

# RING FREI!

**D**er Wiener Ring ist das Herzstück Wiens: Zahlreiche altherwürdige Gebäude, architektonische Meisterstücke und seit Kurzem auch wieder unzählige Wohnbauprojekte sind hier zu finden. Besonders der Bau von Luxusimmobilien rund um Wiens wohl bekannteste Straße boomt in den letzten Monaten.

Der Wiener Immobilienmarkt ist in Sachen Luxus ja längst auf einer Ebene mit Städten wie London oder New York, das Interesse ausländischer Investoren steigt – und die rezenten Projekte um den Ring werden das weiter forcieren. Ein gutes Beispiel für eines der ambitioniertesten Wohnprojekte zeigt sich zwischen der alten Wiener Börse und dem »Palais Hansen Kempinski«. Hier entsteht bis voraussichtlich Herbst 2018 mit dem Palais Schottenring ein Luxusprojekt, das sich über vier Etagen erstreckt und 36 Residenzen mit vier weiteren Penthouses im Dachgeschoss einschließt. Nemat Farrokhnia, Hauptgesellschaftler des Entwicklers SRE Schottenring 18 Real Estate, glaubt jedenfalls, die geheime Wien-Formel für Luxusimmobilien zu kennen: »Wenn die Entscheidung für Wien gefallen ist, wird nach Immobilien von internationalem Format gesucht. Das Palais Schottenring stellt genau diesen Anspruch.« Dieses Profil soll auch bei der Innenarchitektur spürbar werden: Dafür wurde der international bekannte Interior-Designer Juan Pablo Molyneux engagiert, um die Wohneinheiten, die ab einem Quadratmeterpreis von 15.500 Euro zu kaufen sind, zu gestalten.

Um die Wiener Ringstraße entstehen eine Reihe hochwertiger Wohnimmobilien. Durch die optimalen Bedingungen könnte es gelingen, Interesse aus dem In- und Ausland anzufachen.

TEXT ROBERT PRAZAK

## PALAIS SCHOTTENRING

Erstklassige Lage, ein bekannter Interior-Designer und das Flair der imperialen Gründerzeit: Das Palais Schottenring scheint zu heißen, was es braucht, um Investoren anzulocken. Die vier einzigen Top-Penthouses bieten außerdem die Möglichkeit der individuellen Grundrissgestaltung und ermöglichen zudem den Bau eines eigenen Pools auf der Terrasse. [palais-schottenring.com](http://palais-schottenring.com)



**Star-Designer**  
Für die Innenarchitektur vom Palais Schottenring zeichnet der renommierte Interior-Designer Juan Pablo Molyneux verantwortlich.

living / residences / WIENER RINGSTRASSE

> Tatsächlich sind Immobilien rund um den Wiener Ring momentan zwar heiß begehrt, Kritiker befürchten aber, dass es bei dem herrschenden Bau-Boom zu einem Überangebot kommen könnte. Beruhigend wirkt da allerdings die Preisentwicklung, die das wichtigste Indiz dafür ist, ob ein zu großes Angebot auf dem Markt vorhanden ist: Luxusimmobilien in Wien steigen nach wie vor im Preis, und Käufer dürfte es im Moment auch nicht zu knapp geben, denn die sind vor allem von Wiens hoher Lebensqualität beeindruckt. Die Stadt profitiert hierbei auch von den politischen Entwicklungen innerhalb der EU: Der englische Immobilienmarkt kam trotz seines Zugpferdes London aufgrund des Brexits ins Wanken, ein Investment in Paris ist wegen der terroristischen Angriffe auf der Beliebtheitskala nach unten gerasselt. Wer rund um den Wiener Ring in Luxusimmobilien investiert, zeigt damit unmissverständlich, dass Geld keine große Rolle spielt. Dennoch gibt es Residenzen, die besonderen Wert auf Understatement legen: Gegenüber der Wiener Oper ist mit der Immobilie »Terrasse Oper« eine ebensolche entstanden.

Die 181 Quadratmeter große Dachgeschosswohnung besticht dabei nicht nur durch ihre zentrale Lage und die namensgebende Terrasse (72 Quadratmeter) mit Blick auf die Karlskirche, sondern eben auch durch ihr Understatement. Man wolle vor-



COTTON RESIDENCE

Solide Bausubstanz sanieren und mit neuester Technik ausstatten: Das wurde bei der Cotton Residence im Wiener Börseviertel umgesetzt. Beim Design wird hier dem Käufer die Qual der Wahl gelassen: Entweder das Flair des Altbaus oder modernes, geradliniges Design – eine Idee, die bisher vor allem österreichische Käufer anspricht. [cotton-residence.at](http://cotton-residence.at)

TERRASSE OPER

Vis-à-vis der Wiener Oper wird auf Understatement gesetzt: Die Luxusresidenz »Terrasse Oper« bringt Privatsphäre in Kombination mit einer großflächigen Terrasse und diversen Ausstattungs-Highlights. In bester Lage direkt am Wiener Ring kann man hier von der eigenen Dachterrasse aus den Blick auf die Karlskirche genießen. [terrasse-oper.wien](http://terrasse-oper.wien)



wiegend betuchte ausländische Kunden ansprechen, denen man nicht ansehen soll, dass sie tatsächlich ein gut gefülltes Portemonnaie haben, heißt es auf Nachfrage.

