

INNENHOF EINER  
VILLA IN SPANIEN

*Christian Herzog* ist einer der erfahrensten Makler für Luxusimmobilien in Österreich. Er ist überall dort unterwegs, wo es schön ist. Seit einiger Zeit hat er seinen Tätigkeitsbereich auch auf Spanien ausgeweitet, einen Markt, der sich von Österreich in vielerlei Hinsicht unterscheidet. Ein anderes seiner Steckenpferde ist Triest, für Christian Herzog eine der schönsten Gegenden am Meer überhaupt. Mit seiner Partnerin Karin Marchl betreut das Unternehmen seit 1985 wohlhabende Klientel aus der ganzen Welt.



VILLA IN DUINO BEI TRIEST

# Überall, wo es am schönsten ist.

## **Sie sind viel unterwegs, richtig?**

Ja, unsere Zentrale ist in Graz, aber wir sind in Kitzbühel, Lech, Salzburg, Wörthersee, Salzkammergut, Triest, an der Costa del Sol und in Marbella tätig. So rund 50.000 km kommen da leicht zusammen im Jahr. Überall wo, es schön ist *(lächelt)*.

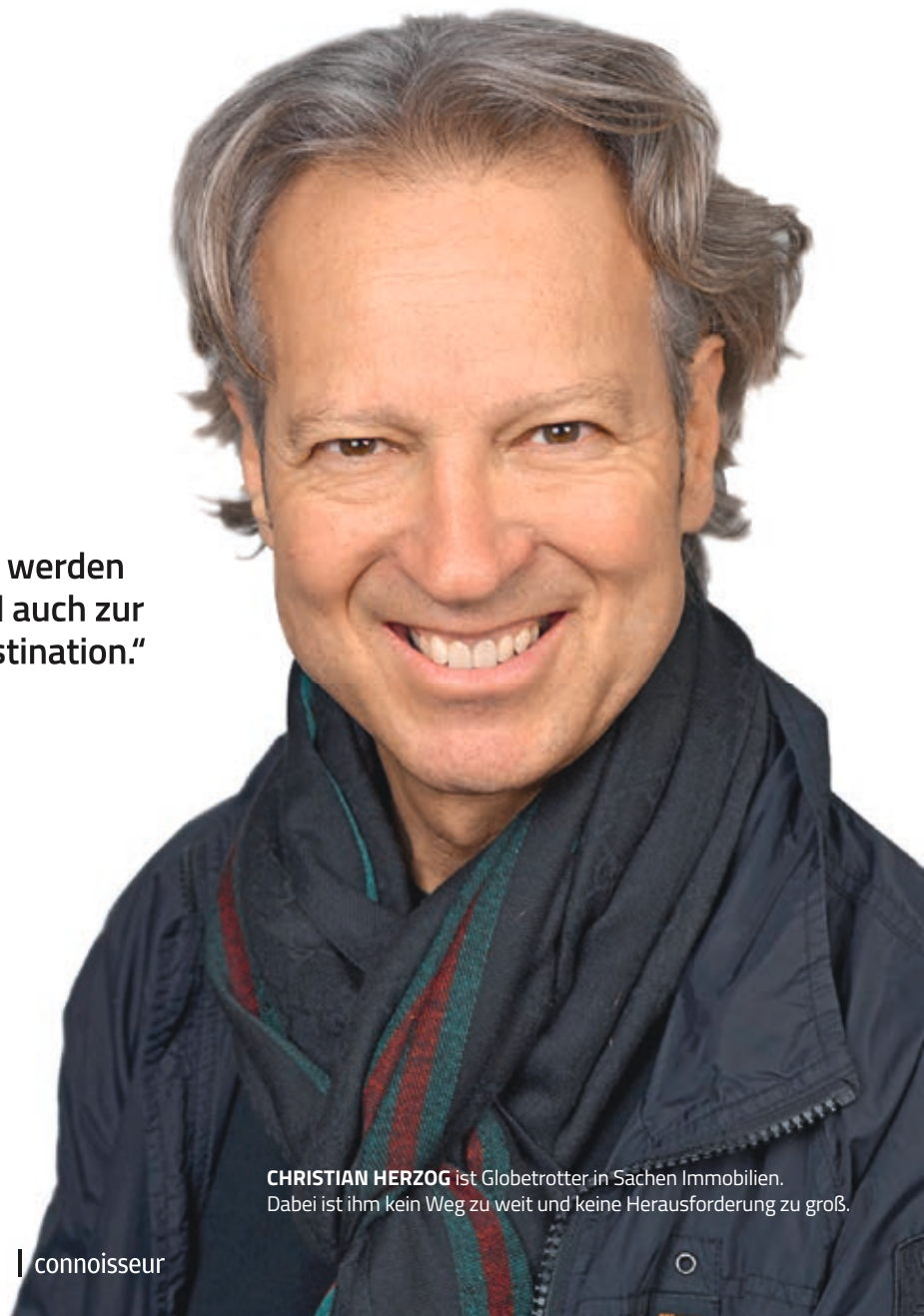
## **Was ist aus Ihrer Sicht der Hot Spot in Österreich?**

