

**STILFRAGE**

MADELEINE NAPETSCHNIG

**Wasserdichtes für die Komfortzone**

Tür auf, reinlegen, Tür zu, Hahn aufdrehen.

Manche Innovationen entstehen durch die Verbindung zweier entlegener Dinge. Eine Badewanne und eine Tür haben auf den ersten Blick wenig gemeinsam. Sie schließen sich nachgerade aus - vorm geistigen Auge schwappt das Badewasser schon durchs Wohnzimmer. Falsches Bild. Die Sache ist nämlich wasserdicht: In 6000 österreichischen Badezimmern hat sich die Tür in der Badewanne durchgesetzt, lässt der Badanbieter Marvan & Marvan verlauten. Anlass der Meldung ist ein Produktjubiläum - vor zehn Jahren wurde die Wannentür erfunden: Die wird nachträglich wie ein kleines Fenster eingebaut und schließt komplett dicht wie ein Bullauge. Ausgeführt wird diese ergonomische Nachrüstung (keine Verenkungen mehr beim Einstieg) in verschiedenen Farben, so fällt sie optisch nicht aus dem Rahmen. Und neuerdings erlaubt eine Tür aus Sicherheitsglas noch tiefer zu blicken: bis zum Grund des Wannensees.

# Die großen alten Damen unter den Luxusimmobilien

**Historische Villen.** Manche Dinge werden mit dem Alter schöner, diese Häuser gehören dazu.

Als sie gebaut wurden, nahm man sich noch Zeit für Details wie aufwendige Stuckaturen, Fenstersimse oder Deckenvertäfelungen, wurden Pläne noch von Hand gezeichnet und waren Fiaker keineswegs nur Transportmittel für Touristen. Hinter den Mauern und in den Gärten historischer Villen wurden Kriege überlebt, wurde zu Konzerten geladen und über neumodische Strömungen diskutiert.

In einer Döblinger Villa aus dem Jahr 1924, die derzeit über Avantgarde Properties vermarktet wird, dürfte zumindest letztere Diskussion wohlwollend geführt worden sein. Denn das prachtvolle Haus hat jede Menge Jugendstilelemente aufzuweisen, die heute noch erhalten sind. So setzen sich die floralen Elemente des von Albert Esch üppig gestalteten Gartens im Inneren fort: Hier finden sich schön gearbeitete Türknäufe, geätzte Gläser mit Akanthusblättern und Rocaille-Dekorationen. Zunächst als Privathaus errichtet, hat die Villa wie so viele Immobilien ihrer Epoche bewegte Zeiten überstanden, in denen sie unter ande-

rem auch als Botschaft genutzt wurde. Platz genug dürfte sie dabei auch der Vertretung eines großen Staates geboten haben, denn mit gut 800 Quadratmetern Wohnfläche, knapp hundert Quadratmetern Terrassen und einem fast 250 Quadratmeter großen Keller waren hier keine beengten Verhältnisse zu befürchten. Heute befindet sich das Haus mit seinem 1600 Quadratmeter großen Grund in einem hochwertig restaurierten Zustand, der allen Anforderungen der Moderne gerecht wird, ohne sie sichtbar zu machen.

**Stilvoll in Döbling und Hietzing**

Denn den historischen Details wurde in allen Räumen großer Stellenwert eingeräumt: Diese reichen von Fischgrätparkettböden in Nussholz bis zu Textiltapeten und aufwendigen Stuckaturen an den Wänden. Die hohe Decken, Flügeltüren und glänzenden Holzvertäfelungen in der Empfangshalle tragen das Ihre zu der besonderen Atmosphäre dieser großen alten Dame bei. Die mit Informationen über den genauen Preis des Objekts genau so zurückhaltend ist wie andere große alte Damen mit



Großformat: Villa in Döbling mit Botschaftshistorie.

[Avantgarde Properties]

jenen zu ihrem Alter: Es gibt ihn nur auf Anfrage.

