

**STILFRAGE**

VON DANIELA MATHIS

**Wohnen mit allen Nerd-Sinnen**

Was alles „schöner Wohnen“ sein kann.

Er legt T-Shirts mit dem Faltbrett zusammen, ist auf einen Sitzplatz fixiert, und niemand darf sein Essen berühren: In der Nerd-TV-Serie „The Big Bang Theory“ ist Sheldon der Ober-Nerd. Doch – wie anders sind wir „Normalen“? Nicht sehr. Da gibt es Markus\* (\* Name der Redaktion bekannt), der es hasst, zu Hause trocknende Wäsche herumstehen zu haben, und deshalb gleich auf eine Waschmaschine verzichtet. Bei der Wohnungssuche ist natürlich die Waschkabine ein neuralgischer Punkt. Oder Theresa\*, die nur Bücher in den passenden Farben aufbewahrt – alle anderen werden gelesen verschenkt. Und Franz\* lebt glücklich ohne Herd. Wozu die Küche damit oder mit Kochplatten verhandeln, wenn es Wasserkocher, Mikrowelle und Espressomaschine auch tun? Dafür darf es wäre unvorstellbar, die Saftpresse nicht fehlen.

Wie viele Menschen wohl ein Faltbrett zu Hause haben?

**Kaum Kompromisse: Alter Glanz und neue Ansprüche**

**Stilaltbauten.** Die Grandes Dames des Wiener Wohnens müssen (fast) alles können.

Es ist ein bisschen wie die Frage Beatles oder Rolling Stones, Apple-Fan oder Apple-Hasser, Parkett oder Laminat: Wer zur Gruppe der Altbaufans gehört, wird sich von keinem noch so vernünftigen Argument von einem Neubau überzeugen lassen und eher auf den Balkon als auf die Raumhöhe verzichten. Und das gilt nicht nur für den gelehrten Österreicher, sondern ebenso für Käufer aus aller Herren Länder: „Auch die russischen oder arabischen Käufer suchen in Wien fast alle nach einem Altbau“, weiß Mirka Engel, Inhaberin von Engel und Partner Immobilien – und der soll dann auch alle Stückerln spielen.

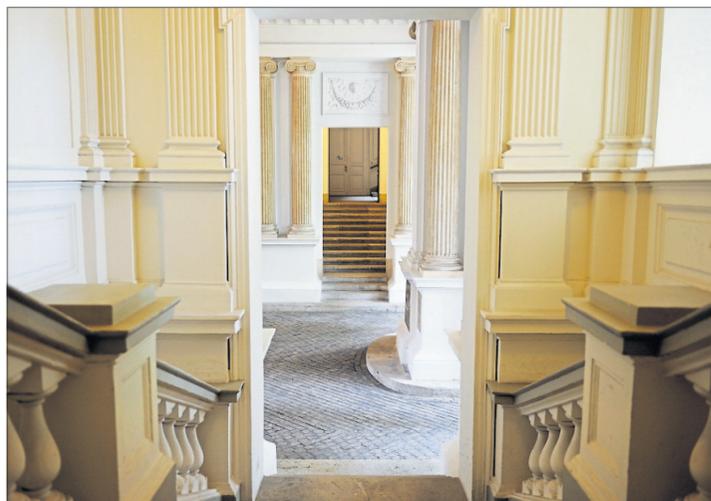
**Stilelemente und Steckdosen**

Was Architekten und Entwickler bei der Revitalisierung der alten Prachtstücke vor größere Herausforderungen stellt, denn so groß die Liebe zu Stuck, Parkett und Kastenfensern ist, so klein ist im Luxussegment der Wille, Kompromisse zu machen. „Das Konzept muss perfekt ausgewogen sein“, weiß Elisabeth Rohr, Inhaberin von Rohr Real Estate, „und zu den klassischen Stilelementen auch

einen perfekten Grundriss haben. Der dafür sorgt, dass man nicht ewig bis ins Bad braucht, denn das würde dann auch wieder niemand akzeptieren.“

Inzwischen seien im High-End-Segment Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Bad einfach eine Notwendigkeit, beim Master-Bedroom meist mit Tageslicht. Auch bei der technischen Ausstattung ist die Kompromissbereitschaft mehr als überschaubar, wie Sandra Bauernfeind, Prokuristin von EHL-Immobilien erklärt: „In Sachen Verkabelung und Steckdosen muss alles auf dem letzten Stand sein, genau wie beim Sicherheitskonzept“, erklärt sie. „In echten Luxuswohnungen ist eine Videogegensprechanlage genauso ein Muss wie eine Sicherheitstür.“

