

Luxus mit Bergblick: Von Holzbalkonen und Höhenmetern

Alpines Wohnen. Wo sich neue Architektur und traditionelle Domizile finden lassen.



Klassische Landhausatmosphäre dominiert dieses Haus in Kitz.

[muhr immobilien]

Was im internationalen alpinen Luxus Davos, Zermatt, St. Moritz oder Courchevel sind, sind in Österreich Lech, Zürs, Kitzbühel und – zumindest für Eingeweihte – das Hinterthal. Wobei die heimische Alpen-Luxus-Landschaft eine Besonderheit aufweist: Mit Ausnahme von Kitzbühel und seinen Satelliten ist ein Immobilienmarkt in den anderen Hotspots so gut wie nicht existent. Das zeigt sich beispielsweise schon daran, dass am Arlberg kaum Luxusmakler tätig sind; die wenigen, die es gibt, betreuen das Gebiet anderer Standorte mit. Das ist durchaus sinnvoll, da hier – genau wie im Hinterthal – so gut wie nie luxuriöse Liegenschaften auf den öffentlichen Markt kommen, schon gar nicht solche mit Freizeitwidmung. Was hier verkauft wird, macht man sich untereinander aus, aber selbst das passiert eher selten.

Ganz anders dagegen die Situation in Kitzbühel und Umgebung.

Dort sind in den vergangenen Jahren die Büros der Luxusmakler nur so aus dem Boden geschossen. Bedient wird die große Nachfrage in der Gamsstadt selbst, aber auch in Going, Reith, Kirchberg und Jochberg, mit immer neuen Edelprojekten. Es verwundert daher nicht, dass die Quadratmeterpreise mittlerweile – nach drei Jahren mit Rekordzuwächsen – das Niveau der ersten Wiener Gemeindebezirke erreicht haben. Interessenten werden mit entsprechend hochwertig gebauten oder hergerichteten Häusern bedient. Von traditionell bis recht modern, aber immer mit viel Holz, Stein und Glas.

► Sommersitz in Kitz

In den vergangenen Jahren hat sich Kitzbühel von der reinen Winter- zur Ganzjahresdestination entwickelt, weshalb neben den Lagen in der Stadt und an der Piste auch jene am Golfplatz an Beliebtheit gewonnen haben. Ganz großer Luxus steht aktuell in der unmittelba-

ren Umgebung zum Golfplatz Schwarzsee zum Verkauf: ein ganzes Wohnensemble samt Gästehaus. Eine eigene Zufahrt führt in einen Innenhof, in dem sich die Eingänge zu Haupt- und Gästehaus befinden und von wo aus die Garagen mit sechs Stellplätzen zugänglich sind. Mit einem überdachten Gang verbunden, haben

die beiden Häuser eine Gesamtwohnfläche von 400 Quadratmetern, die sich hinter großen, umlaufenden Terrassen und unter hohen Sichtdachstühlen ausbreiten. Insgesamt verteilen sich in den beiden Häusern neun Zimmer, deren bodentiefe Panoramafenster in den Wohnbereichen für viel Licht und große Ausblicke sorgen. Die klassische Landhausatmosphäre kommt in dem 2008 erbauten Haus ebenfalls nicht zu kurz, dazu tragen viele Schnitzereien, Wand- und Holzvertäfelungen, Kamine und Kachelöfen bei. Vermittelt wird das Anwesen über Marlies Muhr Immobilien, der Kaufpreis beträgt 8,9 Millionen Euro.

► Blick auf die Streif

Der klassische Einserblick in der Kreisstadt ist aber natürlich nach wie vor der auf die Streif. Diesen gibt es aus einem luxuriösen Penthouse am Sonnberg – und er kann durch den bis ganz hinauf verglasten Giebel des Holzvertäfelten Sichtdachstuhls genossen werden. Wobei das Holz in diesem 1974 erbauten und im Vorjahr komplett sanierten Penthouse geradlinig und unverschnörkelt verwendet wurde, was in Kombination mit modernen Bädern und einem stylischen Kamin als Raumteiler für ein cool-alpines Flair sorgt. Die insgesamt 228 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf einen großen, offenen Wohn- und Essbereich samt Designerküche sowie drei Schlafzimmer und drei Bäder. Außerdem gibt es einen 22 Quadratmeter großen Balkon und drei Stellplätze. Vermarktet wird das Chalet über Living de Luxe Immobilien, aufgerufen sind dafür 4,9 Millionen Euro. ►

Thema: Engel & Völkers

Autor: k.A.



Bäuerliches Luxus-Anwesen in Wildschönau (li.), Penthouse am Sonnberg in Kitzbühel mit Blick auf die Streif (re.).

[engel & völklers, living de luxe]

Das Herz der Anhänger traditioneller alpiner Architektur schlägt dagegen bei historischen Objekten höher, etwa alten Bauernhöfen, die inzwischen aber durch die nicht enden wollende Nachfrage nach Altholz ein immer rareres Gut werden.

► **Historisch mit viel Holz**

Aktuell steht ein solches Anwesen aber im 45 Minuten von Kitzbühel entfernten Wildschönau zum Verkauf, das mit einer langen Geschichte aufwarten kann. Bereits 1416 wurde der Bauernhof erstmals urkundlich erwähnt und von den derzeitigen Eigentümern in den vergangenen Jahren umsichtig renoviert. Was bedeutet, dass es zwar moderne Elemente von neuen Bädern bis zur Fußbodenheizung gibt, aber der Versuchung widerstanden wurde, loftartige Räume mit großen Fensterflächen in das alte Haus hineinzupressen. Stattdessen sorgen hier wie eh und je schwere Holzvertäfelungen an Wänden und Decken für ein uriges Wohngefühl, außerdem findet sich der Wohnbereich noch im Erd- und die meisten Schlafzimmer im



Chalet-Projekt am Schneeberg. [CaS]

Obergeschoß. Insgesamt gibt es hinter umlaufenden Holzbalkonen 454 Quadratmeter Wohnfläche, die neben dem Wohnbereich und der Küche auf fünf Schlafzimmer und ein Bad verteilt sind. Außerdem sorgen eine 130 Quadratmeter große Tenne und ein 95 Quadratmeter großer Stall für zusätzlichen Raum. Vermittelt wird das Anwesen über Engel & Völkers Kitzbühel, aufgerufen sind dafür 1,38 Millionen Euro.

► **Neu nahe Wien**

Für diejenigen, die das Lebensgefühl am Berg genießen, aber weder Millionen investieren noch eine lange Anfahrt in Kauf nehmen wollen, entsteht derzeit südlich von Wien eine Alternative. Hier soll diesen Sommer der erste Bauabschnitt des Projekts „Mein Chalet am Schneeberg“ fertiggestellt werden, wo in den kommenden Jahren insgesamt 30 Einheiten rund um einen privaten Badesee entstehen. Verteilt auf vier kleinere Baukörper und ein großes Haupt-

haus – in dem es im zweiten Bauabschnitt dann auch einen Clubraum, ein Restaurant und einen Wellnessbereich geben wird – verfügen die einzelnen Wohnungen über 29 bis 71 Quadratmeter Wohnfläche. Verwendet werden dabei vor allem lokale Baustoffe wie Lärche beziehungsweise Fichte für das Äußere und Weichkiefer für die Innenausstattung, die Preise beginnen bei rund 4000 Euro pro Quadratmeter.

Für Investoren interessant sind außerdem die Freizeitwidmungen der Chalets, die Buy-to-let-Modelle möglich machen. Infos zu dem Projekt gibt es unter www.chalet-schneeberg.at. (sma)

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag