

# trend PREMIUM

AUTOS | REISEN | LUXUSIMMOBILIEN | MODE | UHREN | KUNST



**GUTER GESCHMACK MUSS  
NICHT TEUER SEIN ...**

... ist er aber meistens.

D

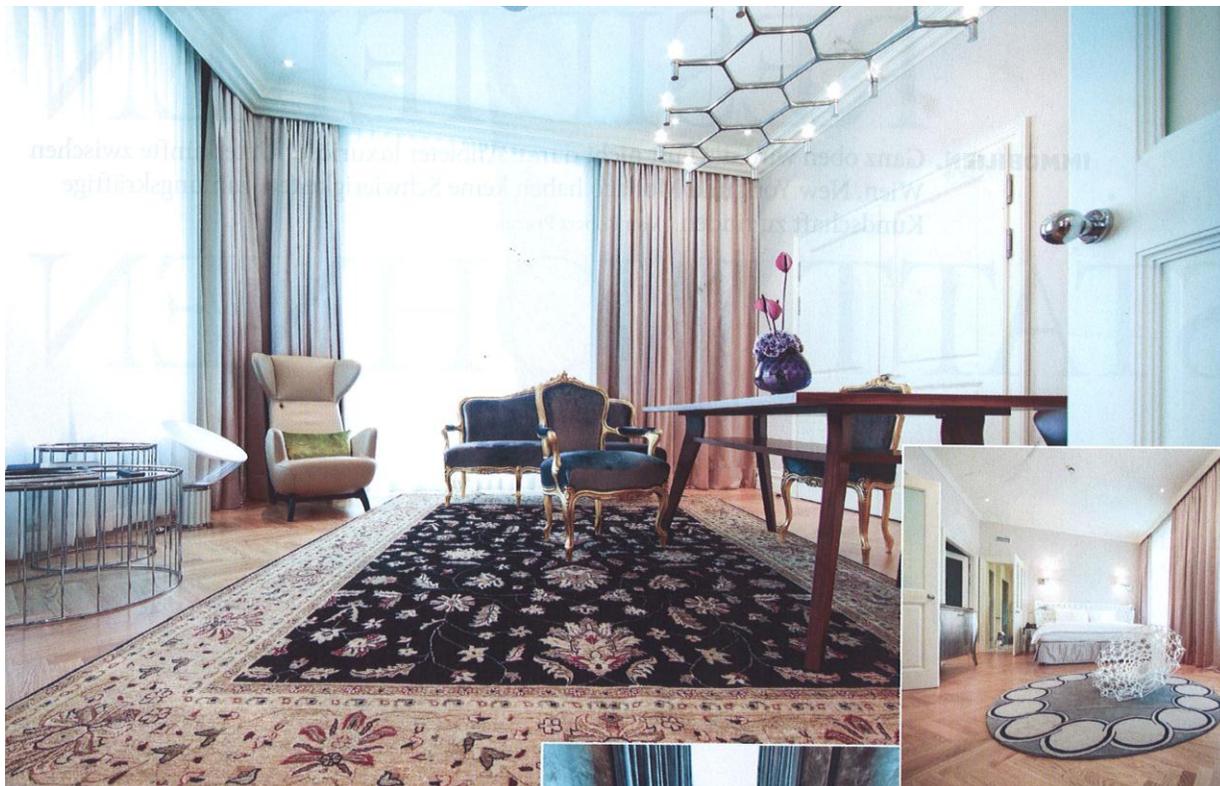
ie Schmerzgrenze liegt bei 5000 Euro je Quadratmeter: So viel wollen die Österreicher höchstens für eine Eigentumswohnung ausgeben. Unter diesem Gesichtspunkt könnten Wohnungen wie jene von Norbert Winkelmayr beinahe als Provokation gelten: 5,3 Millionen Euro will der Wiener Immobilienentwickler für seine 310 Quadratmeter große Dachgeschoßwohnung nahe des Volkstheaters haben. Natürlich sollte man dann nicht mehr einfach nur Wohnung oder Appartement sagen zu einer dermaßen ausufernden Darstellung finanzieller Potenz: Sans Souci Residences nennen sich die Nobel-Unterkünfte oberhalb des gleichnamigen Fünf-Sterne-Hotels.

