

Die ersten Adressen in den Städten

Wo sich in Linz die „Upper Westside“ befindet, welche Lagen in Graz die schönsten Villen aufweisen und wohin die Innsbrucker gern ausweichen.



Artikel teilen

Speichern



Die Thomas-Muster-Villa in Alt-Eggenberg in Graz. Herzog Immobilien OG

08.11.2024 um 07:00

Es gibt viele Möglichkeiten, um herauszufinden, wo die angesagtesten Lagen einer Stadt sind. Man kann sich an einen örtlichen Makler wenden, Umfragen auf Facebook starten, Preise auf den Plattformen vergleichen oder auf Mundpropaganda setzen. Ein recht einfacher Weg zu den ersten Adressen führt über die Beobachtung, wo die Top-Prominenz der jeweiligen Stadt ihren Hauptwohnsitz errichtet - damit kann man wenig falsch machen.

Villenklassiker in Graz

In Graz spricht dieser Indikator derzeit für Alt-Eggenberg, wo kein Geringerer als **Thomas Muster** aktuell sein Anwesen zum Verkauf anbietet. Und zwar eine historische Villa mit Blick über die Stadt, und - in Graz der Blick schlechthin - auf den Uhrturm. Neun Zimmer, vier Bäder und ein Wohnweinkeller mit Wintergarten verteilen sich hier auf 500 Quadratmeter Wohnfläche. Ein Zubau beherbergt das Poolhaus und ein großes Gästeappartement mit

eigener Küche, außerdem hat der 5000 Quadratmeter große Grund eine weitläufig überdachte Lounge und Grillterrasse.

„Alt-Eggenberg und die Villenviertel rund um den Hilmteich bis Mariatrost gehören sicherlich zu den Toplagen in Graz“, unterstreicht Karin Marchl von Herzog Immobilien, die die Villa gemeinsam mit Partner Christian Herzog-Johnston vermarktet und Muster beim Wohnsitzwechsel betreut, die Qualität der Gegend.

»Die Unterscheidung in die „gute“ bürgerliche Seite der Mur und die „schlechte“ Seite der Arbeiter hat sich relativiert.«

Karin Marchl

Herzog Immobilien

Zu den anderen Klassikern in Sachen Villen gehören an der Mur der Rosenberg, die Platte und der Ruckerlberg, der für manche der einzig denkbare Wohnort in Graz sei, wie Marchl berichtet. Allerdings ist die Konkurrenz in Sachen Villenlagen den altehrwürdigen Gegenden mittlerweile auf den Fersen, denn manch altes Mantra hat sich überholt. „Die Unterscheidung in die gute und die schlechte Murseite hat sich relativiert“, erzählt Marchl vom langsamen Ende der alten Aufteilung in das bürgerliche Graz auf der linken und dem „Proletariat“ am gegenüberliegenden Ufer. Innerstädtisch gelten solche Einteilungen schon lang nicht mehr, Gegenden wie Gries und Lend gehören längst zu den angesagten Vierteln der Stadt.

Jetzt holen auch die Villengegenden auf der „falschen“ Seite auf. „In den neuen Wohngebieten Gedersberg und am Kehlberg im Westen gibt es inzwischen wunderschöne Villen“, berichtet Marchl. „Der Kehlberg war einmal ein Weinbaugebiet von Graz, das jetzt wieder aktiviert wird.“ Zu den Preisen in diesen Lagen will sich die Maklerin derzeit nicht äußern: „Das ist momentan schwer einzuschätzen, da sich vieles gerade relativiert“, formuliert sie es diplomatisch. Besondere Liegenschaften in den bekannten Einsierlagen haben aber immer ihren Preis: Der für die Muster-Villa liegt bei 8,5 Millionen Euro.

„Upper Westside“ von Linz

In Linz lassen sich die Villenviertel in den allermeisten Fällen daran erkennen, dass die Gegend, in der sie liegen, mit -berg endet. „Auf der Stadtseite sind das der Römerberg, der Froschberg und der Bauernberg; auf der Urfahrer-Seite der Pöstlingberg und dann rüber nach Magdalena Richtung Altenberg“, erklärt Diether Raffelsberger, Geschäftsführer von Mangoni Immobilien. Als Faustregel gelte, dass alles südlich der Donau und westlich der Landstraße zu den Topgegenden gehöre, wo es das „volle Programm von altehrwürdig bis absolut modern gebe“, wie es Raffelsberger formuliert.





