

WOHNEN *exklusiv* SALZBURG STADT & UMGEBUNG

MARKTBERICHT

2026



Finest Homes by Elisabeth Rauscher Wo Luxusimmobilien zu Hause sind

Anspruchsvolle Wohnräume und solide Kapitalanlagen verdienen einen Partner, der sein Handwerk versteht. Wenn es um die Bewertung und Vermittlung von Premiumimmobilien in der Festspielstadt, im Salzburger Seenland und im schönen Salzkammergut geht, sind wir verlässlich an Ihrer Seite.

Erfahren Sie mehr über unsere Leistungen – vom ersten Kennenlernen bis zum erfolgreichen Abschluss – professionell, diskret und kompetent.





Besuchen Sie uns in unseren Geschäftsräumen mitten in der historischen Salzburger Altstadt, am Residenzplatz 2 – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Immobilien sind unsere Leidenschaft

Im High-End-Segment zählen nicht nur Quadratmeter und Lage – es geht um Lebensstile, Visionen und Werte. Als spezialisierter Luxusimmobilienmakler mit Expertise und langjähriger Erfahrung verstehen wir uns als Partner für anspruchsvolle Käufer, Verkäufer und Investoren, die auf höchste Qualität und Diskretion Wert legen. Auch nach der Schlüsselübergabe lassen wir Sie nicht allein, sondern unterstützen Sie bei allen Fragen und Immobilienanliegen. Gerade diese Qualität unserer Services und unsere Verkaufserfolge haben uns ein ausgezeichnetes Renommee eingebracht.

Vermarktung mit Diskretion und Dynamik

Unser Team aus top ausgebildeten Immobilienexperten kennt den Markt wie seine Westentasche und ist perfekt aufeinander eingespielt. Unser Leistungsspektrum beginnt mit einer fundierten, marktgerechten Bewertung Ihrer Immobilie. Jedes Objekt ist einzigartig, deshalb inszenieren wir auch jedes individuell und setzen es durch professionelles Staging und Shooting sowie hochwertige Visualisierungen perfekt in Szene. Unser großes Netzwerk sowie unsere umfangreiche, topaktuelle Datenbank garantieren, dass wir genau die richtige Zielgruppe erreichen, und mit modernsten Marketing-Tools generieren wir darüber

hinaus noch weitere kaufkräftige Interessenten. Alles passiert mit der nötigen Sensibilität, bei der die Vertraulichkeit absolut gewahrt bleibt. Ob Sie eine exklusive Villa verkaufen, ein historisches Anwesen erwerben oder in renditestarke Premiumobjekte investieren möchten: Wir begleiten Sie bei jedem Schritt des Kauf- bzw. Verkaufsprozesses. Machen Sie unser Know-how zu Ihrem Vorteil!

Profis im Wunsch-Erfüllen

Auf den nächsten Seiten haben wir drei außergewöhnlich begehrten Immobilien ausgewählt, die Ihnen beispielhaft die Vielfalt in unserem großen Portfolio zeigen: eine Designvilla der Superlative, die keine Wünsche offenlässt, ein Bauernhaus, das Geschichte und Moderne meisterhaft verbindet, sowie ein prachtvolles Jahrhundertwende-Zinshaus – ein Juwel für anspruchsvolle Anleger. Jedes Objekt erzählt seine eigene Geschichte und verspricht höchste Wohnqualität in begehrter Lage.

Hier finden Sie
unser gesamtes
Angebot.





Designvilla Ikone: Dieses Anwesen der Extraklasse veredelt mit seiner High-End-Ausstattung die Zu-Hause-Zeit ...

Feiern Sie das Leben! In Aigen erwartet Sie ein Anwesen der Superlative, das Luxus einen neuen Namen gibt.

In absoluter Premiumlage, wo sich Salzburg naturnah und von seiner exklusivsten Seite präsentiert, wird Privatsphäre großgeschrieben. Der südliche Stadtteil ist ein Promi-Hotspot, man wohnt unter seinesgleichen und schöpft aus dem Vollen. In einem Moment ist Mountainbiken und Paragleiten auf dem Gaisberg angesagt, im nächsten geht's zum Festspielreigen in die Altstadt.

Eine Hommage an Schönheit, Komfort und Exklusivität.

Auf großzügigen 760 m² Wohnfläche entfaltet die neuwertige Architekturvilla mit Lift ihre ganze Pracht. Von den weitläufigen Panoramaterrassen wie auch aus dem Inneren schweifen die Blicke über offene Sichtachsen hinweg in den malerischen Garten mit seinem XL-Edelstahlpool und imposanten Steinfindlingen, die den terrassierten Außenbereich wie natürliche Kunstwerke zieren. Das repräsentative Entrée führt in den lichterfüllten Wohnsalon, der Gemütlichkeit und Grazie stilvoll vereint. Auf offenem Grundriss gehen die Gourmetküche mit ihrer markanten Monolith-Kochinsel, der elegante Essbereich und die behagliche Loungezone mit romantischem Sichtkamin nahtlos ineinander über und schaffen ein herrliches Refugium für genussvolle Stunden.



Das repräsentative Entrée führt in den lichterfüllten Wohnsalon, der Gemütlichkeit und Grazie stilvoll vereint. Auf offenem Grundriss gehen die Gourmetküche mit ihrer markanten Monolith-Kochinsel, der elegante Essbereich und die behagliche Loungezone mit romantischem Sichtkamin nahtlos ineinander über und schaffen ein herrliches Refugium für genussvolle Stunden.

Die moderne Designküche von Poliform repräsentiert italienische Eleganz: Hinter der stylishen Frontküche verbirgt sich die funktionale Back-Kitchen mit Profigeräten und separatem Eingang fürs Catering.

Großes Kino und exquisite Highlights.

Im Obergeschoß offenbart sich eine Welt der Privatheit und Inspiration. Genau auf Augenhöhe erwartet Sie ein atemberaubender Blick auf die majestätische Festsung, eingebettet in die imposante Bergkulisse. Das stilvolle Office lädt zum kreativen Schaffen ein, während der großzügige Masterbereich pure Erholung verspricht. Ein eigener Gästetrakt gewährt Ihren Besuchern diskreten Rückzug mit eigenem Reich.



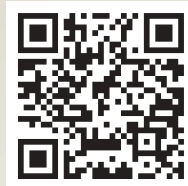
Die Gartenebene hält weitere kostbare Schätze bereit: Spektakulär für Auge und Gaumen präsentiert sich der zweigeschoßige Weinkeller als Oase für Sammler und Kenner edler Tropfen. Der gemütliche Verkostungsplatz und zwei präzise abgestimmte Temperaturzonen schaffen ideale Bedingungen für Ihre erlesenen Tropfen. Im schallgedämmten Heimkino mit Profi-Sounddesign werden Filmabende zu unvergesslichen Erlebnissen – Gänsehautmomente garantiert.

Wohlbefinden mit meditativer Entspannung zu einem ganzheitlichen Erlebnis. Der lichtdurchflutete Fitnessraum begeistert mit seinem freien Blick ins Grüne und direktem Zugang in den liebevoll angelegten Garten, der je nach Sonnenstand mit einem 60-m²-Hightech-Segel beschattet werden kann.

Eine Liga für sich: der private Wellnessstempel.

Das Herzstück bildet der zweibahnige, 25 Meter lange Edelstahlpool, der durch elegante Oberlichter in sanftes Tageslicht getaucht wird und selbst olympischen Maßstäben mühelos genügt. Sauna, Dampfbad und Ruhezone verschmelzen Gesundheit und

Hier finden Sie
mehr Informationen
zum Objekt.





Zinshaus Ceconi: Architektonische Raffinesse vergangener Zeiten vereint sich mit einzigartigem Wohngefühl. Das charaktervolle Jahrhundertwende-Juwel mit der wunderbar ornamentierten Fassade wird von einem Dekorgiebel bekrönt.

Ein Kultobjekt für Anleger, die ihren Fokus auf langfristigen Werterhalt legen!

Im Andräviertel, wo Salzburg mit breiten Boulevards und Gründerzeitbauten einen Hauch von Großstadt versprüht, erwartet Sie eine absolute Rarität: ein wunderschönes, fünfstöckiges Zinshaus aus 1905, errichtet von der Architekten- und Baumeistergröße Jakob Ceconi.

Eckhaus in Toplage mit 15 bestens vermietbaren Wohnungen und circa 1.416 m² Gesamtnutzfläche.

Direkt vor der Tür findet sich genau der urbane Komfort, den Mieter schätzen. Die quirlige Linzer Gasse mit allerlei Spezialgeschäften ist ideal zum Bummeln und Shoppen, viele Cafés und Restaurants verfügen über reizvolle Schanigärten. Eine besondere Attraktion geht von den lebendigen Grünmärkten aus. Jeden Donnerstag trifft sich das Who is Who Salzburgs auf der Schranne, der Markt in der Franz-Joseph-Straße bietet seine frische Ware auch an den anderen Wochentagen feil. Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der perfekten Öffi-Anbindung; der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreicht. Auch für die Naherholung



Schon das repräsentative Entrée signalisiert: Hier trifft solide Bausubstanz auf Architekturgeschichte mit modernem Wohnkomfort – perfekt als erstklassige Kapitalanlage.

ist gesorgt. Flanieren im romantischen Mirabellgarten oder entlang der Salzach, auf dem Kapuzinerberg gibt es viele Routen für passionierte Stadtwanderer.

Im Inneren des prächtigen Wohnhauses empfängt Sie Jugendstil in seiner schönsten Form.

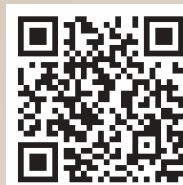
Ein extrabreiter, repräsentativer Treppenaufgang führt majestätisch durch das Haus, gesäumt von zauberhaften Lampen und einem Art-déco-Geländer in dezentem Salbeigrün, das die Eleganz der Epoche perfekt einfängt. Außergewöhnliche Raumhöhen schaffen ein Gefühl von Großzügigkeit und Leichtigkeit, während wunderschöne Flügeltüren und gediegene Terrazzoböden das historische Erbe lebendig halten. Für den Komfort anspruchsvoller Bewohner wurde das edle Altstadtthaus um einen modernen Glaslift ergänzt – eine gelungene Verbindung von Historie und Moderne.

Individuelle Schmuckstücke mit zeitloser Eleganz und ganz besonderem Wohlfühlambiente.

Die großzügigen, luftig-lichterfüllten Räume atmen das Flair vergangener Zeiten und laden zum entspannten Genießen ein. Edle Fischgrätparkettböden wechseln sich mit uralten Ziegelböden ab und verleihen den Wohnräumen einen authentischen, unverwechselbaren Charakter. Sprossenfenster, Dachflächenfenster

und durchdachte Lichtbänder durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und setzen die architektonischen Details wirkungsvoll in Szene. Liebevoll erhaltene historische Türen und schmucke Erker unterstreichen die Identität des Hauses und erzählen von der Handwerkskunst einer vergangenen Epoche. Besonders hervorzuheben sind die gut geschnittenen Balkon- und Terrassenloggen, die den Wohnraum großzügig nach draußen erweitern – sonnenerfüllte Lieblingsplätze mit herrlichen Ausblicken, die zum Verweilen einladen und den Alltag zur Auszeit werden lassen.

Hier finden Sie
mehr Informationen
zum Objekt.



Mal blicken Sie in idyllische Innenhofgärten, mal weitschweifend über die Dächer bis zum Kapuziner- und Mönchsberg mit dem Museum der Moderne.



Bauernhaus Mondseeidylle:
Romantik im Salzkammergut

Hier finden Sie
mehr Details
zum Objekt.



Gefühlt traditionell, gelebt modern.

In unwiederbringlicher Panoramalage über dem tiefblauen Mondsee und dem gleichnamigen Ort, nur 20 Autominuten von Salzburg entfernt, finden Sie dieses authentische Kleinod: ein zauberhaftes, 260 m² großes Bauernhaus mit flach geneigtem Satteldach, kunstvollen Giebelverzierungen, klassischen Sprossenfenstern und gemaltem Fassadenschmuck: eine perfekte Melange aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort, der exklusive Wohnräume ideal mit der ländlichen Kultur der Region verbindet.

Nirgendwo können Sie sich schöner verwirklichen!

Nostalgische Ausstattungsdetails, wie urige Holztram und robuste Stein- und Holzböden, schaffen in den beiden harmonisch aufeinander abgestimmten Wohnebenen ein heimeliges Ambiente, das sich stimmig durchs ganze Haus zieht. Neben dem behaglichen Wohnzimmer mit gemütlicher Essecke und lauschigem Kaminofen erinnert

die rustikale Küche besonders charmant an frühere Zeiten, auch wenn die zeitgemäße Technik hier längst Einzug gehalten hat. Das Obergeschoß ist mit dem Masterbereich und zwei Schlafzimmern der Privatsphäre vorbehalten, das Dachgeschoß wurde dem aufwendigen Stil des Bauernhauses entsprechend zu einem luftig-offenen Rückzugsbereich ausgebaut, der sich perfekt als Atelier, Studio oder Ähnliches nutzen lässt. Ob Sie den sensationellen Ausblick auf den Mondsee und den Schafberg mit Drachenwand vom Logenplatz im Obergeschoß oder auf der herrlichen Sonnenterrasse genießen, bleibt Ihrer Lust und Laune überlassen.



Salzburger Luxusimmobilien Der aktuelle Markt

Salzburg vereint Weltkultur mit alpiner Idylle und untermauert Jahr für Jahr den Status als begehrtes Pflaster für Luxusimmobilien.

Wie steht es aktuell um die Dynamik im obersten Preissegment? Wie viel kosten Toplagen in und um die Landeshauptstadt? Wo liegen heute die Preisgrenzen, bzw. gibt es überhaupt welche? Wir werfen einen genaueren Blick auf Bauland, Villen, Premiumwohnungen und Penthäuser und liefern Antworten.

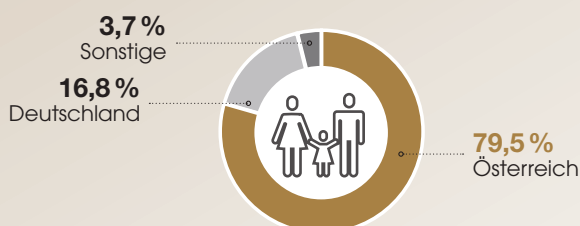
KRISENFEST, ABER NICHT VÖLLIG IMMUN

Luxusimmobilien in Salzburg und dem nahen Umland bleiben langfristig eine sichere Investition. Der Markt zeigt sich jedoch uneinheitlich: Während exklusive Stadtwohnungen tendenziell leicht teurer wurden, gaben die Preise für Eigentumswohnungen im angrenzenden Umland nach. Grundstücke verbilligten sich insgesamt, während exklusive Einfamilienhäuser bzw. Villen aufgrund des geringen Angebotes im Luxussegment preislich sogar zulegten. Auf den folgenden Seiten liefern wir Zahlen, Fakten und Preisbeispiele, damit Interessenten sich ein klares Bild verschaffen können.

LUXUSKÄUFER IM FOKUS: MYTHOS VS. REALITÄT

Das Gerücht, dass vor allem deutsche Großinvestoren den Salzburger Villenmarkt dominieren, gehört ins Reich der Legenden. Die Zahlen zeichnen ein differenzierteres Bild: Luxusimmobilien in Bestlagen sind primär ein österreichisches Thema. Zwar kommen Käufer theoretisch aus aller Welt, doch in der Praxis machen internationale Abschlüsse nur

WOHER KOMMEN DIE KUNDEN?



ein Fünftel des Volumens aus. Die wahre Kaufkraft ist in der Alpenrepublik selbst verwurzelt – eine Erkenntnis, die für die langfristige Stabilität des Standorts spricht.

WAS PREMIUMIMMOBILIEN AUSZEICHNET:

Luxusimmobilien heben sich durch qualitative Faktoren, die weit über die bloße Wohnfläche hinausgehen, vom Standardsegment ab. Dies rechtfertigt das höhere Preisniveau.

- **Bestlage & repräsentatives Umfeld:** Panoramablick auf Festung, Berge und Seen; prestigeträchtige Nachbarschaft, hohe Privatsphäre, Nähe zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.
- **Architektur & Design:** Einzigartige Formsprache, individuelle Note, großformatige Glasfronten, hohe Bauqualität, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.
- **Großzügigkeit & Freiflächen:** Repräsentatives Entrée, weitläufige Wohnfläche, hohe Räume, offenes Wohnambiente, Wohlfühlzonen, große Dachterrasse, gestalteter Garten und Outdoorpool.
- **Topausstattung:** Exquisite Materialien wie Naturstein und Edelhölzer, raumhohe Türen, edle Böden, maßgefertigte Einbauten, Designküche und hochwertige Bäder.
- **Technische Extras:** Smarthome-Technologie, Klimatisierungssysteme, modernste Sicherheitstechnik, durchdachtes Beleuchtungskonzept, Wellnessbereich, Indoorpool, Weinkeller und Heimkino.

MUSS ES UNBEDINGT EIN PENTHAUS SEIN?

Je höher, desto teurer. Lange Zeit folgte der Salzburger Immobilienmarkt dieser simplen vertikalen Logik: Bis in die frühen 2020er-Jahre hinein war die Welt zweigeteilt – in exklusive Penthäuser über den Dächern der Stadt und den „Rest“. Die Juwelen, die mit direktem Liftzugang und weitläufigen Dachterrassen in der obersten Etage thronen, diktieren nach wie vor die Preisspitze. In der Stadt

Salzburg werden für echte Penthäuser stolze Aufschläge von 30 bis 35% gegenüber den darunterliegenden Stockwerken gezahlt; im Umland erzielen Dachgeschoßwohnungen immerhin noch ein Plus von rund 20%. Doch diese starre Hierarchie beginnt zu wanken, denn eine neue, dritte Kraft drängt mit Macht ins Premiumsegment: die High-End-Gartenwohnung.

Was früher oft als „Verlegenheitslösung Erdgeschoß“ belächelt wurde, hat eine spektakuläre Entwicklung zum Statussymbol vollzogen. In einer Zeit, in der hochwertige Häuser häufig finanziell nur schwer erreichbar sind, privater Freiraum im Grünen aber immer wichtiger wird, erleben Gartenwohnungen – speziell im urbanen Raum – ein beispielloses Comeback. Diese Domizile fungieren als private Oasen, die den Wohnraum im Sommer nahtlos ins Grüne erweitern. Dieser Trend hat die preisliche Dynamik verändert: Heute rangieren erstklassige Gartenwohnungen in der Käufergunst direkt hinter dem Penthaus und rechtfertigen Aufschläge von 15 bis 20%. Damit etabliert sich eine spannende neue Marktordnung, in der der Freiraum im Grünen fast genauso viel wert sein kann wie der Blick über die Dächer der Stadt.

Um Ihnen ein realistisches Bild des aktuellen Marktgeschehens zu vermitteln, haben wir die Wohnkategorien im Detail ausgewertet und übersichtlich zusammengefasst.

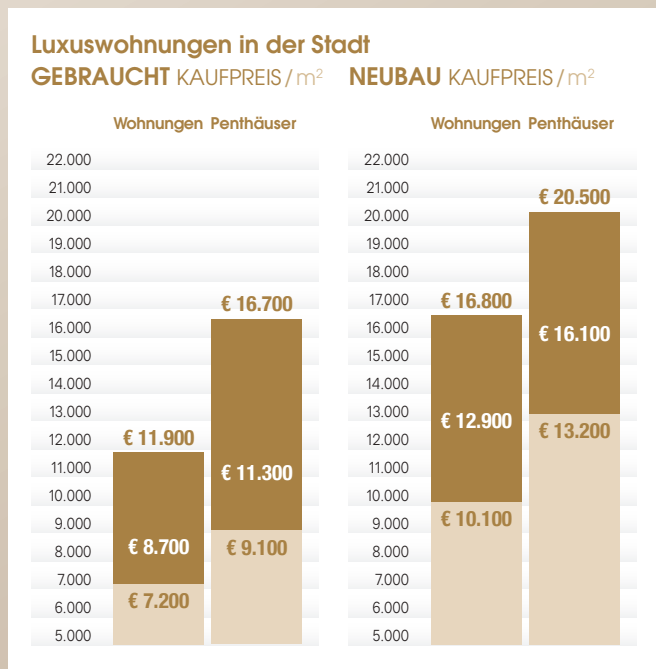
LUXUSWOHNUNGEN IN DER STADT

Sekundärmarkt (gebrauchte Wohnungen)

Für eine hochwertige Premiumwohnung im Bestand müssen Käufer mit durchschnittlich 8.700 Euro pro Quadratmeter kalkulieren – in der Spitze sind je nach Lage sogar knapp 12.000 Euro möglich. Getoppt wird dies nur noch von Penthäusern: Die Kombination aus hoher Nachfrage und geringer Verfügbarkeit treibt die Preise je nach Größe hier meist auf knapp zwei bis drei Millionen Euro. Damit bleibt das Wohnen im obersten Geschoß ein exklusives Vergnügen mit entsprechendem Aufpreis.

Neubauwohnungen

Die Entscheidung für einen Neubau im Luxussegment ist immer auch ein Statement, das sich preislich deutlich vom Sekundärmarkt abhebt. In der Mozartstadt markieren Quadratmeterpreise ab 10.000 Euro den Einstieg in diese exklusive Wohnwelt. Das absolute Nonplusultra bilden jedoch moderne Penthäuser in den begehrtesten Premiumlagen: In dieser Spitzenkategorie werden vereinzelt Quadratmeterpreise von rund 20.000 Euro bezahlt, womit Prestigeobjekte ab 150 Quadratmetern ab 3 Millionen Euro zu haben sind. Wer auf den obersten Stock verzichten kann, muss für eine repräsentative Stadtwohnung vergleichbarer Größe durchschnittlich gut 1,9 Millionen Euro einplanen.

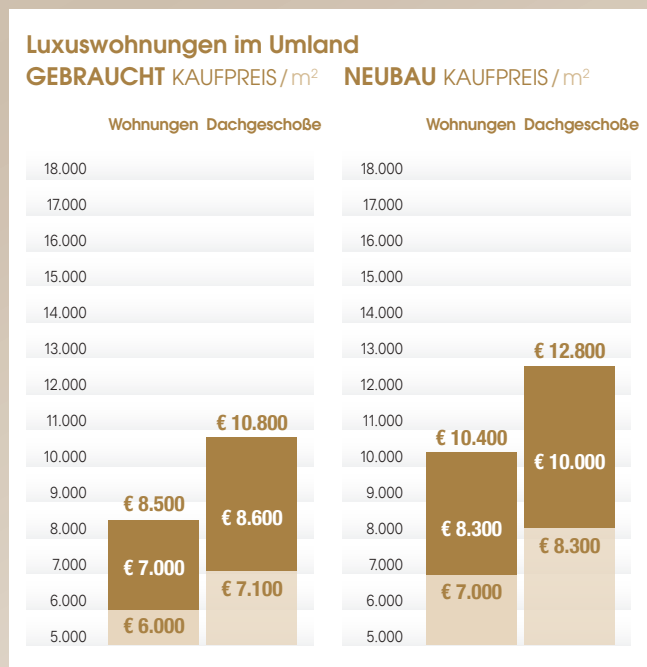


PREISBEISPIELE

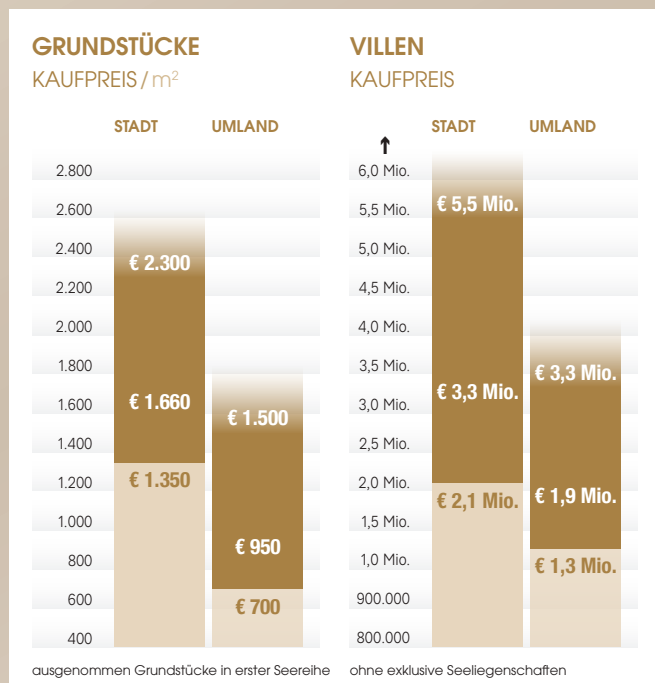
Der Inbegriff von Noblesse: ein prachtvolles, herrschaftliches Anwesen mit historischen Details aus dem 18. und 19. Jahrhundert in einer weitläufigen Parkanlage nahe Schloss Hellbrunn. Kaufpreis: 13 Millionen Euro. Dieses einzigartige Objekt haben wir erfolgreich vermittelt. Wir wissen: Selbst bei Finest Homes sind Transaktionen dieser Größenordnung im Luxussegment selten. Vergleichbar mit Seegrundstücken in erster Reihe mit großzügigem Seezugang bilden sie die Speerspitze des Marktes.

LUXUSWOHNUNGEN IM SALZBURGER UMLAND

Sekundärmarkt (gebrauchte Wohnungen)



Exklusive Bestandsimmobilien bewegen sich derzeit bei durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 7.000 Euro. Darüber rangieren seltene, großzügige Dachgeschoßwohnungen mit einem Preis von 8.600 Euro im Mittel, die hochwertige Ausstattung mit beeindruckenden Panoramablickten verbinden. Für Objekte dieser Kategorie mit 150 Quadratmetern Wohnfläche liegen die Kaufpreise in der Praxis bei etwa 1,3 Millionen Euro.



Neubauwohnungen

Wer im Umland eine neu errichtete Luxuswohnung sucht, muss mit deutlich höheren Preisniveaus rechnen. Qualitativ hochwertige Einheiten erzielen im Schnitt 8.300 Euro pro Quadratmeter, womit eine exklusive Wohnung mit 120 Quadratmetern Wohnfläche rund 1 Million Euro kostet. Im Premiumsegment der Neubau-Dachgeschoßwohnungen steigen die Quadratmeterpreise auf bis zu 12.800 Euro – eine 150 Quadratmeter große Einheit kann damit 1,92 Millionen Euro erreichen.

PREMIUMGRÜNDE IN STADT UND UMLAND

Auch Luxusgründe blieben von der allgemeinen Korrektur bei Bauland nicht verschont: In den begehrtesten Lagen Salzburgs waren zuletzt deutliche Preisrückgänge spürbar, der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt inzwischen bei 1.660 Euro und damit klar unter der 2.000-Euro-Marke. Vereinzelt werden zwar noch Spitzenwerte von rund 2.500 Euro pro Quadratmeter erzielt, diese sind derzeit jedoch die absolute Ausnahme. Im Umland sind hochwertige Baugründe mit durchschnittlich 950 Euro pro Quadratmeter – je nach Entfernung zur Landeshauptstadt – deutlich günstiger. Nur seltene Toplagen direkt am See erzielen weiterhin individuelle Liebhaberpreise.

VILLEN UND ANWESEN IN STADT UND UMLAND

Exklusive Architektur, großzügig dimensionierte Wohnflächen, Topausstattung, weitläufige Gartenanlagen und aufwendig gestaltete Außenbereiche sind die markanten Merkmale dieser begehrten Immobilien, die höchsten Wohnkomfort und Exklusivität vereinen. In den exklusivsten Stadtteilen Salzburgs durchbrechen solche herrschaftlichen Anwesen aufgrund ihrer Seltenheit die 4- bis 5-Millionen-Euro-Grenze, während der Marktdurchschnitt für Villen im Stadtgebiet bei gut 3 Millionen Euro liegt. Auch im grünen Umland bleibt die preisliche Gestaltung nach oben hin offen, wobei insbesondere Raritäten am See häufig absolute Spitzenpreise erzielen. Im regionalen Mittel müssen Käufer für ein Premiumdomizil im Umland mit einer Investition von 1,9 Millionen Euro kalkulieren.