LUXUS SUCHT NEUE LÖSUNGEN

Rund um den Wiener Ring sprießen die Luxuswohnungen also aus dem Boden – so weit, so gut. Wer allerdings entlang der Ringstraße spaziert, dem fällt auf, dass der Platz für Neubauten knapp oder gar nicht vorhanden ist. Weil jedoch das Ausweichen auf umliegende Bezirke den Preis drücken und potenzielle Käufer abschrecken könnte, suchen Projektleiter nach anderen Lösungen, um Platz für Luxusimmobilien zu schaffen.

Einen Lösungsansatz fand man beim Bau des Projekts Börseplatz 1, das sich, wie der Name verrät, direkt neben der ehemaligen Börse befindet. Hier wurde die ehemalige k. k. Telegrafn Centrale so umgebaut, dass >

Foto: Maria C. Hess, Otto Immobilien/AMK.com

# Urbanes Wohnen im Eigentum.



# No. 10

RENNGASSE 10, 1010 WIEN  
DOORMAN · HAUSEIGENER SALON · GYM  
DESIGN BY 3XN ARCHITEKTEN



JP IMMOBILIEN

VERMARKTUNG DURCH JP IMMOBILIEN  
+43 1 596 60 20

[www.No10.at](http://www.No10.at)



### BÖRSEPLATZ 1

Anfang 2019 werden in der ehemaligen k. k. Telegraphen Centralie 39 neue Wohneinheiten fertiggestellt, die inmitten des Wiener Stadtkerns liegen und mit einem stimmigen Gesamtkonzept aus Service-Leistungen, Technik und Design bestechen wollen. Die neuen Wohnungen sollen zudem individuell anpassbar sein und bieten neben großzügigen Grundrissen auch die Altbau-typischen hohen Räume. [boerseplatz1.com](http://boerseplatz1.com)

> darin 7200 Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt auf 39 Wohneinheiten, entstanden sind. Damit das Flair eines Neubaus trotzdem mitschwingt, investierte man in die neueste Technik und stellt zusätzliche Service-Leistungen wie einen Concierge und eigene Security parat. Dieses Gesamtpaket muss schließlich stimmen, damit der Werterhalt im Luxussegment gegeben ist und die Immobilie den hochwertigen Status behält. Während mit den Prunksälen und Dachgeschoss-Penthouse-Wohnungen wohl vor allem die Reichen und Superreichen aus aller Welt angesprochen werden sollen, wird bei den Wohnungen der unteren Geschosse die gehobene Oberschicht anvisiert.

Sollte der Platz rund um den Wiener Ring also nicht knapp werden, die Käufer nicht ausgehen und das Interesse an Luxusimmobilien stabil bleiben, darf davon ausgegangen werden, dass unzählige weitere Projekte folgen werden, denn Wien steht anderen Städten in einem entscheidenden Punkt um nichts nach: dem Werterhalt. Während die Entwicklung des Werts von Immobilien in anderen Großstädten, sei es aufgrund der politischen Lage im Land oder diversen anderen Gegebenheiten, häufig ungewiss ist, prognostizieren Experten für Wien eine deutliche Wertsteigerung am Immobilienmarkt für

die nächsten Jahre. Der Wermutstropfen: Die Renditen sind in Wien gewöhnlich nicht exorbitant, dafür ist die Sicherheit ungleich höher; der Markt macht keine großen Ausreißer nach oben oder nach unten.

#### BODM-CITY WIEN

Immobilien von Qualität versprechen tatsächlich hohe Werthaltigkeit – das könnte auch der Grundsatz des Luxus-Bauprojekts Cotton Residence in der Neutorgasse sein. Wie bei

#### MARKTPREISE

Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ist ein Indikator dafür, wie vornehm die Gegend ist. In der man investiert. Das gilt auch in Wien: Der durchschnittliche Preis liegt bei rund 5000 Euro, zuletzt gab es im Jahresvergleich ein schwaches Plus von 0,5 Prozent. Im Luxussegment sind ganz andere Preise möglich und nötig: Bis zu knapp 19.000 Euro wurden dabei ermittelt, das ist vor allem im und um den ersten Bezirk keine Seltenheit. Wien liegt damit knapp hinter Berlin, aber vor München und Hamburg.

