

WOHNEN *exklusiv* SALZBURG STADT & UMGEBUNG

FINEST HOMES

2025



TEAM  RAUSCHER
Immobilien aus professioneller Hand

 IMMOSERVICE
AUSTRIA

Finest Homes
by Elisabeth Rauscher 

Finest Homes Immobilien Salzburgs goldene Quadratmeter

Als Schwesterunternehmen von Team Rauscher verfügt Finest Homes Immobilien über eine langjährige Expertise in der Vermittlung und Bewertung von High-End-Immobilien in der Festspielstadt, im Salzburger Seenland und im Salzkammergut. In dieser Ausgabe geben wir Ihnen einen detaillierten Einblick in den Luxus-Immobilienmarkt. Was zeichnet diese exklusiven Domizile aus und wer sind die Käufer? Wie sind die aktuellen Marktpreise im Premiumsegment in Salzburg?





Finest Homes Immobilien am Residenzplatz 2 im Herzen der Altstadt,
in der Red Carpet Zone der Salzburger Festspiele.

Im April 2011 hatte Team Rauscher bereits 15 Mitarbeiter und wuchs Jahr für Jahr in allen Segmenten. Und so gründete Elisabeth Rauscher, Eigentümerin und Geschäftsführerin, mit einem fünfköpfigen Team die neue Marke „Finest Homes“ für den exklusiven Bereich und einen zweiten Standort in prominenter Lage. Das Geschäftslokal am Residenzplatz 2 wurde nicht zufällig gewählt: Es befindet sich am Hotspot in der Salzburger Altstadt und ist der ideale Standort für die Betreuung der Kunden im Luxussegment. In dieser stark frequentierten Lage spricht man alle Altstadtflaneure an, inklusive einem sehr internationalen Publikum.

Die hohe Lebensqualität mit ausgezeichneter medizinischer Versorgung, die schnelle Verkehrsanbindung über Flughafen und Autobahn in die Nachbarländer und nicht zuletzt das Aushängeschild Festspiele ziehen wohlhabende Käufer hierher. Salzburg, das über eine der schönsten Architektur- und Naturkulissen der Welt verfügt, ist ein Magnet für Menschen, die das Besondere lieben. In Stadt und Umland gibt es eine Vielfalt an außergewöhnlichen Lagen. Ob sich die Kunden für die historische Altstadt entscheiden oder doch für die Nähe zu den Bergen oder

Seen, das ist eine Frage der persönlichen Vorliebe. Viele unserer Kunden sind klassische Unternehmer und Industrielle, Firmenvorstände und Manager, auch solche, die ihre Unternehmen bzw. Unternehmensbeteiligungen abstoßen und sich zur Ruhe setzen bzw. beruflich kürzertreten möchten. Zu unserer Klientel gehören ebenso Auslandsösterreicher, die es wieder zurück in die Heimat zieht und die gerade die Wertstabilität des hiesigen Immobilienmarktes zu schätzen wissen. Das Luxussegment mit seinen Premiumlagen ist traditionell krisensicher.

Immobilien mit Herzklopfenpotenzial

Wo fängt Luxus an? Was unterscheidet gehobene Wohnimmobilien von regulären? Das kann sehr subjektiv sein, der wesentliche Unterschied liegt jedoch in einer Kombination aus Größe, exklusiver Lage mit viel Privatsphäre, hochwertigen Baumaterialien, außergewöhnlicher Ausstattung und besonderen Eigenschaften, die deutlich über den Standard hinausgehen. Während eine reguläre Immobilie primär Wohnbedürfnisse erfüllt, bietet eine Luxusimmobilie zusätzlich besonderes Prestige und einen gehobenen Lebensstil.



Architektenvilla Avantgarde: Das großzügige Anwesen fügt sich mit seinem terrassierten Garten stilvoll in die grüne Umgebung. Die elegante Glasfassade ermöglicht einen atemberaubenden Panoramablick über Salzburg.

Designraum mit viel Privatsphäre und Panorama

Die moderne Architektenvilla Avantgarde ist ein exzellentes Beispiel dafür. Sie ist am Fuß des Gaisbergs in einer absoluten Premiumlage situiert. Komplett blickgeschützt genießen die Bewohner zu ihrer Privatsphäre eine Traumansicht auf die Stadt und die Festung mit Augenschmeichler-Bergkulisse. Hier vereinen sich die Vorzüge

der innenstadtnahen Lage mit jenen des Lebens im Grünen, fernab von Verkehrslärm, optimal. Im High-End-Segment muss schon die Gebäudehülle architektonisch einen besonderen Charme haben, wobei das weite Spektrum von schlicht-modern, wie die elegant spiegelnde Glasfassade hier, über minimalistisch-reduziert bis zu klassisch oder historisch-wertvoll reichen kann. Ausstattung und Wertigkeit der Materialien, die innen und außen zum Einsatz kommen, sind zeitlos gehoben und häufig von namhaften Designern bzw. Designstudios. Die 485m² Wohnfläche der Villa erstrecken sich auf drei Etagen, die die Bewohner bequem über den Aufzug erreichen. Highlight dieser Architekturperle ist der lichtdurchflutete Wohnraum, an den der Außenbereich mit riesiger Sonnenterrasse und herrlichem Pool schwellenlos



Architektenvilla Avantgarde: Auf der riesigen Sonnenterrasse mit Pool kann man völlig blickgeschützt die herrliche Aussicht auf Stadt und Berge auf sich wirken lassen.

anschließt. Mit der Sauna und dem hauseigenen Fitnessstudio wird das Spa zu einer privaten Oase der Entspannung. Die Masterbäder in Luxusimmobilien beeindruckend wie hier häufig mit frei stehenden Designerbadewannen und großzügigen Regenduschen, die durch moderne Wassersparsysteme zugleich ökologisch vorteilhaft sind. Für das kulinarische Verwöhnprogramm sind in der Bulthaup-Küche, die Form und Funktion auf höchstem Niveau vereint, alle Vorkehrungen getroffen. Ausgestattet mit Profigeräten von Gaggenau und maßgefertigten Einbauten erfüllt sie sowohl die Ansprüche ambitionierter Hobbyköche als auch die Anforderungen professioneller Gastronomie. Edle Tropfen werden im klimatisierten Weinkeller gelagert. Auch die Stellplatzsituation ist bei Luxusimmobilien ein wichtiges Qualitätsmerkmal, das den Wert maßgeblich mitbestimmt. Hier kann die Architekturvilla mit einer bestens ausgestatteten Garage für sechs Autos punkten.

Zeitreise mit Komfort: geniales Wohnen zwischen Tradition und Moderne

Gesuchte und begehrte Raritäten sind auch alte Bauernhäuser, die mit vielen Relikten aus anno dazumal die Fantasie beflügeln und moderne Sehnsüchte nach einer autarken, naturnahen Lebensweise wecken. Nicht jedes alte Bauernhaus ist automatisch ein Luxusobjekt. Oft muss es erst dazu entwickelt werden. Dabei ist die sorgfältige Balance zwischen historischer Authentizität und modernem Komfort entscheidend. Das Kaisergütl mit einer privaten Quelle, beinahe in einer Alleinlage in Grödig, angrenzend an Gneis, ist ein ausgezeichnetes Beispiel, wo das gelungen ist. Die Bausubstanz und die charakteristischen Architekturmerkmale des geschichtsträchtigen Bauernhauses aus dem 17. Jahrhundert, wie beispielsweise das in der Fassade eingebettete Relief der Madonna mit Kind, die rustikalen Holzbalken, das charmante „Mauerkastl“



Das Bauernhaus Kaisergütl stammt aus dem 17. Jahrhundert:

Wie in einem Schlosspark führen die lavendelgesäumten Wege von der zauberhaften Sonnenterrasse mit traditioneller Sommerbank zum zentralen Brunnen. Der Poolbereich ist durch dezente Hecken leicht vom „Prunkgarten“ separiert.



Belétage Hohensalzburg: Der lichterfüllte Salon und die angrenzenden Zimmer des zauberhaften Domizils befinden sich parallel zur Altstadt und sind genau auf diese weltberühmte Kulisse aus Festung, Dom, Glockenspiel etc. ausgerichtet.

und die Kastenfenster wurden erhalten bzw. fachgerecht mit originalen Materialien und traditionellen Handwerkstechniken restauriert. Moderne Annehmlichkeiten, wie die Fußbodenheizung unter den Steinböden und Eichendiehlen, die maßgefertigte Tischlerküche mit Elementen aus italienischem Travertin, die Wellnessbäder etc., wurden perfekt in die historische Struktur eingepasst und stimmungsvoll beleuchtet. Ein altherrwürdiges Schindelportal ist das Willkommen in den zauberhaften Garten mit Schlosspark-Ambiente, in dem lavendelgesäumte Wege aus Adneter Marmor zu einem zentralen Brunnen führen. Das urige Backhaus mit antiker Eisentür wurde sorgfältig zum Gartenhaus adaptiert, und die warmen Strahlen der Frühjahrs- und Herbstsonne lassen sich am besten im wintergartenähnlichen Salettl genießen. Der Pool samt Poolhaus ist dafür im Sommer ein herrlicher Rückzugsbereich.

Eleganz und Schick in zeitloser Architektur: Salzburgs Kulturerbe zum Wohnen

In Salzburg gehören Innenstadtlagen zu den begehrtesten, wo sich die Exklusivität der Umgebung durch architektonisch wertvolle Gebäude ergibt, die auch entsprechend strengen Bauvorschriften unterliegen, damit der historische Charakter gewahrt bleibt.

Die Belétage Hohensalzburg, eine zauberhaft modernisierte Wohnung mit zwei Balkonen und zwei privaten Pkw-Stellplätzen im geschichtsträchtigen Stadthaus am

Fuß des Kapuzinerbergs in der rechten Altstadt, zeichnet sich beispielsweise durch die sensationelle Aussicht auf das gesamte Salzburg-Panorama, das durch alle Zimmer begleitet, aus. Vom Stift Nonnberg über den Mönchsberg bis zur Festung und den Getreidegassenhäusern schweift der Blick der Bewohner zur Salzach. Dabei bezaubert die südseitige, lichterfüllte Raumfolge mit luftigem Ambiente und dem charakteristischen Charme historischer Stadthäuser, den stilvolle Kastenfenster und riesige Flügeltüren unterstreichen.

Besondere Eyecatcher im Salon sind die maßgefertigte offene Wohnwand, die moderne Kassettendecke sowie die stimmungsvolle Lichtführung durch Deckenspots und indirekte LEDs, die die besonderen Wohnaccessoires perfekt in Szene setzen. Abseits der schönen Dinge materieller Natur schätzt die Zielgruppe für Luxusimmobilien auch die Lagevorteile dieses Domizils: Theater, Museen, die Festspiele und andere kulturelle Einrichtungen in der linken Altstadt sind über den Mozartsteg ebenso rasch erreicht wie die Cafés, Restaurants und Geschäfte in der Linzergasse.

Vier Etagen Altstadt-Magie: Bürgerhaus mit einzigartigem Potenzial

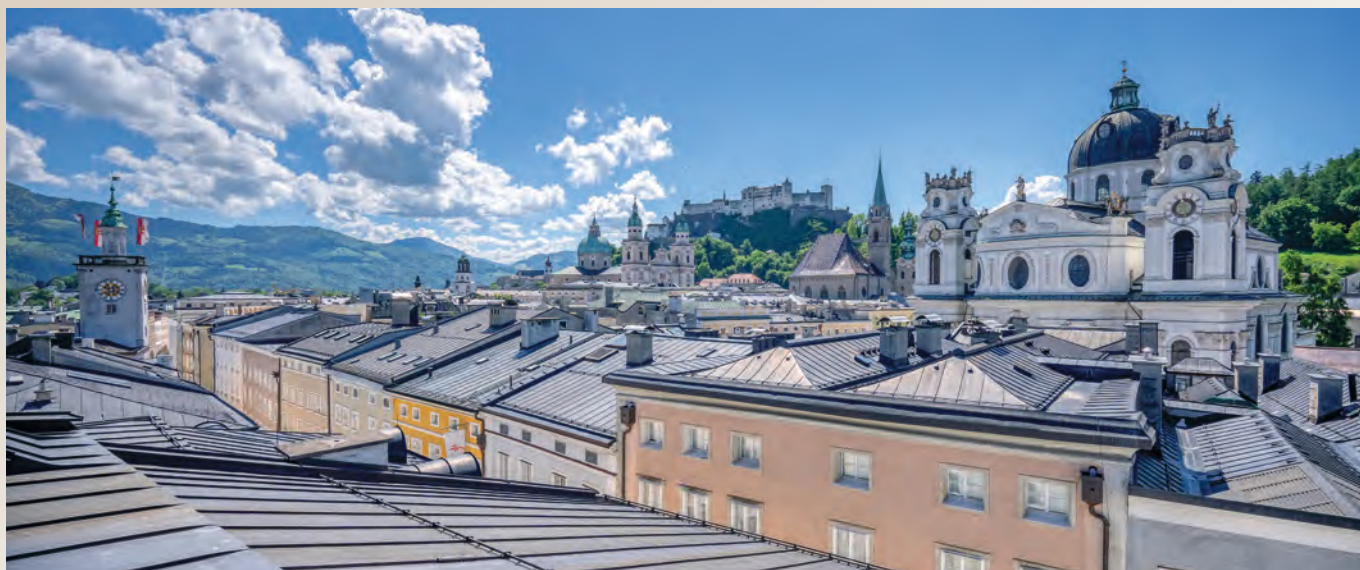
Ein ganz besonderes Juwel wartet im Herzen der Altstadt auf neue Eigentümer. In einem historischen Bürgerhaus in der Getreidegasse, dem sogenannten „Kammerlohr-



Altstadt-Etagen Rohdiamant:

Das weitläufige Dachgeschoß des Bürgerhauses ist perfekt für ein modernes Loft mit eindrucksvoller Panorama-Dachterrasse.