Top Secret: Nicht alle unserer exklusiven Immobilien finden Sie online, denn sie wechseln leise den Besitzer – ohne öffentliche Vermarktung, sondern diskret und direkt über unsere umfassende Datenbank und unser weitreichendes Netzwerk, ganz nach Wunsch der Verkäufer. Diese verborgenen Schätze präsentieren wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Der Markt für Luxusimmobilien kennt keine Grenzen – und genau das macht ihn so faszinierend. Wir lieben es, Ihre außergewöhnlichsten Wohnträume zu verwirklichen und Ihnen dabei zu helfen, ein Zuhause zu finden, das in jeder Hinsicht einzigartig ist.



Besuchen Sie uns in der Altstadt, wir beraten Sie gerne!

Finest Homes

by Elisabeth Rauscher

Residenzplatz 2 ■ 5020 Salzburg
(0)662/841194 ■ www.finest-homes.com



WOHNEN IN SALZBURG

STADT & UMGEBUNG

MARKTBERICHT

2026



Finest Homes
by Elisabeth Rauscher ■ ■ ■

IMMO IMMOSSERVICE
AUSTRIA

TEAM RAUSCHER
Immobilien aus professioneller Hand





Salzburger Wohnmarktbericht

Elisabeth Rauscher
CEO Team Rauscher Immobilien GmbH

■ Der Immobilienmarkt setzte 2025 ein beeindruckendes Zeichen der Erholung. Speziell im Segment der gebrauchten Objekte hat der Markt mit deutlich mehr Verkäufen spürbar angezogen. Auch die Preistendenz zeigt in vielen Kategorien nach oben. Doch das Bild ist nicht überall einheitlich: Während Bestandswohnungen zulegen, kommt der Neubau nur schleppend in die Gänge. Ganz im Gegenteil zum Mietsektor, wo die Mieten wieder kräftig gestiegen sind. Genau diese Unterschiede machen den Blick auf die einzelnen Wohnkategorien besonders spannend.

Immobilienpreise auf einen Blick: Wir haben für Sie wieder sorgfältig recherchiert, damit Sie alle wichtigen Details für Ihren Lieblingsstadtteil oder Ihre Region im Salzburger Umland vorfinden. Lohnt es sich wirklich, jetzt zu kaufen? Diese Frage beantworte ich mit einem klaren „Ja“. Ein breites Angebot, marktgerechte Preise bei gebrauchten Wohnungen und attraktive Preisnachlässe beim Neubau schaffen ein ideales Umfeld. Immobiliensuchende, die über entsprechendes Eigenkapital verfügen und auf den richtigen Moment gewartet haben, um in Eigentum zu investieren, sollten zuschlagen. Jetzt ist der ideale Zeitpunkt, um das perfekte Zuhause zu finden.

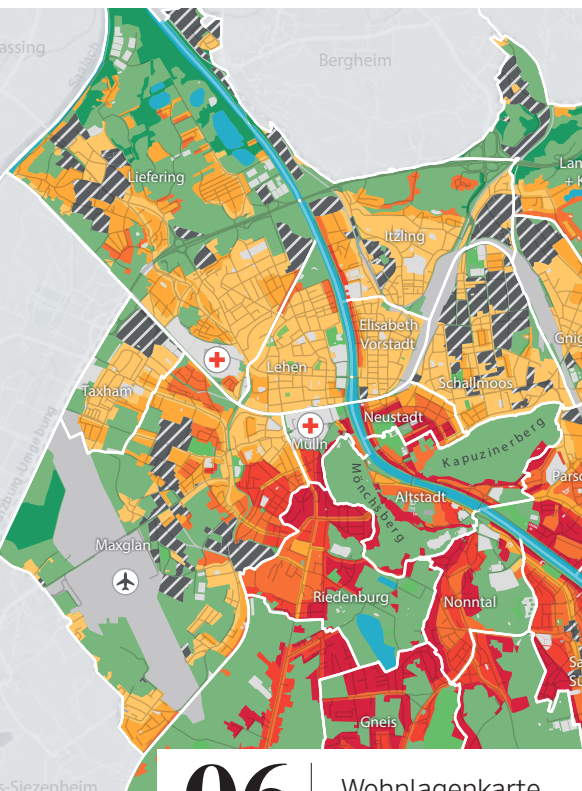
Dauerbrenner luxuriöses Wohnen: Nach dem großen Erfolg unseres Sonderteils „Finest Homes“ beleuchten wir auch heuer wieder das Preisniveau im Premiumsegment. Einfach den Wohnmarktbericht wenden und in exklusiven Wohnwelten schmökern.

Wertvolle Tipps gibt es in unseren beiden redaktionellen Artikeln: Wir zeigen, wie Sie den Immobilienwechsel ohne Kopfschmerzen meistern, wenn Sie zeitgleich kaufen und verkaufen möchten. Und wir vergleichen, welche Vorzüge Stadt und Umland für verschiedene Lebensphasen bieten.

Salzburg einst und jetzt: Wir sind ins Archiv gestiegen und haben für jeden Stadtteil ein historisches Foto ausgegraben und mit der Gegenwart verglichen. Wer bei der Lektüre Lust auf unser wunderschönes Salzburg bekommt, kommt ebenfalls voll auf seine Kosten: Acht Vorschläge für herrliche Radtouren finden Sie im Teil zu den Salzburger Umlandgemeinden.

Viel Vergnügen beim Lesen!

Ihre



06 | Wohnlagenkarte
Salzburg



18

Alle Stadtteile
im Detail

Inhalt

Immobilienmarkt Salzburg

03 Vorwort

06 Wohnlagenkarte
der Stadt Salzburg
Preisübersicht aller Stadtteile

08 Wohnlagenkarte
des Salzburger Umlands
Preisübersicht der Gemeinden

Tipps und Wissenswertes

10 Immobilienwechsel mit Grips
Zeitgleich kaufen und verkaufen!

14 Stadtwohnung oder Landluft
Zwischen Quadratmeterpreis,
Lebensstil und Bauchgefühl

16 Kompetenz trifft Herzblut
Erfolgsgeschichten 2025

66 Mit dem Rad unterwegs
im Salzburger Westen

72 Mit dem Rad unterwegs
im Salzburger Osten

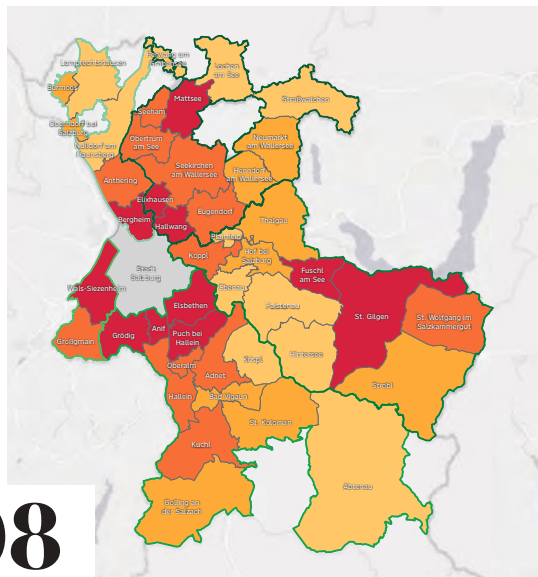
76 deaurea –
Immobilienverkauf mit Wohnrecht

77 Ratgeber
Insiderwissen, das sich auszahlt

77 Impressum



60 | Die Gemeinden im Preisvergleich



08

Wohnlagenkarte
Salzburger Umland



Heft wenden!

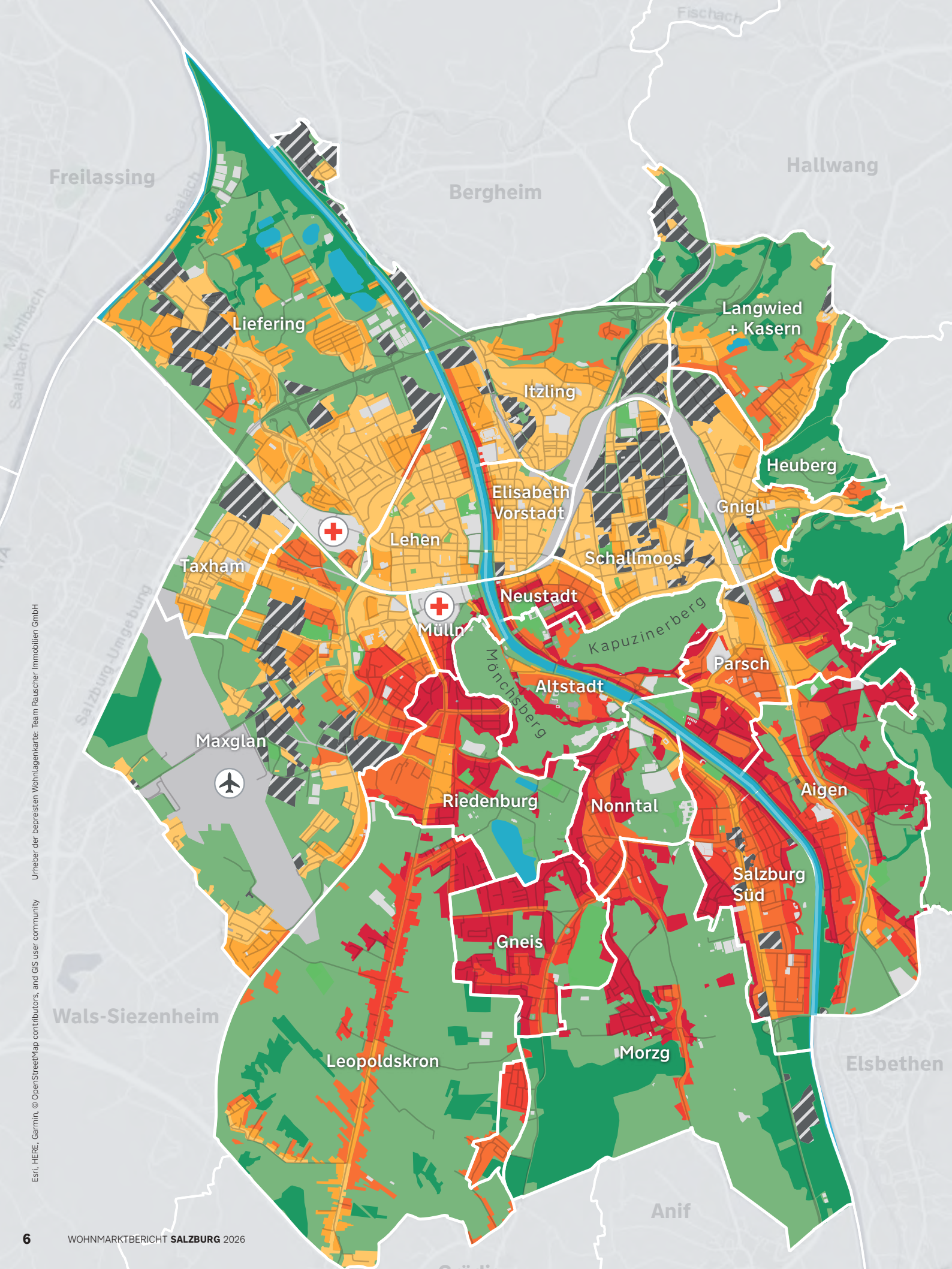
Sonderteil

Finest Homes by Elisabeth Rauscher
Wo Luxusimmobilien zu Hause sind

Salzburgs Stadtteile und Umlandgemeinden im Überblick

Die wichtigsten Zahlen und Informationen zu jedem einzelnen Stadtteil und dem Umland

- | | | |
|------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 20 Aigen | 40 Maxglan | 62 Salzburg Nord |
| 22 Altstadt | 42 Morzg | 64 Salzburg West |
| 24 Elisabeth Vorstadt | 44 Mülln | 68 Salzburg Süd |
| 26 Gneis | 46 Neustadt | 70 Salzburg Ost |
| 28 Gnigl | 48 Nonntal | 74 Salzburger Seenland |
| 30 Itzling | 50 Parsch | |
| 32 Langwied + Kasern | 52 Riedenburg | |
| 34 Lehen | 54 Salzburg Süd | |
| 36 Leopoldskron | 56 Schallmoos | |
| 38 Liefering | 58 Taxham | |



Urheber der besten Wohnlagenkarte: Team Rauscher Immobilien GmbH

Esri, HERE, Garmin, © OpenStreetMap contributors, and GIS user community

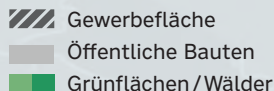
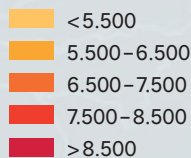
Wohnlagenkarte der Stadt Salzburg Preisübersicht aller Stadtteile

Koppl

Salzburg-Umgebung

Gaisberg

Wohnungen – neu und gebraucht Durchschnittlicher Kaufpreis /m²



SALZBURG STADT IM BLICK

Der Markt meldet sich zurück! Rund 25 % mehr Wohnimmobilien wurden 2025 im Grundbuch eingetragen. Bei den Preisen zeigt sich dagegen kein einheitliches Bild, sie entwickeln sich weiterhin sehr unterschiedlich.

Gebrauchte Eigentumswohnungen: breites Plus

Mit 920 Wohnungen* wurden im Jahresvergleich über 150 Verbücherungen mehr verzeichnet. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 70 m² stieg um 5,6% auf rund 330.000 Euro. Unter 200.000 Euro ist in dieser Größe nichts mehr zu finden. In ausgesuchten Toplagen liegen hochwertige 70-m²-Objekte mit 600.000 Euro sogar über 8.500 Euro/m².

Neubau wird erschwinglicher

Im Mittel sind für attraktive 3-Zimmer-Wohnungen knapp 620.000 Euro fällig. Die Obergrenze liegt bei ca. 870.000 Euro für 70 m² (Ausnahme Luxusobjekte). Nachlässe bei bereits realisierten Objekten sorgen dafür, dass die verbücherten Kaufpreise häufig unter den Listenpreisen liegen. Bei gut 170 grundbücherlichen Eintragungen besteht weiter Aufholbedarf. Bauträger setzen auf Wohnbauförderung und die neuen Bebauungsrichtlinien (höhere Dichte mit mehr Wohnfläche auf dem selben Grundstück). Bei Neuerrichtungen erwarten wir daher günstigere Angebotspreise, die näher an den tatsächlichen Verkaufspreisen liegen.

Bauland: mehr Angebot, niedrigere Preise

Bei Grundstücken profitieren Kaufinteressenten von einer größeren Auswahl und gesunkenen Preisen. Eine 600-m²-Bauparzelle kostet im Schnitt mit 650.000 Euro 9,1% weniger als im Vorjahr. Aufgrund der Zurückhaltung der Bauträger fanden dennoch nur 21 Baugründe neue Besitzer. Einfamilienhäuser (gut 100 Verbücherungen) blieben mit etwas über 1,2 Millionen Euro im Mittel preislich stabil.

Mieten: The only way is up

Mieten am freien Markt sind um 9,4 % teurer geworden. Damit kostet eine 3-Zimmer-Wohnung mit 70 m² im Durchschnitt bereits über 1.500 Euro monatlich. Unter 15 Euro/m² ist de facto nichts zu finden, attraktive Lagen liegen häufig jenseits der 25 Euro/m² (Angaben jeweils inkl. Betriebs- und Heizkosten).

Unsere Einschätzung für 2026

Für gebrauchte Eigentumswohnungen zeichnen sich Preissteigerungen etwas über der Inflationsrate ab. Im Neubau rechnen wir mit niedrigeren Angebotspreisen und anziehenden Verkäufen. Bei Baugründen scheint der Tiefpunkt erreicht – eine gute Gelegenheit für Häuslbauer.

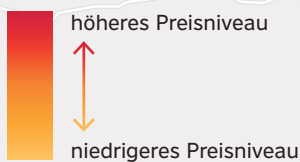
Das Preisgefüge in den Stadtteilen sehen Sie auf der Wohnlagenkarte links. Detailinformationen zu Ihrem Stadtteil finden Sie ab Seite 18.

*Berechnungsmethode der Verkaufszahlen: Wir ziehen sämtliche Transaktionen heran, die von Jänner bis Dezember 2025 grundbücherlich eingetragen wurden (Stichtag 1. Jänner 2026). Gemeinnützige Objekte und Parkplätze wurden nicht erfasst.

Wohnlagenkarte des Salzburger Umlands Preisübersicht der Gemeinden

St. Wolfgang
im Salz-
kammergut

Immobilien – neu und gebraucht Durchschnittlicher Kaufpreis / m²



SALZBURG UMGEBUNG IM BLICK

In den fünf Regionen im Umland der Landeshauptstadt

fanden im Jahresvergleich 15 % mehr Immobilien den Weg ins Grundbuch.

Die Preisentwicklung variiert je nach Wohnkategorie und Region. Alle Details finden Sie ab Seite 60. Insgesamt gibt es eine gute Auswahl zu weitgehend marktgerechten Preisen. Verglichen mit der Landeshauptstadt sind die Anschaffungskosten für die eigenen vier Wände in den meisten Umlandgemeinden, die nicht unmittelbar an die Stadt angrenzen, deutlich niedriger – mit zunehmender Entfernung wird Eigentum ohnehin tendenziell erschwinglicher.

Die Nachfrage bleibt hoch

Wohnen im Umland erfreut sich großer Beliebtheit und sorgt für einen belebten Immobilienmarkt. Über 1.300* Wohnimmobilien wurden 2025 im Grundbuch erfasst. Die Regionen um die Landeshauptstadt sind ein bevorzugtes Ziel für alle, die sich leistbares Eigentum im Grünen schaffen wollen, ohne auf Jobs und Infrastruktur zu verzichten. Flexible Arbeitszeitmodelle und der laufende Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs machen das Wohnen außerhalb der Stadt zusätzlich attraktiv.

Abwechslungsreiche Immobilienlandschaft

Außerhalb der Festspielstadt sind die Ortsbilder deutlich vielfältiger als in der Stadt, wo Eigentumswohnungen dominieren. In den Umlandgemeinden ist das Angebot an Häusern und Grundstücken deutlich größer: 95 Reihenhäuser, 270 Häuser und über 140 Baugründe wanderten 2025 ins Grundbuch. Dennoch sind Wohnungen auch im Umland auf dem Vormarsch: Knapp 800 Objekte (neu und gebraucht zusammen) wechselten den Eigentümer.

Unsere Einschätzung für 2026

In Salzburg Umgebung erwarten wir eine moderate Preisentwicklung etwa auf Höhe der Inflationsrate. Eigentumswohnungen werden mengenmäßig weiterhin die Verkaufstatistik anführen. Doch das größere Angebot an Häusern und Baugrundstücken, kombiniert mit realistischeren Preisvorstellungen der Verkäufer, könnte es Immobiliensuchenden erleichtern, sich den Traum vom eigenen Haus zu erfüllen.

Die Karte links zeigt das Preisniveau in den Umlandgemeinden: Je dunkler die Farbe, desto höher die Preise; in orange bzw. gelb markierten Gemeinden ist Eigentum günstiger. Details für Ihre Region finden Sie ab Seite 60.

*Berechnungsmethode der Verkaufszahlen: Wir ziehen sämtliche Transaktionen heran, die von Jänner bis Dezember 2025 grundbücherlich eingetragen wurden (Stichtag 1. Jänner 2026). Gemeinnützige Objekte und Parkplätze wurden nicht erfasst.

IMMOBILIENWECHSEL MIT GRIPS ZEITGLEICH KAUFEN & VERKAUFEN

Der Verkauf der alten Immobilie und der Kauf einer neuen ist für viele ein großer Schritt und oft mit Unsicherheiten verbunden. Wer sein Zuhause wechselt, steht vor der entscheidenden Frage: Zuerst kaufen oder zuerst verkaufen? Denn ein punktgenauer „Schlüsseltausch“ gelingt in der Praxis selten. Im Experteninterview verrät Immobilienprofi Elisabeth Rauscher, wie Sie teure Zwischenfinanzierungen oder mühsames Zwischenwohnen vermeiden und Ihren Umstieg intelligent planen.

Worauf muss ich achten, wenn ich meine aktuelle Immobilie verkaufen möchte, um ein neues Objekt zu beziehen?

Elisabeth Rauscher (ER): Alle wollen punktgenau verkaufen und dann sofort umziehen. Dieser hohe Anspruch ist verständlich, doch um ihn überhaupt realisieren zu können, lautet die alles entscheidende Frage, die Sie sich stellen müssen: „Wie verkäuflich ist meine Immobilie am aktuellen Markt?“ Immobilienbesitzer sind häufig in ihre Immobilie „verliebt“ und sehen das Objekt durch eine emotionale Brille. Das ist menschlich, aber im Verkaufsprozess nicht hilfreich. Der erste Schritt, um eine realistische Basis für den angestrebten nahtlosen Übergang zu schaffen, ist daher immer eine neutrale, professionelle Bestandsaufnahme. Wir analysieren außerdem, wie zeitgemäß das Gebäude energetisch aufgestellt ist – denn für Käufer zählt das zu den entscheidenden Kriterien.

Das führt uns direkt zum Kernproblem. Häufig wird der Wert der Immobilie vom Verkäufer überschätzt. Wie kann ich als Eigentümer diese „Betriebsblindheit“ überwinden und einen realistischen Preis finden?

ER: Indem Sie sich bewusst machen, dass nicht Ihr Geschmack oder Ihre Erinnerungen den Preis bestimmen, sondern Marktfaktoren. Holen Sie sich unbedingt eine externe, professionelle Bewertung. Ein erfahrener, lokaler Immobilienmakler kann hier eine kostenfreie und fundierte Markteinschätzung abgeben. Wir haben jahrzehntelange Erfahrung, Zugriff auf aktuelle Transaktionsdaten und arbeiten mit unabhängigen Expertentools. Ein zu hoher Startpreis ist nämlich einer der häufigsten Fehler. Er schreckt Interessenten ab und führt dazu, dass Ihre Immobilie zum Ladenhüter wird und an Wert verliert. Diese fundierte Marktkennntnis schützt Verkäufer vor schmerzhaften Preisabschlägen durch eine zu lange Vermarktungsdauer. Umgekehrt verschenkt man aber natürlich mit einem zu niedrig gewählten Preis unnötig Geld.

Lassen Sie uns das an einem konkreten Fallbeispiel festmachen, das Sie aus der Praxis kennen: Ein älteres Paar möchte sein Haus verkaufen, um in eine moderne barriere-

freie Wohnung zu ziehen. Das Objekt: ein älteres Einfamilienhaus aus den 60er-Jahren in guter Lage, in Morzg. Über die Jahre wurden einzelne Renovierungs- und Erhaltungsarbeiten durchgeführt. Das Haus hat Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Bodenfliesen und großflächige Holzvertäfelungen. Grundriss und Raumaufteilung entsprechen nicht mehr dem modernen Standard, auch gibt es vom Wohnbereich keinen direkten Zugang in den Garten. Die Zufahrt zum rund 600 m² großen Grundstück erfolgt über eine enge Privatstraße. Die Preisvorstellung des Paares liegt bei 1,4 Millionen Euro. Wie ist hier Ihre Einschätzung?

ER: Dieses Beispiel ist perfekt, denn es vereint viele klassische Herausforderungen einer „speziellen“ Immobilie in sich und illustriert hervorragend, warum der emotionale Wert und der Marktwert hier auseinander-

klaffen können. Auf den ersten Blick klingt es fantastisch: Morzg, Einfamilienhaus in sehr guter Lage – das sind alles Faktoren, die den hohen Preis rechtfertigen sollen. Aber schauen wir uns die Realität aus Käufersicht an. Wir müssen verstehen, dass der Käuferkreis für solche Objekte sehr klein ist.

Können Sie das genauer ausführen? Warum ist der Käuferkreis so eng?

ER: Stellen Sie sich den Weg zum Käufer wie einen Trichter vor. Bei jedem Merkmal, das nicht auf die Mehrheit der Immobiliensuchenden zutrifft, wird dieser Trichter enger.

► **Zielgruppen und Preis:** Bauträger scheiden hier von vornherein aus. Warum? Der Preis darf maximal dem Grundstückspreis entsprechen, da sie das Haus abreißen würden. Dieser liegt momentan bei nicht einmal 2.000 Euro/m² in dieser Lage. Davon abzuziehen wären auch noch die Abrisskosten. Bleiben noch Privatkunden. Bei 1,4 Millionen Euro ist die Anzahl der Menschen, die eine solche Summe plus noch einige Hundert-



WIE VERKÄUFLICH
IST MEINE IMMO-
BILIE AKTUELL?“



Startbahn frei für eine neue Wohnqualität: Doch wie geht man die Veränderung am besten an?

tausend Euro für Renovierungsarbeiten investieren können und wollen, von vornherein gering.

► **Geschmack und Bedarf:** Der entscheidende Punkt. Ein Käufer, der insgesamt knapp 2 Millionen ausgibt, sucht nicht nach Kompromissen. Ein älterer Grundriss bedeutet oft viele verwinkelte, kleine Räume und eine separate Küche anstelle eines offenen, luftigen Wohnbereichs. Die Vorstellung, nach dem Kauf für mehrere Hunderttausend Euro einen massiven Umbau mit statischen Eingriffen starten zu müssen, ist für die meisten ein Ausschlusskriterium. Viele scheuen das Risiko unvorhersehbarer Kosten und die Belastung einer Baustelle.

► **Zufahrt und Nachteile:** Die enge Privatstraße und die kleine Garage sind mehr als ein Schönheitsfehler. Ein Käufer in dieser Liga denkt praktisch: Passt mein großes Auto bequem hinein? Was ist mit Lieferdiensten, dem Umzugswagen oder wenn ich Gäste habe? Gibt es Diskussionen mit den Nachbarn über die Instandhaltung des Weges? Das sind tägliche Ärgernisse, die man in dieser Preisklasse schlicht nicht haben möchte. Die ältere Stromleitung unmittelbar über dem Grund ist auch nicht gerade ein Vorteil. Das engt die Gruppe der Interessenten zusätzlich ein.

Was bedeutet das konkret für die Preisvorstellung und den Zeitplan des Ehepaars?

ER: Es bedeutet, dass die 1,4 Millionen Euro wahrscheinlich auf dem Wert für das Grundstück und einem Zeitwert für das Objekt basieren, aber die erheblichen funktionalen Nachteile nicht realistisch einpreisen. Der Wert einer Immobilie ist immer nur so hoch wie der Preis, den ein konkreter Käufer bereit ist,

dafür zu zahlen. Für dieses spezielle Haus gibt es nur wenige potenzielle Käufer. Sie zu finden, ist eine Herausforderung. Ein Profi mit einer großen Datenbank und einem guten Netzwerk ist hier unerlässlich. Das Ehepaar sollte damit rechnen, dass der Verkauf nicht im Handumdrehen abgewickelt ist.

Welchen praxisnahen Rat geben Sie diesem Ehepaar?

ER: Erstens: Sprechen Sie mit einem Experten, der die Vor- und Nachteile abwägt und in Euro beziffert. Ein realistischer Verkaufspreis liegt bei der momentanen Marktsituation sicher unter den oben genannten Preisvorstellungen. Wir erstellen eine Bandbreite vom Best Case bis zum Worst Case und besprechen die Vorgehensweise mit unseren Kunden. Zweitens und am allerwichtigsten: Klären Sie die Finanzierung Ihrer neuen, barrierefreien Wohnung, bevor der Verkauf unter Dach und Fach ist. Drittens: Werden Sie aktiv und setzen Sie Ihr Haus richtig in Szene. Entscheidend dabei ist die Entpersonalisierung: Nehmen Sie die Vergangenheit aus den Räumen, damit die Zukunft der neuen Bewohner darin Platz findet. Sinnvoll ist auch, eine alternative Grundrissplanung erstellen zu lassen, die zeigt, wie man das Haus modernisieren könnte. Solche Visualisierungen helfen Käufern, das Potenzial zu erkennen. Wir haben damit sehr gute Erfahrungen gemacht.

Aber es gibt doch bestimmt nicht nur „schwierige“ Fälle, oder?

ER: Klar, doch auch derartige Situationen erfordern eine gut durchdachte Planung.

