

Ein Haus in Italien

Wie wir zu einem Haus in Italien gekommen sind und wie wir es einrichten, nutzen und geniessen wollen.

4. August 2023

Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i>	1
<i>Volterra</i>	1
<i>Risiko für eine Geldanlage</i>	2
<i>Details des Gebäudes</i>	2
<i>Auf der Terrasse</i>	3
<i>Nach der ersten Besichtigung</i>	3
<i>Wanderung</i>	4
<i>Die Entscheidung scheint gefallen</i>	4

Vorwort

Vorwort

Italien war immer wichtig in meinem Leben und ich habe mich wohl in keinem andern Land häufiger und regelmässig aufgehalten¹. 2021 haben wir dann ein Haus in Volterra gekauft und begonnen, es für uns zurecht zumachen.

¹ siehe [Vor-vorgeschichte](#)

Als Befürchtungen von Inflation etwa 2020 dringender wurden und Preise für Immobilien in Italien noch niedrig in Wien aber ziemlich unerschwinglich geworden waren, fanden wir - durch Vermittlung meines Bruders - ein Haus in der Toskana, das den Aspekt Stadthaus mit dem Flair eines Landhauses verband: Terrasse mit weiter Aussicht und grosser Garten.

Volterra

Volterra

Die Stadt ist eine Gründung der Etrusker und für ihre Alabaster-Arbeiten berühmt und liegt zuoberst auf einem Hügel auf etwa 600 m über Meer. Das Meer ist etwa 30 km² entfernt.

² aber 50 Minuten Autofahrt

Die Kleinstadt hat etwa 10,000 Einwohner und war lokales Zentrum mit einem Radius von etwa 50 km³. Entsprechend sind die meisten Dienstleistungen und Geschäfte vorhanden - wenn auch nicht mit der Auswahl und Qualität, wie wir sie von Trento kennen.

Die Stadt ist noch vollständig von einer mittelalterlichen Mauer umgeben; weiter draussen finden sich auch noch Reste der viel älteren Mauer der etruskischen Siedlung⁴, die scheinbar grösser war. Es sind auch verschiedene römische Ruinen ausgegraben worden - besonders ein schönes Theater⁵.

Die Stadt ist ziemlich touristisch, vor allem Tagestourismus; es gibt wenige kleine Hotels. Die Touristen konzentrieren sich auf zwei Hauptstrassen, zwei Aussichtspunkte und den Hauptplatz. Der Tourismus hat einige einschlägige, billige Touristenläden gebracht, die angestammten, altmodische Geschäfte - z.B. Eisenwarenhandlung - vertrieben haben, uns viel zu viele Pizzerien, aber die notwendige Infrastruktur (Alimentari, Spital, Cafe für Einheimische) gibt es noch und die *internationalen Ketten* (Guggi, Zara, Starbucks etc.) fehlen.

Dank der Seehöhe sind Nächte auch im Hochsommer kühl (unter 20° C). Es scheint auch genug zu regnen, so dass die Bäume im Garten üppig wachsen.

Vor allem aber, versichert ein Freund meines Bruders, der seit mehreren Dekaden ein Haus in der Nähe der Stadt besitzt, sind die Leute zuverlässig, es gibt keine Kriminalität... Wohl auch weil in der Stadt mit Carabinieri, Polizia, Polizia Penitenziaria, Guardia di Finanza und Vigili Urbani wohl gegen 100 Polizisten vorhanden sind⁶. Von diesem Freund hat mein Bruder auch die Kontakte zu einem lokalen Treuhänder und Handwerker übernommen, die ihm beim Kauf, der Administration und Umbau seines kleinen Hauses geholfen haben.

Die ganze Stadt innerhalb der Mauern ist für den Autoverkehr zwischen 10 und 19 Uhr gesperrt (ausser für Anwohner). Zum Parkieren steht eine grosse, kostenpflichtige Garage auf der Südseite - wo alle Touristen hin geleitet werden - und ein freier Parkplatz auf der Nordseite bereit. Der freie Parkplatz ist eine Stiege mit 200 Stufen vom Haus entfernt. Autofahren innerhalb der Mauern ist nicht attraktiv, weil die Strassen sehr eng sind und ein striktes Einbahnstrassen-Regime herrscht.

Risiko für eine Geldanlage

Risiko für eine Geldanlage

Der Preis war - für die ganze Anlage, d.h. Haus und Garten, - vernünftig und deutlich unter den Baukosten (weniger als 1000 €/m²). Mit dem Partner meines Bruders, der als Architekt schon viele Häuser gekauft, verkauft und umgebaut hat, kamen wir zum Schluss, dass sich die 4 Wohnungen mit einem Aufwand von vielleicht 500 €/m² zu-rechtmachen liessen. Dazu Dach und Fassade mit je 60,000 €. Würde man 3 Wohnungen mit 300 m² zu 3000 € verkaufen, wären die Kosten gedeckt.

Uns scheint das Risiko gering, dass ich hier massiv Geld verlieren

³ die nächsten grösseren Städte sind Florenz, Pisa, Livorno, Cecina, Piombino; das nahe San Gimignano ist etwas kleiner

⁴ erbaut wohl 1000 .. 500 v.Chr.

