

STILFRAGE

VON ELISABETH POSTL

Verklebt: Das Leben ist kein Stickeralbum

Wandtattoos sind leider bekannt geworden.

Ein ganz normaler Nachmittag in den heiligen Hallen des blau-gelben schwedischen Möbelhauses, mit der besten Freundin. Nach dem erstmaligen Genuss der neuen veganen Fleischbällchen Grönsaksbullar der Anruf eines Freundes: Wir mögen ihm doch, wenn wir so gütig seien, etwas Dekozeug mitbringen, seine Wohnung sei so kahl. Er habe an Wandsticker gedacht.

„Wandsticker!“, entfuhr es mir. Wer sich noch nie Gedanken über Einrichtung gemacht hat, klebt „Stil“ einfach auf – Stillosigkeit als Abziehbild. Es gibt Stickerorchideen fürs Klo, Hirschruphäen fürs Wohnzimmer, Cupcakes für die Küche. Gleichzeitig ist es mit den Wandtattoos ein bisschen so wie mit ihren Geschwistern auf Fleisch und Blut: Irgendwann, ganz sicher, wird man sein Wandgeweih wieder verstecken wollen. Die Wände bleiben vernarbt.

Dem Freund kauften wir dann lieber einen Bilderrahmen. Für etwas Echtes.

Prestigefaktoren: Festungsblick und Festspielhaus

Toplagen Salzburg. Wo es sich in der Stadt und an den Seen am teuersten wohnt.

Unesco-Weltkulturerbe, Festspielstadt, kaufkräftiges internationales Klientel – so heißen die Schlagworte, die klar machen, warum Salzburg österreichweit zu den besten und teuersten Wohnstandorten gehört. In den Gassen der Altstadt lassen sich – zumindest vereinzelt – fünfstelligen Beträge pro Wohnquadratmeter erzielen, für die Villen in den Nobelvororten oder gar Seeliegenschaften im Salzkammergut und im Salzburger Seengebiet werden Liebhaberpreise gezahlt.

In der Stadt

Liebhaber von Luxusimmobilien in der Mozartstadt gibt es einige. „Die Nachfrage ist nach wie vor größer als das Angebot“, weiß Marlies Muhr, Inhaberin des gleichnamigen Maklerunternehmens. Anders als in Wien war hier das russische Klientel kaum ein Thema, und somit ist es auch dessen Ausbleiben im Luxussektor nicht. Ganz oben auf der Liste der begehrten Adressen in der Altstadt stehen wie eh und je die Getreidegasse, der Residenz- und der Domplatz sowie alles rund um das Festspielhaus. Aber auch auf der anderen Seite

der Salzach gibt es Einserlagen: „Hier sind es vor allem jene am Wasser“, so Muhr, dazu zählen etwa die Schwarzstraße, Platzl, Linzer Gasse, Steingasse und die Imbergstraße. Außerdem seien einige Mikrolagen im Andräviertel besonders beliebt, weil die dortigen Jahrhundertwendehäuser mit höheren Räumen punkten können als manche Gebäude der Altstadt.

Wer an diesen ersten Adressen der Mozartstadt luxuriös residieren will, muss sich auf Quadratmeterpreise von 6500 Euro im Regelgeschoß und 8000 bis 10.000 Euro im Dachgeschoß einstellen. Faktoren, die die Preise erhöhen, sind eine Parkmöglichkeit direkt bei der Wohnung, mindestens eine Terrasse und natürlich der Altstadt- oder noch besser Festungsblick. Ist das alles gegeben, werden auch vereinzelt Preise über der 10.000er-Grenze aufgerufen. Wie bei einer Dachterrassenwohnung, die Muhr aktuell in ihrem Portfolio hat. Am Fuße des Kapuzinerbergs thront diese auf einer revitalisierten Gründerzeitvilla und bietet von der knapp 40 Quadratmeter großen Dachterrasse einen Blick auf Altstadt und Festung. Zu den anderen Annehm-



Dachgeschoßwohnung am Fuße des Kapuzinerbergs.

[Marlies Muhr Immobilien]

lichkeiten des Objekts gehören gut 200 Quadratmeter Wohnfläche – 100 davon für den offenen Wohnbereich – sowie drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Die Räume sind mit Designermöbeln ausgestattet und um ein nach allen Seiten zu öffnendes Atrium gruppiert, die beiden Parkplätze, die im Kaufpreis von 2,28 Millionen Euro inkludiert sind, sorgen für Zusatzpunkte.

