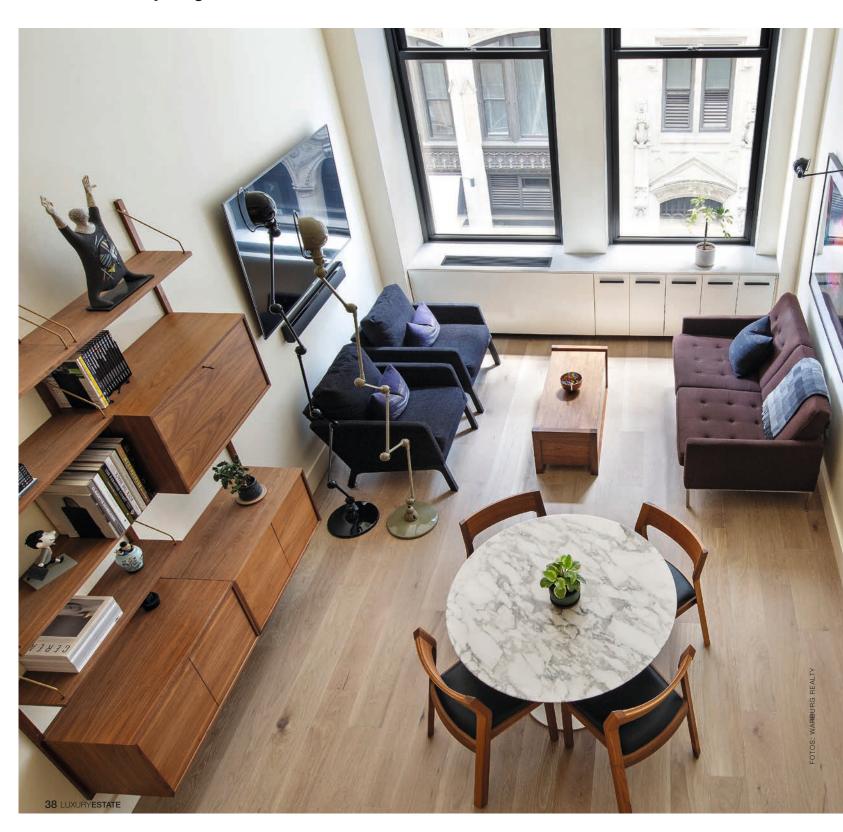
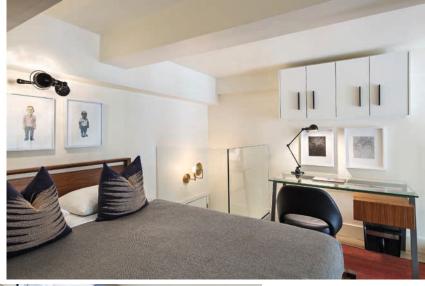


MUT zur Verkleinerung

Auf die Größe kommt es an – oder nicht? Selbst im Luxussegment kommen KLEINERE WOHNRÄUME jetzt groß raus. TEXT: CORNELIA HOLZBAUER









"Beim Einrichten ist die **Zonierung** ein wichtiger Bestandteil."

Unten. Mit bis zu vier Meter hohen Decken geht sich Luxus auf kleinem Grundriss aus.

ocation, Location" ist in der Immobilienbranche das oberste Gesetz. Schließlich wird man in den beliebtesten Teilen New Yorks für eine Zweizimmerwohnung mehrere Millionen Euro los, während in Graz schon eine Million reicht, um in eine prachtvolle Sechs-Zimmer-Villa mit Pool einzuziehen. Bewohner von Metropolen wie London, New York oder Tokio wissen, dass sie Kompromisse eingehen müssen, wenn sie in den besten Vierteln der Stadt leben wollen. Seit Jahren zeichnet sich deshalb auch ein Trend zum sogenannten Tiny Living ab, Wohnen auf engstem Raum. So werden etwa Wohnwagen, Container oder Baumhäuser in Miniparadiese verwandelt, in denen nicht gekleckert, sondern geklotzt wird. Solche Miniprojekte haben allerdings einen entscheidenden Nachteil: Das Freiheitsgefühl gehe verloren, findet die Wiener Interiordesignerin Patricia Rieder. "Mikrowohnungen in Hongkong sind schon zu eng, dort lässt der vorhandene Wohnraum keine Freiheiten mehr zu", sagt sie. Es gilt also, eine gesunde Mitte zwischen Wohnflächen, die sich Kaiserin Sisi würdig erwiesen, und typischen New Yorker Schuhkartons zu finden.

Hoch hinaus in New York. Bestes Beispiel: ein liebevoll gestaltetes Apartment im New Yorker Stadtteil Flatiron für bezahlbare 1,25 Millionen Euro (siehe Fotos). Kompakte 64 Quadratmeter misst die von Warburg-Realty-Maklern George Case und Jeanne Byers gelistete Maisonettewohnung. Sie glänzt mit über vier Meter hohen Decken und einem gelofteten Schlafzimmer, das teilweise von Glas umgeben ist und den Ausblick auf den großzügig wirkenden Wohnbereich zulässt. In dieser Wohnung wurde vieles richtig gemacht, unter anderem die "Zonierung", wie Designerin Rieder meint. Sie sei beim Einrichten von kleinen Wohnräumen ein wichtiger Bestandteil. Es gehe darum, für alle Bereiche eigene Zonen zu schaffen: zum Schlafen, Wohnen, Essen und Kochen. Gerade die klare Trennung von Schlafen und Wohnen sollte nicht vergessen werden. So sei es von Vorteil, wenn beispielsweise in einer Einzimmerwohnung das Bett nicht als Hauptpunkt massiv zu sehen sei, sondern dieses eine eigene Ecke bekomme, damit erholsamer Schlaf möglich sei, erklärt die Expertin. Auch die Proportion der Möbel spiele laut Pamela O'Brien, Principal Designer bei Pamela Hope Designs, eine Rolle. Zu viele oder übergroße Möbel lassen einen Raum automatisch kleiner wirken, sagt O'Brien. Mit zu kleinen oder zu wenigen Möbelstücken werde es allerdings unruhig. Eines darf jedoch groß sein: Kunstwerke. "Größere Bilder setzen ein Statement und erweitern den Raum visuell", meint die Designerin. Spiegel seien ebenfalls eine feine Lösung, da sie einem Raum "Glamour und Tiefe" verleihen, ohne viel visuellen Platz einzunehmen, erklärt O'Brien.



