

Traditioneller und trendiger Luxus in der Festspielstadt

27.07.2012 | 16:44 | Von Claudia Dabringer (DiePresse.com)

Alte Bauernhäuser – oder moderne Penthouses – stehen auf der Wunschliste vieler Interessenten ganz oben.



[Bild vergrößern](#)

[Drucken](#)
[Senden](#)
[Merken](#)
[Textgröße](#)
[Kommentieren](#)

AUS DEM ARCHIV:

Budget-Friede in Salzburg: Kompromiss gefunden (26.07.2012)

Rechnungshof: „Festspiele brauchen eine neue Struktur!“ (17.01.2012)

Jennifer Lopez zieht nach Long Island (29.09.2011)

Blick nach Hollywood: Star-Villen zu verkaufen (27.09.2011)

Die Stadt Salzburg ist wieder im Ausnahmezustand, wenn heuer bereits zum 92. Mal die Festspiele über die zahlreichen Bühnen in und um Salzburg gehen. Und viele wollen das Debüt des neuen Intendanten Alexander Pereira erleben, der gemeinsam mit Schauspielchef Sven-Eric Pechtolf in eine neue Ära startet. 20 Prozent mehr Kartenbestellungen vermeldeten die Organisatoren Anfang des Jahres, was diese Neugierde bestätigt. Aber auch Dauerbrenner wie der „Jedermann“ ziehen seit Jahren Kulturinteressierte an. Die sich dann auch mal gerne an der Salzach niederlassen, um das sommerliche Flair samt Prominenz zu genießen.

Trend zu ruhiger Stadtlage

Im Grunde wollen alle das eine: im Herzen der Stadt wohnen. Beispielsweise in einer Villa im Nonntal. Dieser Stadtteil ist zweigeteilt: Der historische, innere Part gehört noch zum Weltkulturerbe, der äußere liegt jenseits der Fürstenallee. Idyllischer Garten, Festungsblick und über 300 Quadratmeter Wohnfläche kosten hier derzeit knapp zwei Millionen Euro. „Die Tendenz der Luxuspachfrage geht absolut in Richtung zentrale, aber ruhige Stadtlage“, sagt Teichmann. Auch wenn das ein scheinbarer Widerspruch ist.

Begibt man sich in Salzburg auf Nobelherbergssuche, wird man am ehesten auf dem Penthouse-Markt fündig. „Davon gibt es in der Preisklasse ab 1,2 Millionen Euro und einem Quadratmeterpreis von 8500 Euro plus am meisten“, sagt Andreas G. Gressenbauer, Geschäftsführer von A + G Immobilien. Allerdings finden sich darunter kaum „Gebrauchtimmobilen“, die meisten der angebotenen Wohnungen sind oder werden neu gebaut. „Gesucht werden sie vor allem in Aigen, im Stadtteil Riedenburg sowie in Parsch und Morzg“, erläutert Gressenbauer. Letzterer grenzt an Nonntal sowie an den Landschaftsgarten des Schlosses Hellbrunn an. Die Preise sowie das Angebot an Penthouses bewegen sich im Grunde wenig. Christiane Teichmann, Geschäftsführerin der gleichnamigen Immobilienkanzlei, meint jedoch, „dass die Preise für diese Immobilien einfach zu hoch sind, als dass sie jemand bezahlen möchte“. Deshalb ist auch der Markt von Wohnungen unter 700.000 Euro laut Gressenbauer so gut wie abgegrast.

Viele weichen dann an die Peripherie der Stadt aus, doch auch dort haben die Preise bereits angezogen. Attraktiv sind die Gemeinden Anif und Anthering, und auch in Richtung Fuschlsee und Mondsee orientieren sich viele. Ein Domizil mit Aussicht, bestehend aus einem traditionellen Bauernhaus und einem modernen Neubau, mit insgesamt 826 Quadratmeter Wohnfläche auf 16.000 Quadratmeter Grund, steht dort um knapp vier Millionen Euro zum Verkauf.

Architektonisch muss sich das Anwesen sehen lassen können. „Klienten interessieren sich für klassische Villen, wobei – dies hat sich sicherlich in den letzten Jahren geändert – die Kunden nun auch moderne Villen akzeptieren, vor allem mit neuer Technik“, sagt Alexander Kurz, Geschäftsführer der gleichnamigen Immobilienkanzlei.

