

# Mit mehr Stil, bitte!



## LEXIKON.

■ **Definitionssache:** Ursprünglich steht der Begriff „Villa“ laut Wikipedia für ein vornehmes Haus auf dem Lande – in den italienischen Villen der Antike und der Renaissance dienten sie meist als Ergänzung zum Wohnsitz in der Stadt und nur selten landwirtschaftlichen Zwecken. Heute werden auch frei stehende (Mehrfamilien-)Häuser mit

gehobener Ausstattung und Garten als Villen bezeichnet.

■ **Stilfragen:** Als Stilvillen werden in Wien vor allem Bauten aus der Belle Époque (circa 1870 bis zum Ersten Weltkrieg) bezeichnet. Merkmale: gegliederte Fassade, mitunter getäfelte Decken, Stuckelemente, exklusive Lage. Kosten: zwei bis fünf Mio. €, Top-Objekte bis 15 Mio. €.

[Fotolia]

**VILLEN.** *Nicht alles, was sich Villa nennt, ist auch eine. In Wien besonders gefragt: solche mit Stil.*

VON CHRISTINA MERL

**E**in dehnbare Begriff. Und teilweise etwas überstrapaziert.“ Wenn Makler Peter Marschall gefragt wird, was man in der Immobilienbranche unter einer Villa versteht, so fällt ihm die Definition nicht leicht. Denn eindeutige Richtlinien gibt es nicht, festgemacht werde die Bezeichnung üblicherweise an Größe, Preis und Exklusivität eines Objekts. Folglich werde heute schon jedes größere Einfamilienhaus in halbwegs schöner Lage als Villa bezeichnet.

„Ab 300 Quadratmeter Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von etwa 800 Quadratmetern spricht man bei einem frei stehenden Haus von einer Villa“, bestätigt Margaret Funk vom gleichnamigen Immobilienbüro. Die inflationäre Verwendung des Begriffs ist laut der Expertin dem starken Einfluss des angloamerikanischen Raums zuzuschreiben, wo man bereits ab 150 Quadratmeter Wohnfläche von einer Villa spricht.

### Fassade und Lage

Im Gegenzug dazu bezeichnet die klassische Stilvilla einen Bau aus der Belle Époque, der historisch bedingt vorwiegend in den Wiener Bezirken 13, 18 und 19 zu finden sei. „Aber auch in Dornbach und Penzing gibt es durchaus repräsentative Objekte“, räumt Marschall ein und nennt eine schön gegliederte Fassade, mitunter getäfelte Decken sowie eine exklusive Lage als typische Merkmale einer klassischen Villa. Frei stehende Häuser aus dem späten 19. Jahrhundert, die von vornherein für mehrere Familien als Mietobjekte gedacht waren, werden hingegen als „Zinsvillen“ bezeichnet.

Dass bei Stilvillen mitunter Renovierungsbedarf besteht, schreckt die Eigentümer in spe so gut wie nie ab. „Häufig wurden in der Zwischenkriegszeit Umbauarbeiten vorgenommen, Zwischendecken eingezogen oder zusätzliche

Bäder eingebaut, was für den Baukörper nicht immer von Vorteil war“, weiß Funk. Eine stilgerechte Renovierung könne in solchen Fällen teuer kommen. „Mit 1000 Euro pro Quadratmeter muss man mindestens rechnen.“ Grundsätzlich sollte man bereits vor dem Kauf einer Stilvilla eine fachkundige Meinung zum baulichen Zustand des Gebäudes einholen, um unliebsame Überraschungen auszuschließen. „Häufig stehen ältere Bauwerke unter Denkmalschutz“, ergänzt Marschall. „Hier empfiehlt es sich, beim Makler, aktuellen Besitzer oder beim Denkmalamt Erkundigungen einzuholen, da sich dies auf individuelle Gestaltungswünsche einschränkend auswirken kann.“ Manchmal stehen sogar einzelne Möbelstücke unter Denkmalschutz, womit der künftige Lebensstil schon klar vorgegeben sei.

Leisten kann sich den Villenluxus in Bestlage, wer guten Geschmack und das nötige Kleingeld besitzt. „Interessenten und Käufer sind quer durch alle Berufsgruppen verteilt und kommen aus dem In- und Ausland“, sagt Marschall. Neben der klassischen Klientel für Luxusimmobilien gebe es eine durchaus vermögende Schicht, meist Doppelverdiener, die rund eine Million Euro ausgeben können. Für diese Kunden kommen als Alternative zu Wien auch Klosterneuburg, Mödling oder Baden in Frage.

### Harmonie kostet eben

„In Wiens guten Lagen, also Hietzing, Währing und Döbling, und bei gutem Zustand des Gebäudes, sind Preise zwischen zwei und fünf Millionen Euro durchaus realistisch“, weiß Funk. Wirklich hochpreisige Objekte, bei denen alles stimmt, bewegen sich sogar im Bereich von zehn bis 15 Millionen Euro: „Den nahezu unbezahlbaren Wert einer Liegenschaft macht schließlich die Harmonie aus Räumlichkeiten, unmittelbarer Umgebung und Umgebungsverbauung aus“, sagt Funk.