Nehmen wir ein anderes praxisnahes Beispiel: Daniela und Lukas erwarten Nachwuchs. Sie wohnen in einer netten 2-Zimmer-Wohnung in Salzburg Süd. Ihre neue Wohnung wird deutlich größer (80 m², 3 Zimmer, Erstbezug). Die finanzielle Belastung ist auch wegen der Wohnbauförderung überschaubarer. Das neue Objekt ist erst in 6 Monaten bezugsfertig. Beim Verkaufspreis vertraut das junge Paar auf den Makler.

ER: Ein schönes Beispiel, das wir häufig antreffen. Die Situation ist natürlich einfacher als beim Einfamilienhaus in Morzg. Trotzdem macht eine gut durchdachte Planung das Leben der beiden unbeschwerter. Bei Daniela und Lukas wirkt auf den ersten Blick alles „easy“: gefragte Lage, gut geschnittene Wohnung, Neubau als nächster Schritt, solider Finanzierungsrahmen. Aber genau da passiert oft der größte Fehler – man verlässt sich darauf, dass „eh alles klappt“, anstatt sauber zu planen. In so einem Fall schauen wir uns als Makler zuerst drei Dinge sehr genau an: den realistischen Zeitplan, die Finanzierungskette und das Risiko von Verzögerungen – sowohl beim Neubau als auch beim Verkauf.

Wie kann man sich das konkret vorstellen – was würden Sie Daniela und Lukas raten?

ER: Ich lege eine Zeitachse an: Wann ist der realistische Einzugstermin im Neubau? Wann ist der späteste Zeitpunkt, zu

dem sie aus der alten Wohnung raus müssen? Dann planen wir den Verkauf so, dass genug Puffer bleibt. Als Makler kann ich anhand der Marktdaten sehr gut einschätzen, wie lange es in dieser Mikrolage typischerweise dauert, bis ein passender Käufer gefunden ist. Gleichzeitig stimmen wir mit der finanzierenden Bank ab, ob eine Zwischenfinanzierung nötig ist oder ob der Verkaufserlös rechtzeitig da sein wird. Viele Käufer unterschätzen das: Der Neubau muss nach Baufortschritt bezahlt werden, während der Erlös aus der alten Immobilie noch am Treuhandkonto „festhängt“. Meine Unterstützung umfasst die vollständige Abwicklung des Kauf- und Verkaufsprozesses, einschließlich der Koordination mit der Förderstelle, der Sicherstellung der Kaufpreisauszahlung bis hin zur gemeinsamen Übergabe.

Und was, wenn die Nachfrage so hoch ist, dass die Wohnung „weg ist, bevor man schaut“?

ER: Das höre ich oft – und genau da wird's heikel. Nehmen wir wieder Daniela und Lukas: Ihre Wohnung in Salzburg Süd ist begehrt. Wenn sie die Anzeige selbst online stellen, haben sie vermutlich in wenigen Tagen eine Flut von Anfragen. Das klingt toll, ist aber organisatorisch und finanziell riskant. Als Makler habe ich in meiner tagesaktuellen Datenbank ausschließlich potenzielle Kaufinteressenten, die auch über das





Bei diesem bezugsfertigen Neubau mit herrlicher Untersbergkulisse finden alle ihr Glück: Von der barrierefreien Wohnung für Best Ager bis zum Familienzuhause mit Garten gibt es für alle das Passende.

nötige Budget verfügen. Ist dort der geeignete Käufer nicht dabei, gehe ich in die Bewerbung – bei den generierten Anfragen Sorge ich schon vorab für eine strenge Vorauswahl: Wer hat bereits die Finanzierung abgeklärt? Erst danach folgen Besichtigungen, die ich strukturiert durchführe. Das Ziel ist der richtige Käufer, zum richtigen Zeitpunkt. Wesentlich ist auch der Übergabetermin. Für Daniela und Lukas wäre es fatal, wenn der Käufer auf einer raschen Übergabe besteht, die neue Wohnung aber noch nicht bezugsfertig ist. Ich verhandle daher von Anfang an so, dass der Übergabetermin realistisch zum Neubau passt.

Das heißt, selbst bei einem vermeintlich einfachen Fall gibt es mehrere Stolpersteine?

Absolut. „Einfach“ ist eine Immobilientransaktion selten – sie sieht nur von außen so aus. Bei Daniela und Lukas kann ich als Maklerin zum Beispiel: den optimalen Verkaufspreis anhand von Vergleichsdaten festlegen, die Vermarktung so timen, dass der Verkaufserlös rechtzeitig für den Neubau zur Verfügung steht und alles so koordinieren, dass keine finanzielle oder zeitliche Lücke entsteht. Für das Paar bedeutet das: Sie können sich auf den Nachwuchs und den Umzug konzentrieren, statt zwischen Besichtigungen, Banken und Fristen hin- und herzupendeln. Und genau daran sieht man, dass ein Makler nicht nur „die Tür aufsperrt“, sondern wie eine Projektleitung für den gesamten Immobilienwechsel funktioniert. Ein reibungsloser Umstieg ins neue Zuhause ist kein Zufall, sondern das Ergebnis präziser Abstimmung und professioneller Arbeit.

WARUM EIN MAKLER DEN UNTERSCHIED MACHT

1. Marktkenntnis und realistische Preisstrategie

Ein Makler kennt Angebot, Nachfrage und tatsächlich erzielte Preise in der jeweiligen Mikrolage – für Wohnungen wie für Häuser. So wird weder „verschenkt“ noch mit einem unrealistisch hohen Preis wertvolle Zeit verloren.

2. Optimales Timing von Verkauf und Kauf

Ein Profi plant den Verkaufsstart in Abstimmung mit Finanzierung und Neubau-/Kauftermin, koordiniert Notar, Bank, Treuhänder und Bauträger und achtet darauf, dass Geld- und Zeitströme zusammenpassen.

3. Gezielte Käuferauswahl statt Besichtigungschaos

Zuerst wird die eigene Interessentendatenbank genutzt, danach werden Anfragen aus Inseraten vorgefiltert: Budget, Finanzierungszusage, eigene Verkaufssituation. So werden nur ernsthafte Käufer zur Besichtigung eingeladen – wichtig für junge Familien genauso wie für Hausverkäufer mit engem Zeitfenster.

4. Professionelle Verhandlung und rechtliche Sicherheit

Übergabetermine, Sondervereinbarungen, mitverkaufte Einrichtungsgegenstände, Fristen – ein Makler achtet darauf, dass Vereinbarungen klar und schriftlich festgehalten werden und keine versteckten Risiken übersehen werden.

5. Weniger Stress im Umzugsprozess

Anstatt parallel Besichtigungen, Unterlagen, Bankgespräche und Umzugsorganisation zu stemmen, kann sich der Eigentümer auf Familie, Job und neuen Wohntraum konzentrieren – der Makler übernimmt die Rolle des „Projektleiters“ für den gesamten Immobilienwechsel.

STADTWOHNUNG ODER LANDLUFT ZWISCHEN QUADRATMETERPREIS, LEBENSSTIL UND BAUCHGEFÜHL

Wir beleuchten unterschiedliche Lebensphasen – vom Berufseinstieg bis zur Pension.

Kurze Wege oder Platz im Grünen? Urbaner Lifestyle oder ländliche Idylle? Finden Sie heraus, welches Konzept am besten zu Ihnen passt.

Die Städter sind sich oft sicher: Wer es sich leisten kann, wohnt in der Stadt, wer muss, geht ins Umland. Aber stimmt das wirklich? Geht es nur ums Geld – oder auch um Lebensstil, Lebensphase und die Frage: Was passt für mich? Die Wahl des Wohnorts prägt den täglichen Rhythmus schließlich über Jahrzehnte.

Fakt ist: Wohnen in der Stadt ist teurer. Eine gebrauchte 3-Zimmer-Wohnung kostet im Salzburger Umland im Schnitt gut 300.000 Euro, in der Stadt Salzburg sind für Vergleichbares mit durchschnittlich 400.000 Euro etwa 100.000 Euro mehr fällig. Beim Hauskauf klappt die Schere noch weiter auseinander: Während im Umland mit etwa 650.000 Euro für ein Einfamilienhaus gerechnet werden muss, kommt man in der Stadt schnell in Richtung des Doppelten. Haupttreiber sind die Grundstückspreise, die trotz leichter Rückgänge in der Stadt im Schnitt immer noch etwa doppelt so hoch sind wie im Umland. Kein Wunder also, dass der Traum vom eigenen „Häuschen“ im Grünen für viele nur deutlich außerhalb der Stadtgrenzen realistisch scheint.

Die versteckten Kosten der Mobilität

Wer ins Umland zieht, gewinnt an Wohnfläche und Garten, ist aber auch mit höheren Mobilitätskosten konfrontiert. In der Stadt sind Miete oder Kreditraten die größte Position im Haushaltsbudget. Am Land ist es oft der Fuhrpark: Ein Auto ist für die meisten Mindeststandard, nicht selten kommt ein zweites dazu. Das kostet nicht nur Geld, sondern auch Zeit – vor allem auf dem täglichen Weg zur Arbeit, wenn man weiter pendeln muss.

Aktive Jahre: Job und Freizeit

In den ersten Berufsjahren und in der Zeit des Aufbaus wirkt die Stadt wie ein logistisches Wunderwerk. Wer ohne Kinder lebt, schätzt die Infrastruktur: Arbeitsplatz, Einkauf, Gastronomie und Sportangebote liegen oft nur ein paar Gehminuten oder eine kurze Fahrt mit dem Rad oder dem Bus entfernt. Man spart sich lange Pendelzeiten, was mehr Zeit für Hobbys, Freunde oder die Karriere bedeutet. Vieles funktioniert gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – speziell ein zweites Auto wird schnell zum verzichtbaren Luxusgut.

Familien mit Kindern schätzen weitere Vorteile wie kurze Wege zum Kinderarzt, Krabbelgruppe und Schule. Der Spielplatz ist ums Eck, Parks und Naherholungsgebiete sind ohne Auto erreichbar.

Das Salzburger Umland hingegen lockt schon früh mit mehr Freiraum: Eine Gartenwohnung oder ein kleines Häuschen bietet zusätzlichen Platz, etwa für Homeoffice, Werkstatt oder Gästezimmer. Wer die Natur liebt, genießt die Nähe zu Wäldern,





Bergen oder Seen. Das bedeutet Sport und Erholung direkt vor der Haustür, für Familien ebenso wie für Paare. Geringere Kreditraten schaffen finanzielle Luft, die man in Reisen, Hobbys oder vielleicht sogar in eine längere Karenzzeit investieren kann.

Lebensmitte

Mit den Jahren verschieben sich die Prioritäten. In der Stadt genießen Bewohner – ob mit oder ohne Nachwuchs – viel Unabhängigkeit. Jugendliche kommen selbstständig zu Ausbildung, Freunden und Sport. Auch das „Elterntaxi“ nach dem Fortgehen kann häufig entfallen. Erwachsene schätzen die kurzen Wege, die vielfältige Gastronomie, das große Angebot an Veranstaltungen und das Flair der Innenstadt.

Am Land sind die Strukturen kleiner und damit persönlicher. Man kennt sich, und viele schätzen das Vereins- und Nachbarschaftsleben. Durch niedrigere Wohnkosten bleibt mehr Spielraum für Freizeitaktivitäten, Fortbildungen oder größere Anschaffungen. Wer nach einem stressigen Arbeitstag Ruhe statt Trubel sucht, findet sie eher im Umland als mitten im Stadtgeschehen.

Reife Jahre

Später im Leben – oder wenn die Kinder ausgezogen sind – rückt die Frage in den Mittelpunkt, wie bequem der Alltag funktioniert. In der Stadt sind Nahversorger, Apotheken, Fach-

ärzte oder Behörden gut erreichbar, oft sogar zu Fuß oder bequem mit Bus oder S-Bahn. Eine kompakte, pflegeleichte Wohnung erspart Schneeschaufeln und aufwendige Gartenarbeit. Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen liegen nur einen Katzensprung entfernt. Zudem ist die Stadtwohnung eine stabile Wertanlage.

Im Umland hat das „leere Nest“ einen anderen Charme. Das Haus im Grünen ist über die Jahrzehnte zur Altersvorsorge geworden. Der Garten wird zum Hobby und privaten Rückzugsort – Gemüsebeet statt Fitnessstudio. Für Freunde, Kinder oder Enkel bieten die großzügigen Räume Platz für lange Besuche. Ruhige Lage und frische Luft sind für viele der Inbegriff von Lebensqualität. Zudem funktionieren in kleineren Gemeinden nachbarschaftliche Netzwerke oft hervorragend – man schaut aufeinander und hilft sich gegenseitig im Alltag.

Fazit

Am Ende bleibt weniger die Frage, was „besser“ ist, sondern was besser zum eigenen Lebensentwurf passt. Wer besonders viel Wert auf Raum, Natur und dörfliche Gemeinschaft legt, wird sich im Salzburger Umland meist wohler fühlen. Wer kurze Wege, dichte Infrastruktur und maximale Flexibilität schätzt, ist in der Stadt Salzburg besser aufgehoben. Die entscheidende Frage lautet daher nicht Stadt oder Land – sondern vielmehr: Welcher Lebensstil passt zu mir?

KOMPETENZ TRIFFT HERZBLUT! ERFOLGSGESCHICHTEN 2025

25 Jahre begleiten wir Menschen auf dem Weg zu ihrem Zuhause. **29 Immobilienexperten** vereinen **254 Jahre geballte Erfahrung im Team**: echte Profis, die ihr Handwerk von Grund auf verstehen. Bei uns hat jeder sein Spezialgebiet: ob Kauf/Miete, Neubau/Bestandsimmobilie, Liegenschaftsbewertung oder Marketing, damit Sie rundum perfekt betreut sind. In unserer tagesaktuellen Datenbank managen wir **4.603 aktiv suchende Miet- und Kaufinteressenten**. Allein 2025 haben wir **737 Bewertungen** durchgeführt und **321 Immobilientransaktionen** erfolgreich abgewickelt. Hier ein kleiner Auszug aus unseren Referenzen:



Einfamilienhaus, Josefiaw



4-Zimmer-Dachterrassenwohnung, Gölling



Eckreihenhaus, Salzburg-Schallmoos



Einfamilienhaus, Salzburg-Parsch



Reihenhaus, Seekirchen



Doppelhaushälfte, Eisbethen



Einfamilienhaus, Maxglan



3-Zimmer-Wohnung, Henndorf



Eckreihenhaus, Fuschl am See



3-Zimmer-Wohnung, Salzburg-Langwied



Doppelhaushälfte, St. Leonhard



Einfamilienhaus, Eugendorf

Be clever –
do it the smart way!

Immobilienbewertung vom Profi
schnell, treffsicher und kostenlos

Team Rauscher ONLINE-Wertermittlung

- Eckdaten einfach eingeben
- Aktuellen Marktwert
in 4 Stunden erhalten
- Geprüft von Experten



Gleich loslegen auf
www.team-rauscher.at



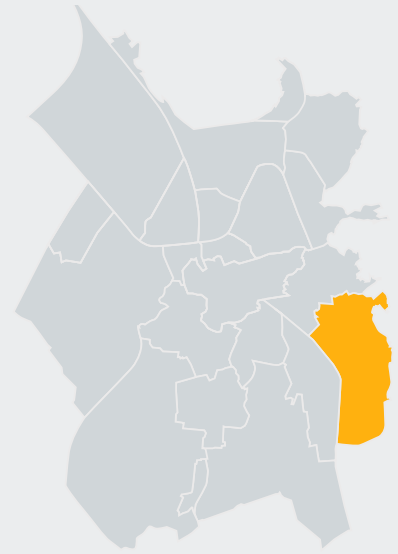


SALZBURGS STADTTEILE IM ÜBERBLICK

Entdecken Sie Ihre Lieblingswohngegend auf eine ganz besondere Art: Sorgfältig recherchierte Fakten begegnen dem Wandel der Zeit. Neben aktuellen Immobilienpreisen und den Preiskurven von 2020 bis heute, erwartet Sie eine Zeitreise für das Auge. Historische Schwarz-Weiß-Aufnahmen aus 140 Jahren treffen auf ihre modernen Pendant. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen auf den folgenden Seiten.

AIGEN

Aigen zählt zu Salzburgs gefragtesten Wohnvierteln: Mit großem Naturanteil bietet der Stadtteil charmante Ruhe fern vom Trubel. Prächtige Villenlagen um Schloss Aigen und die malerische Salzach-Uferpromenade sind besonders beliebt. Der weitläufige Aigner Park am Gaisbergfuß eröffnet eindrucksvolle Ausblicke über die Stadt bis zur Festung und in die Berge. Die Aigner Straße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Verkehrsanbindung – eine perfekte Infrastruktur-Lebensader.



9.460 Einwohner

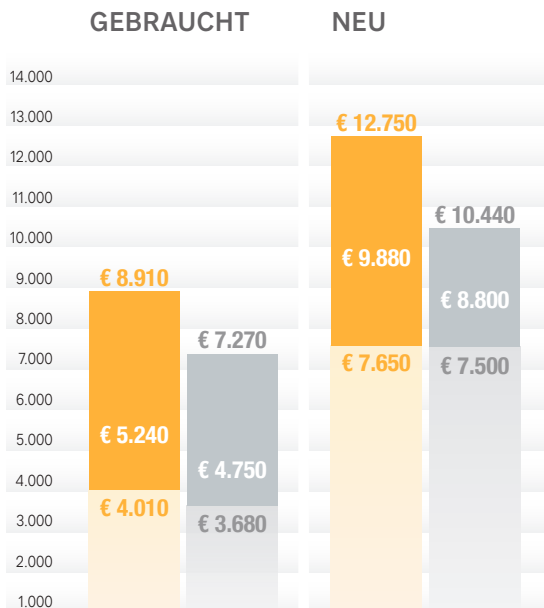


-20 Personen-Zuzug



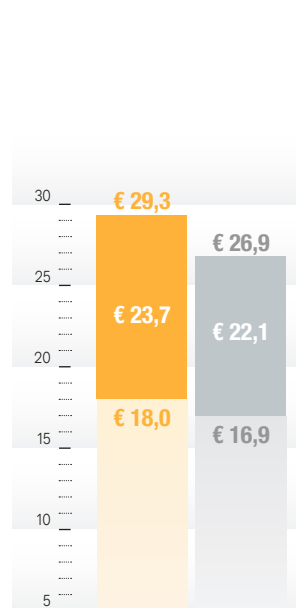
3,56 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



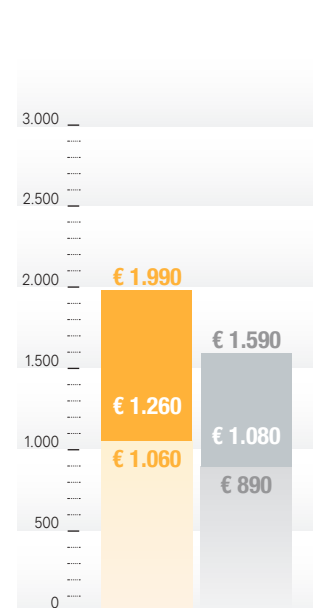
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Aigen ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



2.657 Einwohner pro km²



10 Gasthäuser + Restaurants

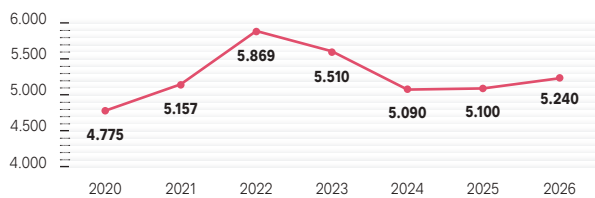


6 Cafés + Bäckereien

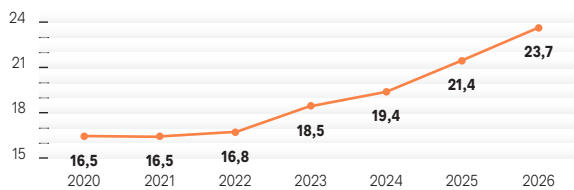
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

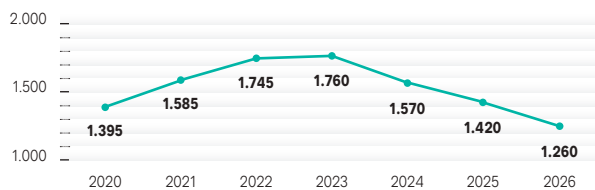
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



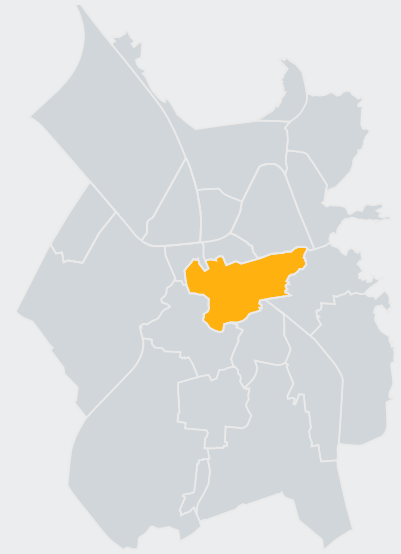
Grünes Refugium mit adeligem Flair

Das Panorama von den Aussichtsterrassen im Aigner Park verzauberte schon im 19. Jahrhundert die europäische Aristokratie: Im Vordergrund grüßen Aigner Kirche und Schloss, dahinter erstrecken sich Grünflächen bis zur Festung. Was damals als englischer Landschaftsgarten zum Topreiseziel avancierte, macht den Stadtteil noch heute zu einem der begehrtesten Fleckchen Salzburgs.

Historische Fotografie: Ende 19. Jhd., Quelle: Salzburg Museum

ALTSTADT

Hoch über den Dächern erhebt sich die Festung über das denkmalgeschützte Ensemble aus Häusern, Kirchen und Stadtpalästen. Das unvergleichliche Viertel am linken Salzachufer genießt Weltruhm und schmiegt sich an Mönchs- und Festungsberg. Lebendig wird die Altstadt durch ihre Bewohner, die die historischen Gässchen schätzen und sich in mondänen Cafés und Lokalen auf weitläufigen Plätzen treffen. Für eine Auszeit vom Alltag bietet der Mönchsberg ein wunderbares Naturrefugium.



4.224 Einwohner

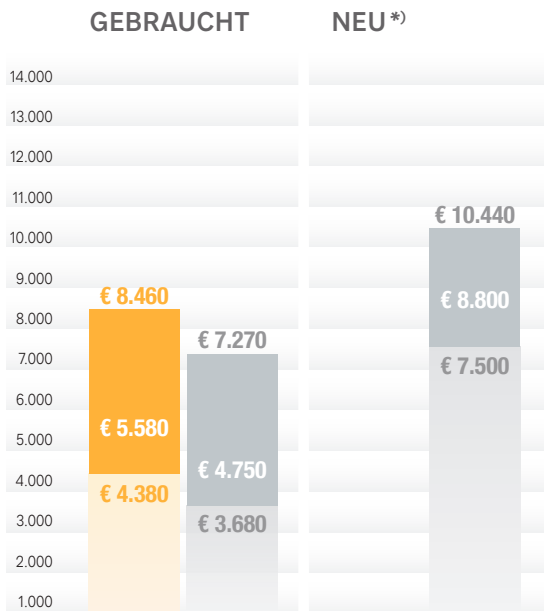


-11 Personen-Zuzug



2,37 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²

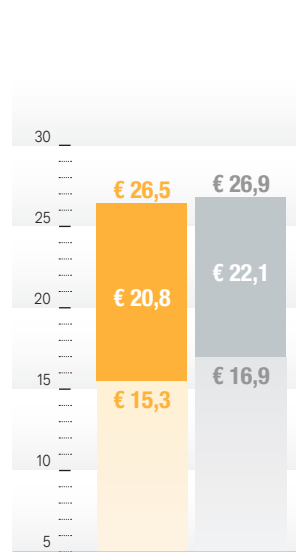


■ Altstadt ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung

WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



*) Für die Altstadt gibt es für die Bewertung von Neubawohnungen zu wenige Transaktionsdaten.



1.782 Einwohner
pro km²



89 Gasthäuser +
Restaurants

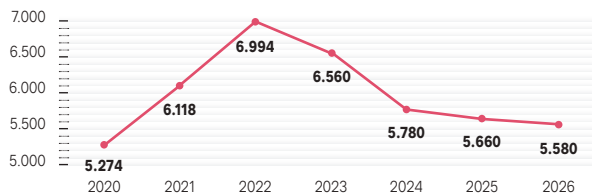


65 Cafés +
Bäckereien

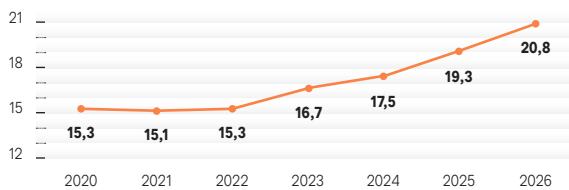
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



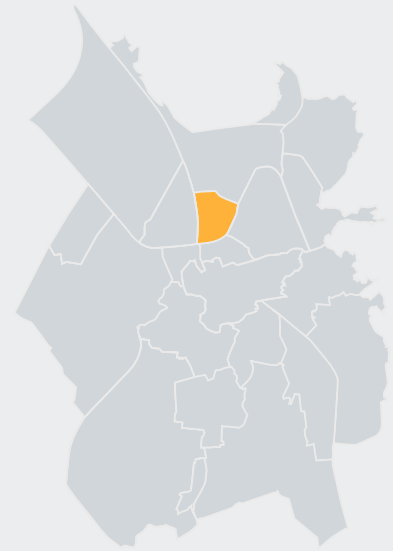
Pferdestärken einst und jetzt

Gerade ein paar Jahre ist die neue „Staatsbrücke“ auf dieser Fotografie von 1891 alt. Erst 1877 ersetzte die eiserne Fachwerkkonstruktion die letzte hölzerne Vorgängerbrücke, jahrhundertlang der einzige Salzachübergang. Der Vergleich mit unserer heutigen Brücke, der zehnten, zeigt: Nicht nur die schicken Gaslaternen von damals haben sich gewandelt ...

Historische Fotografie: 17. Juni 1891, Quelle: Stadtarchiv Salzburg, Sammlung Carl von Frey

ELISABETH VORSTADT

In diesem bewohnerreichen Stadtteil, der an die Neustadt anschließt, wirkt Salzburg plötzlich ganz urban. Auch hier gibt es beschauliche Ecken und man flaniert entspannt am Fluss in die Innenstadt. Die Vielfalt des Viertels ist geprägt vom Vorstadtcharme, der auf reges Stadtleben trifft. Prächtige Ceconi-Villen stehen neben imposanten Gründerzeitbauten. Erstklassige internationale Gastronomie und Spezialitätenläden ziehen längst nicht nur Einheimische an, und Nachtschwärmer finden hier Salzburgs besten Jazzclub.



