



Team Rauscher – Salzburgs bestes Team für Wohnimmobilien *Team Rauscher – Salzburg's best team for residential property*

Salzburg ist ein internationaler Hotspot des Wohnens. Die Region steht in der Beliebtheitsskala auf Augenhöhe mit der Toskana, Südfrankreich oder der Algarve. Warum?

Salzburg bietet hohe Lebensqualität, ein tolles Kulturangebot, eine verkehrsgünstige Lage, ein attraktives steuerliches Umfeld sowie soziale Sicherheit. All dies überzeugt internationale Interessenten. Dass in Salzburg auch rund ums Jahr funkeln Lifestyle-Partys gefeiert werden, ist Salzburgs schönste Nebensache.

Ich lade Sie hiermit ein, gedanklich einige Traumimmobilien in Salzburg zu besichtigen. Nehmen Sie Platz auf Liegestühlen oder Lounge-Sofas, genießen Sie Ausblicke auf wunderschöne Seen, Berge oder in verwunschene Gärten! Relaxen Sie. Fühlen Sie das Festspiel-High. Lassen Sie sich mozärtlich verwöhnen. Mit einem Wort: Spüren Sie Salzburg!

Wir würden uns freuen, mit Ihnen bald die schönsten Salzburger Wohnimmobilien besichtigen zu dürfen.

Ihre
Elisabeth Rauscher

Salzburg is well known for its superb living conditions; it has indeed become an international hotspot. The Salzburg region is on a par with other favourites such as Tuscany, southern France or the Algarve. Why, you may ask?

Salzburg offers a high quality of life, a rich cultural scene, good travel connections, attractive taxation as well as excellent social security. In addition, exclusive lifestyle parties invigorate Salzburg all year round.

I invite you on a virtual viewing of some of Salzburg's most exquisite properties. Lie back on a deck chair or lounge sofa and breathe in the stunning views of the beautiful lakes, mountains or fairytale-like gardens. Kick off your shoes and relax. Feel the Festival high. Let the city of Mozart seduce you with its melodies. Experience Salzburg!

It would be our pleasure to show you some of Salzburg's finest real estate.

*Yours faithfully,
Elisabeth Rauscher*

TEAM RAUSCHER Immobilien GmbH

Petersbrunnstraße 15 · A-5020 Salzburg · Tel.: +43 (0)662 88 02 04

Fax: +43 (0)662 88 02 04-04 · E-Mail: immobilien@team-rauscher.at · www.team-rauscher.at



Trumer Seengebiet – Villa mit Panoramablick

Trumer lake region – Villa with a panorama

Moderne Villa: atemberaubender Ausblick aus allen Räumen – Gefühl von Freiheit und Weite! 300 m² Wohn-/Nutzfläche auf drei Ebenen, 944 m² Grundstücksfläche, 70 m² große Gartenterrasse mit beheiztem Pool, Lounge-Terrasse mit Abendsonne, Balkon mit traumhaftem Seeblick, Doppelgarage plus Stellplätze; erhöhte Panoramalage mit Blick über das gesamte Seengebiet, alles für den Alltag in zwei Autominuten, zu Fuß ins Seebad. Gesamt acht bis neun schöne, helle Zimmer, Top-Ausstattung; Einliegerwohnung. Villa 2005 erweitert und modernisiert; kurzfristig beziehbar.

Modern villa: a stunning view from all rooms – a sense of space and freedom! 300 m² of useable living space on three levels, 944 m² plot of land, terrace on 70 m² with a heated pool, lounge-terrace with evening sun, balcony with a breathtaking view of the lakes, double garage as well as outdoor parking spaces; raised setting with an exquisite panorama of the entire lake region, everything you need on a daily basis within two minutes' drive, public bathing area on the lake within walking distance. In total eight to nine beautiful light-flooded rooms, superlative fixtures and fittings: lodger flat. Villa extended and modernized in 2005.

