



**Ankern.** Im Herzen von Triest, wie hier am Kanal, ist Zweitsitzwohnen sehr begehrt.

# MEHR Meerblicker

**Zweitwohnsitzsuchende vor allem aus dem Süden Österreichs haben immer häufiger die Hafenstadt TRIEST auf dem Radar. Warum das so ist, verraten zwei Experten.**

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBURG

**M**anche Orte waren vor der Krise schwer angesagt und erlitten dann durch Corona einen Einbruch. Anderen erging es umgekehrt und sie kamen durch die veränderten Lebensumstände zu unerwarteter Popularität. In der Bucht von Triest hat es dieses Vorher/Nachher zumindest für Käufer aus Österreich nicht gegeben. Denn schon ein paar Jahre vor der Krise gewann die Schwesternstadt von Graz zunehmend als Standort für den sonnigen Zweitwohnsitz an Beliebtheit. Vor allem im Süden Österreichs, weil es in Zeiten des wachsenden Flugschmöns (erinnert sich noch jemand an den Begriff?) bequem per Auto oder Bahn erreichbar gewesen ist. Ein Kriterium, das spätestens im Sommer nach dem ersten Lockdown weiter an Bedeutung gewann, wenn auch aus anderen Gründen.

**Am Hügel, an der Küste, am Kanal.** Karin Marchl, Geschäftsführende Gesellschafterin von Herzog Immobilien in Graz, kennt die Stadt seit ihrer Kindheit, da ihr Großvater gebürtiger Triestiner gewesen ist und die Familie daher viel Zeit an der Adria verbracht hat. „Es hat durchaus Jahre gegeben, da ist die Stadt nicht besonders attraktiv gewesen“, gibt sie trotz aller Verbundenheit zu. „Seit ein paar Jahren ist sie aber wieder im Aufschwung, unter anderem hat beispielsweise ein weiteres Geschäft, das Prada führt, eröffnet, daher streben viele österreichische Investoren in die Stadt“, freut sie sich über die Entwicklung. Diese wollen auch immer

mehr Österreicher mit einem Zweitwohnsitz genießen: „Heiß begehrt ist entweder eine schöne Wohnung im Herzen von Triest am Kanal oder der Fußgängerzone Via San Nicolò“, erzählt die Maklerin. Außerdem stehe natürlich alles mit Meerblick, besonders an der Costiera, hoch im Kurs. „Und ich könnte natürlich sofort einige Wohnungen am Canale verkaufen, wenn diese am Markt wären“, lacht Marchl. Außerdem immer schon sehr gefragt sei der Hügel oberhalb der Piazza Oberdan gewesen, auf dem die Zahnradbahn hinaufgeht, erklärt sie: „Dort gibt es sowohl ältere Eigentumswohnungen, aber auch neue Bauprojekte.“

Die sind für Luxusimmobilien am Meer noch verhältnismäßig leistbar: Die Preise für Premiumwohnungen in den besten Lagen der Stadt beginnen je nach Sanierungsstand bei 3000 Euro für den Quadratmeter Neubau und gehen selten über 4500 bis 5000 Euro hinaus. Für Villen an der Costiera und Duino müssen knapp eine Million Euro in der zweiten Reihe investiert werden, direkt am Meer beginnen die Preise bei knapp unter drei Millionen, nach oben hin gibt es keine Grenze und die Verfügbarkeit ist überschaubar.

**Duino und die Hamptons.** Ganz ohne Veränderungen hat aber auch Triest die Coronakrise nicht überstanden. Denn bekanntlich waren die Auswirkungen in Norditalien besonders dramatisch und die Lockdown-Bedingungen gehörten zu den strengsten überhaupt. Was die Triestiner in besonderem Ausmaß dazu motiviert hat, weniger in der Stadt als vielmehr rundherum nach Häusern und Wohnungen Ausschau zu halten. „Da hat es eine Trendumkehr gegeben“, weiß Alberto Gruden, Immobilienentwickler in der Stadt, dessen Familie seit Generationen im Besitz großer Marmorsteinbrüche der Region ist. „In den vergangenen Jahren wollten alle in die Stadt und ins Zentrum ziehen und niemand wollte Land kaufen und darauf bauen“, berichtet er. Seit 2020 sei alles aber genau anders herum: „Da wollen alle plötzlich einen Garten und einen Hund“, berichtet er. Die Wohnwünsche der Triestiner siedeln sich laut Gruden zwischen der Stadt und Duino als am weitesten entfernten Punkt für den Kauf von Luxusimmobilien an. Womit die Einheimischen mit den Österreichern konkurrieren, bei denen die Bucht von Duino auch besonders begehrt ist. „Duino ist für Triest, was die Hamptons für New York sind“, beschreibt es der Entwickler, „allerdings mit weit weniger Platz und Angebot als die Hamptons.“

