



OGLASNA
PRILOGA

Nepremičninski informativator

Ponedeljek, 26. maja 2014, št. 100 www.finance.si

Ogledali smo si, kako je celovski arhitekt na eni najboljših lokacij zgradil elitna stanovanja po normalnih cenah

V gostilni je vse bolj preprosto

Ko je zdaj 50-letni celovski arhitekt Markus Klaura na začetku tega tisočletja kupil nekaj več kot dva tisoč kvadratnih metrov veliko parcelo v enem izmed elitnih celovških predelov St. Martin (do jezera je kilometer, do središča mesta pa dva kilometra in pol), je imel grenko-sladke skrbi. Nakup je bil menda precej dober, vendar je bilo zemljišče za gradnjo njegovega arhitekturnega biroja in dveh stanovanj na vrhu preveliko.

Klaura je zato zbral še osem someščanov in projekt razdelil na dva dela - poslovnega in stanovanjskega. Parcela leži zraven ene najprometnejših ulic Tarviser Strasse, zato je bližje ceste projektiral poslovno stavbo, ki ima na vrhu 200 kvadratnih metrov veliki stanovanj. V enem živi sam, v drugem stanuje sodelavec v njegovem podjetju Klaura und Partner. Pasivna poslovna stavba s prisljnim prezračevanjem med drugim ščiti pred hrupom stanovanjski del, ki so ga zgradili za njo. Poleg omenjenih dveh stanovanj je v poslovni stavbi 400 kvadratnih metrov poslovnih površin v dveh nadstropjih. Ker je gradnja pasivna, ni treba odpirati oken, zato hrup s ceste ne moti zaposlenih.

Osem srečnežev

S prej omenjenimi osmimi someščani, ki so pozneje postali lastniki stanovanj, je bilo veliko usklajevanja. »Ker smo se dobivali v lokalni gostilni, pa smo veliko težav rešili precej preprosto, saj sproščeno okolje na ljudi deluje bolj kreativno in pomirjajoče kot formalni poslovni prostori,« napol v šali razloži Markus Klaura in v isti sapi pojasni, zakaj so se dobivali za točilnim pultom: »Prejšnji biro je bil premajhen za skupne sestanke.«

Tako so želje posameznikov, potrebe skupnega dobrega in pričakovanja Klaura kot investitorja prinesli kompromis. In zmagali so vsi. V večstanovanjski stavbi so zgradili osem stanovanj, velikih od 120 do 150 kvadratnih metrov. Gradnja kvadra-

tnega metra stanovanj, ki so jih končali leta 2006, je stala 1.770 evrov, v kar ni vključena cena zemljišča. Osem kupcev je s Klauru podpisalo pogodbo, po kateri so kvadratni meter stanovanja kupili za 2.550 evrov. Koliko so vredna danes, Klaura ne govori, saj ni lastnik, stanovalci pa stanovanja ne prodajajo.

Čar kilometrskega travnika

In vredna so precej. Tudi stanovanjska stavba je lesena in pasivna. Letni stroški ogrevanja stanovanj in sanitarne vode znašajo v povprečju 200 evrov. Gre za tehničen in lahko merljiv parameter, kakovost bivanja, ki pomembno vpliva na ceno, pa določajo mehki dejavniki. O lokaciji smo že povedali, da je ena izmed bolj zaželenih v Celovcu. Vsako stanovanje ima teraso in veliko steklenih površin, zato so stanovanja precej svetla.

Najbolj pa presune dejstvo, da ima osem stanovanj na voljo tudi kar 1.300 kvadratnih metrov velik travnik, ki leži med poslovno in stanovanjsko stavbo. Težko bi našli projekt v Sloveniji, kjer bi investitor na račun nepozidanega zemljišča iz rok izpustil vsaj milijon evrov in pol, kolikor bi jih zaslužil s pozidavo in drago prodajo. Tudi pri Avstrijcih, sploh Korošcih, bi težko dejali, da si lahko delijo takšen prostor, saj je lastništvo tudi tam visoko na seznamu prioritet. Pa vendar skupna igrala, žar in »tarzanka«, ki visi z drevesa, dokazujejo, da stanovalci na tem prostoru skupaj preživijo marsikatero popoldne.

Ljudje niso sardine

»Najprej sem imel v mislih, da bi v enakem objektu zgradil manjša stanovanja, vendar sem se po premisleku odločil drugače,« pravi Markus Klaura. Ljudje potrebujejo prostor, mir in intimo. Vse to smo dosegli z manjšim številom večjih stanovanj, prav tako je bilo lažje rešiti težave s parkiranjem. Tako ima vsaka stanovanjska enota 1,5 parkirnega mesta, nobena pa nima več kot enega avtomobila, saj lahko dnevne premike opravijo s kolesom, peš ali javnim prevozom.



