

Wohnen

Toplagen Graz: Von Uhrturmblick, Stadtparknähe und anderem Luxus

19.11.2014 um 10:44

Wo es sich an der Mur am exklusivsten leben lässt. Zwischen 4000 und 10.000 Euro pro Quadratmeter werden etwa für das Prestigeprojekt Pfauengarten verlangt.

Es ist sowieso schon das exklusivste Neubauprojekt, das Graz derzeit zu bieten hat, durch die neuesten Entwicklungen könnten die Wohnungen im Prestigeprojekt Pfauengarten zwischen Karmeliterplatz und Stadtpark aber bald noch etwas exklusiver werden. „Durch eine Umplanung des Bauträgers wird es nur im vorderen Teil Wohnungen geben und dahinter ein Hotelprojekt entstehen, dann sind diese Wohnungen ein rares Gut“, erzählt Karin Marchl, Geschäftsführerin des Maklerunternehmens Herzog Immobilien, das in die Vermarktung des Pfauengartens involviert ist. Wobei auch vor dieser Planänderung schon für die Wohneinheiten in der Luxusanlage Preise aufgerufen waren, die in der Murmetropole noch selten sind: Zwischen 4000 und 10.000 Euro pro Quadratmeter werden in den vom Wiener Architektenteam Pichler & Traupmann entworfenen Wohneinheiten verlangt, die ursprüngliche Planung sah in den drei Baukörpern 80 bis 90 Wohnungen in Größen von 50 bis 240 Quadratmetern vor - ein Angebot, das sich durch das Hotel verknappen wird. Für den ersten Bauabschnitt, der 2015 fertiggestellt werden soll, sind einige Einheiten bereits verkauft, so Marchl, „und die angekündigten Verkaufspreise sind auch realisiert worden“.



Obergrenze 6000 Euro

Ein Unterfangen, dem viele Grazer Immobilienexperten eher skeptisch gegenüberstanden oder -stehen, liegen dort doch die Quadratmeterpreise auch in Bestlagen unter diesem Niveau. Die Obergrenze markieren hier zumeist 5500 bis 6000 Euro pro Quadratmeter, „und das auch nur in den Toplagen und bei sehr guter Ausstattung“, wie Peter Nemetz, Inhaber von Nemetz-Immobilien, berichtet.

Zu denen zählen nach wie vor das Herz-Jesu-Viertel, alles in Stadtparknähe, Waltendorf und St. Leonhard - reine Innenstadtlagen sind in der Landeshauptstadt gar nicht so gefragt wie in der Bundeshauptstadt. So ist das Wohnen in der Sporgasse kein großes Thema. „Um dort wohnen zu wollen, muss man schon ein richtiger Graz-Freak sein“, beschreibt es Alois Marchel, Geschäftsführer der Re/Max Marchel & Partner Immobilien GmbH. „Da kommt man mit dem Auto kaum direkt hin“, weiß er um die Gründe. Die weniger ausgeprägte Liebe zu den innerstädtischen Lagen hat im Grazer Luxussegment aber auch damit zu tun, dass viele Zinshäuser im Zentrum im Eigentum institutioneller Anleger oder im Familienbesitz sind, und der Markt sich eher als Miet- denn als Kaufmarkt darstellt. Außerdem sind die Entfernungen schneller zu überwinden, und das Leben im Grünen schließt den spontanen Stadtbummel bei einer kurzen Anfahrtszeit nicht aus.

Ganz oben auf der Liste der Begehrlichkeiten stehen daher die Häuser rund um die Schubertstraße, in den klassischen Villenvierteln am Rosen- und am Ruckerlberg und in der Gegend um den Hilmteich und das LKH. Ebendort (in der Schanzelgasse) realisiert C&P Immobilien ein größeres Projekt mit Anlegerwohnungen und exklusiven Apartments zur Eigennutzung - darunter Penthouses. Preislich rangieren diese in der 6000-Euro-Kategorie. Wobei sich C&P mehr auf jene Lagen konzentriert, in denen das Potenzial der nächsten Jahre liegt, Marketingleiter Matthias Gregoritsch nennt da Lend, Gries, die Nähe zur Annenstraße, den Süden von Graz. „Wir wollen dort leistbaren Luxus schaffen“, so Gregoritsch über die Objekte, in denen ihre Käufer anlegen.

