und dabei das rege Stadtleben spüren – ein Moment, in dem man sich vielleicht genau an diesem Platz eine 360-Grad-Aussicht vom Stephansdom bis

zum Kahlenberg wünscht. Wer heute Wohnraum mit Fernsicht sucht, findet Angebote auf allen Raumebenen, denn städtebaulich gesehen wächst die Stadt in die Breite und kontinuierlich auch in die Höhe. Zwar dezent und den Bauvorschriften ge-

mäß, dafür aber individuell und zunehmend luxuriöser. Einheitslösungen findet man im Dachgeschoss nicht. Dafür sind die vorherrschenden Gegebenheiten jeweils zu unterschiedlich. Bauherren müssen aus diesem Grund tiefer in die Tasche



Wohnen wie Fußballgott Ronaldo: Für das Palais Schottenring verpflichtete man dessen Lieblingsdesigner Juan Pablo Molyneux.

greifen, besonders, wer ein luxuriöses Gesamtpaket haben möchte.

Ein Dachgeschoss-Domizil ist keine preisgünstige Anlagewohnung. Ganz im Gegenteil, sechs- bis siebenstellige Beträge werden hier gegen ein besonderes Raumgefühl getauscht. Und dafür müssen die Mehrwerte absolut passen, oder konkreter gesagt: „Das Dachgeschoss ist nach wie vor die beliebteste Etage des Hauses“, weiß Michael Ehlmaier, Chef von EHL Immobilien. Doch nicht ausnahmslos. „Anders als noch vor Jahren, sind Dachgeschosswohnungen heute nicht unbedingt die ersten Wohnungen, die verkauft werden“, analysiert Florian Polak, Geschäftsführer der Vermehrt AG, den Premiummarkt. Die Vorstellungen wachsen entgegen den Angeboten. So werden starke Schrägen, observierende Einblicke und zu kleine Räume abgestraft. Im Gegenzug sind sich beide Experten einig, dass Höchstpreise nur erzielt werden können, wenn die Wände gerade, die Lage pre-

mium, der Grundriss passend und die Freiflächen großzügig sind.

Wie das Gesamtpaket „Dachgeschossraum“ im Konkreten gewünscht wird, erklärt Markus Kaplan, Partner bei BWM Architekten, noch ausführlicher: „Kunden suchen den Luxus eines Neubaus, eingebettet in historische Bausubstanz, und das alles zentral.“ Das seien vor allem schöne historische Viertel, trotzdem modern, mit Infrastruktur und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Lage, Lage, Mikrolage

Der erste Bezirk ist fast ausgeschöpft. Wo liegen aus der Sicht der Experten noch die größten Potenziale in Wien? „Innerhalb des Gürtels ist der fünfte Gemeindebezirk interessant. Er war bisher weniger gefragt, da er nicht direkt an den Ersten angrenzt“, so Polak. Auch eine Zone weiter gibt es Erstklassiges: „In den letzten Jahren wurde im elften, zwölften, fünfzehnten und zwan-

zigsten Bezirk einiges ausgebaut“, weiß Kaplan. Die Urbanität greife in diesen Teilen immer stärker, die Verkehrsanbindung ins Zentrum gehe rasch, was den Markt begünstige.

Preiswert wird es trotz Außenlage nicht unbedingt. Beide rechnen vor, dass gut ausgestattete Dachgeschosswohnungen durchschnittlich bei 4.000 Euro pro Quadratmeter beginnen. Ehlmaier definiert innerhalb Wiens sogar Preise ab 5.000 Euro. Darunter müsste man in einen der Randbezirke ziehen. Spitzenpreise erzielen die zentralen Toplagen: „Da beginnt es ab 25.000 Euro pro Quadratmeter“, so Polak. „Die Preise sind natürlich ebenso stark von der Mikrolage und der Wohnungsstruktur beeinflusst“, ergänzt Ehlmaier, bestätigt aber die fünfstelligen Summe als Richtwert.

Trends bei Dachausbauten entwickeln sich langsam, dafür stetig und mit den Wünschen der Klientel. „Für einen Architekten ist es zum einen die herausforderndste, zu-



FACTS

PALAIS SCHOTTENRING

Insgesamt 4 Dachwohnungen – davon sind noch 3 frei.
Dachgeschoss: zwischen 350 m² und 420 m² Wohnfläche.
Raumhöhe: zwischen 3,50 und 5,20 m.
Preis auf Anfrage.