Die geniale Architektenplanung (Visualisierung Bild oben) nutzt das einzigartige Ambiente mit bis zu fünf Metern Raumhöhe.





Residenz Grandezza: Im 800 m² großen Privatpark der High-End-Gartenwohnung werden alle Outdoorträume, wie Pool, Loungezone, Außenküche etc., Wirklichkeit.

haus“, eröffnen vier Etagen auf insgesamt 904m² Wohnfläche viele Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Die Rarität bezaubert unter anderem mit Liebhaberdetails wie beispielsweise einer kreuzgewölbten, in den Wohnraum integrierten Loggia, Stein-Majolikafiesen, alten Holzdielenböden, Deckenstuck und Kastenfenstern.

Das Sahnestück befindet sich jedoch direkt unterm Dach: Das ausbaubare Dachgeschoß mit den gekalkten Holztramen hat enormes Potenzial. Für die Ausgestaltung zu einem grandiosen Loft mit Dachterrasse existiert eine beeindruckende Architektenplanung. Der Rundumblick vom Dach der Liegenschaft ist so inspirierend wie einzigartig – über die charakteristischen Kuppeln und Kirchtürme der Altstadt, auf die Festung und zur spätgotischen Müllner Kirche bis auf das rechte Salzachufer und den Kapuzinerberg – oder kurz gesagt: die ganze Skyline, die Salzburg zu bieten hat.

Grüne Idylle: Premiumwohnung mit privatem Gartenparadies

Wer die quirlige Altstadt meiden und lieber in einer der schönsten Grünruhelagen Salzburgs wohnen möchte, für den gibt es in Parsch genau das Richtige: Am Fuße des beschaulichen Kühbergs entsteht eine exklusive Neubauvilla, bei der es neben dem extravaganten Penthouse noch ein besonderes Schmuckstück gibt: Zur 150-m²-Wohnung mit bodentiefen Fensterfronten und beeindruckendem Raumgefühl im Erdgeschoß gehört ein paradiesischer Privatgarten mit rund 800m² Fläche. Ideal für einen weitläufigen, beheizbaren Pool samt Poolhaus oder Pavillion und Loungeterrasse, wo Sie die Sonne durch die perfekte Ost-Süd-West-Ausrichtung den ganzen Tag begleitet. Unter anderem ließe sich auch eine Outdoorküche, die alle Stücke spielt, samt lauschigem Sitzplatz unter der Pergola verwirklichen. Beim Sundowner begleitet die Stille, das Vogelgezwitscher und die malerische Bergkulisse ganz entspannt.

Salzburger Luxusimmobilien

Der aktuelle Markt

Salzburg, die historische Festspielstadt mit ihrem einzigartigen kulturellen Flair und den atemberaubenden Naturschönheiten des Salzkammerguts, ist seit jeher eine der begehrtesten Adressen für Luxusimmobilien in Österreich.

Wie sieht der Markt im High-End-Bereich derzeit aus? Wer kauft und wo liegen die Preise im Luxussegment? Ein detaillierter Blick auf die einzelnen Wohnkategorien gibt spannende Einblicke.

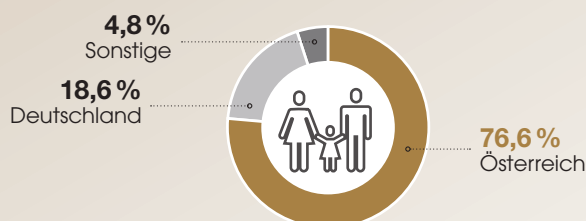
STABILITÄT IN TURBULENTEN ZEITEN

Eines vorweg: Der Luxusimmobilienmarkt hat sich preislich als ziemlich krisenresistent erwiesen. Die Rückgänge bewegten sich meist nur im niederen einstelligen Prozentbereich. Das liegt vor allem an der finanziellen Unabhängigkeit wohlhabender Käufer – sie sind kaum auf Kredite angewiesen. Zudem ist das Angebot an exklusiven Objekten in Spitzenlagen begrenzt. Daher sind die Preise deutlich stabiler als im Gesamtmarkt.

LUXUSKÄUFER: WER INVESTIERT WIRKLICH?

Die Vorstellung, dass vor allem wohlhabende Ausländer – insbesondere Deutsche – mit Geldkoffern nach Salzburg kommen und den Markt für Luxusimmobilien aufkaufen, hält sich hartnäckig. Die Realität sieht allerdings anders aus. Daten zeigen, dass Luxuskunden grundsätzlich von überall kommen können. Mehrheitlich stammen die Käufer aber aus Österreich. Natürlich gibt es auch internationale Käufer, doch mit einem knappen Viertel ist deren Anteil geringer als häufig angenommen.

WOHER KOMMEN DIE KUNDEN?



WAS BEDEUTET LUXUS EIGENTLICH?

Wenn man über Luxusimmobilien spricht, reicht es nicht aus, lediglich Quadratmeterpreise zu vergleichen.

Es geht neben der Wohnfläche vor allem um qualitative Eigenschaften, die den höheren Preis rechtfertigen. Hier einige Beispiele:

- **Einzigartige Lage:** Panoramasicht auf Festung und Berge, prestigeträchtige Nachbarschaft, hohe Privatsphäre bzw. eine Kombination aus diesen Faktoren.
- **Großzügige Wohn- und Freiflächen:** Repräsentative Entrées, hohe Räume, offenes Wohnambiente, Wohlfühlzonen, Dachterrassen, weitläufige Gärten und Pool sind gefragter denn je.
- **Exklusive Innenraumgestaltung:** Raumhohe Türen, großformatige Verglasungen, exquisite Materialien, hochwertige Böden, maßgefertigte Einbauten, durchdachte Beleuchtungskonzepte, Designküchen und luxuriöse Bäder heben eine Immobilie vom Standard ab.
- **Top-Ausstattung:** Smarthome- und Klimatisierungssysteme, private Spa-Bereiche, Indoorpool, Weinkeller und Heimkino fallen ebenso darunter wie modernste Sicherheitstechnik mit biometrischem Zugang.

LUXUSWOHNUNGEN: EIN DIFFERENZIERTER MARKT

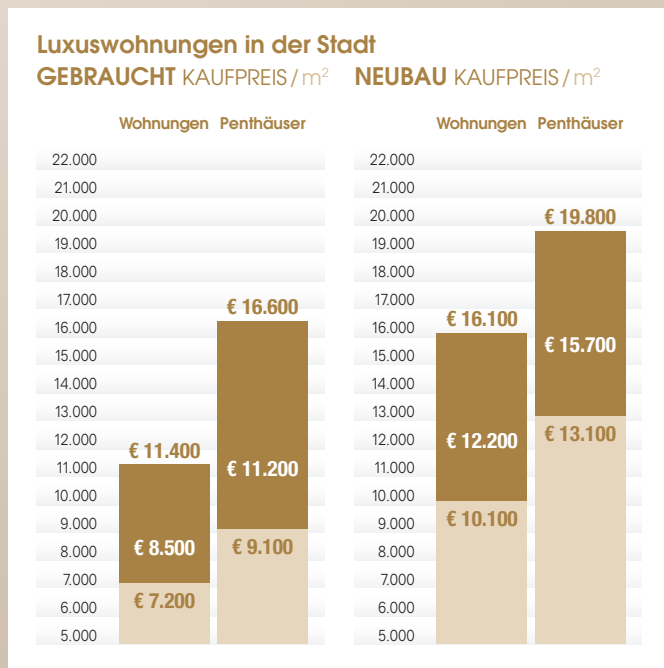
Bis zu den Pandemie Jahren 2020/21 zeigte sich bei exklusiven Immobilien eine klare Zweiteilung: Luxuswohnungen und Penthäuser bzw. Dachgeschoßwohnungen. Diese Wohnungen, die sich im obersten Stockwerk befinden, über einen Aufzug verfügen und meist mit großzügigen Terrassen oder Dachgärten ausgestattet sind, werden mit einem deutlichen Aufpreis gehandelt. Penthousewohnungen sind mehrheitlich in der Stadt zu finden und kosten mindestens 30–35% mehr als die übrigen Wohnungen im Gebäude. Bei Dachgeschoßwohnungen, vorwiegend im Umland, beträgt der Preiszuschlag noch immerhin rund 20%. Diese Preisdifferenz verdeutlicht die besondere Exklusivität dieser Wohnkategorie. Doch möglicherweise etabliert sich dazwischen eine neue, dritte Kategorie: die Premium-Gartenwohnung.

DAS COMEBACK DER GARTENWOHNUNG

Ein interessanter Trend ist die wachsende Popularität der Gartenwohnung – speziell in der Stadt Salzburg. Während Erdgeschoßwohnungen früher oft als die günstigsten Einheiten innerhalb eines Gebäudes galten, haben sie in den vergangenen Jahren einen großen Wertzuwachs erlebt. Heute sind sie nach den Penthäusern die begehrteste Wohnungsform am Markt. Ein privater Garten, der den Wohnraum im Sommer erweitert, ist für viele Käufer ein entscheidendes Argument. Dies hat dazu geführt, dass Gartenwohnungen mittlerweile häufig mit einem Preisaufschlag von 15–20% bewertet werden.

PREISBEISPIELE

Jeder kennt sie, die Vorstellung von der prachtvollen Villa mit Festungsblick oder dem weitläufigen Anwesen am türkisblauen See. Solche Traumimmobilien sind allerdings selten und heiß begehrt. Oftmals werden Liebhaberpreise bezahlt, da vergleichbare Objekte selten zum Verkauf angeboten werden. Um eine realistische Vorstellung vom aktuellen Markt zu bekommen, haben wir für Sie die einzelnen Wohnkategorien analysiert und übersichtlich dargestellt.



LUXUSWOHNUNGEN IN DER STADT

Sekundärmarkt (gebrauchte Wohnungen)

Für eine hochwertige, bereits bestehende Luxuswohnung müssen Käufer mit Quadratmeterpreisen von durchschnittlich 8.500 Euro rechnen. Doch je nach Lage und Ausstattung kann der Preis bis über 11.000 Euro pro Quadratmeter ansteigen. Noch teurer sind luxuriöse Penthäuser auf dem Sekundärmarkt. Durch die Krise im Neubau sind diese Im-

mobilien stärker gefragt – und das spiegelt sich auch in den Preisen wider. Ein 180-Quadratmeter-Penthouse kann durchaus 3 Millionen Euro kosten. Hochwertiges Wohnen über den Dächern der Stadt hat nach wie vor seinen Preis.

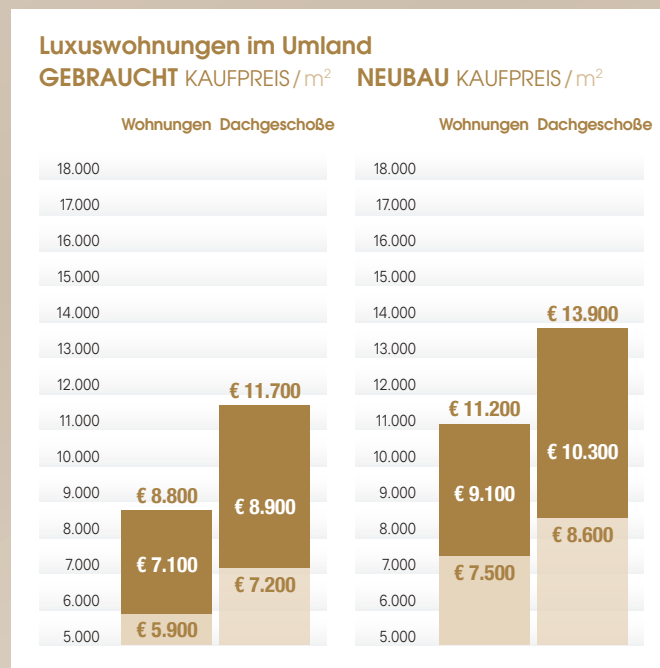
Neubau

Wer sich den Traum einer neu errichteten Luxuswohnung erfüllen möchte, muss mit höheren Preisen als am Sekundärmarkt rechnen. In der Landeshauptstadt beginnen die Quadratmeterpreise bei hochwertigem Neubau bei rund 10.000 Euro. Eine Stadtwohnung mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern kommt im Durchschnitt auf etwa 1,8 Millionen Euro. Spitzenreiter in der Preisgestaltung sind exklusive neue Penthäuser auf einer Ebene in absoluten Premiulagen: Mit bis zu 19.800 Euro pro Quadratmeter würde eine 180 Quadratmeter große Penthousewohnung etwa 3,6 Millionen Euro kosten.

