

Skiregionen. In Kitzbühel und am Arlberg gibt es wenig und/oder es wird immer teurer.

Bei der Kombination aus Luxusimmobilien und Ski-Hotspots fällt der Name Kitzbühel immer zuerst. Und das ist weder Zufall noch gelerntes Klischee, das eigentlich schon überholt ist. In Kitzbühel und Umgebung gibt es das größte Angebot an Chalets, Land- und Penthouses, das auch die Anforderungen jenes Publikums erfüllt, für die ein paar Millionen mehr oder weniger keine große Rolle spielen. Und dazu die passende Infrastruktur aus Events, Gastronomie, Shopping-Gelegenheiten, Golfplätzen und – genau! – Skipisten. „Es gibt bestimmt alles auch irgendwo anders noch besser“, gibt Christian Krassnigg, Inhaber des gleichnamigen Immobilienunternehmens, zu. „Man wird sicher irgendwo noch besser golfen, Ski fahren oder einkaufen können. Aber, dass es das alles in Kombination gibt, man dann abends noch gut essen gehen kann und ein Angebot an Immobilien da ist, das gibt es eben nur in Kitzbühel.“ Er kennt die Stärke der Gamsstadt.

„Brutale“ Preisexplosion

Die Preise treibt es stetig nach oben: Aktuell haben diese aber in einer Geschwindigkeit ein Niveau erreicht, die selbst ein alteingesessener Makler wie Krassnigg als „Wahnsinn“ bezeichnet. Beliefen sich die Preise noch vor Corona bei 18.000 bis 25.000 Euro pro Luxusquadratmeter im Neubaudachgeschoß, „habe ich kürzlich

ein durchaus seriöses Angebot gesehen, bei dem 48.000 Euro pro Quadratmeter verlangt wurden“, erzählt der Makler. Zwar seien derartige Summen seines Wissens noch nicht verbüchert worden; Preise weit oberhalb der 30.000 Euro – die in Wien immer noch als „magische Grenze“ gelten, die seltenst übersprungen wird – seien aber inzwischen auch im Grundbuchgang und gäbe. Bei den Grundstückspreisen habe eben-

falls eine regelrechte Explosion stattgefunden: Sorgen vor drei Jahren Preise von rund 6000 Euro pro Quadratmeter Kitzbüheler Boden noch für hochgezogene Augenbrauen, „liegen wir jetzt bei bis zu 14.000 Euro, das ist brutal“, erklärt Krassnigg weiter. Er rechnet zwar in Zukunft mit einer gewissen Abflachung der Kurve, sinken werden die Preise seiner Meinung nach aber nicht – denn das ist in Kitzbühel seit Jahrzehnten nicht

mehr passiert: „Bei uns sind die Preise in Krisenzeiten immer hinaufgegangen, und dann hat sich die Kurve wieder abgeflacht. Aber günstiger geworden ist es in den vergangenen 30 oder 40 Jahre nie“, sagt der Makler.

Hohe Preise sind das eine, verfügbare Immobilien in den Wintersport-Hotspots das andere. Der Arlberg zählt zweifelsfrei ebenso zur Einserliga der österreichischen Alpin-Destinationen, allerdings



In Kitzbühel gibt es seit Jahrzehnten – ob mit oder ohne Krisen – stets hohe Immobilienpreise.

[Getty Images]

sind hier luxuriöse Wohnimmobilien, insbesondere Zweitwohnsitze, traditionell noch schwerer zu bekommen als in Kitzbühel. Und die Einhaltung der Widmung wird auch noch strenger kontrolliert. Was sich in den Preisen ausdrückt, wie Christian Herzog-Johnston, Geschäftsführender Gesellschafter von Herzog Immobilien in Graz, berichtet, der auch am Arlberg einen Standort unterhält.

Bestlagen in St. Anton

„Wenn, dann kommen die Objekte häufig inoffiziell auf den Markt und kosten entsprechend“, erzählt der Makler und nennt als Beispiel ein 600 Quadratmeter großes Chalet mit Zweitwohnsitzwidmung in St. Anton, das aktuell um 16 Millionen Euro zu haben ist – aber eine der wenigen Ausnahmen bildet. Für ein Objekt mit touristischer Widmung, das also den Großteil des Jahres vermietet und nur für einige Wochen selbst genutzt werden kann, mit sechs Schlafzimmern und Bädern sind sechs Millionen aufgerufen. „Für echte touristische Trophy-Liegenschaften in absoluter Bestlage mit Panoramablick werden bis zu 50 Millionen verlangt“, weiß Herzog-Johnston. Und gezahlt – auch wenn die Zeiten, in denen Investoren aus Liebhaberei jeden Preis akzeptiert haben, vorbei seien. Potenzial sieht der Experte dagegen in Orten, die bisher aus infrastrukturellen Gründen eher ab vom Schuss gelegen sind, durch neue Bahnen aber näher an das Geschehen rücken – wie etwa Stubai. „Das ist durch die neue Verbindung zwischen St. Christoph und Zürs jetzt in die Mitte gerückt, hat viel Schnee, Sonne und ist das ganze Jahr über erreichbar.“ (sma)

SEERESIDENZEN IN KÄRNTEN

mit Seepanorama am Wörthersee, Faaker See und Ossiacher See
Größen von 45 - 200 m². Sofortbezug bzw. Fertigstellung Sommer 2023

Mag. Alexander Tischler
Tel. 04248 3002
office@atv-immobilien.at
atv-immobilien.at
@seelage

MAGAZIN

Luxury Estate

Das Magazin für exklusive und einzigartige Immobilien bietet produktionstechnisch wie redaktionell höchste Qualität. Die Schwerpunkte dieses Magazins erstrecken sich von exklusiven Villen, Schlössern und Citylofts bis zu Luxusjachten und Privatjets. Weiters stehen die aktuellsten Trends in Sachen Interieur, Wohnideen mit Stil und die neuesten Möbel im Fokus.

ERSCHEINUNGSTERMIN: Samstag, 15. April 2023

KONTAKT
Roman Schleser
T +43 1 514 14 203
roman.schleser@diepresse.com

Schalten Sie
JETZT
Ihre Anzeige

2500 Baden: Exklusive Stadtvilla mit Charme!

Wohnen am Fuße des Mitterbergs, Grund ca. 500 m², 3 Wohneinheiten, gemütliche Veranda, wunderschöne Terrasse. Obj. Nr. 960/60349, HWB 151 kWh/m²a, Kaufpreis auf Anfrage!

Karin Bosch, MBA
T +43 5 0100 - 26231 | karin.bosch@sreal.at

REAL Exklusiv
Immobilien

Karin Bosch, MBA
Leitung Wien Süd & NÖ Süd,
Leitung Exklusivimmobilien
W/NÖ/Bgld/Sbg