Celovski arhitekt Markus Klaura izhaja iz družine, ki že več generacij upravlja gozdove in les, zato mu je ta material najbližji. Hkrati se zaveda, da zajčniki ne prinašajo kakovosti bivanja in dobrih odnosov med stanujočimi.



■ Poslovna stavba je le 20 metrov oddaljena od ene glavnih celovških prometnic in pred hrupom stanovanj, ki stoji za njo.



NEPREMIČNINA TEDNA

Hiša v Taboru

V Taboru 45 kilometrov od Ljubljane in 22 kilometrov od Celja je na prodaj individualna hiša v novem naselju samostojnih hiš. Lokacija je mirna in sončna ves dan. Hiša je grajena s kakovostnimi materiali. Do avtocestnega priključka je štiri kilometre.

Cena: 290.000 evrov

Prodaja: Atrij, stanovanjska zadruga (www.sz-atrj.si)



Ponedeljek, 26. maja 2014, št. 100 www.finance.si



Najvišja dodana vrednost za stanovalce je 1.300 kvadratnih metrov velik travnik med poslovno in stanovanjsko stavbo. Če bi ga pozidali, bi lahko iztržili precej več kot milijon evrov, vendar pa je otroški smeh neprecenljiv.

Omenjeni projekt bi si morali ogledati slovenski urbanisti, arhitekti in investitorji, da bi spoznali, kako je mogoče na vrhunski lokaciji za sprejemljive stroške zgraditi funkcionalen in energetsko varčen objekt z veliko svetlobe, ki je odmaknjen od dnevnega vrveža.

Morebiti še predlog Odprti hiši Slovenije, ki je organizirala pohvale vredno predvsem strokovni javnosti namenjeno ekskurzijo po avstrijski Koroški, v sklopu katere so nam predstavili opisani projekt. Kupci so sestavni del trga, zato bi podobne dogodke morebiti organizirali še zanje. Nekaj je namreč povsem na dlani. Posamezniku, ki spozna tak koncept bivanja in sobivanja, nihče ne bo mogel kot nadstandard prodati betonske kletke s pogledom v sosedov krožnik.

Pom pom štiti stanovanjski objekt z osmimi

Dunaj sofinancira stanovanja za samske

Na Dunaju je vse več enočlanskih družin, zato bo mesto z 8,8 milijona evri podprlo gradnjo večstanovanjskih objektov, kjer bodo samski lahko spletli nove socialne mreže, kar je še posebej pomembno za starejše meščane.

Na Dunaju je 46 odstotkov enočlanskih gospodinjstev, število samskih stanovalcev pa še narašča. Med letoma 2005 in 2013 se je število enočlanskih gospodinjstev na Dunaju povečalo za 31 tisoč in zdaj znaša 380 tisoč. Število gospodinjstev s samskimi stanovalci, starimi nad 50 let, je zraslo za deset, s samskimi stanovalci, mlajšimi od 50 let, pa za sedem odstotkov.

»Gre za veliko skupino prebivalcev, ki se še povečuje. Da bi lahko tej skupini, še posebej starejšim, ponudili primerne stanovanja, pospešeno gradimo stanovanjske objekte, pri katerih je v središču skupnostno bivanje. Predvsem samskim pomenita dobro sosodstvo in povezava v hišno skupnost posebno dodano vrednost, saj povečuje



Celotna gradnja 164 stanovanj za samske, ki se bo začela letos, končala pa leta 2016, bo stala 23 milijonov evrov.

ta občutek varnosti in bogatitve življenja,« je poudaril dunajski mestni minister za gradnjo Michael Ludwig.

Po razpisu za najboljše projekte skupnostnih stanovanj je mesto Dunaj izbralo tri zmagovalne projekte, ki združujejo integracijo in hišno skupnost. Prvi je namenjen samskim v drugi polovici življenja, ki želijo živeti neodvisno v svojem stanovanju, lahko pa se udeležujejo medsebojskih aktivnosti, ki jih organizirajo strokovnjaki. Drugi projekt je nekakšna stanovanjska

skupnost z manjšimi stanovanji za upokojence okrog osrednjega skupnega prostora. Tretji projekt s socialnim in integrativnim stanovanjskim konceptom pa vsebuje tako ugodna »pametna« stanovanja kot tudi sedem stanovanjskih skupnosti za različne generacije in ciljne skupine ter socialnopedagoško stanovanjsko skupino za otroke in mladostnike. »Zmagovalni projekti prihodnjim stanovalcem ne ponujajo samo socialne povezave, ampak tudi ugodne najemnine,« je še povedal Ludwig.

euro immobilien

Nepremičninska agencija

št. 1 na otoku Krk



Gradimo luksuzne nepremičnine in posredujemo pri prodaji več kot 1.200 nepremičnin na Krku.

www.euro-immobilien.si

e-pošta: info@euro-immobilien.hr tel.: 00385 51 22 00 24 / 00385 91 217 0010