LUXUSWOHNUNGEN IM SALZBURGER UMLAND

Sekundärmarkt (gebrauchte Wohnungen)

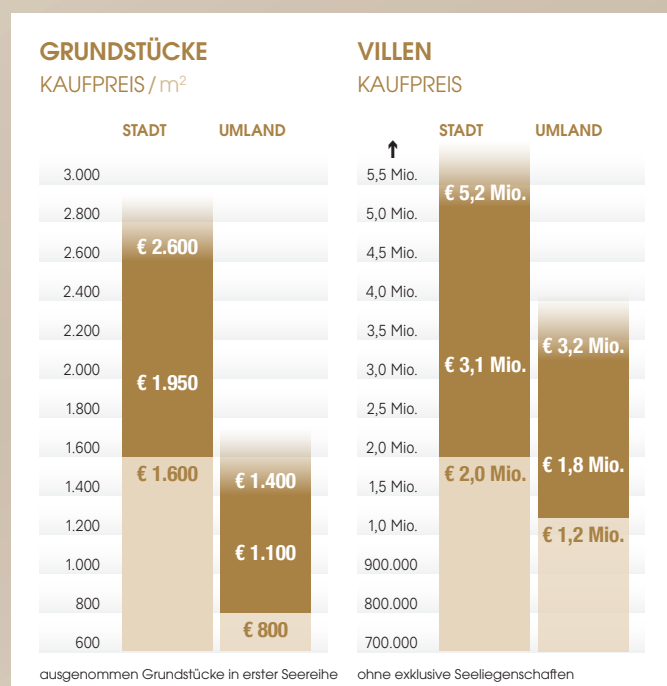
Wer eine exklusive Bestandsimmobilie erwerben möchte, muss aktuell mit Quadratmeterpreisen von etwa 7.100 Euro rechnen. Besonders gefragt sind großzügige Dachgeschoßwohnungen mit Panoramablick und hochwertiger Ausstattung. Luxuriöse Objekte mit 150 Quadratmeter können über 1,7 Millionen Euro kosten.



Neubau

Interessenten für brandneue Luxuswohnungen im Umland müssen tiefer in die Tasche greifen. Hochwertige Neubauten

bewegen sich im Durchschnitt bei 9.100 Euro pro Quadratmeter. Exklusive Neubauwohnungen mit 150 Quadratmetern Wohnfläche liegen somit im Mittel bei knapp 1,4 Millionen Euro. Bei luxuriösen Dachgeschoßwohnungen klettern die Preise bis auf etwa 13.900 Euro pro Quadratmeter, sodass eine 180 Quadratmeter große Wohnung im obersten Stock 2,5 Millionen Euro kosten kann.



PREMIUMGRÜNDE IN STADT UND UMLAND

Die begehrtesten Grundstücke in den besten Lagen Salzburgs erzielen Spitzenpreise. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt hier nahe der 2.000-Euro-Marke. Während in seltensten Fällen Fantasiepreise von bis zu 3.000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden, bleiben diese in der Praxis aber die absolute Ausnahme. Im Umland sind herrliche Baugründe im Schnitt mit 1.100 Euro pro Quadratmeter deutlich günstiger. Besondere Lagen direkt am See erzielen allerdings Liebhaberpreise.

EXKLUSIVE VILLEN UND ANWESEN IN STADT UND UMLAND

Großzügige Wohnflächen, weitläufige Grundstücke und aufwendige Außenanlagen zeichnen diese begehrten Objekte aus. In den gefragtesten Stadtteilen Salzburgs überschreiten derartige Anwesen leicht die 4- bis 5-Millionen-Grenze. Im Schnitt kosten Villen in der Stadt rund 3 Millionen Euro. Auch im Umland ist die Preisgrenze nach oben offen, speziell bei Spitzenlagen direkt am See. Im Mittel muss mit 1,8 Millionen Euro für Luxushäuser in den Regionen rund um die Landeshauptstadt gerechnet werden.

LUXUSIMMOBILIEN: WÜNSCHE, DIE SELBST UNS ÜBERRASCHEN

Trotz unserer langjährigen Erfahrung gibt es immer wieder Anfragen, die uns ins Staunen versetzen. Hier sind einige der außergewöhnlichsten Anforderungen:

Eine Villa mit Platz für Sammlerfahrzeuge und Helikopterlandeplatz: Ein Autoliebhaber wünschte sich eine großzügige Residenz mit einer Garage für mindestens zehn automobile Schätze sowie der Möglichkeit, mit dem Helikopter auf dem eigenen Grundstück zu landen.

Ein Chalet mit eigenem Skilift und alpinem Charme, wo eine urige Stube mit offenem Kamin eine wohlig warme Atmosphäre schafft. Neben Saunalandschaft und beheiztem Pool stand als Highlight ein privater Skilift auf der Wunschliste.

Ein ganzer See als Eigentum: Eine besonders spektakuläre Anfrage erreichte uns von einem Kunden, der nicht nur eine Seeliegenschaft erwerben wollte, sondern gleich einen ganzen See, um absolute Privatsphäre zu genießen.

Top Secret: Viele unserer exklusiven Immobilien finden Sie übrigens nicht online, denn sie wechseln leise den Besitzer – ohne öffentliche Vermarktung, sondern diskret und direkt über unsere umfassende Datenbank und unser weitreichendes Netzwerk, ganz nach Wunsch der Verkäufer. Diese verborgenen Schätze präsentieren wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Der Markt für Luxusimmobilien kennt keine Grenzen – und genau das macht ihn so faszinierend. Wir lieben es, Ihre außergewöhnlichsten Wohnträume zu verwirklichen und Ihnen dabei zu helfen, ein Zuhause zu finden, das in jeder Hinsicht einzigartig ist.



Besuchen Sie uns in der Altstadt, wir beraten Sie gerne!

Finest Homes

by Elisabeth Rauscher ■ ■ ■

Residenzplatz 2 ■ 5020 Salzburg
(0)662/84 11 94 ■ www.finest-homes.com



WOHNEN IN SALZBURG

STADT & UMGEBUNG

MARKTBERICHT

2025

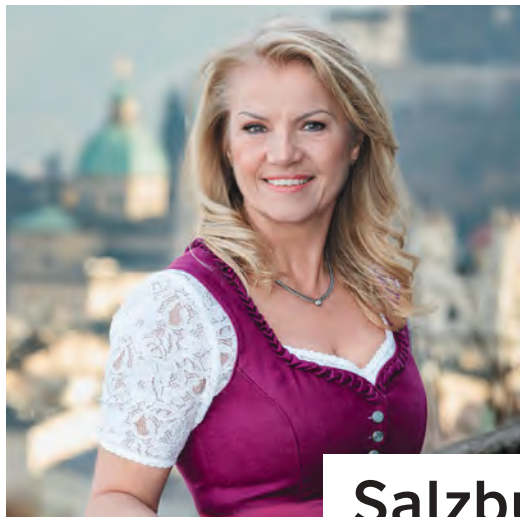


Finest Homes
by Elisabeth Rauscher ■■■

IMMO IMMOSSERVICE
AUSTRIA

TEAM RAUSCHER
Immobilien aus professioneller Hand





Salzburger Wohnmarktbericht

Elisabeth Rauscher
CEO Team Rauscher Immobilien GmbH

■ Nach turbulenten Zeiten beruhigt sich der Immobilienmarkt. Die Jahre starker Preisrückgänge sind vorbei. Zwar sind Immobilien im Vergleich zum Vorjahr nochmals günstiger geworden, doch seit verganginem Herbst ziehen die Preise langsam wieder an. Was bedeutet das für Sie als Käufer? Sie haben die besten Karten und können aus einem breiten und attraktiven Angebot wählen. Auch Spielraum für Verhandlungen ist vorhanden. Jetzt ist der ideale Zeitpunkt, um Ihre Traumimmobilie zu finden.

Immobilienpreise auf einen Blick: Selbstverständlich finden Sie heuer wieder die aktuellen Preise für alle Stadtteile und die fünf Regionen rund um die Landeshauptstadt im Jahresvergleich. So behalten Sie stets den Überblick über den Immobilienmarkt und können fundierte Entscheidungen treffen.

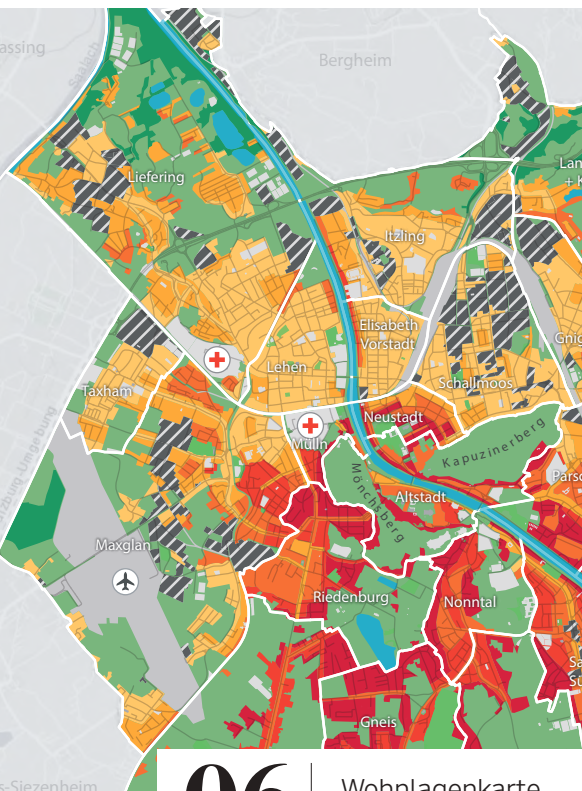
Brandneu – luxuriöses Wohnen in Salzburg: Auf vielfachen Wunsch unserer Leserinnen und Leser widmen wir dem Thema Luxus in dieser Ausgabe erstmals einen eigenen Sonderteil. In der Rubrik *Finest Homes* – unserer Marke für exklusive Immobilien – bieten wir Ihnen spannende Einblicke, gespickt mit eindrucksvollen Bildern und Preisbeispielen. Einfach den Wohnmarktbericht wenden und in dieses faszinierende Segment eintauchen.

Authentisch und informativ: Doch nicht nur Zahlen und Fakten stehen im Fokus: Unser Bericht wird persönlicher als je zuvor! In dieser Ausgabe stellen Ihnen unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Lieblingsstadtteile und -regionen vor. Sie erfahren aus erster Hand, was diese Orte so besonders macht und warum es sich lohnt, dort zu leben.

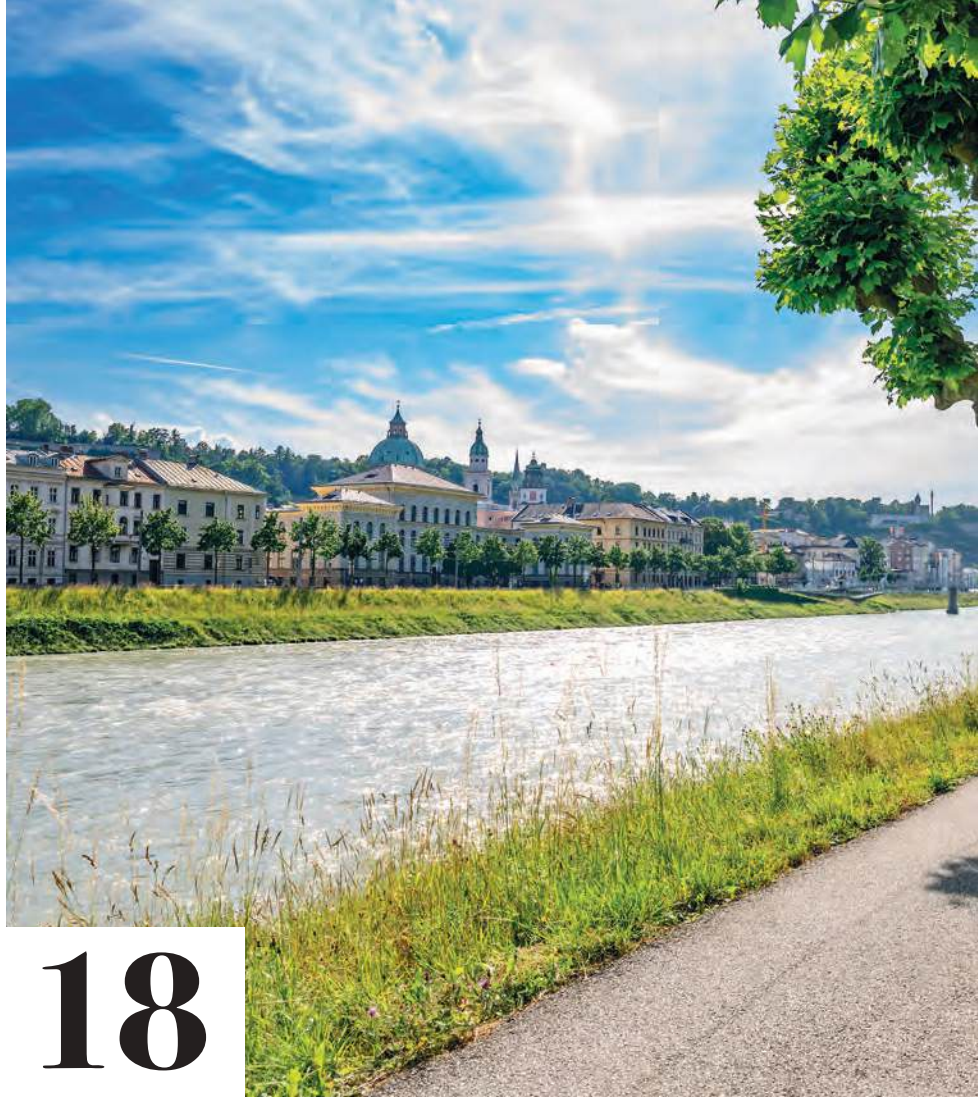
Mitmachen und gewinnen! Es erwarten Sie weitere Highlights: acht Vorschläge für herrliche Radtouren im Süden bzw. im Seenland sowie unser großer Fotowettbewerb! Mit etwas Glück können Sie das neueste iPhone oder Altstadt-Gutscheine gewinnen. Die Teilnahmebedingungen finden Sie auf unserer Homepage – jedes Lieblingsfoto aus dem Salzburger Umland kann gewinnen! Nicht zuletzt haben wir wertvolle Tipps für alle zusammengestellt, die eine Immobilie erfolgreich kaufen oder verkaufen möchten.

