

Immobilien

NACHBAR VOGEL

Willkommen oder nicht? **Seite I 2**

SEITE I 1 // SAMSTAG/SONNTAG, 22./23. OKTOBER 2011 // DIEPRESSE.COM/IMMOBILIEN



Hobbyräume. Weinflaschen, Werkzeug oder Schlagzeug: In Freizeiträumen lässt sich so einiges unterbringen. Wer sucht, der findet – am besten direkt bei Hausverwaltungen.

VON CHRISTIAN LENOBLE

Das Freizeiteckerl

„Suche voll adaptierten, schallgedämmten Hobbyraum für Musikproben. Rund 50 Quadratmeter groß. Idealerweise mit Küchenzeile und WC. Gute U-Bahn- oder Straßenbahnanbindung erwünscht“. Drei Monate lang hatte Otto Greiner das Inserat online geschaltet. Die Rückmeldungen waren ebenso zahlreich wie qualitativ unterschiedlich. „Wir haben alles Mögliche angeboten bekommen. Kellerlöcher mit 15 Quadratmeter ohne jede Infrastruktur bis zu 90 Quadratmeter große Räume inklusive Wohnlandschaft“, erzählt Greiner. Auch preislich erwiesen sich die Angebote als höchst divergent. „Die Palette reichte von zwei bis elf Euro pro Quadratmeter“, so Greiner, der schließlich über die private Vermittlung eines Freundes fündig wurde. Sein Resümee: „Die Suche war wesentlich schwieriger als erwartet.“

Viele geeignete Objekte

Ob zur Nutzung als Musikproberaum, als Party- und Weinkeller oder als garagenähnliche Erfinderwerkstatt – die Nachfrage nach so genannten Hobbyräumen trifft in der Bundeshauptstadt auf ein potenziell großes Angebot. „Im Prinzip gibt es sehr viele als Hobbyräume geeignete Objekte. Typischerweise handelt es sich dabei etwa um Souterrain-Objekte in Gründerzeithäusern, die laut Wiener Wohnordnung nicht als Wohnfläche nutzbar sind“, erläutert Alexander Ertler, Geschäftsführer Immobilien.net. Immer öfter werden auch Self-Storage-Angebote genutzt, wenn auch nicht als Werkstatt. Alexia Gerhardus, MyPlace, erzählt: „Unsere Räume werden vielfältig verwendet. Ein Kunde hat sich eine Bibliothek mit 5000 Büchern eingerichtet.“ Eine andere, modebewusste Kundin sieht das Lager als vergrößerten Kleiderkasten und packt für Reisen auch vor Ort ihre Koffer. Gerne werde auch saisonale Sportausrüstung untergebracht. Ebenfalls im Angebot: klimatisierte Weinlager. Zu 75 Prozent zählt MyPlace private Kunden, die die Lager ebenso als verlängerte Kellerabteile verwenden. Die Preise beginnen bei 26 Euro für einen Quadratmeter (2,70 Kubikmeter) pro Monat.

Die Mieten für Hobbyräume beispielsweise in Souterrain-Objekten spielen sich üblicherweise in einem Preisbereich von ein bis sieben Euro pro Quadratmeter ab und sind somit relativ gering. Was Heizung oder Sanitäranlagen betrifft, gibt es zumeist einiges an Adaptie-



Liebhabelei – wie von gutem Wein – braucht auch Platz.

(Stockphoto/Jakub Pavlinec)

rungsbedarf. Dieser ergibt sich natürlich auch aus der gewünschten Nutzung. Manchmal übersteigen die Betriebskosten die eigentliche Miete – Interessenten müssen sich weiters oft mit der Notwendigkeit von Startinvestitionen anfreunden.

Was die richtigen Quellen bei der Suche nach dem idealen Hobbyraum betrifft, gehören Online-Suchplattformen zu den beliebtesten Recherche-Orten. Auch wenn sie nur einen Bruchteil des Marktes abbilden. „An sich fallen die Vermietung und der Verkauf von Hobbyräumen natürlich ebenso in die Kompetenzen von Maklern. Tatsächlich haben Makler jedoch eher selten derartige Angebote in ihrem Repertoire“, meint Ertler, der die direkte Anfrage bei Hausverwaltungen für die erfolversprechendste Methode hält. Schließlich weise nahezu jede Hausverwaltung potenzielle Hobbyräume in ihrem Bestand auf.

