

# BETONGOLD BLEIBT WEITERHIN GEFRAGT!

Wer in Stadt und Land Salzburg Immobilien kaufen oder verkaufen will, kommt an ihr nicht vorbei:

Elisabeth Rauscher ist Geschäftsführerin der beiden Immobilienunternehmen Team Rauscher und Finest Homes. Ein Gespräch über ruhige Lagen, steigende Preise und günstiges Zinsniveau.

## **Salzburg zählte vor Jahren zu den boomenden Städten Europas. Ist das noch immer so?**

Salzburg ist ein gesund wachsender Immobilienmarkt und beliebter Immobilienstandort. Eingebettet in eine malerische Landschaft genießen wir hier einzigartige Lebensqualität im Herzen Europas. Der städtische Airport, die Nähe zu München und der direkte Autobahnanschluss verbinden uns unmittelbar und schnell mit der weiten Welt. Das schätzen vor allem erfolgreiche, international tätige Geschäftsleute im In- und Ausland.

Aber auch Kulturliebhaber kommen in Salzburg voll auf ihre Kosten. Mit den Oster-, Pfingst- und Sommerfestspielen hat Hochkultur ebenso Saison wie alternative Kleinkunst oder populäre Konzerte in der Innenstadt.

Die geographische Nähe zu den türkisfarbenen Seen im Salzkammergut und den herrlichen Bergen eröffnet eine Vielzahl an naturnahen Freizeitmöglichkeiten für Sportler und Genießer. Eine Besonderheit an der Stadt Salzburg ist, dass es auch in den innerstädtischen Lagen zahlreiche Grünoasen gibt.

## **Die Wirtschaftskrise hat viele Anleger gebracht. D.h. Leute haben begonnen, in sicherere Werte als Aktien zu investieren. Irgendwann ist jede Krise einmal zu Ende. Was dann? Oder anders gefragt: Wie lang wird der Höhenflug anhalten?**

Immobilien sind und bleiben der Inbegriff einer substanz-erhaltenden Wertanlage mit stabiler Rendite. Wir glauben, dass Betongold auch weiterhin gefragt bleibt.

## **Im Zusammenhang mit Immobilien ist immer wieder von besonderer Wertbeständigkeit die Rede. Was macht den Wert einer Immobilie so beständig?**

Der wichtigste Faktor ist die Lage. Aber auch solide Bauqualität, hochwertige Ausstattung und eine möglichst gute Energieeffizienz spielen eine wesentliche Rolle, um nicht nur die Wertbeständigkeit, sondern auch einen Vermögenszuwachs zu garantieren.

## **Wenn Sie das aktuelle Immobilienangebot in Salzburg beurteilen – wo besteht erhöhter Bedarf, wo besteht Überschuss?**

Besonders rar sind Baugrundstücke in der Stadt und am Stadtrand, moderne Einfamilienhäuser in zentralen Stadtteilen. Mehr Nachfrage als Angebot gibt es auch bei leistbaren Wohnbauprojekten im Eigentum in Salzburg Stadt und Umgebung.

## **Kauf oder Miete? Wozu raten Sie derzeit? Worauf muss man beim Kauf einer Immobilie achten? Gibt es spezielle Tipps vom Experten?**

Ob Miete oder Kauf hängt ganz von den aktuellen Lebensumständen bzw. der Lebensplanung ab. Fest steht, je länger eine Immobilie bewohnt wird, desto größer ist der finanzielle Vorteil des Kaufs gegenüber der Miete. Gerade in Salzburg sind die Mieten eher hoch. Wenn rund ein Viertel des Kaufpreises an Eigenmitteln zur Verfügung steht, empfehle ich beim aktuell günstigen Zinsniveau jedenfalls den Kauf mit einer langfristigen Zinsfixierung als sichere Option. Immobilien signalisieren in der derzeit turbulenten Welt Wertstabilität, und so ist vor allem für Menschen, die sesshaft und sicherheitsbewusst sind, der Gedanke nach Eigentum attraktiver denn je zuvor. Beim Kauf von gebrauchten Objekten, ist z.B. die Höhe der Betriebskosten und eine möglicherweise anstehende Renovierung zu beachten. Abgesehen davon, dass man sich auch sehr gut überlegen sollte in welcher Lage (wie ist die umliegende Infrastruktur, wie ist die Verkehrsbindung, wie weit ist es zum nächsten Nahversorger etc.) man gerne sein künftiges Zuhause haben möchte, muss man einige rechtliche Grundlagen klären. Am besten, man lässt seine Wunsch-Immobilie von einem Profi seriös prüfen.

