

STILFRAGE

VON TANJA RUDOLF

Eine diffuse Vernebelungstaktik

Was es für die Beduftung unserer Räume gibt.

Er kommt klein, birnenförmig, in Holzoptik und mit Stecker daher. Ein bekannter Diskonter hatte ihn kürzlich im Angebot: den „Aroma-Diffuser“. Die diversen Aromen, sprich ätherische Öle wie Eukalyptus, Lavendel, Orange, Weißtanne oder Weihnachtswunder, gab es dann doch extra im Fünferpack zu bezahlen.

Für Innenraumbanaußen: Der Diffuser ist als „Vernebler“ von Raumdüften bekannt. Stellt sich nun die Frage nach seinem Vorgänger: der guten alten Duftlampe. Ist sie ein Auslaufmodell? Denn eigentlich liegt sie, stromlos, voll im Ökotrend. Erfahrene Lampenfreunde wissen jedoch um die ewige Teelichtproblematik: keine wachsbefüllte Alu-Schale im Haus, wenn eine gebraucht wird. Aber: Das rechtfertigt zumindest den nächsten Besuch beim Möbelschweden wegen einer 100-Stück-Packung „Glimma“. (Servietten sowieso.) Und sich bloß nicht vernebeln lassen.

Alte und neue erste Adressen an der Salzach

Toplagen Salzburg. Wo in der Mozartstadt die Luxus-Objekte zu finden sind.

Die Gegenden von Salzburg, Neapel und Konstantinopel halte ich für die schönsten der Erde!“, befand schon Alexander von Humboldt. Zumindest in der Salzburger Altstadt dürften damit etliche Immobilien gemeint gewesen sein, die heute noch bewohnt sind, auch wenn sich das Preisgefüge seit dem 18. und 19. Jahrhundert etwas gewandelt hat: Inzwischen muss man für den Quadratmeter luxuriösen Wohnens im Weltkulturerbe an den ersten Adressen durchaus mit fünfstelligen Euro-Summen rechnen.

Klassiker in der Altstadt

Zu diesen gehören unmittelbar in der Altstadt die Klassiker wie der Alte Markt, der Dom- und der Residenzplatz oder die Getreidegasse. „Aber auch die Kailagen der rechten und linken Altstadt, ebenso wie Mülln, die innere Riedenburg, das innere Nonntal sowie den Arenberg kann man dazu rechnen“, sagt Maklerin Elisabeth Rauscher, Inhaberin von **Finest Homes Immobilien**. Traditionelle Luxuslagen, die – wie bei echten Toplagen üblich – nie aus der

Mode gekommen sind, derzeit aber wieder ganz besonders gefragt sind: „Wir spüren einen Trend hinein in die Stadt, zu zentralen Lagen“, berichtet Marlies Muhr, Inhaberin des gleichnamigen Immobilienunternehmens. „Gefragt sind vor allem Altbauwohnungen. Allerdings gibt es in Salzburg nur wenige Eigentumswohnungen zu kaufen, da viele Häuser in Familienbesitz sind und nur vermietet werden.“

Ganz besonders begehrt seien Wohnungen im Andrä-Viertel, wo es viele Jahrhundertwendehäuser gibt. Dessen Kombination aus gehobener Wohnqualität und fußläufiger Entfernung zur Altstadt reicht leicht aus, um Käufer für etwaige Abstriche zu entschädigen. Denn wer in den Häusern der Altstadt wohnen möchte, muss in den meisten Fällen mit den niedrigeren Raumhöhen vorliebnehmen, die die historische Bausubstanz nun einmal mit sich bringt. Und auch der Traum von Tiefgaragenplatz im Haus bleibt meist genau das: ein Traum. Was den wahren Liebhaber des Lebens in der Altstadt aber nicht davon abhält, Liebhaberpreise zu zahlen. Wenn



Blick von der Terrasse eines Penthauses in Salzburger Toplage.

[Kurz Immobilien]

er denn die Gelegenheit dazu erhält, denn entsprechende Objekte kommen – wie gesagt – kaum auf den Markt. Zu den absoluten Klassikern gesellen sich neuerdings aber auch andere innerstädtische Lagen, die sich wachsender Beliebtheit erfreuen.

Neue Lagen im Aufwind

„Dazu gehört die Gegend um den Mayburger-Kai, wo es sehr schöne Wohnlagen gibt“, berichtet Alexander Kurz, Inhaber der Realkanzlei Kurz. „Ebenso das Andräviertel Richtung Froschheim und Plainstraße sowie Schallmoos.“ Eine Gegend, die auch Rauscher im Aufwind sieht: „Schallmoos ist im Kommen, und zwar jene Lagen, die direkt an das Andräviertel mit seinen vielen Gründerzeitvillen angrenzen. Dort wird sich in den nächsten Jahren einiges tun. Es

werden Neubauten entstehen und die Preise haben derzeit noch Luft nach oben“, ist die Maklerin überzeugt. Für Muhr hingegen sind vor allem Lagen und neue Projekte rund um die Imbergstraße spannend: „Dazu gehört beispielsweise das neue Projekt von Planquadrat am Rehrl-Platz.“

Die Preise für diesen innerstädtischen Luxus überschreiten inzwischen in schöner Regelmäßigkeit die 10.000 Euro-Grenze, die vor ein paar Jahren noch den absoluten Plafonds bildete. „Schöne Stadtwohnungen in Topzustand beginnen bei 7000 Euro auf den Quadratmeter. Bei luxuriösen Dachetagen, Penthäusern und außergewöhnlichen oder historischen Objekten mit tollem Festungsblick muss man mit 10.000 bis 12.000 Euro rechnen“, weiß Rauscher. „In dieser Preisklasse wird



Villenetage in der Salzburger Altstadt (l.), Renaissance-Villa im Stadtteil Mülln, in der derzeit eine Maisonette zum Verkauf steht.