Nicht gar so verschämt ist dagegen eine nicht minder stilvolle und sogar etwas ältere Grande Dame unter den Wiener Villen: Die 1890 erbaute Liegenschaft in Hietzing in klassischem Schönbrunn-Gelb macht aus ihrem Wert kein Geheimnis: 5,85 Millionen Euro sind für die repräsentative Altbauvilla aufgerufen. Dafür bekommt der neue Besitzer neben einer Immobilie mit Geschichte, Flügeltüren, Erkern und Stuck auch alle technischen Ausstattungsmerkmale der Neuzeit: Nach einer Generalsanierung im Jahr 2010 gibt es hier eine Klima- und eine Busanlage samt Verkabelung aller Wohnräume und eine Alarmanlage mit Videoüberwachung. Die Wohnfläche erstreckt sich über rund 580 Quadratmeter auf zwei Etagen, zehn

Zimmern und fünf Bädern, der Garten über zwei Bauflächen. Beide haben einen Altbaubestand und Rasenflächen, die kleinere Einheit verfügt außerdem noch über einen Pool mit Poolhaus und eine kleine Küche. Angeboten wird die Villa über Otto Immobilien.

**Elegant in Aigen**

Im Salzburger Nobelstadteil Aigen steht derzeit eine Villa zum Verkauf, die einst von einer Hofdame Kaiser Franz-Josephs in Auftrag gegeben wurde. 1856/57 ließ sich Carolina Augusta in der Nähe von Schloss Aigen ein Zuhause errichten, das auch allfälligen Visiten des Dienstherrn angemessen war. Die an die strengen Formen des Biedermeiers angelehnte - Anfang des 20. Jahrhunderts umgebaute - Fassade zeigt sich elegant zurückhaltend zur Straßenfront, während



Licht und Lage  
Ruhe und Ästhetik  
Lebensqualität in reiner Form

**EXKLUSIVER VERKAUF**

Mag. Anna Steurer | Mag. Johannes Kretschy  
Tel.: +43-1-512 1 512 | welcome@k89.at | k89.at



In bester Nachbarschaft des 19. Bezirks birgt K89 VIENNA HIDEAWAY vier individuelle Refugien zwischen 116 m<sup>2</sup> und 256 m<sup>2</sup>, die höchsten Ansprüchen genügen. Deckenhohe Fensterfronten fassen weite Ausblicke über Wien. Großzügige Terrassen und Grünflächen verlängern Wohnräume natürlich ins Freie. Offene Flächen von sensibler Eleganz zeugen von Hingabe zum Detail. Ein Ort der Freiheit und Kontemplation gerahmt von wegweisender Architektur.



**AM KAISERFORUM**

1010 Wien • seit 1870

**Exklusiver Verkauf**  
Mag. Anna Steurer  
Alexander Pluskota, M.A.

Tel: +43-1-512 1 512  
wohnen@amkaiserforum.at  
www.amkaiserforum.at



**KLASSISCH RESIDIEREN.**

Einst repräsentativer Wohnraum für die Aristokratie wird der Prachtbau neben dem Kunsthistorischen Museum behutsam renoviert und belebt die Tradition des Wiener Salons. In der Beletage und den darüber liegenden Altbauetagen entstehen zwölf erlesene Stadtdomizile ab 170 m<sup>2</sup>.

**HOCH ÜBER WIEN.**

Atemberaubende Ausblicke, lichtdurchflutete Räume und architektonische Finesse dienen glanzvollen Empfängen und bilden den Rahmen für einen höchst privaten Rückzugsort. Die drei Dachmaisonetten zwischen 210 m<sup>2</sup> und 320 m<sup>2</sup> bestechen mit individuellem Charme und Einzigartigkeit.





Für eine Hofdame Kaiser Franz Josefs wurde das Objekt links in Aigen errichtet. Theophil Hansen war der Architekt der Villa in Ternitz.

[Alexander Kurz Immobilienkanzlei, Herzog Immobilien]

zum 1700 Quadratmeter großen Garten hin große Fenster- und Türflächen viel Licht ins Innere des Hauses lassen. Beim Betreten der Eingangshalle sorgen die geschwungene Treppe zur umlaufenden Galerie, der Marmorboden und ein offener Kamin für ein beeindruckendes Entree, das im Lauf der Geschichte diverse adelige Vorbesitzer zu schätzen gewusst haben.

