

STILFRAGE

VON DANIELA MATHIS

Gemälde oder Setzkasten?

Von Wohndesign und Designwohnen.

In eine fixfertige Wohnung einziehen – herrlich! Konzepte, bei denen bereits bei der Wohnungsplanung Design und Funktion der Ausstattung mitgedacht werden – von der Fliese über das Bett bis zur Gartenbeetblume –, werden auch in Österreich beliebt. Als Stilbruch vielleicht noch Uromas Kleiderkasten, sonst ein durchgestylter, funktionaler Traum, innen wie außen, denn natürlich passen zum Art-déco-Konzept auch die Gartenmöbel.

Was im Bild nicht vorgesehen ist, darf aber auch nicht sein. Keine Wäsche am Balkon. Kein Fahrrad auf der Terrasse. Keine Blumenkisten, die sich mit der Fassade schlagen, oder Vorhänge in der falschen Farbe.

Das geht nur bei einem anderen Konzept: Dem, dass ein Haus so klar, stark und einfach ist, dass es Vielfalt aushält. Das die sichtbare Individualität der Bewohner mitunter sogar braucht, um zu wirken, wie ein Setzkasten, der ohne Inhalt leer wirkt. Was schöner ist? Immer eine Frage des Stils.

Alte Einserlagen und neue Kandidaten an der Salzach

Toplagen Salzburg. Die besten Adressen in der Altstadt, den Vororten und an den Seen.

Der Trick mit der Postleitzahl funktioniert in Salzburg nicht. Hier braucht es schon die vollständige Adresse, um zu zeigen, dass man in einer absoluten Toplage an der Salzach wohnt. Denn während der Wiener dies mit der 1010 deutlich machen kann, umfasst die 5020 hier fast die ganze Stadt. Was also sorgt für Prestige auf der Visitenkarte, wenn es um die Innenstadtlagen geht? „Für private Wohnsitze dürfte der Alte Markt zu den besten Adressen zählen“, ist Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Realkanzlei überzeugt. „Hier sorgen beispielsweise das neue Prada-Geschäft oder der Juwelier Koppenwallner für eine besonders schöne Atmosphäre“, so der Makler.

Klassische Einserlagen

Etwas überfüllt sei es dagegen schon in der Getreidegasse und Umgebung, wobei diese natürlich ebenfalls zu den Toplagen Salzburgs zählen. „Wenn man es auf Wiener Verhältnisse umlegen will, entspricht der Getreidemarkt etwa der Kärntner Straße, während der Alte Markt eher mit dem Kohlmarkt oder dem Graben vergleich-

bar ist“, erklärt er. Und ähnlich wie in diesen Wiener Lagen ist auch in Salzburg das Thema der Erreichbarkeit in diesen Toplagen ein immerwährendes, das sich in der jüngeren Vergangenheit kaum entspannt hat.

„Viele wollen eine Wohnung in der Altstadt, aber wenn dann kein Parkplatz dabei ist, bringt es den Kauf oft zum Scheitern“, weiß Marlies Muhr, Inhaberin des gleichnamigen Immobilienunternehmens. „Ich habe beispielsweise eine Luxusdachwohnung in einem Haus aus dem 14. Jahrhundert in der Goldgasse, deren Verkauf an der Parkplatzsituation scheitert.“ Und das, obwohl derartige Liegenschaften eigentlich zu den Filetstückern der Salzburger Luxusimmobilien zählen, wie Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes Immobilien, weiß: „Denkmalgeschützte, renovierte Altbauhäuser sind meist eine absolute Besonderheit und werden zu Liebhaberpreisen ab zwei Millionen Euro gehandelt“, so die Maklerin.

Und auch für andere Luxusobjekte sind die Preise an der Salzach stabil hoch: Rund 7000 bis 10.000 Euro werden hier für den Wohn-



Nahe dem Residenzplatz: Wohnung mit toller Aussicht.

[Immobilienkanzlei Alexander Kurz]

quadratmeter verlangt, für besonders schöne Objekte auch bis zu 12.000 Euro.

Preisanstieg am Kai

Erzielt werden diese Preise in den genannten Toplagen – und immer häufiger auch auf der südlichen Altstadtseite: „Hier bewegt sich einiges“, so Muhr, „so werden beispielsweise das Platzl und die neue Pflasterung bei der unteren Linzer Gasse gut angenommen. Auf dieser Seite gibt es schöne Altbauwohnungen mit Decken- und Wandmalereien.“ Abgesehen von den Topspots der Altstadt, gibt es noch eine ganz spezielle Lage, die sich über alle Stadtteile zieht, wie Rauscher erklärt: „In erster Kai-Reihe zur Salzach haben wir in den vergangenen Jahren eine Preissteigerung von bis zu 50 Prozent gesehen“, so die Maklerin.