Moderne Villa am Pöstlingberg in Linz. Mangoni Immobilien

„Bei den Innenstadtlagen finden sich die besten Adressen entlang der Landstraße vom Bereich Spittelwiese/Promenade bis zur Donau, das ist unsere ‚Upper Westside‘, vergleicht er Linz mit anderen berühmten Städten. „Dort gibt es primär wunderschöne, palaisartige Altstadtbauten, die renoviert wurden und dann ein ausgebautes Dach darauf bekommen haben, sowie einige wenige Neubauten.“ Wer hier residieren möchte, muss zwischen 12.000 und 13.000 Euro pro Wohnquadratmeter budgetieren; die Preise für die Villen liegen im renovierten Zustand, „schön ausgerichtet und mit 1000 Quadratmeter Grund zwischen zwei und fünf Millionen“, nennt Raffelsberger Richtwerte.





Neue Villa im Linzer Stadtteil Leonding. Mangoni Immobilien

Zu den neueren Entwicklungen gehört die Liebe der Linzer zu ihren Türmen. „Die wachsen zwar nicht gerade wie die Schwammerl, aber doch beachtlich aus dem Boden“, sagt der Makler. Um die zehn dürften es inzwischen sein, der bekannteste ist sicher der Bruckner Tower. Zu den neuesten gehört der 109 Meter hohe Quadrill-Turm der Linzer Tabakfabrik, bei dem im Oktober Dachgleiche gefeiert wurde.

Das Areal, auf dem ein eigener kleiner Stadtteil entsteht, gehört zum „jungen Linz“, wie Raffelsberger es nennt, wo es kleinere Wohnungen und derzeit noch ein bisschen günstigere Preise gibt als in den angestammten Toplagen. „Allerdings sind diese auch nicht mehr wesentlich anders“, weiß der Makler.

Innsbruck dehnt sich aus

In Innsbruck gehören zu den altehrwürdigen Toplagen die Hungerburg und der Stadtteil Saggen mit seinen schönen alten Villen, alten Bäumen und gekiesten Einfahrten. Hier gehören die Straßenzüge rund um die Claudia- und die Falkstraße zu den angesagtesten Adressen; in der Altstadt wohnt man „je näher am Goldenen Dachl desto prestigeträchtiger. Ebenfalls gefragt sind Mikroapartments in Uninähe“, wie Florian Höll, Büroleiter von **Engel & Völkers** Innsbruck weiß. Preise deutlich oberhalb der 10.000 Euro pro Quadratmeter seien hier noch in Ausnahmefällen möglich, „tatsächlich sind die Verkaufspreise etwas gesunken“, räumt er ein.





Saniert und ausgebaut: Innsbrucker Penthouse in der Höttinger Gasse. Engel & Völkers/Rami Diab

Denn die Krise hat auch vor Innsbruck nicht Halt gemacht, was sich in manchen Bereichen in einer Verknappung zeige. „Mittlerweile finden sich auch im Speckgürtel in Orten wie Aldrans, Lans und im altehrwürdigen Igls gefragte Wohnlagen. Igls hat in den vergangenen zehn Jahren in Sachen Infrastruktur sehr aufgeholt“, erzählt Höll. Dort profitiere man jetzt am Sekundärmarkt davon, dass viele Bauträger krisenbedingt keine neuen Projekte mehr gebaut haben. (sma)

Beste Lagen

In Graz wohnt man traditionell besonders gediegen am Ruckerlberg, Rosenberg, seit Kurzem auch am Gedersberg und Kehlberg im Westen.

In Linz heißen die edlen Lagen Römerberg, Froschberg und Bauernberg sowie auf der Urfahrer-Seite der Pöstlingberg und Altenberg.

In Innsbruck braucht man kein -berg im Ortsnamen. Hier residiert man im Saggen und der Hungerburg, seit Kurzem vermehrt im Speckgürtel.



Artikel teilen

Speichern

Lesen Sie mehr zu diesen Themen:

- [Luxury Estate](#)