Wobei diese in einem schönen Altbau wiederum entsprechend auszusehen hat und keinen Stilbruch darstellen darf. Was grundsätzlich für alle Ausstattungsmerkmale in den hochwertigen Sanierungsprojekten gilt. Auch da, wo Neues Einzug hält, darf es den Charme des Alten nicht zerstören und soll am besten unsichtbar bleiben. Das beginnt bereits bei



Einen repräsentativen Eingangsbereich lässt man sich auch etwas kosten. [Clemens Fabry]

den Fenstern, die selbstverständlich Holz kastenfensern zu sein haben, vielleicht mit einer etwas besseren Wärmedämmung auf der Innenseite, wobei das Thema beim echten Altbau keine große Rolle spielt. „Wenn der Energieausweis ein ausschlaggebendes Kriterium ist, muss man eh schauen, ob ein Altbau das Richtige ist“, bringt es Bauernfeind auf den Punkt.

Außerdem stehen natürlich Flügeltüren und schöne Parkettböden auf der Must-have-Liste, das wichtigste aller Kriterien ist aber definitiv die Raumhöhe, sind sich alle Makler einig. „Ich habe durchaus Kunden, die sagen ‚Unter 3,50 schau ich mir einen Altbau gar nicht an‘“, berichtet Rohr. Und auch Bauernfeind weiß um die Bedeutung der Zentimeter nach oben: „Dadurch, dass die Räume im Altbau größer sind, brauchen

sie diese Höhe einfach, um zu wirken“, so die Maklerin. „Es muss von der Raumaufteilung her passen, und da sind 3,50 bis vier Meter wichtig, alles darüber hinaus sensationell.“

**Im Zweifel für die hohe Decke**

Wie wichtig den Käufern der Freiraum über den Köpfen ist, lässt sich auch daran ablesen, dass hier sogar Kompromisse in Sachen Komfort gemacht werden, was sonst in diesem Segment kaum infrage kommt: „Bei dem großen Sanierungsprojekt in der Kolingasse haben sich über die Hälfte der Käufer zugunsten der Raumhöhe gegen eine Klimaanlage entschieden“, berichtet Rohr – und das waren nicht nur inländische Käufer, sondern auch internationale Klientel, für die ein Leben ohne Aircondition normalerweise kaum



**IMPERIALE EIGENTUMS- WOHNUNGEN**

AN DER WIENER RINGSTRASSE

- HERAUSRAGENDE PENTHOUSES AUF EINER EBENE MIT PRIVATLIFT
- IMPERIALE EIGENTUMSWOHNUNGEN 1. BIS 4. ETAGE
- INDIVIDUELLE GRUNDRISSGESTALTUNG
- CONCIERGE & SECURITY 24/7
- MEETING & OFFICE AREA
- HAUSEIGENE TIEFGARAGE

PALAIS SCHOTTENRING VIENNA  
+43 1 310 12 11  
INFO@PALAIS-SCHOTTENRING.COM  
WWW.PALAIS-SCHOTTENRING.COM

SRE SCHOTTENRING 18 REAL ESTATE GMBH



Alle verwendeten Abbildungen sind Symbolbilder. Bildquelle: CUBIUS Architects & developers

www.derrosenhuegel.at  
T. 050 626 - 6886

**PROVISIONSFREI!**

**Wir legen Ihnen Hietzing zu Füßen.**

**Frei finanzierte Eigentumswohnungen**

- Wohnungsgrößen von 50–163 m<sup>2</sup>
- Großzügige Freiflächen: jede Wohnung mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- Moderne Architektur eingebettet in eine grüne Parklandschaft
- Tiefgarage, Fitnessraum, Saunen, Fahrradgaragen u.v.m.
- Raumhöhe: 2,7 m

IMMOVATE DER ROSEN HÜGEL

**KOLLITSCH** www.laisseefaire.at

**DAS BESTE SEEVERMÖGEN**

am Wörthersee.