7.634 Einwohner

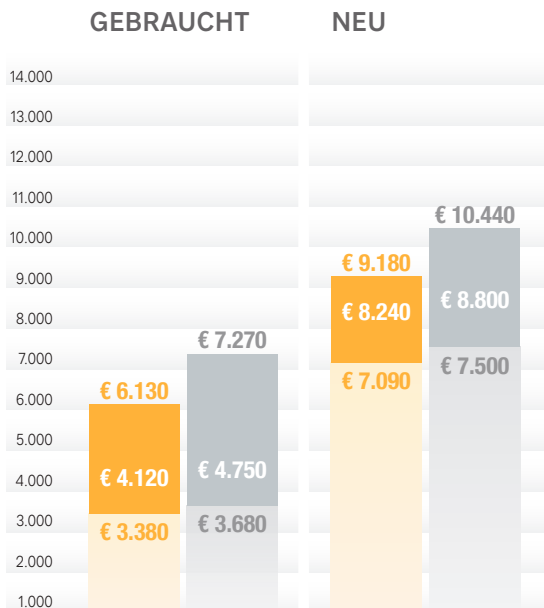


-104 Personen-Zuzug



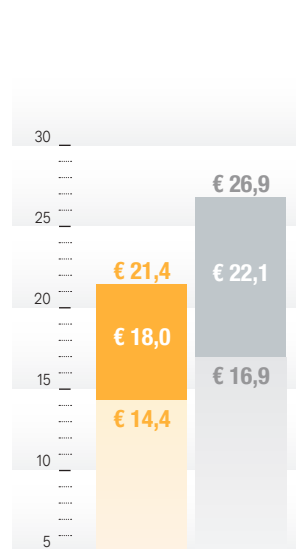
0,73 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



■ Elisabeth Vorstadt ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



10.515 Einwohner pro km²



23 Gasthäuser + Restaurants

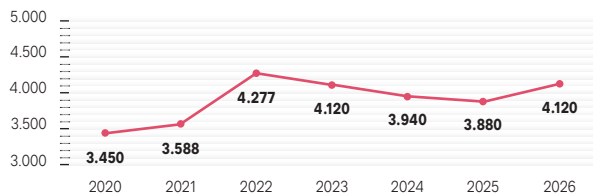


18 Cafés + Bäckereien

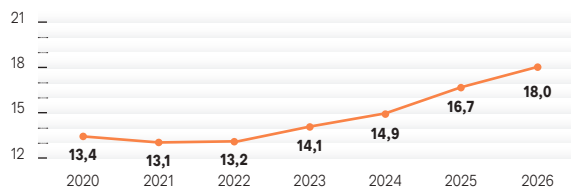
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



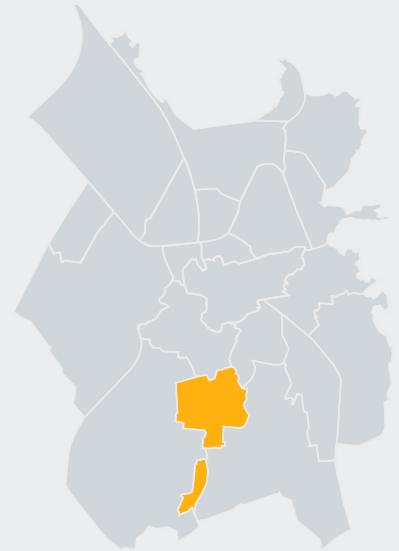
Salzburg: die Stadt, die Sissi Schicksal rahmte

1901 wurde das Kaiserin-Elisabeth-Denkmal vor dem Grand Hôtel de l'Europe enthüllt. Nach Bombenschäden wurde das Gebäude durch das Hotel Europa ersetzt. Hier legte Elisabeth 1898 kurz vor ihrer Ermordung einen letzten Stopp in Österreich ein. 45 Jahre zuvor hatte der junge Franz Joseph seine „Sissi“ als 16-jährige Braut in Salzburg empfangen und nach Wien geführt.

Historische Fotografie: nach 1901, Quelle: Salzburg Museum

GNEIS

Im locker bebauten Gneis überwiegen grüne Wiesen und weitläufige Felder. Vom noblen Thumegg bis nach Leopoldskron-Moos erstrecken sich junge Wohngebiete mit hübschen Reihenhäusern und schmucken Einfamilienhäusern. Mittendrin schlängelt sich der geniale Almkanal, der sich vom ältesten Wasser- und Energieversorgungssystem Mitteleuropas zum beliebten Badeparadies entwickelt hat. Der Spaziergang entlang seiner weidengesäumten Ufer wird von Sportlern, Spaziergängern und Hundefreunden gleichermaßen geschätzt.



5.098 Einwohner

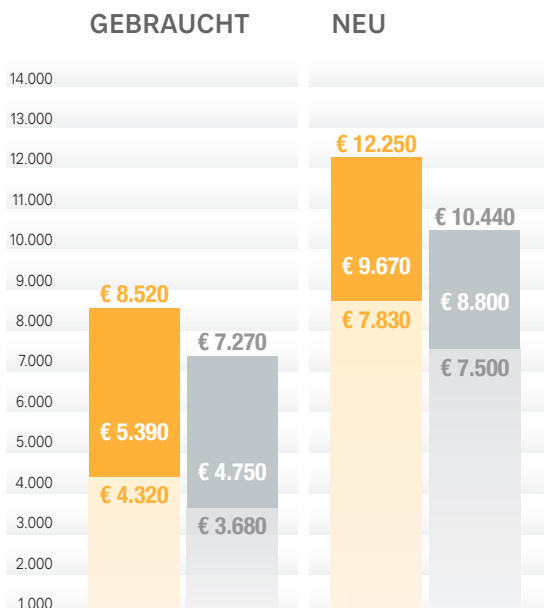


-36 Personen-Zuzug

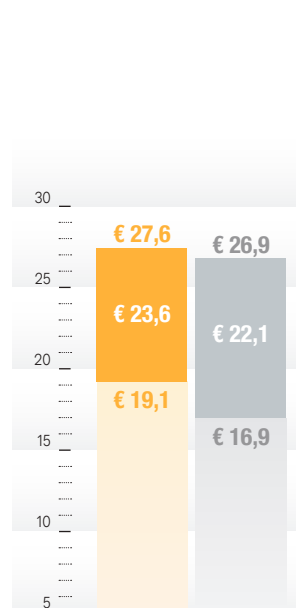


2,01 km² Fläche

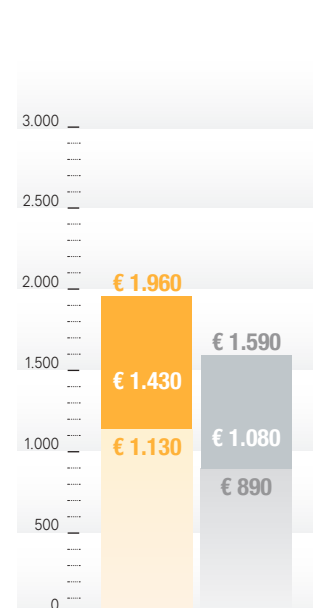
WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m² inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m² ohne Gewerbe



■ Gneis ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



2.539 Einwohner pro km²



2 Gasthäuser + Restaurants

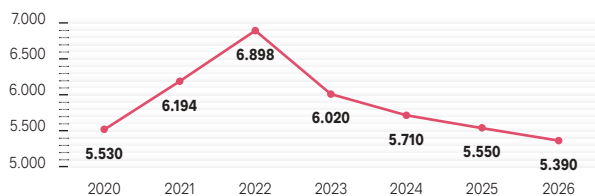


4 Cafés + Bäckereien

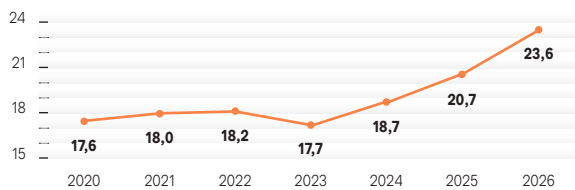
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

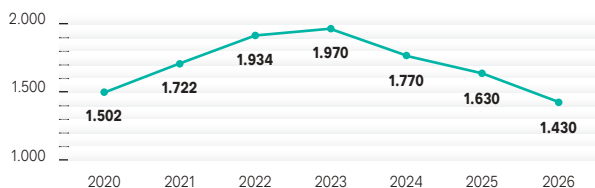
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



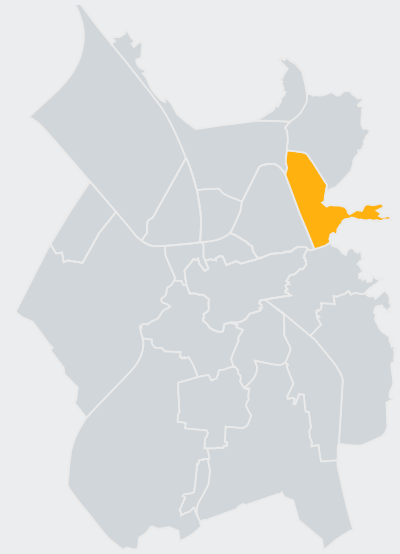
Grüne Lunge mit Weitblick: Salzburgs Frischluftschneise

Der Blick auf die majestätischen Berge im Süden ist bis heute ein Geschenk. Dass Salzburg nicht mit seinem Umland zu einem grauen Betonmeer verschmolz, verdanken wir der Grünlanddeklaration. Die geschützten Flächen sind mehr als schön: Weil die Stadt in einem Kessel liegt, fungieren sie als natürliche Klimaanlage – kühle Bergluft strömt nachts durch grüne Korridore ins Stadtgebiet.

Historische Fotografie: 1893, Quelle: Stadtarchiv Salzburg, Sammlung Carl von Frey

GNIGL

Das geschichtsträchtige Gnigl blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Hier findet man noch traditionelle Geschäfte und alt eingesessene Handwerksbetriebe, die Tradition leben und mit Authentizität überzeugen. Charmant umgeben von den Naherholungsgebieten Gais-, Küh- und Heuberg, hat sich das Viertel rund um die reizende Rokokokirche zu einer beliebten Wohnlage für Sport- und Outdoorbegeisterte entwickelt. Der Gniglerbach führt Spaziergänger und Radfahrer im Nu zur Salzach und weiter in die Innenstadt.



5.676 Einwohner

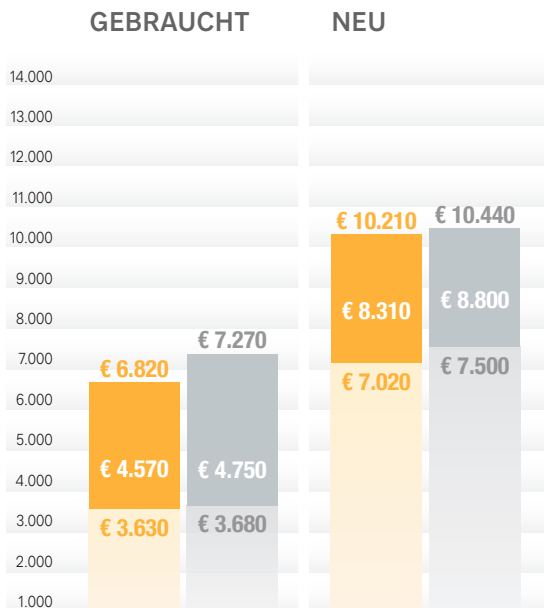


-2 Personen-Zuzug



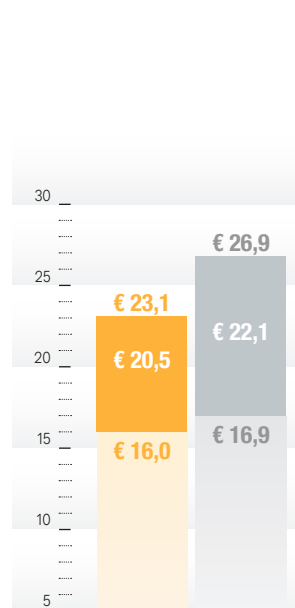
1,50 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



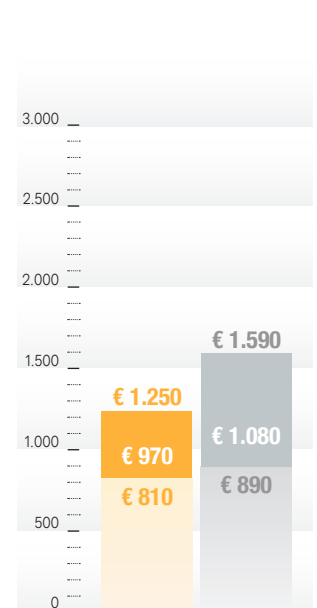
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Gnigl ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



3.787 Einwohner pro km²



6 Gasthäuser + Restaurants

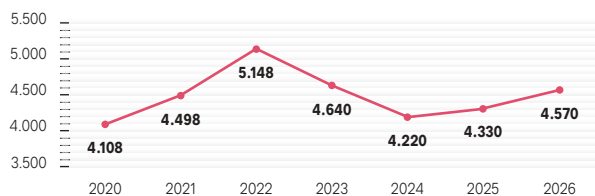


4 Cafés + Bäckereien

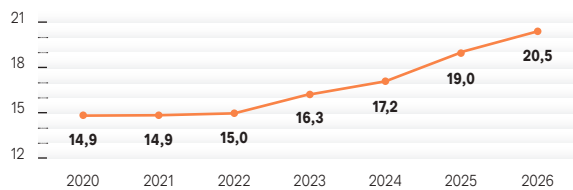
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

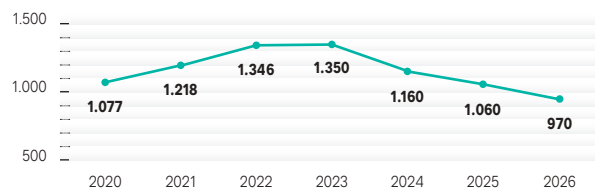
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



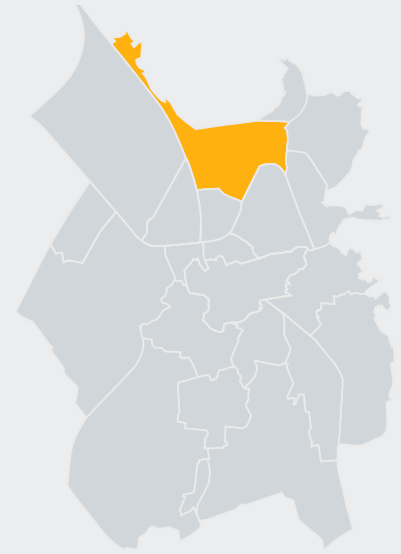
Gnigl vom Kapuzinerberg Zeugnis industrieller Ambition

Was in den 1870ern bescheiden als kleiner Rangierbahnhof begann, entwickelte sich ab Mitte des 20. Jahrhunderts zu einem der größten seiner Art in Österreich. Selbst das historische Heizhaus samt markantem Schornstein von 1903 trotz bis heute dem Zahn der Zeit. Wo einst auf dem Neuhäuser Feld Pferderennen abgehalten wurden und Soldaten exerzierten, hat sich heute urbanes Leben eingewoben.

Historische Fotografie: um 1930, Quelle: Sammlung P. WG.

ITZLING

Itzling an der Stadtgrenze zu Bergheim präsentiert sich als dynamisches Viertel mit hohem Freizeitwert. Die Lage überzeugt durch Top-Infrastruktur mit optimaler Verkehrsanbindung und Nähe zum Hauptbahnhof. Als wichtiger Bildungsstandort mit HTL, Techno-Z der Uni Salzburg und BFI zieht es Studierende und Berufstätige an. Bewohner genießen hohe Lebensqualität, insbesondere Spazierwege entlang des Alterbachs und das weitläufige Plainberg-Landschaftsschutzgebiet – ideal zur Naherholung mit Blick über die Stadt.



10.119 Einwohner

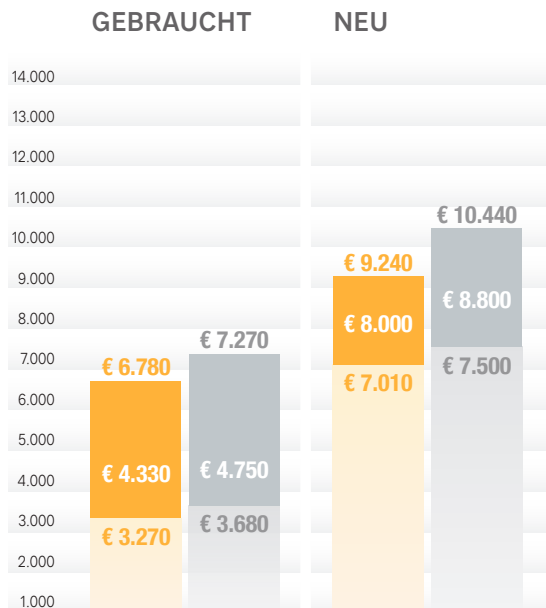


88 Personen-Zug



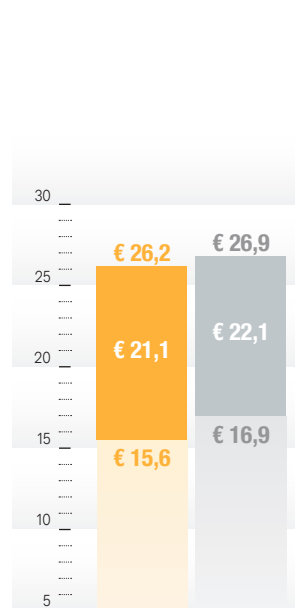
3,08 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



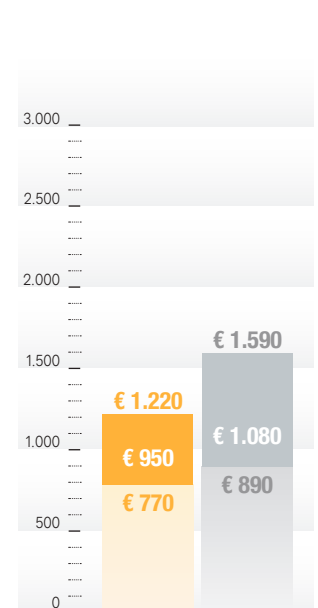
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Itzling ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



3.285 Einwohner
pro km²



17 Gasthäuser +
Restaurants

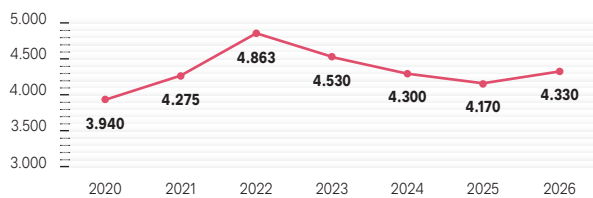


6 Cafés +
Bäckereien

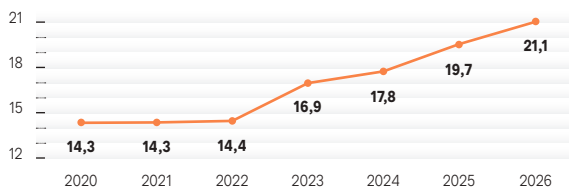
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

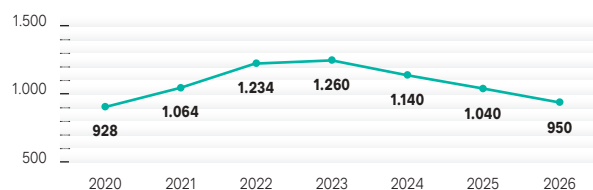
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



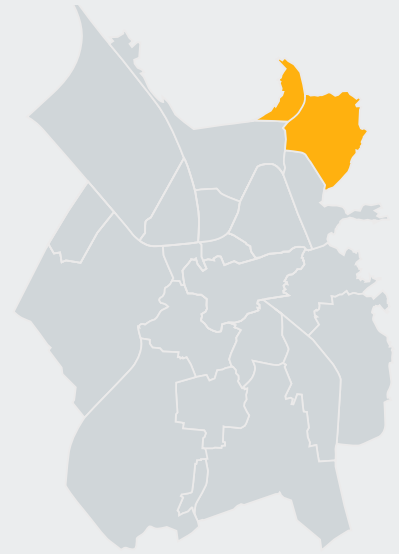
Zeitsprung am nördlichen Stadtrand

Das majestätische Hagengebirge und der Untersberg rahmen das Stadtpanorama als prachtvolle Naturkulisse. Wo einst in der Bildmitte nur vereinzelte Häuser die Landschaft prägten, erstreckt sich heute das lebendige Häusermeer von Itzling und der Elisabeth-Vorstadt. Der großzügige Grüngürtel im Vordergrund gehört zum beliebten Naherholungsgebiet auf dem Plainberg, an der Grenze zu Bergheim.

Historische Fotografie: gegen 1900, Quelle: Salzburg Museum

LANGWIED + KASERN

Dieser junge Stadtteil ist geprägt von reizvollen Gegensätzen: Die geschützte Natur der Heuberg-Ausläufer trifft auf Wohngebiete und Gewerbeflächen. Hohe Lebensqualität im Grünen ist ein zentrales Merkmal. Entlang der alten Ischler Bahntrasse und im idyllischen Samer Mösl – dem letzten Rest eines großen Moores – finden Sportbegeisterte und Ruhesuchende ideale Bedingungen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von verkehrsgünstiger Anbindung. Beliebte Aussichtspunkte wie Dax Lueg bieten weite Blicke auf die Landschaft.



3.603 Einwohner

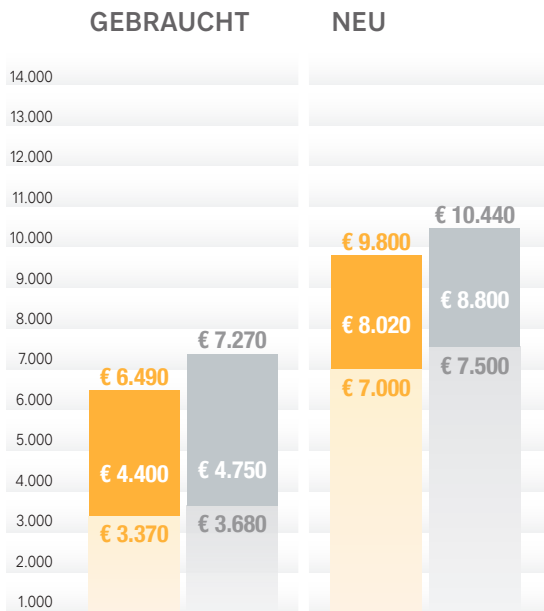


+ 17 Personen-Zuzug



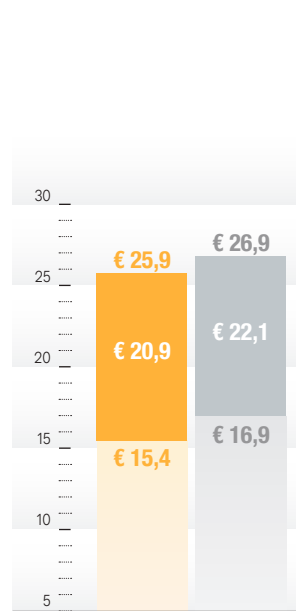
2,79 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



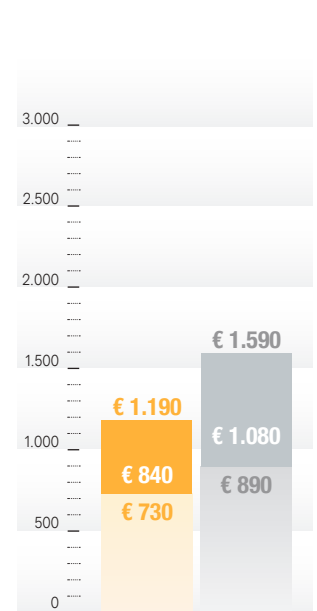
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Langwied + Kasern ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



1.293 Einwohner
pro km²



4 Gasthäuser +
Restaurants

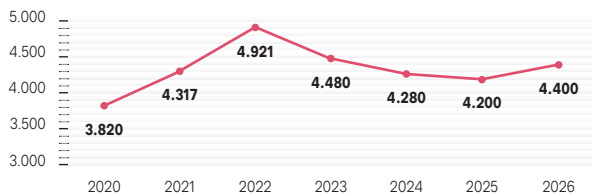


2 Cafés +
Bäckereien

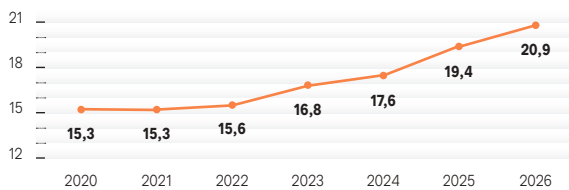
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



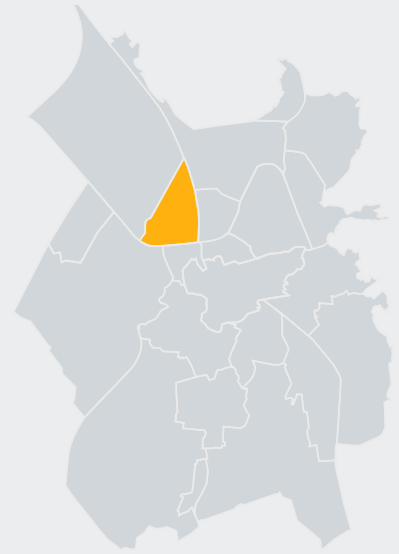
Industrielles Erbe und kreative Gegenwart

Um 1902 beherrscht die Glockengießerei Oberascher das Stadtbild. Die Bahntrasse mit Unterführung, Teil der Westbahn, zieht sich durch die Landschaft. Doch bis die Autobahnbrücke das Tal bei Söllheim überspannen würde, sollten noch vier Jahrzehnte vergehen. Heute hat sich das „Gusswerk“ einem neuen Rhythmus verschrieben: Wo einst Glocken gegossen wurden, pulsiert die Kreativwirtschaft.

Historische Fotografie: Urheber Fotostudio Würthle, 1902, aus Wikimedia Commons

LEHEN

Lehen ist ein geschäftiges, urbanes Viertel zwischen Salzach und Glan mit einer Mischung aus historischen Gründerzeitbauten und moderner Architektur. Der Stadtteil lebt von bereichernder Multikulturalität, die sich in Gastronomie und Kunstszene widerspiegelt. Einrichtungen wie Stadtbibliothek, Literaturhaus und zahlreiche Galerien machen Lehen zum Magneten für Bildungshungrige und Kulturinteressierte mit modernem Lifestyle. Einen spektakulären Überblick über den lebendigen Stadtteil bietet das Panoramacafé der Stadtbibliothek.



16.926 Einwohner

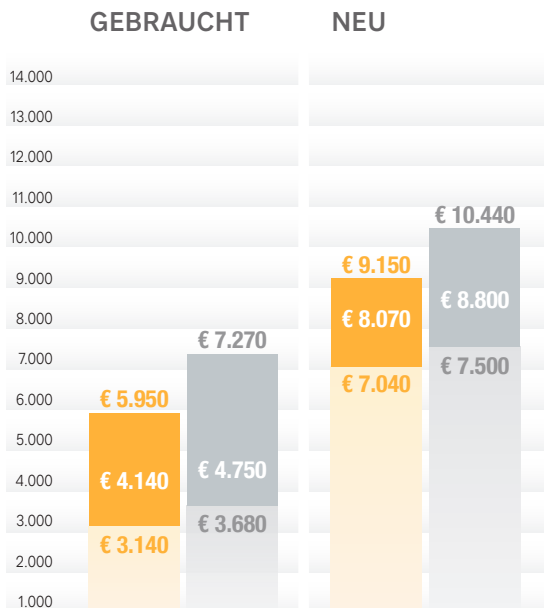


+ 100 Personen-Zuzug



1,29 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



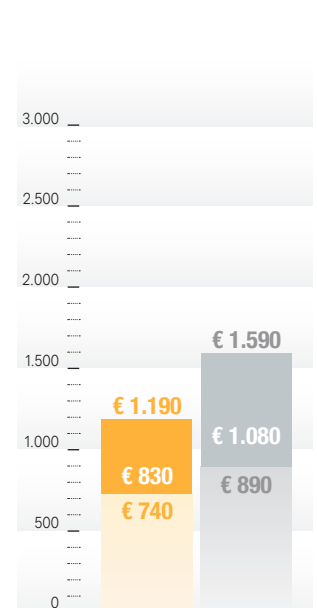
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Lehen ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



13.141 Einwohner pro km²



12 Gasthäuser + Restaurants

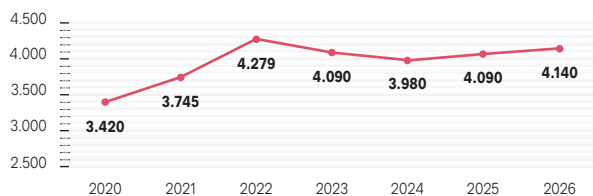


15 Cafés + Bäckereien

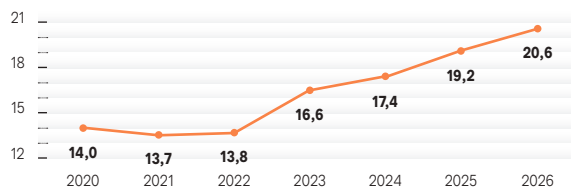
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

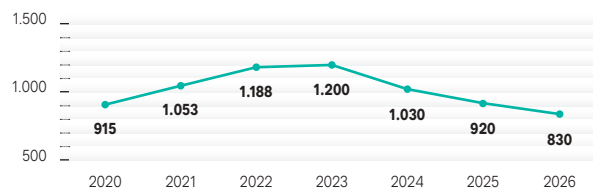
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



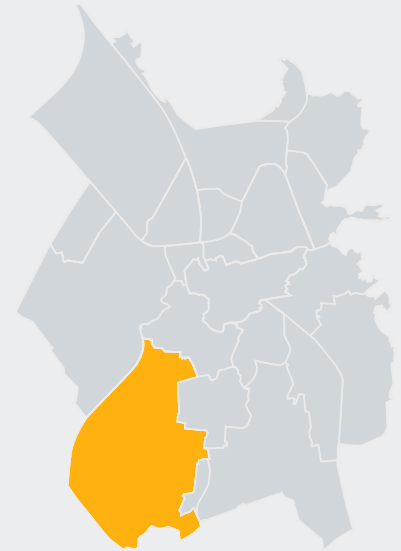
Neue Schritte in alten Mauern

Wo einst marschierende Soldatenstiefel hallten, strömen heute Schüler ins Christian-Doppler-Gymnasium. Die Lehener Kaserne wurde 1899 von Stadtbaumeister Jakob Ceconi als Infanteriekaserne für Salzburgs Hausregiment „Erzherzog Rainer“ errichtet. Auch die Brücke trug damals noch einen Erzherzogsnamen: Ludwig-Viktor-Brücke, nach dem Bruder Kaiser Franz Josephs.

