

WOHNEN IN SALZBURG

STADT & UMGEBUNG

MARKTBERICHT

2022







Salzburger Wohnmarktbericht

Elisabeth Rauscher
CEO Team Rauscher Immobilien GmbH

■ Der österreichische Immobilienmarkt boomt, die Preise steigen – diese Schlagzeile ist mittlerweile seit fast zwei Jahren überall zu lesen. Salzburg macht dabei keine Ausnahme. Ganz im Gegenteil, denn in kaum einer Region hat sich Wohneigentum derart verteuert wie in und um unsere Landeshauptstadt. Gründe dafür gibt es viele. Salzburg punktet mit hoher Lebensqualität, beruflich wie privat. Der Arbeitsmarkt ist vielfältig und die Distanzen sind kurz. Das Freizeitangebot verwöhnt bei angenehmem Klima im Sommer wie im Winter, Natur und Kultur sind ganzjährig vor der Haustüre zu finden. Kein Wunder, dass man gerne in Salzburg bleibt oder nach Salzburg kommt.

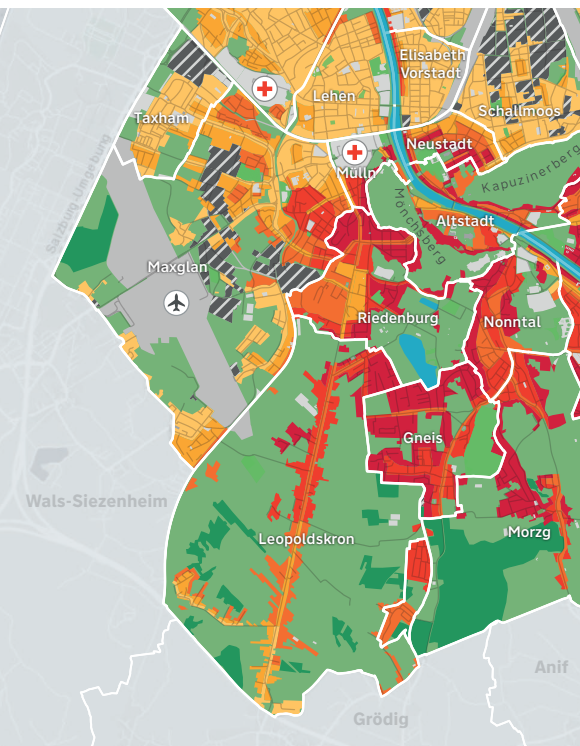
Mit Stolz präsentiere ich Ihnen unsere vierte Auflage des Wohnmarktberichts, der die Vielfalt an Wohnmöglichkeiten bei Eigentum oder Miete unterstreicht. Aufmerksame Leser werden feststellen, dass nicht sämtliche Verkaufspreise erfasst werden können. Wir haben uns entschlossen, dass wir uns auf Immobilien konzentrieren, die am freien Markt erhältlich sind. Gemeinnützige Objekte finden keine Berücksichtigung in der Statistik. Außerdem scheiden wir stark renovierungsbedürftige Wohnungen und auch Luxuspenthäuser bzw. Seeliegenschaften aus, da die Preise sonst verfälscht würden und sich mit dem

Vorjahr nicht vergleichen lassen. Unsere Experten validieren die Daten, die unabhängig von Immoservice Austria erhoben werden, um Ihnen eine vollständige Grundlage für Ihren Immobilienkauf oder -verkauf zu geben.

Heuer widmen wir uns wieder einigen Spezialthemen: Stark im Kommen ist der Hausverkauf mit Wohnrecht, um das Leben auch in der Pension richtig genießen zu können. Alle Informationen dazu finden Sie ab Seite 10, wo es heißt: „Goldene Zeiten mit deaurea“. Passend dazu beschäftigen wir uns mit der Wertermittlung von Immobilien und den neuesten Wohntrends, die uns 2022 begleiten werden. So viel sei verraten: „Retro-Design neu interpretiert“, heißt die Devise.

Für Interessierte wird es historisch. Wir stellen Ihnen spannende Persönlichkeiten aus Ihrer Gegend vor. Viel Vergnügen beim Lesen!

Ihre



06

Wohnlagenkarte
Salzburg



16

Alle Stadtteile
im Detail

Inhalt

Immobilienmarkt Salzburg

03 Vorwort

06 Wohnlagenkarte der Stadt Salzburg Preisübersicht aller Stadtteile

08 Wohnlagenkarte des Salzburger Umlands Preisübersicht der Gemeinden

Tipps + Wissenswertes

10 Goldene Zeiten: Der deaurea-Hausverkauf mit Wohnrecht

12 Wie berechnen Profis den aktuellen Immobilienwert?

14 Bühne frei für die schönsten Trends 2022

70 Finest Homes Ihr Spezialist für Luxusimmobilien

71 Impressum



58 | Die Gemeinden
im Preisvergleich



14

Diese Trends verleihen
Ihrem Zuhause Persönlichkeit

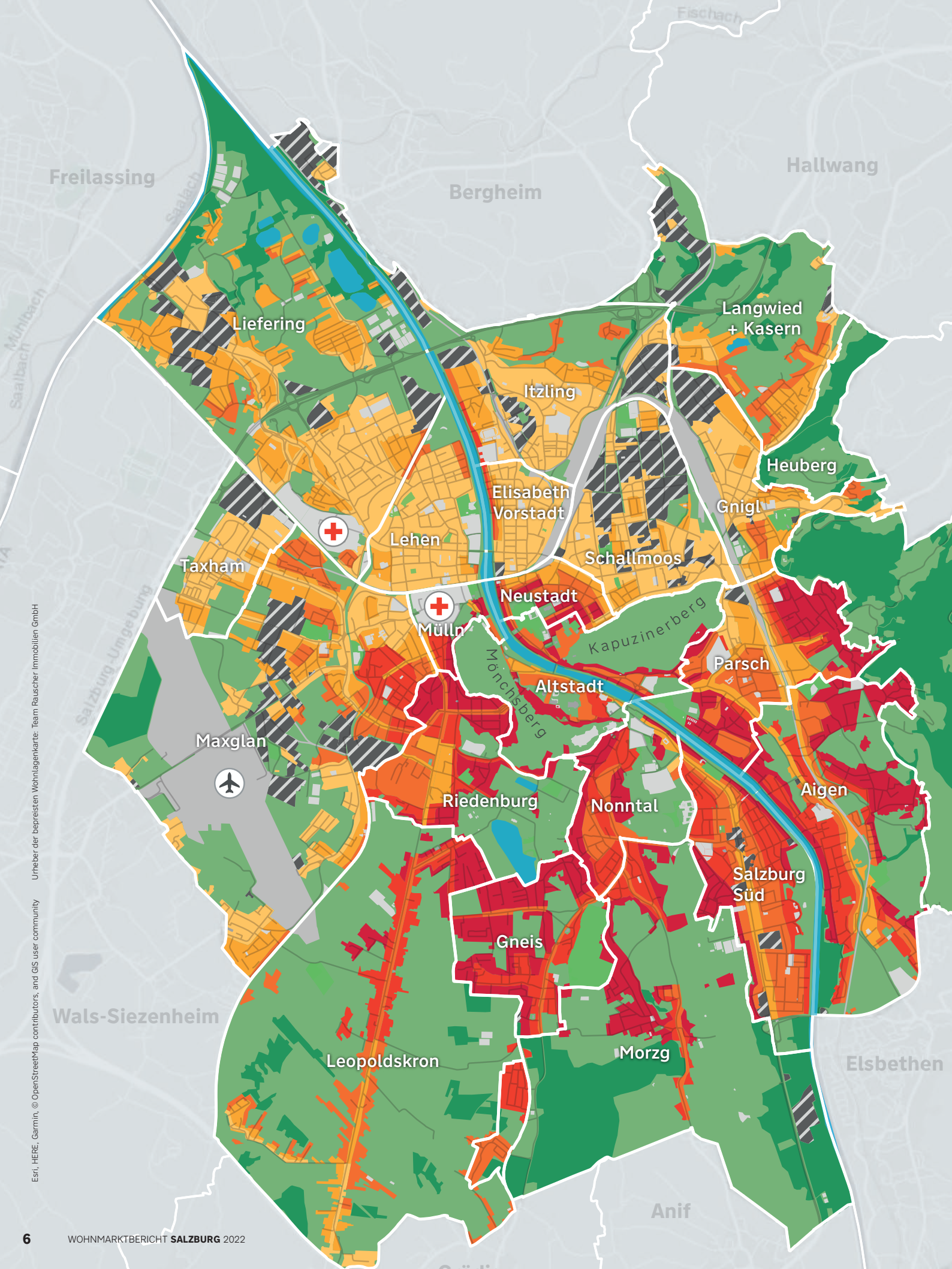


10 | Hausverkauf
mit Wohnrecht

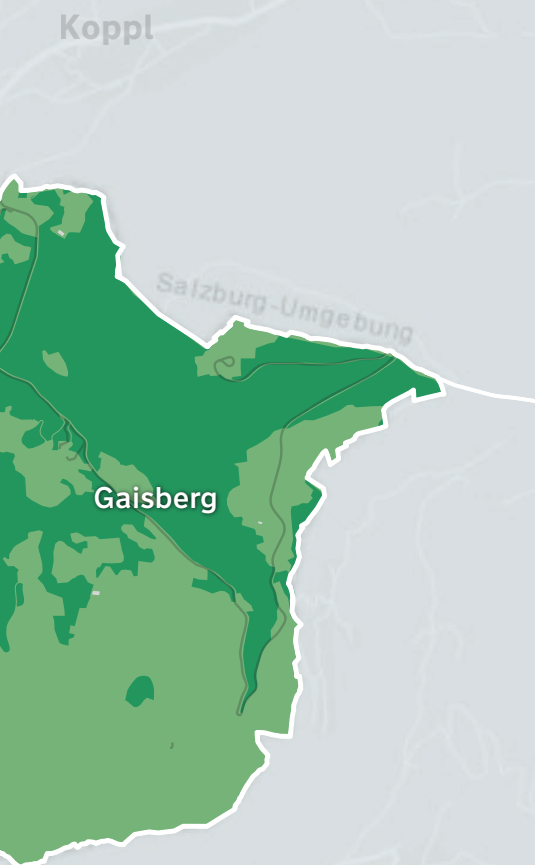
Salzburgs Stadtteile und Umlandgemeinden im Überblick

Die wichtigsten Zahlen und
Informationen zu jedem einzelnen
Stadtteil und dem Umland

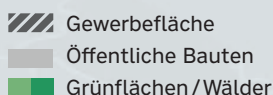
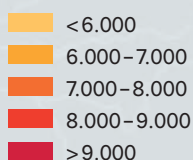
18 Aigen	38 Maxglan	60 Salzburg Nord
20 Altstadt	40 Morzg	62 Salzburg West
22 Elisabeth Vorstadt	42 Mülln	64 Salzburg Süd
24 Gneis	44 Neustadt	66 Salzburg Ost
26 Gnigl	46 Nonntal	68 Salzburger Seenland
28 Itzling	48 Parsch	
30 Langwied + Kasern	50 Riedenburg	
32 Lehen	52 Salzburg Süd	
34 Leopoldskron	54 Schallmoos	
36 Liefering	56 Taxham	



Wohnlagenkarte der Stadt Salzburg Preisübersicht aller Stadtteile



Wohnungen – neu und gebraucht Durchschnittlicher Kaufpreis /m²



SALZBURG IM BLICK

Betongold. Diesen Spitznamen tragen Immobilien seit Jahren bei vielen Investoren. Zurecht, wie das Jahr 2021 zeigte, ging es doch mit den Preisen bei über 1.500* gehandelten Wohnimmobilien weiter steil nach oben.

Gut 900 gebrauchte Eigentumswohnungen fanden im letzten Jahr den Weg ins Grundbuch. Dabei lag der Durchschnittspreis mit 5.542 Euro/m² um 14,3% höher als im Vorjahr. Unter 4.000 Euro/m² wird das Angebot dünn, egal in welchem Stadtteil. Attraktive Wohnungen kosten auch am Gebrauchtmakrt bereits über 6.000 Euro/m², hochwertige Objekte überspringen in der Altstadt, in Gneis oder in der Neustadt bereits die Marke von 9.000 Euro/m².

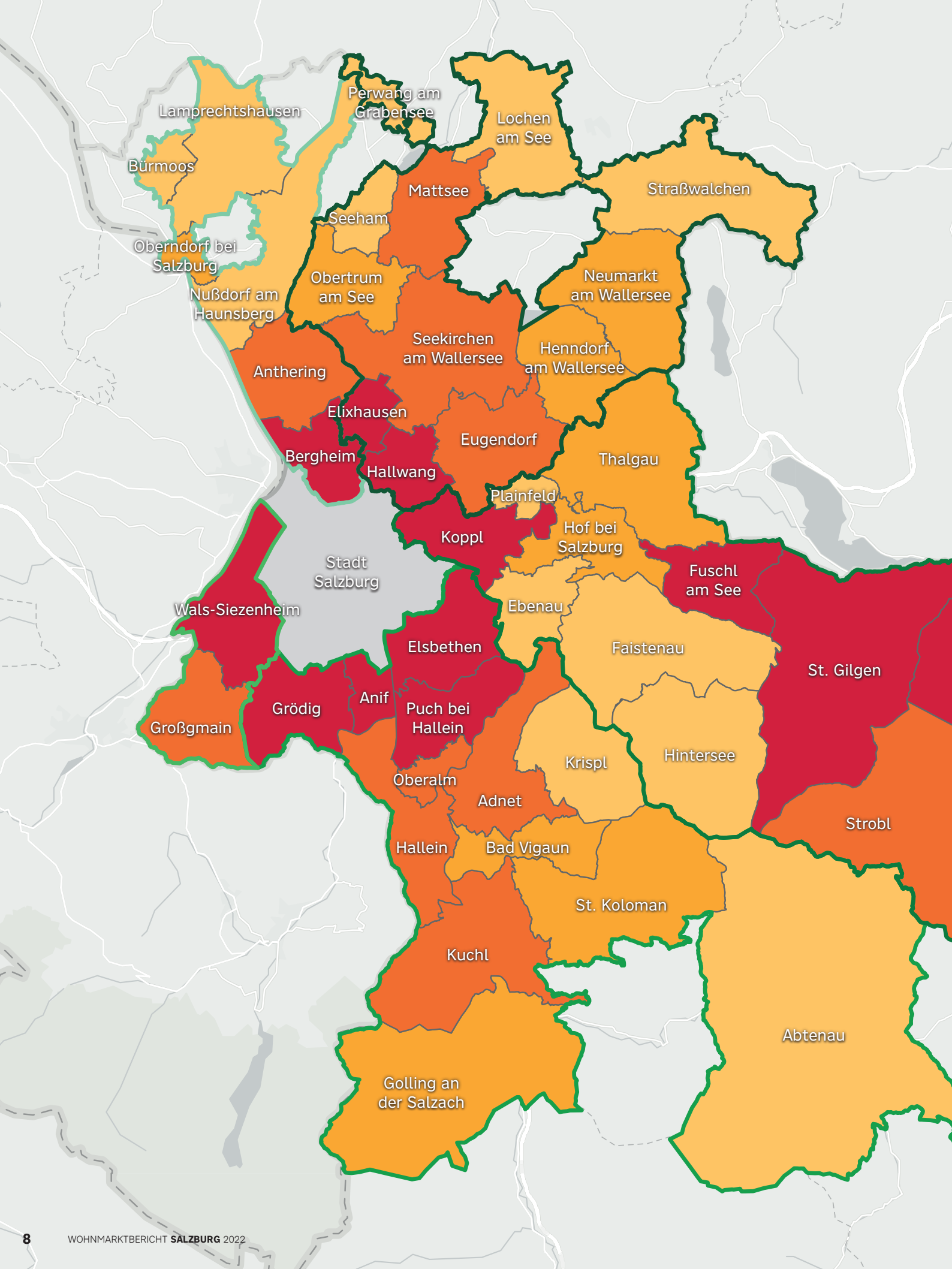
Preislich bergauf ging es bei hoher Nachfrage mit rund 400 Transaktionen auch im Neubau. Neue Objekte wurden deutlich teurer angeboten als vor Beginn der Pandemie. Einige, bereits am Markt verfügbare Objekte verteuerten sich während der Verkaufsphase. Insgesamt bedeutet das einen Preisanstieg von 19,1% im Vergleich zum Vorjahr. Durchschnittlich werden bereits über 8.000 Euro/m² fällig. Die Preisspanne ist je nach Stadtteil und Qualität groß. Sie beginnt bei knapp 5.500 Euro/m² und reicht bis über 12.000 Euro/m² in Gneis und Aigen. Luxuspenthäuser mit Preisen um die 20.000 Euro/m² fanden keine Berücksichtigung im Marktbericht.

Wenig Bewegung gab es beim Bauland. Gut 20 Baugründe (inkl. Abbruchobjekte) kamen 2021 im Grundbuch neu dazu. Im Schnitt sind bereits knapp 1.500 Euro/m² fällig. Für Premiulagen müssen Käufer mit über 2.000 Euro/m² rechnen. Gebrauchte Häuser sind ähnlich stark gefragt. Bei sanierungsbedürftigen Objekten dient der Grundstückspreis als wertvolle Orientierung, gebrauchte Einfamilienhäuser in gutem Zustand sind unter 1,5 Millionen Euro kaum zu bekommen. Insgesamt fanden knapp 130 Häuser neue Besitzer.

Unsere Einschätzung für heuer: Immobilien sind krisensicher, erfreuen sich aber auch in wirtschaftlich starken Zeiten großer Beliebtheit. Die Turbulenzen an den Aktienmärkten und das noch immer niedrige Zinsniveau sprechen für einen weiter florierenden Immobilienmarkt 2022. Dennoch bemerken wir ein Ende der massiven Preisanstiege. Wir rechnen mit Steigerungen über der Inflationsrate in allen Immobilienkategorien, zweistellige Prozentzuwächse sehen wir jedoch nur in Ausnahmefällen.

Das Preisgefüge in den Stadtteilen ist auf der Wohnlagenkarte links dargestellt. Für die Stadtberge haben wir aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen und der Besonderheit der Objekte keine Bewertung vorgenommen, da sich statistisch keine verlässlichen Aussagen treffen lassen. Detailinformationen zu Ihrem Stadtteil finden Sie ab Seite 16.

*** Die Anzahl der Verkäufe ergibt sich aus den Verbücherungen im Jahr 2021 (Datenstand 01/2022). Verglichen wird mit den Verbücherungen von 2020.** Da im Schnitt vier bis fünf Monate vergehen, bis ein Kaufvertrag verbüchert wird, können genaue Angaben zu den tatsächlich im Zeitraum 2021 verkauften Immobilien erst im Sommer 2022 gemacht werden.



Lamprechtshausen

Perwang am Grabensee

Lochen am See

Bürmoos

Mattsee

Straßwalchen

Oberndorf bei Salzburg

Seeham

Obertrum am See

Neumarkt am Wallersee

Nußdorf am Haunsberg

Seekirchen am Wallersee

Henndorf am Wallersee

Anthering

Elixhausen

Eugendorf

Thalgau

Bergheim

Hallwang

Plainfeld

Koppl

Hof bei Salzburg

Stadt Salzburg

Fuschl am See

Wals-Siezenheim

Ebenau

Faistenau

St. Gilgen

Elsbethen

Großgmain

Grödig

Anif

Puch bei Hallein

Krispl

Hintersee

Strobl

Oberalm

Adnet

Hallein

Bad Vigaun

St. Koloman

Kuchl

Abtenau

Golling an der Salzach

SALZBURG UMGEBUNG IM BLICK

Stark präsentierte sich auch der Immobilienmarkt im Umland der Stadt Salzburg. Rund 1.900* Immobilien fanden den Weg ins Grundbuch.

Das knappe Angebot bei Bauland und die hohen Preiserwartungen der Verkäufer von Einfamilienhäusern gemeinsam mit attraktiven Wohnbauprojekten sorgten für ein kräftiges Verkaufsplus bei Eigentumswohnungen. Preislich ging es in allen Wohnkategorien steil nach oben. Im Schnitt liegen die Preissteigerungen bei rund 15 %.

Die Gründe für die wachsende Beliebtheit von Salzburg Umgebung sind vielfältig: Ein hoher Freizeitwert, der Trend zu flexibleren Arbeitszeiten, die Möglichkeit von Homeoffice, eine vielerorts sehr gute Infrastruktur oder einfach das im Vergleich zur Stadt niedrigere Preisniveau. Der Immobilienmarkt ist aufgrund der Verschiedenheit der zahlreichen Gemeinden attraktiv. Für jeden Geschmack findet sich die passende Immobilie und viel wichtiger noch: die passende Lage. Im Umland kommen Naturliebhaber, Bergsportler, Wasserratten oder Ruhesuchende voll auf ihre Kosten. Ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungssuche ist dabei die lokale Infrastruktur und in vielen Fällen die Anbindung an die Stadt Salzburg. Eine umfangreiche Nahversorgung, der immer besser ausgebauten öffentlichen Verkehr (S-Bahn!) sowie das dichte Straßennetz machen die Umgebung der Stadt in alle Himmelsrichtungen interessant. Außerdem lässt sich trotz beschränktem Angebot an Baugründen und Häusern der Traum vom Häuschen im Grünen noch leichter verwirklichen als in der Stadt. Rund ein Drittel der Transaktionen betrifft Einfamilienhäuser oder Baugründe, etwa zwei Drittel entfallen auf Wohnungen. Noch sind etwas mehr gebrauchte Objekte am Markt, doch der Neubau holt auf.

Ausblick 2022: Ganz egal ob Stadt oder Umland, Salzburg steht hoch im Kurs. Die wachsende Beliebtheit der Umgebung hinterließ auch 2021 Spuren im Preisgefüge. Bauland verteuerte sich um rund 19 %, ähnlich steil ging es bei Reihenhäusern mit gut 21 % Anstieg preislich nach oben. Einfamilienhäuser, plus 13 %, und Wohnungen, plus 14 %, lagen ebenfalls im zweistelligen Bereich. Für 2022 rechnen wir wieder mit kräftigen Steigerungen über der Inflationsrate, allerdings deutlich unter den Zuwächsen von 2021.

Die Karte links veranschaulicht das Preisniveau in den Umlandgemeinden. Je dunkler die Farbe, desto mehr ist für Immobilien zu bezahlen. In den orange bzw. gelb hinterlegten Gemeinden ist Eigentum noch erschwinglicher. Details für Ihre Region finden Sie ab Seite 58.

* Die Anzahl der Verkäufe ergibt sich aus den Verbücherungen im Jahr 2021 (Datenstand 01/2022). Verglichen wird mit den Verbücherungen von 2020. Da im Schnitt vier bis fünf Monate vergehen, bis ein Kaufvertrag verbüchert wird, können genaue Angaben zu den tatsächlich im Zeitraum 2021 verkauften Immobilien erst im Sommer 2022 gemacht werden.

St. Wolfgang
im Salz-
kammergut



Es ist nie zu spät, sein Leben auszukosten – aber auch nie zu früh! Ein neuer Ansatz eröffnet ungeahnte Möglichkeiten...

GOLDENE ZEITEN: **DER DEAUREA-HAUSVERKAUF MIT WOHNRECHT**

Heute gehört die Welt der Generation 65 plus. Moderne Best Ager fühlen sich superfit, wollen ihren Lebensabend genießen und, wenn es die Gesundheit erlaubt, in den eigenen vier Wänden alt werden. Im Vergleich zu früher haben sie oft einen erhöhten finanziellen Bedarf und geraten ins Dilemma: Die monatliche Pension reicht gut fürs tägliche Leben, aber für große Reisen, kostspieligere Wünsche oder zur monetären Unterstützung der Kinder fehlt einfach das Geld. Wussten Sie, dass Sie ohne Umzug, dafür mit gesichertem Wohnrecht vom Vermögen Ihrer Immobilie profitieren können?