Wohn-/Nutzfläche · Usable living space: ca. 300 m² **Grundfläche · Area:** ca. 944 m²
Kaufpreis · Purchase Price: € 795.000,-



Salzburg-Anif – Villa im Landhausstil

Salzburg-Anif – Villa in country house style

Symphonie der Sinne: Villa im Landhausstil mit ca. 320 m² Wohn-/Nutzfläche zzgl. ca. 160 m² Nutzfläche im Untergeschoss, 1258 m² Grund, Außenpool, Liegenschaft 2003 komplett modernisiert. Wunderschöne, großzügige Villa, stilsicher gestaltet zwischen geradlinig-modern und traditionell-behaglich. Absolute Highlights: eine geschützte, überdachte Terrasse mit Blick auf den Untersberg sowie der riesige, hohe Wohnraum mit offenem Kamin. Top-Ausstattung, modernste Haustechnik; Doppelgarage plus drei Freistellplätze.

A symphony for the senses: Villa in country house style with approx. 320 m² useable living space plus approx. 160 m² useable space in the basement, plot of land on 1258 m², outdoor pool, property modernized in 2003. Beautiful and spacious villa, distinguished style which marries "modern linear" with "established traditional". Highlights: a protected, roofed terrace with a view of the Untersberg and an enormous living room with open fireplace. Ultimate living comfort is guaranteed; state-of-the-art technology; double garage plus three outdoor parking spaces.

Wohnfläche · Living Space: ca. 320 m² **Grundfläche · Area:** ca. 1258 m²
Kaufpreis · Purchase Price: € 1.590.000,-



Salzburg-Maxglan – „Elysion“ – Insel der Seligen *Salzburg-Maxglan – “Elysion” – Island of the blessed*

Extravagantes, lichtdurchflutetes 4-Zimmer-Penthouse in revitalisiertem Ceconi-Stadtpalais. 166 m² Wohn-/Nutzfläche, 60 m² großer Dachgarten mit Blick über die Dächer bis in die Berge, drittes und oberstes Geschoss, Lift vom Entree bis in die Tiefgarage. Elegante Luxus-Ausstattung für höchste Ansprüche. Zentrumsnahe Stadtlage mit gepflegten Gründerzeitvillen in der Nachbarschaft. Die Maxglaner Hauptstraße ist ein Teil der beliebten Shoppingmeile zum Bummeln bis zum Neutor und in die berühmte Salzburg Altstadt (Weltkulturerbe).

Extravagant four-room penthouse flooded with light in revitalised Ceconi Stadtpalais. 166 m² useable living space, 60 m² roof garden with a view over the rooftops and to the mountains beyond, 3rd floor and top floor, lift from entrance to the underground garage. Luxurious fixtures and fittings delight exquisite tastes. Located near the city centre in a residential area featuring well-kept Gründerzeit villas (Founder Epoch – late 19th century). The Maxglaner Hauptstraße is a popular shopping street and ideal for a stroll to the Neutor and Old Town (World Heritage site).

Wohnfläche · Living Space: ca. 166 m² **Dachgarten · Roof Garden:** ca. 60 m²
Kaufpreis · Purchase Price: € 844.000,-



Salzburg-Aigen – Verwünschtes Schlösschen

Salzburg-Aigen – The flair of a palace

Romantikvilla zum Verlieben. Stilvolle Villa in allerbesten Salzburger Grünruhelage mit adäquater Nachbarschaft, Villen- und Parkambiente, nur wenige Minuten in die Altstadt von Salzburg, ca. 300 m² Wohnfläche, ca. 1300 m² Grundstück. Romantisches Refugium, großes Park-Grundstück mit altem Baumbestand, beheizter Außenpool, gediegener Luxus und traditionelle Behaglichkeit, eine Liegenschaft für zurückgezogene Privatheit und stilvolle Partys. Repräsentative Ausstattung und edle Details; Doppelgarage plus Einzelgarage, Stellplätze im Freien; Baujahr: 30er Jahre, im Jahr 1978 stilvoll saniert.

