

## STILFRAGE

VON TANJA RUDOLF

## Mit Ecken und Kanten fit für den Winter

Wie sich Bewohnerinnen mit Häusern arrangieren.

Wenn Häuser in die Jahre kommen, dann entwickeln sie einen einzigartigen Charme. Sie sind die stummen Zeitzeugen in einer Stadt und ihre „Ecken und Kanten“ machen sie unverwechselbar. Knarrende Böden, die bei jedem Schritt antworten, Türen, die sich nur mit einem speziellen Ruck öffnen lassen, und Fensterdichtungen, die trotz aller Reparaturversuche einfach nicht mehr ganz winddicht sind, gehören dazu.

Jede noch so kleine Wohnungsmarotte, sei es eine lose Sesselleiste, die lieblos per Fuß an ihren vorgesehenen Verwendungsort zurückgeschoben wird, oder ein seit Wochen ab und zu tropfender Wasserhahn, gibt das Gefühl, in einem Zuhause zu sein, das bereits einiges erlebt hat.

Naturgemäß bringen diese Altersspuren auch Herausforderungen mit sich: Der Lift wird in den ersten Dezemberwochen repariert! Panik? Ganz im Gegenteil: Diesmal sind es nicht die Ecken und Kanten, nein, jetzt wird es persönlich: Es geht den Rundungen an den Kragen. Fit mach mit in der Weihnachtszeit!

## Holz, Glas und echte Panoramen

**Chalets.** Auf dem Weg von der einstigen Sennerhütte zu den alpinen Edel-Wohnformen sind sie weit gekommen.

Wer heuer noch Weihnachten vor dem offenen Kamin im eigenen Chalet verbringen möchte, sollte schön langsam mit der Suche beginnen. Und sich überlegen, wo die Prioritäten liegen. Abgeschieden mit Ski in/Ski out oder zumindest fußläufig zur Talstation? Oder zwar im klassischen Baustil mit steinernem oder verputztem Sockel, aber gern mitten im Geschehen, was den Après-Ski und das Sehen und Gesehenwerden angeht? Außerdem gilt es bei der Chalet-Suche, sich über das persönliche Maß an Tradition und Moderne Gedanken zu machen: mit echter Zirbenstube, Altholz ohne Ende und einem verputzten oder klassisch grünen Kachelofen? Oder eher mit hohem Sichtdachstuhl, verglasten Fronten und einem hängenden Kamin in der Mitte des offenen Wohn-Ess-Koch-Bereichs? Die gute Nachricht ist: Auswahl gibt es

heuer noch genug, denn die Hotspots des österreichischen Wintersports weisen nach wie vor Käufermärkte auf, in denen der Kunde das Sagen und auch einen gewissen Spielraum zum Verhandeln hat. Vier Beispiele, was es in den verschiedenen Bundesländern aktuell zu kaufen gibt.

## Design in Tirol

Jede Menge Altholz in Kombination mit modernem Design, viel Schwarz, Weiß und Grau gibt es in einem Neubau-Chalet in Going. Das verfügt darüber hinaus über zwei begehrte Prädikate: eine touristische Widmung und die Möglichkeit, direkt vor der eigenen Tür in die Piste einzusteigen. Für die Sommermonate gibt es neben diversen Balkonen und Terrassen einen Edelstahlpool; für die kalte Jahreszeit einen offenen Kamin im Wohnbereich und eine Fußbodenheizung, die mit Erdwärme funk-



Das Neubau-Chalet in Going kostet komplett möbliert 6,8 Millionen Euro. Cum Laude Immobilien/Gerhard Groger

tioniert. Gewohnt wird hier auf 290 Quadratmetern und drei Etagen; im obersten Stock findet sich der offene Wohn-Ess-Koch-Bereich mit Sichtdachstuhl und Panoramaverglasung. Die vier Schlafräume sind im Erdgeschoß, genau wie einige der vier Bäder; im Untergeschoß beeindruckt der Wellnessbereich mit einem Design, in dem Altholz mit schwarzem Stein und großen Fotos kombiniert wird. Der Zugang zu allen Ebenen wird durch einen Lift erleichtert, das Ausparken aus der Garage mit drei Stellplätzen durch eine Drehplattform. Vermittelt wird das Chalet über Cum Laude Immobilien, der Kaufpreis liegt komplett möbliert bei 6,8 Millionen Euro.

## Modern in der Steiermark

200 Meter von der Lachtal-Talstation der steirischen Region Lachtal-Kreischberg-Murau entfernt gibt es

Chalet-Leben in ganz modern. Hier findet sich das Holz in klaren Linien, die die Giebelformen nachbilden, Schnitzwerk sucht man dagegen vergeblich. Vielmehr sorgt Glas, Glas und noch mal Glas dafür, dass die Landschaft in das Haus in Holzriegelbauweise geholt wird. 130 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen - und trotz des modernen Äußeren wird hier wie einst in den Ursprung-Chalets unten gewohnt.