■ Nach einem langen und erfüllten Berufsleben will man nicht auf bessere Zeiten warten, sondern zum Beispiel reisend die Welt entdecken oder sich – wohlverdient – einen lang gehegten Herzenswunsch erfüllen. Leider kann das nicht immer ohne Weiteres umgesetzt werden. Oft fehlt das Geld, weil es in der eigenen Immobilie steckt. „Gemeinsam mit unserem Partner deaurea haben wir eine einfache Lösung“, erklärt Elisabeth Rauscher. „Beim sogenannten ‚Immobilienverkauf mit Wohnrecht‘ kann man sein Haus oder seine Wohnung verkaufen und trotzdem

weiter darin wohnen bleiben, solange man will. Das Wohnrecht ist dabei zu 100 Prozent grundbücherlich gesichert. Das Geld aus dem Immobilienverkauf kann man dennoch sofort nutzen.“

In anderen Ländern wie den USA, in Frankreich und zuletzt auch in Deutschland ist dieses Modell schon länger gang und gäbe. Die Verkäufer profitieren von der großen Wertsteigerung der letzten Jahre und der Sicherheit der eigenen vier Wände. Dabei spricht diese Form der Immobilienverrentung längst nicht nur

EIN BEISPIEL:

Ihr Haus ist € 1 Mio. wert und Sie wollen noch zehn Jahre darin wohnen und planen dann in eine Seniorenresidenz zu ziehen. Die Miete für das Haus würde € 2.500 monatlich betragen, im Jahr also € 30.000, für zehn Jahre € 300.000. Der Wohnrechtsabzug für Ihre Immobilie beträgt daher € 300.000. Der Käufer erwirbt Ihre Immobilie um € 700.000 und räumt Ihnen gleichzeitig ein auf zehn Jahre befristetes, ansonsten unentgeltliches

Gebrauchsrecht in Form eines grundbücherlich gesicherten Wohnrechts ein. Sie bleiben also weiterhin in Ihrem eigenen Zuhause, ohne Miete zu zahlen. Auch die Vereinbarung eines lebenslangen Wohnrechts ist mit dem Käufer möglich. In diesem Fall bemisst sich der Abzug nach der durchschnittlichen statistischen Lebenserwartung der gebrauchsberechtigten Person oder Personen.

Personen an, die keine Erben haben. Die neu gewonnene finanzielle Freiheit eröffnet einen ganz neuen Gestaltungsspielraum für die besten Jahre. Manche bessern mit dem Sofortkapital ihre Pension auf und genießen das Leben. Manche bauen ihr Haus um und stellen mit der neuen Barrierefreiheit sicher, dass sie so lange wie möglich unabhängig im eigenen Heim wohnen bleiben können. Viele möchten ihre Kinder und Enkel vorzeitig finanziell begünstigen und ihnen z. B. beim Kauf einer Immobilie unter die Arme greifen. Andere sorgen für später vor und sichern sich vorweg die beste medizinische Betreuung oder die Pflege daheim, damit alles geregelt ist, sollte man es brauchen. In jedem Fall kann ein Finanzpolster für Unvorhergesehenes nie schaden und das Leben lässt sich ohne finanzielle Sorgen genießen.

„Wir haben öfters Kunden, die in dieser Zwickmühle stecken“, erzählt Elisabeth Rauscher von ihren Erfahrungen. „Sie haben ein schuldenfreies Haus und dazu eine Pension, die recht gut fürs tägliche Leben reicht. Aber sie ist nicht hoch genug für die Galapagos-Reise oder den altersgerechten Umbau des Hauses. Ein regulärer Immobilienverkauf kommt für dieses Klientel nicht in Frage, schließlich will man auch zukünftige Geburtstage und Weihnachtsfeste mit Kindern und Enkeln im Familienzu Hause feiern. In so einem Fall ist der Immobilienverkauf mit Wohnrecht die optimale Lösung“, so die Immo-Expertin. „Als Partner von deaurea und Marktführer in Salzburg wickeln wir den Immobilienverkauf mit Wohnrecht komplett und sorgenfrei für unsere Kunden ab.“

Nach einer ausführlichen und kostenfreien Beratung bewerten wir die zu verkaufende Immobilie absolut seriös und fair. Auch für uns ist jede Immobilie einzigartig und wertvoll. Gemeinsam mit dem Verkäufer finden wir das passende, genau auf seine Bedürfnisse abgestimmte Modell und unterbreiten ihm ein auf seine Lebenssituation zugeschnittenes Angebot für seine Immobilie unter Berücksichtigung des Wohnrechts.

Wer kauft die Immobilie?

Die Käufer sind bei uns vorgemerkte, finanzstarke und regionale Kunden ohne eigenes Wohnbedürfnis, die ihr Kapital langfristig in eine Immobilie in Salzburg und im Salzkammergut investieren wollen und sofort entscheiden.

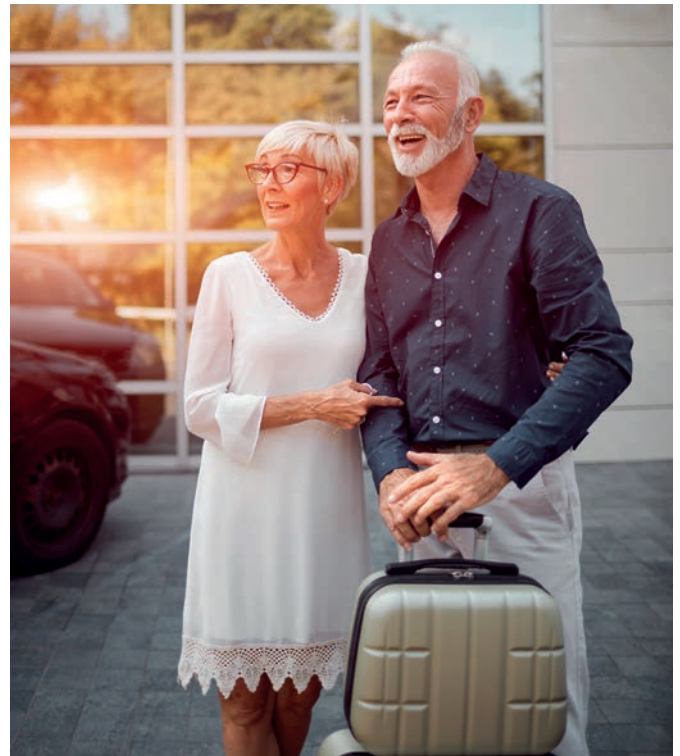
Wie wird das Immobilienkapital berechnet?

Der auszuzahlende Kapitalbetrag errechnet sich aus dem Wert der Immobilie abzüglich dem Wert des Wohnrechts, je nach

Wunsch zeitlich begrenzt oder auf Lebenszeit. Grundsätzlich gilt: Je älter der Verkäufer, desto weniger wird für das Wohnrecht abgezogen. Je höher der Wert einer Immobilie, desto eher macht es Sinn, auch schon ab 60 oder 65 Jahren an eine Immobilienverrentung zu denken.

Ist das Wohnrecht wirklich sicher?

Das Wohnrecht ist unantastbar und wird im Grundbuch verankert. Dieses Recht ist mit hundertprozentiger Sicherheit durch nichts einschränkbar und garantiert die Nutzung der Immobilie auf die vertraglich festgelegte Zeit oder lebenslang. Nach dem Verkauf der Immobilie kann das Eigenheim in gewohnter Weise genutzt werden. Lediglich verkauft, vererbt oder belastet kann die Liegenschaft in Zukunft nicht mehr werden.



Team Rauscher ist Spezialist für die Immobilienverrentung in Salzburg und im Salzkammergut. Wir nehmen uns gerne Zeit und beraten Sie persönlich. Vereinbaren Sie einfach einen Termin! Tel.: 0662/842842, E-Mail: deaurea@team-rauscher.at

WIE BERECHNEN PROFIS DEN IMMOBILIENWERT?

Die Wertermittlung ist der Dreh- und Angelpunkt beim Kauf und Verkauf einer Immobilie.

Verkäufer möchten wissen, welchen Bestpreis sie für ihr Haus oder ihre Wohnung auf dem Markt erzielen können. Käufer, die einen Kredit zur Finanzierung benötigen, erleichtern sich damit die Suche nach der Bank mit den besten Konditionen. An einer fachkundigen Bewertung führt kein Weg vorbei.

■ Die Ermittlung des Marktwerts ist fast schon eine Wissenschaft. Experten brauchen Knowhow, Markterfahrung, Fingerspitzengefühl und langjährige Praxis. Bei der Immobilienbewertung werden drei Verfahren angewandt, die jeweils eigene Vorteile haben und relevante Sachverhalte unterschiedlich gewichten.

Vergleichswertverfahren

Das ist jene Methode, die zumeist bei der privaten Nutzung von Immobilien, bei Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie auch bei Grundstücken verwendet wird. Verschiedene Merkmale wie Größe, Lage, Ausstattung, Baujahr und baulicher Zustand etc. werden miteinander verglichen. Mit Hilfe von Zuschlägen, beispielsweise für die schöne Aussichtslage und sonnige Orientierung, oder Abschlägen für Lärmbelastung oder fehlende Infrastruktur wird der Vergleichswert ermittelt. Die ausreichende Zahl vergleichbarer Objekte vorausgesetzt, bildet dieses Verfahren die aktuelle Marktlage am besten ab, weil es zeigt, was Käufer im Moment zu zahlen bereit sind. Und weil im Rahmen der Wertermittlung häufig jener Preis gesucht wird, der bei einer Veräußerung erzielt werden kann, gilt es zugleich als das meistverwendete Verfahren. Es mag unkompliziert erscheinen, sollte aber nicht unterschätzt werden. Schließlich sollen nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden. Jede Immobilie ist auf ihre Art einzigartig, der Vergleich kann also knifflig sein.

„Zwischen Immobilienbewertung und Immobilienbewertung gibt es einen haushohen Unterschied. Wie realistisch der ermittelte Wert ist, hängt davon ab, wie hochwertig und akkurat die verwendete Datenbank für Vergleichswerte ist. Sie sollte nicht nur eine Kaufpreissammlung anzeigen, also alle Immobilientransaktionen der Vergangenheit, sondern auch über sämtliche Angebotsdaten aktueller Immobilien verfügen können. Bewertungsprofis sollten die Ergebnisse anschließend mit ihrem Erfahrungsschatz validieren.“

*Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin
Team Rauscher und Finest Homes Immobilien*

Sachwertverfahren

Es gilt als die komplexeste und rechnerisch schwierige Methode, die zur Bewertung von Immobilien der eigenen Nutzung, wie z.B. Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser, verwendet wird. Es kommt vor allem dann zur Anwendung, wenn keine oder nicht genügend aktuelle Vergleichswerte ähnlicher Objekte vorliegen. Das ist gerade in ländlichen Lagen immer wieder der Fall oder, wenn Immobilien „aus der Reihe tanzen“, wie beispielsweise ein Haus mit außergewöhnlich großem Grundstück, eine luxuriöse Villa, ein historisches Bauernhaus etc. Beim Sachwert geht es im Wesentlichen um die Einschätzung, wie viel es kosten würde, ein bestehendes Gebäude heute noch einmal zu bauen. Der zentrale Wert sind die Herstellungskosten für den fiktiven Neubau sowie den zugehörigen Außenanlagen. Von diesen Kosten wird je nach Alter des Hauses ein Betrag abgezogen, die sogenannte Alterswertminderung. Anschließend wird der Bodenwert (Wert des Grundstücks) unter Berücksichtigung von Dienstbarkeiten und möglichen Einschränkungen hinzugerechnet. Letztendlich fließen in die Bewertung bereits getätigte Sanierungsmaßnahmen, die beispielsweise den Endenergieverbrauch des Gebäudes senken, wie Wärmedämmung, Heizsystem, Fenster etc., und eventuell anstehende Instandhaltungsarbeiten ein. Allein für sich eignet sich diese Methode bei Kauf- oder Verkaufsabsichten nicht, weil sie das aktuelle Angebot-Nachfrage-Verhältnis nicht berücksichtigt und auch nicht abbildet, wie viel für die Liegenschaft aktuell auf dem Markt bezahlt werden würde. Der Sachwert unterliegt nicht den Schwankungen und Launen des Marktes und ist aussagekräftig, wenn es z.B. um die Versicherung einer Liegenschaft oder um einen Wert für die Besteuerung geht. Das Sachwertverfahren kommt auch zur Anwendung, wenn man die Ergebnisse des Vergleichswertverfahrens validieren möchte, weil es zu wenig Vergleichsobjekte gibt.

Ertragswertverfahren

Diese Methode kommt bei Anlageimmobilien zum Einsatz, die nicht selbst genutzt werden, sondern durch Vermietung und Verpachtung Erträge erzielen, wie z.B. Mehrfamilienhäuser, Zinshäuser, Geschäfts- und Bürogebäude oder vermietbare Gewerbeflächen. Der Ertragswert besteht aus dem Boden- und dem Gebäudeertragswert. Er wird durch den nachhaltig erzielbaren



Unterschiedliche Verfahren führen zum Wert der Immobilie. Unsere Experten bewerten jedes Jahr über 800 Immobilien.

Liegenschaftsertrag bestimmt und mit Hilfe spezieller Parameter ermittelt. Auch hier bedarf es hervorragender Marktkennntnis, weil sich die zukünftige wirtschaftliche Lage und damit die zu erwartenden, langfristigen Mieteinnahmen teilweise nur schwer prognostizieren lassen.

Verkehrswert

In der Praxis werden die verschiedenen Verfahren häufig kombiniert, um einen wirklich seriösen Verkehrswert zu erhalten. Die Liste aller zu berücksichtigenden, wertrelevanten Merkmale ist sehr lang. Die wichtigsten Faktoren betreffen sicherlich die Lage der Immobilie, Alter und Zustand, die Ausstattung sowie Angebot und Nachfrage. Aus den wesentlichen Unterlagen, wie z.B. Grundbuchauszug, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie Baubewilligung bei Häusern oder Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertliste und Betriebskosten bei Wohnungen, ergeben sich zu beachtende Einflüsse.

Onlinebewertung oder Wertermittlung vor Ort

Wichtig für eine Wertermittlung und entscheidend für die Herangehensweise ist auch der Grund, warum man eine Immobilie bewerten möchte. Geht es um Erbschaft oder Schenkung, Gütertrennung bei einer Scheidung, die Finanzierung eines Hauskaufs oder um die Dokumentation des Wertes gegenüber dem Finanzamt? Ist der Richtwert einer Online-Wertermittlung ausreichend, weil man sich noch in der Überlegungsphase für die weitere Verwendung der Immobilie befindet oder braucht man eine ganz präzise Schätzung des Bewertungsprofis vor Ort, der alle preisrelevanten Faktoren berücksichtigt? Unsere Spezialisten für Liegenschaftsbewertung stehen in jedem Fall für eine seriöse Marktwerteinschätzung. Auf www.team-rauscher.at/ online-immobilienbewertung evaluieren die Team-Rauscher-Experten den aus der Datenbank errechneten Wert und Sie er-

halten ein realistisches Preisband als Orientierungswert. Bei einem persönlichen Termin in der Immobilie beziehen die Profis neben den „Hard-Facts“, wie Größe, Lage, Zimmeranzahl, auch die „Soft-Facts“, die den Charme und die Atmosphäre einer Immobilie ausmachen, wie z.B. Raumschnitt, Ausrichtung und Aussicht, maßgefertigte Einbauten, Dachschrägen etc., mit ein.

Angebotspreis

Der Verkehrswert ist das Ergebnis der fachkundigen Schätzung und damit jener Preis, der sich voraussichtlich auf dem Markt erzielen lässt. Er bildet die Grundlage für den Angebotspreis. Weil sich viele Käufer einen Verhandlungserfolg wünschen, wird oft ein kleiner Preis-Spielraum einkalkuliert. Damit man sich durch einen überhöhten Angebotspreis nicht um ernsthafte Interessenten bringt, empfiehlt sich auch hier die Beratung durch Immobilienexperten.



Unser erfahrenes Team für Liegenschaftsbewertungen freut sich, Sie unverbindlich und persönlich zu beraten!

BÜHNE FREI FÜR DIE SCHÖNSTEN TRENDS 2022

Zuhause – das ist unser Ort der Geborgenheit, an dem wir es uns so schön und gemütlich wie möglich machen. Holz ist dabei eines der bevorzugten Materialien, um unseren Räumen Harmonie und Behaglichkeit zu schenken. Es begegnet uns bei der Einrichtung und neuerdings bevorzugt auch an der Wand. Bei der Bodengestaltung gibt die moderne Zementfliese den Ton an. Ihre Ornamentik darf durchaus ein verspielter Blickfang sein.

Die neue Küchen-Kombi: Metall und Holz

Küchen sind ganz besondere Orte, an denen man sich gern aufhält. Die Küche ist Begegnungszone, in der die Familie in den Tag startet und sich abends beim gemeinsamen Kochen austauscht. Holz schafft eine gemütliche Atmosphäre und liegt derzeit voll im Trend. Dabei erinnert nichts an den schweren Landhausstil der 80er- und 90er-Jahre. Im Gegenteil: Die neuen Küchen wirken wunderbar luftig und sind zeitlos edel. Lacke machen das Holz extrem widerstandsfähig, verleihen ihm eine natürliche Optik, die wie unbehandelt aussieht, und lassen es hervorragend altern. Schmeichelhaft kombiniert wird mit mattiertem Metall, das optisch elegant zurückhaltend wirkt und gleichzeitig komfortabel und pflegeleicht ist.

Jahrhundertwende-Revival mit beeindruckenden Mustern

In den Häusern der Gründerzeit gehörten Zementfliesen zur Standardausstattung. Aktuell wird ihre schöne Raumwirkung wiederentdeckt, die in Vorräumen, Küchen und Bädern besondere Akzente setzt. Weil Zement oft pflegeintensiv und anfällig ist, wird die moderne Fliese speziell versiegelt oder Keramik in Zementoptik bedruckt, damit die Oberfläche schmutzabweisend und unempfindlich ist. Die besonderen Fliesen eignen sich so auch für den Einsatz im Küchenbereich, wo Fett und Dämpfe das Material früher rasch unansehnlich gemacht hätten. Von schlicht geometrisch bis floral verspielt gibt es verschiedenste Designs, die sich charmant integrieren und die Räume zugleich aufblühen lassen.

Ornamentfliesen kommen besonders zur Geltung, wenn sie von einem Fries einfarbiger Fliesen oder Holz umrahmt werden. Am besten lassen Sie es vom Fachmann perfekt einpassen.



Setzen Sie auf nanobeschichtete „Anti-Fingerprint“-Oberflächen, damit nicht jeder Fingerabdruck bleibt!



© Arclinea

Verleiht Persönlichkeit und Individualität: Die Wandvertäfelung kehrt in einer modernen, schlichten Form zurück. Holzpaneele im Natur- oder einem Farbton bedecken z. B. nur das untere Drittel der Wände oder betonen eine Wand im Raum. Grün- und Blautöne in sämtlichen Schattierungen sind besonders angesagt, vorzugsweise ein sanftes Salbei oder Petrol. Indem einzelne Bretter zusätzlich bedruckt werden (Bild rechts), wird die Wand selbst zum Gesamtkunstwerk.



”

Einrichten wird mehr und mehr zur fein aufeinander abgestimmten Komposition. Mit vielfältigen Materialien, Formen und Farben entsteht im Crossover-Design eine neue Individualität, die den Räumen einen weicheren, sinnlicheren und feminineren Touch verleiht.“

THOMAS BRUNAUER,
FOUND' UNIQUE ROOMS



LANDEGGER



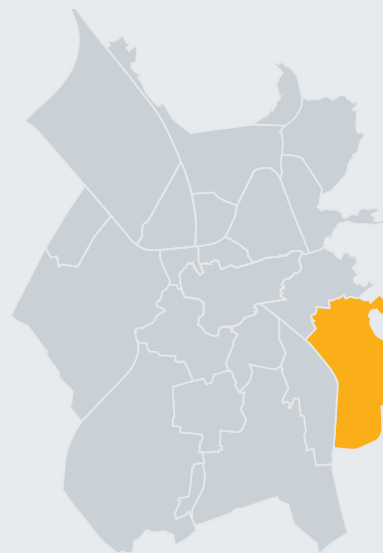


SALZBURGS STADTTEILE IM ÜBERBLICK

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Salzburger Stadtteile charakterisiert. Jeder für sich ist einzigartig und lebenswert. Neben den wichtigsten Zahlen und Fakten runden historische Persönlichkeiten das Bild ab. Es sind Menschen, die unsere Stadt verschönert oder ihr einen kritischen Spiegel vorgehalten haben, Personen, die das gesellschaftliche Leben mit ihrer außergewöhnlichen Biografie bereichert haben.

AIGEN

Dieses begehrte Wohnviertel im Südosten von Salzburg ist bekannt für seine schönen Villenlagen und ausgedehnten Grünflächen. Die Angebote für Einkauf, Freizeit und Erholung treffen ideal zusammen und die Altstadt ist entlang der Salzach ebenso rasch erreichbar wie der Gaisberg. Die Wege im weitläufigen Areal des naturbelassenen Aigner Parks, der im Biedermeier eine der ersten Touristenattraktionen Salzburgs war, werden von Spaziergängern und Radfahrern ebenso gerne genutzt wie von Sportlern.



