



Alle Fotos: © Marlies Muhr Immobilien

„Meine Sammlung an zeitgenössischer Kunst ist über viele Jahre gewachsen, denn wenn ich Erfolg hatte, habe ich immer einen jungen Künstler mit einem Ankauf unterstützt.“

Marlies Muhr zu ihrer Sammlertätigkeit



GF: KR Marlies Muhr und Mag. René Schwarzl

MARLIES MUHR IMMOBILIEN

Wer auf der Suche nach einer exquisiten Immobilie ist, die durch Ästhetik, Schönheit und Seltenheit besticht, mit einzigartigen architektonischen Merkmalen, einer herausragenden Lage und oft auch einer besonderen historischen oder kulturellen Bedeutung, wird immer wieder auf den Namen MARLIES MUHR IMMOBILIEN stoßen. Der Erfolg der Unternehmensgründerin beruht auf ihren fundierten Marktkenntnissen, gelebter Innovation und dem Bestreben, konsequent das Wohl der Kunden in den Vordergrund zu stellen.

Aufgebaut hat die gebürtige Steirerin und gelernte Kleinkindpädagogin Marlies Muhr das Unternehmen vor 30 Jahren allein. Heute beschäftigt die Kanzlei ein 20-köpfiges Team in Salzburg, Wien, Tirol, Oberösterreich, Bayern und auf Mallorca. Ihr großes Plus waren und sind ihre Wissbegierde, ihr technisches Interesse sowie das Bedürfnis, stets am Puls der Zeit zu bleiben. Bereits vor fast zwei Jahrzehnten erkannte sie als eine der Ersten in der Immobilienbranche die Vorteile eines QR-Codes und nutzt seit Jahren erfolgreich die Möglichkeiten der unterschiedlichsten digitalen Kanäle. Als begabte Malerin, die in jungen Jahren ihren Lebensunterhalt durch den Verkauf ihrer Bilder bestritt, hat sie ein besonderes Gespür für Formen und Farben.

In Österreich ist die eigentümergeführte Marke MARLIES MUHR IMMOBILIEN die erste Adresse für außergewöhnliche Liegenschaften und hochwertige Liebhaberobjekte. Diese einzigartigen Immobilien in erstklassiger Lage, sei es eine elegante Gründerzeitvilla, ein historischer Bauernhof oder eine atemberaubende Seeliegenschaft im Salzkammergut, vermitteln dem Käufer auch ein Stück österreichische Tradition und Lebenskultur.

KR Marlies Muhr versteht sich als Brückenbauerin zwischen Ost- und Westösterreich, Deutschland und Mallorca. Mit dem Eintritt ihres Sohnes Mag. René Schwarzl in das Unternehmen erfolgte neben den bisherigen Aktivitäten in Salzburg, Wien und Kitzbühel auch eine internationale Erweiterung des Portfolios in



Westläufige Finca in Portocolom mit Meerblick

Bayern, Mallorca und Dubai. Nach seinem Studium der Betriebswirtschaft an der Wirtschaftsuniversität Wien verbrachte Mag. Schwarzl fast 20 Jahre im Ausland, wo er im Bereich Investmentbanking und Private Equity tätig war. Seine internationale Erfahrung und sein Fachwissen bringen eine neue Dimension in das Unternehmen und stärken die Positionierung von MARLIES MUHR IMMOBILIEN als führender Anbieter am Markt.

Trotz des aktuellen Wandels auf dem Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach besonderen Immobilien bei Marlies Muhr ungebrochen. Ihre Kunden schätzen die Diskretion und die persönliche Rundumbetreuung von der maßgeschneiderten Beratung mit fundiertem Know-how und dem Ausloten ihrer Bedürfnisse über die gemeinsamen Besichtigungstermine – auch im Ausland – bis zum Vertragsabschluss. Ein zusätzliches Asset ist ein tiefgreifendes Netzwerk an Toparchitekten, Interior-Designern, Steuerberatern, Anwälten und Notaren.

MARLIES MUHR IMMOBILIEN wurde über die Jahrzehnte mehrfach von honorigen nationalen und internationalen Gremien für ihre Arbeit ausgezeichnet: Who's Who in Luxury Real Estate, LEADERSNET Opinion Leader des Jahres 2024, Best Real

Agency Austria, International Property Award Europe und ebenso der begehrte Immobilienaward Cäsar. Diese Anerkennungen bestätigen das Engagement des Unternehmens, seine Exzellenz und seinen Status als Branchenführer.

Seit Beginn ihrer Tätigkeit fördert Marlies Muhr privat junge Künstler:innen und sie ist ebenso für ihr großes soziales und kulturelles Engagement bekannt. Ausgezeichnet wurde sie mit dem Ehrenzeichen des Landes Salzburg; aufgrund ihrer besonderen Verdienste wurde ihr der Berufstitel „Kommerzialrat“ verliehen.

IM GESPRÄCH MIT KR MARLIES MUHR UND MAG. RENÉ SCHWARZL

„Warten Sie nicht mit dem Kauf einer Immobilie – kaufen Sie und warten Sie.“

Marlies Muhr zum Thema Wertsteigerung von Immobilien

Was hat sich in den letzten 30 Jahren auf dem Immobilienmarkt verändert?

MM: Es gab natürlich einige Höhen und Tiefen, allerdings war die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre schon außerordentlich stark und das Angebot wurde



Historische Villa im Salzkammergut

immer knapper. Die Nachfrage nach außergewöhnlichen Liegenschaften ist auch nach der jüngsten Zinswende ungebrochen.

