

Die Terrasse bietet eine Panoramansicht bis zur prunkvollen Festung, die erhaben über der Festspielstadt Salzburg thront. Jede Ebene des Hauses leitet hinaus ins Grün und öffnet den Blick. Privatlift, Alarm- und Klimaanlage, Bluetooth-Radio in den Bädern, eine Innensauna mit Ziegelwand, die durch Glastüren in einen wohnlichen Entspannungsraum führt. Noch ist sie zu haben, die knapp drei Millionen Euro teure Architektenvilla mit 385 Quadratmetern Wohnnutzfläche (sechs Zimmer, vier Bäder, 120 Quadratmeter Terrasse und Balkon) im luxuriösen Stadtteil Salzburg-Aigen/Elsbethen. Nachfrage nach solchen und ähnlichen Domizilen besteht. „Villenviertel wie Aigen, Parsch, Morzg und Leopoldskron stehen ganz oben auf der Wunschliste, wenn es um die Stadt Salzburg und ihre unmittelbare Umgebung geht“, weiß Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Finest Homes Immobilien. Auch jene Stadtviertel, von denen man zu Fuß in die Altstadt spazieren kann, wie Nonntal, Riedenburg und das Andräviertel, gehören zu den Attraktionen. „Ungebrochen stark ist ebenso die Nachfrage nach Wohnungen im barocken Zentrum der historischen Altstadt. Dauerhafter Beliebtheit er-

freuen sich außerdem der Nobelvorort Anif am Fuß des Untersbergs und Elsbethen im Gründlandgürtel südlich der Stadt“, so Rauscher.

Kultur und Natur. Salzburg ist wie eh und je ein Big Player auf dem Premium-Immobilienmarkt. Argumente dafür gibt es genug. Die malerische Landschaft im Herzen Europas, der städtische Airport, die Nähe zu München und der direkte Autobahnanschluss verbinden schnell mit der weiten Welt. Das schätzen vor allem international tätige Geschäftsleute im In- und Ausland. Kulturliebhaber kommen unter anderem mit den Oster-, Pfingst- und Sommerfestspielen auf ihre Kosten.

Anziehend wirkt auch die geografische Nähe der Stadt zum Bergland und dem Salzkammergut mit seinen Seen und der Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

Alles da. Wasser, Natur, Kultur: In und um Salzburg (hier ein Objekt am Mondsee) steigen die Preise.



BEGEHRTE Plätze

Ein Streifzug von SALZBURG ins Salzkammergut, vom Wörthersee bis nach BADEN: über die Preisentwicklungen auf dem Markt für luxuriöse Objekte. Und die Ansprüche der Interessenten.

TEXT: CHRISTIAN LENOBLE

ten für Sportler oder Naturgenießer. Atouts, die bei der betuchten Maklerklientel stechen, die aber auch ihren Preis haben. „Die Immobilienpreise haben sich aufgrund des knappen Angebots, der attraktiven geografischen Lage und hohen Lebensqualität in Salzburg und Umgebung in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt“, so Spezialistin Rauscher. Konkret bewege man sich je nach Lage und Ausstattung bei Neubauimmobilien zwischen 4500 und 8500 Euro pro Quadratmeter. Bei Sekundärimmobilien spannt sich der Bogen je nach Alter des Objekts von 3500 bis 6500 Euro. Die Preise sind entsprechend der allgemeinen Marktlage auch im Salzkammergut tendenziell gestiegen. „Grundstückspreise mit direktem Seezugang beginnen je nach Lage und See bei zumindest 1000 Euro pro Quadratmeter“, weiß Rauscher, die in Toplagen vor allem für Eigentumswohnungen und Baugrundstücke sowohl in der Stadt als auch im Salzkammergut weitere Steigerungen erwartet.

Urlaubsstimmung. Klima, Geselligkeit und Kulinarik, Wasser und Berge, eine zentrale Lage sowie die gute Erreichbarkeit von den Nachbarländern – das ist eine Kombination, die im High-End-Bereich auch für Kärnten gilt, speziell für den Wörthersee. „Immobilien am Wörthersee waren schon zur Jahrhundert-

wende begehrt. Bereits damals wusste man, dass es Sinn hat, hier zu investieren“, sagt Thomas Hopfgartner, Geschäftsführer von Living De Luxe Real Estate. Daran habe sich bis heute nichts geändert. Eher im Gegenteil: „Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien verstärkt sich tendenziell. Es wird immer attraktiver, Urlaubsstimmung mit dem Flair dreier verschmelzenden Kulturkreise aus Italien, Slowenien und Österreich mit einer sicheren Anlage zu verbinden“, so Hopfgartner. Die Situation auf dem Finanzmarkt mit den ins Bodenlose fallenden Zinsen spielt dem Immobilienmarkt in die Hände. Wer Geld auf der Seite hat, investiert aktuell gern in Wohnungen und Häuser. Speziell der Faktor Sicherheit



Mit Aussicht.
Zu haben:
Architektenvilla mit
bestem Blick auf
die Salzburger
Festung.