9.024 Einwohner

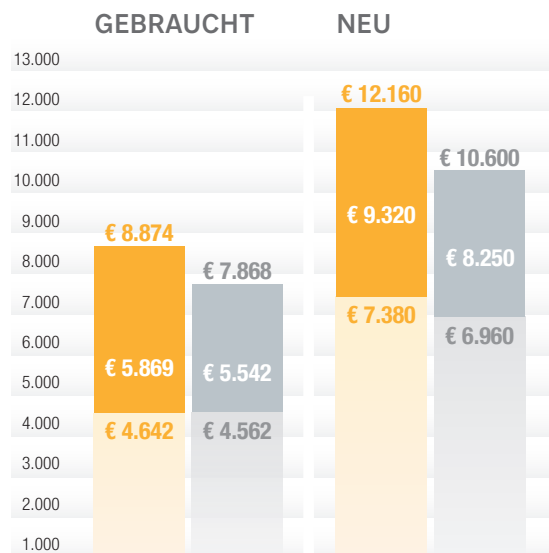


- 28 Personen-Zuzug



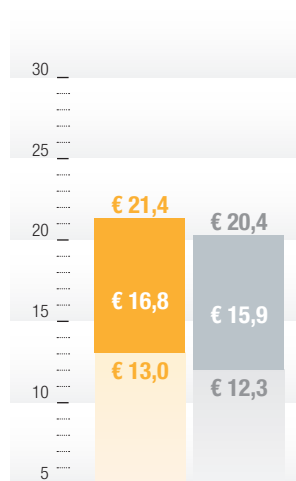
3,56 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



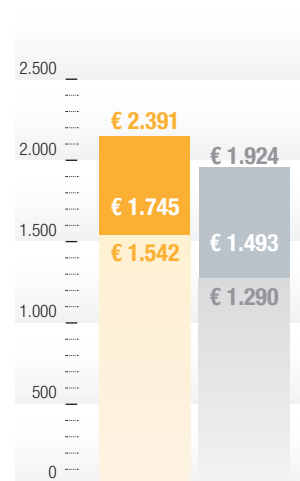
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Aigen ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



13 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

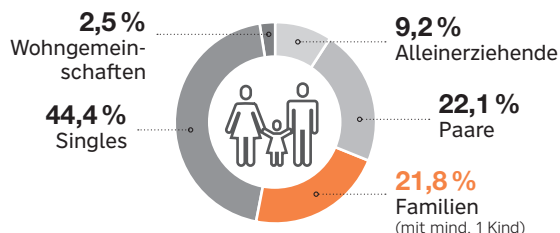


10 Nahversorger



8 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

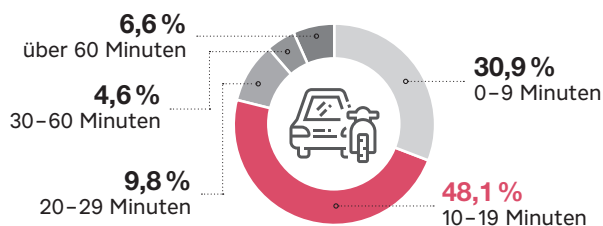


*Bedeutende Persönlichkeit:
Maria Augusta Kutschera*

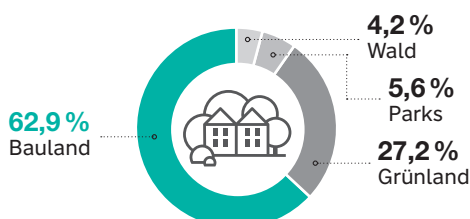
Eine Legende als Tourismusmotor

Maria Augusta Kutschera wurde in einfachen Verhältnissen in Wien geboren. Die Mutter starb nach der Geburt, der Vater drei Jahre später. Welchen aufregenden Lebensweg die Waise haben würde, war keineswegs vorgezeichnet. Fast wäre sie Nonne im Stift Nonnberg geworden, doch dann lernte Maria Augusta den verwitweten U-Boot-Kommandanten Georg Ritter von Trapp kennen, wird Erzieherin seiner Kinder in der Villa in Aigen und erobert die Herzen der achtköpfigen Familie im Sturm. Der von ihr gegründete Chor wurde als Trapp Family Singers weltberühmt. Die Sound-of-Music-Idylle, die auf dem verklärend-romantischen Hollywoodfilm fußt, lockt bis heute Generationen von Amerikanern nach Salzburg.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

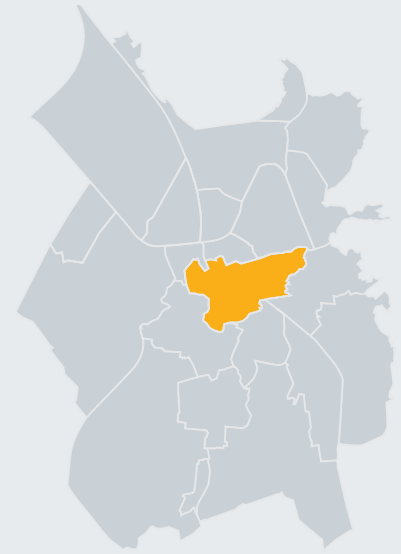


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



ALTSTADT

Die Salzburger City ist Weltkulturerbe, Shoppingmeile und kultureller Mittelpunkt: Wer hier wohnt, lebt inmitten weltbekannter Sehenswürdigkeiten wie Getreidegasse, Mozarts Geburtshaus, Café Tomaselli und Salzburger Dom. Über allem thront eindrucksvoll die Festung. In den kleinen Gassen gibt es viele reizvolle Läden mit erlesenem Sortiment und einladende Cafés und Restaurants zum Verweilen. Nimmt die quirliche Atmosphäre überhand, findet man rasch ein ruhigeres Plätzchen auf einem der grünen Stadtberge.



4.279 Einwohner

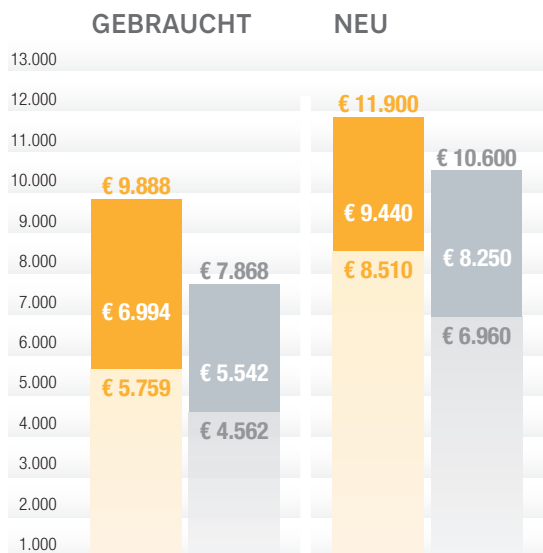


+ 14 Personen-Zuzug

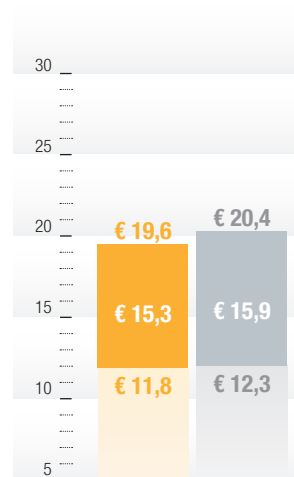


2,37 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m² inkl. Betriebskosten



■ Altstadt ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



28 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

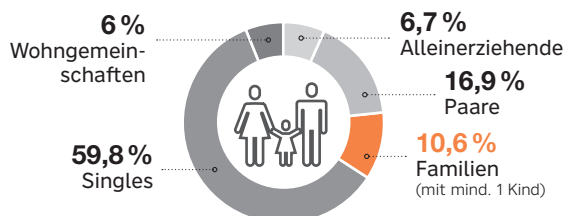


29 Nahversorger



107 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

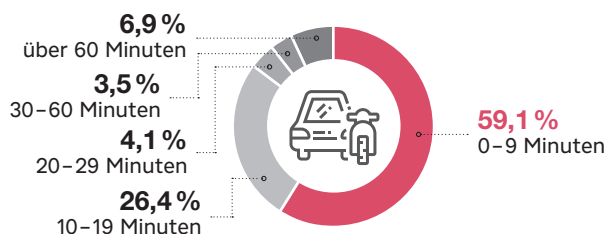


*Bedeutende Persönlichkeit:
Irma von Troll-Borostyáni*

Vorkämpferin der Frauenbewegung

Wer hätte gedacht, dass eine Salzburgerin wichtige Wegbereiterin der Frauen-Emanzipation ist? 1849 als Maria von Troll geboren, wurde Irma von Troll-Borostyáni schon früh zur Eigenständigkeit erzogen. In Wien ließ sie sich zur Konzertpianistin ausbilden, heiratete und schrieb ein Buch über Frauenrechte. „Die Mission unseres Jahrhunderts. Eine Studie über die Frauenfrage“ rief zwar großes Aufsehen, aber vorwiegend Ablehnung hervor. Das provinzielle Salzburg, in das sie zur Pflege der kranken Mutter zurückkehrte, empfand die Frau im Männeranzug, die ihr Haar kurz trug und nichts hielt von bürgerlichen Konventionen, schlicht als Provokation. An ihrem Geburtshaus in der Griesgasse 4 erinnert eine Tafel an die außergewöhnliche Vordenkerin, deren Forderungen aktueller sind denn je.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

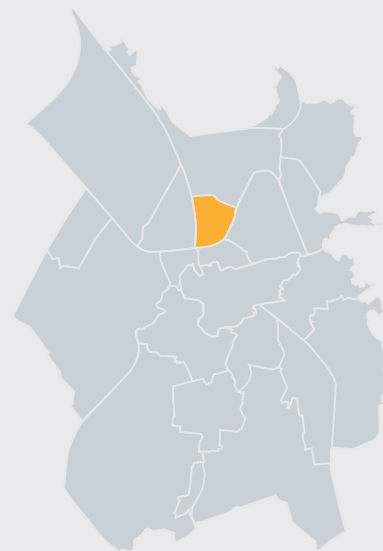


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



ELISABETH VORSTADT

Links und rechts der Saint-Julien-Straße prägen Ceconi-Villen das Stadtbild und verleihen dem Stadtteil, der auch als Plainviertel bekannt ist, charmantes Vorstadtflair. Perfekte Naherholung beim Flanieren und Radfahren an der Salzach lässt sich hier verbinden mit Shopping und internationalen kulinarischen Köstlichkeiten. Wer dem Mayburger Kai entlang in die Altstadt schlendert, den begleiten reizvolle Aussichten, zum Beispiel auf die Müllner Kirche, das Schloss Mönchstein, die Festung und dahinter die sagenhafte Bergkulisse.



7.460 Einwohner

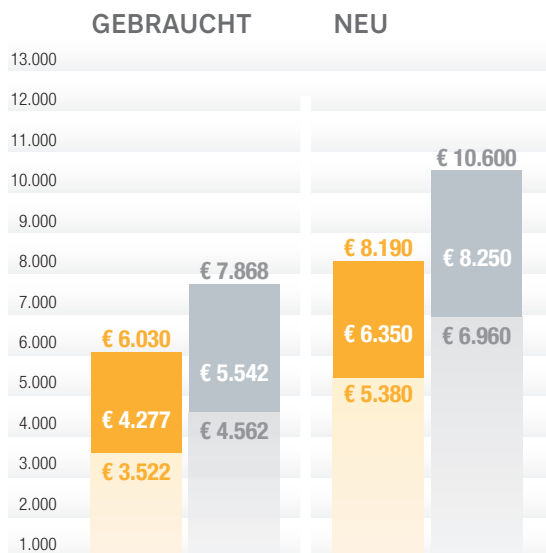


-43 Personen-Zuzug



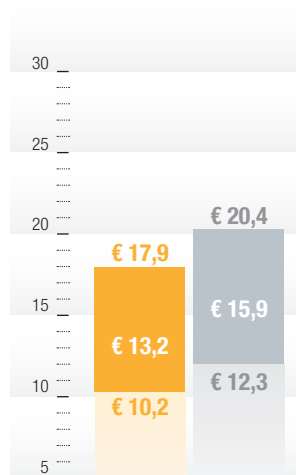
0,73 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



■ Elisabeth Vorstadt ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)

Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte

Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



28 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

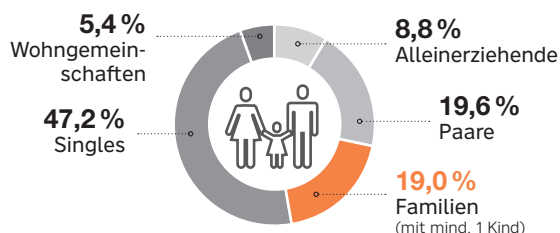


15 Nahversorger



24 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

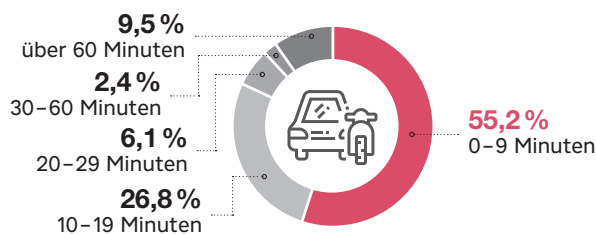


*Bedeutende Persönlichkeiten:
Valentin und Jakob Ceconi*

Vom Einwanderer zum Bauunternehmer

Seit Erzbischof Wolf-Dietrich prägten italienische Baumeister das Gesicht Salzburgs. Valentin Ceconi kam 1857 aus dem Friaul hierher und gründete ein Baugeschäft. Als die Stadt erweitert und die alten Befestigungsanlagen abgerissen wurden, waren die Ceconis maßgebend am Aufbau von Schallmoos, dem Andräviertel und der Elisabeth Vorstadt beteiligt. Valentins Sohn Jakob übernahm 1888 die Firmenleitung der damals mit tausend Beschäftigten größten Baufirma Salzburgs. Innerhalb von nur zehn Jahren errichtete die Firma Ceconi etwa zweihundert Bauwerke – neben vielen Villen ist das Café Bazar ebenso darunter wie das Bankhaus Spängler, das Schloss Mönchstein oder die Pfarrkirche in Itzling – und wurde zu einem der bedeutendsten Bauunternehmen im Alpenraum.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

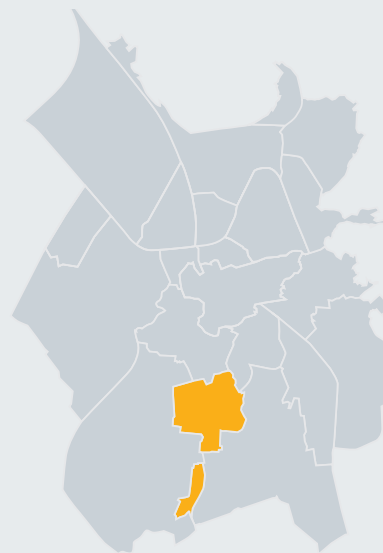


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



GNEIS

Das weitläufige, locker bebaute Gneis im Süden der Stadt ist als Siedlungsgebiet noch recht jung, aber inzwischen eine begehrte Wohngegend. Attraktive Einfamilienhäuser und kultivierte Wohnhäuser wechseln sich mit weit auseinanderliegenden Bauernhöfen und grünen Wiesen ab. Der Leopoldskroner Weiher ist nur einen Katzensprung entfernt und die Festung erscheint gerade in Thumegg, wo Gneis ans Nonntal grenzt, zum Greifen nah. Spaziergänger, Jogger und Radfahrer genießen entlang der Alm einen der schönsten Wege in die Altstadt.



5.165 Einwohner

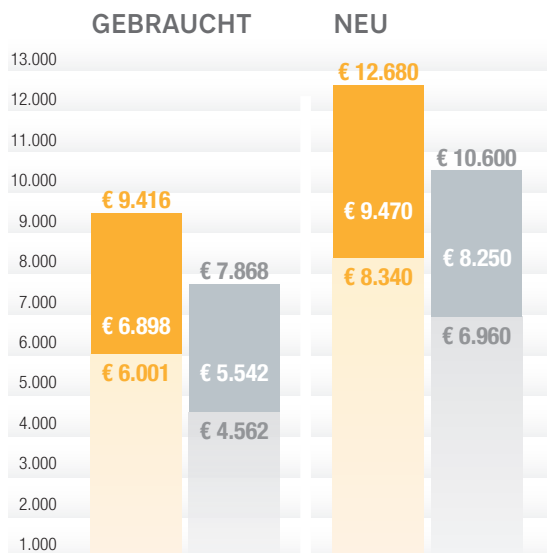


+ 22 Personen-Zuzug

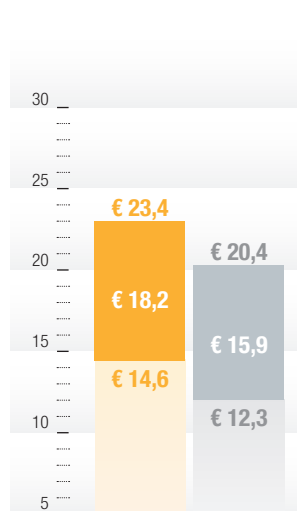


2,01 km² Fläche

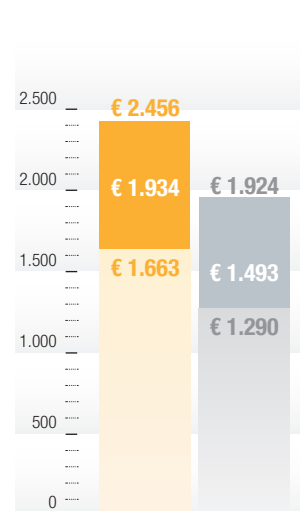
WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE / m² inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m² ohne Gewerbe



■ Gneis ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



14 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

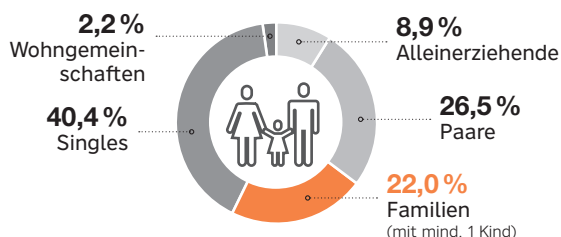


5 Nahversorger



6 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

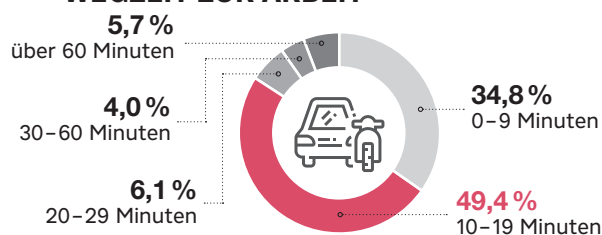


*Bedeutende Persönlichkeit:
László Ede Almásy*

Saharastaub in Gneis

Das abenteuerliche Leben von László Ede Almásy bietet Stoff für Hollywood. Der wagemutige Wüstenforscher, 1895 auf Burg Bernstein im Burgenland geboren, ist der echte „Englische Patient“, dessen fiktives Leben in den 1990ern preisgekrönt verfilmt wurde. Als Pilot und Testfahrer für die Steyr Automobile in Ägypten konnte er sein Faible für Geschwindigkeit geschickt mit der Leidenschaft für fremde Kulturen verbinden. Der Draufgänger sprach sechs Sprachen fließend und wurde ein intimer Kenner der libyschen Wüste mit nie genau geklärter Rolle während des Zweiten Weltkriegs. Legendär bleibt seine Entdeckung der prähistorischen Felsenzeichnungen in der „Höhle der Schwimmer“ in Zarzura. Er starb 1951 in Salzburg, sein Grab befindet sich auf dem Kommunalfriedhof.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

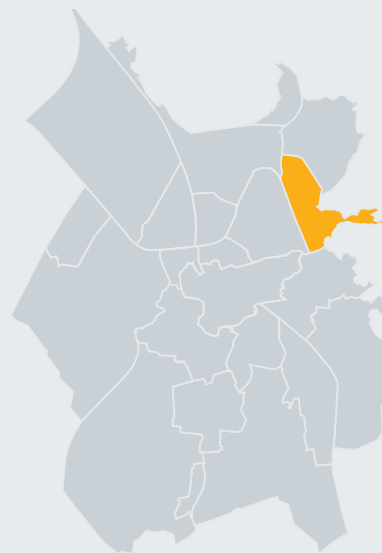


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



GNIGL

Der älteste Bereich dieser geschichtsreichen Wohnlage am Fuß des Gaisbergs gruppiert sich um die hübsche Pfarrkirche im Rokoko-Stil. Das unverwechselbare Ambiente wird von den umliegenden Naherholungsgebieten Gais-, Küh- und Heuberg ebenso geprägt wie von den zahlreichen kleinen Geschäften mit langer Tradition und dem charmanten Minnesheimpark, der einst zum gleichnamigen Schloss gehörte. Der Alterbach war früher für metallverarbeitende Gewerbe und Getreidemühlen lange die Lebensgrundlage.



5.755 Einwohner

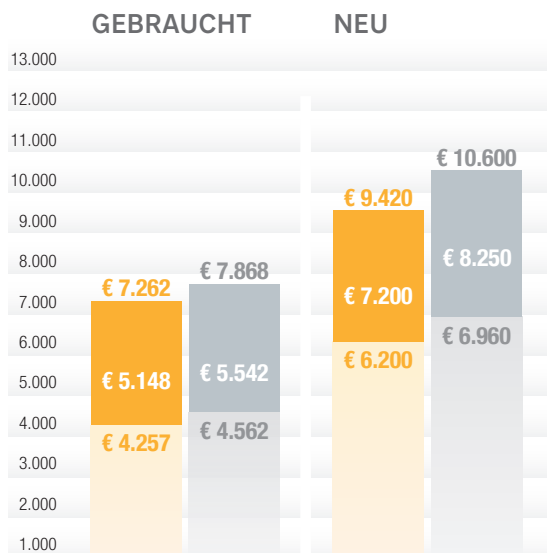


+ 14 Personen-Zuzug



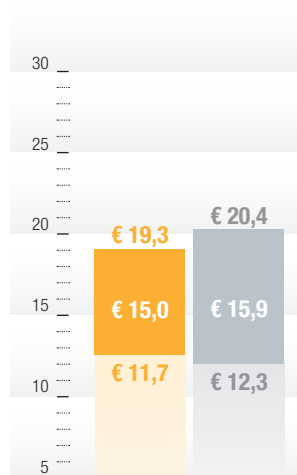
1,50 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



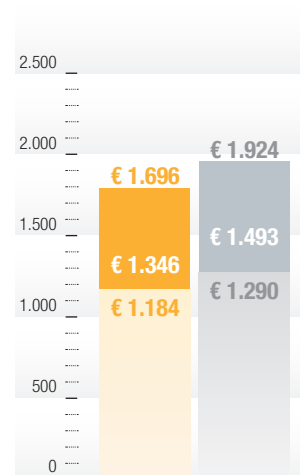
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Gnigl ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



28 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

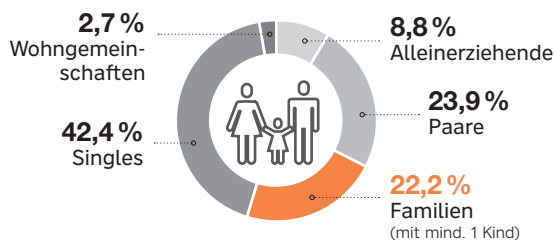


7 Nahversorger



3 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

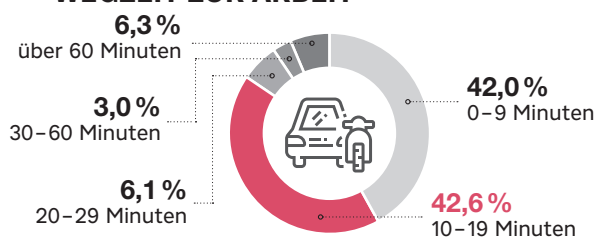


*Bedeutende Persönlichkeit:
Emilie Kraus Baronin von Wolfsberg*

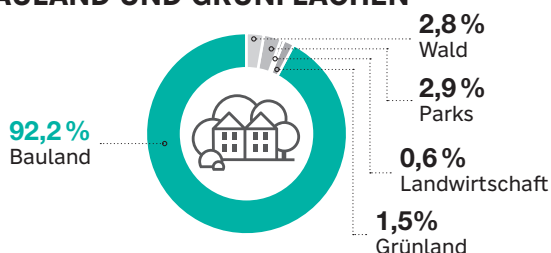
Die Hundsgräfin

Gnigl war einst Schauplatz eines besonderen Frauenschicksals. Emilie Viktoria Kraus, 1785 im heutigen Slowenien geboren, wuchs in ärmlichen Verhältnissen auf. Ihr Adoptivvater, Offizier Philipp von Mainoni, verkuppelte sie mit Napoleon. Der verschaffte seiner Geliebten Adelstitel und Vermögen, das vom Ziehvater verwaltet wurde. Emilie heiratete und bezog als Freiin von Wolfsberg den Rauchenbichlhof mit großer Dienerschaft. Ihr Luxusleben war ebenso Gesprächsstoff wie ihre Tierliebe. Für die vielen Hunde, Katzen, Affen und exotischen Vögel wurde eigens gekocht und serviert. Nach Mainonis Tod starb sie 1845 völlig verarmt und wurde auf dem Gnigler Friedhof begraben. Auf ihrem angeblichen Portrait als ruhende Venus kann im Belvedere ihre einstige Schönheit noch heute bestaunt werden.