**0463 / 26 00-606**

laisseefaire LAISSEFAIRE

BUCHTIPP

Rustikales Wohnen ohne Schnörkel

Einfachheit liegt im Trend, und viele zieht es auf das Land. Wer noch dazu das Geld hat, sich dort ein entsprechendes Anwesen zu bauen, findet vielleicht einige Anregungen im neuen Bildband der Designautorin Claire Bingham, die dafür einige der schönsten Landhäuser erkundet hat. Es nennt sich „Modern Wohnen – New Country“ und präsentiert die unterschiedlichsten Stile, vom Blockhaus über die marokkanische Villa bis hin zum Bergchalet. Was all diese ländlichen Zufluchtsorte eint, ist die Begeisterung für traditionelles Handwerk und eine Einfachheit, die die Schönheit der natürlichen Materialien zum Vorschein kommen lässt. Die Interieurs sind zurückgenommen, die Möbel funktional und zeitlos. Neben den umfangreichen Abbildungen verschiedenster Objekte enthält das Buch auch zahlreiche praktische Einrichtungstipps, etwa wie man alte Erbstücke und moderne Objekte kombiniert oder wie Gemütlichkeit zum bestimmenden Designkonzept wird. [www.buecher-tenueus.de](http://www.buecher-tenueus.de)



Claire Bingham  
„Modern Wohnen – New Country“  
Verlag teNeues  
176 Seiten  
ca. 30 €



Hohe Räume, Flügeltüren, Parkett und Stuck sind ein Muss (Bild 1), in der Küche spricht aber nichts gegen ein moderneres Ambiente.



[arsdigital/Fotolia, Rohr Immobilien]

vorstellbar ist. Auch dort, wo einst Zwischendecken eingezogen wurden, werden heute weder Kosten noch Mühen gescheut, um die ursprünglichen Raumhöhen wieder herzustellen: „Die werden alle wieder herausgerissen und die Leitungen, die darin versteckt waren, in die Wände hineinverlegt“, weiß Engel.

Ein anderer Bereich, in dem keine Kosten und Mühen gescheut werden, ist das Äußere. Das gilt sowohl für die Fassade als auch für das Entree. Denn wer sich einen Stilaltbau kauft, will das damit verbundene Gefühl zeitloser Eleganz schon beim Betreten des Hauses und nicht erst in der Wohnung. Weshalb anders als bei manchen Käufern im durchschnittlichen Preissegment der Denkmalschutz im Luxusbereich als Verbündeter gegen potenzielle Sparfüchse im

Haus gesehen wird: „Viele Kunden sind froh, dass es diese Auflagen gibt, und somit nicht irgendwelche Fliesen im Stiegenhaus verlegt werden können, sondern alles entsprechend abgestimmt wird“, weiß Engel. Und bei diesen Abstimmungsarbeiten darf auch durchaus etwas dicker aufgetragen werden: „Ein repräsentatives Entree mit einem tollen Luster, einem roten Teppich und einem Lift, der

STILALTBAUTEN

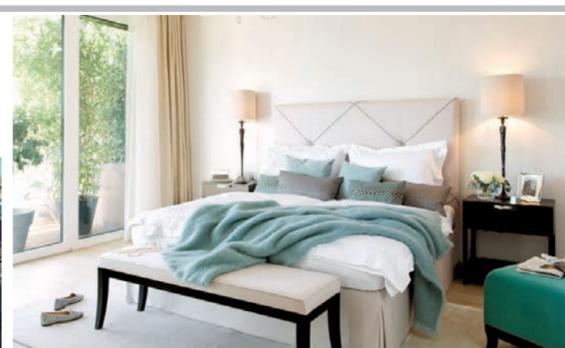
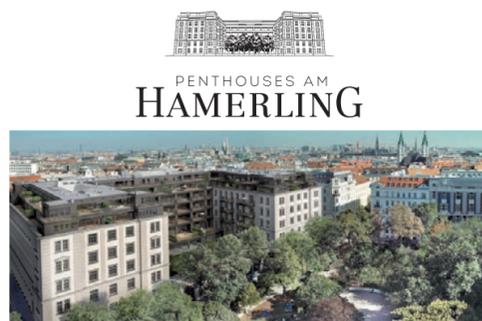
Sie stehen bei in- wie ausländischen Käufern in Wien ganz oben auf der Beliebtheitsliste und erzielen Höchstpreise. Dafür müssen Stilaltbauten aber den Charme der guten alten Zeit mit den Ansprüchen der Moderne vereinen. Was die Entwickler nicht nur bei den Grundrissen und Garagenplätzen vor Herausforderungen stellt.

schön gemacht ist und ins Gefüge passt, ist enorm wichtig“, betont Bauernfeind.