Freuen Sie sich auf eine spannende und informative Lektüre!

Ihre



06 Wohnlagenkarte Salzburg



18

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 Kredite wieder günstig zu haben
So finanzieren Sie Ihren Traum vom Wohnglück!

12 Privater Immobilienverkauf –
Diese 10 Fehler sollten Sie unbedingt vermeiden

16 Salzburgs Nummer 1
Erfolgsgeschichten 2024

68 Mit dem Rad unterwegs
im Salzburger Süden

74 Mit dem Rad unterwegs
im Salzburger Seenland

76 deaurea –
Hausverkauf mit Wohnrecht

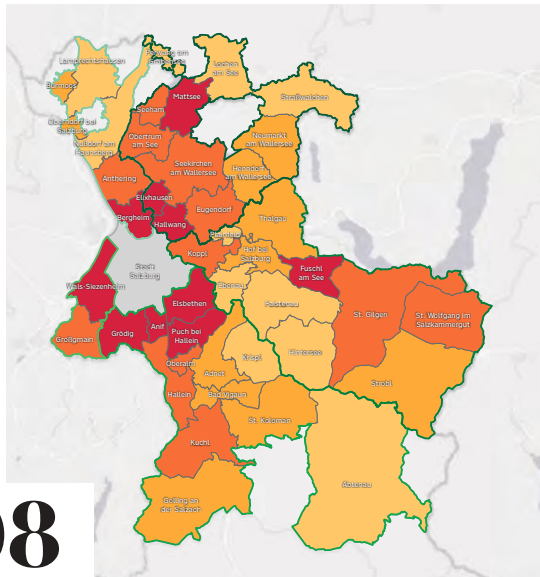
77 Fotowettbewerb
Mitmachen und gewinnen!



77 Impressum



60 | Die Gemeinden im Preisvergleich



08

Wohnlagenkarte
Salzburger Umland



Heft wenden!

Sonderteil

Finest Homes – Salzburgs
goldene Quadratmeter

Salzburgs Stadtteile und Umlandgemeinden im Überblick

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

20 Aigen	40 Maxglan	62 Salzburg Nord
22 Altstadt	42 Morzg	64 Salzburg West
24 Elisabeth Vorstadt	44 Mülln	66 Salzburg Süd
26 Gneis	46 Neustadt	70 Salzburg Ost
28 Gnigl	48 Nonntal	72 Salzburger Seenland
30 Itzling	50 Parsch	
32 Langwied + Kasern	52 Riedenburg	
34 Lehen	54 Salzburg Süd	
36 Leopoldskron	56 Schallmoos	
38 Liefering	58 Taxham	

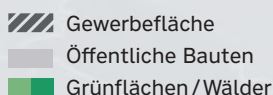
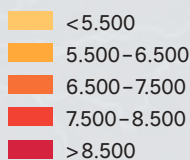
Wohnlagenkarte der Stadt Salzburg Preisübersicht aller Stadtteile

Koppl

Salzburg-Umgebung

Gaisberg

Wohnungen – neu und gebraucht Durchschnittlicher Kaufpreis /m²



SALZBURG IM BLICK

Der Immobilienmarkt stand 2024 weiterhin unter Druck. Nur 750 Wohnimmobilien wurden verkauft – ein deutlicher Rückgang. Im Gesamtjahresvergleich sanken die Preise erneut, doch langsamer als im Vorjahr. Seit Herbst geht es nämlich preislich bei Wohnungen wieder leicht nach oben.

Lediglich 580 gebrauchte Wohnungen fanden neue Besitzer. Hier fiel der Durchschnittspreis um 3,4%. Eine 70-m²-Wohnung kostet aktuell rund 315.000 Euro. In den günstigsten Stadtteilen sind einfache 3-Zimmer-Wohnungen bereits ab gut 200.000 Euro erhältlich. Hochwertige Objekte in Toplagen bleiben mit Preisen von bis zu 9.000 Euro/m² nach wie vor teuer.

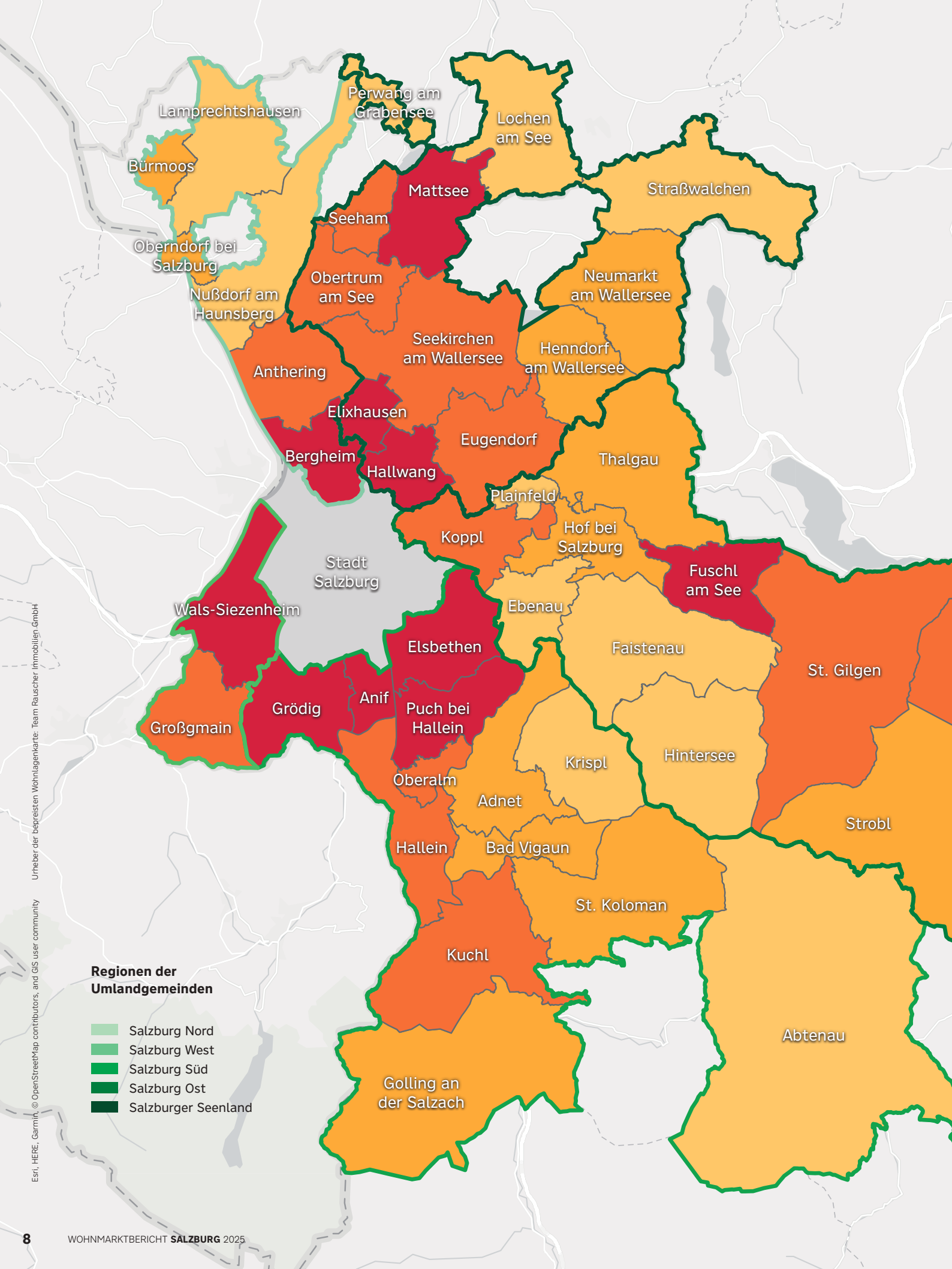
Noch schwieriger ist die Lage im Neubausektor. Die Zahl der Verkäufe fiel im Vergleich zum ohnehin schwachen Vorjahr weiter ab. Nur 100 Neubauwohnungen wurden an die stolzen Käufer übergeben. Hohe Zinsen und wenig attraktive Förderungen bremsten die Käufer. Zwar gaben die Preise leicht nach (minus 1,7%), doch mit durchschnittlich über 600.000 Euro kostet eine neue 70-m²-Wohnung noch immer fast das Doppelte eines gebrauchten Objekts. Wer geschickt verhandelt, kann mittlerweile Preisnachlässe erzielen – häufig in Form von besserer Ausstattung oder kostenfreien Stell- oder Garagenplätzen.

Auch die Preise für Bauland sanken weiter. Rückläufige Bauaktivitäten und eine noch immer abwartende Haltung der Bauträger führten zu einem erneuten Preisverfall um 11,2%. Die nicht einmal 20 verkauften Grundstücke lagen preislich meist zwischen 800 und 2.000 Euro/m². Ähnlich sieht es bei Einfamilienhäusern aus: Der Durchschnittspreis beträgt je nach Lage und Größe rund 1,2 Millionen Euro – allerdings bei nur 55 Verkäufen mit hoher Preisspanne.

Mietwohnungen auf dem freien Markt entwickelten sich erneut entgegen dem allgemeinen Trend. Die Preise erhöhten sich im Durchschnitt um 10,4%, was auch auf die gestiegenen Betriebskosten zurückzuführen ist. Der Quadratmeterpreis inkl. Betriebskosten liegt mittlerweile bei rund 20 Euro. Für eine 70m² große Wohnung bedeutet das eine monatliche Warmmiete von etwa 1.400 Euro.

Unsere Einschätzung für heuer: Die Phase des Preisrückgangs scheint vorüber, der Markt zeigt Anzeichen der Stabilisierung. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt ungebrochen hoch. Gleichzeitig sorgen verbesserte Förderangebote und planbarere Finanzierungsbedingungen dafür, dass Immobilienkäufe wieder attraktiver werden. Kaufinteressenten profitieren aktuell von einem breiten Angebot zu marktgerechten Preisen.

Das Preisgefüge in den Stadtteilen sehen Sie auf der Wohnlagenkarte links. 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 18.



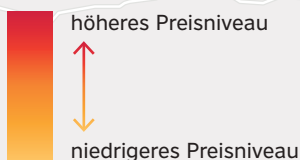
Regionen der Umlandgemeinden

- Salzburg Nord
- Salzburg West
- Salzburg Süd
- Salzburg Ost
- Salzburger Seenland

**Wohnlagenkarte des
Salzburger Umlands**
Preisübersicht der
Gemeinden

St. Wolfgang
im Salz-
kammergut

Immobilien – neu und gebraucht
Durchschnittlicher Kaufpreis / m²



SALZBURG UMGEBUNG IM BLICK

Der Immobilienmarkt im Salzburger Umland zeigt auch 2024 eine gedämpfte Entwicklung. Mit 880 Transaktionen ist die Zahl der Verkäufe weiter gesunken.

Gleichzeitig bleibt das Wohnimmobilienangebot groß und bietet Kaufinteressierten eine breite Auswahl. In den unmittelbar an die Stadt grenzenden Gemeinden werden höhere Preise erzielt als im übrigen Umland. Generell sind Immobilien aber in allen Regionen deutlich erschwinglicher als in der Festspielstadt.

Trotz rückläufiger Verkaufszahlen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in den umliegenden Regionen hoch. Viele Menschen zieht es weiterhin ins Umland, sei es aufgrund attraktiver Wohnlagen, größerer Flächen, günstigerer Preise oder einfach nur der Nähe zur Natur. Flexible Arbeitsmodelle und kontinuierliche Investitionen in die Infrastruktur machen das Leben außerhalb der Stadt zunehmend reizvoller. Hier verbindet sich eine hohe Lebensqualität mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und guter Erreichbarkeit.

Das Umland bietet eine große Vielfalt an Wohnformen. Besonders Eigentumswohnungen gewinnen weiter an Beliebtheit, nicht zuletzt aufgrund neuer Wohnprojekte, die ein modernes Wohnen in naturnaher Umgebung ermöglichen. Der Verkauf von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Grundstücken geht im Vergleich zum Wohnungsverkauf leicht zurück. Dennoch ist der Traum vom eigenen Haus im Grünen im Umland wesentlich leichter zu realisieren als in der Stadt.

Unsere Einschätzung für heuer: Wir gehen davon aus, dass die Talsohle bereits erreicht ist und sich der Markt weiter stabilisiert. Interessenten werden das aktuell breite Angebot und verbesserte Rahmenbedingungen nutzen, um ihren Wohnraum zu verwirklichen. Dennoch zeigt sich ein klarer Trend: Eigentumswohnungen rücken auch im Umland zunehmend in den Fokus, da sie gerade für junge Familien und Pendler eine gefragte Alternative zum klassischen Einfamilienhaus darstellen. Neue Wohnbauprojekte gewinnen an Bedeutung und prägen die künftige Entwicklung der Region.

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 der Traum vom Eigenheim noch erschwinglicher. Details für Ihre Region finden Sie ab Seite 60.

KREDITE WIEDER GÜNSTIG ZU HABEN SO FINANZIEREN SIE SICH IHREN TRAUM VOM WOHLGLÜCK!