Welche Eigenschaften und Fähigkeiten halten Sie für die wichtigsten, um als Immobilienunternehmen langfristig erfolgreich zu bleiben?

RS: Die Kundenbindung. Der Kunde und seine individuellen Bedürfnisse müssen stets im Vordergrund stehen. Diese Ansprüche werden im persönlichen Gespräch herausgefiltert und entsprechend umgesetzt. Immobilien sind, objektiv betrachtet, zwar etwas Sachliches, aber meistens auch etwas ganz Persönliches. Unsere hochwertigen und oft auch historischen Liegenschaften erzählen immer eine Geschichte und transportieren Emotionen.

Was sind die häufigsten Fehler, die Käufer und Verkäufer Ihrer Meinung nach machen, und wie können diese vermieden werden?

MM: Oft suchen Kunden nach der „perfekten“ Immobilie, welche jedoch nicht immer gänzlich dem Kundenwunsch entspricht. Der Käufer sollte daher bereit sein, einen Kompromiss einzugehen und mit einer gewissen Kreativität und Gelassenheit etwaige Imperfektionen anzunehmen. Verkäufer wiederum betrachten ihre eigene Immobilie als perfekt, sie se-



hen diese durch eine rosarote Brille und überschätzen den marktgerechten Preis ihres Objektes. Die Kunst für uns besteht nun darin, den adäquaten erzielbaren Verkaufspreis zu transportieren.

Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach die Online-Präsenz und Nutzung von sozialen Medien für ein Immobilienunternehmen?

RS: Die Immobilienbranche befindet sich weltweit nun schon seit einigen Jahren im digitalen Wandel. Hier hat sich ein höchst interessantes Spannungsfeld zwischen dem Physischen und dem Abstrakten bzw. Digitalen gebildet. Für uns hat diese Entwicklung höchste Priorität und wir versuchen seit jeher, immer schon Vorreiter im Bereich der digitalen Medien zu sein.



„Immobilien sind die beste Quelle des Wohlstandes.“

Mag. René Schwarzl

HISTORISCHE VILLA IM SALZKAMMERGUT

Ein Schmuckstück für Kenner und Liebhaber mit dem Hang zur Individualität, die einen atemberaubend schönen, unverbaubaren Blick über den Mondsee genießen wollen. Seit ihrer Erbauung im Jahr 1885 befand sich diese beeindruckende Villa, inmitten von 3,4 Hektar Parklandschaft mit altem Baumbestand, in Familienbesitz. Errichten ließ sie ein Wiener Industrieller, der die Nähe zu dem in Bad Ischl residierenden Kaiser Franz Josef von

Österreich suchte. Und wenn man den Familienannalen Glauben schenken darf, soll hier der Kaiser höchstselbst zu Besuch gewesen sein.

EIN BAUERNHOF IN HINTERTHAL AM FUSSE DES HOCHKÖNIGS

Dieser historische Landsitz vereint ländliche Bergidylle mit charmantem Komfort – ein Refugium in Hintertal im Pinzgau und ein Paradies für jede Jahreszeit. Dieses prächtige Anwesen liegt auf 1.020 m Seehöhe auf einem großzügigen Grundstück von etwa 5.420 m². Der prachtvolle Garten samt Pool lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Die umliegenden Berge animieren zum Entdecken und auch der Golfclub Urslautal bei Maria Alm ist in unmittelbarer Erreichbarkeit.

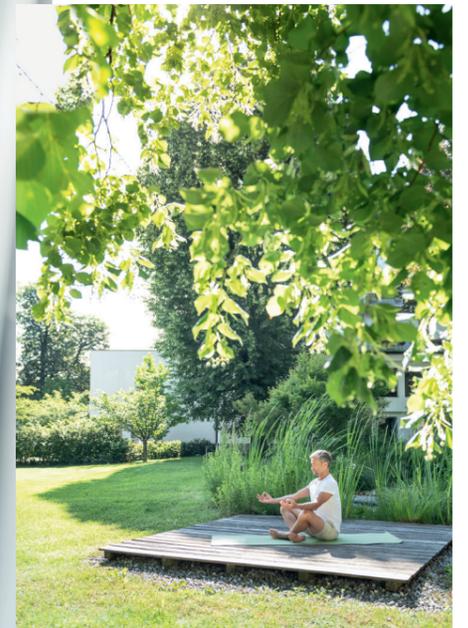
WEITLÄUFIGE FINCA IN PORTOCOLOM MIT MEERBLICK

An der Ostküste Mallorcas im Einklang mit der Natur auf höchstem Niveau paradiesisch wohnen. Inmitten eines weitläufigen Gartenareals auf 20.000 m² mit majestätischen Palmen und immergrünen Zypressen beeindruckt dieses Anwesen mit mediterranem Charakter durch seine stilvolle Architektur und hochwertige Ausstattung wie typisch mallorquinische Natursteinelemente, schöne Holzbalken und helle Farben. Ein angrenzendes Naturschutzgebiet unterbindet eine weitere Bebauung der umliegenden Grundstücke.

INFOBOX

MARLIES MUHR IMMOBILIEN

Salzburg – Kitzbühel – Wien –
Mallorca – Bayern
www.muhr-immobilien.com



leading you
to a healthier
lifestyle



park-igls.at – the place to be

Park Igls 
MEDICAL SPA RESORT