## **Viele Leute, die sich derzeit etwas anschaffen wollen, klagen über hohe Preise. Denken Sie, dass diesbezüglich der Plafond erreicht ist, oder werden die Preise weiter steigen?**

Sieht man sich die vergangenen zehn Jahre an, haben sich die Immobilienpreise in Salzburg und Umgebung fast verdoppelt. Das ist ganz klar auf die Attraktivität der geographischen Lage und Lebensqualität zurückzuführen. Aufgrund der genauen Marktbeobachtung erwarten wir für 2016 in Toplagen weitere Steigerungen.

## **Mit Finest Homes führen Sie auch ein eigenes, auf Luxus-Immobilien spezialisiertes Unternehmen. Welche Objekte werden nachgefragt? Gibt es Trends?**

Luxus ist für uns Lifestyle und damit so individuell wie die Lebensumstände jedes einzelnen Kunden. Entsprechend spannt sich der Bogen der nachgefragten Objekte von der familienfreundlichen Gartenmaisonette über das stylische



Penthouse bis zur mondänen Stadtvilla. Nach wie vor an erster Stelle der Wunschliste stehen behutsam restaurierte Bauernhäuser im Umkreis der Stadt Salzburg, im Seengebiet und Salzkammergut, oft auch als Zweitwohnsitz. Weiters verzeichnen wir bei exklusiven Häusern und Villen für Familien in 1A-Lagen der Stadt eine wachsende Nachfrage.

Einen weiteren Trend orten wir derzeit bei der Generation der »Silver-Ager«. Diese veräußert immer öfter ihre in die Jahre gekommenen Liegenschaften zugunsten einer hochwertigen, servicierten, barrierefreien Wohnung in exklusiven Stadtteilen mit bester Infrastruktur. Der Wunsch besteht darin, die Stadt mit all ihren Vorzügen zu erleben, am kulturellen Leben teilzuhaben und das moderne Wohnen mit einem Höchstmaß an Komfort zu genießen.

## **Wie ausgefallen dürfen die Wünsche sein?**

Auf der Suche nach der absoluten Traum-Immobilie folgen Frauen und Männer oft unterschiedlichen Vorstellungen. Handelt es sich um ein modernes Objekt, erwarten sich v. a. Männer eine Smart-Home-Hightech-Ausstattung und ein innovatives Beleuchtungskonzept.

Hoch im Kurs stehen auch energieeffiziente Heizformen, Heimkino, Weinkeller und genügend Platz für den Fuhrpark. Coole Features, wie Dachterrassen mit Summer-Kitchen und Dusche oder gar Penthouses mit Pool erfüllen so manchen ausgefallenen Wunschtraum. Frauen priorisieren eine durchdachte Raumplanung mit viel Licht und Sonne sowie ausreichend Platz. Begeistert zeigen sie sich von Designbädern und lichtdurchfluteten

Fitness-Wellness-Bereichen mit schöner Aussicht ebenso, wie von edel ausgestatteten, großzügigen Schrankräumen im Boutique-Stil. In historischen Liegenschaften oder charmanten Bauernhäusern möchten die Kunden dagegen eine ursprüngliche Lebensphilosophie spüren, authentisch restauriert in Kombination mit modernstem Wohnkomfort. Eine gewisse Selbstversorger-Romantik und der Wunsch nach Autarkie in Energie und Ernährung kommen immer wieder vor.

## **Das Büro von Finest Homes findet man dort, wo das Herz von Salzburg schlägt: im Zentrum des Weltkulturerbes, in der Altstadt, am Residenzplatz 2.**

## **Gibt es auch Objekte in der Altstadt oder liegen die meisten außerhalb/im Grünen?**

Objekte in der Altstadt sind eine Rarität und werden auch als solche gehandelt. Die Interessenten gehören zu einer ganz besonderen Käuferschicht mit einem Faible für den Charme eines Altbaus mit seinen hohen Räumen, Stuckdecken, eleganten Doppelflügeltüren und historischen Stiegenhäusern. Um einiges größer ist das Angebot in den Stadtteilen Nonntal, Riedenburg, Äußerer Stein, Arenberg, Ändräviertel und entlang des Salzachkais. Hier leben Sie direkt angrenzend an die Altstadt, in kürzester Gehdistanz zum historischen Zentrum. Die meisten unserer Kunden suchen in den elitären Lagen wie Aigen, Leopoldskron, Gneis oder Morzg, denn ein Leben in der Stadt mit all ihren infrastrukturellen Annehmlichkeiten und der gleichzeitige Genuss von Ruhe und Naherholung ist für viele das Nonplusultra ihrer Wohnwünsche.