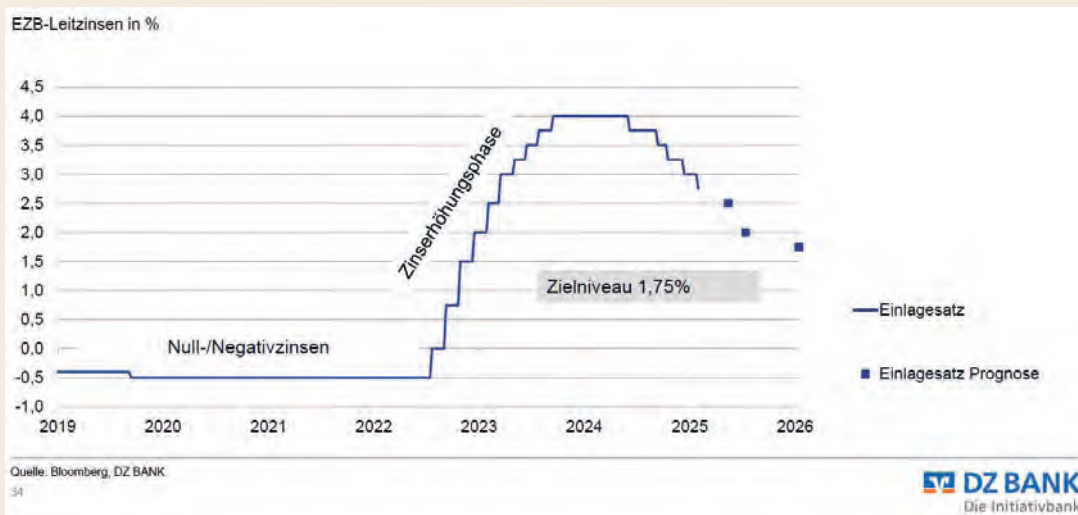
Trendumkehr: Nach der Durststrecke sind die Aussichten für private Immobilienkredite endlich wieder erfreulich: Die Zinsen sind wieder am Sinken. Soll man nun auf einen variablen Zinssatz setzen, oder ist es klüger, sich mit einem Fixzinskredit langfristig abzusichern? Die entscheidende Frage, wie man von den aktuellen Konditionen am besten profitieren kann, beschäftigt derzeit viele Kaufwillige. Wir leiten Sie durch die komplexe Welt der Immobilienfinanzierung!

All jene, die ein Eigenheim bauen oder kaufen möchten, können sich 2025 etwas entspannen. Auch wenn wir vom Nullzinsniveau früherer Jahre noch weit entfernt sind, die ganz schwierigen Zeiten sind seit der Zinswende Mitte vorigen Jahres vorerst zu Ende. Für einen Hypothekarkredit von 100.000 Euro mit 30-jähriger Laufzeit und variablem Zinssatz von aktuell 3,75 % (Stand Februar 2025) bezahlt man eine monatliche Rate von ca. 480 Euro. Bei einer Fixzinsvariante mit einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren und 25-jähriger Fixzinsbindung von 3,35 % kommt man auf ca. 450 Euro monatliche Rückzahlungsrate. Untypischerweise ist

derzeit die Rate mit Fixzins etwas günstiger als die variabel verzinst. Dies liegt daran, dass sich durch die raschen Zinssteigerungen der EZB ab Juni 2022 der Referenzzinssatz für variable Kredite stärker erhöhte, als die Grundlage für die Fixzinsen.

Variable Zinsen werden in nächster Zeit weiter sinken

Die Aussichten für Kreditnehmer sind positiv: Experten erwarten in diesem Jahr noch zwei bis möglicherweise sogar fünf weitere Leitzinssenkungen und damit einen Rückgang der variablen Zinsen um bis zu rund einem Prozentpunkt. Für die tatsächliche



Auf die lange Null-/Negativzinsphase folgte ab Mitte 2022 der rasante Anstieg des Leitzinses bis Herbst 2023. Seit Mitte 2024 senkte die EZB den Leitzins schrittweise. Vor dem Hintergrund des geringen Wirtschaftswachstums und vorausgesetzt, dass sich die Inflation dem Zielwert von 2 % annähert, gehen viele Banken davon aus, dass weitere Zinsschritte bis auf ein Zielniveau von 1,75 % (Prognose in der Grafik als Punkte markiert) plus einem Aufschlag von 1 bis 1,5 %, je nach Kundenbonität, folgen werden.



Entwicklung gibt es jedoch noch viele Unsicherheitsfaktoren, die nicht zuletzt von der geopolitischen Lage, wie beispielsweise Zollkonflikten, Inflation, Kriegen und Terroranschlägen etc. abhängen.

Langfristige Fixzinsen sind jetzt günstig zu haben

Wer sein Eigenheim gerne sicher und ohne Überraschungen finanzieren möchte, der denkt aktuell an Fixzinsen, die in den letzten Monaten ebenfalls gesunken sind. Im Gegensatz zur variablen Verzinsung gehen die Experten davon aus, dass der Tiefpunkt für Fixzinsen weitestgehend erreicht ist, und rechnen mit einer Seitwärtsbewegung auf diesem Niveau, da die beim variablen Zinssatz prognostizierten Senkungen hier bereits eingepreist sind. Bei langfristigen Immobilienfinanzierungen, z.B. fürs Eigenheim, bekommt man mit langjährigen Fixzinsvereinbarungen Planungssicherheit ins Haushaltsbudget. Aktuell gibt es Finanzierungsangebote mit einer Gesamtlaufzeit bis zu 35 Jahren, davon 25 Jahre mit niedrigen Fixzinssätzen.

Ende der KIM-Verordnung

Dass die KIM-Verordnung mit Juli 2025 der Vergangenheit angehören wird, gilt gemeinhin als große Erleichterung für Kaufwillige. Erwartet wird, dass die Banken dadurch wieder besser auf die Kundensituation eingehen können und generell wieder mehr Wohnkredite vergeben. Natürlich muss die Leistbarkeit der Immobilie, zum Beispiel mit einer Eigenkapitalquote von mindestens 20 %, weiterhin gewährleistet sein, jedoch werden die Banken wieder mehr Spielraum bei den Vergabekriterien haben.

Neue Wohnbauförderung

Und auch in puncto Wohnbauförderung gibt es Neues: Seit 1. Jänner 2025 wird der Kauf durch die adaptierten Kriterien erleichtert. Sofern alle Anforderungen erfüllt sind, sind nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse zu deutlich erleichterten Bedingungen von bis zu 80.000 Euro sowie Annuitätenzuschüsse zur Kreditrate möglich.



„ Eine Variante ist die Splittung der Finanzierung in einen variablen und einen fixen Kreditanteil.

Treten die Prognosen ein und die variablen Zinsen fallen weiter, profitieren Sie für einen Teil der Kreditsumme vom günstigen Zinssatz. Beim anderen Teil des Kredites haben Sie die Sicherheit eines langfristigen Fixzinses. Bei einem ausführlichen Beratungsgespräch helfe ich Ihnen gerne, eine wohlüberlegte Entscheidung zu treffen.“

**BERND TRETTENBREIN,
UNABHÄNGIGER FINANZIERUNGSMAKLER**

PRIVATER IMMOBILIENVERKAUF **DIESE 10 FEHLER SOLLTEN SIE UNBEDINGT VERMEIDEN**

„Wenn ich das gewusst hätte, dann hätte ich es anders gemacht!“ Das sollte keinesfalls das Fazit Ihres Immobilienverkaufes sein. Doch gerade bei diesem komplexen Thema sind Fehler, die unter Umständen kostspielig und nicht mehr rückgängig zu machen sind, schnell passiert. Mit unseren zehn Profitipps können Sie den häufigsten Pannen und Fallstricken im Verkaufsprozess gekonnt aus dem Weg gehen.



1: PLANLOS STARTEN

Private Immobilienverkäufer machen sich häufig zu wenig Gedanken über den eigentlichen Verkaufsprozess, bevor sie das eigene Haus oder die eigene Wohnung auf den Markt bringen. Vor allem, weil der Verkauf eine große finanzielle Tragweite hat, ist die Planung enorm wichtig. Starten Sie keinesfalls „einfach mal einen Versuch“, sondern denken Sie den Vorgang wirklich detailliert und systematisch durch.



Team Rauscher Tipp

Gerade am Anfang steht die Frage im Raum: Wann ist der richtige Zeitpunkt für den Verkauf? Ganz genau weiß man es womöglich erst im Nachhinein. Jetzt können Sie nur alle vorhandenen Informationen zur Marktsituation bestmöglich für sich nutzen. Hilfreich ist es, einen Profi zurate zu ziehen, der nicht nur den regionalen Immobilienmarkt wie seine Westentasche kennt, sondern auch die Anzeichen für Preisumschwünge richtig deuten kann. Klären Sie im Vorfeld unbedingt folgende Fragen für sich:

- Bis wann soll der Verkauf abgeschlossen sein?
- Wie setze ich den Angebotspreis an?
- Welche Werbemedien sollen genutzt werden?
- Wer macht professionelle Fotos meiner Immobilie?
- Wie stelle ich meine Erreichbarkeit sicher?
- Welche Informationen gebe ich am Telefon?
- Welche Unterlagen halte ich für die Besichtigung bereit?
- Wann soll der Kaufpreis bezahlt sein?
- Wann soll die Immobilie übergeben werden?

2: EXPERIMENTE IN DER PREISGESTALTUNG

Immobilien sind sehr individuell. Das macht es für Laien so schwer, ihren Wert zu bestimmen. Dabei bildet der korrekt angesetzte Preis den Grundstein für einen erfolgreichen Verkauf. Liegt der Preis zu niedrig, verschenken Sie Geld. Liegt Ihre Vorstellung zu hoch, verschrecken Sie die Kaufinteressenten. Unbedingt berücksichtigen sollten Sie folgende wichtige Faktoren:

- Art der Immobilie
- Wohnlage, Infrastruktur und Umfeld
- Baujahr sowie durchgeführte Renovierungen
- Größe der Wohnflächen bzw. Grundstücksgröße
- Freiflächen wie Balkon, Terrasse und Garten
- Ausstattungsstandards, Extras und Besonderheiten
- Etage/Lage innerhalb des Hauses und Ausrichtung
- Erweiterungsmöglichkeiten (z. B. ausbaufähiges Dachgeschoß)



Team Rauscher Tipp

Seien Sie ehrlich zu sich selbst und versetzen Sie sich in die Situation des Käufers! Wären Sie bereit, den geforderten Preis zu zahlen?

Gehen Sie keinesfalls mit einem Fantasiepreis auf den Markt! Kein Interessent kauft eine Immobilie aus dem Impuls heraus, im Gegenteil: Viele potenzielle Käufer beobachten den Markt genau. Studieren Sie den Team Rauscher Marktbericht für seriöse Richtpreise. Team Rauscher bietet zudem eine Online-Immobilienbewertung für die erste Preisorientierung innerhalb von nur vier Stunden an. Das ersetzt natürlich nicht die präzise Schätzung des Bewertungsprofis vor Ort, der alle preisrelevanten Faktoren berücksichtigt. Vorsicht bei der Recherche auf Immobilienplattformen! Viele Immobilien werden viel zu teuer angeboten. Wenn Sie sich an diesen überhöhten Angebotspreisen orientieren, werden Sie kaum Anfragen bekommen. Die Erfahrung zeigt: Ein Objekt, das um lediglich zehn Prozent über dem realistischen Marktwert angeboten wird, reduziert die Nachfrage um 30 Prozent.

3: VERGEBENE CHANCE BEIM ERSTEN EINDRUCK

Wer aktuell eine Immobilie kaufen möchte, hat eine große Auswahl. Potenzielle Käufer scrollen durch endlose Online-Angebote und entscheiden binnen Millisekunden, ob eine Immobilie ihr Interesse weckt. In diesem Meer von Angeboten ist es entscheidend, dass Ihre Immobilie positiv hervorsteht und nicht übersehen wird. Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance: Der erste Eindruck bestimmt, ob ein Interessent sich die Zeit nimmt, weitere Details zu lesen, und einen Besichtigungstermin vereinbart. Für Sie bedeutet das konkret, dass Sie Ihre Immobilie im allerbesten Licht präsentieren müssen, damit sie von Interessenten überhaupt wahrgenommen wird.



Team Rauscher Tipp

Setzen Sie Ihre Immobilie in Szene! Zeigen Sie die Einzigartigkeit mit allen Vorzügen und unterstützen Sie den Käufer bei der Vorstellung, wie es ist, Ihre Immobilie zu seinem neuen Zuhause zu machen. Stylen Sie Ihre Immobilie ganz bewusst, damit sie auf Fotos bestmöglich zur Geltung kommen kann. Home-Staging und -Styling sind aktuell im Trend und bringen oft einen bis zu zehn Prozent höheren Kaufpreis. Wichtig ist, dass Sie Ihr Haus/Ihre Wohnung, wenn noch bewohnt, „entpersonalisieren“: Entfernen Sie sehr persönliche Elemente, wie private Fotos und Erinnerungsstücke, auch zum Schutz Ihrer Privatsphäre, und ersetzen Sie diese durch stilvolle, neutrale Accessoires. Für erstklassige Objektfotos muss der Gesamteindruck stimmen. Welcher Raum wirkt zu welcher Tageszeit am attraktivsten? Achten Sie auf optimale Lichtverhältnisse und die ideale Perspektive. Kamertechnisch sind zwar die heutigen Smartphones super ausgerüstet, dennoch ist der Unterschied zu Fotografenfotos aus einer Profikamera noch immer ein großer.

4: WICHTIGE DOKUMENTE FEHLEN

Der Interessent möchte sich natürlich genau über Ihre Immobilie informieren, bevor er sich zum Kauf entschließt. Das Besorgen der relevanten Unterlagen kann sich sehr zeitintensiv und aufwendig gestalten. Stellen Sie trotzdem sicher, dass Sie diese Informationen für die Besichtigung bereithalten, damit Sie fundiert Auskunft geben können.