So finden sich auf der Liste der Bewohner so bekannte Namen wie Coudenhove-Kalergi, Palfy und Hohenlohe-Bartenstein. Derzeit ist das Haus in mehrere Wohneinheiten unterteilt, sie sich jedoch im Zuge einer Renovierung wieder zurückbauen ließen, da die einstige Raumstruktur noch genauso vorhanden ist wie die Stuckdecken in einigen der Gesellschaftsräume. Angeboten wird die Villa mit gut

650 Quadratmetern Wohnfläche und 2350 Quadratmetern Grund um 2,95 Millionen Euro über die Immobilienkanzlei Alexander Kurz.

Nicht nur einen prominenten Bauherrn, sondern vor allem einen prominenten Architekten kann eine Villa vorweisen, die derzeit im

**TIPP: KURZFRISTVILLEN**

Auch wenn das Wohnen in einer historischen Villa langfristig eher das Budget sprengt, lässt sich das Lebensgefühl zwischen Altbaumbestand und Flügeltüren kurzfristig schon erleben. Auf Airbnb.com kann man inzwischen in Wien auch gezielt nach Villen suchen, und ab rund 150 Euro pro Nacht lassen sich in Hietzing und Döbling entsprechende Unterkünfte finden, die den Glanz vergangener Zeiten lebendig werden lassen.

niederösterreichischen Ternitz-St. Johann zum Verkauf steht: Diese hat sich der damalige Bürgermeister Moritz Welzl nämlich von keinem Geringeren als Theophil Hansen errichten lassen. Und dieser ließ es sich nicht nehmen, auch in dem kleinen niederösterreichischen Ort großen Glanz zu verströmen: So hat die Villa nicht nur einen üppigen Wintergarten und einen Turm, sondern auch liebevoll gestaltete Fenster mit Laubsägearbeiten - Elemente, die den Wunsch Welzls, sich mit dem Haus ein Denkmal zu setzen, wohl erfüllt haben dürften. Nach der Ära Welzls kam das Haus in den Besitz von Rosa und Josef Scherz, unter denen es noch einmal eine glanzvolle Phase erleben durfte, ehe schwere Zeiten über die Familie und das Anwesen hereinbrachen. Nach dem Ende des Krieges über-

nimmt das russische Militär die Villa, die Rosa Scherz nach ihrer Flucht in schwer demoliertem Zustand zurückbekommt und schließlich zwangsversteigern lassen muss.

**Warten auf den letzten Schliff**

Ende der 1970er-Jahre kommt die Villa schließlich in den Besitz einer Wiener Künstlerin, die beginnt, dem inzwischen unter Denkmalschutz stehenden Anwesen wieder neues Leben einzuhauchen. Ein Werk, das nicht ganz vollendet werden konnte, weshalb die 14-Zimmer-Villa auf ihrem über 8000 Quadratmeter großen Grund nun auf neue Besitzer wartet, die den Renovierungsarbeiten den letzten Schliff verpassen. Angeboten wird die Villa über Herzog Immobilien Graz, zu haben ist sie um 1,48 Millionen Euro. (sma)

**TIPP**

**Grün: Townhouse am 15. Loch**

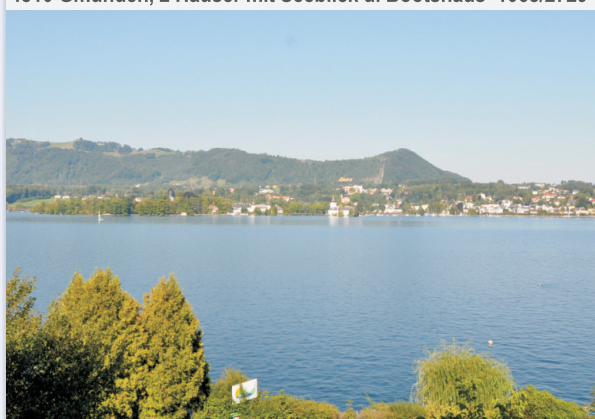
Die unmittelbare Nähe zum Golfplatz mag in Österreich weniger ein Argument für einen Hauptwohnsitz sein als im sonnigen Süden, wo Immobilien mit einem deutlichen Green-Bezug durchaus stark gefragt sind. Nun ergibt sich in der Nähe von Girona, unweit von Barcelona, Gelegenheit für Golfer, einen exklusiven Freizeitstandort zu finden oder zumindest darin anzulegen: Das PGA Catalunya Resort erweiterte sein Portfolio um acht Reihenhäuser.

