

STILFRAGE

VON DANIELA MATHIS

Was (nicht) auf Fenstersimse gehört

Von Zugluftstoppern und Übergangsobjekten.

Kleine Kinder würden keine Zugluftstopper erfinden – sie spüren keinen Zug und verbinden mit dem Wort, wenn schon, Lokomotive, Schaffner oder Urlaub. Die Schlangen, Dackel oder anderen Tiere in Wurstform animieren sie dennoch zum Spielen – und zu verständnislosen Blicken, wenn ihnen das Spielen damit unter sagt wird. Mit ähnlich unverständlichen Blicken reagieren auch viele Erwachsene, wenn sie stilistisches No-go-Land entdecken: vollgestellte Fenstersimse. Blumen, Fotos, Bücher, Steine, Nippes, Stifte und Kerzen bevölkern die Fensterplätze, im Winter kommen, bei alten Fenstern, Zugluftstopper dazu.

Stilistisch betrachtet machen sich klare Linien im Übergang außen/innen gut. Doch psychologisch ist der unverstellte Blick nach draußen nicht jedermanns Sache, es braucht mitunter eine Art Übergangsobjekt. Umso mehr, wenn vor dem Fenster die dunkle Nacht steht und man zwischen sich und sie eine Barriere bringen will.

Erste Adressen in der Altstadt, an der Salzach und den Seen

Toplagen Salzburg. Wo es sich auch außerhalb der Festspiele prominent leben lässt.

Domplatz, Getreidegasse, Residenzplatz: Um von den Topadressen der Mozartstadt schon einmal gehört zu haben, muss man kein Kenner der gehobenen Immobilienbranche sein. Die Lagen rund ums Festspielhaus finden sich im Sommer prominent in den Medien nicht nur der Alpenrepublik und gehören auch außerhalb der Festspielzeit zu den absoluten Einserlagen. Wer hier wohnen will, muss ein robustes Budget mitbringen und trotzdem bereit sein, auf ein paar Annehmlichkeiten zu verzichten.

Altstadt-Aficionados

Dazu gehören etwa Parkmöglichkeiten im eigenen Haus oder direkt vor der Tür, aber auch hohe, herrschaftliche Räume, die in den Häusern in dieser Gegend kaum zu finden sind. Den wahren Aficionado ficht das aber nicht an: „Wer in der Altstadt wohnen will, nimmt nicht optimale Zufahrtsmöglichkeiten als einen der wenigen Nachteile dieser Wohngegend gern in Kauf“, weiß Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes Immobilien. Und für die anderen lassen sich durchaus Ausweich-

möglichkeiten finden. Denn zu den Toplagen in der Salzburger Altstadt gehören noch deutlich mehr Straßenzüge: beispielsweise in der direkten Nachbarschaft zum Festspielhaus die Goldgasse, der Alte Markt und die Sigmund-Haffner-Gasse – aber natürlich auch die Lagen am Kai, die in den vergangenen Jahren Preissteigerungen von bis zu 50 Prozent verzeichnen konnten.

Aber auch auf der anderen Seite der Salzach gibt es etliche Adressen, die in der Liga der Toplagen spielen: allen voran auch hier jene am Wasser, zu denen unter anderem die die Schwarzstraße, Linzer Gasse, Imbergstraße und Steingasse zählen. Aber auch einige Mikrolagen im Andräviertel, in deren Gründerzeithäusern sich leichter Altbauwohnungen mit hohen Räumen finden lassen als in den älteren Häusern auf der anderen Seite.

Die Preise für den altstädtischen Luxus liegen im Schnitt zwischen 6500 und 8500 Euro auf dem sanierten Wohnquadratmeter, wobei in Ausnahmefällen auch 10.000 Euro erreicht werden können. Und haben sich nach Ein-



Wohnen mit Blick auf die Salzburger Innenstadt.

[Kurz-Immobilien]

schätzung der lokalen Luxusmakler konstant gehalten bis positiv entwickelt. „Die Preise sind im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben“, erklärt Marlies Muhr, Inhaberin von Muhr-Immobilien, „lediglich für Ausnahmeobjekte, bei denen der Grund und der Blick stimmen, sind sie gestiegen.“

„Keine Blase“

Eine Einschätzung, die auch Rauscher teilt, wohingegen Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Firma, eher einen Anstieg sieht: „Die Preise sind alle nochmals in die Höhe gegangen“, so der Makler, „und das ist keine Immobilienblase, sondern sind normale Käufer, die dort auch wohnen wollen“, betont er. Zu den Faktoren, die den Preis bestimmen, gehören neben Lage und Ausstattung vor allem der Blick ganz oben natürlich der

auf die Festung – Terrassen möglichst weit oben und jede Art von Parkmöglichkeit.

Wenn es nicht direkt in der Altstadt sein muss, rangieren vor allem die Stadtteile Nonntal und Riedenburg weit oben in der Gunst der Salzburger. „Unter anderem für das Nonntal gibt es eine spürbare Nachfrage nach sehr schönen Objekten, denn von dort ist die Altstadt noch fußläufig zu erreichen“, erklärt Muhr. Auch die Riedenburg gehört traditionell zu den Toplagen der Stadt, allerdings lässt sich derzeit noch schwer abschätzen, welche Auswirkungen der Bau von Sozialwohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Riedenburgkaserne auf die Nachfrage der Luxus-klientel haben wird.