Team Rauscher Tipp

Vermeiden Sie „zusammengekopierte“ Unterlagen, erstellen Sie ein ansprechendes und aussagekräftiges Exposé, das ein exzellenter Türöffner für Besichtigungstermine ist. Auf www.team-rauscher.at/ratgeber können Sie eine Checkliste für das Erstellen eines professionellen Exposés anfordern. Das verschafft Ihnen die Sicherheit, dass Sie nichts Relevantes übersehen. Erwähnen Sie unbedingt auch wichtige Extras, wie beispielsweise außergewöhnliche Raumhöhen oder andere Besonderheiten. Folgende Unterlagen sollten Sie jedenfalls bereithalten:

- Grundbuchauszug mit evtl. vorhandenen Lasten
- Aktuelle Grundrisspläne, die den Ist-Zustand abbilden
- Betriebskostenaufstellung und letztgültige Jahresabrechnung bzw. Protokoll der letzten Eigentüerversammlung
- Gesetzlich vorgeschriebener Energieausweis
- Bei einer Wohnung die Nutzwertliste
- Beim Haus die Baugenehmigung plus Bebauungs- und Flächenwidmungsplan
- Bauplatzerklärung beim Grundstück
- Rechnungen bzw. Nachweise von etwaigen Renovierungen/Sanierungen
- Bei Fremdnutzung: Mietvertrag

5: MANGELNDE ERREICHBARKEIT

Überlassen Sie den Erstkontakt keinesfalls Ihrer Mobilbox. Kaufinteressenten sind häufig berufstätig und haben nur begrenzte Zeitfenster für Kontaktaufnahmen. Eine schnelle telefonische Abstimmung ist in vielen Fällen praktischer als eine Kommunikation per Mail. Interessenten haben oft spontane Fragen und wollen diese rasch klären. Wenn sie niemanden erreichen, wenden sie sich möglicherweise anderen Angeboten zu. Bei dringenden Anliegen, etwa kurzfristigen Besichtigungsterminen, oder konkreten Kaufangeboten ist eine zeitnahe Reaktion wichtig, um Verkaufschancen nicht zu verpassen.



Team Rauscher Tipp

Stellen Sie sicher, dass Sie, für die im Idealfall zahlreichen Interessenten, telefonisch gut erreichbar sind. Ein persönliches Telefo-

nat ist oft unkomplizierter als mühsam schriftlich formulierte Fragen. Auch etwaige Vorbehalte zur Immobilie lassen sich direkt leichter klären. Für Besichtigungen sollten Sie genügend Zeit einplanen. Besichtigungstermine sind besonders abends und am Wochenende begehrt!

6: VERKAUFSDAUER FALSCH EINSCHÄTZEN

Die nötige Zeit für einen Immobilienverkauf wird häufig unter- oder überschätzt. Der richtige Zeitpunkt, den Verkaufsprozess zu starten, hängt von Ihrer persönlichen Situation ab: Wird die zu verkaufende Immobilie bewohnt, richtet sich der Verkaufstermin auch nach der Übernahmemöglichkeit der Nachfolgeimmobilie.



Team Rauscher Tipp

Bemessen Sie die Zeitspanne nicht zu kurz, sonst rückt beispielsweise der von Ihnen angepeilte Umzugstermin näher, ohne dass ein Käufer gefunden ist. Unter Druck sind Sie immer in der schlechteren Verhandlungsposition. Auch ein zu langer Verkaufszeitraum kann problematisch sein und den Preis drücken: Ist eine Immobilie zu lange auf dem Markt, erweckt sie den Eindruck eines Ladenhüters. Interessenten vermuten dahinter Mängel oder überhöhte Preisvorstellungen. Wer möchte schon eine Immobilie kaufen, die sonst offenbar keiner haben will? Der Makler kennt die Marktbedingungen und die aktuelle Nachfrage sowie das Angebot an vergleichbaren Objekten in Ihrer Gegend genau und kann die Verkaufsdauer gut abschätzen. Team Rauscher vermittelt 78% der Immobilien im Exklusivauftrag innerhalb von drei Monaten.

7: BLIND DATE BEI BESICHTIGUNGEN

Viele Immobilienverkäufer wissen zu wenig über die Interessen ihrer Immobilie und haben dadurch lästigen Besichtigungstourismus. Oft stellt sich gleich zu Beginn der Besichtigung heraus, dass die Immobilie überhaupt nicht zu den Bedürfnissen des Interessenten passt und man sich die Zeit hätte sparen können.



Team Rauscher Tipp

Öffnen Sie nicht jedem Unbekannten die Tür! Klären Sie die Ansprüche und Wünsche der Interessenten schon vor dem Besichtigungstermin, so achten Sie auf Ihre Sicherheit und schonen Ihre zeitlichen Ressourcen. Besichtigen Sie nur mit jenen, bei denen die Grundparameter, wie z. B. Wohnungsgröße, Zimmeranzahl, Außenflächen, Lage etc. mit jenen Ihrer Immobilie in etwa übereinstimmen.

Stellen Sie Fragen, um relevante Informationen über den potenziellen Käufer zu sammeln: Was spricht Sie bei meiner Immobilie an und was ist Ihnen besonders wichtig? Wann ist der Bezug gewünscht – kurzfristig, in einigen Monaten, oder ist der Zeitpunkt noch komplett vage? Wo wohnen Sie jetzt und was soll sich an Ihrer Wohnsituation verbessern? Wie stehen Ihre Aussichten bei einer möglichen Finanzierung? Solche Informationen helfen Ihnen, die Ernsthaftigkeit der Kaufabsicht abzuschätzen, und Sie erhalten auch wichtige Argumente für die entscheidende Schlussverhandlung. Der Makler beachtet natürlich nur mit qualifizierten Interessenten, für die die Immobilie auch im finanziellen Rahmen liegt.

8: VERNACHLÄSSIGUNG DER AUFKLÄRUNGSPFLICHT

Haben Sie dem Käufer auch alle notwendigen und rechtlich korrekten Angaben über Ihre Immobilie gemacht? Gab es bei Ihrem Haus Veränderungen oder Umbauten nach der Baubewilligung? Ist die Zufahrt öffentlich oder handelt es sich um eine Privatstraße? Gibt es Mängel, wie zum Beispiel Feuchtigkeitsschäden, verdeckte Risse in der Wand oder anstehende gravierende Sanierungen, über die Sie den Käufer informieren müssen? Welches Inventar, sprich Küche, E-Geräte, Markise, Möbel etc., verbleibt in der Immobilie und welches nehmen Sie mit bzw. entsorgen es?



Team Rauscher Tipp

Damit Sie sich etwaige Diskussionen, möglicherweise rechtliche Probleme oder sogar nachträgliche Kaufpreisrückforderungen ersparen, müssen Sie auf die Korrektheit aller Angaben achten und ehrlich über eventuelle Schäden und Mängel informieren, damit der potenzielle Käufer eine bewusste Entscheidung über den Kauf des Objekts trifft. Mit einem Immobilienexperten bringen Sie den Verkauf mit Sicherheitsnetz über die Bühne: Der Profi sorgt als routinierter Vermittler dafür, dass alle relevanten Fakten vertraglich festgehalten werden und es nicht im Nachhinein zu Streitereien kommt.

9: KEINE VERHANDLUNGSSICHERHEIT

Sie haben einen Interessenten gefunden, der den Kauf Ihrer Immobilie ernsthaft in Erwägung zieht. Jetzt kommt es darauf an, aus dem Interessenten einen Käufer zu machen und in den Verhandlungen Ihre Vorstellungen durchzusetzen. Damit Sie beim Kaufabschluss, bei dem es ja schließlich um viel Geld, Ihr Geld geht, möglichst gut aussteigen, benötigen Sie stichhaltige Argumente, eine durchdachte Preisstrategie und viel Verhandlungsgeschick. Deshalb ist es wichtig, sich gut darauf vorzubereiten.



Team Rauscher Tipp

Legen Sie sich alle Argumente, die für Ihre Immobilie sprechen, schon im Vorfeld zu recht. Es macht sich bezahlt, wenn Sie über die Kaufmotive Ihres Interessenten gut Bescheid wissen. Was den Preis betrifft, will jeder Käufer das Gefühl haben, einen guten Nachlass ausgehandelt zu haben. Diesen Verhandlungsspielraum, den Sie gewähren können, ohne unter Ihre „Schmerzgrenze“ zu gehen, sollten Sie einkalkulieren. Aber Vorsicht: Ist Ihr Angebotspreis von Anfang an viel zu hoch, nur damit Sie später sehr viel nachlassen können, werden potenzielle Käufer abgeschreckt. Wohlüberlegte, zügige und verkaufstaktisch geführte Verhandlungen gehören bei Team Rauscher zum Alltag. Wer oft verhandelt, kann's einfach besser!

10: NOTARTERMIN OHNE FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG

Verlassen Sie sich niemals auf eine mündliche Zusage über die Bonität bzw. die Finanzierungsmöglichkeiten eines Interessenten. Klären Sie unbedingt vor dem Kaufvertragsabschluss, ob der potenzielle Käufer den Kaufpreis auch wirklich bezahlen kann. Blindes Vertrauen hat beim Immobilienverkauf nichts zu suchen!



Team Rauscher Tipp

Lassen Sie sich zur Prüfung der Bonität von Ihrem Käufer eine Finanzierungsbestätigung seiner Bank aushändigen. Darin muss stehen, dass die Bank die Finanzierung der Immobilie ohne Vorbehalte übernimmt. Selbst wenn der Käufer angibt, keine Finanzierung zu brauchen, also quasi Barzahler ist, lassen Sie sich eine Bankbestätigung geben, aus der hervorgeht, dass er auch wirklich über das Geld verfügt.

Der Team Rauscher Vorsprung

Wenn Sie Stolperfallen umgehen und Ihre Immobilie bestmöglich verkaufen möchten sowie Stress und Ärger vermeiden wollen, dann sind Sie bei Salzburgs Nr. 1 richtig: In unserer riesigen Kundendatei betreuen wir 4.578 Vormerkkunden und haben als Marktführer mit 30 Mitarbeitern die notwendige Manpower, um die genauen Suchkriterien unserer Kaufinteressenten und deren Bonität topaktuell zu halten. Jede dritte Immobilie verkaufen wir an vorgemerkte Kunden, noch bevor sie auf Plattformen etc. zu finden ist.

Wenn es um den Verkauf Ihrer Immobilie geht, sind Sie mit Team Rauscher auf Erfolgskurs!

immobilien@team-rauscher.at ■ +43 (0)662/88 02 04

SALZBURGS NUMMER 1 ERFOLGSGESCHICHTEN 2024

Über einen gelungenen Abschluss freuen sich drei: der Anbieter, der Käufer / Mieter und wir, die wir zu diesem Erfolg beitragen durften. Sind unsere Kunden mit uns erfolgreich, sind auch wir erfolgreich. Dies ist ein kleiner Auszug aus unseren Referenzen.

30 Immobilienexperten bauen ihr Know-how auf gemeinsam **268 Jahre Erfahrung im Team** und managen eine tagesaktuelle Datenbank mit **4.578 Miet- und Kaufinteressenten**. 2024 haben wir **741 Bewertungen** durchgeführt und **309 Immobilientransaktionen** abgewickelt!



VERKAUFT
IN 3 WOCHEN

Doppelhaushälfte, Leopoldskron-Moos



ERFOLGREICH
VERMIETET

2-Zimmer-Wohnung, Maxglan



ERFOLGREICH
VERKAUFT

4-Zimmer-Maisonettewohnung, Mattsee



ERFOLGREICH
VERKAUFT

Einfamilienhaus, Hof



ERFOLGREICH
VERKAUFT

Einfamilienhaus, Grödig



VERKAUFT
IN 3 WOCHEN

Eckreihenhaus, Elixhausen



VERKAUFT
IN 3 TAGEN

3-Zimmer-Wohnung, Anif



ERFOLGREICH
VERKAUFT

Einfamilienhaus, Wals



VERKAUFT
IN 3 WOCHEN

Einfamilienhaus, Gneis



VERKAUFT
IN 2 WOCHEN

4-Zimmer-Gartenwohnung, Aigen



VERKAUFT
IN 3 WOCHEN

4-Zimmer-Gartenwohnung, Maxglan



ERFOLGREICH
VERKAUFT

Einfamilienhaus, Leopoldskron

Ihre Immobilie treffsicher bewertet



Schnelle Eingabe

Eckdaten in wenigen
Schritten ergänzen

Geprüft von Experten

Erfahrenes Team von
Bewertungsprofis

Kostenlose Wertermittlung

Aktueller Marktwert
binnen vier Stunden

ONLINE Wertermittlung

jetzt auf www.team.rauscher.at





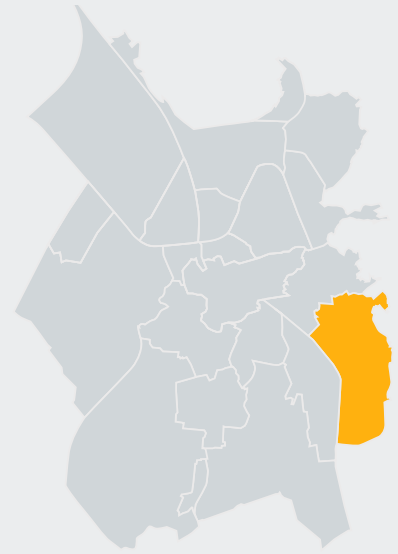


SALZBURGS STADTTEILE IM ÜBERBLICK

Die Stadtteile Salzburgs verzaubern mit ihrem ganz eigenen Charakter: Jedes Viertel der Landeshauptstadt erzählt seine unverwechselbare Geschichte. Auf den nächsten Seiten laden wir Sie zu einer Entdeckungsreise durch zwanzig Salzburger Stadtviertel ein. Neben aufschlussreichen Immobilienpreisen und interessanten Kennzahlen erwartet Sie ein ganz privater Einblick ins Best of Salzburg der Team Rauscher Kolleginnen und Kollegen.