In La Balca, einem ruhigen Wohnviertel mit viel mediterraner Vegetation, realisiert das bekannte katalanische Architekturbüro Lagula den Typus eines Townhouses - direkt am 15. Fairway des Tour Courses, eines von zwei 18-Loch-Championship-Golfplätzen des Resorts. Die Häuser sind 280 Quadratmeter groß, schaffen durch ihren V-Grundriss noch mehr Privatsphäre und verfügen über jeweils einen Garten. Zur Orientierung: Ein Townhouse kostet ab 710.000 Euro. [www.pgacatalunya.com](http://www.pgacatalunya.com) [PGA Catalunya]



**Wir geben Ihren Luxus-Träumen ein exklusives Zuhause!**

4810 Gmunden, 2 Häuser mit Seeblick u. Bootshaus 1068/2729



Traunsee Ostufer, Haus mit Einliegerwhg. u. bewohnbarem Bootshaus (2 überdachte Liegepl.), Wfl. ca. 730 m², Gfl. ca. 2.664 m², KP: a. A. HWB: 64/C

Philip Steinkogler, RE/MAX Traunsee 0664-42 33 740

1160 Wien, exklusive Eigentumswohnung 2836/184



Grünruhelage am Wilhelminenberg, Ruheoase mit Eigengarten und Terrasse, 2 Etagen, vollunterkellert, Garage, KP: € 720.000,- HWB: 146/D

Paul Ochsenhofer, RE/MAX Prime 0664-41 59 674

1190 Wien, Villa am Kaasgraben 1608/10209

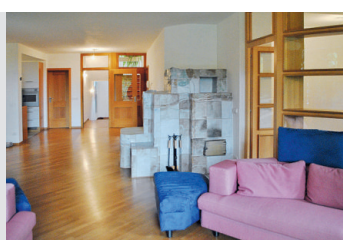


in Döblinger Toplage, gute Infrastruktur, 3 Wohngeschoße, Garagenplatz, ebener Garten, Wohnfläche ca. 305 m², KP: auf Anfrage,- HWB: 224/F

Mag. Christian Probst, RE/MAX Solutions 0699-1089 20 20



[www.remax.at](http://www.remax.at)



**Gemütliches Wohnen mit Grünblick in Toplage**

Zum Verkauf gelangt dieses großzügige Einfamilienhaus in Toplage in Hinterbrühl. Diese Liegenschaft wurde im Jahre 1985 erbaut. Großzügige Wohn- und Büroflächen, ein gepflegter uneinsehbarer Garten, einen unverbaubaren Wienerwald Panoramablick, die Doppelgarage, mehrere Lagerräume und die Möglichkeit den Dachboden komplett auszubauen, runden dieses Angebot ab. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet. Vom Eingang aus erreichen Sie über ein paar Stufen den höher gelegenen Wohnbereich mit Küche, Speis, Esszimmer, Wohnzimmer, Büro, Schlafzimmer mit begehrter Garderobe, Badezimmer mit getrennter Toilette und Kinderzimmer. Der Abgang in den Kellerbereich sowie die Gästetoilette befinden sich ebenfalls im Eingangsbereich. Weiters ist noch ein ausbaufähiges Dachgeschoß mit einer Größe von ca. 103 m² anzuführen. Alle Leitungen sind in den Schächten bereits vorhanden. Diese Liegenschaft eignet sich sowohl für Familien als auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, da es einen zweiten abgetrennten Eingangsbereich in den Kellerbereich gibt.

**Wohnfläche:** ca. 181 m² **Kaufpreis:** € 910.000,-  
**Grundfläche:** ca. 1.001 m² **HWB:** 87  
**Zimmer:** 4

2340 Mödling, Freiheitsplatz 2  
Telefon +43-(0)2236-32 44 99  
[www.engelvoelkers.com/moedling](http://www.engelvoelkers.com/moedling)



**ENGEL & VÖLKERS**