Privatlift.
Alle Wohnbereiche auf einer Ebene.
Individuelle Grundrissgestaltung.
Terrassenlandschaften mit Rundumblick und Möglichkeit für einen eigenen Pool.

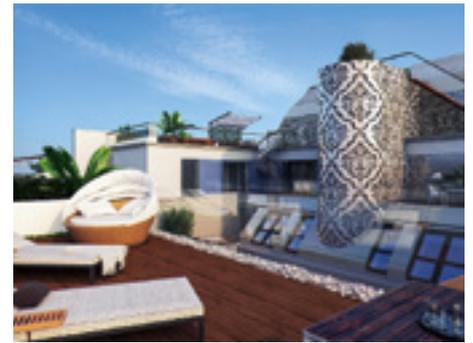
Bauherr/Bauträger
SRE SCHOTTENRING 18 REAL ESTATE GMBH
Schottenring 17/11
A-1010 Wien
www.palais-schottenring.com
info@palais-schottenring.com

Baubeginn: bereits erfolgt. Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2018.

PALAIS KOLIN

Insgesamt 8 Dachwohnungen – davon sind noch 7 frei.
Größenordnung: von 109 m² bis 237 m² Wohnflächen zzgl. Terrassen/Dachterrassen.
Kaufpreis ab € 1.649.000,-.

WOHNkonzept Immobilien ist für die exklusive Vermarktung zuständig. Start: Juni 2018.
www.wohkonzept.co.at
www.palaiskolin.com



Freiflächen müssen sein: Sind diese wegen des Stadtbilds unerwünscht, sorgen hydraulische Fenster für Abhilfe. So löste man in der Bellariastraße das Problem (oben). Ein Traum über den Dächern erwartet die zukünftigen Bewohner im Palais Kolin (unten links und rechts): toller Blick, viel Licht und gediegene Ausstattung mit spektakulärer Fassade.

gleich die spannendste Aufgabe innerhalb des Wohnbaus“, erzählt Kaplan. Möglich sei viel, auch dass ein Dachgeschoss passend zum Gebäude geplant werden könne, er bezieht sich hier auf zwei realisierte Ausbauten: Beletage statt Penthouse-Optik in der Gußhausstraße oder Freiräume schaffen, wo es unmöglich schien, in der Bellariastraße.

Den Ausbau zwischen Burggarten und Museumsquartier kennzeichnen lichtdurchflutete Räume und eine integrierte Fensterzone der Dachschräge folgend. Terrassen waren nicht erlaubt. Gelöst wurde dies mit den großflächigen Fenstern: Durch die einfache hydraulische Öffnung ergeben sich integrierte Außenflächen mit einer Ganzjahresnutzung. Das Gesamte wurde ein Luxusprojekt. In puncto Ausstattung geht heute aber noch weit mehr. „Smart Home ist nicht mehr das erklärte Ziel. Gesucht werden Atmosphäre, höchste Qualität beim Design und in der Materialwahl“, schätzt Kaplan den Trend heute ein. Und wie edel die neuesten Immobilien-

projekte in Wien sein können, zeigen zwei revitalisierte Gründerzeithäuser im Neunten: Das Palais Kolin und das Palais Schottenring versprechen Luxus pur. Vom Entree bis ins Dachgeschoss werden höchste Standards und maßgeschneiderte Dach- und Regelgeschosse für anspruchsvolle Bewohner geboten. Bei Ersterem stehen den insgesamt 35 neuen Wohneinheiten – vom smart geschnittenen City-Appartement bis zum exklusiv ausgestatteten Penthouse – ein Fitnessraum und ein Concierge-Service zur Verfügung. Der 24-Stunden-Empfang wird an der Adresse Schottenring 18 ebenfalls geboten, eingebettet in hochwertig ausgestattete Allgemeinflächen. Dafür konnte der international bekannte Interior Designer Juan Pablo Molyneux gewonnen werden. Er plante unter anderem schon Paläste und Ronaldos New Yorker Wohnung. Aktuell sind drei der insgesamt vier Penthouses verfügbar. Das Palais Kolin verfügt derzeit noch über sieben freie Dachgeschosswohnungen. Panoramaausblicke selbstverständlich inklusive. ←