

Im Hallenbad von Peter Kraus

Luxusimmobilien. Um für eine gut betuchte Klientel in Frage zu kommen, müssen Liegenschaften außer einer exzellenten Lage auch ein besondere Ausstattung aufweisen.

BERNHARD SCHREGLMANN

SALZBURG (SN). Einmal im Hallenbad schwimmen, das früher Peter Kraus gehört hat? Oder doch lieber ein Schloss in Stadtnähe? Wer sich solche Fragen stellt, gehört zu einer Immobilienkundschaft, die besondere Ansprüche hat und sich diese auch leisten kann.

Ein solcher ist wohl auch der neue Besitzer von Schloss Neuhaus in Salzburg: 50 Hektar Grund und 2000 Quadratmeter Wohnfläche. „Ein solcher Käufer muss wohlhabend sein, damit er sich das leisten kann“, sagt Alexander Kurz, „Luxusmakler“ von Salzburg.

Bei solchen Millioneninvestitionen für eine Wohnimmobilie kommt ja auch

ein anderen hätte gerne einen Wald dabei, um mit dem Hund spazieren zu gehen.

Die Frauen entscheiden

Fuchs: „90 Prozent kaufen aus dem Bauch heraus. Großteils entscheiden dabei die Frauen.“ Und es existiert eine Schwelle, ab der sich dann die ganz teuren Objekte abheben. „Es gibt ein breites Klientel, bei dem die Grenze bei 700.000 Euro, das sind die früheren zehn Millionen Schilling, liegt“, bestätigt Kurz: „Das können sich die normalen Gutverdienenden leisten.“

Da sind dann Kundschaften wie Rechtsanwälte und Steuerberater genauso vertreten wie Selbstständige oder Ärzte. Darüber finden sich laut Kurz fast aus-



Auch direkt hinter der bayerischen Grenze finden sich interessante Immobilien. Sie sind im Vergleich zu Salzburg auch günstiger.

Bild: SN/SCHREGLMANN



„700.000 Euro können sich Gutverdienende leisten.“

Alexander Kurz, Makler

noch der Aufwand für die Erhaltung dazu. Das ist oft auch der einzige Grund, warum etwa Schlösser überhaupt auf den Markt kommen: „Die meisten Schlösser kommen dann zum Verkauf, wenn die Eigentümer sie nicht mehr halten können.“

Wobei Schlösser in der Stadt wesentlich leichter zu verkaufen sind, als auf dem Land. Kurz: „Da müssen dann auch andere Faktoren passen, etwa eine Eigenjagd, Pferdehaltung oder die Möglichkeit als Firmensitz.“

Wohnen in Bayern

Wer großzügig leben, aber nicht so viel Geld ausgeben möchte, kann auch ins grenznahe Bayern ausweichen. „Das Preisniveau etwa in Bad Reichenhall liegt gegenüber der Stadt Salzburg um 30 Prozent günstiger, gegenüber Randlagen auch noch um 20 Prozent“, betont Oliver Fuchs, der für Kurz die Objekte betreut. „Allerdings: Für ein nachhaltiges Investment ist Salzburg besser geeignet.“

Allen im Luxussegment Suchenden ist gemeinsam, dass sie das Besondere wollen. Das ist auf jeden Fall eine optimale Lage. Und dann scheiden sich auch schon wieder die Geister. Einer sucht ein Anwesen mit großzügigem Spa-Bereich,

schließlich nur mehr Unternehmer. Vor allem aus Deutschland suchen immer mehr von ihnen den Weg nach Salzburg. Sie können und wollen sich dann entsprechende Liegenschaften



Villa im englischen Stil bei Fuschl.

Bilder: SN/BERNHARD SCHREGLMANN



Luxuriöse Anwesen können auch neu sein. Diese Designvilla beherbergt einen üppigen Spa-Bereich.

leisten, die auch schon mal im zweistelligen Millionenbereich liegen. Meist wird der Firmensitz auch gleich hierher verlegt.

Kurz: „Für das Land sind das gute Käufer, weil sie wirklich das ganze Jahr hier wohnen und auch noch die Firma hier haben.“

Groß muss es sein

Eines haben die meisten Liegenschaften im Kurz'schen Angebot: Größe. Etwa die Halbinsel am Wolfgangsee. 111.550 Quadratmeter misst dieses Grundstück, die Uferlänge erreicht fast einen Kilometer. Allein das Haupthaus bietet 760 Quadratmeter

Wohnfläche, dazu kommen noch das Hausmeisterhaus, das Bootshaus, eine Scheune, ein Waschhaus und zwei Lusthäuser. Interessiert? Schade, schon verkauft!

Doch es geht auch bescheidener. Das erwähnte Haus, im dem früher Peter Kraus gewohnt hat, bietet nicht nur die Nachbarschaft von Millionären und Prominenten sowie einen traumhaften Blick auf Salzburg, sondern auch 190 Quadratmeter Wohnfläche.

Besonders gefragt sind in Salzburg Penthäuser, vor allem, weil es fast keine gibt. Vor allem ältere Kundschaften trennen sich oft von ihren Häusern, um stattdes-

sen mitten in der Stadt auf einer Ebene über den Dächern zu wohnen. Eng wird es trotzdem nicht, betrachtet man das von Kurz derzeit angebotene Penthaus in Riedenburg: 390 Quadratmeter Wohnfläche sollten schon reichen, selbstverständlich kann man von der Tiefgarage direkt mit dem Lift in die Wohnung fahren.

Und wer die Stadt nicht schätzt, kann die Ruhe in einem ehemaligen Bauernhaus genießen. Auch dort fehlt es selbstverständlich an nichts, Hallenbad und Kamin sind inklusive, ebenso historische Holzböden.



Wer ruhige Lagen schätzt, kauft ehemalige Bauernhäuser.



Hallenbäder finden sich in den meisten Luxusliegenschaften. In diesem zog schon Peter Kraus seine Längen.