An Interessenten mangelt es in dieser Preisklasse offenbar nicht. Und auch in anderen Städten haben die Anbieter von Residenzen im Millionenbereich keine Probleme, Käufer zu finden. Der weltweite Geldadel, vornehmlich jener aus den USA, England, Russland, Schweiz und – nicht zu vergessen – Österreich benötigt eben standesgemäße Rückzugsräume zwischen New York, Monaco und Moskau.

Ob Goldenes Quartier in Wien, der gewaltige Tour Odéon in Monaco oder das noble Lansbury-Haus in London: Stets ist es die Mischung aus großzügiger Fläche, Freiraum und Preis, die Investoren mit freiem Millionenkapital und Sinn fürs Gediegene anlockt. Oft wird das luxuriöse Wohnerlebnis mit Komfort >







### Sans Souci Residences

Ort: Wien, beim Volkstheater

Wohnungen in den oberen Stockwerken.

Drei Wohnungen noch verfügbar:

Wohnung 1: 310 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> Terrasse. Preis: 5,3 Millionen €

Wohnung 2: 186 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> Terrasse. Preis: 2,6 Millionen €

Wohnung 3: 210 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> Terrasse. Preis: 2,9 Millionen €

Internet: [www.residences-sanssouci.at](http://www.residences-sanssouci.at)

kombiniert: Viele der Luxuswohnungsobjekte sind mit einem Hotel verbunden. Das ist auch bei den erwähnten Sans Souci Residences der Fall. Winkelmayr, Chef der gleichnamigen Firmengruppe betreibt unter diesem Namen auch das kleinste Fünf-Sterne-Hotel Wiens: Die 63 Zimmer in dem Eckhaus in der Museumsstraße, gleich neben dem Volkstheater, wurden vom britischen Designbüro yoo gestaltet. Die zukünftigen Eigentümer der Wohnungen, die in den Stockwerken oberhalb des Hotels angesiedelt werden, dürfen sich bei Bedarf daher bei yoo-Designern wie Philippe Starck bedienen, der bei der Gestaltung der Zimmer und Suiten Hand anlegte.

**Hotel-Services inklusive.** Darüber hinaus können die Services des Hotels mitbenutzt werden, etwa der Spa-Bereich. Das nunmehrige Sans-Souci-Haus, erbaut 1872, war bis 2004 von der Niederöster-

reichischen Gebietskrankenkasse verwendet worden; danach stand es leer und wurde zu einem der baulichen Schandflecke der Hauptstadt. 2010 kaufte Winkelmayers Gruppe das Haus. Der bodenständige Immobilienprofi will mit der Kombination aus Hotel und Luxuswohnungen eine Fixgröße am umkämpften Wiener Markt werden. Verkaufsargument neben Hotel, Design und Exklusivität ist der Blick aus der mehr als 300 Quadratmeter großen Dachgeschosswohnung, die derzeit noch zu haben ist: Das Postkarten-Motiv mit Sicht auf Stephansdom, Museen und Theater sollte einem mehr als fünf Millionen Euro wert sein.

Die Nachbarn, die sich in den bisher verkauften zwölf Wohnungen häuslich niedergelassen haben, kommen vorwiegend aus Österreich und Westeuropa. „Russische Käufer wollen ja unbedingt die Postleitzahl 1010“, sagt Winkelmayr. Insofern scheinen die Wohnungen im Goldenen Quartier an der Tuchlauben in >



### Goldenes Quartier

Ort: Wien 1, Tuchlauben

Beispiele für verfügbare Wohnungen:

Wohnung 1: 403 m<sup>2</sup>, davon 370 m<sup>2</sup> auf einer Ebene, Wintergarten mit 50 m<sup>2</sup>, 4 Schlafzimmer und 4 Bäder möglich, 2 Panorama-Fenster. Preis: 1,25 Millionen € (schlüsselfertig).