Überdrüber. Groß leben draußen, klein wohnen drinnen...



Mittendrin. ... ist für viele Bewohner in Los Angeles das Motto.

Hightech in Los Angeles. In der Glitzerstadt Los Angeles existiert das Bedürfnis, "klein zu wohnen, weil man außerhalb seines Hauses so groß lebt", sagt Maklerin Azy Farahmand von der Immobilienfirma The Agency. Sie bietet Wohnungen im Gebäude The 825 Croft am berühmten Melrose Place ab 1,7 Millionen US-Dollar an, die zwei oder drei Schlafzimmer haben. "Die meisten Menschen, die sich dafür entscheiden, in Eigentumswohnungen zu leben, genießen es, mitten im Geschehen zu sein, während sie gleichzeitig mit ihrem kleinen Wohnraum von der Außenwelt getrennt sind", erklärt Farahmand. Hier ist nur räumlich gespart worden: Alle Wohnungen sind mit Markengeräten, Thermostaten der Firma Nest, einem digitalen Schließ- und Alarmsystem, Quarzarbeitsplatten, Hartholzböden aus Weißeiche und italienischen Kacheln ausgestattet. Qualität statt Quantität lautete die Devise. Und: Die Instandhaltung sei weitaus einfacher als bei einem Einfamilienhaus, findet die Maklerin. Auch Sicherheit spiele eine Rolle, welche durch Nähe zu Nachbarn eher gegeben sei, sagt Farahmand. Die Idee des kleinen Wohnraumes sei, dass er "alle Grundbedürfnisse des Lebens umfasst, während alles andere vor der Haustür zu finden ist".

Bestlage in Wien. In der Hauptstadt gibt es im Goldenen Quartier eine knapp 74 Quadratmeter große Zweizimmerwohnung für 1,98 Millionen Euro zu erstehen. Sie besteche mit ihrer "zentralen, exklusiven Lage", wie Maklerin Michaela Orisich von Otto Immobilien beschreibt. Der Beweis: Kohl-



Klar. Wenige Farben machen kleine Wohnungen groß, wie hier in London.

"Die **Bewirtung** von Gästen wird intimer, durchdachter."

GEORGE CASE

Zentral. Luxus kompakt beim Wohnen in Wien im Goldenen Quartier.



markt, Graben und Stephansplatz sind in unmittelbarer Nähe. Auch innen gibt es einiges zu entdecken: einen offenen Kamin, elegante Bäder mit Natursteinbelägen, Eichenparkett mit Fischgrätmuster in den Wohnbereichen sowie technische Ausstattung mit Deckenkühlung und Fußbodenheizung. Heiß und kalt in einem. Besonderes Augenmerk sollte hier auf die raffinierte Beleuchtung gelegt werden. Sie sei laut Rieder ein "entscheidender Aspekt". Es sei wichtig, neben ausreichendem Deckenlicht "viele indirekte variable Lichter zu integrieren, damit der Wohnraum unterschiedlich ausgeleuchtet werden kann".

Extraplatz in London. London, die Stadt mit der dritthöchsten Einwohnerzahl Europas, kann sich gedrängt anfühlen. Hier gehe der Trend zum Kauf von Wohnungen, die sich in Gebäuden mit zusätzlichen Räumen befinden, wie zum Beispiel einem

Fitness- oder Businesscenter, Lagerräumen oder weiteren Gemeinschaftsräumen, sagt David Parnes, Principal von The Agency. "Um das Maximum aus einer Stadtwohnung herauszuholen, bedarf es eines intelligenten Lebensstils. Jeder Raum des Hauses sollte einen Zweck haben und gut durchdacht sein." Ein offener Grundriss ermögliche mehr Flexibilität und schaffe die Illusion von mehr Raum. Auch er be-

tont die Wichtigkeit von viel Licht sowie gut durchdachter Schränke und Möbel mit doppeltem Verwendungszweck. All das und mehr ist bei dieser knapp 88 Quadratmeter großen Traumwohnung für 4,25 Millionen Pfund im exklusiven Knightsbridge der Fall. Das hochmoderne Domizil glänzt mit Marmor-, Holzböden und einer maßgeschneiderten Einbauküche mit Gaggenau-Geräten. Bewohner können den eigenen vier Wänden in Richtung hauseigenem Fitnessstudio und Hyde Park entfliehen – oder beim Luxuskaufhaus Harrods einkaufen, das vor der Tür zu finden ist. Ein Concierge vor Ort macht das Leben noch angenehmer.

Stauraum schaffen. "Räumliche oder finanzielle Sparsamkeit kann eine große Chance für Einfallsreichtum sein", sagt Case, die Bewirtung von Gästen werde "intimer und durchdachter". Zu bunt sollte es in kompakten Wohnungen nicht zugehen, warnt Rieder. Sie rät, für größere Flächen ruhigere Farbtöne zu wählen, Akzentfarben betonen kleinere Flächen. Für Kontinuität sorgen Kissen oder Dekorationen, die die Wandfarbe widerspiegeln.