

Wohnen im Herzen Venetiens: Immobilienkauf in und um Vicenza

27. AUGUST 2025

- *Aktuell beziehen sich circa 2,6 Prozent der internationalen Kaufanfragen in der Region Venetien auf Vicenza – auf regionaler Ebene werden hingegen rund 25 Prozent der Transaktionen von internationalen Käufern getätigt*
- *Vor allem Kaufinteressenten aus Deutschland, Österreich und den Niederlanden suchen nach traditionellen Steinhäusern, restaurierten Bauernhöfen oder historischen Villen in den Bergregionen der Provinz Vicenza*
- *Kulturelle Unterschiede beeinflussen den Kaufprozess, wodurch der Immobilienmakler nicht nur als Vermittler, sondern auch als Experte auftritt, der die Kommunikation zwischen den Parteien erleichtert und den Käufer durch alle Phasen des Prozesses führt*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 27. AUGUST 2025 – Vicenza, im Herzen Venetiens gelegen und zugleich Hauptstadt dieser Region, genießt weltweites Renommee als Ort der Kunst und Kultur. Die Stadt gehört zum UNESCO-Weltkulturerbe und ist geprägt durch die beeindruckenden Renaissance-Bauten des berühmten Architekten Andrea Palladio, imposante Villen und historische Palazzi. Darüber hinaus gilt Vicenza als Sitz namhafter, exklusiver Modemarken und eignet sich so bestens für ausgiebige Shoppingtouren. Das Umland wiederum überzeugt mit einer Mischung aus Natur und authentischem italienischen Lebensgefühl. Diese Vielfalt bringt auch viele internationale Interessenten auf den hiesigen Immobilienmarkt. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) kennen die Stadt und umliegende Region bis in die Mikrolagen, sind vor Ort bestens vernetzt und wissen um die Präferenzen der internationalen Klientel.

„Vicenza ist dank seiner hohen Lebensqualität, geografischen Zentralität, landschaftlichen Schönheit und wirtschaftlichen Stabilität ein besonders attraktives Ziel für internationale Käufer. Die Stadt liegt in einer der dynamischsten und wohlhabendsten Regionen Norditaliens und verfügt über ein ausgezeichnetes Gesundheitswesen, eine gute Infrastruktur sowie ein hohes Sicherheitsniveau“, weiß Luciano Zanini, Masterlizenzpartner bei VON POLL REAL ESTATE Vicenza. Er führt weiter aus: „Durch die drei nahegelegenen Flughäfen – Venedig, Treviso und Verona – ist die Region hervorragend angebunden und auch Venedig und Verona sind in weniger als einer Stunde zu erreichen, ebenso wie die Adria, der Gardasee und diverse Skigebiete. Vicenza ist also der ideale Ort für alle, die einen aktiven Lebensstil suchen oder sich inmitten der Natur entspannen möchten. Diese Faktoren in Kombination mit einem Immobilienmarkt, der günstige Preise und solide Mietrenditen bietet, machen Vicenza zu einer zunehmend gefragten Wahl bei internationalen Investoren.“

Internationale Kaufinteressenten in Venetien

Die Präsenz internationaler Käufer ist beständig und wächst – auch wenn sie im Vergleich zum Gesamtvolumen der Transaktionen noch eine Nische darstellt. Aktuell beziehen sich circa 2,6 Prozent der internationalen Kaufanfragen in der Region Venetien auf Vicenza. Ein geringerer Anteil im Vergleich zu touristischeren Regionen wie Venedig oder Verona, aber immer noch signifikant im Hinblick auf die Qualität der Nachfrage. Auf regionaler Ebene werden hingegen rund 25 Prozent der Transaktionen von internationalen Käufern getätigt. Am stärksten vertreten sind Amerikaner – insbesondere aufgrund der Präsenz der NATO-Stützpunkte Ederle und Del Din – gefolgt von Deutschen, Briten, Österreichern und Niederländern.

