

Zweitwohnsitze: Warum weniger mehr sein kann

Skiregionen. Die Nachfrage nach servicierten Luxuswohnungen hat verschiedenste Gründe.

Luxus ist relativ: Während es für den einen das große Winterdomizil mit Holzstoß hinterm Haus, standesgemäßer Auffahrt und ausgedehnter Saunalandschaft im Untergeschoß sein soll, freut sich der andere, wenn er nach dem Wochenende einfach die Tür der Wohnung versperren kann und sich um nichts mehr kümmern muss. Und das in den unterschiedlichsten Abstufungen.

Nachfrage bedienen

Die Wünsche, denen die Immobilienentwickler in den gefragten Skiregionen dabei Rechnung tragen, sind unterschiedlich. Da gibt es zum einen die voll servicierten Apartments mit Hotelanbindung, die die Nutzung der Wellnessanlage oder des Zimmerservice inkludieren. Daneben wird aber auch die Reinigung der Apartments, das Auffüllen des Kühlschranks und auf Wunsch auch die Weitervermietung der Wohnung angeboten, wenn der Eigentümer sie nicht selbst nutzen möchte. Andere Konzepte beschränken sich lediglich auf gemeinschaftlich genutzte Anlagen wie Skikeller, Schwimmbad und Sauna oder einen Skiser-

vice im Keller. Neben den damit verbundenen Ersparnissen sowohl finanzieller als auch organisatorischer Natur liegt der Vorteil dieser Modelle in manchem Fall auch im rechtlichen Bereich: Denn während Wohnungen mit „echter“ Freizeitwidmung an den alpinen Hotspots ein rares Gut sind und nicht jeder Winterfan gleich seinen Hauptwohnsitz in die Berge verlegen kann, lassen sich mit Investmentobjekten, die den überwiegenden Teil des Jahres professionell vermietet und somit touristisch genutzt werden, Lösungen finden. Das wird in den vergangenen Jahren von einer wachsenden Zahl wintersportbegeisterter Investoren genutzt.

Voll serviciert

Auf den voll servicierten Ansatz setzen beispielsweise die Thurnher's Residences in Zürs. Hier stehen aktuell drei Apartments direkt neben der Liftanlage Zürser See zum Verkauf, dessen Eigentümer beziehungsweise Bewohner sämtliche Angebote des bekannten Thurnher's-Alpenhof-Hotels mitnutzen können. Die Angebote reichen vom Wäscheservice bis zur

Nutzung des Wellnessbereichs samt Indoor-Pool, Saunen und Dampfbad sowie der gesamten Gastronomie. Wer es noch etwas exklusiver mag, kann sich das Menü aber auch von einem Koch des Hauses im eigenen Apartment zubereiten lassen. Platz genug für die Bewirtung ausgewählter Gäste haben die Apartments in Größenordnungen zwischen 106 und 170 Quadratmetern mit drei beziehungsweise vier Zimmern jedenfalls. Eingerichtet sind sie in einer eleganten Mischung aus alpinen und modernen Elementen. Neben der Organisation von gutem Essen und frischer Wäsche dürfte aber vor allem die Abwicklung der Vermietung der Wohnungen während der Abwesenheit der Eigentümer zu den wichtigsten Services gehören, die vom Hotel vollständig übernommen werden. Zu haben

sind die Wohnungen zu Preisen zwischen 1,35 und 3,25 Millionen Euro, vermittelt werden sie über Herzog Immobilien.

Voll ausgestattet

Nahe Sölden – genauer in Zwieselstein – will der britische Immobilienentwickler VenturePlus die Nachfrage nach derartigen Modellen mit dem Bau von Luxusapartments bedienen. Insgesamt acht Einheiten entstehen in einem neuen vierstöckigen Gebäude, das über einen innen liegenden Gang mit dem Gasthof Zwieselstein verbunden ist. Dessen Wellnessbereich, Bar und Restaurant können so von den Bewohnern trockenen Fußes erreicht und genutzt werden. Auch beim Erstbezug der Wohnungen muss nicht mehr viel mitgebracht werden: Die Wohnungen werden von den heimischen



Noch in Bau sind die servicierten Luxusapartments in Sölden. [Kristall Spaces]

Innenarchitekten Köck & Bachler bereits wahlweise in modernem oder traditionellem Stil vollständig eingerichtet, Bettwäsche, Vorhänge und Geschirr inklusive. Außerdem haben alle Einheiten einen südseitigen Balkon mit Blick auf den Naderkogel und einen eigenen Stellplatz. Angeboten werden fünf Zwei- und drei Dreizimmerwohnungen, die kleinste Einheit mit 68, die größte mit knapp 90 Quadratmeter. Die Preise liegen zwischen rund 385.000 und 615.000 Euro je nach Größe und Lage.

Fast ausverkauft

Wie begehrt hochwertige Wohnungen in den heimischen Wintersport-Hotspots sind, zeigt eine neue Anlage, die soeben in Kirchnerberg nahe Kitzbühel fertiggestellt wurde: Hier sind von den insgesamt 14 Einheiten nur mehr vier

verfügbar – und das, obwohl das Zusatzangebot hier eher ein kleineres ist. Statt Restaurants und gemeinschaftlichen Wellnessanlagen gibt es lediglich einen Frühstücksraum mit kleiner Küche sowie eine Rezeption. Dafür verfügen die einzelnen Wohnungen zu einem

Großteil über eine eigene Sauna beim Masterbad – Restaurants, Geschäfte und Lifte sind fußläufig erreichbar. Die Ein- bis Dreizimmerwohnungen in Größenordnungen zwischen 138 und 195 Quadratmetern weisen eine edle Ausstattung mit bodentiefen Fenstern und einer Raumhöhe von 2,70 Metern auf, außerdem gibt es zwei bis drei Stellplätze pro Einheit in der ebenfalls designten Garage dazu. Und einen Service, der sich bei der Vermietung der touristisch gewidmeten Einheiten um Organisatorisches kümmert. Die Preise beginnen bei 1,16 Millionen Euro, vermittelt werden die Wohnungen über Engel & Völkers Kitzbühel.