Am grünen Rand

Nobel gewohnt wird in Salzburg nicht nur in der Altstadt, sondern auch in Vierteln wie Aigen, Parsch, Gneis und Morzg und dem exklusiven Vorort Anif. „Begehrt sind ebenso das Nonntal und Riedenburg“, weiß Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Immobilienkanzlei, um die Popularität jener Bezirke, von denen aus die Altstadt noch fußläufig zu erreichen ist,

„aber auch der Bereich Arenberg.“ Absolute Toplagen gebe es zudem nahe der Hellbrunner Allee, wo etwa Galerist Thaddaeus Ropac wohnt, und alles rund um das Schloss Aigen. Im Aufwind sieht der Makler bei den äußeren Bezirken vor allem den Stadtteil Elsbethen: „Wenn man es mit Wien vergleicht, ist Elsbethen so etwas wie der 19. Bezirk“, so Kurz; durch die Entscheidung von Red Bull, den Firmensitz hierher zu verlegen, werden die Preise dort sicherlich noch weiter steigen, ist er überzeugt.

Gezahlt werden in den Außenbezirken schon jetzt stolze Preise: Wer hier einen Grund erwerben möchte, bei dem die Nähe zur Altstadt, die Besonnung und der Blick auf die Festung stimmen, muss mit bis zu 1400 Euro pro Quadratmeter Boden rechnen, zuzüglich etwaiger Villenkosten, versteht sich. Bereits

Top renoviertes bezauberndes Schloss



In idyllischer Lage am Stubenbergsee mit Hotelbetrieb!

- Herrschaftliche Festräume
- 2 Herrschaftswohnungen, 2 Einliegerwohnungen
- Hotel mit 8 Doppelzimmer, 2 Suiten
- Burgrestaurant
- Lift, barrierefrei
- Idyllischer Garten mit Schwimmteich
- Traumhafte Aussicht auf den See
- ca. 4.500 m² Grund
- Inventar € 100.000,-
- Moderner technischer Stand

Ein absolutes Schmuckstück

Kaufpreis € 1.600.000,-

Herr Björn Bannert
Mobil: +43 (0) 664 751 256 16
office@aeterna.immo www.aeterna.immo



LUXUSIMMOBILIEN 2015
THEMEN IM NOVEMBER/DEZEMBER

- 28.11. Chalets
- 5. 12. Skiregion: Österreich

Anzeigen- und Druckunterlagenschluss
jeweils Donnerstag, 11 Uhr

Kontakt
Manuela Ranits
Tel.: +43/(0)1/514 14-642, Fax DW 273
manuela.ranits@diepresse.com

DiePresse.com

Immobilien. Die Presse.com

JETZT
SCHALTEN

Sommerhaus-Romanze

für genussvolle Mußestunden am Zweitwohnsitz



In absoluter Ruhelage am Ende einer Sackgasse erfüllt sich Ihr Traum von einem Sommerhaus am malerischen Wallersee. Gut geschützt genießen Sie hier maximale Privatsphäre und romantische Stunden, draußen wie drinnen. Ihren Zugang zum See ermöglicht ein Steg - und das inmitten eines Landschaftsschutzgebietes! Haben Sie Lust auf Stadt, Kultur und Shopping, ist die Mozartstadt Salzburg nur knappe 30 Autominuten entfernt. Das Besondere: Das Sommerhaus ist als Zweitwohnsitz bewohnbar, eine bauliche Erweiterung um 25 % der derzeitigen Kubatur lt. Auskunft der Gemeinde möglich.

Grundfläche 1.641 m²
Wohnnutzfläche 123 m²
Zimmer/Bäder 4/1

Kaufpreis € 1,2 Mio.

FINEST HOMES Immobilien
Residenzplatz 2, 5020 Salzburg
Tel.: +43 (0) 662 84 11 94

www.finest-homes.com



Landsitz Mondseeblick

in herrlicher Alleinlage oberhalb von Mondsee



Dieses traditionelle Bauernhaus genießt das Privileg einer unverbaubaren Aussichtslage. Das zauberhafte Mondsee liegt Ihnen hier im wahrsten Sinne des Wortes zu Füßen. Die Besonderheiten: Als Ausnahmegenehmigung im Grünland handelt es sich dabei um eine absolute Rarität, die man in dieser Art und Weise heute nicht mehr bekommt. Den ehemaligen Bauernhof kann man als Privater kaufen, ohne ihn jedoch landwirtschaftlich bewirtschaften zu müssen. Wünschen Sie privaten Seezugang, steht ein 550 m² Badegrund in erster Seereihe optional zum Erwerb. HWB 54