[Muhr Immobilien, Finest Homes]

ein Neubaustandard, eine Premiumausstattung sowie ein Lift von der Tiefgarage in die Wohnung vorausgesetzt.“ Wobei auch absolute Liebhaberpreise möglich sind: „Wir haben kürzlich auf dem Sekundärmarkt ein Objekt mit freiem Blick auf die Festung um 16.000 Euro pro Quadratmeter vermittelt“, berichtet Muhr. Solche Preise seien aber nach wie vor Ausreißer, grundsätzlich blieben sie in Salzburg stabil hoch, mit einer moderaten Steigerung um die drei Prozent im vergangenen Jahr.

Überhaupt gibt es auf dem Luxusmarkt weniger Bewegung als beispielsweise in Wien. „Veränderungen wie in der Hauptstadt gibt es hier kaum“, berichtet Kurz. Das gelte selbst für die grünen Bezirke, hier seien nach wie vor Parsch, Aigen und Anif auf der Südseite gefragt. „Beim Klientel, die in den

Grünlagen wohnen möchte, ist vor allem Aigen sehr begehrt, da es dort gute Schulen rundherum gibt“, berichtet Muhr. Rauscher zählt außerdem die Aussichts- und Grünruhelagen in Parsch, die Gegend rund um den Leopoldskroner Weiher, die Ruhe- und Grünlagen sowie das Gebiet rund um den

TOPLAGEN SALZBURG

Der Alte Markt, der Dom- und der Residenzplatz sowie die Getreidegasse gehören zu den klassischen Luxuslagen der Mozartstadt. Ebenfalls zu den ersten Adressen zählen seit Langem die Lagen am Kai, die innere Riedenburg und das innere Nonntal sowie die Grünlagen in Anif, Aigen, Morzg und Parsch. Auf dem Weg nach oben sind derzeit Stadtteile wie **Elsbethen**, wo der Red Bull-Konzern sein neues Headquartier errichtet.

Ortskern in Morzg, Thumegg und das unmittelbar angrenzende Gneis sowie den Dorfkern von Anif und jene Lagen, die direkt an Hellbrunn grenzen, zu den begehrtesten Grünlagen der Landeshauptstadt. „In diesen Mikrolagen bewegen sich die Preise für Grundstücke zwischen 1200 und 1800 Euro pro Quadratmeter. Für frei stehende Villen werden 1,8 Millionen Euro aufwärts bezahlt, viele werden sogar jenseits der zwei Millionen Euro angeboten“, erzählt die Maklerin.

Aufschwung durch Red Bull

Besonderes Augenmerk legen die Makler darüber hinaus auf den schon seit Jahren aufstrebenden Stadtteil Elsbethen. Hier baut der Red Bull-Konzern seit vier Jahren Teile der ehemaligen Rainerkaserne in Elsbethen-Glasenbach zu

seinem neuen Hauptquartier um. Die Fertigstellung ist für das kommende Jahr geplant. Die neue Zentrale soll bis zu 1800 Mitarbeitern als Arbeitsplatz dienen – was naturgemäß Auswirkungen auf den Standort haben wird. „Dadurch wird es sicher noch einen Aufschwung geben“, ist Muhr überzeugt. Und auch Kurz sieht hier zusätzliche Luft nach oben: „Niemand will heute mehr weit zum Arbeitsplatz fahren, daher wird die neue Zentrale sicherlich eine steigende Nachfrage nach Wohnungen schaffen. Das wird nicht nur das gesamte Niveau heben, sondern für einen zusätzlichen Preisschub sorgen“, meint der Makler. Für den man dann aber einen Wohnsitz in einer der „schönsten Gegenden der Erde“ erhält – zumindest, wenn es nach Humboldt geht. (SMA)

TIPPS

Mecklenburg: Schlosshotel sucht Käufer

Mecklenburg-Vorpommern erlebt seit Jahren einen bemerkenswerten wirtschaftlichen Aufschwung, nicht zuletzt getrieben durch den boomenden Tourismus. Einer der Magnete ist die Region rund um die Seenplatte, was nicht nur landschaftlich bedingt ist – auch die vielen historischen Schlösser, Burgen, Guts- und Herrenhäuser locken viele Gäste an. Einige von ihnen wurden zu Unterkünften umgebaut, darunter das Schloss Klink an der Müritz, das derzeit zum Verkauf steht. Es handelt sich um das einzige Schloss mit direkter Seelage in der Region und verfügt über ein weitläufiges Seegrundstück mit 39 Hektar. Erbaut wurde es 1898 im Stil der Loire-Schlösser, heute sind eine Orangerie, 106 Zimmer und Suiten, mehrere Restaurants und ein großer Spa-Bereich darin untergebracht. Ebenfalls zum Verkauf steht das benachbarte Gutshaus, das mit 15 Zimmern eine private Atmosphäre verspricht. Vermarktet werden die Objekte vom Hotelspezialisten Christie & Co.

[wikipedia]