Eine Nachfrage, die vor Jahren auch die Entwickler des Luxusresorts Portopiccolo südlich von Duino zu ihrem Investment inspiriert haben dürfte. Hier sind zwischen Anfang und Mitte der Zehnerjahre 460 Wohneinheiten, ein Jachthafen, Geschäfte und Restaurants entstanden, die allerdings ein wenig hinter dem erhofften Erfolg zurückgeblieben sind

„Seit 2020 wollen alle plötzlich einen Garten und einen Hund.“

ALBERTO GRUDEN

## Tipps:

### Wohin in der Bucht von Triest?

„Immer einen Besuch wert ist der Juwelier Janesich“, verrät Karin Marchl. „Das ist ein ganz alteingesessener Juwelier, die Schmuckstücke seines Urgroßvaters werden bei den großen internationalen Auktionen feilgeboten.“ Auch das Haus in der Via San Nicolò 30 mit seinem schönen alten Holzportal sei einen Besuch wert, und neben hochwertigem Schmuck gibt es hier auch schönen alten Bijou-Schmuck, der wieder produziert wird. Janesich 1835 Gioielleria, [www.janesich1835.com](http://www.janesich1835.com). „Wenn ich in Triest ankomme und mein Hotelzimmer im Savoy mit Balkon und Blick nach Miramare bezogen habe, gehe ich möglichst als Erstes auf die Piazza Unità d'Italia, die nach wie vor auch als Piazza Grande bezeichnet wird, ins Caffè degli Specchi“, so die Maklerin. Ein perfekter Ort, um in der Sonne zu sitzen und am Sonntag ganz Triest beim Flanieren zuzusehen. [www.caffespecchi.it](http://www.caffespecchi.it). Als kleinen Geheimtipp, den wirklich nicht jeder kennt, empfiehlt Marchl die Chimera di Bacco. „Das Lokal liegt in einer kleinen Seitengasse und dort kocht Luca Morgan wirklich ganz großartige Dinge nach Rezepten,

und derzeit für einen etwas verlassenen Eindruck sorgen. Ein kürzlich erfolgter Eigentümerwechsel soll aber nun bald frischen Schwung in die Anlage bringen.

Stark gestiegen ist die Nachfrage bereits jetzt nach Häusern und Wohnungen entlang der Costiera – der Küstenstraße –, an der die Preise für Villen bei einer halben Million Euro beginnen. Ganz besonders gefragt sei dabei die Via del Pucino. „Hier gibt es viele alte Weingärten, die direkt bis ans Meer hinuntergehen“, beschreibt Gruden, „das ist eine wirklich schöne Gegend, die für viele der perfekte Kompromiss zwischen Stadt und Meer ist.“ Dort seien derzeit einige kleine Villen und Wohnungsprojekte im Premiumsegment am Markt, für die Preise zwischen 6000 und 7000 Euro für den Quadratmeter Premiumneubau aufgerufen werden. Ebenfalls hoch im Kurs stehe derzeit wieder der vier Kilometer nördlich des Zentrums am Berg gelegene Stadtteil Opicina. „Dort haben die Triestiner Familien traditionell ihre Sommer verbracht“, berichtet der Entwickler, heute schätzen die neuen Bewohner des Vorortes neben der Infrastruktur vor allem Outdoorfreizeitmöglichkeiten von Golfplätzen bis zu Fußballfeldern. Und wie eh und je den großartigen Blick über die Bucht von Triest. 🍷

nach denen nur mehr selten gekocht wird.“ Via del Pane 2, [www.chimeradibacco.com](http://www.chimeradibacco.com). Und in Duino sollte man laut Marchl unbedingt in das Ristorante Cavalluccio einkehren: „Dort gibt es hervorragende italienische Meeresfrüchte, und es ist trotzdem nicht übertrieben, sondern wunderbar leger.“ [www.ristorantealcavalluccio.it](http://www.ristorantealcavalluccio.it). Für Alberto Gruden ist das Tavernetta al Molo in Grignano immer wieder einen Besuch wert. Das Restaurant liegt ganz in der Nähe der Via del Pucino, der neuen alten Toplage der Triestiner. Tavernetta al Molo, Riva Massimiliano e Carlotta 11, 34151 Grignano. Für einen besonders guten Kaffee empfiehlt der Sohn der alteingesessenen Familie, im Antico Caffè San Marco in Triest vorbeizuschauen, „in dem die Atmosphäre einfach wundervoll ist“. Antico Caffè San Marco, Via Cesare Battisti 18, [www.caffesanmarco.com](http://www.caffesanmarco.com). Und wenn man sich etwas leisten will, rät der Entwickler zu einem Besuch „bei meinem Freund Paolo Bastiano, der den Rolex-Store und ein fantastisches Juweliengeschäft in Triest betreibt“. Bastiani, Via San Nicolò 27, [www.oroologeribastiani.com](http://www.oroologeribastiani.com)