



Mit einer eigenen App können die Bewohner sogar Sonderwünsche zur Ausstattung angeben.

➤ Luxus-Services als Trend? ➤ Neues Projekt im 19. Bezirk

# Wohnen wie in einem Hotel: Concierge bietet Dienste an

Mit hotelähnlichem Service versuchen immer mehr Projektbetreiber, betuchtes Publikum anzulocken – so auch bei dem geplanten Wohnmodell „Young Living 19“. Der moderne Gebäudekomplex in Döbling soll einen eigenen mobilen Concierge-Dienst bieten.

14 Eigentumswohnungen sollen in der Lissbaurgasse 4 entstehen. Für das Bauprojekt verantwortlich zeigt sich Park Immobilien, die bereits zuvor das im 19. Bezirk liegende Luxus-Projekt „The Shore“ auf dem ehemaligen Kasernengelände errichtet haben. Noch heuer wird mit dem Bau begonnen.

Preis für die vorwiegend aus zwei Zimmer bestehenden Wohnungen: ab 5900

Euro pro Quadratmeter. Was beim Studium der Projektunterlagen auffällt: Der Wohnbau richtet sich an eine öko-freundlichen Bewohnerschaft. Auf eine Garage wurde verzichtet, stattdessen gibt es zwei großzügige Fahrradräume.

An Schnickschnack mangelt es dennoch nicht. Das luxuriöse Angebot umfasst etwa einen mobilen Concierge, der das Leben der Be-

wohner erleichtern soll: Paket-Boxen, Home Delivery, Beautyservice, Urlaubsservice, Wohnungsreinigung und Wäsche- und Bügelservice gehören etwa dazu. Sonderwünsche zur Einrichtung können via App abgegeben werden.



Noch heuer soll der Baustart für das Projekt Young Living 19 in der Lissbaurgasse 4 im 19. Bezirk erfolgen. Geplant sind 14 Eigentumswohnungen geplant.



**THE SHORE:** Privilegiert leben an der Donau mit Concierge-Service und eigenem Strand.

## Wer Luxus kauft, will keine Kompromisse

Vor allem die Image-Lage macht ein Objekt zu einem **Luxus-Domizil**. Die Käufer sind außerdem anspruchsvoller geworden – und das Angebot derzeit ist reichlich.

**W**er um viel Geld eine teure Wohnung an einem von Österreichs Luxus-Hotspots kauft, lässt sich meist nicht lumpen. Obwohl die Ausstattung im Luxus-Segment ohnehin hochwertig ist, „nehmen die Kunden dieser Käuferschicht meist auch gleich den eigenen Innenarchitekten mit. Sie sind immer weniger kompromissbereit“, berichtet Peter Marschall, Geschäftsführer von Marschall Immobilien. Das bestätigt Michaela Orisich, Teamleiterin Wohnen Prime bei Otto Immobilien: „Sie vergleichen viel mehr als früher, zumal das Luxus-Domizil für viele der Zweit- oder Drittwohnsitz ist.“

„Grundsätzlich werden die Käufer in den Entwicklungsprozess der Immobilie miteinbezogen – und sie wollen hier auch Input liefern. Dies hängt aber natürlich auch immer vom Budget des Kunden ab und davon, wie weit fortgeschritten das Projekt bereits ist“, sagt Martin Müller, Geschäftsführer JP Immobilien. „Bei einem Neubau hat der Käufer einer Luxusimmobilie eine 100-prozentige Mitsprachemöglichkeit, ein älteres Gebäude in Bestlage

wird dagegen nur selten renoviert“, erklärt Manfred Hagsteiner von der Kitzbüheler Hagsteiner Immobilien GesmbH, eher werde dann abgerissen und neu errichtet.

### Prestige-Denken

Luxus definiert sich für Müller über ein „Gesamt-Setup, das in sich stimmig sein muss. Im Idealfall gehen eine High-End-Architektur, ein großzügiges Raumangebot sowie eine einzigartige Lage Hand in Hand.“ „Es muss das Luxus-Publikum hinziehen, man ist gern unter Seinesgleichen“, so Marschall. „In Kitzbühel sind vor allem Deutsche die Käufer, bedingt durch die geografische Nähe, vereinzelt sind es auch Russen oder Italiener und Briten.“ In Wien wird vor allem von Inländern gekauft, daneben schlagen u. a. auch Interessenten aus Osteuropa zu. „Wer in Wien einen Besitz hat, kauft aber auch gerne in Kitzbühel“, meint Hagsteiner. Das Grundverkehrsgesetz sei allerdings in den Bundesländern restriktiver, als in Wien, macht Orisich aufmerksam.

Kristina Giacomelli, Gründerin von Sangreal Properties in Wien, einem auf die Vermarktung hochwertiger Wohnungen und Penthäuser in den Wiener Innenstadtbezirken spezialisiertem Maklerunternehmen: „Das Angebot in Österreich und vor allem in Wien ist sehr attraktiv.“ Das Flair einer Wohnung mit hohen Räumen, Flügeltüren und Fischgrätparkett ist unvergleichlich. Neben der guten Bausubstanz punkte Wien mit der ausgezeichneten öffentlichen Anbindung und der hohen Lebensqualität. „Für die Käufer ist eine Wohnung in Wien oftmals auch eine Altersvorsorge.“ Viele Deutsche wünschten sich, in der Pension in Österreich zu leben.

Von „echtem Luxus-Wohnen“ in Österreich kann man laut Hagsteiner neben Objekten in der Wiener Innenstadt, auch von solchen in Salzburg Stadt mit Seengebiet, rund um den Attersee in Oberösterreich, Kitzbühel und Arlberg, sprechen. Auch das Kärntner Seengebiet, vor allem der Wörthersee wird als Luxus-Domizil gehandelt.