Ungebrochen ist diese in den grünen Nobellagen rund um die Innenstadt. Dort gehören die Vier-

PROVISIONSFREI!

**Dachgeschosswohnungen im Eigentum**

DER ROSEN HÜGEL

Wir legen Ihnen Hietzing zu Füßen.

T. 050 626 - 6886 | [www.derrosenhuegel.at](http://www.derrosenhuegel.at)

IMMOVATE

ubm

Attergauer Wohnbau IMMOBILIEN

**Aufwachen am Attersee**

+ 43 7 6 6 7 - 6 4 0 9 - 4 2

[team@attergauer-wohnbau.at](mailto:team@attergauer-wohnbau.at)

[www.attergauer-wohnbau.at](http://www.attergauer-wohnbau.at)

7 Exklusive Eigentumswohnungen in **Nußdorf am Attersee**

Sauna | Tiefgarage | herrlicher Seeblick

**Luxuriöse Ausstattung | Yachtclubs**

**Golfplatz | Restaurants | Bademöglichkeiten**

**Gönnen Sie sich ein Stück Arlberg.**

**ArlbergResort Klösterle. Gewidmete Ferienwohnungen** der Luxusklasse am weltberühmten Arlberg. Genießen Sie die traumhafte Bergkulisse sowie luxuriöse Gemütlichkeit und nennen Sie eines von 10 exklusiven Urlaubsdomizilen Ihr Eigen.

**[jaegerprojects.com](http://jaegerprojects.com) T +43 5522 71810-0**

25 km nach St. Anton

110 km nach Innsbruck

305 Skipistenkilometer

200 Tiefschneekilometer

1073 m Seehöhe

**JÄGER**



NACHRICHTEN

Die weltweit teuersten Einkaufsstraßen

Die Upper Fifth Avenue in New York bleibt mit einer Jahresmiete von durchschnittlich 28.262 Euro/m² die teuerste Einkaufsmeile der Welt. Das geht aus dem „Main Streets Across the World Report“ des Immobilienberaters Cushman & Wakefield hervor. Es folgt die Causeway Bay in Hongkong, die trotz eines Rückgangs von 4,7 Prozent auf 25.673 Euro pro Quadratmeter und Jahr den zweiten Platz halten konnte. Auf den dritten Platz aufgestiegen ist die Londoner New Bond Street, die mit einer Mietpreissteigerung von 37,5 Prozent die Pariser Champs Élysées überholen konnte. Dort zahlen Mieter jetzt durchschnittlich 16.200 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Geradezu mickrig muten im Vergleich dazu die Mieten für die teuersten Einkaufsmeilen Österreichs an: Am Kohlmarkt in Wien werden derzeit 4620 Euro Jahresmiete pro Quadratmeter fällig. Weltweit bedeutet das Platz zehn.

**IMPRESSUM: IMMOBILIEN**  
**Redaktion:** Daniela Mathis, Erich Ebenkofler, Daniela Tomasovsky, Tanja Rudolf  
**E-Mail:** vorname.nachname@diepresse.com  
**Telefon:** 01/514 14-361, -217  
**Anzeigen:** anzeigenleitung@diepresse.com  
**Telefon:** 01/514 14-535, Fax-DW: -405  
**Immobilien im Internet:** Immobilien.DiePresse.com



Begehrte Plätze: Wohnen im Grünen (oben), Ruheplatz mitten in der Stadt (oben rechts).

tel Aigen, Parsch, Gneis und Morzg genauso traditionell zu den bevorzugten Villenstandorten wie der Vorort Anif. Seit ein paar Jahren schließt auch die an Aigen angrenzende Gemeinde Elsbethen auf. „Für Bauland in diesen sehr guten Lagen muss man mit 800 bis 1300 Euro pro Quadratmeter rechnen“, berichtet Rauscher. In Elsbethen ist es noch ein wenig günstiger. „Hier kostet ein Baugrund ab 700 Euro pro Quadratmeter“, so die Maklerin.

Über der Millionengrenze

Preise, die es inzwischen fast unmöglich machen, als Nichtmillionär ein Haus im Grünen rund um die Mozart-Stadt zu bekommen, wie Muhr weiß: „Wir haben fast keine Häuser mehr um eine Million“, so die Maklerin, „sie gehen fast alle darüber. Wenn eine Fami-

lie ein Haus um eine Million sucht, ist fast nichts mehr zu bekommen, die Preise liegen inzwischen bei 1,5 Millionen Euro aufwärts.“ Auch zweistellige Millionenbeträge sind laut Muhr durchaus erzielbar, etwa für aufwendig renovierte Jahrhundertwendevillen – zumal die Nachfrage weiter steigt. „Derzeit spürt

AUF EINEN BLICK

Wer an den besten Adressen der Mozartstadt wohnen will, muss zwischen 6500 und 8500 Euro, bei Ausnahmeobjekten auch bis zu 10.000 Euro für den luxuriösen Wohnquadratmeter einplanen. An den Seen beginnen die Preise für die erste Wasserlinie bei 1300 Euro für den Quadratmeter Grund, an den populärsten Seen werden bis zu 4000 Euro gezahlt – Villa und Bootshaus exklusive.