WEGZEIT ZUR ARBEIT



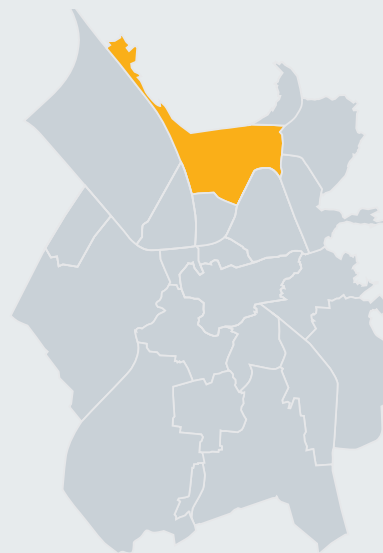
BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



ITZLING

Der ehemalige Weiler Itzling war zuerst Teil der Gemeinde Gnigl, bevor er ein Salzburger Stadtteil wurde, in dem sich heute gute Schulen, das Techno-Z der Universität Salzburg und das Berufsförderungsinstitut für Weiterbildung jeglicher Art befinden.

Die Bahnhofsnähe und die gute Infrastruktur punkten ebenso wie die perfekte Verkehrsanbindung. Spazier- und Radwege entlang des Alterbachs führen schnell zur Salzach und auch ins Landschaftsschutzgebiet um Maria Plain, wo ein atemberaubender Blick über Salzburg wartet, sind es nur wenige Minuten.



10.088 Einwohner

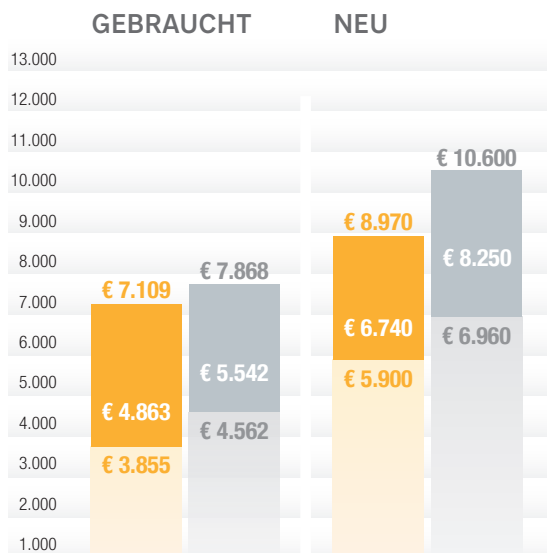


- 17 Personen-Zuzug



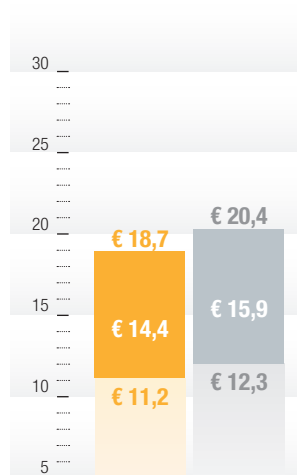
3,08 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



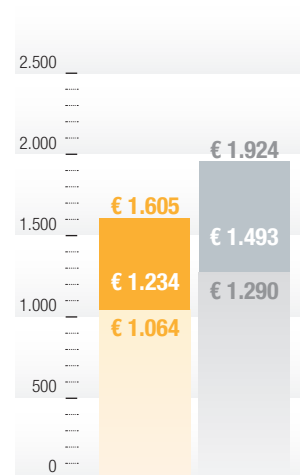
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Itzling ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)

Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte

Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



34 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

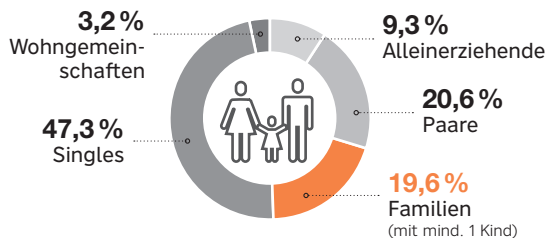


10 Nahversorger



12 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

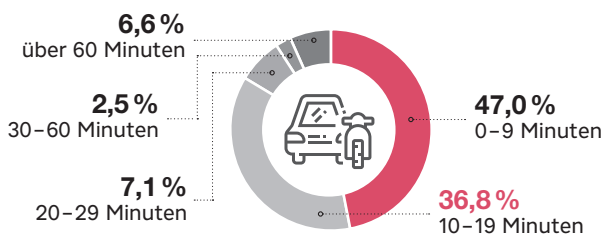


*Bedeutende Persönlichkeit:
Rosa Kerschbaumer-Putjata*

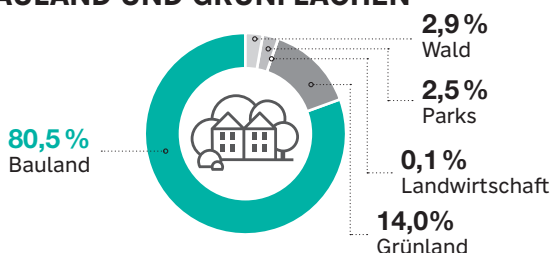
Der weibliche Blick

Rosa Kerschbaumer-Putjata war Österreichs erste praktizierende Ärztin. Die gebürtige Moskauerin studierte in der Schweiz und eröffnete mit ihrem Mann Friedrich in Salzburg eine Augenklinik. Als erster Frau in der Habsburgermonarchie erteilte ihr Kaiser Franz Josef 1890 eine Sondergenehmigung zur Leitung der Privatklinik – zehn Jahre, bevor Frauen in Österreich überhaupt Medizin studieren durften. In der Forschung machte sich Rosa Kerschbaumer mit ihrem Buch „Das Sarkom des Auges“ einen Namen und forderte vehement die Zulassung von Frauen zu Studium und ärztlicher Praxis. Salzburg ehrt die Ärztin, die mittellose Patienten oft kostenlos behandelte, mit einer nach ihr benannten Straße nahe dem Techno-Z und einer Inschrift auf dem Gebäude ihrer ehemaligen Klinik in der Schwarzstraße 31.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

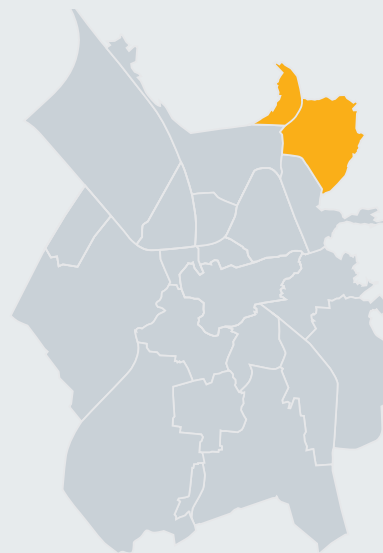


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



LANGWIED + KASERN

An den Ausläufern des Heubergs gelegen, verbindet der junge Stadtteil im Nordosten die Gegensätze von geschützter Landschaft und Gewerbegebiet. Aus Bauern- und Handwerkshäusern auf grünen Wiesen entstanden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erste Siedlungen mit verkehrsgünstiger Anbindung, wie zum Beispiel die familienfreundliche Vogelsiedlung. Naturliebhaber profitieren besonders vom hohen Erholungswert und dem malerischen Ambiente des Samer Mösls, für Outdoor-Sportler ist die alte Ischler Bahntrasse ein nahes Paradies.



3.616 Einwohner

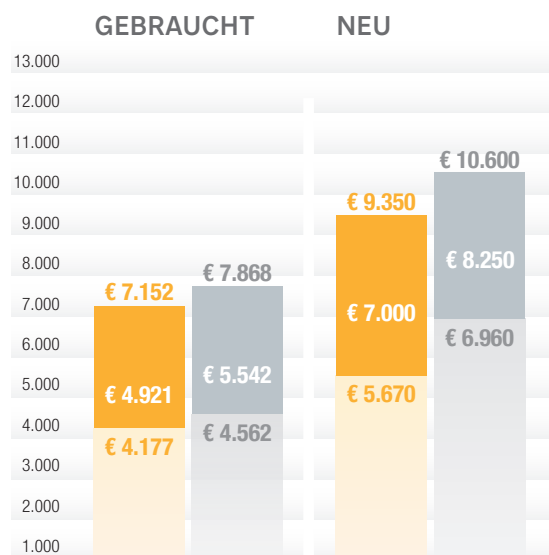


+ 13 Personen-Zuzug



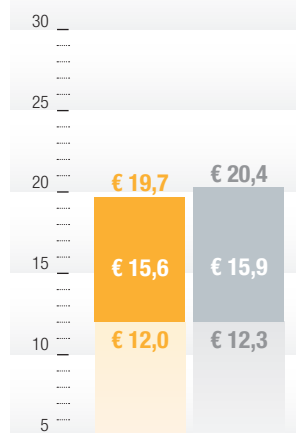
2,79 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



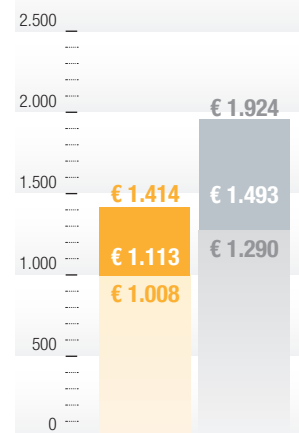
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Langwied + Kasern ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



14

Haltestellen
Öffentlicher Verkehr



5

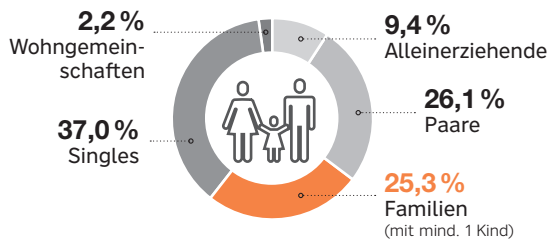
Nahversorger



4

Gastronomie

FAMILIENANTEIL

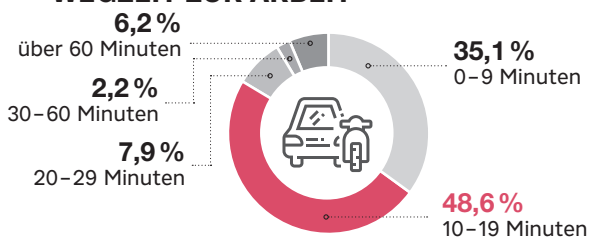


Bedeutende Persönlichkeit:
Johann Anton Kaufmann

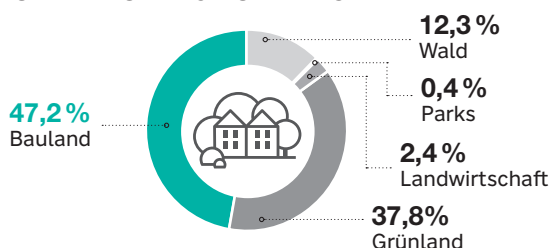
Mit dem Pfefferschiff zum Reichtum

Der 1644 in Meran als Ratsherrensohn geborene Johann Anton Kaufmann ist ein Paradebeispiel für den raschen Aufstieg einer Familie durch glückliche Fügung. Die Legende erklärt das beachtliche Vermögen Kaufmanns mit einem gewonnenen Risikogeschäft. Mit seinen sämtlichen Ersparnissen habe er den Salzburger Handelsherren ein Schiff samt Waren abgekauft, das schiffbrüchig geglaubt und verschollen war. Falls das Schiff doch noch heil auftauchen würde, versprach er den Bau einer Kapelle zu Ehren des hl. Antonius von Padua. Kurze Zeit später lief das Schiff unbeschadet in Venedig ein. Kaufmann, von Kaiser Leopold I. als „von Söllheim“ geadelt, wurde ein reicher Mann und löste sein Gelöbnis ein: Gleich neben seinem Söllheimer Anstutz, dem reizenden Barockschlössl, ließ er die Antoniuskapelle errichten.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

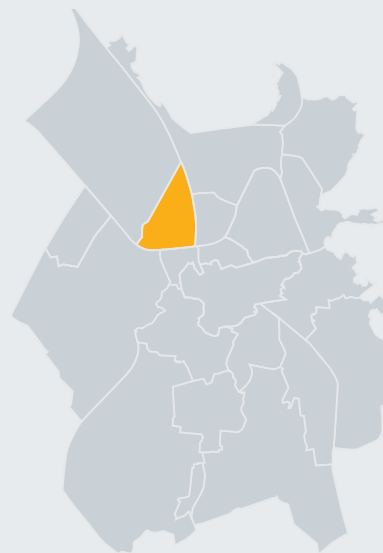


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



LEHEN

Der multikulturell geprägte Stadtteil an Salzach und Glan steht für zeitgenössischen Lifestyle. Die unterschiedlichen Gesichter Lehens zeigen sich in der Vielfalt. An der Schwelle zum 20. Jahrhundert entstanden hier zahlreiche stattliche Spätgründerzeithäuser, in jüngster Zeit prägte die moderne Architektur das Bild vieler Straßenzüge. Stadtbibliothek, Literaturhaus und Kunstgalerien sind für Kulturinteressierte ein Magnet. Wer gutes Essen zu schätzen weiß, erfreut sich an den zahlreichen Restaurants mit Spezialitäten von asiatisch bis österreichisch.



16.669 Einwohner

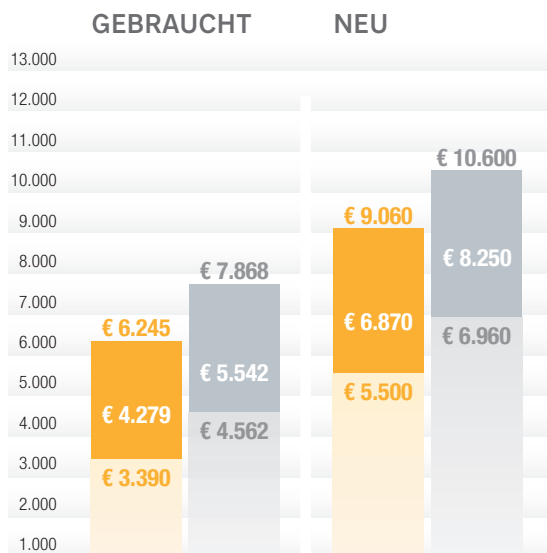


+172 Personen-Zuzug



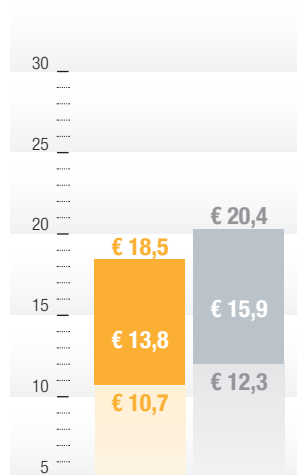
1,29 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



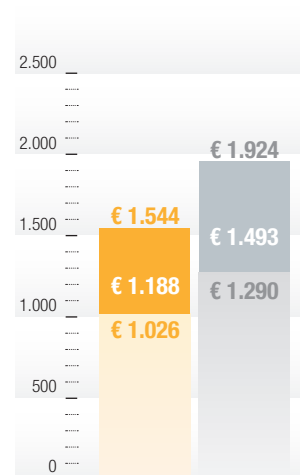
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Lehen ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



22 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

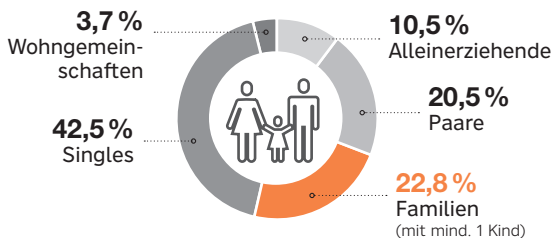


14 Nahversorger



13 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

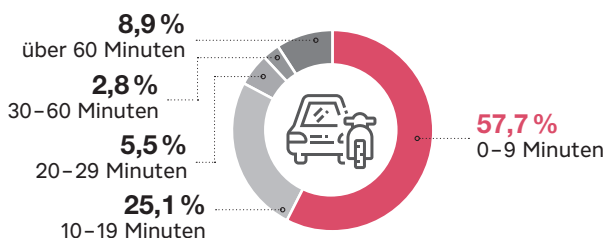


*Bedeutende Persönlichkeit:
Robert Jungk*

Zukunft, das sind wir alle

Robert Jungk wusste, dass die Gestaltung der Zukunft eine Gemeinschaftsaufgabe mit großen Herausforderungen und Chancen ist. Der gebürtige Berliner und spätere Wahl-Salzbürger, der sich im Zweiten Weltkrieg für den Widerstand engagierte, war ein Denker-Rebell und ein Pionier der internationalen Anti-Atom-, Umwelt- und Friedensbewegung, die in den 1970ern so richtig Fahrt aufnahm. In Salzburg gründete er die Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen mit Sitz in der Strubergasse 18. Nur zwei Jahre nach dem Salzburger Philosophen und Ökonomen Leopold Kohr wurde Jungk 1985 für die Gestaltung einer besseren Welt mit dem Right Livelihood Award ausgezeichnet, besser bekannt als „Alternativer Nobelpreis“. Seine Ideen finden heutzutage Nachfolger in Greta Thunberg und ihrer Fridays-for-Future-Bewegung.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

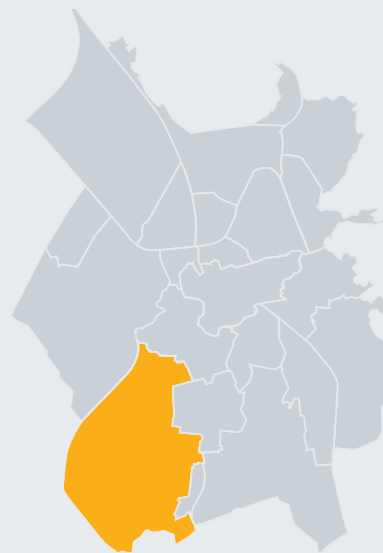


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



LEOPOLDSKRON

In diesem grünen, sehr weitläufig und luftig bebauten Stadtteil wohnt es sich herrlich naturnah. Ein kurzer Spaziergang über den Rainberg und durchs Neutor führt mitten ins Herz der Altstadt. Anziehungspunkte sind das klassizistische Schloss mit dem Barockgarten und der malerische Weiher, die dieser schönen Gegend eine kraftvolle und gleichzeitig entspannte Atmosphäre verleihen. Das größte Freibad der Salzburger, liebevoll „Lepi“ genannt, ist im Sommer beliebter Treffpunkt für Jung und Alt.



4.092 Einwohner

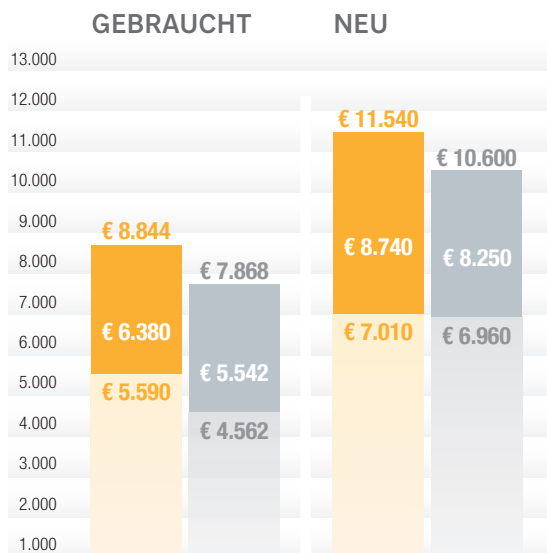


+ 11 Personen-Zuzug



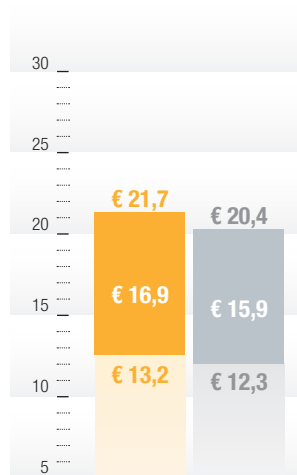
7,95 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



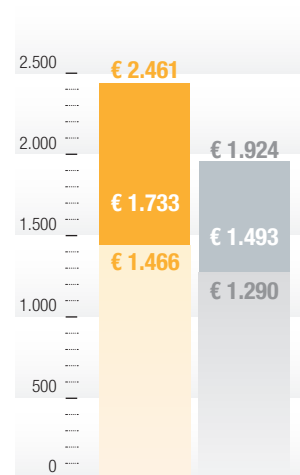
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Leopoldskron ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



22 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

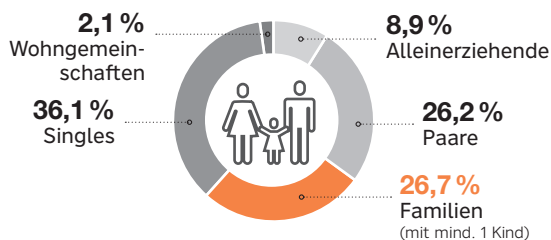


3 Nahversorger



2 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

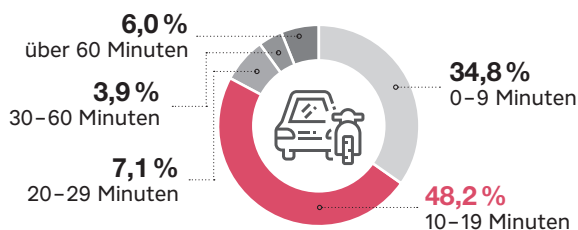


*Bedeutende Persönlichkeit:
H. C. Artmann*

In allen Sprachen zu Hause

2021 hätte H. C. Artmann seinen 100. Geburtstag gefeiert. Der Schriftsteller, Sprachvirtuose und Übersetzer gilt als einer der wichtigsten Schöpfer von surrealistisch und dadaistisch beeinflussten Gedichten, Romanen, Theaterstücken, Erzählungen und Hörspielen, mit denen er die österreichische Literatur der Nachkriegsjahre revolutionierte. Sein Gedichtband „med ana schwoazzn dintn“, 1958 im Otto Müller Verlag erschienen, steht am Beginn der modernen Dialektdichtung. Nach Reisejahren quer durch Europa, in denen er sich viele Sprachen angeeignet und noch ein paar dazu erfand, ließ sich der Büchner-Preisträger ab 1972 mit seiner Frau, der Schriftstellerin Rosa Pock, am Schwarzgrabenweg nieder. Seit 2008 vergeben Stadt und Literaturhaus Salzburg das H. C. Artmann-Stipendium.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

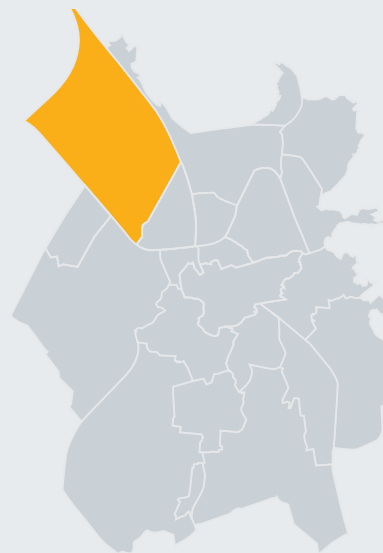


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



LIEFERING

Als einer der größten Stadtteile Salzburgs liegt Liefering am Zusammenfluss von Saalach und Salzach und wird auch wegen seiner günstigen Verkehrsanbindung sehr geschätzt. Mit dem hübschen Ortskern rund um die Kirche ist es als „Dorf in der Stadt“ bekannt und bereits seit der Jungsteinzeit besiedelt, wie zahlreiche archäologische Funde beweisen. Besonders beliebt sind die Salzachseen, die 1938 beim Bau der Autobahn entstanden sind und der Bevölkerung seither neben den Saalach-Auen als vielseitiges Naherholungsgebiet dienen.