Romantic Villa. Stylish villa situated in the best green and tranquil location Salzburg can offer, upscale neighbourhood, villas and park atmosphere, only a few minutes to the Old Town. Romantic villa with the flair of a small palace, large plot of land with established trees, heated outdoor pool, distinguished luxury and traditional comfort, a property which offers a secluded retreat and is the perfect venue for stylish parties. Distinguished fixtures and fittings with sophisticated features; double garage plus single garage, outdoor parking spaces; constructed in the 1930's, tastefully refurbished in 1978.

Wohnfläche • Living Space: ca. 300 m² **Grundfläche • Area:** ca. 1300 m²

Kaufpreis • Purchase Price: € 1.450.000,-



Salzburg-Josefiau – Moderne Villa mit Wellness-Etage

Salzburg-Josefiau – Your own private spa-resort

Exklusive, mit modernster Technik ausgestattete Villa mit Privatsphäre: 220 m² Wohnfläche, ca. 400 m² Süd-Grundstück, gesamt drei Schlafzimmer und zwei Bäder; 70 m² Terrassen, eine Doppel- und eine Einzelgarage plus drei Stellplätze. Absolute Ruhelage in der beliebten Josefiau, Nähe Salzachufer, beste Infrastruktur. Klimatisierte Wellness-Etage: unter einer Glaskuppel ein Indoor-Pool mit Gegenstromanlage, Whirlpool, Sauna, Dampfbad und Infrarotkabine etc. Ca. 30 m² großes Dachstudio und Dachterrasse mit Ausblick auf die Salzburger Bergwelt; derzeit ein Heimkino für Cineasten; Lift in alle Ebenen, Weinkeller, Baujahr 2003.

Exclusive villa equipped with state-of-the-art technology and a private wing: 220 m² living space, south-facing plot on approx. 400 m², three bedrooms and two bathrooms in total; terraces on 70 m², one single garage, one double garage and three outdoor parking spaces. Very peaceful setting in the popular district of Josefiau, near the banks of the river Salzach, excellent infrastructure. Air conditioned spa level: indoor pool with counter current swimming machine under glass cupola, whirlpool, sauna, steam bath and infra-red cabin, etc. Attic studio with approx. 30 m² plus roof terrace home cinema for film lovers; lift to all floors.

Wohnfläche · Living Space: ca. 220 m² **Grundstück · Area:** ca. 400 m²
Kaufpreis · Purchase Price: € 1.590.000,-