Diese Wünsche inkludieren Lagen wie im Salzkammergut, etwa in Richtung Wolfgangsee. Dort steht aktuell eine 2008 fertiggestellte Villa auf einem über 1000 Quadratmeter großen Grundstück zum Verkauf. Inbegriffen ist im Preis von 6,7 Millionen Euro ein Seegrundstück, das man direkt vom Wohnhaus aus über ein Durchhaus erreicht. Es weist eine Seeuferlänge von rund 23 Laufmetern auf und verfügt zudem über einen großen Steg mit einem eigenen „Küchenstandl“.

Best Ager wollen Penthouses

Während heimische Familien die geradlinige, kubische Architektur von Villen suchen, bevorzugt die internationale Klientel den typisch österreichischen, ländlichen Stil, hat man bei Finest Homes Immobilien beobachtet. Allerdings gibt es einen Unterschied, was das Alter der Interessenten angeht: „Bei den Best Ager im Alter von 60 plus bemerken wir immer öfter, dass die Liegenschaft zu groß und ihre Bewirtschaftung zu schwerlich wird. Diese Interessenten kaufen dann

gerne eine komfortable Etagenwohnung oder eine Penthouse- oder Dachgeschoß-Wohnung in guter innerstädtischer Lage", sagt Geschäftsführerin Elisabeth Rauscher. Die Altstadt sei gerade für Menschen, die das Auto zuhause lassen (möchten), im Sommer ideal: „Der Grünmarkt wird zum sozialen Treffpunkt, Restaurants, Kulturprogramm im Festspielhaus und Landestheater oder Shopping in der Getreidegasse – alles ist zu Fuß gut erreichbar.“

Grundstücke sind Rarität

Obwohl Kurz auch Objekte bis zu 22 Millionen inklusive eigenem Golfplatz im Angebot hat, konzentrierte sich der Markt auf das Segment zwischen drei und neun Millionen Euro, erklärt er. Grundsätzlich kann man sagen, dass vor allem jene Häuser interessant sind, die „wenig Sanierungsstau aufweisen, also wo alles Notwendige bereits vorhanden ist“, so Gressenbauer. Am gefragtesten ist seiner Beobachtung nach das ausgebaute Bauernhaus, das bereits angegliche Stockwerkslagen hat: Darunter versteht man, dass die Raumhöhen auf beiden Etagen nivelliert sind. Denn alte Bauernhäuser sind normalerweise im Obergeschoß niedriger als im Erdgeschoß. Was so gut wie nicht vorhanden, aber dafür umso begehrt ist: Grundstücke. A+G Immobilien haben derzeit eines im Stadtteil Leopoldskron im Angebot. Der Baugrund mit Blick auf den Untersberg und Eignung für eine Villa mit zwei Vollgeschoßen ist für 1,5 Millionen Euro zu haben. Die Altstadt ist innerhalb einer Viertelstunde fußläufig zu erreichen.

Kurzzeitmiete mit wenig Tradition

4700 Euro Miete legt man derzeit auf den Tisch, wenn man sich für die knapp über einen Monat dauernde Salzburger Festspielzeit eine Wohnung leisten möchte. Und dabei ist man noch nicht einmal in den „noblen“ Stadtteilen wie Nonntal oder Riedenburg einquartiert, sondern in Gnigl an den Hängen des Küh- und Heubergs im Nordosten der Stadt. „Die Nachfrage nach solchen Angeboten ist groß, leider gibt es viel zu wenig. Vor allem Häuser kann man kaum mieten. Das ist bei uns nicht sehr verbreitet“, sagt Teichmann. Bekommen kann man den Kurzzeit-Luxus trotzdem, aber nur zum Teil über Makler. „Wir haben die Erfahrung gemacht, dass sich viele bei Einheimischen erkundigen. Künstler der Festspiele wickeln ihre Wohnangelegenheiten ohnehin über ein eigens dafür geschaffenes Büro ab“, weiß Gressenbauer.

(„Die Presse“ Printausgabe vom 27.07.2012)