Historische Fotografie: um 1926, Quelle: Urgroßvaters Bilderschatz, Druckerei Huttegger

LEOPOLDSKRON

Naturnahe Wohnqualität – so lässt sich der luftig bebaute Stadtteil bis zur südlichen Stadtgrenze am besten beschreiben. Den besten Überblick bietet die Richterhöhe auf dem Mönchsberg: Der Großteil steht unter Landschaftsschutz. Die Moosstraße bildet die zentrale Achse zwischen Schloss Glanegg und dem Rainberg. Das herrschaftliche Schloss Leopoldskron mit seinem zauberhaften Weiher ist ein zentraler Anziehungspunkt, der ganzjährig einheimische Spaziergänger sowie, wegen des berühmten Hollywoodfilms, viele Touristen anlockt.



4.142 Einwohner

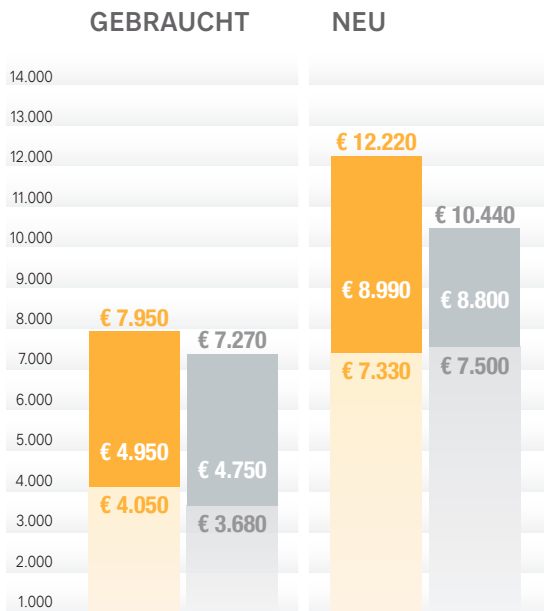


+6 Personen-Zuzug



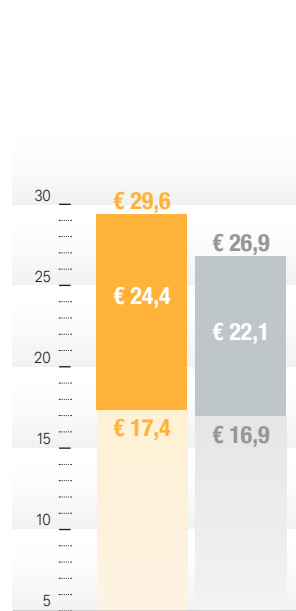
7,95 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



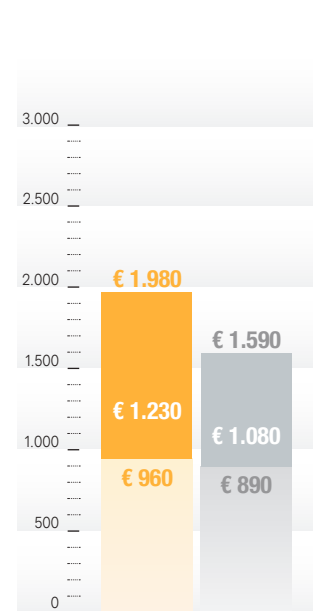
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Leopoldskron ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



521 Einwohner pro km²



6 Gasthäuser + Restaurants

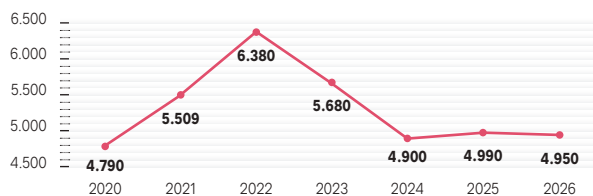


2 Cafés + Bäckereien

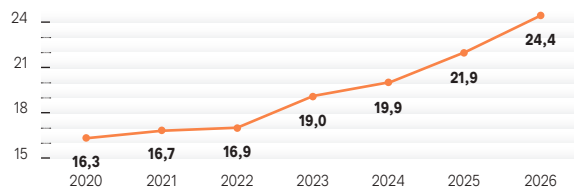
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

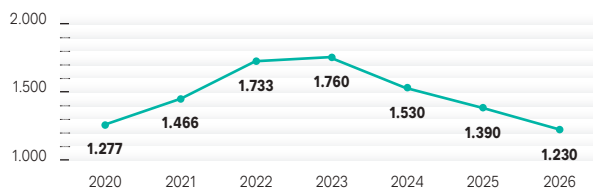
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



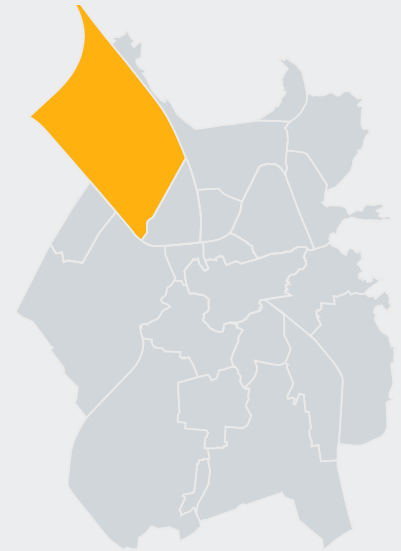
Badespaß mit Geschichte

Lange bevor das Lepi zum sommerlichen Hotspot avancierte, wurde am malerischen Weiher gebadet: Zunächst als Militärschwimmschule streng den Herren vorbehalten, durften etwa ein Jahrzehnt später auch Damen ihre Bahnen ziehen, bis die Anlage im Zweiten Weltkrieg zerstört wurde. Auch wenn es heute keine romantischen Ruderbootpartien mehr gibt – der Zauber des Ortes ist geblieben.

Historische Fotografie: um 1880, Quelle: Salzburg Museum

LIEFERING

Trotz seiner Größe wird Liefering liebevoll „Dorf in der Stadt“ genannt. Der Ortskern hat sich um die Pfarrkirche entwickelt und ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Der uralte Siedlungsraum um den Grafenhügel bietet einen idealen Aussichtspunkt. Heute prägt auch die Red Bull Akademie, Europas modernstes Nachwuchszentrum für Fußball und Eishockey, den Charakter. In der malerischen Saalachau beim Zusammenfluss von Saalach und Salzach sowie den beiden Salzachseen bieten sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten.



15.736 Einwohner

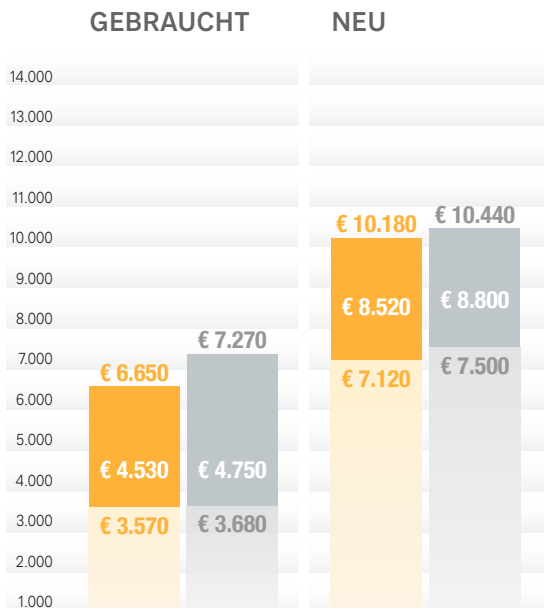


+119 Personen-Zuzug



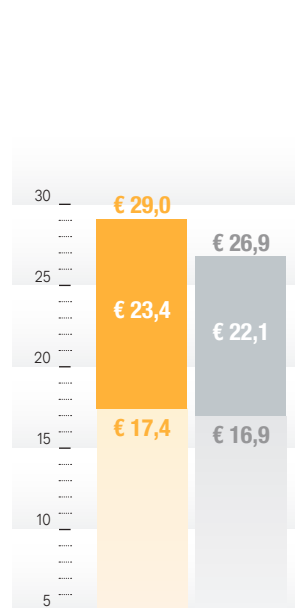
6,98 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



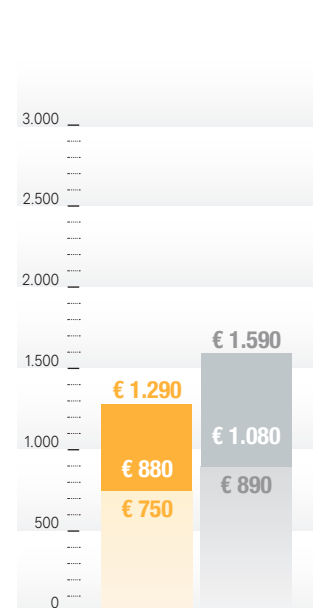
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Liefering ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



2.255 Einwohner
pro km²



17 Gasthäuser +
Restaurants

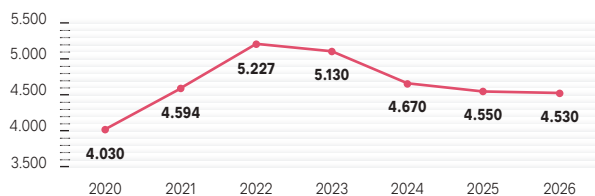


8 Cafés +
Bäckereien

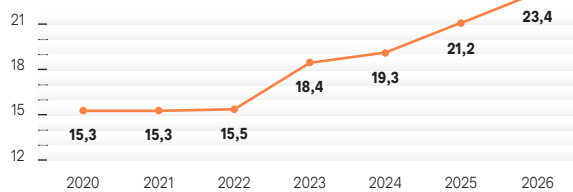
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

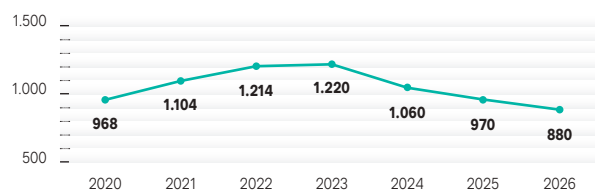
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



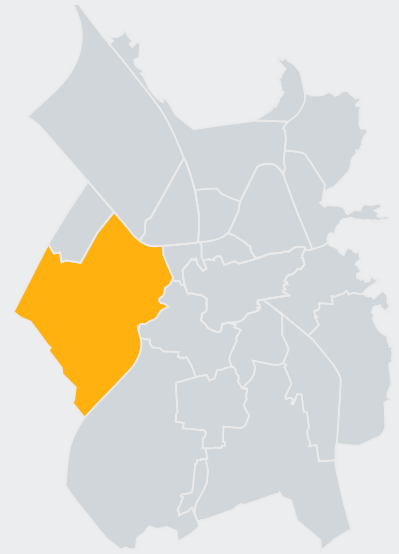
Als Liefering noch Fischerdorf war

Flächenmäßig einer der größten Stadtteile Salzburgs, beherbergt Liefering mit über 15.500 Einwohnern nach Lehen die zweitmeisten Bewohner. Sein historisches Herz schlägt am Grafenhügel bei der Kirche – einst als stadtnahes „Oberdorf“ bezeichnet. Wie beschaulich es damals war, zeigen Aufzeichnungen aus dem 19. Jahrhundert: Gerade mal 91 Häuser und 560 Bewohner zählte man hier.

Historische Fotografie: um 1912, Quelle: Urgroßvaters Bilderschatz, Druckerei Huttegger

MAXGLAN

Erstklassige Infrastruktur mit Anbindung an den Flughafen und dennoch top Wohnqualität mit vielen Grünflächen und ländlichem Flair: Das schätzen die Bewohner. Maxglan ist einer der größten Stadtteile, die man vom Panoramarundweg unterhalb des Johannes Schlossls überblicken kann. Stadtfleaneure lieben die quirlige Maxglaner Hauptstraße mit gemütlichen Cafés, Restaurants und spezialisierten Geschäften, die den Weg zur Altstadt oder stadtauswärts in die berühmte Brauwelt von Stiegl säumen – lebendig und vielfältig.



16.575 Einwohner

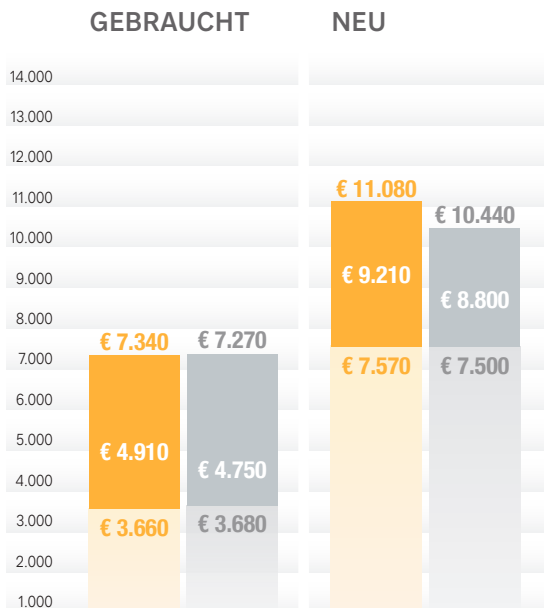


→ -75 Personen-Zuzug



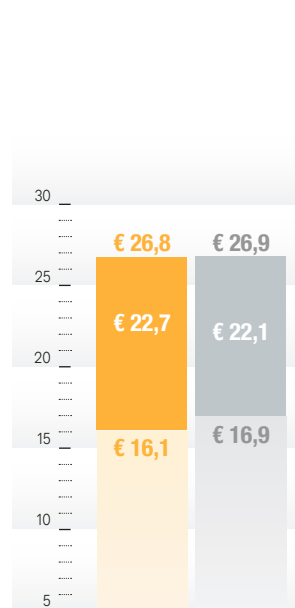
7,23 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



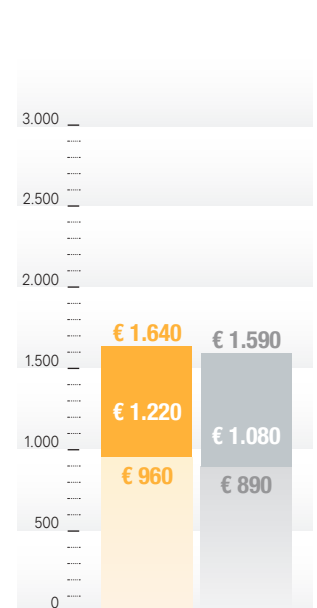
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Maxglan ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



2.294 Einwohner pro km²



28 Gasthäuser + Restaurants

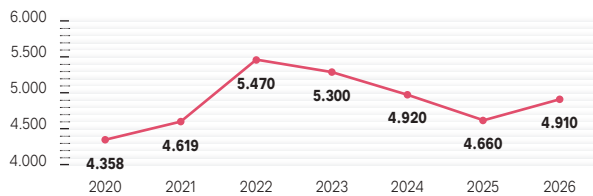


14 Cafés + Bäckereien

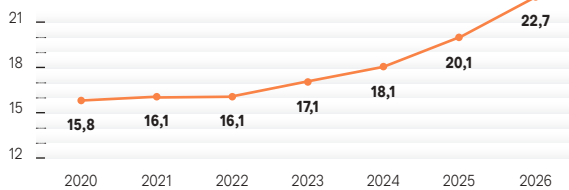
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

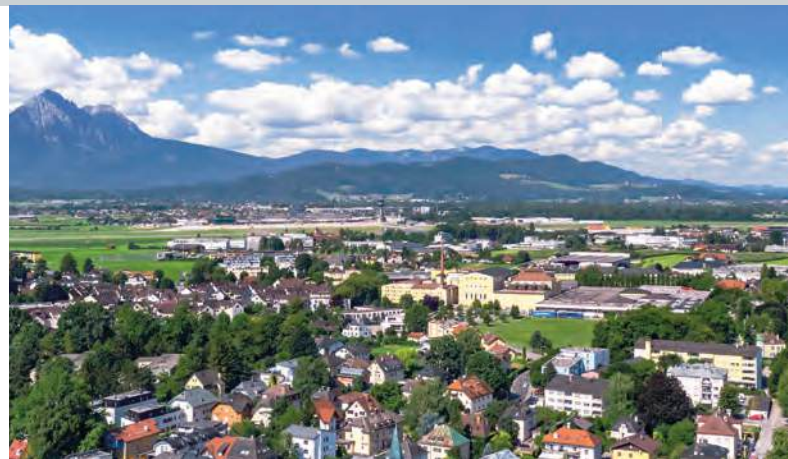
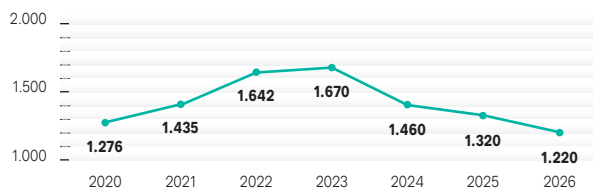
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



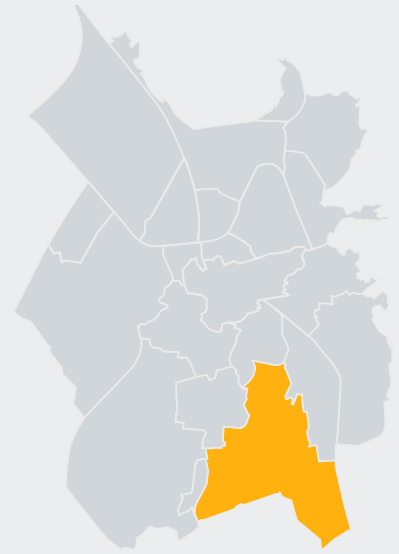
Maxglan macht's möglich Beginn einer neuen Bier-Ära

Stiegl, Österreichs größte Privatbrauerei, fand in Maxglan ihre Heimat. In den 1860er-Jahren wagte man den mutigen Schritt aus der beengten Gstättingasse. Die Belohnung folgte auf dem Fuß: Der neue Standort bot Platz für die dampfenden Maschinen der Industrialisierung und die Bierproduktion schnellte von 18.000 auf beachtliche 90.000 Hektoliter in die Höhe.

Historische Fotografie: um 1900, Quelle: Urgroßvaters Bilderschatz, Druckerei Huttegger

MORZG

Die 400 Jahre alte Hellbrunner Allee, Mitteleuropas älteste, rahmt diesen idyllischen Stadtteil mit außergewöhnlich vielen herrschaftlichen Ansitzen. Der Zauber entfaltet sich beim Schlendern bis zum herrlichen Landschaftsgarten von Schloss Hellbrunn. Wer zum Monatsschlössl auf den Hellbrunner Berg aufsteigt, genießt weite Blicke über die locker besiedelte Wohngegend im Süden und die Hügel bis zur Festung. In der reizvollen Barockkirche, um die sich die ältesten Häuser gruppieren, ist die lange Geschichte spürbar.



2.808 Einwohner

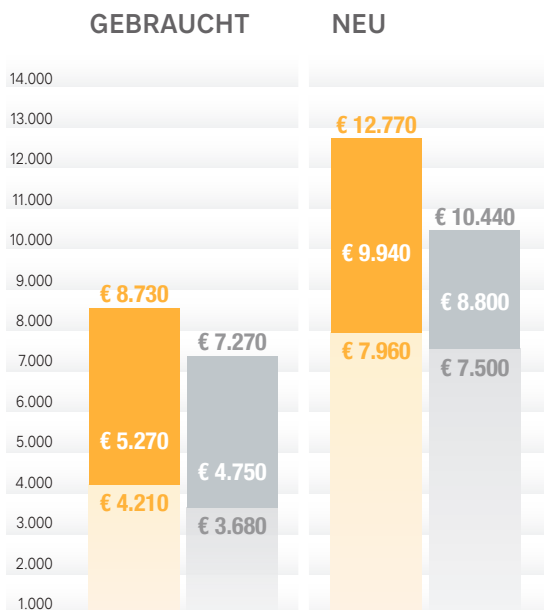


-38 Personen-Zuzug



4,61 km² Fläche

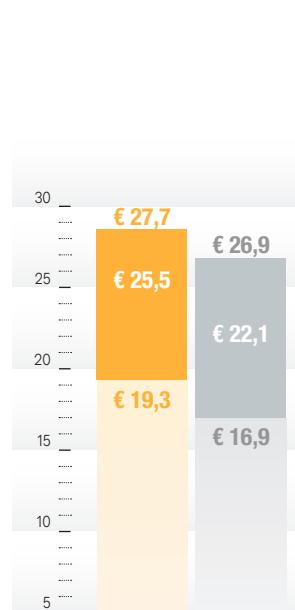
WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



■ Morzg ■ Stadt Salzburg gesamt

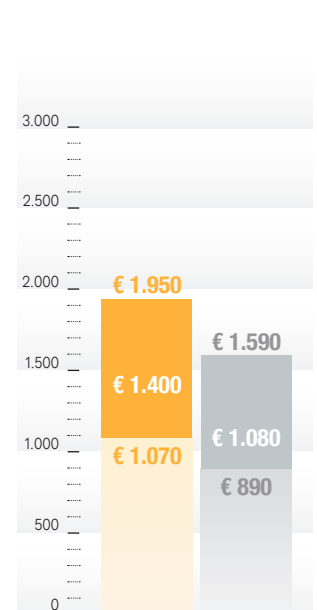
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



609 Einwohner pro km²



6 Gasthäuser + Restaurants

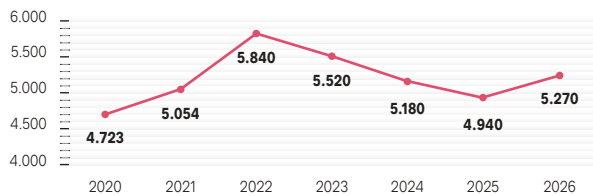


2 Cafés + Bäckereien

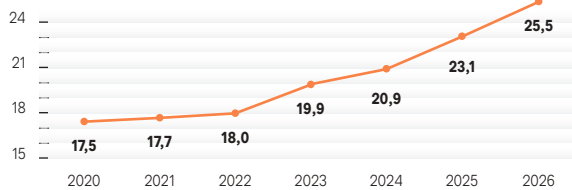
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

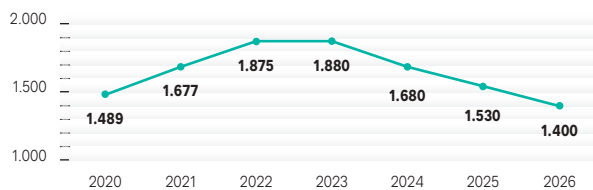
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



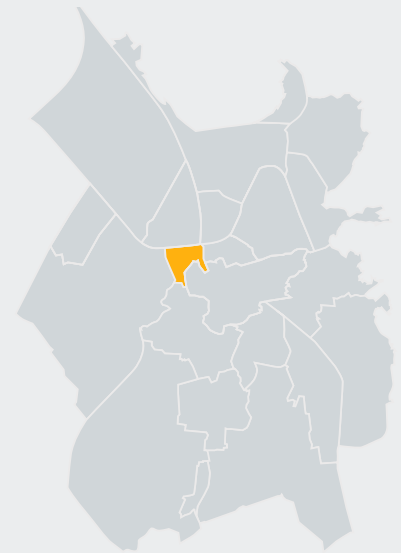
Morzg im Wandel Was die Landschaft erzählt

Bis weit in den Mittelgrund hinein scheint die Zeit hier stillzustehen – fast alles beim Alten. Ganz gemächlich schlängelt sich der Hellbrunner Bach durch die sanfte Ebene zwischen Schloss, Morzger Hügel und der Hellbrunner Allee. Mittendrin der alte Bauernhof, heute Lasserhof genannt, am gleichnamigen Weg, der direkt ins Herz von Morzg führt und den es damals noch nicht gab.

Historische Fotografie: zwischen 1915 und 1930, Quelle: Salzburg Museum

MÜLLN

Dem flächenmäßig kleinsten Viertel Salzburgs gebührt als Teil des Weltkulturerbes ein bedeutender Platz. Während sich der historische Kern rund um die weithin sichtbare Pfarrkirche auf dem Müllner Hügel aus verwinkelten Gassen und ehrwürdigen Bauten zusammensetzt, ist der Teil jenseits der Müllner Hauptstraße vom Landeskrankenhaus geprägt. Im Augustiner Bräu lebt traditionelle Biergartenkultur. Es ist verlockend, im Schatten der Kastanienbäume zusammenzukommen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.



1.105 Einwohner

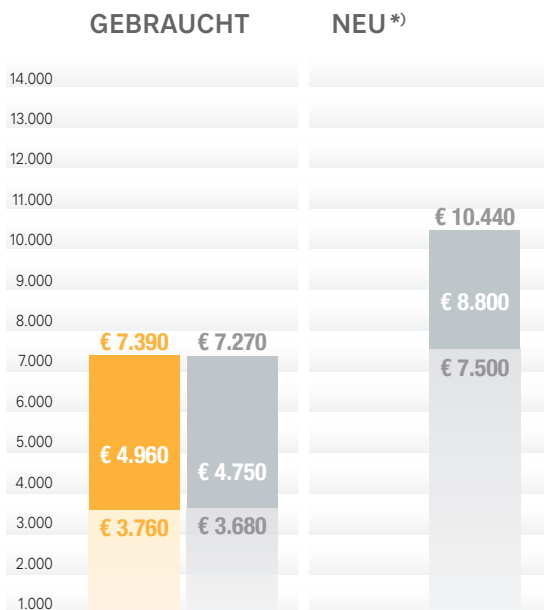


+57 Personen-Zuzug



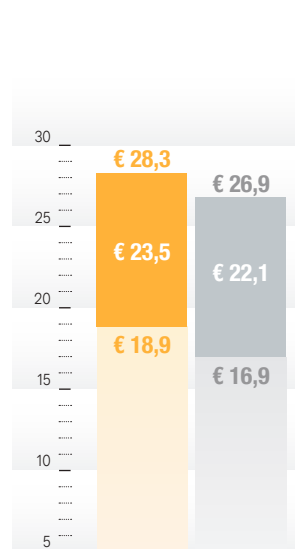
0,41 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



■ Mülln ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung

*) Für Mülln gibt es für die Bewertung von Neubauwohnungen zu wenige Transaktionsdaten.