Wohnung 2: 375 m<sup>2</sup>, Terrasse.

Preis: 7,45 Millionen € (schlüsselfertig).

Internet: [www.goldenesquartier.com](http://www.goldenesquartier.com)



Wien 1 für Käufer aus dieser Region noch eine Spur attraktiver: Das Luxusviertel in der Innenstadt wird mit einer Mischung aus Hotels, Markengeschäften, Büros, Wohnungen und Penthouses eine Art Gotham für Reiche – alle Objekte sind in der Luxus-kategorie angesiedelt und bewegen sich in entsprechenden Preisklassen. Wer hier wohnen will, sollte mit knapp 30.000 Euro je Quadratmeter rechnen.

Vorangetrieben wird das Ganze von der Signa Holding von Immobilien-Shooting Star René Benko. Zu haben sind laut Elisabeth Rohr, Sales Director für Goldenes Quartier Living, derzeit noch einige Wohnungen, darunter eine mit mehr als 400 Quadratmetern um knapp 11,3 Millionen Euro. Allzu viel Zeit sollten sich potenzielle Käufer nicht lassen, das Interesse scheint groß an einem Investment in diese Melange aus Wiener Gemütlichkeit, internationalem Flair und potenzieller Wertsteigerung. Die Interessenten

kamen und kommen aus aller Welt, sagt Rohr, „die Käufer dann zu drei Viertel aus Österreich“. Rund die Hälfte der Wohnungen werden von diesen Käufern ganzjährig genutzt, die anderen nutzen das frische erworbene Refugium als zeitweilige Residenzen.

**Haus am Dach.** Zur Nutzung das ganze Jahr über sind definitiv die Wohnungen im 170 Meter hohen Tour Odéon in Monaco geeignet. Dieser Wohnkomplex hat gigantische Ausmaße, Wohnungen und Preise. Das 3300 Quadratmeter große Penthouse über fünf Stockwerke und mit eigenem Pool samt Rutsche am Dach wird wohl um 300 Millionen Euro verkauft werden. Ab 2014 darf der neue Besitzer dann in das vom Architekten Alexandre Giraldi entworfene Monstrum einziehen.

Von Monaco in die USA: Ebenfalls in der Fertigstellungsphase ist ein 50-stöckiges Hochhaus in New York nahe der Fifth Ave- >



**Tour Odéon**  
 Ort: Monaco  
 24 Wohnungen,  
 1 bis 4 Schlafzimmer,  
 Penthouse mit 3300 m<sup>2</sup>  
 auf fünf Stockwerken und  
 privatem Pool.  
 Preis des Penthouse:  
 360 Millionen Euro.  
 Fertigstellung des Tour  
 Odéon Ende 2014.  
 Internet:  
 www.tourodeon.com



## „Modernes Design kann nicht billig sein“

yoo-Designer Mathew Dalby über Käufer, Marken und seine Ideenfindung.



Das Design- und Immobilienunternehmen yoo, entstand aus einer Zusammenarbeit zwischen dem Immobilienunternehmer John Hitchcox und dem

Designer Philippe Starck, kümmert sich um Gestaltung und Vermarktung von Luxusprojekten in aller Welt. In Wien legten die yoo-Designer beim Sans Souci-Hotel Hand an; bei Wohnungen dieser Marke können die Käufer einen der yoo-Designer auswählen, der dann ihr Objekt gestaltet. Mathew Dalby, Studio Director des yoo-Design-Teams im Interview.