– MAISON –
CLAM GALLAS



LA VIE EST BELLE

**LUXUS
PENTHOUSE-
WOHNUNGEN IM
EIGENTUM**

CLAMGALLAS.AT

Liechtensteinstraße 39|41|43
1090 Wien

Ab 90 m² mit großzügigen
Außenbereichen

Exklusivverkauf +43 1 512 12 27
P I M E N T office@piment.at



Mit Stil. In Baden steht eine historische Villa zum Verkauf. Komplett mit Teich und Koi-Karpfen.



Welche **Nationalitäten** sich für das Topsegment interessieren, hängt stark von der **Region** ab.

» spricht dabei immer stärker für österreichische Wohnorte wie den Wörthersee. Das Gesamtpaket sorgt für Stabilität, Nachhaltigkeit und stabile Preise bei Luxusimmobilien.

Eine Marktsituation, die vor allem auf Villen mit See-lage zutrifft. Die sind rar, Uferlängen vermehren sich nicht. Aber es gibt sie, etwa am Beispiel eines modernen Seehauses mit 240 Quadratmetern Wohnfläche in leicht erhöhter Traumlage am sonnigen Südufer des Wörthersees in der Veldener Bucht. Auf der überdachten Terrasse mit Marmorboden steht ein offener Kamin, im gepflegten Garten ein mit Rosen umrankter Pavillon. Das Highlight: ein hauseigener Badeplatz mit Badekabine und -steg, der auch als Boots-anlegeplatz genutzt werden kann. „Interessiert sind an solch hochwertigen Anwesen in der Mehrzahl Österreicher und Deutsche. Dazu kommen ab und zu Personen aus Großbritannien, den Benelux-Staaten und aus dem Osten Europas.“ Bei Letzteren sei die Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Lage weniger geworden.

Rund um Wien. Und wie sieht es mit Luxuriösem rund um die Bundeshauptstadt aus? Auf dem Markt befinden sich durchaus Perlen wie eine historische Villa aus dem 19. Jahrhundert in Zentrums-lage der Kurstadt Baden, die 2015 mit Augenmerk auf die detailgetreue Wiederherstellung wertvoller architektonischer Elemente saniert wurde: ein denkmalgeschütztes Haus mit sechs Schlafzimmern und sieben Badezimmern, komplett revitalisiert, das sich über drei Ebenen erstreckt. Luxus pur, im Interieur – etwa mit Salon mit offenem Kamin oder Wintergarten im Obergeschoß – ebenso wie im Garten, der neben Altbaumbestand auch einen Teich anzubieten hat, indem sich Koi-Karpfen tummeln. „Das ist ein top-



Mit Badeplatz. Rares am Wörthersee: Haus mit Seezugang, Badekabine und -steg.

repräsentatives Anwesen. In dieser Ausführung und Lage gibt es natürlich nur sehr vereinzelte Angebote“, sagt Ernst Karoly, Geschäftsführer Avantgarde Properties. „Für das Topsegment interessiert sich eine internationale Käuferschicht, Österreicher nur sehr selten.“ Was vor allem eine Frage des Preises sei. Der Luxus beginnt bei rund 2,5 Millionen Euro Kaufpreis und kennt nach oben hin kaum Grenzen. Auffällig sei laut Karoly, dass die Ansprüche an die Qualität enorm sind. „Wer ein Haus unter fünf Millionen Euro kauft, tut dies, weil er mit dem Standard zufrieden ist. Danach wird oft nicht davor zurückgeschreckt, nochmals tief in den Geldtopf zu greifen, um den Wünschen entsprechend in das Anwesen zu investieren.“ Eine Kompromisslösung sozusagen, die erst ab fünf Millionen aufwärts aufhört. Wenn wirklich alles passt – von der Lage und dem Blick über den Zustand bis hin zu Details wie der idealen Schlafzimmergröße – darf es bei entsprechend liquider Klientel auch bis zu acht oder neun Millionen Euro gehen.

Dabei habe sich der Markt verändert. Die Hotspots rund um Wien heißen zwar nach wie vor Baden, Klosterneuburg oder Fontana. Die Preise haben sich aber in der Regel drastisch reduziert. „Aus dem simplen Grund, dass die traditionellen Luxuskunden weniger präsent sind, vor allem jene aus dem russischen und osteuropäischen Raum“, so Karoly. Mit der Abwertung der Währung sei die Kaufkraft eingebrochen. Immobilienmakler versuchen dies mit Kunden aus dem Westen oder dem Mittleren Osten zu kompensieren. Auch hat sich die Nachfrage zum Teil zu Topwohnungen hin verschoben. Ob Dachgeschoß oder Altbau hängt von der Güte des Projekts ab. „Tatsache ist, dass die Nachfrage nach Luxuswohnungen steigt.“