2.669 Einwohner pro km²



9 Gasthäuser + Restaurants

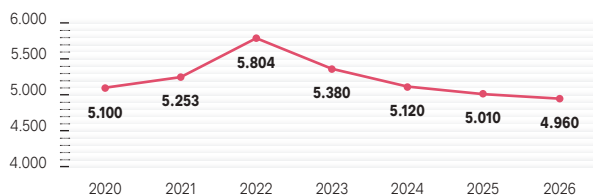


5 Cafés + Bäckereien

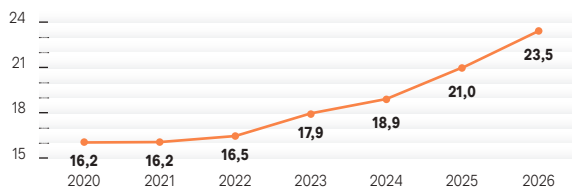
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



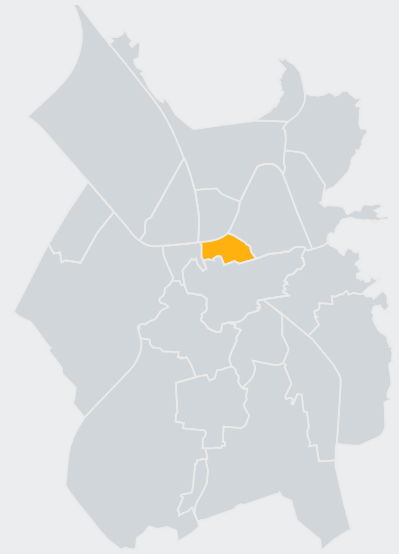
Moderne Brücke, zeitloses Flair

Mülln hat sich den historischen Charme bewahrt, während die Stadt dahinter kräftig gewachsen ist. Blickfang ist die Eisenbahnbrücke: Bei der Erneuerung im neuen Jahrtausend wurde sie auf drei Gleise erweitert – aus vier Pfeilern wurden schlanke zwei. Ein kleines Geheimnis: Die Brücke hat auch einen Gehweg für Fußgänger bekommen, der sicher manch leeren Kilometer vermeiden hilft.

Historische Fotografie: um 1900, Quelle: Sammlung P. WG.

NEUSTADT

Als Altstadt am rechten Salzachufer erstreckt sich das „Andräviertel“ am Fuß des Kapuzinerbergs über das berühmte Schloss Mirabell, den wunderbaren Mirabell- sowie den charmanten Kurgarten. Geschäftig geht es in dieser beliebten Wohngegend zu, wo man sich donnerstags auf der Schranne mit Köstlichkeiten eindeckt oder gemütlich die Linzer Gasse mit ihren Spezialgeschäften entlang bummelt. Als breiter Boulevard wirkt die Franz-Josef-Straße mit historistischen Bauten, wo viele Cafés und Restaurants zur Einkehr verführen.



4.515 Einwohner

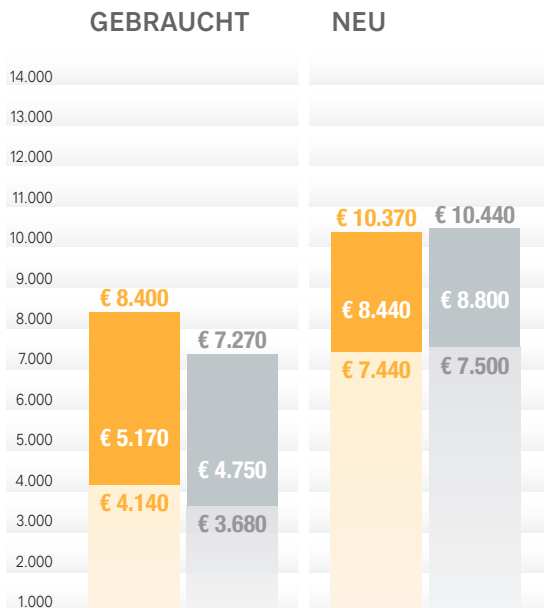


-39 Personen-Zuzug



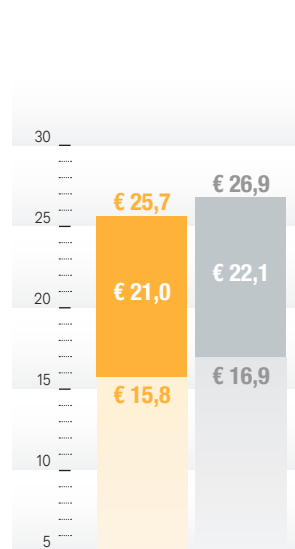
0,51 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



■ Neustadt ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



8.905 Einwohner pro km²



30 Gasthäuser + Restaurants

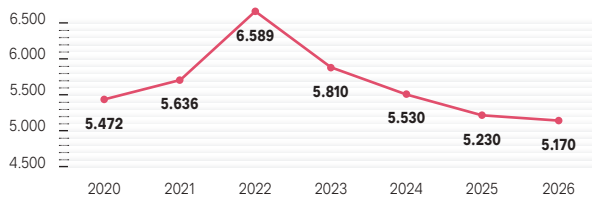


19 Cafés + Bäckereien

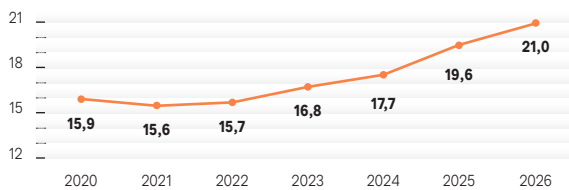
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



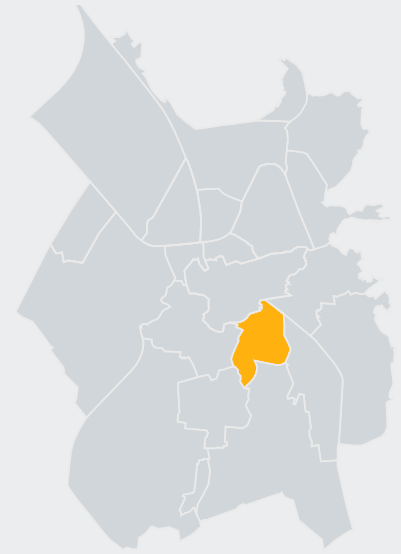
Auf der rasenden Eierspeis durch die Stadt

Der markante weiß-gelbe Anstrich verhalf der Salzburger Straßenbahn zum liebevollen Spitznamen „rasende Eierspeis“. Ab der Endausbaustufe 1916 kurvte die „Gelbe Elektrische“ auf knapp 3 km zwischen Hauptbahnhof und der Riedenburg durch die Stadt. 1940 übernahm der „Stanglbuss“, gelenkt vom „Stanglkutscher“, das Zepter: Die Oberleitungsbusse prägen bis heute das Stadtbild.

Historische Fotografie: um 1910, Quelle: Sammlung P. WG.

NONNTAL

In diesem charmanten Viertel nahe der Altstadt trifft akademischer Esprit auf historische Wurzeln. Geprägt durch das namensgebende Benediktinerinnenstift und zahlreiche Schulen, hat sich am Fuße des Nonnbergs ein erstklassiger Bildungscluster gebildet. Die moderne Architektur der Universität fügt sich harmonisch ins Stadtbild und eröffnet – ebenso wie die Nonnberg-Bastei – weite Ausblicke auf Naherholungsanlagen rund um Schloss Freisaal und den Nonnenbergpark. Dank kurzer Wege über den Krauthügel ist das Festspielhaus schnell erreicht.



4.178 Einwohner

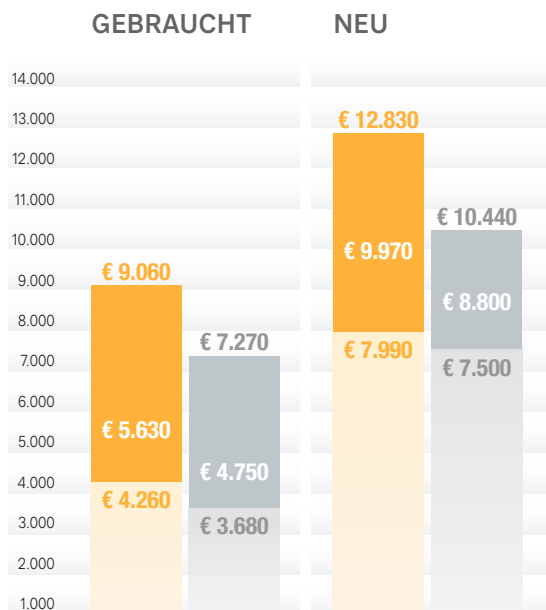


+ 12 Personen-Zuzug



1,27 km² Fläche

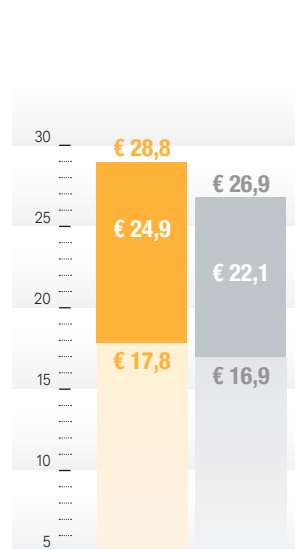
WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



■ Nonntal ■ Stadt Salzburg gesamt

WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



3.300 Einwohner pro km²



12 Gasthäuser + Restaurants

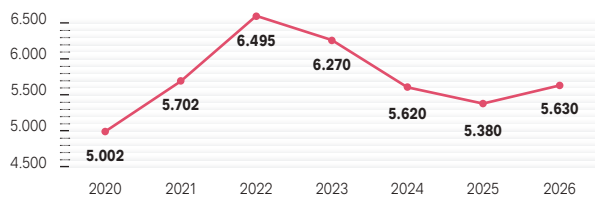


5 Cafés + Bäckereien

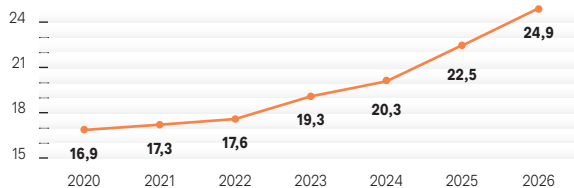
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



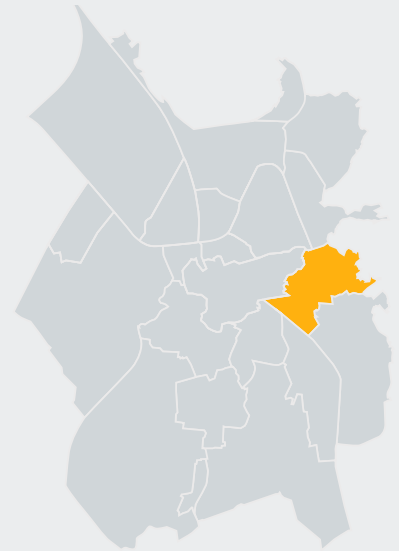
Zeitreise ins Gestern

Nur ein paar Schritte vom Team-Rauscher-Büro entfernt wirkt Nonntal wie aus der Zeit gefallen. Zu beiden Seiten der Erhardkirche war einst ein Männer- und ein Frauen-spital, die 1898 als „Vereinigte Versorgungsanstalten“ ins neue Quartier nahe Krauthügel zogen. Wo damals Kühe über ungepflasterte Straßen zogen, könnte schon bald eine autofreie Begegnungszone zum Flanieren einladen.

Historische Fotografie: 12. August 1892, Quelle: Stadtarchiv Salzburg, Sammlung Carl von Frey

PARSCH

Umgeben von vier markanten Stadtbergen – Kapuzinerberg, Kühberg, Gersberg und Gaisberg – vereint dieser charmante Stadtteil Ruhe und Infrastruktur attraktiv. Von der Gersbergalm eröffnet sich der herrliche Blick über die idyllischen Wohnlagen, die viel Privatsphäre und durch die S-Bahn ideale Erreichbarkeit bieten. Herzstück ist der Volksgarten: Im Sommer dient er mit Freibad und Sportflächen als lebendiger Treffpunkt, im Winter verwandelt er sich in ein zauberhaftes Wunderland für Eislauf- und Zirkusfans.



9.748 Einwohner

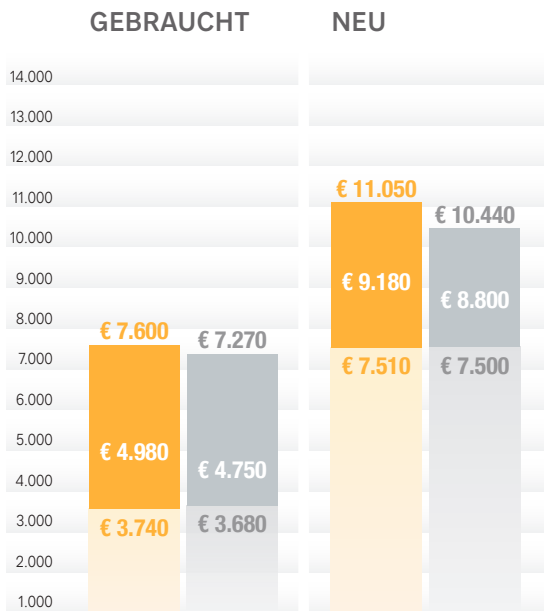


+ 125 Personen-Zuzug

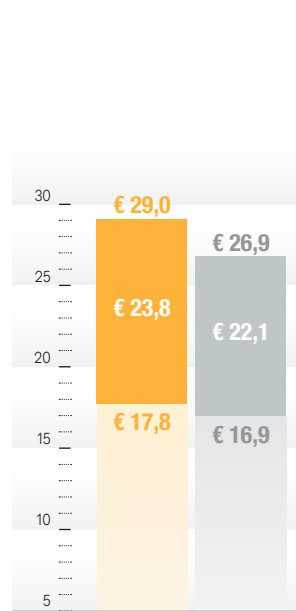


1,95 km² Fläche

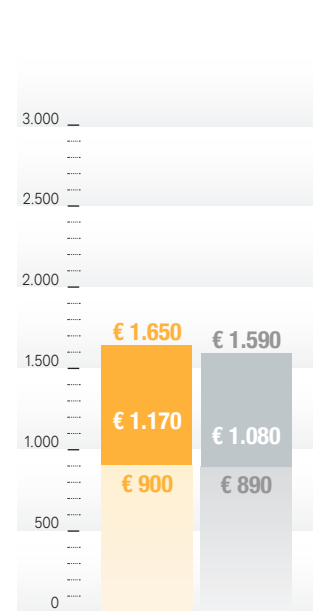
WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m² inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m² ohne Gewerbe



■ Parsch ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



5.004 Einwohner
pro km²



7 Gasthäuser +
Restaurants

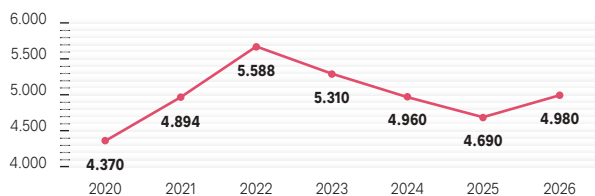


4 Cafés +
Bäckereien

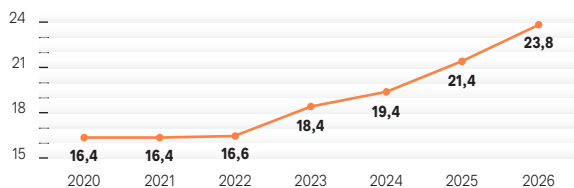
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

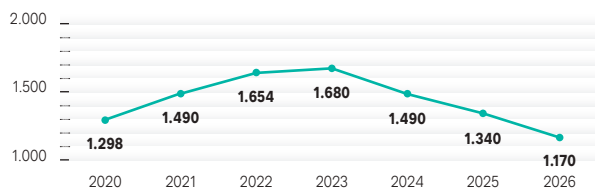
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



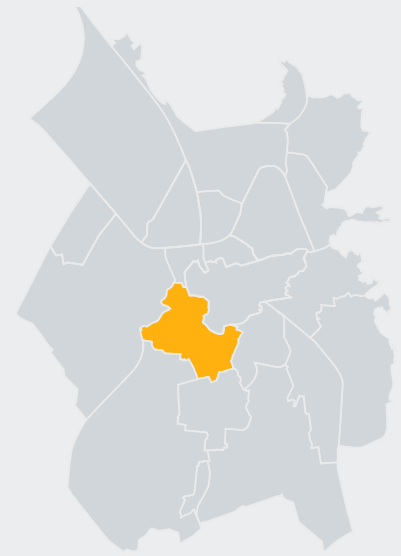
Architekturjuwelle im dichten Grün

Majestätisch rahmen Stauffen und Sonntagshorn diesen Blick auf die Festung. Rechts in der Mitte thront das 1912 erbaute Borromäum, links davon eine Station der Gaisbergbahn mit markantem Kabelturm. Dahinter, heute im satten Grün der Bäume verborgen, der Weichselbaumhof, der in den 1950er-Jahren zur Pfarrkirche umgestaltet wurde – Österreichs erste moderne Kirche der Nachkriegszeit.

Historische Fotografie: 1916, Quelle: Sammlung P. WG.

RIEDENBURG

Das noble Viertel schmiegt sich an Mönchs- und Rainberg und besticht durch harmonisches Zusammenspiel von Jahrhundertwende villen und moderner Architektur. Durch das Neutor ist der Stadtteil mit dem Festspielbezirk verbunden und bereichert das Stadtleben mit exklusiven Geschäften sowie Restaurants. Wer Ruhe sucht, erreicht in wenigen Schritten den Mönchsberg: Auf dem Panoramaweg bei der alten Bürgerwehr lässt sich in stiller Natur Kraft tanken mit einem der schönsten Blicke über die Dächer bis zu den Chiemgauer Alpen.



7.642 Einwohner

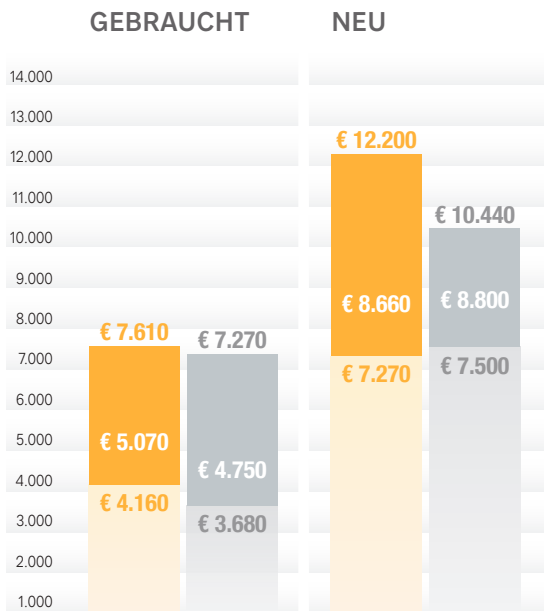


+ 15 Personen-Zuzug



2,10 km² Fläche

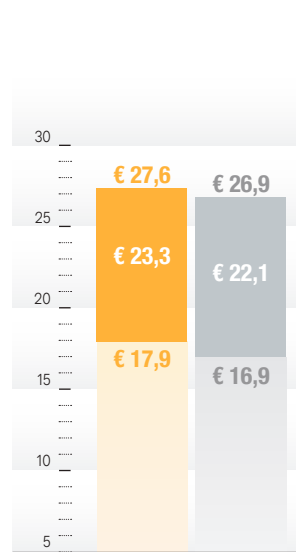
WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



■ Riedenburg ■ Stadt Salzburg gesamt

WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



3.637 Einwohner
pro km²



11 Gasthäuser +
Restaurants

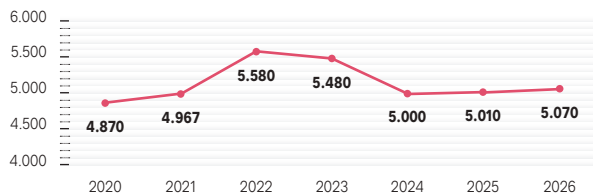


5 Cafés +
Bäckereien

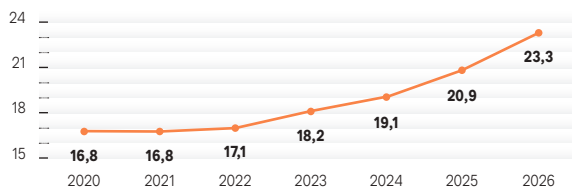
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



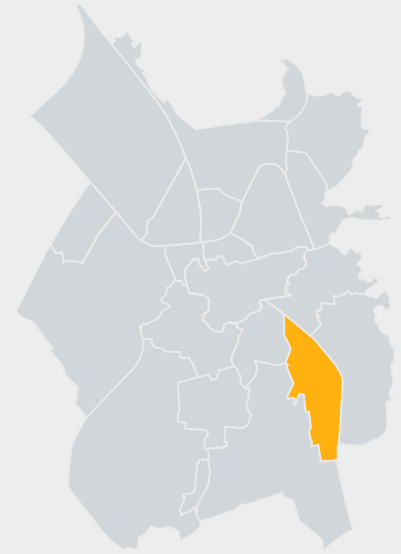
Blick-Duell: 1906 trifft 2026

Ein Zeitsprung von 120 Jahren – ein perfektes Suchspiel zum Mitraten: Rechts im Bildmittelgrund wacht das Herz-Jesu-Heim mit seiner neugotischen Kirche von 1878 über die Grenze zwischen innerer und äußerer Riedenburg. Besonders charakteristisch fürs Viertel sind die Villen und villenartigen Wohnhäuser. Welche haben die Zeit überdauert? Welche haben sich verwandelt?

Historische Fotografie: 1906, Quelle: Urgroßvaters Bilderschatz, Druckerei Huttegger

SALZBURG SÜD

Dieser lebendige Stadtteil vereint Herrnau und Josefiou beiderseits der Alpenstraße. Die Infrastruktur punktet mit erstklassiger Verkehrsanbindung, diverser Gastronomie, vielfältigen Geschäften inklusive Shoppingcenter sowie Indoor-Sport. Das Viertel kommt auch bei Naturfreunden gut an: Es liegt zwischen den grünen Erholungsräumen der Salzach-Au und der historischen Hellbrunner Allee. Wer den Blick weiten möchte, genießt die Aussicht von der Erentrudisalm auf dem Gaisberg – ein herrliches Panorama, gerahmt von imposanter Bergkulisse.



19.776 Einwohner

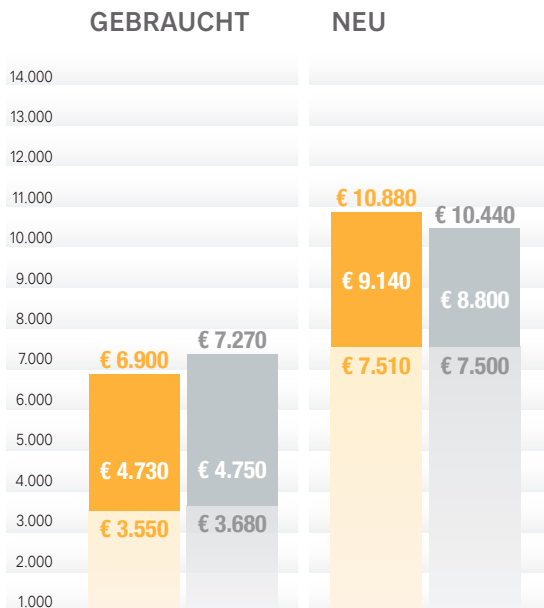


16 Personen-Zuzug



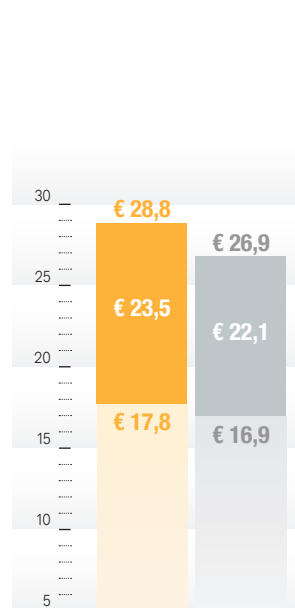
2,06 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



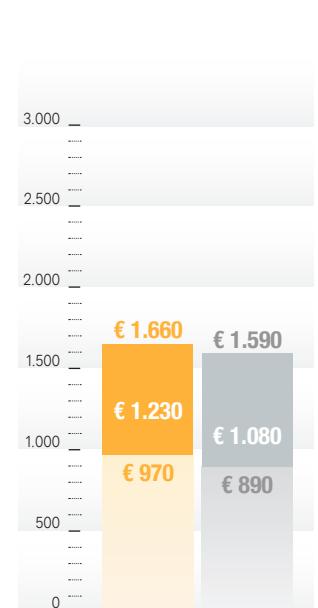
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Salzburg Süd ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



9.586 Einwohner
pro km²



11 Gasthäuser +
Restaurants

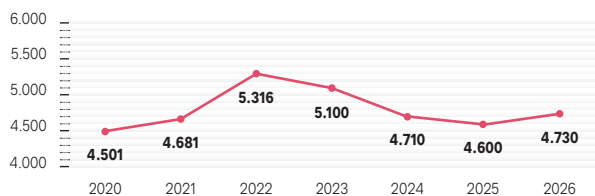


10 Cafés +
Bäckereien

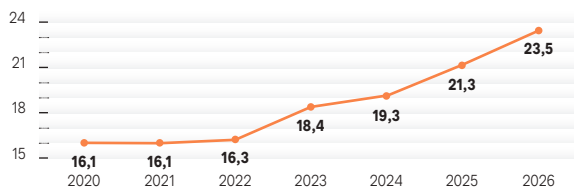
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

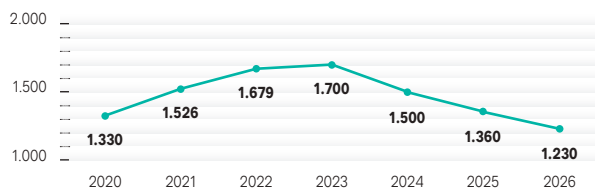
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



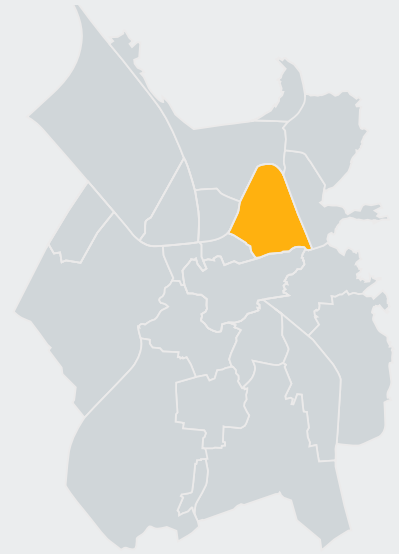
Verborgene Spuren im Süden Salzburgs

Dichter bebaut mag Salzburgs Süden heute sein, doch das Grün hat sich tapfer gehalten. Eine kuriose Verwandlung: Aus dem „Velocipedes Übungspark“ eines Fahrradhändlers beim Künstlerhaus wurde 1931 die Polizeikaserne, das heutige Bezirksgericht. Links das frühere Kloster St. Joseph, und wer genau hinsieht, erkennt die Hellbrunnerallee, die sich gerade zum Hellbrunner Berg streckt.

Historische Fotografie: um 1900, Quelle: Salzburg Museum

SCHALLMOOS

In Schallmoos pulsiert urbanes Leben: Hier treffen reizvolle Wohnlagen auf dynamische Gewerbeflächen und lebendiges Kulturgesehen. Das Viertel besticht durch exzellente Infrastruktur, erstklassige Verkehrsanbindungen und Gastronomie in historischen Kellergewölben. Direkt an die Altstadt angrenzend, bietet es schnellen Zugang zur Natur. Der Kapuzinerberg lockt Stadtwanderer mit Aussichtspunkten wie dem „Gnigler Kavalier“, wo man geschäftiges Treiben gegen Vogelgezwitscher und weiten Panoramablick eintauscht.