Freiflächen und Garagenplätze

Weitere Nice-to-haves sind natürlich Wandvertäfelungen oder Supraporten, mehr oder weniger dezente Stuckelemente und die vielen kleinen Details, die es oft ausmachen: „Manche Kunden sind bei Themen wie der Verlegerichtung des Parketts extrem heikel oder wollen schon bei der Planung genau sehen, wie die Türschnalle oder -füllungen aussehen werden“, weiß Rohr. Außerdem beliebt, aber nicht immer machbar seien offene Kamine – oder ersatzweise zumindest ein Kachelofen – auch wenn diese oft jede Menge Platz beanspruchen. Sind all diese Kriterien mehr oder weniger erfüllt, bleiben noch zwei Dinge, die

einen exzellent hergerichteten Stilaltbau zur eierlegenden Wollmilchsau unter den städtischen Immobilien werden lassen: eine Freifläche – am besten auf Wohnebene – und ein Garagenplatz. Zwei Wünsche, für deren Erfüllung die Entwickler weder Kosten noch Mühen scheuen, wenn es sich denn irgendwie machen lässt. So werden in immer mehr Innenhöfen Balkone nachgerüstet, aber auch Tiefgaragen gegraben, koste es, was es wolle. „Ich kenne Fälle, in denen Bauträger zwei Jahre lang nur mit dem Unterfangen des ganzen Hauses beschäftigt waren, um Garagen zu bauen“, berichtet Engel. „Die Kosten dafür werden dann meist eins zu eins den Käufern weiterverrechnet. Daran kann der Bauträger nichts verdienen, aber es ist dadurch viel leichter, die Wohnungen zu verkaufen.“ (sma)



LUXUS-PENTHOUSES IN DER JOSEFSTADT

Lichtdurchflutete Penthouses ab 130m<sup>2</sup> • auf einer Ebene ohne Dachschrägen • großzügige Terrassen mit Weitblick • bezugsfertig • Tiefgarage • Concierge Service • privates Restaurant mit Catering-Service • Fitness Bereich, Bibliothek und Cleaning Service • Laundry Service • Kindergarten • hauseigener Gartenbereich • direkt am Hamerlingpark



T +43 (0)1716 90 1660  
M +43 (0)664 6000 8660

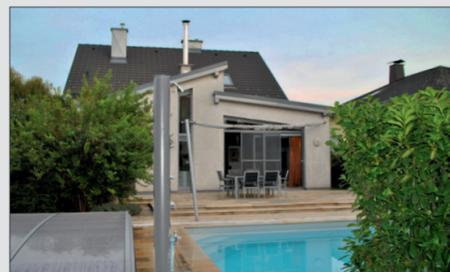
verkauf@dashamerling.at  
www.dashamerling.at

EIN PROJEKT DER ARE DEVELOPMENT,  
MHH DEVELOPMENT UND SORAVIA GROUP

Wer glaubt, die schönsten Plätze sind schon vergeben, der kennt uns noch nicht.



**2345 Brunn am Gebirge**  
Neubau Maisonettenwohnung - Provisionsfrei, Wfl. ca. 86 m<sup>2</sup>, 3 Zi., Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 33 m<sup>2</sup>, Balkon, Fertigstellung voraussichtlich Frühsommer 2017, HWB: 36  
KP € 421.000,- inkl. 2 Garagenplätze  
ID-Nr. W-025HAP



**2353 Guntramtsdorf**  
Ein Zuhause mit viel Flair, zentral und ruhig, Wfl. ca. 165 m<sup>2</sup>, Gfl. ca. 618 m<sup>2</sup>, 4 Zi., 2 Bäder, Designerkachelofen, Salzwasserpool, Funk Alarmanlage, HWB: 94  
KP € 598.000,-  
ID-Nr. W-026ICE



**2483 Ebreichsdorf**  
Neubau - 3 Zimmerwohnung Provisionsfrei, Wfl. ca. 123 m<sup>2</sup>, 3 Zi., 2 Bäder, Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>, Stellplatz, direkter Seezugang, HWB: 15  
KP € 481.900,- (belagsfertig)  
ID-Nr. W-026QE8



ENGEL & VÖLKERS

Engel & Völkers Mödling  
2340 Mödling · Freiheitsplatz 2  
Telefon +43-(0)2236-32 44 99  
Moedling@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/moedling