[ Finest Homes, Muhr-Immobilien]

man in Salzburg auch wieder Rückenwind durch den Zuzug aus Deutschland“, stellt sie fest.

Nach oben offen sind traditionell auch die Preise an den Seen des Salzkammerguts und des Salzburger Seenlands. Wer direkt am Wasser residieren möchte, muss tief in die Tasche greifen – und selbst mit großem Budget auch noch jede Menge Geduld mitbringen. Bis am Lieblingssee tatsächlich etwas auf den Markt kommt, das einen Badestrand und eventuell auch ein Bootshaus und/oder eine Boje hat, können Jahre vergehen – die aber manch einer durchaus zu warten bereit ist. Zu den absoluten Toplagen zählen für heimische wie internationale, vor allem deutsche, Käufer der Wolfgang- und Atter- sowie der Fuschlsee; bei den Salzburgern selbst rangiert das Gebiet um den Matt-

und Obertrumersee ganz oben, der Mondsee ist bei Wienern und Salzburgern gleichermaßen top auf der Beliebtheitsskala. Wer in die erste Reihe will, muss deutlich oberhalb der Million rechnen. „Die Preise starten bei circa 1300 Euro pro Quadratmeter Grund“, berichtet Rauscher. Und das ist lediglich der Mindestpreis für den Flecken Gras am Wasser – ohne Villa und Bootshaus. Nach oben sind die Grundstückspreise offen, an den populären Seen werden bis zu 4000 Euro pro Quadratmeter Boden aufgerufen. Wer in diesen Toplagen mit einem etwas kleineren Etat auskommen muss oder will, kann allerdings in der zweiten Reihe bezahlbarere Liegenschaften bekommen: Hier liegen die Preise teilweise schon 100 Meter weiter hinten um die Hälfte unter jenen direkt am Wasser. (sma)

**EXKLUSIV AUSGEBAUTES PENTHOUSE IM HERZEN VON WIEN**

230 m² Wohnfläche über zwei Ebenen / innovative technische Ausstattung  
Dachterrassen mit 360 Grad Panoramaausblick / HWB 84,85 kWh/m²a  
Kaufpreis: € 3,65 Mio.

**LIVING DE LUXE**  
REAL ESTATE

Thomas Hopfgartner, MBA  
+43 664 53 15 300  
hl@livingdeluxe.com  
www.livingdeluxe.com

**SCHLOSS VELDEN RESIDENZ MIT EXKLUSIVEM BEACH CLUB**

205 m² Wohnfläche mit traumhaftem Wörtherseeblick / 165 m² Gesamterrassenfläche  
5-Sterne-Hotelanbindung / Tiefgaragenstellplatz / HWB 44 kWh/m²a  
Kaufpreis: € 3,7 Mio.

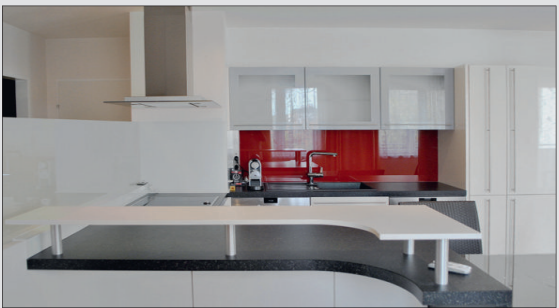
Ihre Ansprüche sind unser Ansporn, Ihre Wunsch-Immobilie unser Ziel!



**2345 Brunn am Gebirge**  
Architektenhaus mit Traumgarten in Bestlage, Wfl. ca. 253 m², Gfl. ca. 1.781 m², Wintergarten ca. 29 m², 6 Zi., 1 Badezi., Garage f. 3 Autos, Pool, Solaranlage, Sicherheitssystem, HWB: 126  
KP € 1.980.000,-  
ID-Nr. W-02AJY0



**2380 Perchtoldsdorf**  
Einfamilienhaus mit Turmblick in Top Grünruhelage, Wfl. ca. 210 m², Gfl. ca. 950 m², 6 Zi., 1 Badezi., Pool, Sauna, Keller, Garage  
HWB: i.A.,  
KP € 980.000,-  
ID-Nr. W-02BBH3



**2500 Baden**  
Großzügige 2 Zimmer Wohnung direkt im Zentrum, Wfl. ca. 66 m², Balkon ca. 7 m², 2 Zimmer, 1 Badezimmer, Kellerabteil, 1 Tiefgaragenplatz für € 20.000,-, HWB: 58  
KP € 249.000,-  
ID-Nr. W-028S6T

**Engel & Völkers Mödling**  
2340 Mödling, Freiheitsplatz 2  
Telefon +43-(0)2236-32 44 99  
Moedling@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/moedling