## **Wie lassen sich die beiden Bereiche – Luxus- und »normale« Immobilien – miteinander vereinbaren?**

Mit Finest Homes und Team Rauscher decken wir das gesamte Sortiment an Wohn-Immobilien in Salzburg, dem Salzburger Seengebiet und dem Salzkammergut ab. Unser Angebot ist so breit gefächert, dass bei uns jeder seine individuelle Traum-Immobilie findet: vom Kunden mit dringendem Wohnbedarf über Anleger bis hin zum Luxus-Liebhaber.

## **Was ist Ihnen persönlich wichtig, wenn Sie eine Wohnung kaufen bzw. anbieten, worauf achten Sie? Haben Sie spezielle Tipps?**

Oberste Priorität hat für mich eine ruhige Stadtlage. Mir sind die Architektur und eine energieeffiziente Bauweise, die nachhaltig geringe Betriebskosten garantiert ebenso wichtig, wie ein gut durchdachtes Raumkonzept mit kurzen Wegen. Auch auf große Glasflächen, die viel Licht ins Innere lassen, und einen sonnigen Garten lege ich viel Wert.

## **Warum soll man aus Ihrer Sicht gerade jetzt in Immobilien investieren?**

Gerade in turbulenten Zeiten wie jetzt und einer wohl weiter anhaltenden Tiefzinsphase ist man mit dem Kauf einer Immobilie v. a. im städtischen Bereich als sichere Kapitalanlage gut beraten.

*Vielen Dank für das Gespräch.*



## BAUERNHAUS ANNO 1800



## DACHGESCHOSS ALTSTADT



Nur 3 km vom zauberhaften Mattsee, inmitten unberührter Naturlandschaft und romantischer Grünruhelage, erwartet Sie dieses ebenso behutsam wie aufwendig revitalisierte Bauernhaus aus dem frühen 19. Jahrhundert. Mit viel Liebe zum Detail wurde das Besondere vergangener Tage mit modernstem Wohnkomfort kombiniert.

Schon der Eingangsbereich entführt Sie in eine andere Lebenswelt – charakteristische Kreuzbögen, traditionelle Holzkastenfenster und ca. 300 Jahre alte Steinböden aus Frankreich verleihen dem Anwesen Stil und Flair. Das Raumangebot präsentiert sich sehr großzügig und offen, dabei spielt die geschickte Kombination aus traditionellen Holz- und modernen Glaselementen die Hauptrolle.

Besonderheit: Für EU-Bürger als Zweitwohnsitz nutzbar. Die Festspielstadt Salzburg erreichen Sie in ca. 35 Fahrminuten. HWB 101

Wohnnutzfläche: 327 m<sup>2</sup> | Zimmer/Bäder: 7/3  
Kaufpreis: € 980.000,-



**FINEST HOMES IMMOBILIEN GMBH**

Residenzplatz 2 | 5020 Salzburg | +43 662 84 11 94 | immobilien@finest-homes.com | www.finest-homes.com

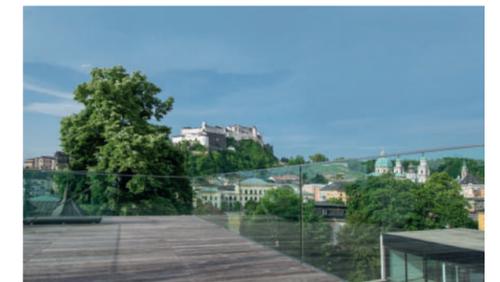
Anzeige

Die exklusive Dachgeschoss-Wohnung ist die Krönung einer revitalisierten Gründerzeit-Villa in attraktiver Stadtlage Salzburgs und vermittelt ein Lebensgefühl der Extraklasse. Mit Gespür und Geschmack wurden hier moderne architektonische Elemente harmonisch mit der historischen Substanz vereint.

Die unvergleichliche Lage am Fuße des Kapuzinerberges unweit des Salzachkais lässt Ihr Herz höher schlagen. Über den nahen Mozartsteg flanieren Sie in nur wenigen Minuten in die malerische Altstadt.

Der elegante Wohn-/Essbereich präsentiert sich im luftig-offenen Ambiente mit einem modernen Glaskubus als exklusives Design-Highlight. Von der großzügigen Dachterrasse verzaubern märchenhafte Blicke über die Dächer der Stadt bis zur nahen Festung. High-end-Materialien und das faszinierende Zusammenspiel von Tradition und Moderne unterstreichen den Charme dieses Wohnjuwels. HWB 43

Wohnnutzfläche: 202 m<sup>2</sup> | Zimmer/Bäder: 4/2  
Kaufpreis: € 1,98 Mio.



**FINEST HOMES IMMOBILIEN GMBH**

Residenzplatz 2 | 5020 Salzburg | +43 662 84 11 94 | immobilien@finest-homes.com | www.finest-homes.com