**trend: Welche Käufer haben Sie im Kopf, wenn Sie für Projekte wie das Sans Souci tätig sind?**

**Dalby:** yoo-Wohnungen sind für Individualisten gedacht, die gutes Design lieben und ein möglichst gutes Wohnerlebnis wollen. Es gibt immer mehr Weltreisende und speziell europäische Reisende bevorzugen Boutique-Hotels – und die Kombination aus Hotelservices und Wohnen gibt es ja in Wien.

**Woher nehmen Sie Ihre Ideen?**

Wir lassen uns immer vom jeweiligen Standort inspirieren. In Wien ist das natürlich die Geschichte und Tradition der wunderschönen Gebäude. Wir wollten die traditionelle Opulenz und barocke Einflüsse mit dem zeitgenössischen yoo-Stil kombinieren.

**yoo ist eine internationale Marke, wie sehr kann man dann überhaupt regionale Einflüsse berücksichtigen?**

Ja, wir sind international, doch im Mittelpunkt steht für uns das individuelle Erlebnis. Wir wollen versuchen, eine Nähe zum jeweiligen Ort herzustellen.

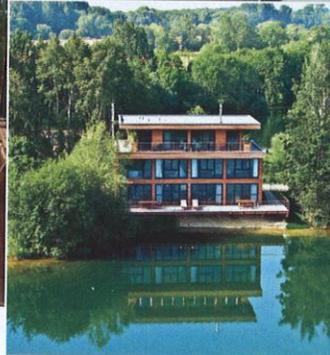
**Kosten und Preise spielen also in Ihrer Klasse keine Rolle?**

Unsere Käufer sehen weniger auf den Preis. Das Beste an zeitgenössischem, modernem Design kann nie billig sein – letztlich ist es ja auch gar nicht käuflich.



### The Lakes by yoo

Ort: England, nahe Lechlade, ca. 90 Autominuten von London.  
 Häuser mit direktem Seezugang, 4 bis 6 Schlafzimmer,  
 370 bis 550 m<sup>2</sup>. Preis: 1 bis 4 Millionen Pfund.  
 Internet: [www.thelakesbyyoo.com](http://www.thelakesbyyoo.com)



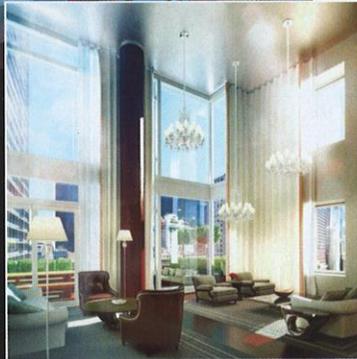
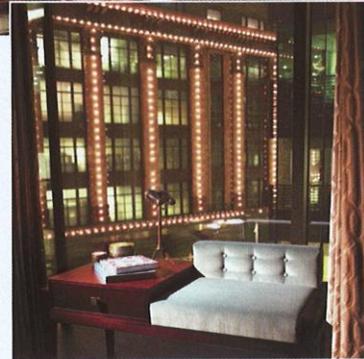
nue, gleich vis-à-vis des Museums of Modern Art. Dort werden ein Luxushotel mit 114 Zimmern sowie insgesamt 61 Wohnungen untergebracht sein. Der Name des Glsturms: Baccarat – dieses französische Kristallglasunternehmen versucht gerade am Hotel- und Immobilienmarkt Fuß zu fassen. Zum 250-jährigen Geburtstag der Firma im nächsten Jahr sollen das Hotel und die Residences eröffnet werden.