Außerhalb der Altstadt gehören nach wie vor Viertel wie Aigen, Parsch, Gneis und Morzg, Nonntal, Riedenburg und zunehmend Elisabethen sowie der Nobelvorort Anif zu den Topadressen in Sachen Grünruhelagen. „Beliebt sind beispielsweise Wohnlagen am Fuß des Gaisbergs“, weiß Muhr um die Popularität der Aussichtslagen. Wobei es zu hoch auch nicht sein darf, denn bei den richtigen Hanglagen fürchtet mancher Luxuskunde dann doch den Salzburger Winter, der es durchaus mühsam machen kann, das Heim zu erreichen – und die bequeme An- und Abfahrt außerhalb der Stadtmauern natürlich eine Rolle spielt. „Das kann ein absolutes Entscheidungskriterium sein. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass eine Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes zwischen 20 und 30 Fahrminuten als akzeptabel ange-



COTTON RESIDENCE

Wien 1 – Innere Stadt



HWB ab 32,67 kWh/m²a, IZEE 0,855

Luxuriöse Eigentumswohnungen
von 63 m² bis 232 m²

Exklusiver Verkauf



In association with



www.otto.at

www.cotton-residence.at



Wörthersee

Rarität - Seebaugrund am Nordufer für modernes Seehaus mit 150m² Wfl. KP € 1,350.000,-



Villach / Vassacher See

Moderne Panoramavilla, Sofortbezug, 5 Zimmer, 2 Gehminuten zum Strand, großer Grund, € 690.000,-



„Auch Sie werden wir gerne zu unseren zufriedenen Kunden zählen.“
Als Spezialisten für Seeimmobilien seit 1971, beraten und betreuen wir Sie gerne!“

Mag. A. Tischler M. 0676-6074134
Dkfm. A. Tischler M. 0664-4354157



office@atv-immobilien.at



Seeligenschaft Ossiacher See

Freizeitwohnsitzwidmung

Einmaliges Seehaus mit 5 Szi, Bootshaus, Gästehaus, großem Grund ... € 2,35 Mio.



Faaker See Seekristall

Luxuswohnung mit vollem Seeblick: 111m² Wfl., 3 Zi, 25m² Terrasse, großes Bad, großes Wzi. € 482.500,-



Velden / Wörthersee

SeepanoramaVILLA in Velden am See corso. Ruhige u diskrete Lage! 6 Zimmer, 1600m² Baugrund, KP a



Seewohnungen

Traumhafte Seewohnung: 95m² Wfl, 4 Zim, Seeterr, Garten, voller Seeblick € 465.200,-

NACHRICHTEN

Bonanza-Ranch steht zum Verkauf

Der ehemalige Mannesmann-Mobilfunk-Vorstand George Schmitt will sich von seinem Anwesen in Zephyr Cove im US-Bundesstaat Nevada trennen. Das hängt nicht mit der Wahl von Donald Trump zum neuen amerikanischen Präsidenten zusammen – laut „Washington Post“ möchte sich das Ehepaar mit dem Verkauf lediglich „das Leben etwas einfacher machen“. Bei der loszuwerdenden Bürde handelt es sich um eine mehr als zwölf Hektar große Ranch am Lake Tahoe.

Das 1500 Quadratmeter große Haupthaus verfügt über eine Empfangshalle, einen Speisesaal und acht Schlafzimmer. Hinzu kommen praktische Dinge wie ein Weinkeller, ein Privatkino oder ein Billardzimmer. Für das Personal und die Gäste gibt es separate Unterkünfte. Das gilt auch für die Zuchtpferde: Auf sie warten beheizbare Stallungen mit 15 Stellplätzen.

Das Gelände wurde in den 1960er-Jahren als Drehort für die Fernsehserie „Bonanza“ genutzt. Ach ja, der Preis: 59 Mio. Dollar (ca. 55 Mio. Euro). [Sotheby's]



Außergewöhnliche Villa im Norden Salzburgs mit Panorama und Riesengrundstück. Rechts: nobler Landsitz mit Blick auf den Mondsee.



[Marlies Muhr Immobilien, Finest Homes]

sehen wird. Das gilt sowohl für die Anfahrtswege vom Umland als auch für jene innerhalb der Stadt. Wenn die Fahrzeit darüber hinaus geht, überlegen die Kunden schon viel intensiver, ob die Immobilie für sie infrage kommt,“ erklärt Rauscher. Weshalb Stadtrandgemeinden wie Anif, Elsbethen und Wals besonders beliebt seien: „Hier ist der Übergang zwischen Stadt und Land oft bereits nahtlos“, so die Maklerin.

Stabil hohes Preisniveau

Die Preise in diesen Randlagen der Landeshauptstadt sind wie jene in den Innenstadt seit gut zwei Jahren stabil auf hohem Niveau. Gezahlt werden hier Grundstückspreise zwischen 750 und 1200 Euro für den Quadratmeter Boden, „in Bestlagenteils bis zu 1500 Euro“, erklärt Muhr. Was – je nach Grundstück-

größe – für Villenkäufer in diesen Lagen robuste Budgets erforderlich macht: „Wir haben jüngst in Morzg ein Haus mit 2300 Quadratmetern Grund um 4,3 Millionen Euro verkauft“, berichtet Kurz, für ein anderes Objekt mit 1800 Quadratmetern Grund seien aktuell 3,7 Millionen Euro aufgerufen.