15.528 Einwohner

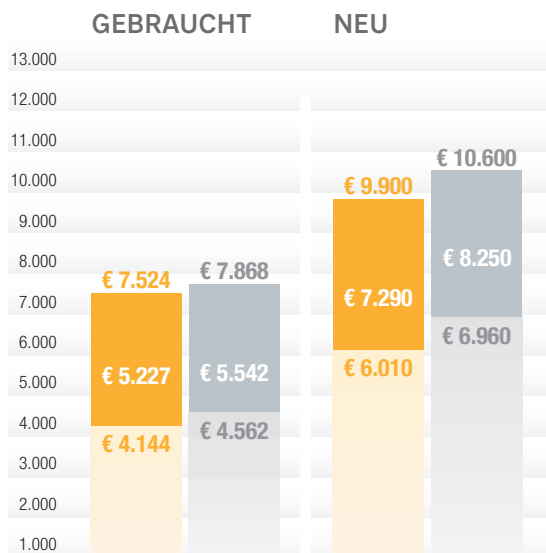


+ 83 Personen-Zuzug



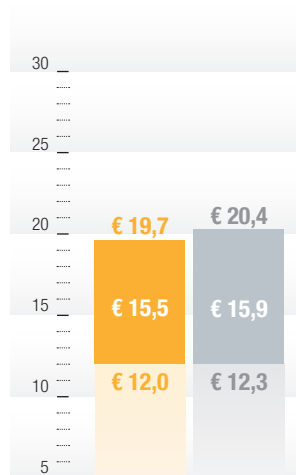
6,98 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



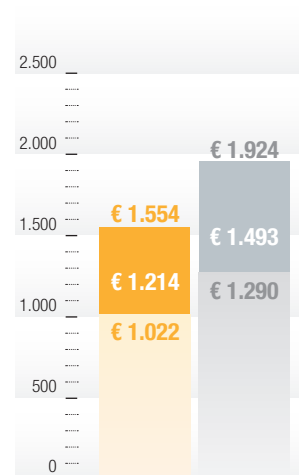
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Liefering ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



46 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

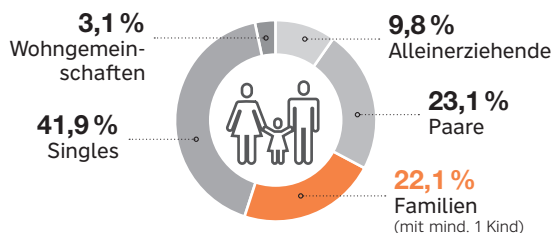


17 Nahversorger



19 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

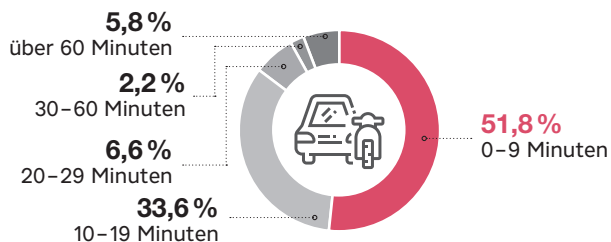


*Bedeutende Persönlichkeit:
Hans Lepperdinger*

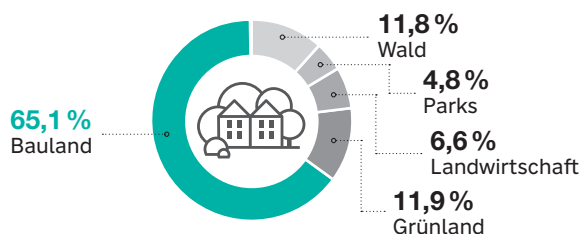
Den Kopf riskiert für Salzburg

Obwohl der Krieg längst entschieden war, entging Salzburg in den letzten Tagen des Zweiten Weltkriegs nur haarscharf der kompletten Zerstörung. Es ist der Befehlsverweigerung von Hans Lepperdinger, 1905 in München geboren, zu verdanken, dass nicht bis aufs Letzte gegen den Feind gekämpft wurde. In der Nacht zum 4. Mai 1945 formierten sich die US-Divisionen am Saalachübergang vor Lieferung und begannen schon mit dem Beschuss der Stadt. Nach banger Stunden einer vorerst gescheiterten Kontaktaufnahme mit den Amerikanern verkündete Oberst Lepperdinger um 6:00 Uhr früh die kampflose Übergabe übers Radio. Damit hatte er unter bestehendem Recht sein Leben verwirkt und jeder hätte ihn auf der Stelle erschießen können. Salzburgs Retter starb 1984, sein Ehrengrab befindet sich auf dem Kommunalfriedhof.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

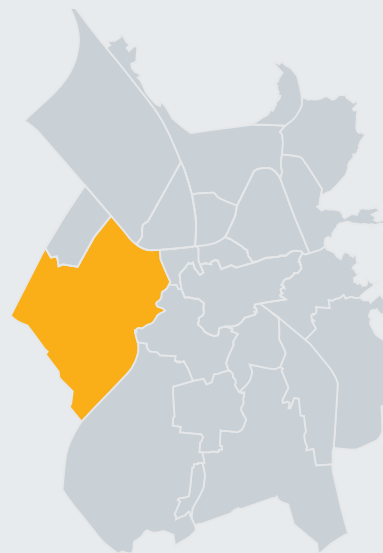


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



MAXGLAN

Der bewohnerreichste Stadtteil überzeugt mancherorts durch viel Grün und ländliches Flair, in anderen Teilen durch erstklassige Infrastruktur und perfekte Flughafenanbindung. Die Maxglaner Hauptstraße ist ein quirliges, urbanes Zentrum – eine Einkaufsmeile, entlang der man beim Bummeln gemächlich in die Altstadt flaniert. Im idyllischen Alt-Maxglan spürt man noch das historische Flair der Gründerzeitvillen, stadtauswärts tragen die von Feldern und Wiesen gesäumten Spazier- und Radwege an der Glan zur entspannten Wohnqualität bei.



16.606 Einwohner

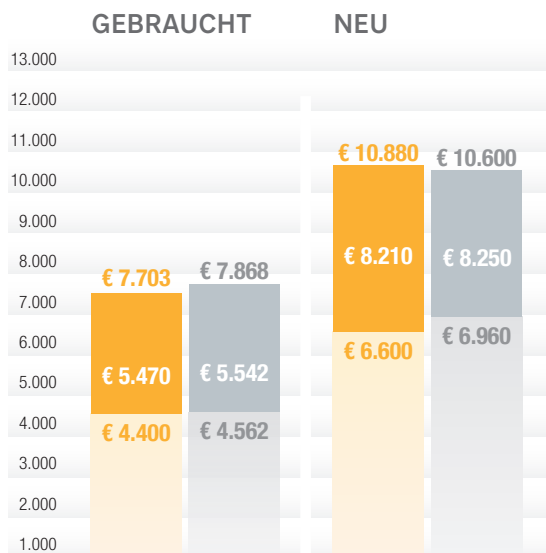


+141 Personen-Zuzug



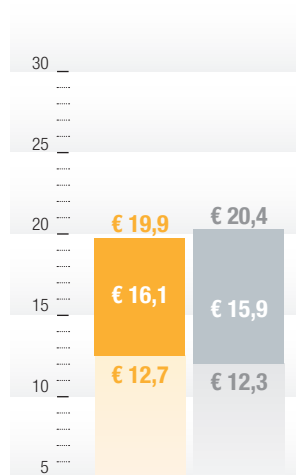
7,23 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



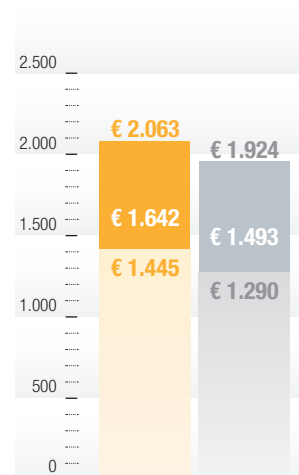
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Maxglan ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



61 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

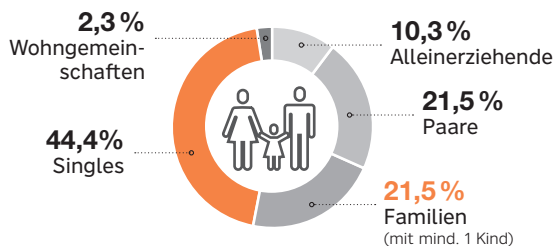


32 Nahversorger



20 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

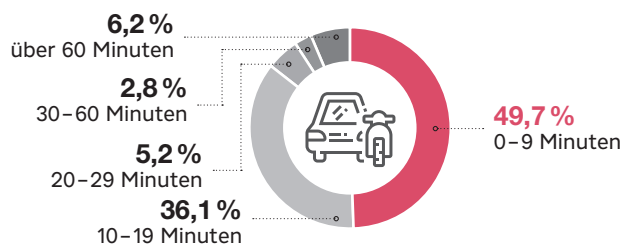


*Bedeutende Persönlichkeit:
Roland Ratzenberger*

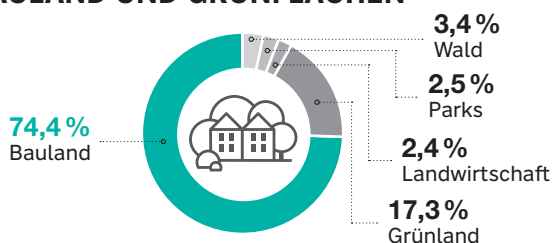
Noch vor dem Ruhm verglüht

Den typischen Formel-1-Sound im Ohr, hält man den Atem an, wenn ein Fahrer mit hunderten Stundenkilometern gegen die High-Tech-Barrieren am Fahrbahnrand prallt. Heutzutage geht das wahrscheinlich gut aus. Vor der Trendwende Mitte der 1990er-Jahre war der Motorsport ein mörderisches Geschäft. Der Salzburger Roland Ratzenberger schuftete als Mechaniker, bis seine Karriere ins Rollen kam. Nach erfolgreicher Formel 3 und Formel 3000 bot sich 1994 endlich die Chance auf die Königsklasse. Gerade ein Rennen absolvierte er, bevor er beim Qualifying zum Großen Preis von San Marino in Imola tödlich verunglückte. Der Frontflügel seines Simtek S941 hatte sich gelöst und der Aufprall sein Genick gebrochen. Roland Ratzenbergers Grab am Friedhof Maxglan wird auch heute noch häufig von Rennfahrerkollegen besucht.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

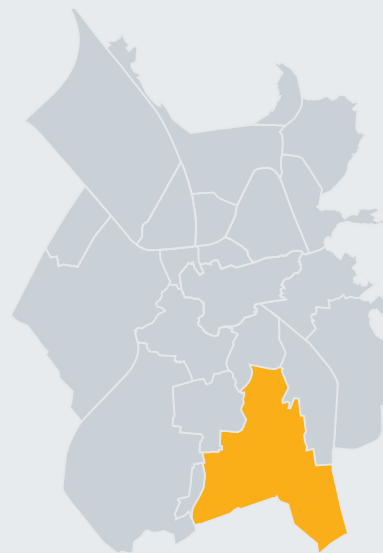


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



MORZG

Angenehm locker bebaut lässt sich in dieser idyllischen Wohngegend im Süden Salzburgs das landschaftliche Flair genießen. Der malerische Ortskern rund um die charmante Barockkirche wird von großzügigen Grünflächen gesäumt, an die der beeindruckende Landschaftsgarten von Hellbrunn mit der Schlossallee und den prächtigen Villen anschließt. Sportler, Hundebesitzer, radfahrende Familien – an schönen Tagen ist die Hellbrunner Allee ein beliebter Ort der Begegnung, wo man die lange Geschichte des Stadtteils immer noch erspüren kann.



2.770 Einwohner

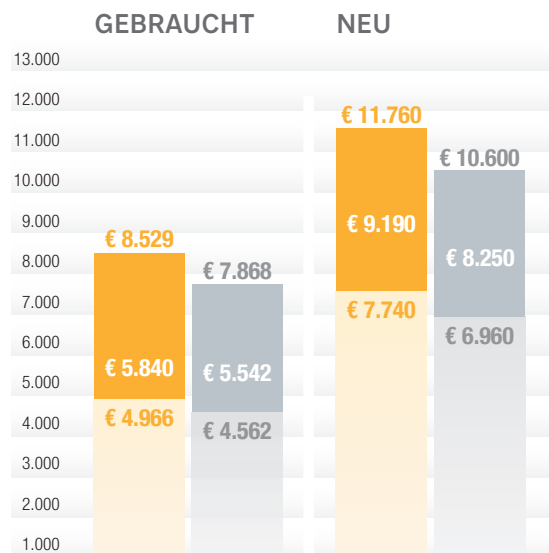


+6 Personen-Zuzug



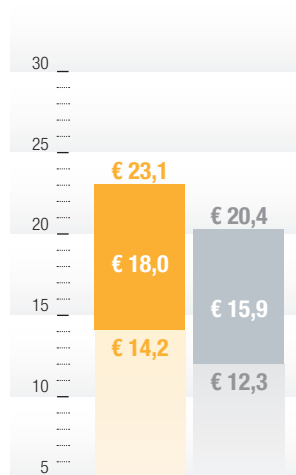
4,61 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



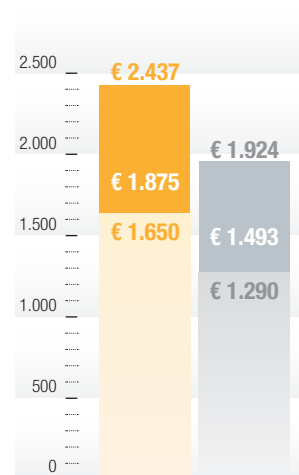
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Morzg ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



20 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

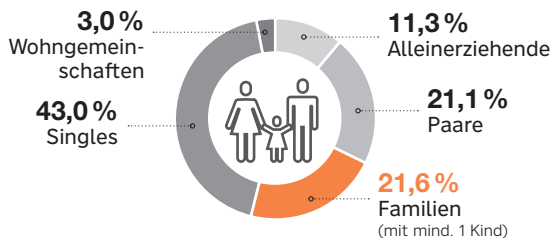


5 Nahversorger



6 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

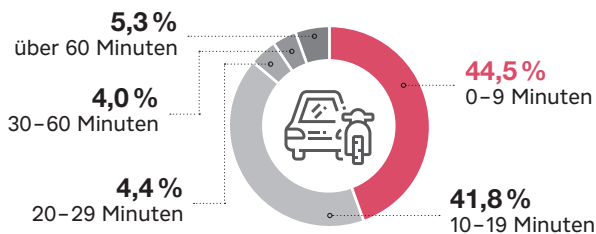


*Bedeutende Persönlichkeit:
Franz Rehr*

Salzburgs genialer Macher

Ein Glücksfall, dass sich Franz Rehr, Sohn eines Zimmermeisters und studierter Jurist, für die politische Karriere entschied. Mit nur 32 Jahren wurde er 1922 jener Landeshauptmann, der Salzburgs Geschicke durch die Krisen der Zwischenkriegszeit manövierte. Den Festspielen, die er mehrmals aus dem Schlamassel rettete, opferte er sogar sein Geburtshaus im heutigen Toscanini-Hof. Mit den von ihm initiierten Projekten wie der Seilbahn auf die Schmittenhöhe, dem Tauernkraftwerk, der Gaisbergstraße und seinem Lebenswerk, der Großglockner Hochalpenstraße, sicherte der visionäre Politiker den Fremdenverkehrsaufschwung. Franz Rehr wurde von den Nazis inhaftiert, des Landes verwiesen und ins KZ Ravensbrück gebracht. Nach seiner Rückkehr starb er am 23. Jänner 1947 in Salzburg. Sein Ehrengrab befindet sich auf dem Friedhof in Morzg.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

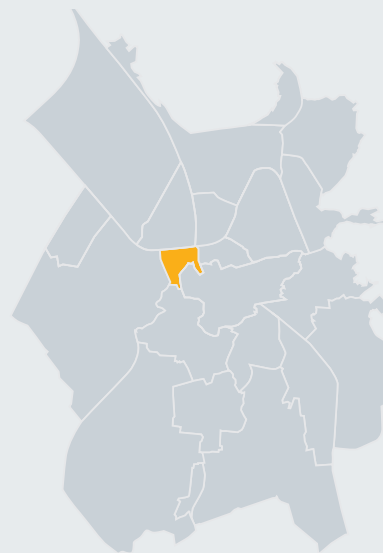


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



MÜLLN

In diesem zentrumsnahen Viertel wohnt man inmitten von Einfamilienhäusern und Villen. Zur besten medizinischen Versorgung im Landeskrankenhaus hat man nicht weit. Das „innere Mülln“ gruppiert sich um die erhaben gelegene Pfarrkirche auf dem gleichnamigen Hügel und gehört zum Weltkulturerbe. Auf dem Mönchsberg mit seinen herrlichen Ausblicken ist Stadtwandern angesagt und entlang der Salzach radelt und spaziert es sich rasch in die Altstadt. Wer sich vom Einkaufsbummel erholen will, trifft sich ganz einfach im historischen Ambiente des Augustiner Bräus.



1.074 Einwohner

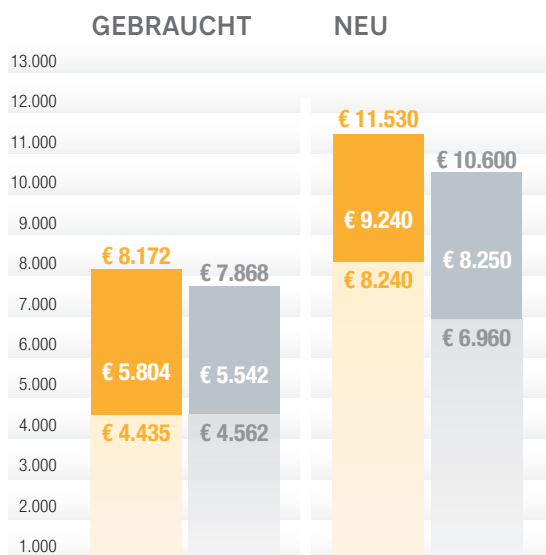


+ 24 Personen-Zuzug



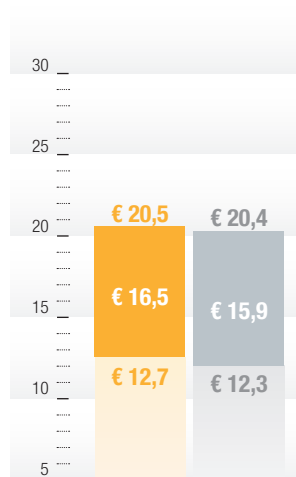
0,41 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



■ Mülln ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



17 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

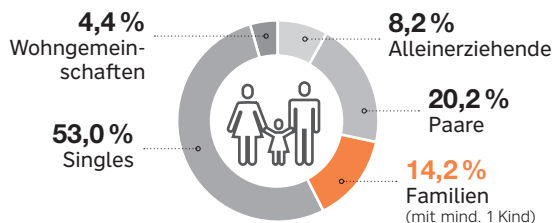


3 Nahversorger



10 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

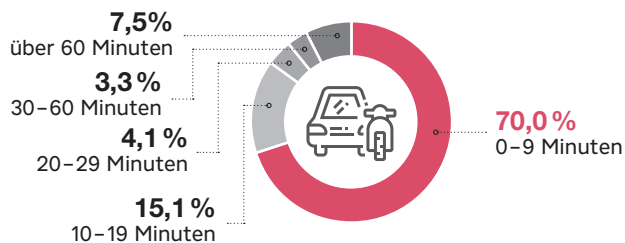


*Bedeutende Persönlichkeit:
Anna Bertha Königsegg*

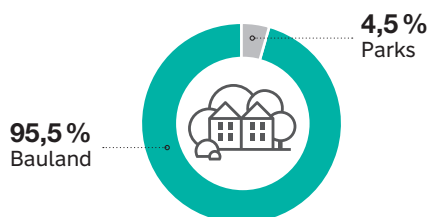
Courage gegen das Unrecht

Im Salzachgässchen 3 erinnert eine Gedenktafel an eine unerschrockene Frau, die den Mut aufbrachte, sich gegen die Nationalsozialisten zu stellen und die Vernichtung sogenannten „unwerten Lebens“, z. B. die Ermordung behinderter Kinder, offen zu bekämpfen. Anna Bertha Königsegg, geborene Gräfin aus Württemberg, trat mit 18 Jahren in den Orden der Vincentinerinnen ein, wurde Krankenschwester und widmete sich in Salzburg dem Aufbau der Krankenpflegeschule. Bei Inkrafttreten der Rassen-Hygienegesetze untersagte sie auch ihren Mitschwestern jegliche Mitarbeit bei der „Verlegung“ der Patienten und übernahm die volle persönliche Verantwortung. Im September 1940 wurde sie von der Gestapo verhaftet, 1941 neuerlich inhaftiert. Erst nach Kriegsende durfte sie nach Salzburg zurück, wo sie 1948 mit 65 Jahren verstarb.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

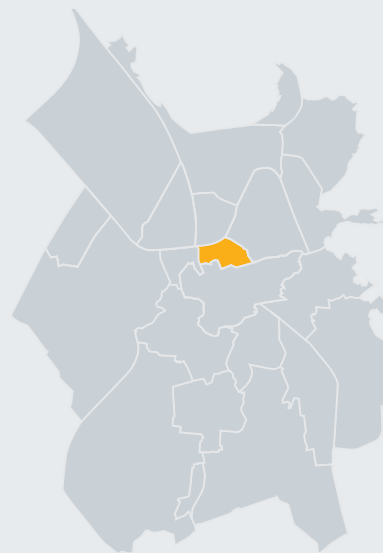


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



NEUSTADT

Am rechten Salzachufer liegt das Andräviertel, das mit zahlreichen Gründerzeithäusern und Boulevards einen Hauch von Großstadt versprüht. Die Linzer Gasse ist mit allerlei Spezialgeschäften perfekt zum Bummeln und Shoppen, und auch sonst ist diese zentrale Lage für Kunst- und Kulturinteressierte ebenso vorteilhaft wie für Gourmets. Die Wege zu vielen Cafés und Restaurants sind kurz und jeden Donnerstag lassen sich auf der Schranne, dem bunten Markt vor der Andräkirche, kulinarische Köstlichkeiten entdecken.



