

# Wenn der Berg ruft, sind die Seen nicht weit weg

**Salzkammergut.** Eine Homebase in Salzburg oder Oberösterreich ist gut und teuer, mit Panorama oder guten Freizeitaussichten.

VON CLAUDIA DABRINGER

**I**m Salzkammergut, da kann man gut lustig sein“, sang schon Peter Alexander als Oberkellner Leopold im „Weißen Rössl“. Und dort, wo Salzburg, Oberösterreich und die Steiermark aufeinandertreffen, können vor allem jene gut lustig sein, die über ein üppiges Budget für hochwertige Immobilien verfügen. Denn die gibt es zwischen Fuschsee, Almtal und Grimming mit besonderem Charakter. „Schon seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zieht es die Wiener High Society an die malerischen Seen des Salzkammerguts. Diese Region hat eine magische Anziehungskraft, unzählige Freizeitmöglichkeiten und Naturlandschaft“, sagt Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Finest Homes in Salzburg. Neuerdings haben aber auch Wohlbetuchte aus Linz und Umgebung das malerische Eck entdeckt und suchen dort ein ruhiges Plätzchen. „Die Städter zieht es stark ins Salzkammergut an den Attersee, Mondsee oder nach Bad Ischl“, beobachtet Rauscher.

## Wohnen wie der Kaiser in Bad Ischl

Wer vom urbanen Alltag pausieren möchte, sehnt sich vielleicht nach einem Objekt wie der „Kaiser Villa“ in Bad Ischl. Das ehemalige Landhaus wurde um einen modernen Zubau erweitert und bietet 420 Quadratmeter auf mehreren Etagen. Im Erdgeschoß wurde ein Raum in ein Konzept umgesetzt, bei dem die Küche und der Essraum in Zentrum stehen. Schwimmteich, Naschgarten

und Baumhaus machen dieses Paradies perfekt – auch für Kinder. Vom Villenviertel ist es nur einen Sprung in die Stadt, Salzburg ist nicht mehr als eine knappe Autostunde entfernt. Attersee und Wolfgangsee liegen praktisch vor der Haustüre. Wer sich hier niederlassen möchte, sollte 3,5 Millionen Euro in der Portokasse haben.

„Die Attersee-Gemeinden Seewalchen, Weyregg und Attersee sowie Schwarzindien am Mondsee sind sehr beliebt“, weiß auch Marlies Muhr, Inhaberin des gleichnamigen Immobilienbüros. Der exotisch klingende Ortsteil von Sankt Lorenzen – Schwarzindien – liegt zwischen den beiden Golfclubs Drachenwand und Mondsee und soll nach

dem Zweiten Weltkrieg einen ganz berühmten „inoffiziellen Bürgermeister“ gehabt haben: Paul Hörbiger. Für seine Künstlerkolonien und als Ziel von Sommerfrischlern war der Attersee bereits im 19. Jahrhundert bekannt. Kein Wunder, dass die Orte noch heute äußerst attraktiv sind – für Urlauber wie Residents.

## Salettl inklusive

Ein Wunschobjekt könnte so aussehen: Am Westufer des Attersees liegt ein 2009 saniertes Ferienhaus mit Zweitwohnsitzwidmung, Badeplatz und Boje inklusive. 3200 Quadratmeter Grundstücksfläche hat das Objekt, eine Erweiterung der Bebauung ist möglich. Gewohnt wird auf 130 Quadratmetern zu ebener Erde. Im Mittelpunkt steht das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Küche, Kachelofen und offenem Kamin, einem Ess-

platz für acht Personen und einem Sitzbereich. Über die große Glasfront dieses Raumes gelangt man direkt auf die loungeartige Panoramaterrasse mit Whirlpool und in den Garten. Das i-Tüpfelchen ist ein 30 Quadratmeter großes Salettl, in dem sich derzeit eine Infrarotkabine sowie ein Ruhebereich befinden. Gesamtkostenpunkt: 1,59 Millionen Euro.

## Steigende Preise in Salzburg Stadt

Wer Gemütlichkeit mit städtischem Flair verbinden will, blickt gerne nach Salzburg. Hier haben die Preise 2012 kräftig angezogen: Grundstücke sind im Vergleich zu 2011 um 16 Prozent gestiegen, Einfamilienhäuser

wie erstmals bezogene Eigentumsimmobilien sind um rund fünf Prozent teurer geworden. Die Preise für gebrauchte Objekte sind um acht Prozent gestiegen. Nichtsdestoweniger: Salzburg ist beliebt, wegen der Attraktivität der Innenstadt, weil vieles in Fußnähe liegt, „auch wegen der guten Infrastruktur und der guten Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln“, sagt Martin Scharfetter, Geschäftsführer der gleichnamigen Immobilien- und Wohnbaugesellschaft. Außerdem seien in den begehrten Lagen der Innenstadt, im Nonntal sowie in den Stadtteilen Aigen, Parsch, Leopoldskron, Morzg und Maxglan „die Ruhelage,

teilweiser Festungsblick, der Leo-

poldskroner Weiher, die Nähe zu den Schulen und die Vielzahl der kulturellen Angebote“ Pluspunkte. Versteift man sich auf Bauplätze und Häuser, braucht man eine dicke Brieftasche, denn „Grundstücke und Häuser sind in all den genannten Lagen als begehrt zu bezeichnen“, sagt Alexander Kurz, Geschäftsführer der Immobilienkanzlei gleichen Namens.