WOHNEN IN SALZBURG

Manche Dinge ändern sich nie, und so sind der Alte Markt, die Getreidegasse und deren direkte Umgebung natürlich die **Klassiker** unter den Luxuslagen der Salzburger Altstadt. **Wachsender Beliebtheit** erfreuen sich die südliche Altstadt und vor allem die Lagen entlang des Kais, die jüngst rasante Preissteigerungen gesehen haben. **Außerhalb** gewinnen vor allem Stadtrandlagen wie Elsbethen oder Anif an Bedeutung.

Noch teurer wird es im Salzburger Land beziehungsweise im Salzkammergut nur noch dann, wenn der Blick nicht auf die Festung, sondern auf einen der begehrten Seen hinausgeht – und das direkt. „In St. Gilgen bekommen Sie Höchstpreise, und auch am Attersee muss man tief in die Tasche greifen“, so Kurz. Wenn man überhaupt die Gelegenheit dazu bekommt, denn Seeliegenschaften sind hier seit Jahren nicht nur gut, sondern aus. Kommt doch einmal eine dieser seltenen Liegenschaften auf den Markt, können die Preise bis zu 4500 Euro pro Quadratmeter Grund betragen. „Für den Preis entscheidend ist hier die Uferlänge“, erklärt Rauscher, außerdem wird es bedeutend günstiger, wenn man nur ein wenig nach hinten geht: „Ab der zweiten Seereihe mit Seeblick sind es nur mehr 600 Euro

pro Quadratmeter, wobei hier sowohl die Entfernung zum See als auch die konkrete Lage, der Ausblick, die Ruhe und so weiter entscheidend sind“, so die Maklerin.

Neuer Trend: Bauernhäuser

Und manchmal entscheiden ganz andere Kriterien als diese Klassiker, die man auf dem Luxusmarkt gewohnt ist. Zunehmend beliebt im gehobenen Segment werden derzeit im Land Salzburg auch schön hergerichtete Bauernhäuser, die ihren Besitzern neben einem schönen Blick und einer Grünruhelage vor allem eines geben: eine gewisse Autarkie. „Diese sind vor allem bei Kunden, die international unterwegs waren, mittlerweile sehr gefragt“, schildert Muhr, „und wir spüren, dass die Kunden sehr gezielt auf der Suche nach solchen Sonderobjekten sind.“ (sma)



Modernes Apartment mit Beach Club in Velden am Wörthersee
115 m² Wohnfläche, überdachte Seeblick-Terrasse, Wohn-Essbereich mit Kamin, Designerküche, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, großzügiger Beach Club, HWB 52,4 kWh/m²a
Kaufpreis EUR 980.000,-
Tel. +43 664 53 15 300
Kontakt: Thomas Hopfgartner, MBA



WÖRTHERSEE - WIEN - KITZBÜHEL
hl@livingdeluxe.com
www.livingdeluxe.com



Beeindruckendes Apartment am Sonnberg in Kitzbühel
418 m² Wohnfläche, 197 m² Terrasse, 716 m² Garten, Lift, Tiefgarage, Zentrum fußläufig erreichbar, HWB 29,1 kWh/m²a
Kaufpreis EUR 4,99 Mio.
Tel. +43 664 53 15 300
Kontakt: Thomas Hopfgartner, MBA



Außergewöhnliches Penthouse in der Wiener Innenstadt
380 m² Wohnfläche, Sauna, Solarium, Wintergarten, 100 m² Dachterrasse, Direktlift in das Penthouse, High-Tech-Sicherheitssystem, HWB 41 kWh/m²a
Kaufpreis EUR 6,5 Mio.
Tel. +43 664 88 254 121
Kontakt: Mag. Heidrun Huber



AM KAISERFORUM
1010 Wien • seit 1870

Exklusiver Verkauf
Mag. Anna Steurer
Alexander Pluskota, M.A.

Tel: +43-1-512 1 512
wohnen@amkaiserforum.at
www.amkaiserforum.at



KLASSISCH RESIDIEREN.
Einst repräsentativer Wohnraum für die Aristokratie wurde der Prachtbau neben dem Kunsthistorischen Museum behutsam renoviert und belebt die Tradition des Wiener Salons. In der Beletage und den darüber liegenden Altbauetagen entstanden zwölf erlesene Stadtdomizile ab 170 m². HWB 49,19

HOCH ÜBER WIEN.
Atemberaubende Ausblicke, lichtdurchflutete Räume und architektonische Finesse dienen glanzvollen Empfängen und bilden den Rahmen für einen höchst privaten Rückzugsort. Die drei Dachmisonetten zwischen 210 m² und 320 m² bestechen mit individuellem Charme und Einzigartigkeit.