4.503 Einwohner

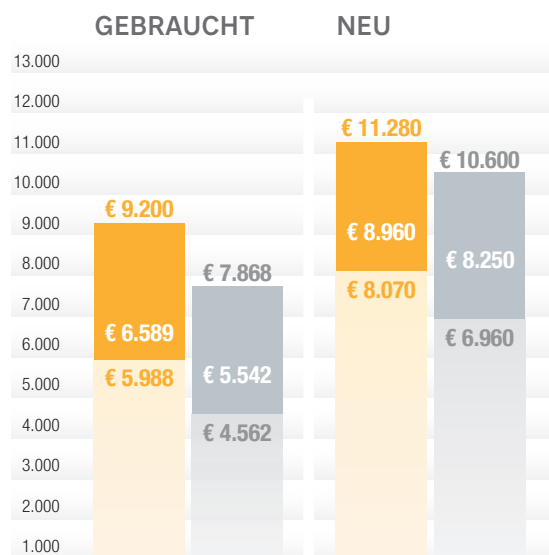


+ 13 Personen-Zuzug



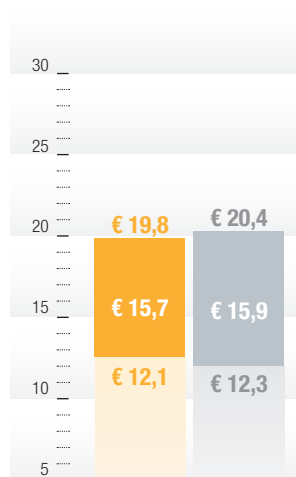
0,51 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



■ Neustadt ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)

Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte

Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



15 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

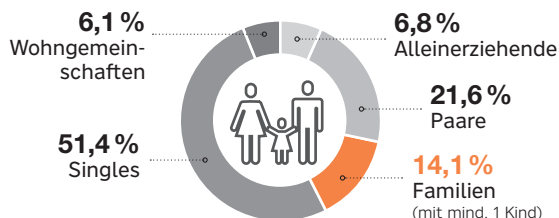


14 Nahversorger



28 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

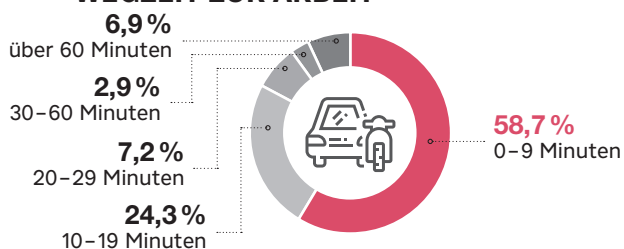


*Bedeutende Persönlichkeit:
Christian Doppler*

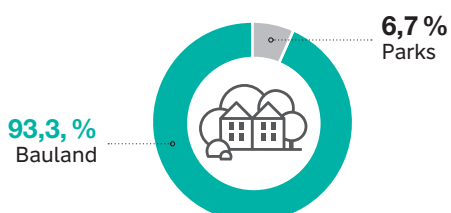
Entdecker eines Jahrtausendeffekts

„Die lohnendsten Forschungen sind diejenigen, welche, indem sie den Denker erfreu'n, zugleich der Menschheit nützen“, war Christian Doppler überzeugt. Der Physiker wurde 1803 am Makartplatz 1 geboren. Auf Anraten seines Lehrers, der seine Begabung erkannte, durfte er studieren. Ohne Dopplers Entdeckung würde ein Großteil unserer modernen Technik nicht funktionieren. Vom Radar über Ultraschall bis zur Satellitenavigation – alle nutzen den Doppler-Effekt. Die Anwendungen seiner Theorie und die Anerkennung dafür hat der 49-jährig in Venedig Verstorbene nicht mehr erlebt. Wahrscheinlich hatte seine Lungentuberkulose ihren Ursprung in der stauberfüllten Steinmetzwerkstatt seines Vaters, in dessen Fußstapfen Christian Doppler eigentlich hätte treten sollen.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

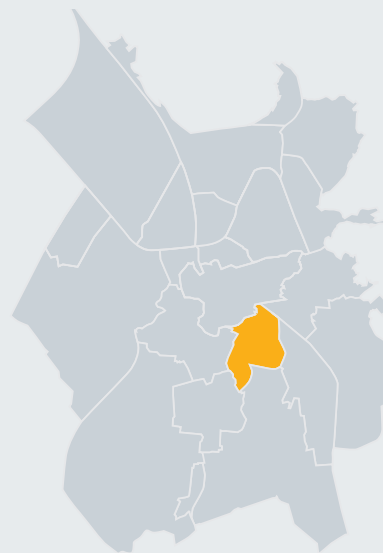


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



NONNTAL

Unmittelbar neben der Altstadt gelegen verfügt der hübsche alte Stadtteil, der sich um die St. Erhard Kirche am Fuße des Festungsberges gruppiert, über Kultur im Schauspielhaus, lauschige Cafés und vielfältige Restaurants sowie reizvolle Naherholungsgebiete: Spazierwege um Schloss Freisaal, der Donnenberg Park oder der Krauthügel, wo man über das „Bürgermeisterlöchl“ mitten in den Festspielbezirk gelangt. Gleichzeitig ist das Nonntal mit den hier ansässigen Schulen und dem attraktiven Unipark ein Bildungs-Hotspot mitten in der Stadt.



4.232 Einwohner

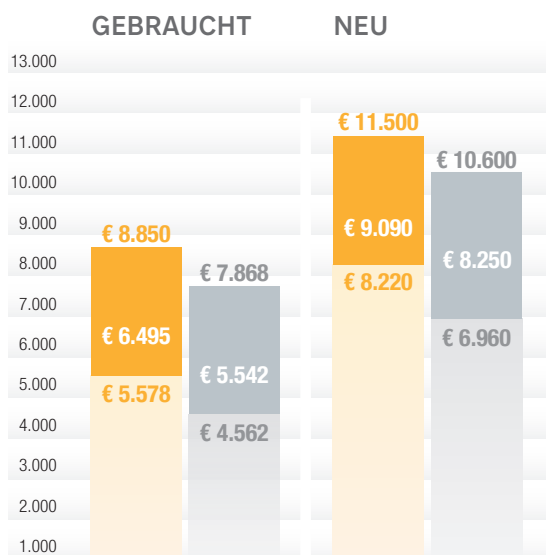


+ 25 Personen-Zuzug



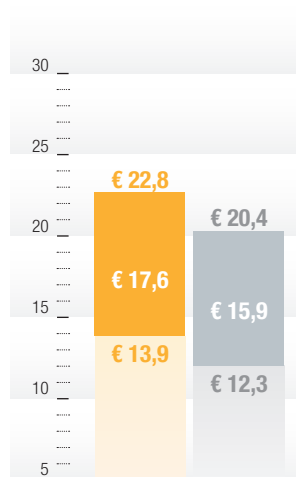
1,27 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



■ Nonntal ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)

Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte

Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



21 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

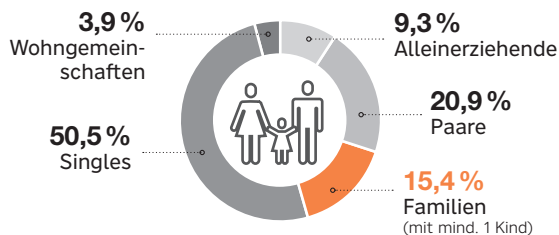


6 Nahversorger



16 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

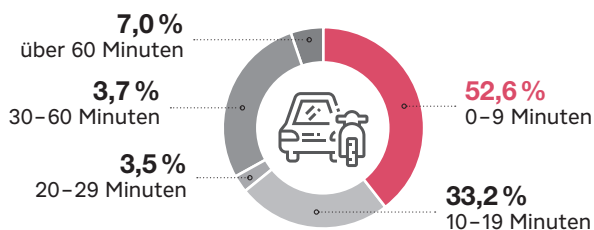


*Bedeutende Persönlichkeit:
Heilige Erentrudis*

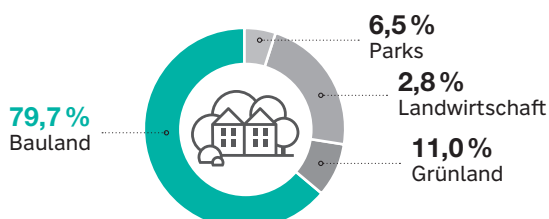
Äbtissin, Heilige, Landesmutter

Sie ist die dritte Salzburger Landespatronin und die erste Äbtissin von Stift Nonnberg bei dessen Gründung um das Jahr 713. Überliefert ist, dass Erentrudis eine Verwandte des hl. Rupert war. Als Vorsteherin der Abtei war sie mit kirchlichen und weltlichen Herrschaftsrechten inklusive Gerichtsbarkeit ausgestattet. Erentrudis hat wohl die reichen Besitztümer, die der damalige Herrscher, Herzog Theodo II., dem Stift vermachte, sehr gut verwaltet, denn das Kloster florierte. Als adeliges Damenstift war Nonnberg eine „Bewahranstalt“ für unverheiratete Töchter und verwitwete Adelsdamen, die dort komfortabel und sogar mit Gefolge lebten. Formal nie heilig gesprochen, wurde Erentrudis schon bald nach ihrem Tod als Heilige verehrt. „Ihr“ Benediktinerinnenstift ist heute das älteste ununterbrochen bestehende Frauenkloster nördlich der Alpen.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

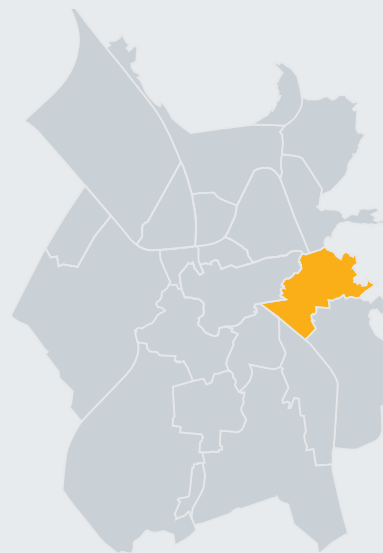


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



PARSCH

Der Stadtteil am Fuß des Gaisbergs bietet seinen Bewohnern die perfekte Symbiose aus Landschaft und Stadt. Ruhige Wohnlagen mit Privatsphäre punkten dennoch mit einer optimalen Infrastruktur inklusive S-Bahn für die rasche Anbindung nach Nord und Süd. Hohen Freizeitwert bieten die Grünflächen, wie zum Beispiel der Preuschenpark. Der Volksgarten samt Eisarena und Freibad wurde gerade erst großzügig neugestaltet und ist ein attraktiver Treffpunkt mit top Angeboten von Streetball über Beach-Volleyball bis zum Wasserspielplatz.



9.528 Einwohner

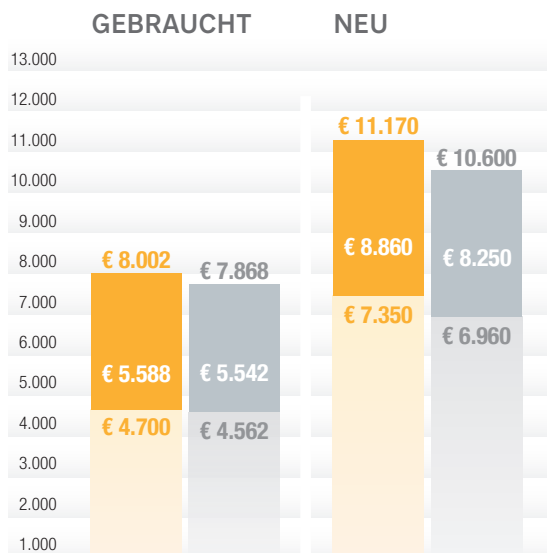


- 15 Personen-Zuzug



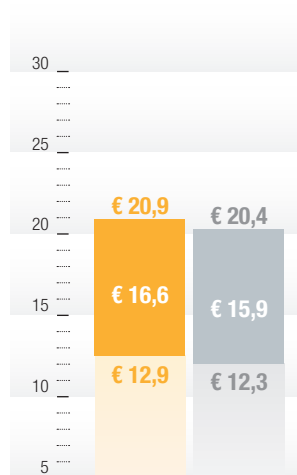
1,95 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



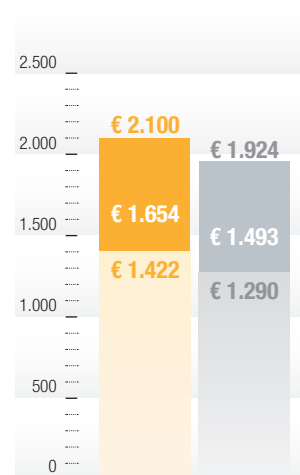
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



■ Parsch ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



19 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

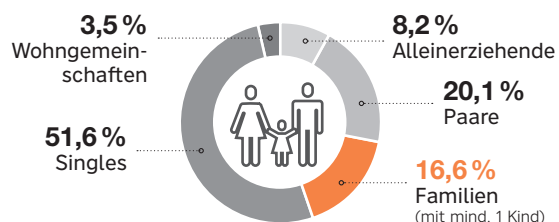


7 Nahversorger



8 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

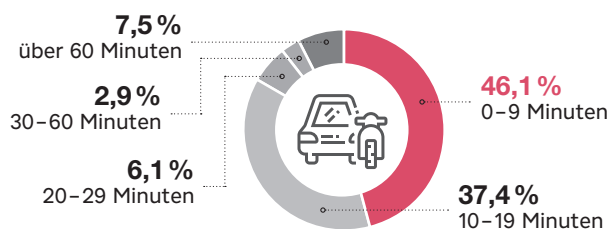


*Bedeutende Persönlichkeit:
Josef Rosenegger*

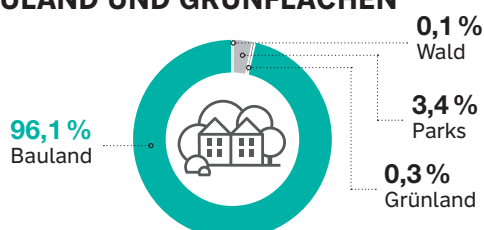
Der findige Schlawiner

In den Anfängen des Salzburg Tourismus gehörte Josef Roseneggers „Lustgarten“ am Bürglstein zum Pflichtprogramm jedes Reisenden. Der Landschaftsgärtner Rosenegger hatte das Gebiet einschließlich des Schlosses, heute Arenberg, 1791 gekauft und bei Gartenarbeiten eine Goldgrube entdeckt: ein römisches Gräberfeld mit Münzen, Gefäßen, Figuren und Schmuck. Der damalige Archäologie-Hype brachte großes öffentliches Interesse für das von ihm eingerichtete Antiken-Museum. Als er in finanzielle Probleme geriet, verkaufte Rosenegger viele Artefakte an den bayerischen König Ludwig I., darunter auch zahlreiche geschickt selbst hergestellte Fälschungen. Die Originale sind in der Staatlichen Antikensammlung in München zu besichtigen, aber auch im Salzburg Museum, das gerade zu jener Zeit um 1836 gegründet worden war.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

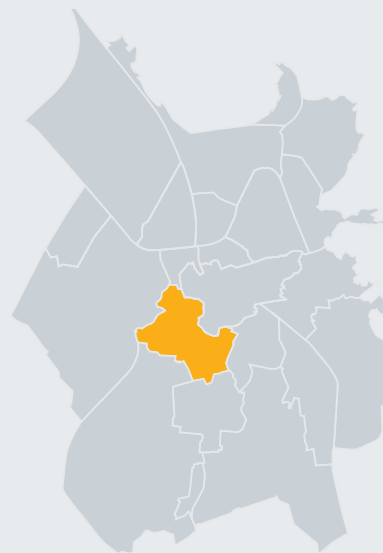


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



RIEDENBURG

In diesem schicken Viertel mit exklusiven Geschäften ist man der Altstadt ganz nah. Nur wenige Minuten sind es durchs Neutor zum Festspielhaus, auf den Rainberg oder über die Riedenburgerstiege auf den Mönchsberg, wo man mitten in der Stadt in schönster Natur Kraft tanken kann. Zwischen den vielen Jahrhundertwende-Villen gibt es auch preisgekrönte moderne Architektur zu entdecken, beispielsweise die Gebäude der ehemaligen Sternbrauerei, entworfen von der Stararchitektin Zaha Hadid.



7.356 Einwohner

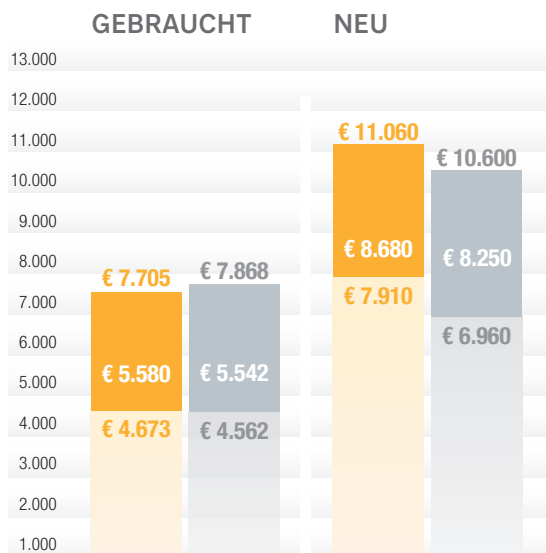


+ 81 Personen-Zuzug



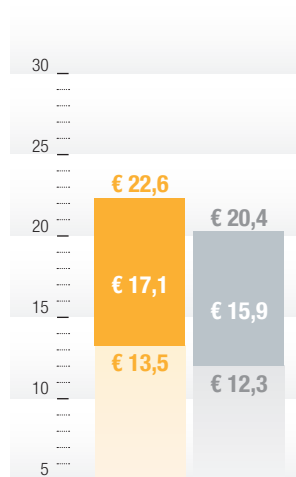
2,10 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



■ Riedenburg ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)

Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte

Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



21

Haltestellen
Öffentlicher Verkehr



6

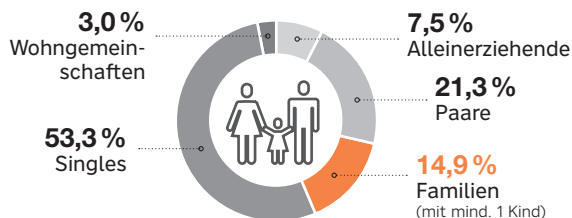
Nahversorger



10

Gastronomie

FAMILIENANTEIL

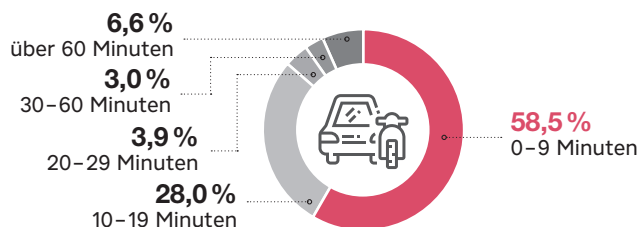


*Bedeutende Persönlichkeit:
Anton Cajetan Adlgasser*

Fürsterzbischöflicher Hofmusicus

Unter den namhaften Schülern des Akademischen Gymnasiums, ehemals Benediktinergymnasium, befindet sich auch der Amtsvorgänger Wolfgang Amadeus Mozarts: Anton Cajetan Adlgasser. Mit der Aufnahme ins erzbischöfliche Kapellhaus absolvierte er eine ganz zeittypische Salzburger Musikkarriere. Unterrichtet von den „besten Meistern der Capelle“, folgte er seinem Lehrer Johann Ernst Eberlin als Hof- und Domorganist nach. Zu den Pflichten des Amtes gehörte auch die Komposition von Kirchen- und Kammermusik. Traditionell wurde zum Beispiel alljährlich zu Beginn der Fastenzeit ein geistliches Singspiel als Theater aufgeführt. 1767 entstand so „Die Schuldigkeit des ersten Gebotes“, ein Gemeinschaftswerk von Adlgasser, Michael Haydn und dem erst zehnjährigen Mozart, das in der Residenz uraufgeführt wurde.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

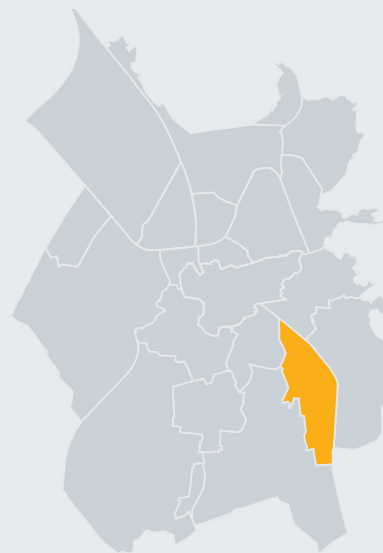


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



SALZBURG SÜD

Weit weg von den staugeplagten Regionen der Stadt wohnt man in den Stadtteilen Herrnaus, auf der Seite der Hellbrunner Allee, und Josefaus, auf der Salzachseite, in bester Nachbarschaft. Die perfekte Infrastruktur macht das Leben ohne Auto problemlos möglich. Das Einkaufsangebot und eine lebendige Gastronomie-Szene werden hier ebenso geschätzt wie die Erholungsräume der Salzach-Au und der Hellbrunner Allee. Entlang des Kais gelangt man rasch in die Innenstadt, die Verkehrsanbindung ist in alle Richtungen hervorragend.



10.743 Einwohner

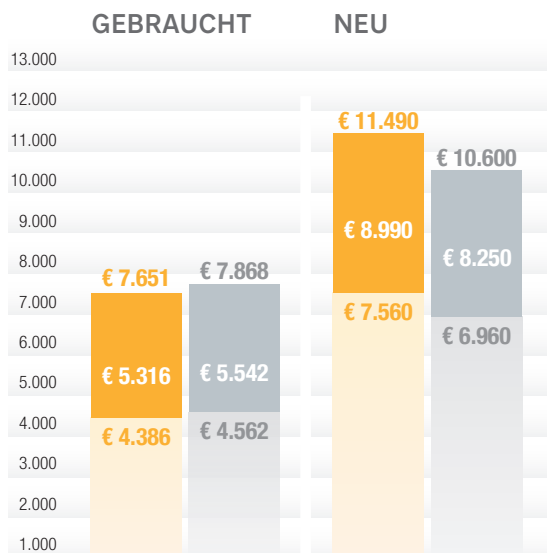


+ 16 Personen-Zuzug

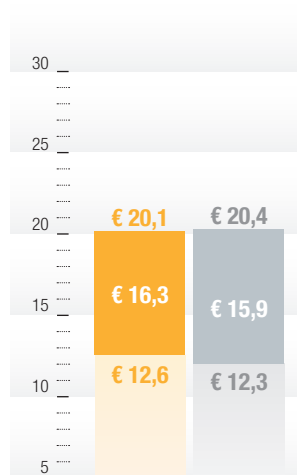


2,06 km² Fläche

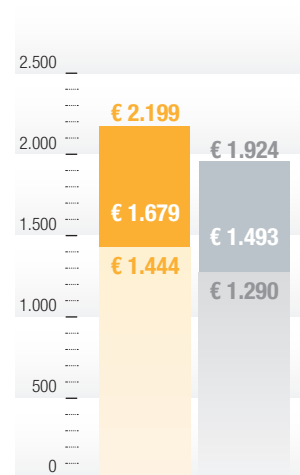
WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



WOHNUNGEN MONATSMIETE / m² inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m² ohne Gewerbe



■ Salzburg Süd ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



15 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

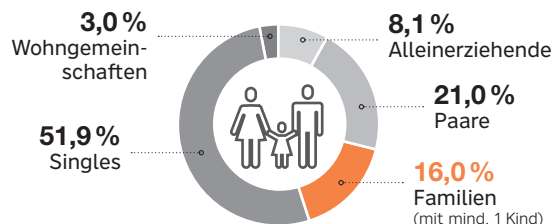


15 Nahversorger



15 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

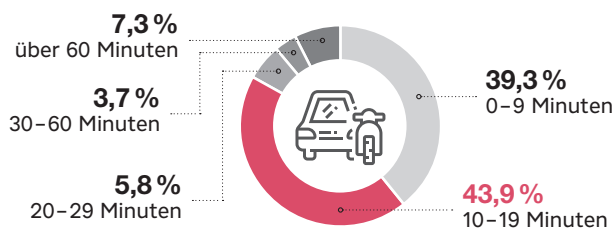


*Bedeutende Persönlichkeit:
Santino Solari*

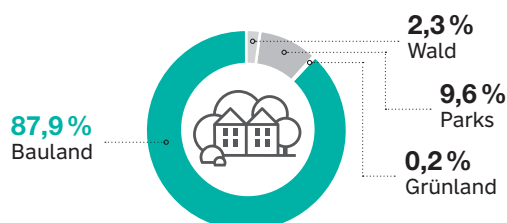
Der Mann fürs Besondere

Santino Solari stammte aus Verna bei Como, einer Gegend, die berühmt ist für namhafte Baumeister, Bildhauer- und Stuckateurfamilien. Mehr als drei Jahrzehnte errichtete Solari Repräsentationsbauten in Salzburg und verwirklichte vieles, was sich Erzbischof Wolf Dietrich für seine prunkvolle Residenzstadt erträumt hatte. Der Salzburger Dom stammt aus seiner Feder und war Vorbild für den gesamten barocken Kirchenbau nördlich der Alpen. Mit Hellbrunn und den Wasserspielen entstand ein einzigartiges Lustschloss, das bis heute weitgehend im Originalzustand erhalten ist. Schließlich schützte Solari die Stadt während des Dreißigjährigen Krieges auch noch mit un- einnehmbaren Bastionen. Siebzigjährig und vermögend starb der geniale Architekt 1646 in Salzburg, sein Grab liegt in den Friedhofsarkaden von St. Peter. In der Herrnau ist eine Straße nach ihm benannt.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

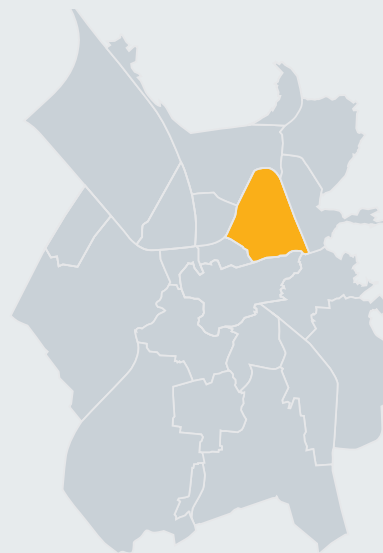


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



SCHALLMOOS

Hier wohnt man am Puls der Stadt, mit optimaler Verkehrsanbindung und doch nur einen gemütlichen Spaziergang vom Altstadtzentrum entfernt. Der Kapuzinerberg lässt sich über den Doblerweg hinter dem „Zentrum im Berg“ leicht erklimmen und belohnt die Stadtwanderer mit neuen Blickwinkeln. In der nahen Linzer Gasse findet sich alles, was das Herz begehrt. Auch Kulturliebhabern hat dieser Stadtteil einiges zu bieten: Musik und Theater haben hier im Urbankeller, im Kleinen Theater und im Rockhouse eine Bleibe gefunden.



