



Helle, sonnendurchflutete Räume.

Bilder: SNFINEST HOMES



Auf dem ehemaligen Sternbräugelände entstehen Luxuswohnungen, auch Penthouses.

## Über den Dächern der Stadt

**Penthouse.** Wohnen im obersten Stockwerk ist in jeder Stadt attraktiv, natürlich auch in Salzburg. Hier hat man einen besonderen Blick über die historische Stadt und seine Berge. Attraktive Penthouses sind hierzulande aber eher Mangelware.

Wenn schon Stadt, dann ganz Stadt. Diesem Motto kann man am ehesten folgen, wenn man sich für ein Penthouse entscheidet: Große Wohnfläche meist auf einer Ebene, Terrasse, viel Sonne, keine Nachbarn und meist ein herrlicher Blick auf die Stadt. Echte Penthouses sind wie ein Bungalow auf ein Flachdach aufgesetzt, meist mit einer umlaufenden Terrasse. Bei so vielen historischen Häusern wie in Salzburg ist das aber oft schwer zu realisieren. „Annähernd 70 Prozent des derzeitigen Penthouse-Angebots in der Stadt Salzburg sind Neubauten“, bestätigt die Salzburger Immobilienexpertin Elisabeth Rauscher von Finest Homes.

Als Alternative bieten sich Dachausbauten an, die zwar ebenfalls attraktiv sind, sich aber vom Wohncharakter her durchaus von einem Penthouse unterscheiden. „Dachgeschoßausbauten in der Salzburger Altstadt sind grundsätzlich möglich, man

muss sich nur innerhalb der Richtlinien und vorgegebenen Rahmenbedingungen bewegen“, betont Rauscher. „Dazu bedarf es im Idealfall eines altstadterfahrenen Architekten bzw. Baumeisters, der mit der Gesetzeslage bestens vertraut ist und mit viel Geschick, Ideenreichtum und in Abstimmung mit den Behörden ein Dachgeschoß in der Salzburger Altstadt in ein absolutes Wohnjuwel verwandeln kann.“

### Begrenztes Angebot

Derzeit sind laut Rauscher in Salzburg Stadt etwa 50 Wohnungen im obersten Stockwerk auf dem Markt, darunter 38 klassische Penthouses. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in diesem Segment liegt bei ca. 170 Quadratmetern. Dementsprechend liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei zirka 1,3 Mill. Euro, das ergibt einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7500 Euro.



„Gehobener“ Wohnraum im wahrsten Sinn über den Dächern der Stadt.

Bilder: SNFINEST HOMES

Rauscher: „Viele unserer Interessenten stammen natürlich aus Österreich, insbesondere auch aus Oberösterreich und Wien, bzw. sind sogenannte Heimkehrer, die nach mehreren Jahren im Ausland wieder nach Österreich zurückkommen.“ Neben Deutschland, wo großes Interesse an Salzburger Immobilien herrscht, zählen die Schweiz, England, Belgien, Italien, aber auch die USA oder die Vereinigten Arabische Emirate zu Rauschers wichtigsten Märkten. „Ein Leben auf den Dächern der Mozartstadt kann man aber je nach Ausstattung und Lage bereits ab 5500 Euro pro Quadratmeter genießen“, rechnet die Expertin vor.

„Wir beobachten, dass es oftmals Ehepaare im Alter von 50 plus sind, denen die Pflege und Bewirtschaftung eines Hauses oder Villa zu beschwerlich wird und die für den zweiten Lebensabschnitt eine Immobilie in Stadtnähe, mit guter Verkehrsbin-

dung und Top-Infrastruktur in der Stadt suchen“, erklärt Rauscher. „Der große Vorteil der Penthouse-Wohnung ist, man lebt hier quasi in der Gemeinschaft, genießt aber dennoch nach wie vor das Wohngefühl eines Hauses mit viel Privatsphäre.“

### Auch Wien ist attraktiv

Vor allem Dachausbauten mit Aufstockungen und die Errichtung von Penthouses sind auch in der Bundeshauptstadt Wien attraktiv. „Die teuersten Dachwohnungen in der City kosten bis zu 25.000 Euro. Die teuersten Wohnungen werden zumeist von Ausländern oder Auslandsösterreichern gekauft“, weiß Hans Jörg Ulreich von der Ulreich Bauträger GmbH: „Hochwertige Dachwohnungen innerhalb des Gürtels kosten je nach Lage zwischen 4000 und 8000 Euro, außerhalb des Gürtels in den Außenbezirken zwischen 3000 und 4000 Euro pro Quadratmeter.“