„Immer mehr Kunden – vor allem aus Deutschland, Österreich und den Niederlanden – interessieren sich für die Bergregionen der Provinz Vicenza. Sie suchen nach authentischen Orten inmitten der Natur und einem entschleunigten Lebensstil. Ein Geheimtipp sind hier die kleinen Bergdörfer in den Berici-Hügeln, wie Villaga, Barbarano Mossano, Orgiano, Alonte, San Germano dei Berici und Val Liona. Käufer finden hier traditionelle Steinhäuser, restaurierte Bauernhöfe und historische Villen umgeben von Weinbergen, die mit der toskanischen Landschaft konkurrieren können – allerdings zu wesentlich günstigeren Preisen und in einer ruhigeren Atmosphäre“, sagt Immobilienexperte Zanini.

Die Voralpengebiete, wie Recoaro Terme, Valli del Pasubio und Posina, werden besonders von Naturliebhabern und Wanderern geschätzt. Dort lassen sich Immobilien zu vergleichsweise niedrigen Preisen finden und bieten somit ein hervorragendes Potenzial für langfristige Wertsteigerung. Wer sich für eine Immobilie im Grünen interessiert, aber dennoch die Nähe zu Vicenza sucht, wird in Bertesina, Monteviale oder Costozza fündig.

Käuferprofile und Präferenzen

Amerikanische Familien, die oft mit den nahegelegenen NATO-Stützpunkten in Verbindung stehen, suchen in der Regel Einfamilienhäuser mit mindestens drei Schlafzimmern, Garten und Garage. Privatsphäre, Sicherheit und großzügiger Wohnraum haben für sie oberste Priorität. Jüngere Käufer und Paare bevorzugen dagegen moderne Wohnungen in der Nähe des Stadtzentrums mit guter Infrastruktur, Klimaanlage und Einbauküche. Suchkunden aus Deutschland, Österreich und den Niederlanden präferieren eher die klassischen Steinhäuser oder Landvillen in den Bergregionen Vicenzas – im Bestfall in bereits renoviertem Zustand oder mit nur wenig Sanierungsbedarf.

Es gibt auch ein Segment internationaler Käufer mit höherer Kaufkraft, die sich besonders für historische oder prestigeträchtige Immobilien interessieren, wie

beispielsweise palladianische Villen oder Wohnungen in historischen Palazzi im Stadtzentrum oder landschaftlich reizvoller Umgebung. Diese Kunden betrachten solche Immobilien oft nicht nur als Wohn- oder Urlaubsdomizil, sondern als langfristige Investition mit kultureller und architektonischer Bedeutung.

„Bei energieeffizienten Immobilien sehen wir keinen Nachfrageanstieg seitens internationaler Käufer, weil das grundsätzlich aufgrund der vielen Sonnentage und des günstigeren Stroms nicht nötig ist. Wie bereits erwähnt, suchen viele Interessenten nach den für die Region typischen Steinhäusern und historischen Villen. Diese Objekte unterliegen jedoch häufig den Vorschriften des Denkmal- und Landschaftsschutzes, was die Möglichkeiten einer energetischen Modernisierung stark einschränkt – insbesondere, wenn die Maßnahmen die Außenfassade betreffen“, erklärt Luciano Zanini von VON POLL REAL ESTATE Vicenza.

Dennoch ist das Thema Nachhaltigkeit nicht verschwunden. Viele internationale Käufer achten auf effizienzverbessernde Maßnahmen wie Fußbodenheizungen, Hochleistungsfenster oder diskrete Photovoltaikanlagen. Die eigentliche Priorität bleibt jedoch die Suche nach einer Immobilie, die den Charakter, die Geschichte und architektonische Schönheit der Region vereint.