9.943 Einwohner

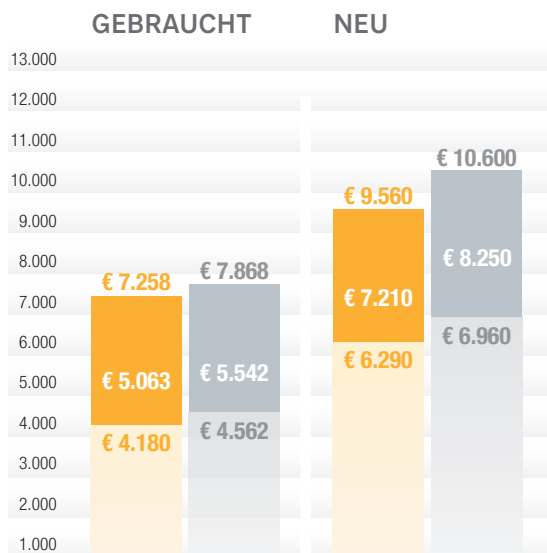


-112 Personen-Zuzug



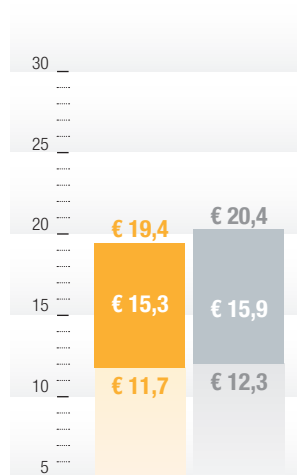
2,00 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



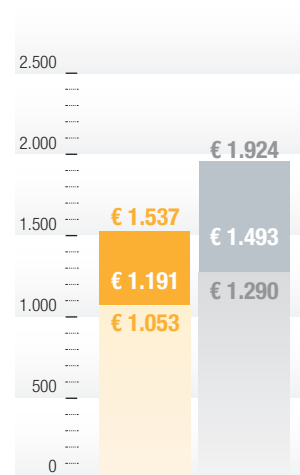
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Schallmoos ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)

Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte

Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



34 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

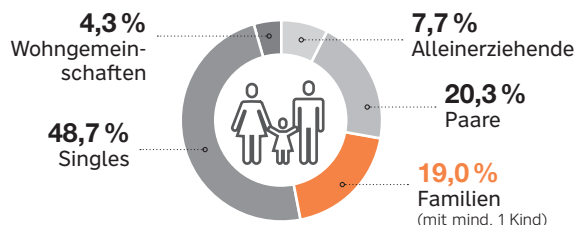


30 Nahversorger



23 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

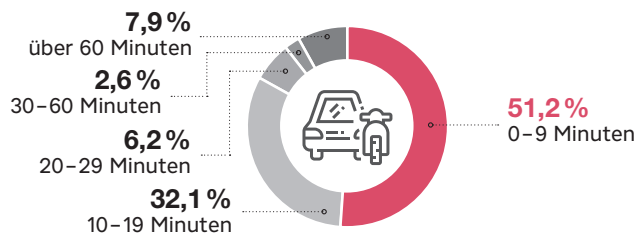


*Bedeutende Persönlichkeit:
Virginia Hill*

Die Pompadour der Unterwelt

Virginia Hill machte im Amerika der Prohibition in den 1920er-Jahren als Schmugglerin und Geliebte des Mafiapaten Bugsy Siegel Karriere. Als „Ginny“ führte sie ein Leben in Luxus mit Pelzen, Juwelen und Partys. Dann lernte sie im noblen Sun Valley den Salzburger Skilehrer der Reichen und Schönen, Hans Hauser, kennen. Die beiden heirateten 1950 und Virginia wollte ihr Leben ändern. Vor Mafia und Steuerbehörden floh sie mit Hans und dem gemeinsamen Sohn auf die Zistelalm, nahm aber bald ihr gewohntes Leben wieder auf. Als ihre Geldquellen versiegten, wohnte sie in der Pension Eibl in der Vogelweiderstraße und drohte, aus ihren Memoiren Kapital zu schlagen. Im März 1966 wurde Virginia beim Alterbach tot aufgefunden, Jahre später fand man auch Hans Hauser erhängt. Offiziell Selbstmord, hatte wohl eher der lange Arm der Cosa Nostra Salzburg gestreift.

WEGZEIT ZUR ARBEIT

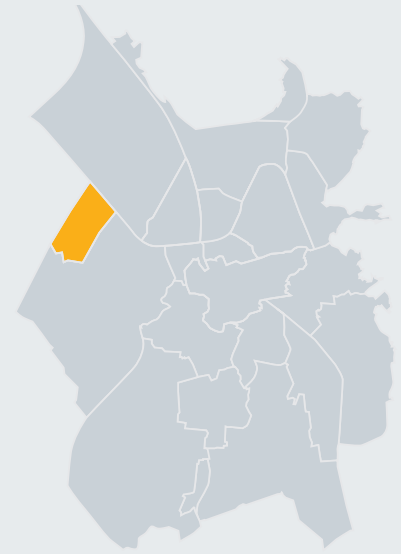


BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN



TAXHAM

In diesem boomenden Stadtteil im Westen befindet sich mit dem Europark das derzeit größte Einkaufszentrum Westösterreichs. Neben dem Shopperlebnis kommt im „Oval“ auch Kunst und Kultur nicht zu kurz. Taxham ist besonders bei Familien ein beliebtes Wohngebiet, die kurze Wege zu zahlreichen Kindergärten und Schulen schätzen sowie die perfekte Verkehrsanbindung inklusive S-Bahn. Golfans genießen ihren Abschlag auf Salzburgs schönstem Golfplatz in der weitläufigen Parkanlage von Schloss Kleßheim.



6.063 Einwohner

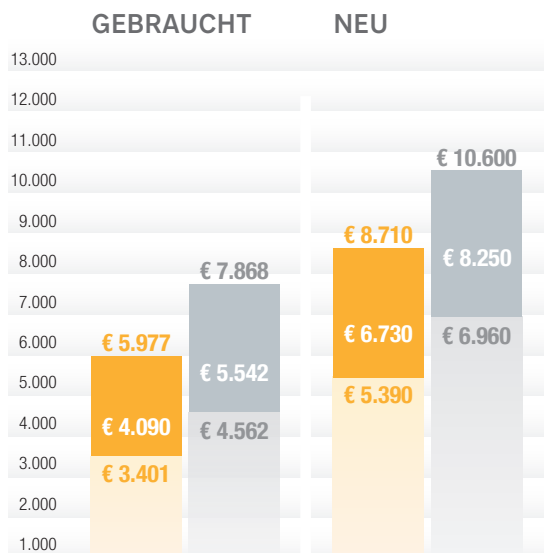


- 92 Personen-Zuzug



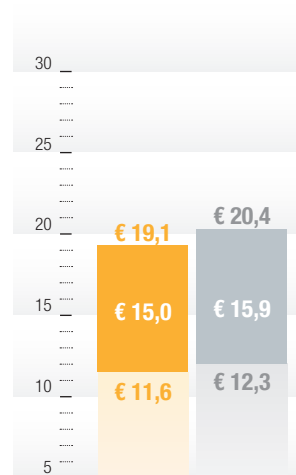
1,12 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS / m²



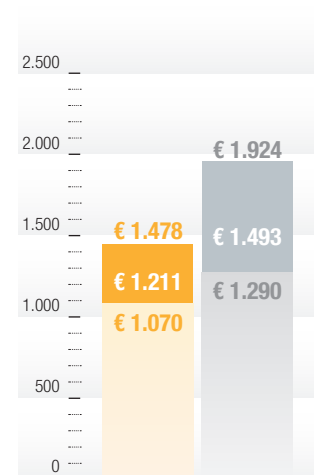
WOHNUNGEN MONATSMIETE / m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS / m²

ohne Gewerbe



■ Taxham ■ Stadt Salzburg gesamt

Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage mit sehr guter Ausstattung (ohne Penthäuser)
Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte
Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage mit einfacher Ausstattung



17 Haltestellen
Öffentlicher Verkehr

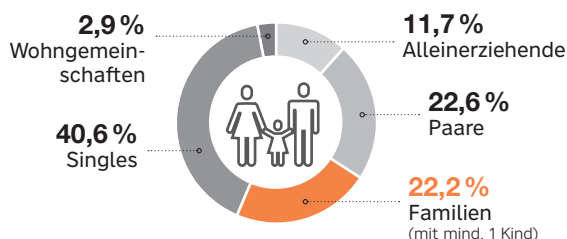


9 Nahversorger



10 Gastronomie

FAMILIENANTEIL

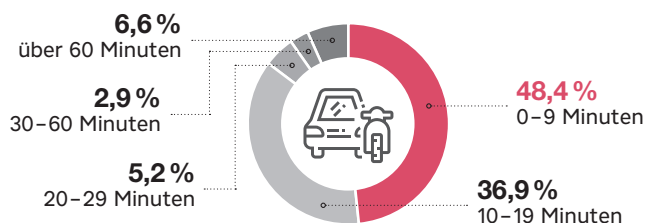


*Bedeutende Persönlichkeit:
Rosa Hofmann*

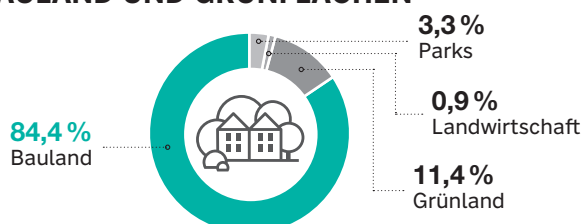
Bitter bezahltes Engagement

Mit einer nach ihr benannten Straße erinnert die Stadt an die junge, aus einer sozialdemokratischen Arbeiterfamilie stammenden Widerstandskämpferin Rosa Hofmann, die 1943 erst 23-jährig hingerichtet wurde. Sie war in einer kommunistischen Jugendgruppe tätig und organisierte in ihrer Wohnung in der Moserstraße 10, wo sich heute ein Stolperstein befindet, Treffen mit ihren politischen Genossinnen sowie eine Flugblattaktion gegen den Krieg. Die von der NSDAP benannte „Salzburger Frauengruppe“ wurde 1942 von einem verdeckten Ermittler enttarnt. Rosa, von ihren Freunden liebevoll „Ratzi“ genannt, wurde von der Gestapo verhaftet und „wegen Wehrkraftzersetzung in Verbindung mit landesverräterischer Feindbegünstigung und Vorbereitung zum Hochverrat“ zum Tod verurteilt. Die harten Urteile sollten die Widerstandskraft in der Bevölkerung brechen.

WEGZEIT ZUR ARBEIT



BAULAND UND GRÜNFLÄCHEN





SALZBURGS UMLANDGEMEINDEN IM ÜBERBLICK

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Immobilienpreise für die charmanten Ortschaften des Flach- und Tennengaus, die die Stadt umschließen bzw. zu ihrem südlichen Einzugsgebiet gehören. Als vielfältige Wirtschaftsstandorte punkten die Gemeinden mit attraktiven Arbeitsplätzen und immer besserer Infrastruktur sowie als naturnahe Wohnorte mit hoher Lebensqualität und herrlichen Landschaften.



REGION SALZBURG NORD

Die sechs Gemeinden liegen im Alpenvorland entlang der Salzach an der Grenze zu Bayern und Oberösterreich.

Landschaftlich vom sanft bewaldeten, langgestreckten Hügellücken des Haunsbergs geprägt, mausert sich die zweitkleinste Region des Flachgaus mehr und mehr zum gefragten Lebens- und Arbeitsraum.



■ Den Wunsch, sich im Norden Salzburgs niederzulassen, zeigt die Bevölkerungsdynamik der letzten zehn Jahre. Mit 8,5% liegt das Bevölkerungswachstum deutlich über dem Wert der Stadt. Die Bewohner genießen die weitläufigen Grünflächen und die Wohnqualität in den zahlreichen Ortschaften, die immer wieder mit beeindruckenden Blicken ins benachbarte Bayern oder in die Berge im Süden überraschen. Dabei sind die Gemeinden hervorragend an die Landeshauptstadt angebunden. Die S-Bahn verläuft entlang der wichtigsten Orte und sorgt mit einer engen Taktung für kurze Wegzeiten. Auch das gut ausgebaute Straßennetz trägt dazu bei, dass es immerhin über 55% der Erwerbstätigen in unter zwanzig Minuten zu ihrem Arbeitsplatz schaffen. Gewohnt wird

vorwiegend im Einfamilienhaus, das den Charakter des Landschaftsbildes prägt. Obwohl die Preise für den Traum vom eigenen Haus im Grünen auch im Norden steil nach oben gehen, liegen sie mit knapp 600.000 Euro bis über 1 Million Euro noch immer unterhalb der anderen Regionen. Spitzenreiter im Norden ist Bergheim, gefolgt von Anthering und Oberndorf. Das Bild ist eindeutig. Je weiter man sich von der Stadt entfernt, desto günstiger wird es. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Bauland. Auch hier ist die Verfügbarkeit knapp und sorgt für einen rasanten Preisanstieg. Durchschnittlich verteuerten sich Gründe um rund ein Viertel im Vergleich zum Vorjahr. Wer in Bürmoos, Nußdorf oder Lamprechtshausen einen Grund „ergattern“ kann, ist noch verhält-

SALZBURG NORD

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen- / Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION NORD	3.070 – 6.020	433.000 – 586.000	590.000 – 1.050.000	402 – 690
Anthering	3.560 – 6.730	520.000 – 692.000	670.000 – 1.190.000	500 – 840
Bergheim	3.730 – 7.350	500.000 – 780.000	700.000 – 1.470.000	610 – 1.050
Bürmoos	2.910 – 5.520	400.000 – 497.000	495.000 – 780.000	290 – 530
Lamprechtshausen	2.690 – 5.100	390.000 – 488.000	510.000 – 880.000	270 – 490
Nußdorf	2.600 – 4.900	420.000 – 517.000	520.000 – 830.000	260 – 450
Oberndorf	3.020 – 6.670	440.000 – 608.000	600.000 – 950.000	480 – 780

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen.
Quelle: Immoservice Austria

*ohne Gewerbe



Einwohner

26.729



Personen-
Zuzug

+ 265



Fläche
in km²

119,29



Haltestellen
Öffentlicher
Verkehr

92



Nah-
versorger

49



Gastro-
nomie

27

Die mächtige Jugendstilbrücke aus dem Jahr 1903 verbindet Oberndorf mit dem bayerischen Laufen.

nismäßig günstig dran. In Oberndorf, Anthering oder Bergheim ist nämlich unter 500 Euro nichts mehr zu haben.

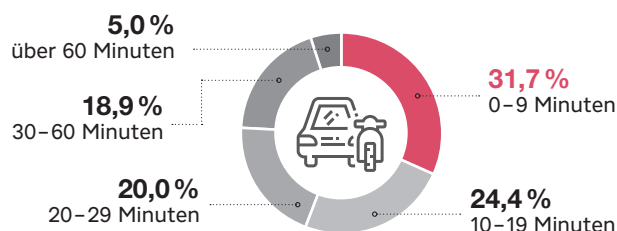
Besonders begehrt sind mittlerweile auch Reihenhäuser, die aufgrund des Trends zu Eigentumswohnungen allerdings immer seltener errichtet werden. Das treibt natürlich die Preise dieser Wohnkategorie in die Höhe. Mit rund 500.000 Euro muss im Mittel gerechnet werden, rund 20 % mehr als noch vor einem Jahr. Die steigenden Preise bei Häusern und Grundstücken verdrängten bereits in den vergangenen Jahren das Einfamilienhaus von Platz eins der Statistik, wenn es um die Anzahl der Verkäufe geht. Hier führt mittlerweile die Eigentumswohnung, die sich auch im Umland zunehmender Beliebtheit erfreut. In den nördlicheren Gemeinden geht es bei rund 2.600 Euro pro Quadratmeter los. Wer sich für eine attraktive und hochwertige Wohnung interessiert,

muss dort mit gut 5.000 Euro pro Quadratmeter kalkulieren. Je näher man der Stadt rückt, desto teurer wird es. Unter 3.000 Euro geht nichts mehr, und für feinere Wohnungen im Speckgürtel müssen bereits durchschnittlich über 6.000 Euro bezahlt werden.

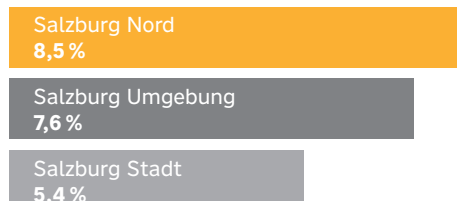
Small is beautiful

Hinter dem Slogan steht der Ökonom und Wirtschaftsprofessor Leopold Kohr, der 1909 in Oberndorf geboren wurde. Er plädierte für ein Europa der Regionen und gegen riesige Wirtschaftseinheiten, weil alles, was zu groß ist, unweigerlich aus den Fugen gerät. Die 22 Kilometer von Oberndorf nach Salzburg waren sein räumliches Maß des menschlichen Glücks – eine Distanz, die Anhänger scherzhaft „ein Kohr“ nennen. 1983 erhielt er als erster Österreicher den „Alternativen Nobelpreis“.

WEGZEIT ZUR ARBEIT



BEVÖLKERUNGSDYNAMIK



Entwicklung/Wachstum der letzten zehn Jahre. Stand 1.1.2021

REGION SALZBURG WEST

Das bekannte Gemüse-Eldorado im Salzburger Becken wissen die Salzburger durch ihren österreichweit höchsten Pro-Kopf-Konsum an Bioprodukten zu würdigen. Moderne Bauprojekte, zahlreiche, neu angesiedelte Unternehmen und die gute Verkehrsanbindung machen den Raum zu einem attraktiven Anziehungspunkt.



■ Die wachsende Beliebtheit der Gemeinden Großgmain und Wals-Siezenheim unterstreicht die stärkste Bevölkerungsdynamik im Vergleich der Regionen. Um über ein Zehntel hat die Bevölkerung in Salzburg West in den letzten zehn Jahren zugenommen. Das Bevölkerungswachstum liegt mit 10,8% doppelt so hoch wie in der Landeshauptstadt mit 5,4% und auch deutlich über Salzburg Umgebung mit 7,6%. Diesem Umstand trägt auch die sehr gute Infrastruktur Rechnung. Das Straßennetz ist dicht, die Anbindung in alle Himmelsrichtungen ausgezeichnet. Das öffentliche Verkehrsnetz ist breit ausgebaut, Nahversorgung und Gastronomie profitieren von der Stadtnähe. Über 70% der Bewohner erreichen ihren Arbeitsplatz in unter zwanzig Minuten. Die Wege sind kurz, egal ob in die Festspielstadt oder ins nahegelegene Bayern. Die Autobahnanbindung sorgt darüber hinaus für eine kurze Anreise ins Bergland im Süden oder ins Seengebiet im Osten. Naturgemäß nimmt diese Entwicklung auch Einfluss auf den

Immobilienmarkt. Während vielerorts noch Bauernhöfe und Einfamilienhäuser zu finden sind, sind attraktive Wohnbauprojekte auf dem Vormarsch. Der Trend geht eindeutig in Richtung Mehrfamilienhaus, um den Bedarf an Wohnraum in dieser beliebten Region zu decken und um dem raschen Bevölkerungswachstum Rechnung zu tragen. Auch wenn Wals-Siezenheim und Großgmain derselben Region angehören, so könnten diese Gemeinden kaum unterschiedlicher sein. In Wals-Siezenheim werden Eigentumswohnungen immer populärer und beginnen das Ortsbild zunehmend zu verändern. Auch Mietwohnungen sind in dieser Region verstärkt im Angebot. Firmen siedeln sich an und Gewerbeflächen entstehen. Im Gegensatz dazu mutet Großgmain richtig dörflich an. Hier prägen noch Einfamilienhäuser und zahlreiche Bauernhöfe die Landschaft, der Immobilienmarkt ist wesentlich enger. Preislich liegt die Region mittlerweile an der Spitze des Salzburger Umlands. Die Stadtnähe, der Zuzug, das Wirtschafts-

SALZBURG WEST

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION WEST	3.590 – 6.600	577.000 – 851.000	750.000 – 1.340.000	625 – 1.025
Großgmain	3.220 – 6.340	550.000 – 790.000	720.000 – 1.200.000	530 – 850
Wals-Siezenheim	3.780 – 7.200	600.000 – 820.000	780.000 – 1.480.000	720 – 1.230

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen.
Quelle: Immoservice Austria

*ohne Gewerbe



Einwohner

16.210



Personen-
Zuzug

+ 175



Fläche
in km²

49,44



Haltestellen
Öffentlicher
Verkehr

102



Nah-
versorger

33



Gastro-
nomie

36

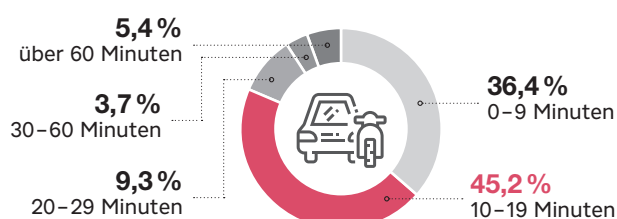
Wals-Siezenheim ist von fruchtbaren Feldern umgeben, im Hintergrund erhebt sich der majestätische Hohenstaufen.

wachstum und die Nähe zur Natur zeichnen dafür verantwortlich. Bauland kostet mindestens 500 Euro pro Quadratmeter, für schöne Bauplätze in Wals können bereits über 1.000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Einfamilienhaus. Im Schnitt muss mit einer guten Million gerechnet werden. Günstiger sind Reihenhäuser, wobei auch hier gilt: Das Angebot bestimmt den Markt. Die wenigen Objekte sind rasch vergriffen und die Teuerungsraten liegen jenseits der 25 %, verglichen mit dem Vorjahr. 700.000 Euro sind es im Mittel für diese begehrte, aber seltene Wohnform. Wer auf der Suche nach leistbarem Eigentum ist, wird häufig im Wohnbau fündig. Die Preisspanne für Wohnungen liegt zwischen gut 3.000 Euro pro Quadratmeter in Großmain bis über 7.200 Euro pro Quadratmeter für hochwertige Wohnungen in Wals-Siezenheim.