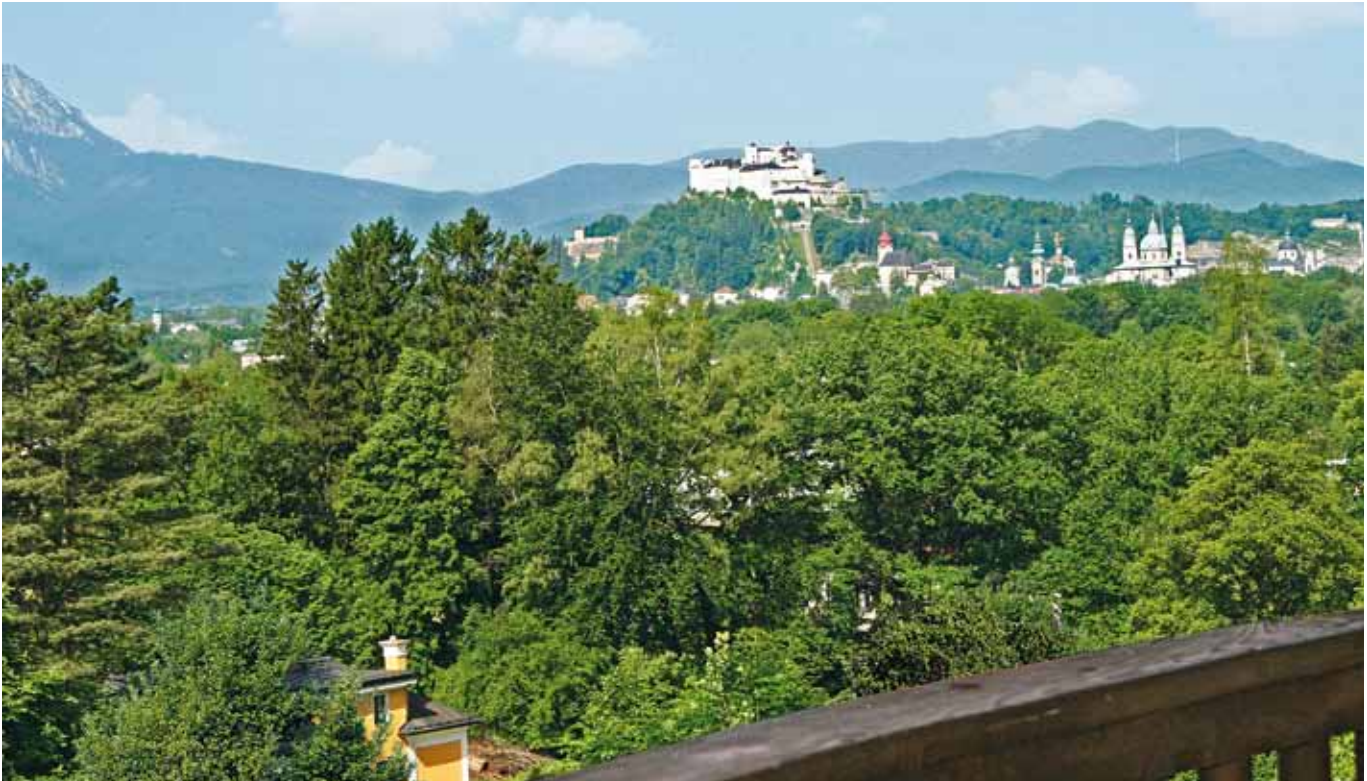


TEAM RAUSCHER Immobilien GmbH

Petersbrunnstraße 15 · A-5020 Salzburg

Tel.: +43 (0)662 88 02 04 · Fax: +43 (0)662 88 02 04-04

E-Mail: immobilien@team-rauscher.at · www.team-rauscher.at



Salzburg-Aigen – Premium-Grundstück mit Einfamilienvilla in erhöhter Hanglage

Salzburg-Aigen – Prestigious building plot with panoramic views

1700 m² Premium-Grundstück mit atemberaubendem Postkarten-Ausblick auf die Salzburger Skyline, absolut exklusive Spitzenlage umgeben von Grünland. Einfamilienvilla mit ca. 200 m² Wohnfläche, voll unterkellert, schöne Terrasse, Garten in sonniger Hanglage mit Außenpool; eine Garage und Stellplätze. Im EG ein großer Wohn-/Essbereich: gemütliche Wohnküche mit schönem Kachelofen, dazu ein elegantes Speisezimmer; Wohnsalon mit anschließender Bibliothek; im OG vier Zimmer mit Zugang zum Aussichtsbalkon; im DG zwei weitere Zimmer. Baujahr: 1960er Jahre, Haus laufend renoviert.

1700 m² upscale property with breathtaking view of Salzburg's skyline, superlative setting amidst open green space. Detached house with approx. 200 m² living space, full-size cellar, beautiful terrace, garden with outdoor pool on a sunny incline; one garage plus outdoor parking spaces. On the ground floor a large living/dining area: cosy live-in kitchen with ornate tiled stove, elegant dining room; living room with adjoining library; on the 1st floor there are four rooms which open out onto the balcony with a view; two more rooms on the top floor. Constructed in the 1960's, building continually refurbished.

Wohnfläche · Living Space: ca. 200 m² **Grundfläche · Area:** ca. 1700 m²

Kaufpreis · Purchase Price: auf Anfrage/on request