Das vom New Yorker Immobilienentwickler Tribeca in Zusammenarbeit mit Starwood betriebene Projekt gilt als eines der markantesten in der US-Metropole. Mark Gordon, bei Tribeca für Baccarat verantwortlich, sagt im trend-Gespräch: „Wir haben starke Nachfrage aus aller Welt, vor allem aus Asien, Russland, Deutschland und Frankreich.“ Wie beim Sans Souci in Wien vertraut man auch in New York auf die Kombination Luxuswohnung plus Hotelservices. „Die Mehrzahl unserer Käufer hat viele Wohnungen, daher ist ihnen die Bequemlichkeit durch diese Luxusho-

tel-Leistungen wichtig.“ Ab 3,5 Millionen US-Dollar ist man dabei, bis zu 60 Millionen darf man ausgeben. Gordon vertraut auf die Marktumstände: „Die Immobilie kommt zum denkbar günstigsten Moment auf den Markt, denn es wird derzeit so wenig fertiggestellt wie seit acht Jahren nicht.“

Die Lage nahe der Fifth Avenue spreche außerdem für sich. Wie aber passen ein Glashersteller, ein Luxushotel und Luxuswohnungen überhaupt zusammen? Scott Rohm, Chef der Investmentgruppe Starwood Capital: „Baccarat ist nicht einfach eine Schmuckmarke, die für den Hotelmarkt adaptiert wird, sondern war immer ein Synonym für einen bestimmten Lebensstil.“ Und schließlich sei der untere Teil der Fassade des New Yorker Gebäudes, der aus Kristallglas besteht, Beweis für die Umsetzung dieser Idee in die Praxis.

In einer ähnlichen Preiskategorie und in ebenso zentraler Lage liegt ein weiteres Beispiel für Wohnfläche der Luxusklasse: >



**Baccarat Residences**  
 Ort: New York, 20 West 53rd Str.  
 61 Wohnungen ab dem 18. Stockwerk,  
 1 bis 5 Schlafzimmer, Wohnfläche  
 von ca. 90 bis 685 m<sup>2</sup>.  
 Preis: 3,5 bis 60 Millionen US-Dollar.  
 Internet: [www.baccaratresidences.com](http://www.baccaratresidences.com)

**Lansbury**  
 Ort: London, Basil Street, Knightsbridge.  
 6 Wohnungen, 1 bis 4 Schlafzimmer.  
 Preis: ab 3,7 Millionen Pfund.  
 Internet: [www.thelansbury.co.uk](http://www.thelansbury.co.uk)

Käufer von einem der sechs Apartments im Projekt The Lansbury im Londoner Nobelstadtteil Knightsbridge haben die Gewissheit, in bleibende Werte zu investieren. Der Londoner Luxusimmobilienmarkt zeigte sich in den vergangenen Jahren resistent gegen Abwärtsbewegungen. Das liegt vor allem am steigenden Interesse der Käuferschaft aus China, Russland und dem Nahen Osten. Kaufargument im Falle des Lansbury: Gleich gegenüber befindet sich das Kaufhaus Harrods.

Wer dann noch ein wenig Cashreserven hat und auch übers verlängerte Wochenende weiterhin englische Gediegenheit genießen will, darf sich für ein weiteres Projekt interessieren, das vom Designbüro yoo gestaltet wird: In der malerischen Landschaft der Cotswolds, rund eineinhalb Autostunden von London entfernt, werden an den Ufern von sechs Seen noble Ferienhäuser gebaut,

die ab einer knappen Million Pfund käuflich zu erwerben sind. Garantiert werden nicht nur Abkömmlinge des englischen Land- und Geldadels als Nachbarn, sondern auch Concierge-Services, Tennisplätze, Bar, Restaurants und so weiter.

1,8 Millionen Euro nimmt zur Hand, wer es eine Spur abenteuerlicher will: In Montenegro läuft derzeit unter dem Namen Lustica Bay ein Tourismus- und Immobilienprojekt an, das die Ambitionen des Landes, das bessere Italien zu sein, unterstreichen soll. Das touristisch reizvolle, aber unerschlossene Montenegro könnte in dem Fall als Investition eine Herausforderung sein. Sechs Hotels, Golfplatz, Hafen und Shops wird das Entwicklungsgebiet umfassen. Betuchte Käufer bekommen um die oben erwähnte Summe eine Villa mit Pool und Garten, für die anderswo gut und gerne das Vierfache zu berappen wäre.