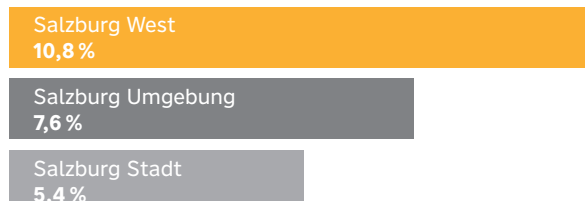
Der „Gute Gesell“ des Jedermann

Man kennt ihn als Oberst Böckl aus den „Sissi“-Filmen mit Romy Schneider, als Sprecher der beliebten Kinderserie „Es war einmal der Mensch“ und als den Paradedarsteller von Nestroy- und Raimund-Charakteren. Josef Meinrad war einer der beliebtesten Schauspieler des 20. Jahrhunderts und Träger des Iffland-Rings, der begehrtesten Auszeichnung für „den zur Zeit würdigsten“ Schauspieler. Seine letzten Jahre verbrachte er in Großmain. Schon in den 1970ern hatte er sich in ein altes Bauernhaus im charmanten Ort verliebt. 7.228 Mal stand er auf der Bühne und vermerkte jeden Auftritt, darunter auch viele bei den Salzburger Festspielen, akribisch in einem Heftchen aus Kindertagen. Meinrads Ehrenggrab befindet sich auf dem Friedhof in Großmain, der Kurpark trägt seinen Namen.

WEGZEIT ZUR ARBEIT



BEVÖLKERUNGSDYNAMIK



Entwicklung/Wachstum der letzten zehn Jahre. Stand 1.1.2021

REGION SALZBURG SÜD

Das größte Gebiet im Salzburger Umland umfasst Gemeinden des Flach- und Tennengaus, des Salzach- und Lammertals sowie des Abtenauer Beckens. Die hohe Wohnqualität und das gut ausgebaute Verkehrsnetz tragen ebenso zum Aufschwung bei wie die rasch erreichbare Bergwelt der Kalkalpen und der Osterhorngruppe.



■ Salzburg Süd profitiert dabei von der Lage. Nahe der Stadt, öffentlich gut angebunden und unweit der Bergwelt. Die Gemeinden sind vielfältig und bieten ein umfangreiches Wohnan-

gebot. Über zwei Drittel der Bewohner benötigen unter zwanzig Minuten zum Arbeitsplatz, knapp 37% schaffen es gar unter zehn Minuten. Das liegt an den gut ausgebauten Bundes- und

SALZBURG SÜD

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen- / Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION SÜD	3.650 – 6.500	500.000 – 658.000	690.000 – 1.240.000	550 – 961
Abtenau	2.770 – 5.300	390.000 – 520.000	520.000 – 850.000	300 – 510
Adnet	3.300 – 6.320	450.000 – 602.000	600.000 – 1.170.000	430 – 880
Anif	4.400 – 8.130	690.000 – 840.000	1.020.000 – 1.740.000	780 – 1.400
Bad Vigaun	3.110 – 5.710	466.000 – 605.000	570.000 – 1.060.000	420 – 790
Elsbethen	4.230 – 8.320	650.000 – 835.000	950.000 – 1.620.000	730 – 1.260
Golling	3.370 – 5.690	440.000 – 580.000	550.000 – 980.000	390 – 650
Grödig	3.900 – 7.000	495.000 – 724.000	720.000 – 1.350.000	690 – 1.150
Hallein (inkl. Rif, Rehhof, Taxach)	3.730 – 6.850	480.000 – 726.000	590.000 – 1.280.000	630 – 1.040
Krispl-Gaibau	–	–	440.000 – 790.000	–
Kuchl	3.440 – 5.990	503.000 – 630.000	630.000 – 1.150.000	500 – 900
Oberalm	3.770 – 6.750	500.000 – 690.000	660.000 – 1.180.000	570 – 960
Puch	3.850 – 6.390	550.000 – 730.000	770.000 – 1.430.000	610 – 1.030
St. Koloman	–	–	580.000 – 1.280.000	–

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen.
Für Krispl-Gaibau und St. Koloman gibt es für die Bewertung von Wohnungen, Reihen- und Doppelhäusern zu wenige Transaktionsdaten. Quelle: Immoservice Austria

*ohne Gewerbe



Einwohner **73.786**



Personen-
Zuzug **+ 278**



Fläche
in km² **558,34**



Haltestellen
Öffentlicher
Verkehr **326**



Nah-
versorger **118**



Gastro-
nomie **112**

Herrlich idyllisch liegt das Schloss Goldenstein in Elsbethen, das eine angesehene Mittelschule beherbergt.

Landesstraßen, der Autobahn sowie der S-Bahn mit ihren zahlreichen Haltestellen.

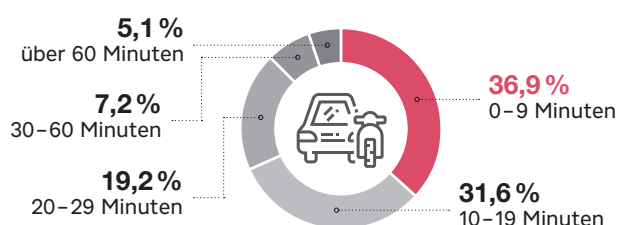
Der Immobilienmarkt präsentiert sich rege, speziell in Hallein wechseln jährlich zahlreiche Objekte ihre Besitzer. In der Bezirkshauptstadt des Tennengaus sind es Eigentumswohnungen, die am häufigsten den Weg ins Grundbuch finden. Doch die unterschiedliche Lage sowie Struktur der Gemeinden sorgt im Süden der Stadt Salzburg grundsätzlich für ein breit gefächertes Angebot an Immobilien. In Abtenau lässt sich für Häuslbauer der Traum vom Einfamilienhaus noch am leichtesten verwirklichen. Immerhin gibt es attraktives Bauland dort ab rund 300 Euro pro Quadratmeter. Nähert man sich der Stadt, steigen die Preise. Speziell die Gemeinden Anif und Elsbethen liegen preislich bereits auf dem Niveau der Landeshauptstadt bei deutlich über

1.000 Euro Quadratmeterpreis für Topgründe. Fertige Häuser sind kaum unter 500.000 bis 700.000 Euro zu finden, Luxusliegenschaften kosten 1 bis 2 Millionen Euro. Hier haben sich die Spitzenpreise im Jahresvergleich um nahezu 20 % verteuert.

Auch bei den Preisen für Reihenhäuser ging es steil nach oben. Im Durchschnitt werden deutlich über 550.000 Euro bezahlt. In dieser Wohnkategorie war der Preisanstieg im Mittel noch größer als bei Einfamilienhäusern.

Wer aus einem großen Angebot an Immobilien wählen möchte, kommt im Süden Salzburgs nicht an der Eigentumswohnung vorbei. Von 3.650 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter reicht die durchschnittliche Preisspanne. Günstiger Wohnraum ist in nahezu allen Gemeinden zu finden, Freunde exklusiven Wohnens kommen aber genauso auf ihre Kosten.

WEGZEIT ZUR ARBEIT



BEVÖLKERUNGSDYNAMIK



Entwicklung/Wachstum der letzten zehn Jahre. Stand 1.1.2021

REGION SALZBURG OST

Hier wird das Salzburger Becken von den Ausläufern der Salzkammergut-Berge und vom Massiv des Untersbergs umrahmt. Viele Gemeinden der zweitgrößten Region liegen mitten im grünen Erholungsgebiet, das mit traumhaften Seen punktet. Der attraktive Lebensraum mit seinen kleineren Ortschaften erfreut sich großer Beliebtheit.



■ Die Bewohner schätzen das vielfältige Freizeitangebot im Sommer wie im Winter sowie die gute Verkehrsanbindung an die Stadt Salzburg und die nahegelegene Westautobahn. Mehr als jeder zweite Erwerbstätige benötigt unter zwanzig Minuten, um zur Arbeit zu kommen. Im Vergleich zu den anderen Regionen

ist das Preisniveau im Osten der Landeshauptstadt noch niedriger. Obwohl auch hier die Preise in den letzten beiden Jahren stark angezogen haben, lässt sich der Traum vom Einfamilienhaus leichter verwirklichen als in oder unmittelbar um die Stadt Salzburg. Baugründe kosten ab knapp 300 Euro pro Quadrat-

SALZBURG OST

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION OST	3.310 – 5.860	438.000 – 592.000	630.000 – 1.120.000	396 – 858
Ebenau	2.430 – 4.580	398.000 – 530.000	570.000 – 960.000	290 – 480
Faistenau	2.800 – 4.530	380.000 – 490.000	490.000 – 850.000	280 – 460
Fuschl	3.900 – 7.180	504.000 – 720.000	800.000 – 1.490.000	510 – 1.220
Hintersee	–	–	470.000 – 720.000	–
Hof	3.300 – 5.460	402.000 – 581.000	590.000 – 980.000	350 – 730
Koppl (inkl. Heuberg)	3.770 – 6.570	507.000 – 627.000	610.000 – 1.150.000	430 – 990
Plainfeld	3.030 – 4.920	395.000 – 510.000	510.000 – 880.000	320 – 580
St. Gilgen	3.820 – 7.070	495.000 – 710.000	750.000 – 1.460.000	520 – 1.230
St. Wolfgang	4.000 – 7.300	518.000 – 696.000	710.000 – 1.420.000	490 – 1.150
Strobl	3.530 – 5.890	500.000 – 690.000	680.000 – 1.280.000	440 – 1.050
Thalgau	3.150 – 5.670	501.000 – 594.000	620.000 – 1.100.000	330 – 690

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen ohne Seegrundstücke.
Für Hintersee gibt es für die Bewertung von Wohnungen, Reihen- und Doppelhäusern zu wenige Transaktionsdaten. Quelle: Immoservice Austria

* ohne Gewerbe



Einwohner

31.439



Personen-
Zuzug

+ 27



Fläche
in km²

480,41



Haltestellen
Öffentlicher
Verkehr

235



Nah-
versorger

46



Gastro-
nomie

78

Inmitten des naturbelassenen Landschaftsschutzgebietes liegt der Hintersee mit seinem kristallklaren Wasser.

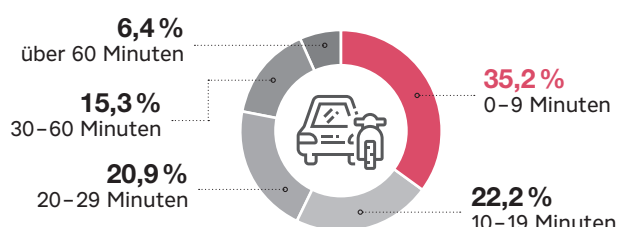
meter, Einfamilienhäuser sind in manchen Gemeinden um rund 500.000 Euro zu haben. Die Preisspanne ist dabei riesig. Während Hintersee, Faistenau oder Plainfeld verhältnismäßig günstig sind, kosten hochwertige Häuser bereits in vielen Gemeinden deutlich über 1 Million Euro. Luxusliegenschaften mit Seezugang wurden in den Preistabellen statistisch nicht berücksichtigt, da für die raren Objekte Liebhaberpreise im zweistelligen Millionenbereich gezahlt werden. Das würde die Statistik verfälschen. Reihenhäuser liegen auch in dieser Region preislich genau zwischen Einfamilienhäusern und Wohnungen. Im Schnitt sind bei knappem Angebot rund 500.000 Euro fällig, Tendenz steigend. Wie in allen anderen Regionen sind Eigentumswohnungen auf dem Vormarsch. Der Quadratmeterpreis liegt bei gebrauchten Objekten bei einfacherer Ausstattung bei rund 3.000 Euro pro

Quadratmeter. Hochwertige Immobilien kosten im Schnitt bereits knapp 6.000 Euro je nach Lage und Ausstattung. Wenig überraschend sind an der Spitze die Seegemeinden St. Wolfgang, St. Gilgen und Fuschl zu finden.

Die Mozartin

Sie ist als Schwester eines Genies in die Geschichte eingegangen. Dabei hatte Maria Anna Walburga Ignatia Mozart das Zeug zur großen Klaviervirtuosin. Als Kind spielte sie gemeinsam mit Mozart an den Fürstenhöfen Europas, als Frau war es im Zeitalter des Rokoko jedoch undenkbar, weiter öffentlich aufzutreten. Mit 33 Jahren heiratete sie nach St. Gilgen und kehrte zurück ins Haus ihrer Kindheit. In diesem Haus, jetzt das „Mozarthaus“, können Sie in die Welt der unterschätzten Komponistin eintauchen.

WEGZEIT ZUR ARBEIT



BEVÖLKERUNGSDYNAMIK



Entwicklung/Wachstum der letzten zehn Jahre. Stand 1.1.2021

REGION SALZBURGER SEENLAND

Nordöstlich von Salzburg bilden die Gemeinden einen großen Teil des Alpenvorlandes mit sanft hügeliger Landschaft, charmanten Seen und hübschen Ortskernen. Die ländlichen Strukturen mit guter Anbindung an die Stadt und die Nähe zu den zahlreichen Seen ziehen sowohl Erholungssuchende als auch neue Einwohner an.



■ Was die Bevölkerungsdynamik betrifft, ist das Salzburger Seenland mit 9,5 % Bevölkerungswachstum in den letzten zehn Jahren im Spitzenfeld der Regionen zu finden. Die Ortschaften im Seenland weisen häufig noch eine ländliche Struktur auf.

Preislich liegen die stadtnahen Gemeinden Hallwang und Elixhausen gemeinsam mit den Seegemeinden Seekirchen und Mattsee an der Spitze. Während in Lochen Bauland noch um rund 300 Euro pro Quadratmeter erhältlich ist, finden sich in

SALZBURGER SEENLAND

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen- / Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION SEENLAND	3.410 – 6.130	462.000 – 595.000	630.000 – 1.140.000	385 – 731
Elixhausen	3.980 – 7.340	518.000 – 626.000	710.000 – 1.180.000	450 – 840
Eugendorf	3.420 – 6.730	512.000 – 624.000	660.000 – 1.080.000	420 – 780
Hallwang	4.340 – 7.090	551.000 – 670.000	750.000 – 1.380.000	520 – 990
Henndorf	3.200 – 5.690	478.000 – 573.000	590.000 – 1.080.000	350 – 660
Lochen	2.530 – 4.200	364.000 – 468.000	490.000 – 790.000	200 – 450
Mattsee	3.340 – 6.680	490.000 – 648.000	700.000 – 1.400.000	430 – 900
Neumarkt	3.170 – 5.900	492.000 – 590.000	640.000 – 1.170.000	350 – 640
Obertrum	3.220 – 6.200	488.000 – 638.000	680.000 – 1.140.000	400 – 690
Perwang	–	–	480.000 – 760.000	–
Seeham	3.390 – 4.980	459.000 – 550.000	620.000 – 1.020.000	370 – 670
Seekirchen	3.710 – 7.230	527.000 – 668.000	700.000 – 1.240.000	460 – 850
Straßwalchen	2.870 – 5.500	390.000 – 510.000	580.000 – 900.000	280 – 570

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte von einfachen Lagen bis zu Toplagen ohne Seegrundstücke.
Für Perwang gibt es für die Bewertung von Wohnungen, Reihen- und Doppelhäusern zu wenige Transaktionsdaten. Quelle: Immoservice Austria

* ohne Gewerbe



Einwohner **58.802**



Personen-
Zuzug **+472**



Fläche
in km² **301,55**



Haltestellen
Öffentlicher
Verkehr **290**



Nah-
versorger **108**



Gastro-
nomie **94**

Das Schloss thront auf einer kleinen Halbinsel, rechts daneben schmiegt sich der bezaubernde Ort an den Mattsee.

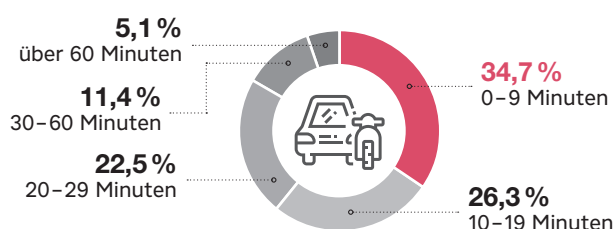
den übrigen Gemeinden kaum mehr attraktive Gründe unter 500 Euro pro Quadratmeter. Manche Gemeinden nähern sich bereits der Schallmauer von 1.000 Euro pro Quadratmeter. Ähnlich verhält es sich bei Häusern. Im Schnitt sind es über 800.000 Euro, die verlangt werden, wobei die Spanne je nach Lage, Ausstattung und Grundstücksgröße variiert. Unter 600.000 Euro gibt es kaum etwas, über 1 Million auszugeben, ist dagegen einfach, immer unter der Voraussetzung, dass überhaupt etwas angeboten wird. Seeliegenschaften wurden in untenstehender Tabelle nicht berücksichtigt, da bei einem sehr knappen Angebot Exklusivpreise bezahlt werden, die die Statistik verfälschen würden.

Wer bei Grund oder Einfamilienhaus nicht fündig wird und auf Reihenhäuser ausweichen möchte, wäre zwar preislich

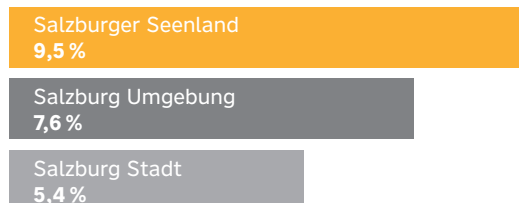
mit durchschnittlich gut 500.000 Euro mit dabei. Allerdings herrscht gerade in dieser Kategorie auch im Seenland Mangelware.

Wohnungsuchende weichen daher auf Eigentumswohnungen aus. Die günstigsten Objekte gibt es in Straßwalchen, die teuersten Wohnungen finden sich in Elixhausen, Eugendorf und Hallwang. Im Durchschnitt bewegen sich die Quadratmeterpreise im Seengebiet zwischen knapp 3.500 Euro und gut 6.000 Euro pro Quadratmeter. Dabei ist das Angebot deutlich breiter als bei Baugründen und Häusern. Außerdem gibt es auch leistbaren Wohnraum in den beliebten Gemeinden nahe der Stadt oder unweit der Seen. Generell gilt, für jeden Geschmack und jede Geldbörse ist eine passende Immobilie zu finden, etwas Geduld vorausgesetzt.

WEGZEIT ZUR ARBEIT



BEVÖLKERUNGSDYNAMIK



Entwicklung/Wachstum der letzten zehn Jahre. Stand 1.1.2021

FINEST HOMES – IHR SPEZIALIST FÜR LUXUSIMMOBILIEN

Wer eine besonders exklusive Immobilie in Salzburg oder im Salzkammergut sucht oder verkaufen möchte, der ist bei Finest Homes Immobilien, dem Schwesterunternehmen von Team Rauscher, genau richtig. In den Geschäftsräumen mitten in der historischen Altstadt am Residenzplatz 2 schlägt das Herz des Teams von Finest Homes. Mit Einfühlungsvermögen, profunder Marktkenntnis und hervorragendem Netzwerk finden und vermitteln die Finest-Homes-Mitarbeiter außergewöhnliche Liegenschaften mit dem gewissen Etwas.



Traumimmobilie gewünscht?

Suchen Sie unter all den schönen Immobilien die eine, die für Sie gemacht ist?

Vom modernen Penthouse über den Dächern mit Blick auf die Festung und traumhaftem Bergpanorama bis zur eleganten Villa im ruhigen Parkambiente, von der Stadtwohnung im Salzburger Bürgerhaus bis zum romantischen Bauernhaus oder dem herrschaftlichen Landsitz im begehrten Seengebiet finden sich im großen Portfolio von Finest Homes zauberhafte Schmuckstücke.

Das eigentümergeführte Unternehmen ist auf die Vermittlung und Bewertung von handerlesenen Luxusimmobilien in der Stadt Salzburg, im Salzburger Seenland und im Salzkammergut spezialisiert. Geschäftsführerin Elisabeth Rauscher und ihre Experten verfügen gemeinsam über 190 Jahre Immobilienerfahrung. Finest Homes und Team Rauscher führen jährlich über 300 Immobilientransaktionen durch. Individuelle Betreuung, exzellente Kenntnis der Marktlage und Diskretion bilden die Basis bei der Beratung über den Kauf oder Verkauf.



Im Büro am Residenzplatz 2 berät Sie ein perfekt eingespieltes Team im Wohlfühlambiente.

„Wer einzigartige Immobilien so lange erfolgreich vermittelt wie wir, der tut es aus ganzer Leidenschaft. Ihre Zufriedenheit ist dabei unsere größte Motivation. Mein Team und ich nehmen uns gerne Zeit für Sie und stehen Ihnen bei allen anderen Anliegen rund ums Thema Immobilien beratend zur Seite. Wir freuen uns auf Sie!“

Ihre Elisabeth Rauscher

Jetzt
Katalog
anfordern!



Lassen Sie sich inspirieren von den traumhaft schönen Immobilien, die wir aktuell vermitteln!

Kontaktieren Sie uns auf immobilien@finest-homes.com oder besuchen Sie uns online: www.finest-homes.com

IMPRESSUM

Herausgeber:

Team Rauscher Immobilien GmbH
Petersbrunnstraße 15, 5020 Salzburg, Austria
E-Mail: immobilien@team-rauscher.at
Tel.: +43 (0) 662/88 02 04
Geschäftsführerin: Elisabeth Rauscher

Fotos: Marc Haader, mm-vis, Shutterstock
Redaktion: Team Rauscher Immobilien, Immoservice Austria
Produktion: Media Design:Rizner.at
Auflage: 75.000 Stk.

Haftungsausschluss:

Trotz sorgfältiger Recherche und Prüfung sämtlicher Auswertungen können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Der Herausgeber sowie dessen Datenpartner Immoservice Austria übernehmen daher keine Gewähr für Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit des Inhalts. Jegliche Haftung ist ausgeschlossen. Der Herausgeber behält sich alle Rechte vor. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Medieninhabers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Im Interesse der Lesbarkeit haben wir auf geschlechtsbezogene Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind immer Frauen und Männer gemeint, auch wenn explizit nur eines der Geschlechter angesprochen wird.

Hinweise zur Verwendung des Berichts und Datenstand:

Die im Bericht veröffentlichten Werte geben keinen Aufschluss über erzielbare Preise bezogen auf einzelne Objekte, sondern zeigen Durchschnittswerte mit Bandbreiten nach oben bzw. unten. Die Grundlage für die Ermittlung der Preise bildeten die Kaufpreisdaten aus dem Grundbuch der Jahre 2020 und 2021 (Datenstand 01/2022). Die Daten wurden auf Stadtteilebene durch die Experten von Team Rauscher mit Blick auf den freien Markt validiert. Basis für die Mietpreise bildeten aktuelle Angebotsobjekte. Als Nahversorger gelten: Supermarkt, Bäckerei, Metzger, Drogerie und Tankstelle mit Shop. Datenquellen: Immoservice Austria, ZT datenforum, Statistik Austria, Urban Atlas.

Mich laust der Affe.

Der Wert der eigenen Immobilie wird
von manchen Eigentümern unterschätzt.

Wir, die erfahrenen Experten von Team Rauscher, ermitteln
den Wert Ihrer Immobilie dank unserer Lokalexpertise
absolut treffsicher – kostenlos und unverbindlich.

Und das geht so:

- 1** Besuchen Sie die Seite
www.team-rauscher.at/online-immobilienbewertung
- 2** Geben Sie die Daten Ihrer Immobilie in wenigen
Schritten ein.
- 3** Nach rund vier Stunden erhalten Sie den von unseren
Experten ermittelten Wert.

Ihre Immobilie
**MEHR WERT
ALS GEDACHT?**



www.team-rauscher.at

TEAM RAUSCHER
Immobilien aus professioneller Hand