10.275 Einwohner

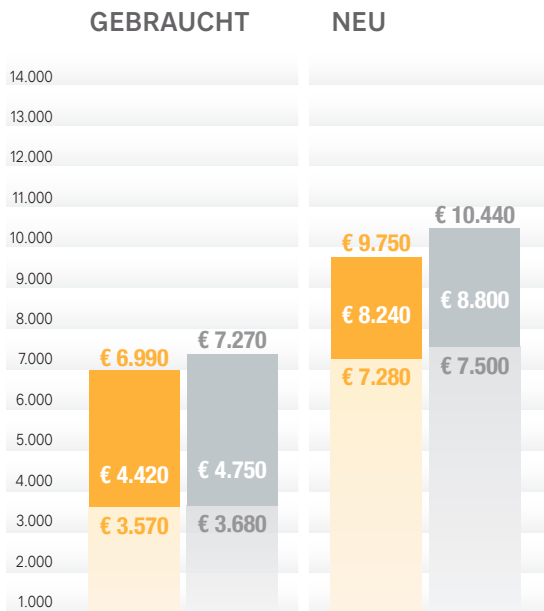


+ 280 Personen-Zuzug



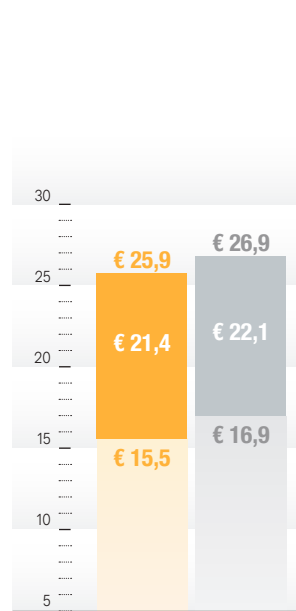
2,00 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



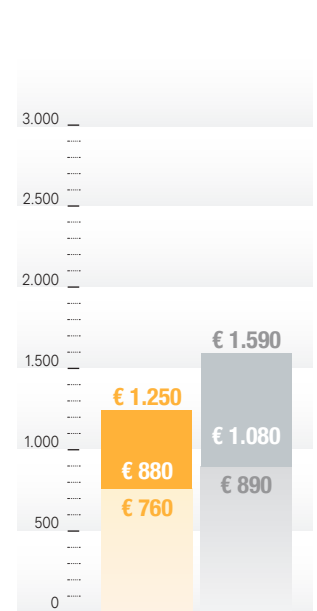
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Schallmoos ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



5.150

Einwohner
pro km²



25

Gasthäuser +
Restaurants



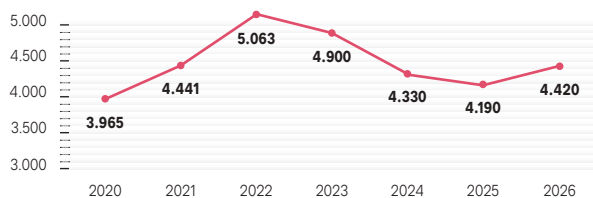
6

Cafés +
Bäckereien

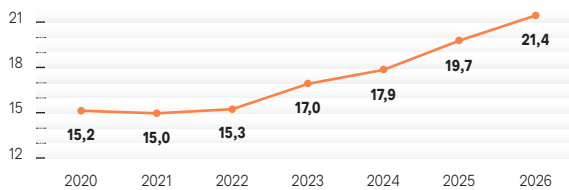
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

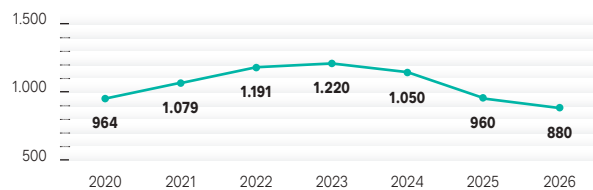
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



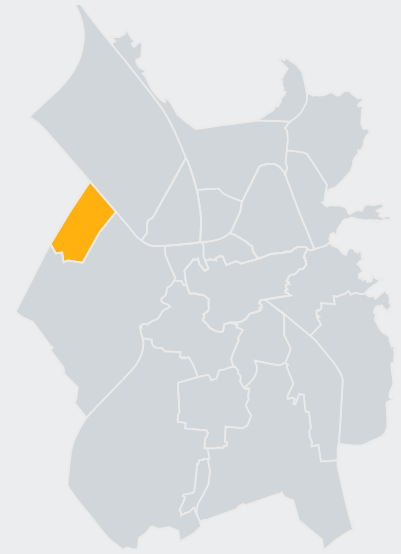
Am Fuß des Kapuzinerbergs erklingt Geschichte

Moderne Architektur hat vielerorts das Erbe der Gründerzeit abgelöst. Markant ist das in der Glockengasse, die entlang der Felswände des Bergs verläuft. Der klangvolle Name ist eine Hommage an die Glockengießer, die hier ihr Handwerk ausübten. Seit 2003 bewahrt das Haus der Stadtgeschichte dort die Erinnerungen Salzburgs und öffnet seine Türen für alle, die darin eintauchen möchten.

Historische Fotografie: 1913, Quelle: Salzburg Museum

TAXHAM

Das Viertel zwischen Stadtzentrum und Schloss Kleßheim vereint historische Wurzeln mit nachhaltigem Wohnen. Durch die landesweit größte Solaranlage bewies der Stadtteil früh Pioniergeist. Wo einst römische Gutshöfe und alte Handelsstraßen waren, glänzt Taxham heute mit moderner Alltagstauglichkeit und familienfreundlicher Infrastruktur inklusive S-Bahn-Anbindung. Das Europark-Einkaufsparadies bietet nicht nur Erlebnisshopping, sondern vom Parkdeck auch ein beeindruckendes 360°-Panorama über Stadt und Umland.



6.188 Einwohner

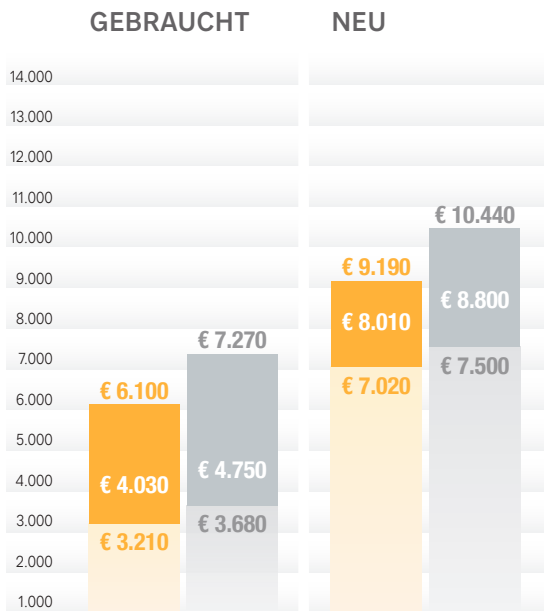


-31 Personen-Zuzug



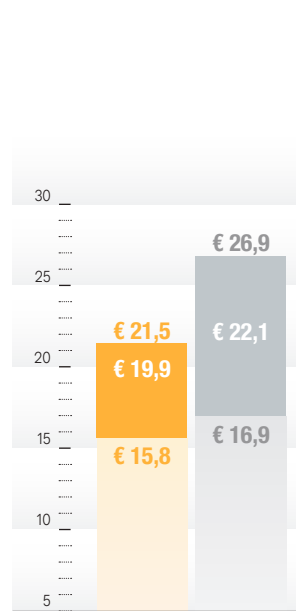
1,12 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



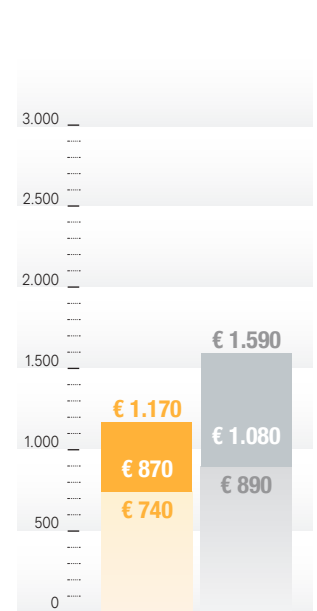
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Taxham ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



5.510 Einwohner
pro km²



12 Gasthäuser +
Restaurants

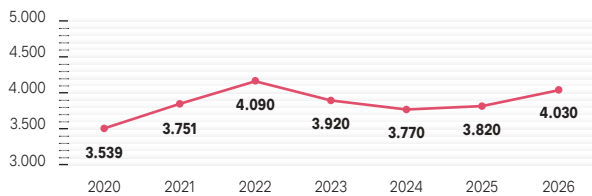


10 Cafés +
Bäckereien

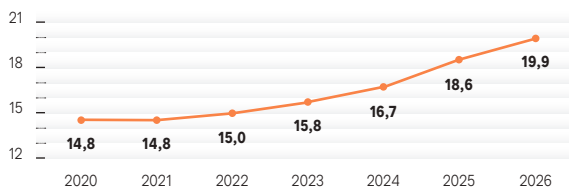
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise Kauf und Miete

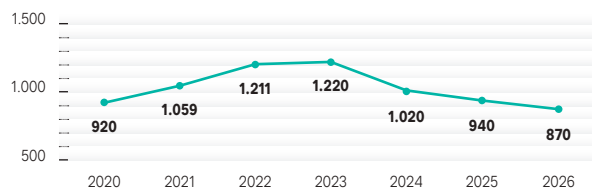
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Vom Winterrefugium zur Ganzjahres-Eventlocation

Das Kavalierhaus ist aus dem Veranstaltungskalender nicht mehr wegzudenken. 1881 ließ Erzherzog Ludwig Viktor, der exzentrische Bruder Kaiser Franz Josephs, das Anwesen errichten, um es in den frostigen Wintermonaten zu bewohnen. Während der NS-Zeit diente es als Gästehaus, der Keller wurde zu einem Bunker ausgebaut. Das originale U-Boot-Diesel-Stromaggregat ist noch heute dort zu finden.

Historische Fotografie: zwischen 1908 u. 1914, Quelle: Salzburg Museum



SALZBURGS UMLANDGEMEINDEN IM ÜBERBLICK

Im Salzburger Umland erwartet Sie unschlagbare Lebensqualität: Hier gelingt der Spagat zwischen naturnahem Wohnen und attraktiven Arbeitsplätzen, zwischen aktivem Freizeitspaß und Raum zur Erholung. Die stetig wachsenden Einwohnerzahlen sprechen für sich – dieser Lebensraum begeistert. Entdecken Sie auf den folgenden Seiten die einzelnen Regionen samt aktuellem Immobilienpreisniveau.



REGION SALZBURG NORD

Vom Haunsberg bis zur Salzach an der Grenze zu Bayern spannt sich die Region, in der Natur und Wirtschaft harmonisch zusammenspielen. Die sechs nördlichen Gemeinden des Flachgaus punkten mit hoher Lebensqualität, kurzen Wegen und starken Betrieben. Wohnen im Grünen und Arbeiten vor Ort oder in der nahe gelegenen Stadt lassen sich hier ideal verbinden.



Lebensraum und Standort zugleich

Die Bewohner schätzen die ideale Mischung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Besonders die hervorragende S-Bahn-Anbindung und das gut ausgebaute Straßennetz ermöglichen es mehr als der Hälfte der Erwerbstätigen, ihren Arbeitsplatz in weniger als 20 Minuten zu erreichen. Erholungssuchende finden den idealen Ausgleich am markanten Haunsberg oder in den naturbelassenen Salzach-Auen. Nach wie vor prägt das Einfamilienhaus das Landschaftsbild, doch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Reihenhäusern wächst stetig – oft aus dem Wunsch heraus, großzügigen Wohnraum ohne lebenslange Schuldenlast zu finden.

Immobilienpreise in Salzburg Nord

Nach einer Phase des rasanten Anstiegs und drei Jahren der Abkühlung ist grundsätzlich Stabilität zurückgekehrt. Allerdings fällt das Bild je nach Wohnkategorie keineswegs eindeutig beziehungsweise einheitlich aus.

Eigentumswohnungen: Eine 80-m²-Wohnung liegt durchschnittlich bei rund 275.000 Euro. Ältere Objekte in sehr günstigen Lagen in Lamprechtshausen, Bürmoos oder Oberndorf sind vereinzelt bereits unter 200.000 Euro zu haben. In Bergheim oder Anthering müssen für vergleichbar einfache Wohnungen mindestens 50.000 Euro mehr einkalkuliert werden. Unter 245.000 Euro ist nichts zu finden. Das gilt vor allem für Bergheim, wo der „Einstieg“ bei gut

SALZBURG NORD

| | Wohnungen Kaufpreis in €/m ² | Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in € | Einfamilienhäuser Kaufpreis in € | Grundstücke* Kaufpreis in €/m ² |
|-------------------------|--|--|-------------------------------------|---|
| REGION NORD im Ø | 2.690 – 5.550 | 320.000 – 500.000 | 460.000 – 790.000 | 330 – 550 |
| Anthering | 3.040 – 6.040 | 350.000 – 640.000 | 570.000 – 1.060.000 | 480 – 720 |
| Bergheim | 3.880 – 7.140 | 370.000 – 680.000 | 590.000 – 1.150.000 | 500 – 950 |
| Bürmoos | 2.310 – 5.120 | 320.000 – 460.000 | 380.000 – 580.000 | 240 – 490 |
| Lamprechtshausen | 2.100 – 4.180 | 310.000 – 460.000 | 430.000 – 650.000 | 230 – 420 |
| Nußdorf | 2.440 – 4.320 | 320.000 – 480.000 | 420.000 – 750.000 | 200 – 410 |
| Oberndorf | 2.360 – 5.250 | 330.000 – 530.000 | 480.000 – 690.000 | 420 – 650 |

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen. Quelle: Immoservice Austria

*ohne Gewerbe



Einwohner **27.205**



Personen-Zuzug **-51**



Fläche in km² **119,29**



Einwohner pro km² **228**



Gasthäuser + Restaurants **47**



Cafés + Bäckereien **19**

Alpenblick vom Feinsten – in **Anthering** ist der Bergzauber zum Greifen nah.

300.000 Euro beginnt. Mehr auszugeben ist kein Problem, da schöne, neuwertige 3-Zimmer-Wohnungen in den beiden teuersten Gemeinden auch 500.000 Euro oder mehr kosten können. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Preise mit plus 4,9% etwas erholt.

Reihenhäuser: In dieser Kategorie ist das Angebot bei verhältnismäßig stabilen Preisen nach wie vor gering. Sie bewegen sich im Mittel zwischen 320.000 und 500.000 Euro je nach Lage, Alter und Ausstattung. Nach wie vor sind attraktive Objekte oft in kürzester Zeit vergriffen.

Einfamilienhäuser: Einfache, ältere Häuser in günstigen Lagen auf kleinen Grundstücken sind mittlerweile in Oberndorf, Lamprechtshausen, Nußdorf oder Bürmoos auch unter der Schwelle von einer halben Million Euro zu finden. Doch die Preisspanne ist groß. Schöne Objekte in der Nähe der Orts-

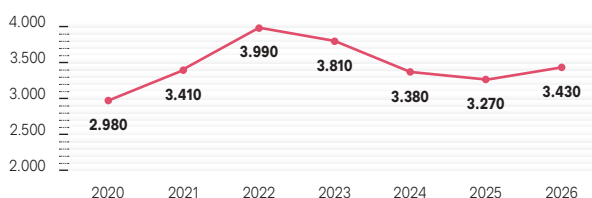
kerne mit guter Verkehrsanbindung sind mit 600.000 Euro aufwärts deutlich teurer. In Bergheim und Anthering beispielsweise können attraktive Wohnlagen auch die Grenze von 1 Million Euro übersteigen. Interessantes Phänomen: Wir merken bei unseren Verkaufsprozessen immer wieder, dass Häuser, die an stark befahrenen Straßen oder sehr schattigen Plätzen liegen, ebenso schwer verkäuflich sind wie ältere Einfamilienhäuser im Landhausstil.

Baugrundstücke: Für ein 600-m²-Grundstück sind aktuell zwischen 200.000 und 330.000 Euro einzuplanen. Im Schnitt ging es mit den Preisen um € 20/m² nach oben. Allerdings bleibt eine weite Spanne je nach Größe, Lage, Ausrichtung und Bebaubarkeit. Schlechte Lagen sind weiterhin unter Druck, Bauland in Stadtnähe bleibt aber mit deutlich über 500 Euro pro Quadratmeter weiterhin ein teures Gut.

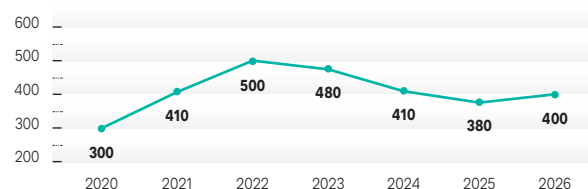
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



REGION SALZBURG WEST

Im Westen Salzburgs vereinen Wals-Siezenheim und Großmain hohe Lebensqualität mit wirtschaftlicher Power. Die Region glänzt als Gemüsezentrum und profitiert von exzellenter Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt. Innovative und moderne Betriebe treiben die Entwicklung voran. Ein dynamischer Raum, der Tradition mit Fortschritt verknüpft.



City vibes und Landluft

Zwischen Stadtpuls und Bergkulisse vereint Salzburg West hohe Lebensqualität mit starker Wirtschaftskraft. Die Walser Bauern genießen weit über die Region hinaus einen guten Namen. Doch neben Landwirtschaft und naturnahen Wohnlagen ist die Gemeinde Wals-Siezenheim auch ein bedeutender Standort für Betriebe. Die Nähe zu Salzburg und zur deutschen Grenze sorgt für kurze Wege und eine geringe Auspendlerquote. Die Autobahn, der Flughafen und der öffentliche Nahverkehr bieten eine gute Anbindung. Gleichzeitig entstehen moderne Wohnformen, ohne dass das Dorfgefühl verloren geht. Der Untersberg und das Bayerische Alpenvorland bieten Naherholung beim Wandern oder Radeln im Grünen. Trotz hoher Bevölkerungsdichte bleibt der ländliche Charakter spürbar. Großmain ergänzt das Profil mit gewachsenen Strukturen. Einkauf, Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie die Verkehrsinfrastruktur machen Salzburg West für Familien, Pendler und Firmen attraktiv.

Immobilienpreise in Salzburg West

Klein, aber oho: Der Westen Salzburgs emanzipiert sich etwas vom restlichen Markt. Vor allem in Wals-Siezenheim ist von einer Krise nichts mehr zu spüren – die Nachfrage ist stabil, das Preisbarometer zeigt in allen Wohnkategorien leicht nach oben.

Eigentumswohnungen: Eine 80-m²-Wohnung kostet im Schnitt rund 350.000 Euro. Aufgrund der unterschiedlichen Marktstruktur sind Wals-Siezenheim und Großmain getrennt zu betrachten: In Großmain liegen 3-Zimmer-Wohnungen – je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Zustand – meist zwischen 250.000 und 490.000 Euro. In Wals-Siezenheim starten vergleichbare Objekte erst bei etwa 300.000 Euro. Neuwertige Wohnungen dieser Größe können bereits an die 600.000-Euro-Marke heranreichen.

Reihenhäuser: Das Segment bleibt knapp – bei insgesamt recht stabiler Preislage. Je nach Lage, Baujahr und Ausstattung liegen die Angebote in Großmain meist im Bereich von

SALZBURG WEST

| | Wohnungen Kaufpreis in €/m ² | Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in € | Einfamilienhäuser Kaufpreis in € | Grundstücke* Kaufpreis in €/m ² |
|-------------------------|--|--|-------------------------------------|---|
| REGION WEST im Ø | 3.370 – 6.670 | 460.000 – 650.000 | 540.000 – 1.040.000 | 560 – 900 |
| Großmain | 3.120 – 6.130 | 420.000 – 590.000 | 550.000 – 960.000 | 450 – 710 |
| Wals-Siezenheim | 3.820 – 7.360 | 490.000 – 760.000 | 530.000 – 1.080.000 | 620 – 1.150 |

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen. Quelle: Immoservice Austria

* ohne Gewerbe



Einwohner 17.141



Personen-Zuzug +76



Fläche in km² 49,44



Einwohner pro km² 347



Gasthäuser + Restaurants 32



Cafés + Bäckereien 14

Großgmain verzaubert leise mit seinem grünen Herz voll Lebensqualität.

rund 420.000 bis 590.000 Euro. Wer Wals-Siezenheim bevorzugt, benötigt ein größeres Budget und sollte mit ca. 490.000 bis 760.000 Euro kalkulieren. Für beide Gemeinden gilt: Wer ein attraktives Objekt entdeckt, muss schnell sein. Passt der Preis, findet es rasch einen Käufer.

Einfamilienhäuser: Auffällig ist, dass die Hauspreise in Wals-Siezenheim und Großgmain insgesamt auf einem ähnlichen Niveau liegen – allerdings aus unterschiedlichen Gründen: In Wals-Siezenheim sind die Preise für Bauland tendenziell höher, dafür fallen die Grundstücke aufgrund der besseren baulichen Ausnutzbarkeit oft kleiner aus. In Großgmain sind die Quadratmeterpreise meist niedriger, dafür sind die Grundstücke häufig größer. In der Praxis ergibt sich dadurch ein vergleichbares Gesamtniveau. Im Schnitt starten Einfamilienhäuser bei etwa 540.000 Euro; besonders gefragte Objekte liegen

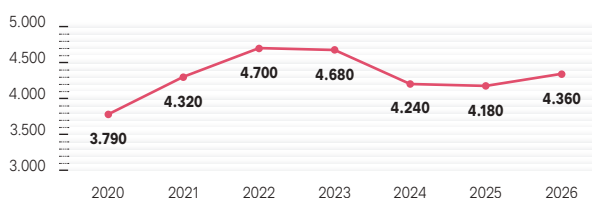
häufig bei rund einer Million Euro. Bevorzugt werden Häuser im Ortskern, während abgelegene Lagen oder Standorte an stark befahrenen Straßen weniger gefragt sind. Deutlich jenseits der Million – insbesondere über 1,5 Millionen Euro – wird es merklich schwieriger, Käufer zu finden; viele Interessenten orientieren sich dann bereits Richtung Stadt.

Baugrundstücke: Für ein 600-m²-Grundstück sind im Schnitt rund 400.000 Euro einzuplanen. Aufgrund der unterschiedlichen Struktur ist ein Vergleich mit zwei Referenzgrößen sinnvoll: In Großgmain bietet sich ein 800-m²-Grundstück an – hier liegt die Spanne bei etwa 360.000 bis 570.000 Euro. In Wals-Siezenheim ist hingegen ein 600-m²-Grundstück die passendere Basis mit einer Bandbreite von rund 370.000 bis 690.000 Euro. Wie immer hängen die konkreten Werte stark von Lage, Ausrichtung und Bebauungsmöglichkeiten ab.

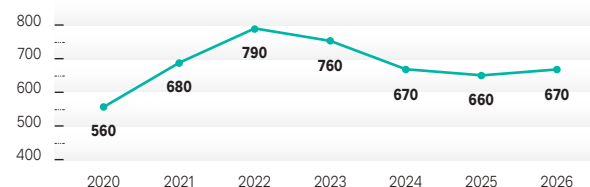
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)





MIT DEM RAD UNTERWEGS IM SALZBURGER WESTEN

Zwischen Mozartkugeln und Weißwurst – Radeln über die Grenze

Aufsteigen, lostreten, staunen: Vier Touren ins benachbarte Bayern bieten echte Abwechslung. Sanfte Hügel und schroffe Gebirgszüge, dazwischen Fluss- oder Moorlandschaften. Entspannt an der Saalach, sportlicher an der Berchtesgadener Ache. Viele grenznahe Highlights warten auf uns.

Unbekanntes Land – Abtsdorfer See

Wir starten an der S-Bahn-Station Taxham, rollen am Bahnweg entlang und folgen der dörflichen Lieferinger Hauptstraße. Wenige Tritte später bringt uns der Radweg an der Münchner Bundesstraße über die Grenze. Am Ortseingang von Freilassing halten wir uns rechts. Bald machen die Häuser Platz für Felder und Wiesen, die uns bis Abtsdorf begleiten. Wir umrunden den gleichnamigen See, von den Einheimischen kurz Abtsee genannt: ruhiges Wasser, Schilf und einladende Rastplätze. Über Saaldorf und Freilassing geht es Hügel auf, Hügel ab zurück, die Nase im Wind. Anhöhen geben weite Blicke auf die Salzburger Bergwelt frei. Wir erreichen erneut Freilassing und nehmen den bekannten Weg zurück – eine ländliche Genussrunde mit vielen Ausblicken.



Grenznahe Panoramatour: Ainringer Moor

Los geht's wieder beim S-Bahn-Parkplatz Taxham. Wir tauchen kurz unter der Autobahn durch und radeln westwärts zur Saalach. Auf dem Radweg geht's flüßig dahin, bis wir am Hammerauer Steg nach Bayern wechseln. Der Walsерweg führt uns entlang herrlicher Uferpassagen – stets mit Blick in die schroffe Bergwelt. Über die Höglstraße klettern wir bergauf; ein kurzer Abstecher zur Stroblalm belohnt mit weitem Panorama. Rasant geht es den Berg hinab, bis wir vor Thundorf herrliche Wiesen und Felder durchqueren, die uns zum Ainringer Moor begleiten. Auf Radwegen und ruhigen Nebenstraßen schließen wir die Runde und kehren gemütlich zum Ausgangspunkt zurück – eine wunderschöne, grenznahe Tour mit Natur, Höhenmetern und feiner Aussicht.



Stadt, Land, Fluss: an der Saalach

Von der S-Bahn-Station Taxham radeln wir los, folgen bald rechts dem Radweg, bis sich vor uns Schloss Kleßheim erhebt. Nach dem Schlosshof geht's auf dem Schotterweg in ruhiger Landschaft weiter – kurz darauf erreichen wir die Grenze. Ab hier begleitet uns die Saalach: verwunschene Auen, Stege, Brücken und Panoramablicke ins Gebirge. Am Umkehrpunkt Nonner Steg schieben wir die Räder über den Fluss und rollen links, flussabwärts, zurück nach Österreich. Kurz hinter der Kläranlage geht es rechts weg vom Wasser auf den Radweg. Am Ende einer kurzen Abfahrt gelangen wir über Nebenstraßen wieder zurück an den Fluss. Naturbelassene Uferzonen laden zum Rasten ein – eine leichte und aussichtsreiche Tour mit vielen charmanten Platzerln.

Wilder Westen: rund um den Untersberg

Ausgangspunkt ist der Parkplatz beim Freilichtmuseum. Wir fahren gleich rechts auf den Radweg und starten die Runde ums mächtige Untersbergmassiv. Über die wunderschönen Goiser Wiesen in romantischer, naturbelassener Landschaft geht's nach Grödig. Von dort führt uns der wildromantische Mozart-Radweg immer wieder entlang der wilden Berchtesgadener Ache, mit herrlichen Blicken in die spektakuläre Bergwelt. Durch Berchtesgaden kurbeln wir flüßig weiter und genießen Panorama-Stopps mit tollen Fotomotiven wie beispielsweise auf die „Schlafende Hexe“. Danach zweigen wir rechts auf den Radweg „Rund um den Untersberg“ ab und rauschen zurück Richtung Ausgangspunkt – ein Klassiker, der immer wieder ein Erlebnis ist.



Routenführung mit dem Handy

Einfach QR-Codes scannen, kostenlose Komoot-App runterladen und losradeln! Dabei ist es egal, von wo aus man startet. Die Routenführung passt sich dem Ausgangspunkt an.

Gut zu wissen!

Die Routen verlaufen größtenteils auf asphaltierten Nebenstraßen oder Radwegen, streckenweise auf Schotterwegen. Am besten eignen sich Trekking- oder Mountainbikes. Los geht's!

REGION SALZBURG SÜD

Salzburg Süd verbindet urbanes Leben mit alpiner Idylle: Entlang der Südachse von Salzburg bis Golling wachsen lebendige Orte beidseits der Salzach sanft zusammen. Am Fuß der Osterhorngruppe warten weitläufige Naturlandschaften. Dank hervorragender Infrastruktur sind die Wege kurz und die Wohnqualität hoch – ideal für alle, die Stadt und Natur lieben.



Wohnen zwischen Stadt und Alpenrand

Für den Alltag punktet die Region mit hervorragender Nahversorgung und bester Verkehrsinfrastruktur: Die S-Bahn verbindet Stadt und Umland im Halbstundentakt. Auch die Tauernautobahn mit den Anschlussstellen Salzburg Süd/Anif sowie Puch/Urstein sorgt für kurze Wege – ein echter Vorteil für Arbeit, Ausbildung und Freizeit. Gleichzeitig bewahren viele Orts-

kerne ihr lebendiges Vereinsleben und bieten noch immer ein Stück Dorfgefühl.