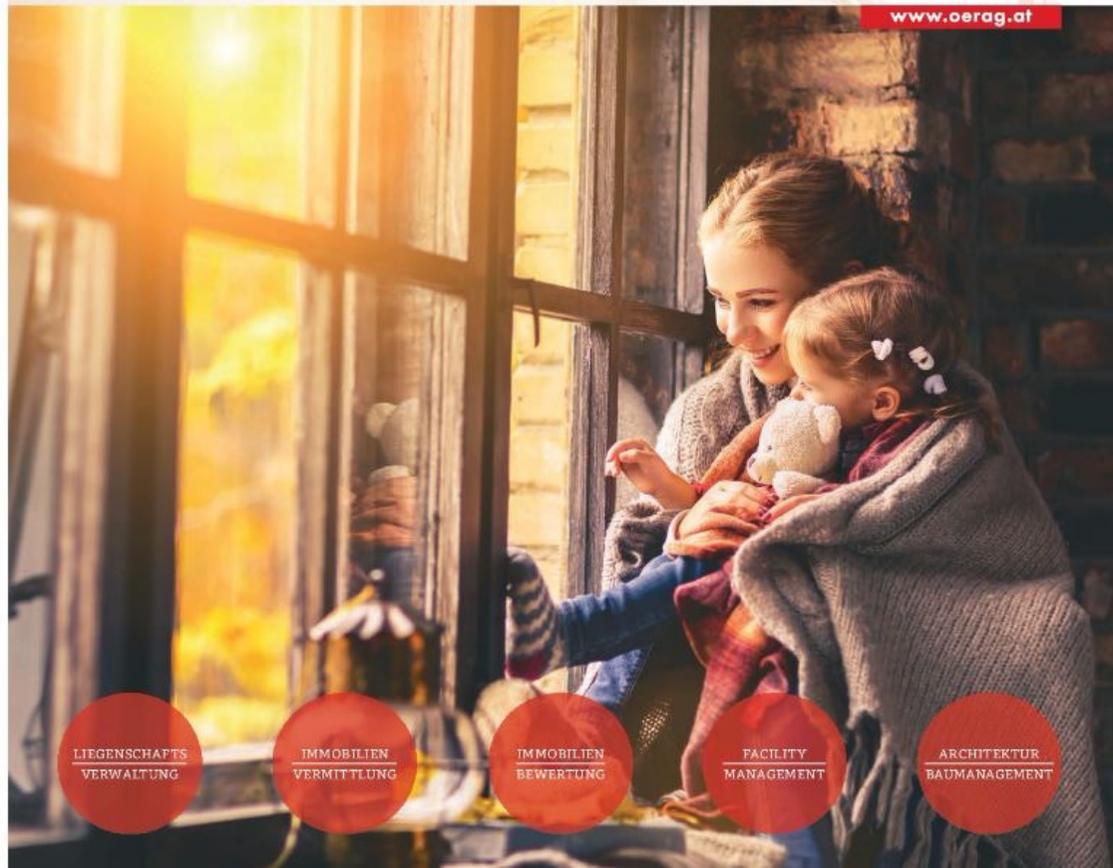
vielen anderen Projekten, wurde auch hier ein bereits bestehender Altbau komplett saniert, neue Geschosdecken und modernste Technik eingebaut. Dadurch bleibt zwar die äußerst solide Bausubstanz der Altbauten bestehen, wird jedoch durch bestimmte Adaptionen auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Die Cotton Residence setzt beim Design auf zwei unterschiedliche Richtungen: Während in den Altbauwohnungen das klassische Flair samt Fischgrätparkett und Altbautüren erhalten bleiben sollte, wurde im Dachgeschoss das Augenmerk auf die Designlinie in ihrer modernen und geradlinigen Form gelegt. Die Auswahl beim Design dürfte bei den Käufern aus Österreich besonders gut anzukommen – bisher finden sich im Haus größtenteils österreichische Investoren.

Es scheint gleichgültig zu sein, welchen Weg Luxusimmobilienprojekte rund um den Wiener Ring gehen – sei es Understatement oder größere Auswahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Designlinien: Die Wiener Innenstadt boomt bei Käufern aus dem In- und Ausland gleichermaßen. Wien profitiert von seiner hohen Lebensqualität und bleibt auf dem Immobilienmarkt in den kommenden Jahren ein ernsthafter Konkurrent für Städte wie London oder New York.

# Von Ihnen die Geborgenheit. Von uns das Zuhause.

**ORAG**  
Immobilien. Seit 1871.

[www.oerag.at](http://www.oerag.at)



LIEGENSCHAFTS  
VERWALTUNG

IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG

IMMOBILIEN  
BEWERTUNG

FACILITY  
MANAGEMENT

ARCHITEKTUR  
BAUMANAGEMENT