Angst vor zu viel „Gemütlichkeit“ wie damals unter niedrigen Decken hinter kleinen Fenstern muss hier dank der Panoramafenster und der hohen Räume trotzdem niemand haben. Neben dem Wohnzimmer finden sich noch ein separater Bereich für die Küche, zwei weitere Zimmer und ein Bad - sowie der Ausgang zur Südterrasse am Wohnzimmer. Im Obergeschoß können





Das neue Chalet in Neukirchen am Großvenediger (links); das verfügbare Objekt in St. Oswald bei Bad Kleinkirchheim (rechts). Höfinger Immobilien; Herzog Immobilien

die künftigen Besitzer derzeit noch mitbestimmen, ob sie drei Schlafzimmer und zwei Bäder haben möchten oder lieber weniger, aber größere Zimmer. Im Keller gibt es außerdem einen Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna und zwei weitere Schlafzimmer; für ein starkes Netz sorgt eine Glasfaser-Ausstattung. Vermittelt wird das Chalet über Engel & Völkers Graz City, der Kaufpreis beträgt 1,45 Mio. Euro inklusive vier überdachter Stellplätze.

### Guter Mix in Salzburg

Bei einem neuen Chalet in Neukirchen am Großvenediger entspricht der Grundriss der modernen Version, in der unten geschlafen und oben luftig gewohnt wird. Im Erdgeschoß der zur touristischen Vermietung oder als Hauptwohnsitz nutzbaren Immobilie gibt es drei Schlafzimmer, ebenso viele Bäder und ein

großes Ankleidezimmer. Gewohnt wird dann im großen, offenen Obergeschoß unter einem holzvertäfelten Sichtdachstuhl, dessen Giebel bis zum Boden verglast sind, was für entsprechende Panoramablicke sorgt; ein Kamin kann nachträglich eingebaut werden. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene hinter einer Glastür ein Wellnessbereich mit einem zusätzlichen Bad.

Die gesamten 130 Quadratmeter Wohnfläche sind in einem guten Mix aus traditionellen und modernen Elementen ausgestattet, die komplett mit dem Chalet verkauft werden. Gemeinsam mit anderen Chalet-Eigentümern können ein Skiraum und Radkeller benutzt werden, ein Hausmeister vor Ort kümmert sich um die Instandhaltung. Der Kaufpreis beträgt 1,39 Millionen Euro, vermittelt wird das Haus über Höfinger Immobilien.

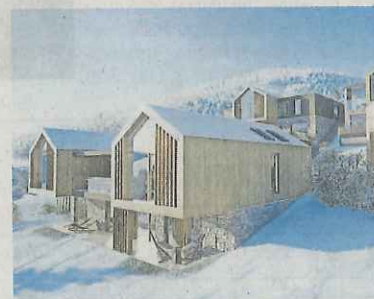
In drei Minuten erreicht man in St. Oswald bei Bad Kleinkirchheim den Lift von einem Chalet aus, das in die Kategorie viel Holz und Gemütlichkeit fällt. So findet sich hier unter dem mit schlichtem Zirbenholz vertäfelten offenen Dachstuhl ein mächtiger Kamin aus Natursteinen. In der Küche im Untergeschoß gibt es neben neueren Geräten einen traditionellen Tischherd, der mit Holz be-

feuert für wohlige Wärme sorgt. Das zweigeschoßige Chalet steht im Biosphärenpark Nockberge am Ende eines Hochtales auf einem knapp 800 Quadratmeter großen Grund.

### Viel Platz in Kärnten

Das Leben findet hier auf 230 Quadratmetern Nutzfläche im traditionellen Chalet-Stil statt, bei dem im Erdgeschoß gewohnt, gekocht, gegessen und im Obergeschoß geschlafen wird. Wobei es hier neben den zwei Schlafräumen und Bädern im Obergeschoß noch zwei weitere Zimmer auf der Wohnebene gibt.

Ein zusätzlicher Wohnbereich im Untergeschoß ist separat von innen wie außen zugänglich, hier können Feste gefeiert, aber auch Gäste untergebracht werden, für die ein Duschbad zur Verfügung steht. Vermittelt wird das Chalet über Herzog Immobilien um 1,25 Mio. Euro.



Chalet im Lachtal. Visual: KLMS Architekten

## Hotel: Neues Konzept für Mailberger-Hof

Das Wiener Palais mit seinen Kreuzgewölben öffnet bald die Pforten.

**Innere Stadt.** In der Annagasse 7 fügt sich der Mailberger-Hof mit seinen historischen Kreuzgewölben in die Riege der Wiener Stadthotels ein. Einst wohnte der bekannte Malteser-Kardinal Leopold Graf Kollonitsch in dem aus der Barockzeit stammenden Palais im ersten Bezirk. Nach einer wechselvollen Geschichte wird nun die bislang als Hotel genutzte Immobilie im Frühjahr 2025 neu eröffnet, und zwar mit Schiehser Hotels als Betreiber. Nach dem Umbau verfügt der Mailberger-Hof über insgesamt 50 Zimmer, einen Saunabereich sowie eine Champagner-Bar namens „CruX“. Letztere sei nicht nur Hotelgästen vorbehalten, heißt es in der Aussendung von Schiehser, einem 2019 gegründeten Hospitality-Unternehmen. Das Interior-Design stammt von BMW Architektur & Design. Aufenthalt können zu einem Preis ab 300 Euro/Nacht gebucht werden. (red.)



BMW Designers Architects