Kulturelle Unterschiede beim Immobilienkauf

Der signifikanteste Unterschied betrifft das Zeitempfinden. In Italien können sich die Zeitabläufe im Vergleich zu anderen europäischen Ländern langsamer und komplexer anfühlen. Das Zusammentragen der Dokumente, die rechtliche Prüfung sowie der notarielle Abschluss dauern oft mehrere Wochen. „Es ist wichtig, geduldig zu sein und zu wissen, dass das System – auch wenn es langsamer ist – darauf ausgelegt ist, beide Parteien zu schützen“, gibt der Immobilienexperte aus Vicenza zu bedenken. Er ergänzt: „Auch der Verhandlungsstil ist anders. In Venetien sowie in weiten Teilen Italiens sind Verhandlungen in der Regel weicher und persönlicher als auf anderen Märkten. Verkäufer haben oft eine starke emotionale Bindung zur Immobilie und akzeptieren nicht jede Preissenkung. Respekt, Diplomatie und Mediation sind hier der Schlüssel.“

In diesem Zusammenhang kommt dem Immobilienmakler eine entscheidende Rolle zu – nicht nur als Vermittler, sondern auch als Experte, der kulturelle Unterschiede überbrückt, die Kommunikation zwischen den Parteien erleichtert und den Käufer durch alle Phasen des Prozesses führt. Ein fachkundiger, gut vernetzter Makler kann den entscheidenden Unterschied machen, indem er Missverständnissen vorbeugt und Lösungen findet, die auf die Bedürfnisse der internationalen Klientel zugeschnitten sind.

„Unser Ziel bei VON POLL REAL ESTATE Vicenza ist es, eine reibungslose, transparente Käuferfahrung zu gewährleisten. Wir stellen sicher, dass sich jeder internationale Kunde vollständig vertreten, bestens geschützt und willkommen fühlt. Wir kennen ihre Erwartungen, ebenso wie die Herausforderungen, die ihnen beim Kauf einer Immobilie in Italien begegnen können“, erläutert Luciano Zanini. Und weiter: „Wir unterstützen in jeder Phase: von der Auswahl des passenden Objekts bis hin zur Überprüfung der rechtlichen und planerischen Konformität der Immobilie. Außerdem bieten wir umfassende sprachliche Unterstützung, indem wir Dokumente übersetzen und die Kommunikation zwischen den Parteien erleichtern.“

Die Experten bei VON POLL REAL ESTATE Vicenza haben hervorragende Kontakte zu Notaren und Rechtsberatern, die auf internationale Transaktionen spezialisiert sind und bei der Abwicklung komplexer Sachverhalte wie Käufen in Vollmacht, Fernunterzeichnungen oder aufenthaltsrechtlichen Formalitäten unterstützen. Darüber hinaus helfen Zanini und sein Team bei der Beschaffung einer italienischen Steuernummer, der Eröffnung eines lokalen Bankkontos, der Einrichtung von Versorgungseinrichtungen und der Vermittlung von Bauunternehmern oder Architekten.

Anekdote eines internationalen Verkaufs

Das bisher wohl prägendste Erlebnis seiner Maklerkarriere beschreibt Zanini von VON POLL REAL ESTATE Vicenza wie folgt: „Alles begann mit einer E-Mail vom anderen Ende der Welt. Ein Paar aus Australien suchte eine Wohnung in Vicenza. Wir vereinbarten einen Videoanruf, um uns näher kennenzulernen. Während des Anrufs führte ich sie virtuell durch eine gewünschte Wohnung. Es fühlte sich an, als würde ich sie persönlich durch die Immobilie führen – dabei lagen Tausende Kilometer zwischen uns. Genau dieser Ansatz machte den Unterschied: Sie fühlten sich verstanden und entschieden, die Verhandlungen aus der Ferne fortzusetzen, ohne die Immobilie je persönlich besichtigt zu haben. Zwei Monate später stiegen sie ins Flugzeug und sahen die Wohnung zum ersten Mal in Echt. Sie war genauso, wie sie sie sich vorgestellt hatten. Heute lebt das Paar überwiegend in Vicenza und zählt inzwischen zu unserem engsten Freundeskreis. Es ist mehr als nur eine Geschichte rund um Immobilien, es ist eine Geschichte über echtes Vertrauen.“

Mehr Informationen zu VON POLL REAL ESTATE Vicenza gibt es unter <https://www.von-poll.com/de/immobilienmakler/vicenza>

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und

über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2024 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Dirk Dosch und Wolfram Gast.