AIGEN

Ausgedehnte Grünflächen, ländlicher Charme, idyllische Ruhe – das verbindet man mit diesem Stadtteil. Wer das Viertel beim Aussichtspunkt Jägerhöhe überblickt, dem liegt das Aigner Tal mit dem weitläufigen Park am Rand des Gaisbergs zu Füßen. Sportler und Spaziergänger aus der ganzen Stadt genießen die Atmosphäre in direkter Umgebung der Villenlagen beim Schloss Aigen. Die Aigner Straße ist mit den vielen Geschäften und Öffis die Infrastruktur-Lebensader, die diesen beschaulichen Bereich mit den hübschen Wohnlagen entlang der Uferpromenade an der Salzach verbindet.



9.480 Einwohner

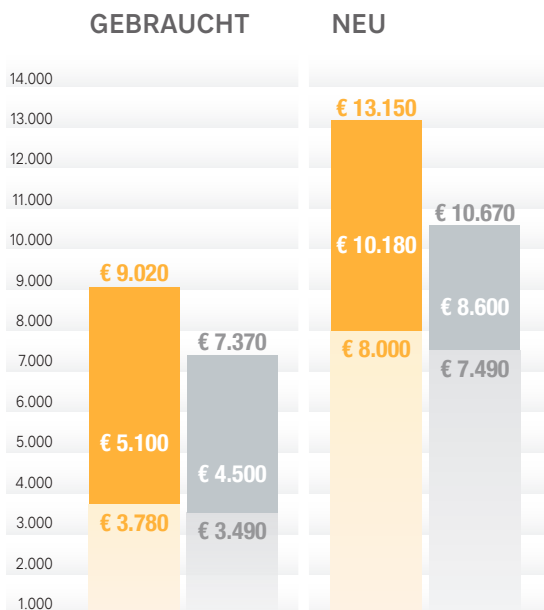


+27 Personen-Zuzug

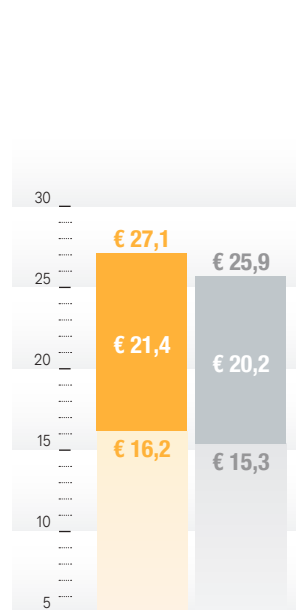


3,56 km² Fläche

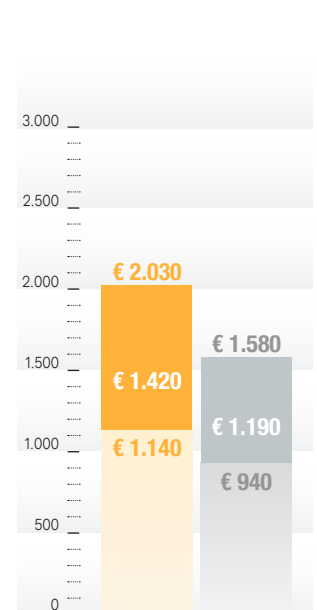
WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



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



2.663 Einwohner
pro km²



11 Gasthäuser +
Restaurants

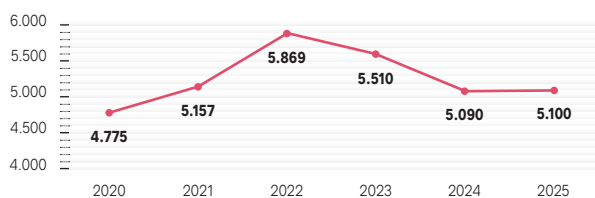


5 Cafés +
Bäckereien

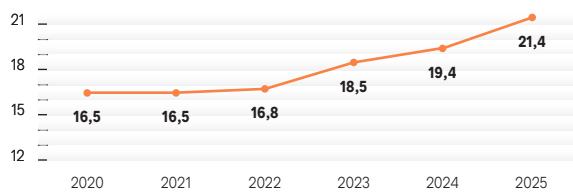
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

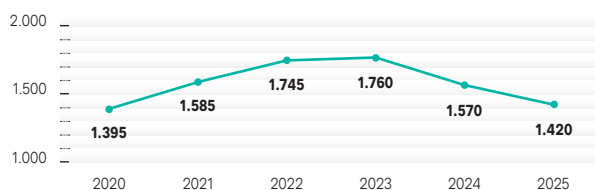
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Die beste aller Kindheiten



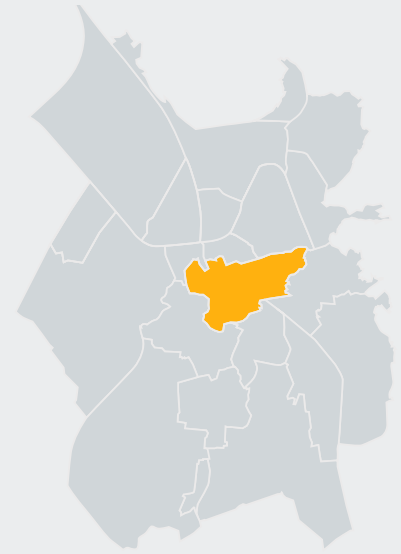
„ Es gibt nichts Schöneres, als in Aigen Kind zu sein. Meine Geschwister und ich haben unsere Kindheit quasi im Aigner Park verbracht. Gerade die Aura des Geheimnisvollen und Verbotenen wie beim ‚Hexenloch‘ hat uns

fasziniert. Auf dem Schulweg kamen wir direkt an einer Bunkeranlage aus dem Zweiten Weltkrieg vorbei. Der Spalt in der Stahltür war gerade groß genug zum Hineinschlüpfen und wie geschaffen für eine Mutprobe. Am Campingplatz Aigen, wo wir oft mit dem Rad hingefahren sind, gibt's auch heute noch das beste Grillhendl.“

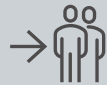
CLAUDIA GOLLNER
PROKURISTIN

ALTSTADT

Über der Altstadt thront die Festung, und die Perspektive von dort oben lässt selbst die Salzburger staunen über die Schönheit des geschützten Ensembles von Häusern, Kirchen und Palästen. So richtig am Leben halten es die Bewohner, die in den verwinkelten Gassen zu Hause sind, ebenso wie die Betreiber der hübschen Läden, der einladenden Cafés und Restaurants, in denen wir alle gern die Zeit vergessen. Ist der Trubel trotzdem mal zu groß, kann man sich immer noch ein ruhiges Plätzchen inmitten der herrlichsten Natur auf dem Mönchsberg suchen.



4.235 Einwohner

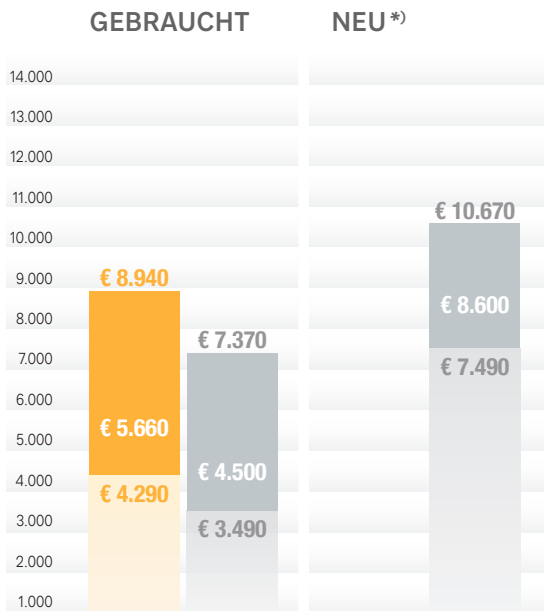


-65 Personen-Zuzug



2,37 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²

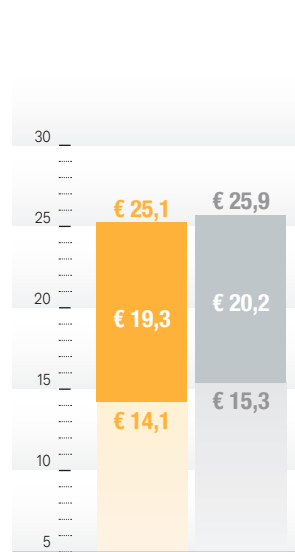


■ Altstadt ■ Stadt Salzburg gesamt

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

WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



*) Für die Altstadt gibt es für die Bewertung von Neubauwohnungen zu wenige Transaktionsdaten.



1.786 Einwohner pro km²



92 Gasthäuser + Restaurants

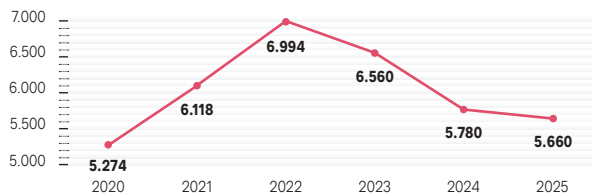


59 Cafés + Bäckereien

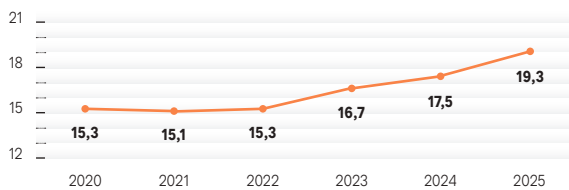
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Mit den Glühwürmchen tanzen

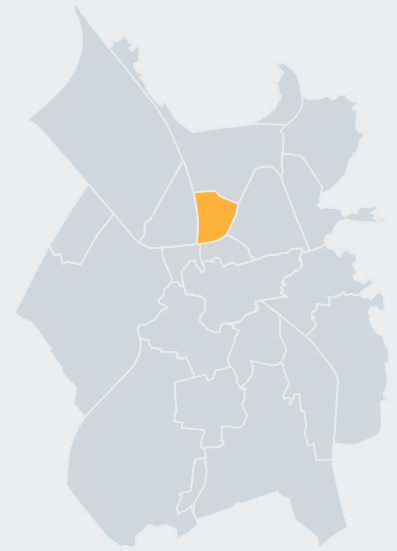


„ Seit beinahe 20 Jahren bin ich begeisterte Altstadt-Bewohnerin. Ich genieße das historische Flair, aber mein absolutes Highlight ist der Mönchsberg. Ich kenne dort jeden Baum, weiß, wo im Frühjahr die ersten Schneeglöckchen sprießen und wo an warmen Sommerabenden die Glühwürmchen leuchten. Selbst an grauen Novembertagen hat der kahle Wald seinen eigenen Charme. Und so führt mich der Heimweg nach der Arbeit immer über ‚meinen‘ Lieblings-Stadtbürg und oft fallen mir beim Spaziergang durch den Wald gute Headlines für unsere Exposés ein.“

MAG. KORDULA OBERHAUSER
MARKETING

ELISABETH VORSTADT

Zwischen Salzach und Hauptbahnhof liegt dieser Stadtteil der Vielfalt, der seit der Errichtung der Westbahn im 19. Jahrhundert Salzburgs Verbindung zur Welt ist. Das urbane Wesen des Viertels kann man von der Rooftop-Bar des arte Hotels exzellent überblicken: Vorstadtflair und Stadtleben, Ceconi-Villen, stilvolle Gründerzeithäuser, der Mayburger Kai, dazwischen großstädtische Wohnhäuser sowie Gastronomie und Spezialitätenläden, die zum Schlemmen verführen und bei weitem nicht nur die hiesigen Bewohner anlocken.