Grundfläche 22.903 m²
Wohnnutzfläche 332 m² (optional um 350 m² erweiterbar)
Zimmer/Bäder 7/4

Kaufpreis € 4.250.000,-

FINEST HOMES Immobilien
Residenzplatz 2, 5020 Salzburg
Tel.: +43 (0) 662 84 11 94

www.finest-homes.com



BUCHTIPP

Vom Bauen und Leben in den Bergen



Ein Talvo bezeichnet in Graubünden ein Heulager, ein Clavo einen alten Rundholzstall: Archetypische

Teile eines bäuerlichen Anwesens haben es schwer, bis in die Gegenwart zu überdauern. In den Neunzigerjahren jedoch erfuhr die autochthone, anonyme Architektur in den Alpen eine neue Aufmerksamkeit, in der Schweiz ganz besonders, weshalb es auch zahlreiche Beispiele für „die Traumhäuser in den Alpen“ liefert. Dass sich alte Stadl nicht bloß zitieren, sondern auch in einen Neu- und Umbau integrieren lassen, wird ebenso gezeigt wie die Übersetzung traditioneller Formen in eine ganz neue Materialität und moderne Sprache. Schlicht, kraftvoll sind die Beispiele in dem Bildband mit den Texten von Alexander Hosch allesamt, denn sie reagieren auf die großartige Landschaft, die sie umgibt. Und die meisten lassen auch keine Kompromisse in Richtung Folklore oder einem platt-geschmäckerlichem Chaletstyle zu. Inspirierendes Material für alle, die ihren Platz in der Natur suchen und gestalten wollen.

Alexander Hosch: „Traumhäuser in den Alpen“, Callwey Verlag, 59,95 Euro, www.callwey.de



Zusehends im Fokus ist Elsbethen, wo diese Architektenvilla steht. Und die Lage direkt am Ufer, wie hier am Wallersee, ist ebenfalls sehr begehrt.

[Alexander Kurz Immobilien, Finest Homes]



mit Villa bietet Kurz einen rund 740 Quadratmeter großen Grund in Aigen/Elsbethen: Auf diesem steht eine Architektenvilla mit knapp 400 Quadratmetern Wohnfläche, die für 2,985 Millionen Euro zum Verkauf steht. Dafür gibt es sechs Zimmer und vier Bäder mit raumhohen Fenstern, einer Designküche, einem Lift, einem Wellnessbereich und aufwändiger Haustechnik. Und – wie es sich für Luxusimmobilien in der Festspielstadt gehört – einem Festungsblick von der knapp 120 Quadratmeter großen Terrasse.

Am Wasser

Der einzige Blick im Salzburger Land und im Salzkammergut, der ebenso viel wert ist, ist der auf das Wasser eines Sees – idealerweise ohne störende Straße oder andere Anwesen im Blickfeld. Liegen-

schaften in der ersten Reihe an einem der großen Seen zählen zu den teuersten der Republik. Da sie kaum zu bekommen sind, werden hier regelmäßig Liebhaberpreise für Anwesen mit Wasserlinie, Steg oder gar Bootshaus verlangt und auch gezahlt. Ganz oben auf der Liste steht gemeinhin der Wolf-

SALZBURG UND UMKREIS

In der Altstadt gehören alle Lagen rund um das Festspielhaus, den Residenz- und Domplatz zu den absoluten Toplagen, auf der anderen Salzachseite jene in der Steingasse, Schwarz- und Imbergstraße. In den Außenbezirken spielen Aigen, Parsch, Gneis, Morzg, Nonntal, Riedenburg und der Nobelvorort Anif in der Oberliga mit. Und auf dem Land zählen Grundstücke in erster Seelinie – vor allem am Wolfgang-, Fuschl-, Mond- und Attersee – zu den teuersten Plätzen.