Immobilienpreise in Salzburg Süd

Der Immobilienmarkt bleibt in Bewegung, die Preise variieren stark. Als grobe Orientierung gilt: Während an der Stadtgrenze mit hohen Preisen gerechnet werden muss, wird mit zuneh-

SALZBURG SÜD

| | Wohnungen Kaufpreis in €/m ² | Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in € | Einfamilienhäuser Kaufpreis in € | Grundstücke* Kaufpreis in €/m ² |
|--|--|--|-------------------------------------|---|
| REGION SÜD im Ø | 2.990 – 6.620 | 430.000 – 640.000 | 520.000 – 960.000 | 440 – 860 |
| Abtenau | 2.570 – 5.720 | 330.000 – 490.000 | 350.000 – 700.000 | 190 – 420 |
| Adnet | 3.140 – 6.190 | 430.000 – 570.000 | 470.000 – 900.000 | 400 – 800 |
| Anif | 4.040 – 8.070 | 500.000 – 760.000 | 790.000 – 1.450.000 | 590 – 1.350 |
| Bad Vigaun | 2.910 – 5.950 | 400.000 – 540.000 | 420.000 – 850.000 | 330 – 680 |
| Elsbethen | 4.140 – 8.300 | 490.000 – 760.000 | 690.000 – 1.360.000 | 620 – 1.280 |
| Golling | 3.010 – 5.930 | 380.000 – 550.000 | 450.000 – 870.000 | 310 – 560 |
| Grödig | 3.360 – 6.640 | 410.000 – 650.000 | 540.000 – 960.000 | 490 – 990 |
| Hallein (inkl. Rif, Rehhof, Taxach) | 2.600 – 6.620 | 420.000 – 710.000 | 490.000 – 950.000 | 430 – 850 |
| Kuchl | 3.040 – 6.180 | 440.000 – 580.000 | 500.000 – 880.000 | 440 – 850 |
| Oberalm | 3.200 – 6.780 | 490.000 – 660.000 | 580.000 – 960.000 | 470 – 880 |
| Puch | 3.760 – 6.840 | 480.000 – 720.000 | 630.000 – 980.000 | 460 – 860 |

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen. Quelle: Immoservice Austria

*ohne Gewerbe



Einwohner 74.855



Personen-Zuzug +472



Fläche in km² 558,34



Einwohner pro km² 134



Gasthäuser + Restaurants 170



Cafés + Bäckereien 77

Schmucke Fassaden vor idyllischer Bergkulisse – **Kuchls Hauptplatz** in Feierlaune.

mender Entfernung zur Landeshauptstadt der Traum vom Eigenheim leistbarer.

Eigentumswohnungen: Der Durchschnittspreis für 80 m² liegt bei rund 320.000 Euro. Elsbethen und Anif markieren die Spitze: Je nach Baujahr, Lage und Ausstattung bewegen sich die Quadratmeterpreise dort bei gut 4.000 bis über 8.000 Euro. Die größte Preisspanne zeigt sich in Hallein. Ältere, einfachere 3-Zimmer-Wohnungen sind teilweise bereits ab 200.000 Euro erhältlich, während neuwertige Objekte in Rif deutlich über 500.000 Euro kosten können. In stadtnahen Lagen verdrängen Wohnungen zunehmend Häuser. Das Preisniveau liegt insgesamt rund 5% über dem Vorjahr.

Reihenhäuser: Reihenhäuser kosten durchschnittlich zwischen 430.000 und 640.000 Euro. Auch hier führen Elsbethen und Anif die Preistabelle an, gefolgt von Puch und Rif. Grund-

sätzlich gilt: Je weiter von der Stadt entfernt, desto günstiger – allerdings sind Angebote in den äußeren Lagen auch deutlich seltener.

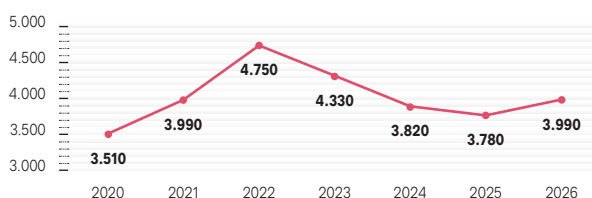
Einfamilienhäuser: Das Einfamilienhaus bleibt für viele Salzburgerinnen und Salzburger ein zentraler Wohnraum. Die Preise liegen derzeit in etwa auf Vorjahresniveau. Ab rund 500.000 Euro geht es los, attraktivere Häuser kosten im Schnitt knapp eine Million Euro. Eine klare Ausnahme bilden die stadtnahen Gemeinden Anif und Elsbethen, wo das Preisniveau höher ausfällt.

Baugrundstücke: Für eine 600-m²-Parzelle sollte man im Schnitt mit rund 320.000 Euro rechnen. Die Unterschiede zwischen den Gemeinden sind jedoch beträchtlich und hängen stark von Lage, Ausrichtung und Bebaubarkeit ab. Positiv: Das Angebot ist größer als in den letzten Jahren.

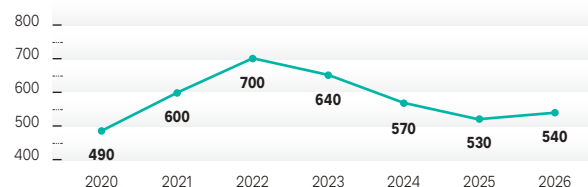
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



REGION SALZBURG OST

Wer Erholung vor der Haustür sucht, findet in Salzburg Ost einen Rückzugsort mit sanften Hügeln, kristallklaren Seen und dichten Wäldern. Hier treffen Voralpen, Seen und Dorfleben zusammen: eine Gegend mit hoher Wohnqualität, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer kurzen Verbindung in die Stadt Salzburg – ideal für Alltag und Urlaub.



Natur pur – zu jeder Jahreszeit

Salzburg Ost steht für ruhiges Wohnen in einer abwechslungsreichen Voralpenlandschaft. Intakte Ortskerne, ein reges Vereinsleben und eine solide Nahversorgung prägen viele Gemeinden – unterstützt durch den starken Sommertourismus, der Gastronomie, Handel und Freizeitangebote belebt. Wanderwege, Radrouten und Loipen starten oft direkt im Ort, dazu kommen die Seen zum Baden, Segeln oder Stand-up-Paddeln.

Die Stadt Salzburg ist per Bus gut erreichbar, dennoch nutzen viele für den Arbeitsweg das Auto, weil zahlreiche Jobs in der Landeshauptstadt liegen.

Immobilienpreise in Salzburg Ost

Das Ortsbild wird in den meisten Gemeinden nach wie vor vom Einfamilienhaus dominiert. Gleichzeitig gewinnen moderne Wohnanlagen im Grünen spürbar an Bedeutung. Viele Projekte

SALZBURG OST

| | Wohnungen Kaufpreis in €/m ² | Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in € | Einfamilienhäuser Kaufpreis in € | Grundstücke* Kaufpreis in €/m ² |
|------------------------------|--|--|-------------------------------------|---|
| REGION OST im Ø | 2.910 – 5.810 | 360.000 – 550.000 | 480.000 – 900.000 | 330 – 790 |
| Ebenau | 2.690 – 4.410 | 330.000 – 460.000 | 390.000 – 620.000 | 230 – 420 |
| Faistenau | 2.760 – 4.920 | 330.000 – 480.000 | 420.000 – 650.000 | 260 – 480 |
| Fuschl | 3.860 – 6.960 | 430.000 – 670.000 | 630.000 – 1.170.000 | 420 – 1.050 |
| Hof | 2.870 – 5.690 | 340.000 – 580.000 | 480.000 – 720.000 | 320 – 670 |
| Koppl (inkl. Heuberg) | 2.860 – 6.180 | 410.000 – 600.000 | 470.000 – 1.040.000 | 370 – 990 |
| Plainfeld | 2.860 – 4.640 | 320.000 – 440.000 | 400.000 – 680.000 | 250 – 530 |
| St. Gilgen | 3.580 – 7.300 | 380.000 – 620.000 | 620.000 – 1.090.000 | 410 – 1.030 |
| St. Wolfgang | 3.120 – 7.400 | 420.000 – 640.000 | 550.000 – 1.040.000 | 400 – 1.010 |
| Strobl | 2.770 – 6.010 | 350.000 – 560.000 | 490.000 – 980.000 | 350 – 860 |
| Thalgau | 3.010 – 5.920 | 390.000 – 570.000 | 420.000 – 840.000 | 300 – 660 |

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen. Quelle: Immoservice Austria

*ohne Gewerbe



Einwohner **32.201**



Personen-
Zuzug **+ 86**



Fläche
in km² **480,41**



Einwohner
pro km² **67**



Gasthäuser +
Restaurants **121**



Cafés +
Bäckereien **41**

Eingebettet in bewaldete Hügel liegt der Hintersee – **Faistenau-Idylle** pur.

entstehen in der Nähe der Ortskerne und verbinden kurze Wege zu Schule, Einkauf und Arzt mit Ruhe, Ausblick und Grünraum direkt vor der Tür.

Eigentumswohnungen: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit rund 80 m² kostet im Durchschnitt etwa 300.000 Euro. Die preisliche Spitze markieren die Seegemeinden Fuschl, Sankt Gilgen und Sankt Wolfgang. Den regionalen Durchschnitt bilden Thalgau, Hof und Koppl. In günstigeren Orten wie Ebenau, Faistenau, Plainfeld oder Strobl sind ältere 3-Zimmer-Wohnungen dieser Größenordnung teils ab rund 220.000 Euro zu finden. Die Spanne ist groß: Neuwertige Projekte in der Nähe der Seen können durchaus bis an die 600.000 Euro kosten.

Reihenhäuser: Reihenhäuser sind – wie in vielen Umlandlagen – rar und dadurch preisstabil. Für ein kleineres Reihenhaus sollte im Schnitt mit etwa 450.000 Euro gerechnet werden.

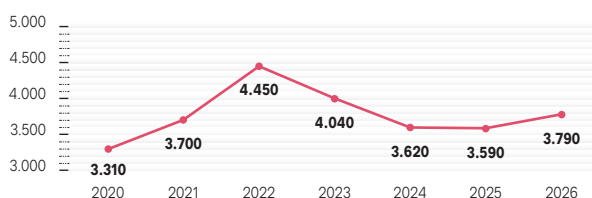
Einfamilienhäuser: Auch hier ist der Bogen weit gespannt. Einfachere Häuser in weniger gefragten Lagen sind mitunter ab 400.000 Euro verfügbar. Wer am Heuberg, in Fuschl, Sankt Gilgen oder Sankt Wolfgang besonders attraktiv wohnen möchte, muss häufig mit Preisen jenseits der Million rechnen. Im Durchschnitt muss man mit rund 650.000 Euro kalkulieren, wenn man sich den Traum vom eigenen Haus im Grünen verwirklichen will. Seeliegenschaften spielen in einem eigenen Marktsegment und preislich in einer anderen Liga: Für Villen direkt am See werden ausnahmslos mehrere Millionen Euro veranschlagt.

Baugrundstücke: Wer selbst bauen will, sollte im Schnitt rund 250.000 Euro für eine kleinere Parzelle einplanen. Je nach Gemeinde, Lage, Bebaubarkeit und Zuschnitt reicht die Preisspanne bei etwa 600 m² jedoch grob von circa 150.000 bis über 600.000 Euro.

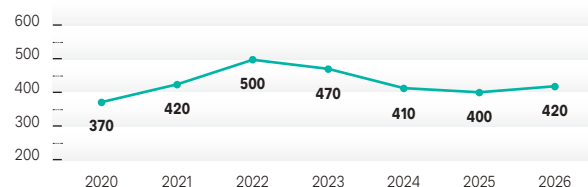
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)





MIT DEM RAD UNTERWEGS IM SALZBURGER OSTEN

Wasser und Wadl – Seeglitzern trifft Osterhorngruppe

Schwingen Sie sich in den Sattel und erleben Sie die Natur hautnah! Spiegelnde Wasserflächen, sanfte Anhöhen und charmante Dörfer machen Ihre Radtour zu einem echten Genuss. Von der gemütlichen Seemumrundung bis zur anspruchsvollen Bergetappe – für jeden ist etwas dabei. Atmen Sie tief durch und entdecken Sie die malerische Landschaft!

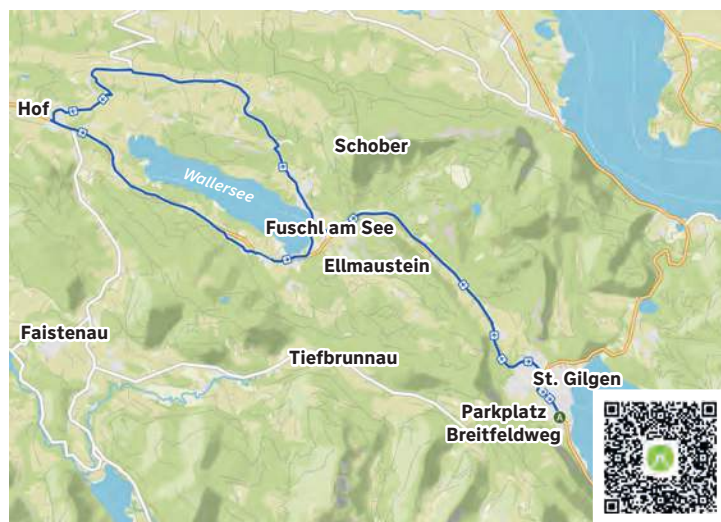
Wildromantischer Naturgenuss: Faistenau

Wir starten beim Friedhof in Gnigl und nehmen gleich zu Beginn die kurzen, aber steilen Anstiege, mit denen wir die Kehren der Grazer Bundesstraße elegant abkürzen. Auf dem Radweg geht's bergauf bis zur Abzweigung Richtung Gaisberg und weiter auf Forstwegen nach Koppl, wo sich uns herrliche Ausblicke eröffnen. Kurz vor Ebenau passieren wir das „Glücksplatzl“ und die Pertill-Mühle und tauchen anschließend in naturbelassene Landschaften ein, die uns bis nach Faistenau begleiten. Danach rauschen wir zur spektakulären Strubklamm. Die beeindruckende Kulisse begleitet uns bis zum Radweg an der Wiestal-Landesstraße, bevor wir über Vorderfager und dann am Gaisberg entlang zurückfahren – eine anspruchsvolle, aber wunderschöne Runde.



So nah und doch so schön: Thalgau, Hof

Wir starten bei der S-Bahn-Station Sam und folgen dem sanften Anstieg der Ischlertrasse bis nach Eugendorf mit wunderschönen Blicken in die wildromantische Natur. Weiter geht es am Mozart-Radweg nach Thalgau, bevor sich die Fuschlerstraße in weiten Kurven nach Süden den Hügel hinaufschlingelt. Auf der Kuppe biegen wir rechts ab und genießen den traumhaften Rundumblick. Die rasante Abfahrt geht bald in einen kurzen Anstieg über. Wir gelangen auf den Salzkammergut-Radweg entlang der Wolfgangsee-Bundesstraße. Von hier geht es entspannt zurück Richtung Salzburg, ehe wir wieder unseren Ausgangspunkt bei der S-Bahn erreichen – eine abwechslungsreiche Runde mit herrlichen Ausblicken, moderaten Anstiegen und einem schwungvollen Finale.



Hügelauf, hügelab: Fuschlsee

Wir starten am Parkplatz beim Breitfeldweg in Sankt Gilgen und fahren gleich links auf den Radweg Richtung Fuschl. Nach einem kurzen Warm-up in der Ebene geht es nach dem Kreisverkehr an der Wolfgangsee-Bundesstraße über das neue Teilstück zunächst bergauf. Bald werden wir mit einer flotten Abfahrt belohnt. Wir biegen nach Fuschl ab und gleiten kurz darauf direkt am Ufer entlang. Ein knackiger Anstieg führt uns durch ein traumhaftes Waldstück, das sich schließlich zu sanften Feldern und Wiesen mit herrlichem Panorama öffnet. Bei Hof stoßen wir wieder auf die Wolfgangsee-Straße und folgen dem Radweg am idyllischen Südufer des Fuschlsees zurück nach Sankt Gilgen – eine abwechslungsreiche Runde voller Naturgenuss (Parkplatz gebührenpflichtig).

Traumhafter Klassiker: Wolfgangsee

Vom Parkplatz beim Breitfeldweg fahren wir hinunter auf den Radweg nach Strobl. Schon nach wenigen Metern genießen wir grandiose Ausblicke auf den See. Bei Abersee erwartet uns ein idyllischer Abschnitt mit herrlichen Wiesen und Feldern. Bald darauf bringt der Anstieg zum malerisch gelegenen Schwarzensee die Beine in Schwung. Wir belohnen uns mit einer kleinen Erfrischung oder gleich der Abfahrt mit spektakulärem Panorama. Nach der Ortsdurchfahrt durch St. Wolfgang gelangen wir an die Schiffsanlegestelle und gönnen uns die stimmungsvolle Überfahrt nach Fürberg. Dort führt uns der Radweg zurück nach St. Gilgen – ein perfekter Abschluss dieser herrlichen Runde. Anmerkung: Parkplatz in St. Gilgen und Schiffsfahrt gebührenpflichtig.



Routenführung mit dem Handy

Einfach QR-Codes scannen, kostenlose Komoot-App runterladen und losradeln! Dabei ist es egal, von wo aus man startet. Die Routenführung passt sich dem Ausgangspunkt an.

Gut zu wissen!

Die Routen verlaufen größtenteils auf asphaltierten Nebenstraßen oder Radwegen, streckenweise auf Schotterwegen. Am besten eignen sich Trekking- oder Mountainbikes. Los geht's!

REGION SALZBURGER SEENLAND

Hügelig, seenreich und von ländlichem Charme geprägt: Die nordöstlichen Gemeinden des Salzburger Alpenvorlands gelten als Geheimtipp. Gepflegte Ortskerne am Wasser, viel Grün und eine gute Anbindung an die Stadt machen die Region attraktiv für alle, die Erholung und Alltag verbinden wollen – mit sanftem Tourismus und Raum zum Durchatmen.



Dorfleben

Zwischen sanften Hügeln und glitzernden Ufern spielt sich der Alltag im Salzburger Seenland oft draußen ab: eine Runde am See oder eine Radtour nach der Arbeit. Familien schätzen kurze Wege, vielfältige Freizeitangebote und die Nähe zur Stadt Salzburg, ohne auf Ruhe verzichten zu müssen. Dass der Tourismus hier meist sanft bleibt, bewahrt den ländlichen Charakter.

Immobilienpreise im Salzburger Seenland

Das Orts- und Landschaftsbild prägen weiterhin Einfamilienhäuser, doch zeitgemäße Wohnanlagen und Reihenhäuser setzen zusätzliche Akzente – häufig in Zentrumsnähe und mit viel Grünraum. Wer direkt am Wasser oder besonders stadtnah sucht, muss in der Regel tiefer in die Tasche greifen. Abseits der „Hotspots“ ist Wohnraum leistbar.

SALZBURGER SEENLAND

| | Wohnungen Kaufpreis in €/m ² | Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in € | Einfamilienhäuser Kaufpreis in € | Grundstücke* Kaufpreis in €/m ² |
|-----------------------------|--|--|-------------------------------------|---|
| REGION SEENLAND im Ø | 2.980 – 5.910 | 390.000 – 560.000 | 490.000 – 920.000 | 310 – 660 |
| Elixhausen | 3.610 – 7.010 | 470.000 – 670.000 | 460.000 – 940.000 | 330 – 770 |
| Eugendorf | 3.250 – 6.550 | 410.000 – 560.000 | 480.000 – 960.000 | 290 – 690 |
| Hallwang | 3.510 – 6.950 | 450.000 – 640.000 | 570.000 – 1.040.000 | 400 – 870 |
| Henndorf | 2.760 – 5.770 | 360.000 – 540.000 | 450.000 – 920.000 | 270 – 590 |
| Lochen | 2.620 – 4.760 | 300.000 – 400.000 | 380.000 – 620.000 | 190 – 410 |
| Mattsee | 3.430 – 6.890 | 420.000 – 640.000 | 590.000 – 1.090.000 | 370 – 800 |
| Neumarkt | 2.870 – 5.760 | 380.000 – 550.000 | 450.000 – 940.000 | 240 – 560 |
| Obertrum | 3.160 – 6.070 | 390.000 – 560.000 | 580.000 – 1.010.000 | 300 – 650 |
| Seeham | 3.460 – 5.710 | 400.000 – 570.000 | 440.000 – 860.000 | 280 – 620 |
| Seekirchen | 3.240 – 6.880 | 430.000 – 660.000 | 450.000 – 950.000 | 350 – 790 |
| Straßwalchen | 2.720 – 5.480 | 320.000 – 470.000 | 380.000 – 640.000 | 200 – 540 |

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen. Quelle: Immoservice Austria

*ohne Gewerbe



Einwohner **60.714**



Personen-Zuzug **+111**



Fläche in km² **301,81**



Einwohner pro km² **201**



Gasthäuser + Restaurants **111**



Cafés + Bäckereien **55**

Seeufer, Strandbad, Ortskern – **Obertrum** zeigt seine Schokoladenseite.

Eigentumswohnungen: Eine Wohnung mit rund 80 m² kostet im Schnitt etwa 300.000 Euro. Je nach Gemeinde, Lage und Objektqualität reichen die Quadratmeterpreise von ca. 2.600 Euro für einfache Bestandswohnungen in größerer Distanz zur Landeshauptstadt bis rund 7.000 Euro für neuwertige 3-Zimmerwohnungen in hochpreisigen Orten. Auffällig: Stadtnah gelegene Gemeinden wie Elixhausen und Hallwang liegen preislich auf Augenhöhe mit beliebten Seegemeinden wie Mattsee oder Obertrum.

Reihenhäuser: Das Angebot ist überschaubar, die Preise bewegen sich wenig. Abhängig von Standort, Baujahr und Ausstattung liegen die Kosten in dieser Wohnkategorie meist zwischen etwa 390.000 und 560.000 Euro.

Einfamilienhäuser: Auch hier zeigt sich eine klare Abstufung nach Lagequalität. Die Spitze bilden Objekte mit See-

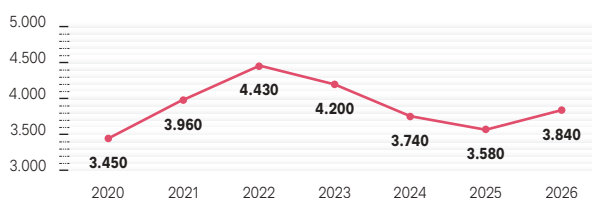
blick oder in unmittelbarer Stadtnähe. Dahinter folgt ein breites Mittelfeld. Im Durchschnitt starten Einfamilienhäuser bei knapp einer halben Million Euro. Nur in Lochen oder Straßwalchen finden sich auch einfachere Häuser um rund 400.000 Euro. Sehr gefragte Lagen überschreiten in den teureren Gemeinden die Millionengrenze. Allerdings sind auch im Seenland große, aufwendig errichtete Häuser ab etwa 1,5 Millionen Euro meist nur schwer verkäuflich (Ausnahme: Villen direkt am See).

Baugrundstücke: Für ein Grundstück mit rund 600 m² sind im Schnitt etwa 250.000 Euro einzuplanen. Gute Lagen liegen häufig bei ungefähr 400.000 Euro. Die Bandbreite ist – je nach Gemeinde, Lage, Ausrichtung und Bebaubarkeit – groß und reicht von etwa 150.000 bis gut 500.000 Euro (Seegrundstücke ausgenommen, diese sind deutlich teurer).

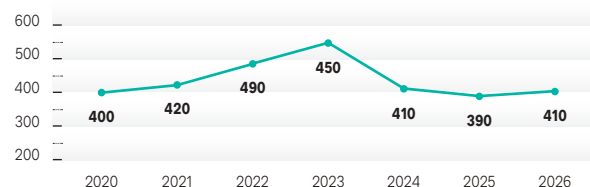
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2026

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Goldene Zeiten durch Immobilienverkauf mit Wohnrecht

Freiheit statt Finanzstress!

Nutzen Sie das Bare, das in Ihren vier Wänden steckt

„Seit 40 Jahren sind Marianne und ich glücklich in unserem Haus“, erzählt Werner G. „Doch letztes Jahr bekam meine Frau schwere gesundheitliche Probleme. Die Stufen zum Bad im Obergeschoß sind zur täglichen Herausforderung geworden. Es war erforderlich, das Haus altersgerecht nachzurüsten. Wir sind mit unserer Pension immer gut ausgekommen, aber ein Treppenlift, eine bodenbündige Dusche, breitere Türen – das sprengt schnell den Rahmen.

Nach vielen schlaflosen Nächten haben wir uns für den deaurea Immobilienverkauf mit Wohnrecht entschieden. Jetzt sind wir bestens abgesichert und weiterhin unabhängig in unserem Zuhause. Das Beste daran ist, dass wir nicht nur den Umbau locker vom Verkaufserlös bezahlen konnten, sondern obendrein haben wir noch einen schönen Puffer für Unterstützung im Alltag und die Dinge, die wir noch erleben wollen. Mit 76 fängt unser Leben noch mal neu an!“

Vorteile der deaurea Altersvorsorge:



- Einkommen und Lebensqualität verbessern
- Pflege und Gesundheitsvorsorge sichern
- Geldpolster schaffen
- Unterstützung für Kinder und Enkel
- Schon jetzt Erbfolge regeln
- Rückzahlung von Verbindlichkeiten

Beispiel Einfamilienhaus in Salzburg

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Wert der Immobilie (für Verrentung) | € 1.000.000 |
| Wert Wohnrecht | – € 300.000 |
| Sofortauszahlung | € 700.000 |

Info-Telefon: 0662 / 842 842

www.team-rauscher.at
www.deaurea.at

TEAM RAUSCHER
Immobilien aus professioneller Hand

INSIDERWISSEN, DAS SICH AUSZAHLT

Unsere Ratgeber bringen Ihnen Immobilien-Themen in leicht verständlicher Form näher. Praxisnahe Checklisten, Expertentipps und Erklärungen helfen, teure Fehler und typische Stolperfallen zu vermeiden und die richtigen Entscheidungen zu treffen. Bestellen Sie jetzt kostenlos!



**Nutzen Sie unsere Kompetenz:
Alle Ratgeber können Sie als Broschüre anfordern
oder auf www.team-rauscher.at downloaden!**

IMPRESSUM

Herausgeber: Team Rauscher Immobilien GmbH, Petersbrunnstraße 15, 5020 Salzburg, Austria • E-Mail: immobilien@team-rauscher.at • Tel.: +43 (0)662/880204
Finest Homes Immobilien GmbH, Residenzplatz 2, 5020 Salzburg, Austria • E-Mail: immobilien@finest-homes.com • Tel.: +43 (0)662/841194
Geschäftsführerin: Elisabeth Rauscher • **Fotos:** Marc Haader bzw. Bildnachweise beim Foto • **Redaktion:** Team Rauscher, Immoservice Austria
Produktion: Media Design:Rizner.at • **Auflage:** 10.000 Stück

Historische Fotos: Der Abdruck der historischen Fotografien erfolgt mit freundlicher Genehmigung der jeweiligen Archive und Personen. Alle Rechte an den Abbildungen liegen bei den jeweiligen Rechteinhaber:innen. Wir danken allen Leihgeber:innen für ihre Unterstützung.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Recherche und Prüfung sämtlicher Auswertungen können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Der Herausgeber sowie dessen Datenpartner Immoservice Austria übernehmen daher keine Gewähr für Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit des Inhalts. Jegliche Haftung ist ausgeschlossen. Die Fahrradrouten wurden sorgfältig ausgewählt und beschrieben. Es wird jedoch keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben, etwaige Unfälle oder Schäden jeder Art übernommen. Der Herausgeber behält sich alle Rechte vor. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Medieninhabers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Im Interesse der Lesbarkeit haben wir auf geschlechtsbezogene Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind immer Frauen und Männer gemeint, auch wenn explizit nur eines der Geschlechter angesprochen wird.

Hinweise zur Verwendung des Berichts und Datenstand: Die im Bericht veröffentlichten Werte geben keinen Aufschluss über erzielbare Preise bezogen auf einzelne Objekte, sondern zeigen Durchschnittswerte mit Bandbreiten nach oben bzw. unten. Die Grundlage für die Ermittlung der Preise bildeten die Kaufpreisdaten aus dem Grundbuch der Jahre 2024 und 2025 (Datenstand 01/2026). Die Daten wurden auf Stadtteilebene durch die Experten von Team Rauscher mit Blick auf den freien Markt validiert. Basis für die Mietpreise bildeten aktuelle Angebotsobjekte. Zu Gastronomie zählen: Restaurant, Gasthaus, Pizzeria, Imbiss, Lokal, Bistro und Café.
Datenquellen: Immoservice Austria, ZT datenforum, Statistik Austria, Urban Atlas.