Schlossbergblick ist top

Das Top-Ranking führen in Graz jedenfalls Objekte an, die zu der A-Lage auch einen Schlossbergblick, idealerweise sogar einen Uhrturmblick bieten können. „Solche Grundstücke sind natürlich absolut rar“, weiß Karin Marchl, eine Rarität, die mit Aufschlägen von 30 bis 50 Prozent entlohnt werde. Wobei nicht nur der Schlossbergblick schwer zu haben ist, auch die Villen selbst sind heiß begehrt. „Da gibt es nur ganz wenige Objekte“, so Alois Marchel, „die kann man an einer Hand abzählen.“

Moderne Villen stark gefragt

Seit einiger Zeit ist auch die Nachfrage nach modernen Villen inmitten der Gründerzeithäuser deutlich ausgeprägter, hier spielt vor allem das wachsende Bewusstsein für Energieeffizienz und Autarkie eine große Rolle. „Wenn ich in diesen Gegenden mit viel Glück ein Objekt erwische, das modern ist - oft sind das Scheidungshäuser mit Baujahren ab 2000 - und das eine Wohnfläche von 250 Quadratmetern mit viel Grund hat, dann muss ich mindestens eine Million investieren. Nach oben sind die Preise natürlich offen“, erläutert Nemetz. So sei bei guten Lagen schon allein der Quadratmeter Grund mit 500 bis 600 Euro zu veranschlagen - ein Wert, der den Verkauf der Gründerzeitvillen an Private oft schwierig macht. „Wenn solche Objekte dann einmal auf den Markt kommen, ist der zu große Grund häufig ein Nachteil“, weiß Nemetz, „das sprengt dann für private Kunden oft den Rahmen und ist eher für Bauträger interessant, die die Villa schleifen und neu darauf bauen.“

Derzeit noch etwas günstiger, aber mit Potenzial nach oben, sehen die Makler Lagen etwa im Westen. „Eggenberg ist chic geworden“, weiß Alois Marchel, „im Bereich des Schlosses, der Grasbergerstraße, der Seidenhofstraße und der Schutzengelkirche sind die Gründe derzeit noch günstiger und haben daher Potenzial, da gibt es schöne Umgebungslagen mit Fernblick“, so der Makler.

Karin Marchl sieht außerdem in Strassgang die Gegend rund um das Schloss St. Martin und den Kehlberg im Aufwind, zumal sich dort finden lässt, was in den klassischen Luxuslagen um Ruckerl- und Rosenberg so rar gesät ist: „Hier gibt es vor allem moderne Villen.“

Alte Winzerhäuser sind rar

Ganz traditionell darf es dagegen in der Freizeit sein, wenn die Grazer - aber bei Weitem nicht nur sie - Immobilien in der Südsteiermark suchen. Hier werden in der Gegend um Gamlitz, Kitzeck, Ehrenhausen und St. Nikolai im Sausal noch immer traditionelle Kellerstöckl und Presshäuser gesucht - und kaum mehr gefunden. In den vergangenen zehn Jahren sind diese Objekte einfach so populär geworden, dass die ohnedies begrenzte Anzahl bald vergriffen war, und sich Interessenten zunächst zwangsläufig, bald aber auch begeistert modernerer Architektur zuwandten. Nachdem die ersten Winzer vorgemacht haben, wie gut moderne Bauten in die Landschaft der Südsteiermark passen, haben auch Privatleute diesen Trend aufgegriffen. Bei der Suche nach den richtigen Plätzen dafür konzentriert man sich nun vor allem auf die richtige Lage - vor allem eine Alleinlage so weit oben wie möglich. Und vor allem weit weg von den immer befahrener werdenden Busrouten, die - speziell an den Herbstwochenenden - Touristen von einer Buschenschenke zur nächsten befördern. Denn den Ausblick auf Kolonnen will man in den Toplagen der Südsteiermark gern vermeiden. (sma)

("Die Presse", Print-Ausgabe, 15.11.2014)

Das könnte Sie auch interessieren

Anzeige

**Studienführer 2021/22:
Berufsbegleitend zum Master**

**Wolfgang Mückstein: Fragt doch die
jungen Ärzte**



AstraZeneca: Ursache für seltene Thrombosen nach Impfung scheint...

Anzeige

Mit diesem 47€ Mini-Teleskop sehen Sie bis zu 80 Kilometer weit

Anzeige

10 Anlagefehler, die niemand über 50 begehen sollte

Anzeige

Smart USB-Stick sichert gesamten PC (1 Klick)

Anzeige

Ärzte erstaunt: "Cannabidiol Fruchtgummis sind die Wucht gegen schmerzende Gelenke"



Anzeige

**In diesem Spiel darfst du machen,
was du willst**

Anzeige

**Warum ist genau diese
Smartwatch der Bestseller?**

SMITH & WILSON Smartwatch



Empfohlen von Taboola