gangsee, wobei dieses Ranking für Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Finest Homes Immobilien, auch eine Frage der Definition ist. „Definiert man Exklusivität im Sinn von Image und Prestige, dann zählen Seelagen rund um den international bekannten Wolfgangsee wohl zu den exklusivsten und hochpreisigsten. Definiert man Exklusivität im Sinn von Lebensstandard und -qualität, dann stehen die international weniger bekannten Seen im Salzkammergut wie Fuschlsee und Attersee dem Wolfgangsee um nichts nach,“ ist die Maklerin überzeugt. Überhaupt hat jeder See sein eigenes Klientel, das natürlich davon überzeugt ist, dass der „eigene“ See der schönste ist. So zieht es die Wiener und Niederösterreicher traditionell an den Atter- oder Mondsee, die Salzburger selbst lieben unter anderem den

Mattsee oder Obertrumer See, der Wolfgang- und der Fuschlsee seien bei „Interessenten aus Ost und West“ gleichermaßen beliebt, so die Maklerin. Gezahlt werden für Grundstücke in erster Seereihe am Atter-, Fuschl- und Wolfgangsee Preise ab 1200 Euro pro Quadratmeter Grund, in der zweiten Reihe wird nur mehr die Hälfte davon verlangt. „Im Salzburger Seengebiet sind die Preise noch etwas moderater“, so Rauscher, die dort aktuell eine der raren Seeliegenschaften im Portfolio hat. So stehen in Neumarkt am Wallersee 1600 Quadratmeter Grund im Landschaftsschutzgebiet mit einem 120 Quadratmeter großen Bungalow zum Verkauf. Neben vier Zimmern und einem üppigen Garten hat dieses um 1,2 Millionen Euro angebotene Objekt vor allem eines: einen eigenen Steg. (SMA)

Salzburg



Top-Lagen in Salzburg

Sensationell gelegene Liegenschaft Salzburg-Aigen

Grundfläche:	ca. 10.300 m²
Wohnfläche:	ca. 645 m²
Energieausweis:	in Erstellung
Kaufpreis:	auf Anfrage
Objektnummer:	4615

Herrensitz in Bestlage – Salzburg-Stadt

Grundfläche:	ca. 1.000 m² - ca. 3.370 m²
Wohnfläche:	ca. 487 m²
Energieausweis:	HWB 136
Kaufpreis:	auf Anfrage
Objektnummer:	3080

IMMOBILIENKANZLEI ALEXANDER KURZ GMBH, 5020 Salzburg, Hofhaymer Allee 40a, Tel: 0662/829 500-0, Fax: 829 493 office@immobilien-kurz.at www.immobilien-kurz.at



1130 Wien

Repräsentative Altbauvilla





In association with



Bei dieser exquisiten Immobilie vereint sich der Charme einer historischen Villa mit dem Komfort von modernster Technik. Der Altbau wurde umfassend saniert und bietet zahlreiche technische Raffinessen. Der parkähnliche Garten mit Pool, Poolhaus und Sommerküche bildet eine friedliche Ruheoase, die ihresgleichen sucht. Die Liegenschaft verfügt über zwei getrennte Eingänge und eignet sich daher auch ideal für eine exklusive Kombination aus privatem Wohnluxus und der Nutzung als Büro oder Ordination.

Wohnfläche:	ca. 579 m²	HWB:	k.A.
Grundstück:	ca. 2.750 m²	Besonderes:	
Kaufpreis:	auf Anfrage		
Provision:	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust		Garage für 4 Autos, Heimkino, Einliegerwohnung, klimatisierter Weinkeller

OTTO IMMOBILIEN WOHNEN | Elfie Zipper, Mag. Michaela Orisich
Tel.: +43 1 512 77 77 | wohnen@otto.at | www.otto.at

Mit weniger sollten Sie sich nicht zufrieden geben.

AlpinLodges Maria Alm, Premium Resort in den Salzburger Alpen. Hochwertige Ferienapartments zum Kauf. Perfekte Infrastruktur: Rezeption, Lobby, Restaurants, Hallenbad, Kindergarten, Sport-Shop, Tiefgarage, Parkanlage. Ski-in/Ski-out (Ski amadé), wandern, reiten...

Solides Immobilieninvestment mit attraktiver Rendite. Erfahrener, österreichischer Projektentwickler und Bauträger. Professionelles Management und kompetenter Tour-Operator. 4 Wochen Eigennutzung pro Jahr plus Last-Minute Buchungen.

jaegerprojects.com T+43 5522 71810-0



6%	28	760	18	75 km nach Salzburg Stadt	NUR DAS BESTE	JÄGER
CASH FLOW	Tage Eigennutzung/Jahr	Pistenkilometer vor der Tür	Loch Golfplatz	18 km nach Zell am See		