⁵ Eine der vielen touristischen [Beschreibung](#)

⁶ Wir haben im Sommer schöne Häuser in Sizilien näher am Meer gesehen, wissen aber um die Schwierigkeiten, mit den lokalen Administrationen und der Kriminalität umzugehen. Eine Stadt mit etruskischen Wurzeln scheint lebbarer als Sizilien mit einer jahrhundealten Tradition von Ausbeutung durch Fremde.

würde.

Details des Gebäudes

Details des Gebäudes

Wir haben bei der ersten Besichtigung nicht allzu viel im Detail gesehen aber einen allgemeinen Eindruck gewonnen.

- Eingang: Breiter, gerader Eingang, auf ein quadratisches Treppenhäus um einen Lichtschacht angeordnet.
- Garage: eine tiefe und recht grosse Garage, mit einem 2m 10 breiten Rolltor - etwas verrostet...
- erster Stock: 2 Wohnungen mit je Bad, Küche (ohne Installation) und drei Zimmer. Die eine Wohnung mit Küche und einem Zimmer auf die Strasse, die andern nach Süden. Die andere Wohnung alle Zimmer nach Süden oder Südosten, mit einem Zugang zu einer kleinen Terrasse; diese Wohnung hat ein sehr kleines und altes Badezimmer.
- zweiter Stock: 1 grosse Wohnung mit 7 Zimmer.
- Mezzanin: eine Wohnung mit Zugang von der Seite (*Via della Fonte 9*); Eingang und Küche auf der Ebene der grossen Terrasse, darüber im Mezzanin drei Zimmer.

Eine weitere Wohnung mit Zugang von der *Via della Fonte* (Nummer 8) hat einen andern Besitzer und ist nicht angeboten; sie wäre allenfalls separat zu kaufen.

Auf der Terrasse

Auf der Terrasse

Zum Haus gehört eine grosse Terrasse von der eine Treppe den Garten führt. Von der Terrasse hat man eine grossartige Aussicht⁷. In dem Augenblick habe ich begriffen, dass wir hier die Verbindung von Haus in der Stadt mit den kurzen Wegen und die Aussicht eines toskanischen Landhauses finden.

Der Garten ist gross und mit verschiedenen Fruchtbäumen bepflanzt

Nach der ersten Besichtigung

Nach der ersten Besichtigung

Mir hat das Haus eingeleuchtet: *Landhaus in der Toskana in der Stadt*. Die Stadt gefällt uns, die Leute sind nett und sagen z.B. *die Volterani sind wenige, wir müssen zusammenhalten*. Der Treuhänder und die Geometer sind vertrauenswürdig.

Ich habe den Eindruck, dass ich meinen Anteil mit dem Geld, das von meiner Erbschaft und von meiner amerikanischen Pension angesammelt ist, bezahlen kann und noch genug übrig bleibt für die Dachreparatur, die mein Bruder als weniger teuer als geschätzt annimmt.



7

Nachteilig ist

- die Distanz von Wien. Wir brauchen 10 Stunden mit dem Auto, gegenüber Trento 7. Nach Trento kommt man in einem halben Tag, allenfalls auch mit dem Zug. Nach Volterra braucht man einen ganzen für Zug und Bus.
- Einkaufsmöglichkeiten sind weniger reichhaltig als in Trento.
- Das Haus braucht Arbeit, wie viel ist unklar; jedenfalls das Dach und die Fassade muss erneuert werden, die Bäder sind nicht zeitgemäss.

Vorteile sind

- die Landschaft ist zum Wandern wohl angenehmer, vor allem weniger steil als das Trentino.
- die Stadt ist kleiner; es dürfte einfacher sein Kontakt zu finden;
- von Volterra ist Florenz, Siena, Pisa, Livorno in etwa einer Stunde zu erreichen,
- wir haben einen Garten (wie in Geras)
- eine Garage und einen öffentlichen Parkplatz in der Nähe und
- Aussicht.

Wanderung

Wanderung

Diesmal wandern wir direkt aus der Stadt durch die Porta San Francesco zur Badia Camaldolese und sehen die Abstürze der Balze⁸. Da die Tore zur Badia offen standen, sind wir bis zur Kirche hinaufgestiegen und haben die Aussicht bewundert. Plötzlich tauchte ein älterer Herr auf. Ich entschuldigte mich wegen des Eindringens und erwartete eine Wegweisung. Er hingegen bot uns an, das Kloster auf zu sperren und uns das innere zu zeigen. Besonders fasziniert hatte ihn eine Sonnenuhr mit einer ungewöhnlichen Konstruktion, die er in Kleinarbeit rekonstruiert hatte.



8

Die Entscheidung scheint gefallen

Die Entscheidung scheint gefallen

Christine hatte den Eindruck gewonnen, dass ich mich eigentlich für den Kauf entschieden hatte und nur noch überlegte, ob ich mir den Kauf leisten könnte, ohne finanzielle Engpässe in der nächsten Zeit. Ich erinnerte mich an ein Guthaben bei einer Schweizer Bank, das ich vergessen hatte - und damit war für mich auch die Finanzierung gelöst. Nun ging es an detaillierte Abklärungen.