Das ist stark von der Saison abhängig. Von Frühjahr bis Herbst ist Österreich dreigeteilt. Die klassische Region ist Kärnten mit Wörthersee, Ossiacher See und Faaker See mit der Nähe zu Italien und dem mediterranen Klima. In 1,5 Stunden ist man am Meer, die Region ist wieder stark gekommen. Eine Zeitlang ist an den Seen zu viel gebaut worden, jetzt ist es aber in Ordnung. Aber das Thema Politik und Bebauung ist ein eigenes Gespräch wert. Dann gibt es das Salzkammergut, vor allem für jene Menschen, die weniger darauf Wert legen, dass immer die Sonne scheint. Die lieben es, zu wandern, Schwammerl zu suchen und so weiter. Die Alpen kommen aber auch im Sommer, Kitzbühel ist sicher Vorreiter, aber auch in Lech hat in der Zwischenzeit außerhalb der Schisaison vieles offen.

## **Was war der Auslöser dafür?**

Es war sicher so, dass die Menschen die

**„Die Alpen werden  
zunehmend auch zur  
Sommerdestination.“**



**CHRISTIAN HERZOG** ist Globetrotter in Sachen Immobilien. Dabei ist ihm kein Weg zu weit und keine Herausforderung zu groß.

## INTERVIEW

Region Ägypten, Tunesien, Türkei aufgrund der politischen Situation begonnen haben zu meiden und sich wieder stärker nach Europa orientieren. Allerdings ist das Angebot in Lech schon eingeschränkt. In Kitzbühel können Sie jederzeit aus 300 Objekten wählen, am Arlberg gibt es das nicht. Und wenn, dann ist der Preis entsprechend hoch, wir haben jeweils im letzten Jahr und jetzt gerade ein Chalet verkauft in Lech, das war es aber. Was es ab und an gibt, sind sogenannte touristisch genützte Apartments, die allerdings nicht leer stehen dürfen. Auch wenn man sie selbst nützt, muss man Tourismusabgabe zahlen. Es besteht hier eine Vermietungspflicht in der Saison. Das ist auch sinnvoll so.

### Was hat Sie nach Spanien verschlagen?

Ich liebe Herausforderungen. Der Markt ist extrem schwierig, alleine an der Costa del Sol gibt es nach meiner Schätzung 4.000 Makler. Viele hören auf, aber gerade das treibt mich an, es anders, besser zu machen. Ich habe einen Mitarbeiter vor Ort, der den Markt seit 30 Jahren kennt, das zahlt sich aus.

### Woher kommen Ihre Kunden?

In Lech sind es zu 95 Prozent Ausländer aus vielen verschiedenen EU Ländern wie Deutsche, Holländer, Belgier und auch Engländer. In Kitzbühel sind die Deutschen eindeutig vorne, dort machen wir aber nur ausgewählte Objekte. In Kärnten sind es wiederum die Österreicher.

### Ist es schwieriger geworden, Luxusimmobilien an Frau und Mann zu bringen?

Es gibt immer wieder neue Kunden, die in Europa suchen. Aus Russland, aus dem arabischen Raum. Aber die Menschen sind wählerischer geworden. Vor 10, 15 Jahren konnte man alles verkaufen. Ein Beispiel: Ein einfach ausgebautes Dachgeschoss ohne Parkplatz, ohne eigenen Lift und



so weiter, das ist heute ein Ladenhüter. Einer meiner Kunden hat vor kurzem ein Objekt abgelehnt, weil die Terrasse nur über Stiegen zugänglich war und man sie nicht direkt aus dem Wohnzimmer betreten konnte. Aber es ist nach wie vor so: In Top-lage, wenn alles passt, dann gibt es dafür auch Kunden.

### Warum gerade Triest?

Das ist ein wunderbarer Ort. Die ganze Küste von Duino, das Schloss Miramare, der Charme der Stadt selbst, das ist alles wunderschön! Aus Österreich so leicht erreichbar, man ist auch übers Wochenende schnell dort und Italien hat seinen ganz besonderen Charme!