Kontakt zum Bauträger

In der Praxis werden Hobbyräume eher direkt gehandelt. „Was bedeutet, dass die Eigentümer oder Mieter den Kontakt zum Bauträger suchen, wenn sie schon länger in einer Liegenschaft wohnen“, bestätigt Nicole Madaras von

der Immobilien- und Bauträgergesellschaft Consentia. Insbesondere im gehobenen Segment läuft die Nachfrage direkt über den Bauträger. Schließlich ist man ja bereits wegen der Wohnung in Kontakt. „Meistens wird nach zwei bis drei Jahren von Wohnungsbesitzern nachgefragt“, so Madaras. Die Preise richten sich nach Hochwertigkeit und Lage der Räume. Wird ein Hobbyraum über einen Makler vermittelt, so gelten dafür Provisionsvereinbarungen. Diese betragen bei kurzfristiger Vermietung üblicherweise eine, und bei mehr als dreijähriger Vermietung zwei Monatsmieten. Kautionshöhen ergeben sich zumeist in Abhängigkeit vom Inventar. Varianten sind möglich. „Provisionszahlungen für den Mieter werden bei uns nicht fällig. Dafür jedoch eine höhere Kaution als die üblichen drei Bruttomonatsmieten“, erzählt etwa Johann Sverak vom gleichnamigen Wiener Immobilienbüro.

Generell, so die Experten, gilt auch bei Hobbyräumen das Mietrechtsgesetz. Ein rechtssicherer Vertrag wird am besten über einen Immobilienreuhänder (Makler oder Hausverwalter) abgeschlossen. Die Verwendung – Wohnzwecke sind da freilich kein Thema – wird dabei im Vertrag geregelt.



DR. KOCH

traumrealitäten

seit 1978



1190 Wien

Großzügige, ruhige Luxusvilla mit 7 Schlafzimmern, 6 Bädern, prächtigem, intemem Parkgarten, nahe zur Innenstadt. Obj. 2676 / Dr. Eggert Koch



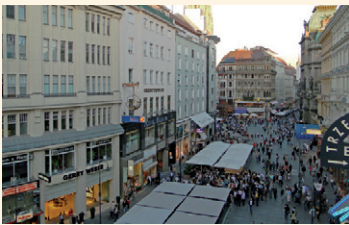
1120 Wien

Althaus Juwel wartet auf Renovierung! Hetzendorfer-Schlosspark-Nähe, großes Wohnesszimmer, Holzvertäfelte Bibliothek, Balkon mit unverbaubarem Parkblick, ausbaubare Mansarde, 2 Garagen; Bieterverfahren, Obj. 5970 / Constantin Rauter 0650/7791555



Wienerwald-Süd

Herrliche Panoramasüdlage nur 10 min. von Wien, großzügige, moderne Villa, 510 m², Baujahr 2001 mit Pool und sonnigem Garten so wie ein anschließender SüdbaGrund ab € 1.250.000.- Obj. 1393 / Marcus Ebner 0650/7793163



1010 Wien

Traumaltbau am Graben mit 4 Schlafzimmern und 2 eleganten Bädern! Obj. 6281 / Constantin Rauter 0650/7791555



Modernste Designer-Altbauetage beim Stadtpark!

5 ruhige und sonnige Zimmer, gemütliche Designerküche und Luxusbäder! Kaufpreis auf Anfrage. Obj. 6183 / Christoph Koch 0650/7791559

Dr. Koch

01/479 15 58

kochreal@kochreal.at

www.KOCHreal.at

IMMOBILIENHIT DER WOCHE



**FÜR MAMA, PAPA,
MEINE SCHWESTER NORA,
KATER KARLO UND MICH!**

Egal ob freifinanziert oder gefördert – in unseren neu errichteten Eigentumswohnungen findet jede Familie Platz, um glücklich zu leben.

**FÜR HELLE GENIESSER – HELLER PARK,
1100 WIEN, GUSSRIEGELSTRASSE 17**

- Geförderte Familien-Eigentumswohnungen
- Ab 83 m² Wohnfläche und 3 Zimmer
- Kaufpreis ab € 221.000,-
- Loggien offen oder verglast, großzügige Terrassen
- Besichtigung nach Terminvereinbarung; provisionsfrei

Infos bei Theresa Ziegler-Laimer, T: 01/878 28-1219

www.hellerpark.at

BUWOG
glücklich wohnen

Heller
PARK

www.buwog.at