### **Mit Aussicht auf die Festung**

Nur ganz selten gibt es Schnäppchen, wie ein Grundstück mit einem Altobjekt im südlichen Morzg. Dieses mittelgroße Baugrundstück mit 400 Quadratmetern ist nach Südwesten ausgerichtet und birgt für 560.000

Euro die Chance, ein neues Haus mit einer Bruttowohnfläche von 200 Quadratmetern zu errichten. Häufiger sind prächtige Wohnungen, denen die Mozartstadt buchstäblich zu Füßen liegt. Beispielsweise im von den New Yorker Stararchitekten Hariri & Hariri geplanten Projekt Sternbrauerei. Ein Penthouse mit einer Wohnfläche von 355 Quadratmetern plus großen Terrassenflächen mit Lift und Tiefgarage ist noch zu haben, Preis auf Anfrage. Bis spätestens Dezember 2013 kann die Anlage mit den zwei modernen Neubauten vis-à-vis der revitalisierten Sternbrauerei bezogen werden.

Ein Prestige-Penthouse in Nonntal mit ungewohntem Blick auf die Festung ist

ebenfalls auf dem Markt: Drei Zimmer, ein Bad und eine großzügige Dachterrasse, auf die man von der Tiefgarage mit dem Lift gelangt, sind für einen luxuriösen Preis von über 1,36 Millionen Euro zu haben.

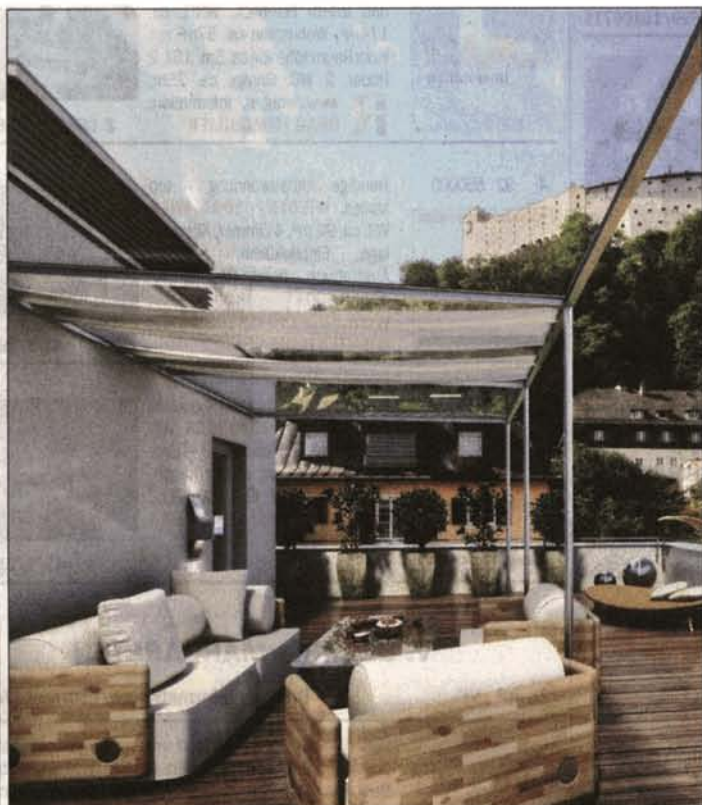
### **Unverbaubares Panorama**

Am Arenberg muss man für vier große und exklusive Zimmer, die mit Raumhöhen von bis zu sechs Metern aufwarten, unverbaubarem Panoramablick über die Salzburger Bergwelt, seltenen Perspektiven zur Festung hin sowie hochwertiger Ausstattung etwas mehr hinblättern: Interessenten sollten dafür mindestens 2,48 Millionen Euro flüssig machen können.



Im Salzburger Stadtteil Riedenburg öffnet sich der Blick auf Kultur und Natur.

[Alexander Kurz]



Ein Penthouse am Arenberg bietet offene Raumgestaltung (links), eines im alten Nonntal punktet mit noblem Ausblick.

[Muhr Immobilien, Finest Homes]

## 3 FRAGEN AN

HERBERT GARTNER



### **1** Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?

Da brauche ich nicht lange zu überlegen: ein uneinsehbares Penthouse in Innenstadtlage in Wien mit Blick auf den Stadt- oder einen anderen Park, das aber so hoch oben liegt, dass der Umgebungslärm, der auch in der City nicht zu vermeiden ist, nur mehr wenig zu hören ist. Dazu eine große, nicht einsehbare Terrasse, auf der auch Kübelpflanzen gezogen werden können, die den Sitz- und Liegebereich verschönern, und bei der Schornsteine stillgelegt und technische Einrichtungen versteckt sind. Als Alternative könnte man mich auch mit einer großen Villa auf einer großen Liegenschaft im Westen oder Süden Wiens oder an einem See erfreuen.

### **2** Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?

Also geschenkt würde ich jedes Luxusobjekt nehmen, nur um es weiterzuerkaufen. Wenn ich es bewohnen müsste, so wäre jedes Objekt, das durch Lärm (Straßenlärm, Lärm durch Nachbarn, Fluglärm etc.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, tierische Nachbarn, etc.) beeinträchtigt wäre, nicht akzeptabel. Ein Objekt, das irgendwelchen nicht beherrschbaren Immissionen ausgesetzt ist, könnte noch so luxuriös gestaltet sein, wenn das Umfeld nicht stimmt, nützt der gesamte Luxus nichts.

### **3** Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?

Eine Wohnung in Innenstadtruhelage, ein Haus im Süden Wiens.

Herbert Gartner, Immobilienrechtsexperte  
bei gfk Gartner Fuherr Karandi  
Rechtsanwälte, [www.gfk-recht.at](http://www.gfk-recht.at)