7.738 Einwohner

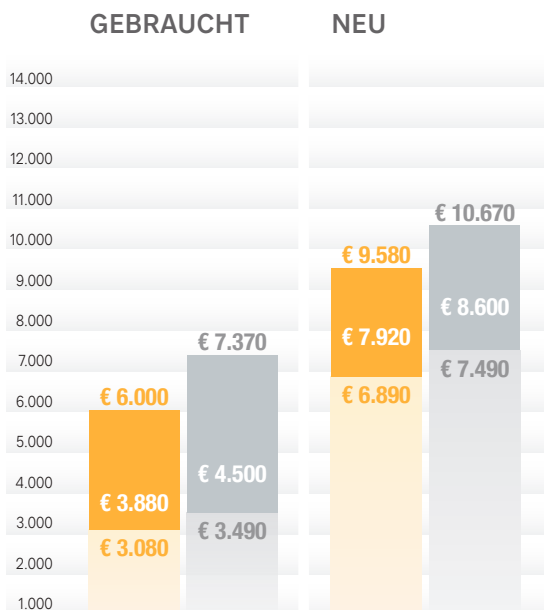


+ 108 Personen-Zuzug



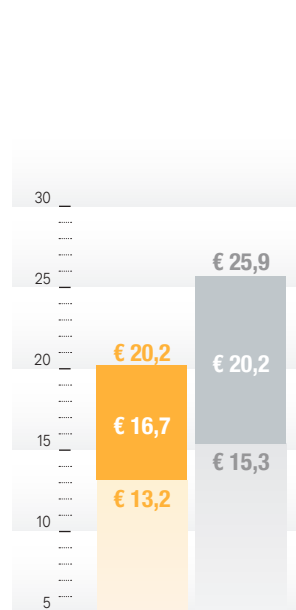
0,73 km² Fläche

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



10.658 Einwohner pro km²



28 Gasthäuser + Restaurants

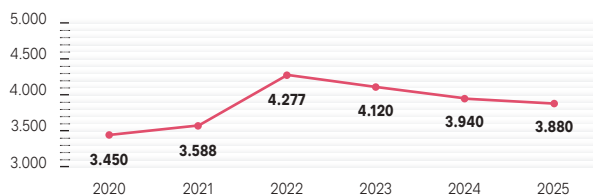


19 Cafés + Bäckereien

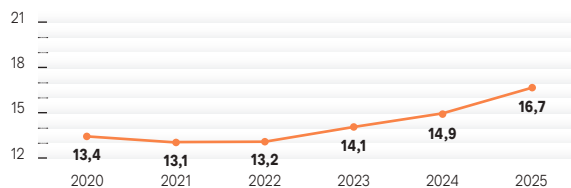
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

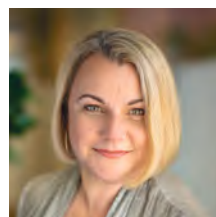
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Wie im Wohnmärchen



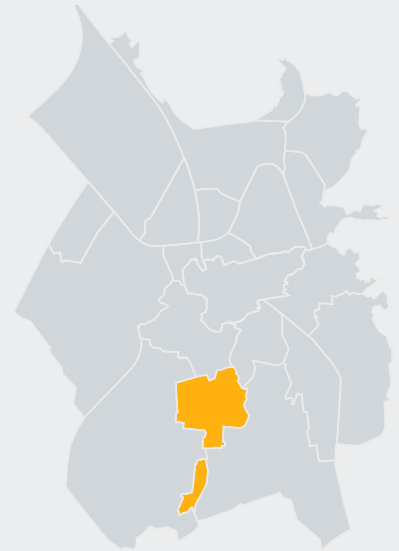
„ So lange ich denken kann, wollte ich gerne eine Dachwohnung haben, meinen grünen Daumen aber im eigenen Garten ausleben. Zwei Wünsche, die mit einer Immobilie kaum erfüllbar sind, weshalb ich nie ernsthaft auf Suche war. Und dann

hat meine Traumwohnung mich gefunden. Eines Dienstags, auf Teambesichtigung mit den Kollegen, hab ich mich verliebt in eine Dachwohnung mit zugehörigem Garten in der Elisabeth Vorstadt. Die super Infrastruktur rund um mein Zuhause erleichtert meinen Alltag, und wenn ich verreise, kann ich einfach zu Fuß zum Bahnhof gehen.“

MAG. BIRGIT BAUMGARTNER
MARKETING

GNEIS

Die Wohngebiete im locker bebauten Gneis reihen sich entlang der Berchtesgadnerstraße vom noblen Thumegg bis nach Leopoldskron-Moos. Viele schick herausgeputzte Reihenhäuser finden sich hier ebenso wie schicke Einfamilienhäuser und kultivierte Wohnhäuser, dazwischen grüne Wiesen, ausgedehnte Felder und ehrwürdige Höfe. Mittendrin ist der geniale Almkanal, das älteste Wasser- und Energieversorgungssystem Mitteleuropas und heute ein beliebtes Badeparadies für die jungen und junggebliebenen Salzburger.



5.134 Einwohner

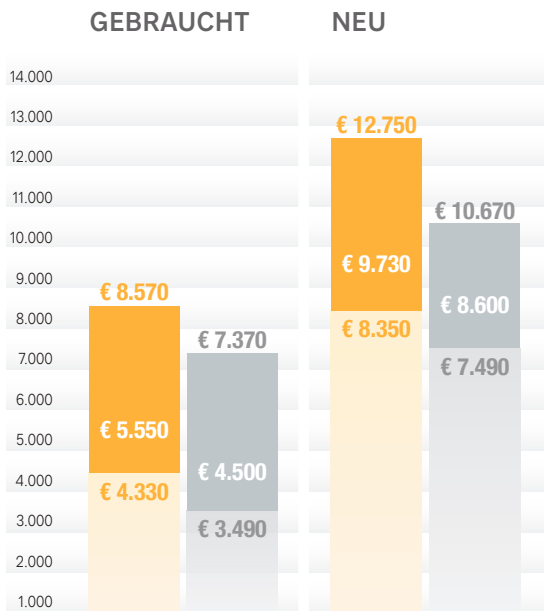


+1 Personen-Zuzug



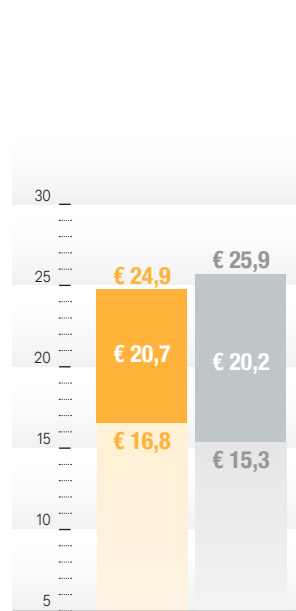
2,01 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



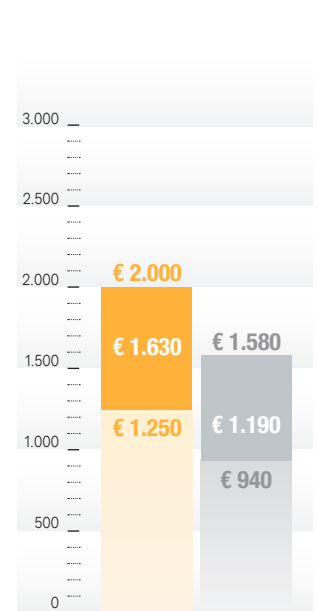
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



2.557 Einwohner pro km²



5 Gasthäuser + Restaurants

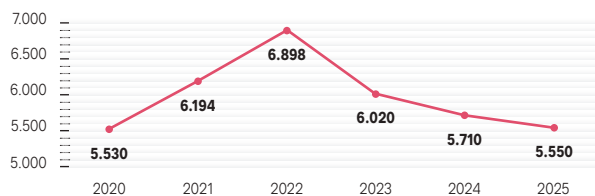


4 Cafés + Bäckereien

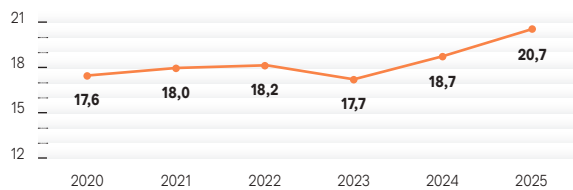
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

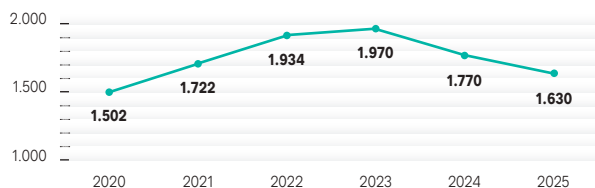
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



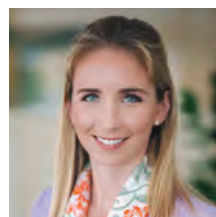
Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Abenteuerspielplatz für die Lieblinge



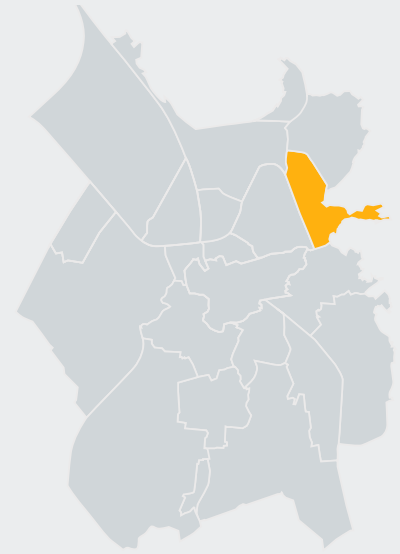
„ Ich bin mit meinen drei Jungs in Gneis zu Hause. Da wird schon mal gerangelt, wenn es um Spielsachen geht, aber wenn wir draußen sind, sind sie wie die drei Musketiere. Die Wiesen und der Morzger Wald werden an den

Wochenenden zu unserem Naturspielplatz. Besonders gerne schicken wir die selbst gebastelten Zeitungsschiffel am Almkanal hinunter und meine Rasselbande verfolgt sie begeistert von Brücke zu Brücke. Milch und Eier für den Kaiserschmarrn kaufen wir auf dem Heimweg direkt beim Bauern.“

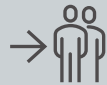
SABINE REITSPERGER, BA
IMMOBILIENBERATERIN

GNIGL

Das geschichtsträchtige Viertel, benannt nach dem Gniglerbach, der heute Alterbach heißt, kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Die reizvolle Rokokokirche liegt ebenso im ältesten Bereich wie der elegante Minnesheimpark nebenan. Auf Gnigl kann man gleich von mehreren Aussichtspunkten blicken: Umgeben von Gais-, Küh- und Heuberg ist es auch bei Outdoorfans eine beliebte Wohnlage, wo es immer noch alt eingesessene Handwerksbetriebe und traditionelle Geschäfte gibt.



5.678 Einwohner

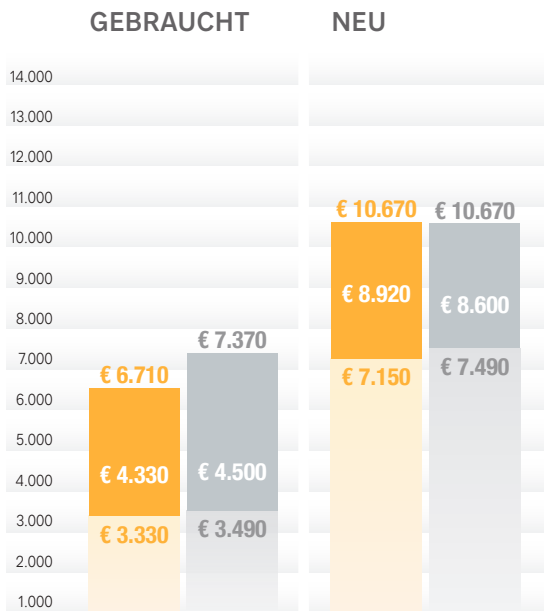


+2 Personen-Zuzug



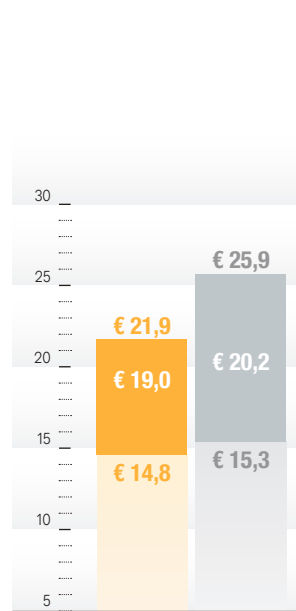
1,50 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



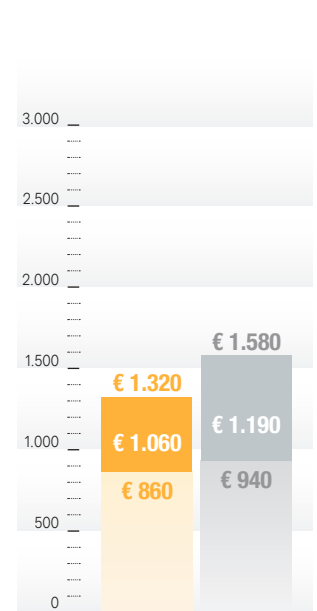
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



3.788 Einwohner
pro km²



8 Gasthäuser +
Restaurants

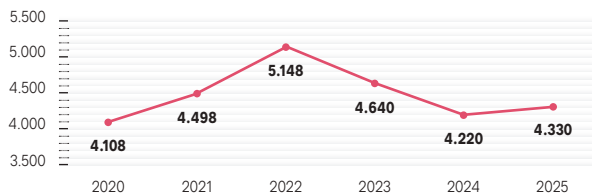


3 Cafés +
Bäckereien

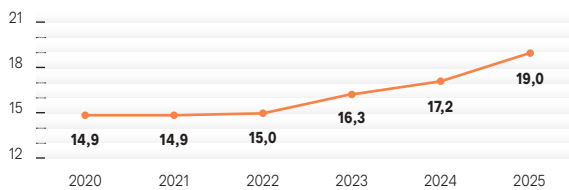
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

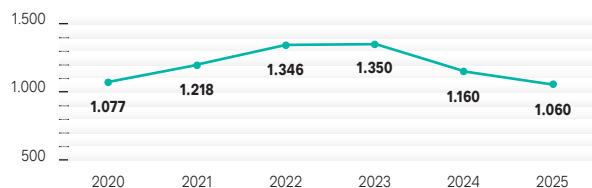
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Zu Besuch bei der Urli



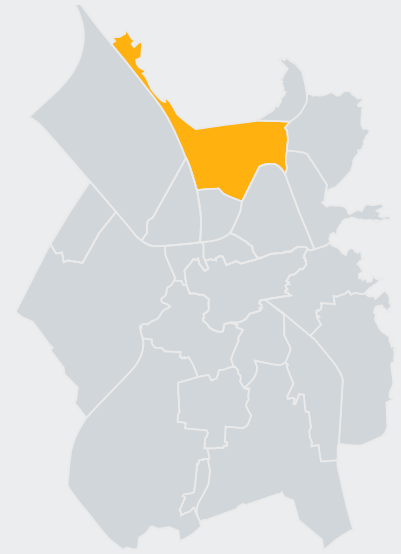
„ Als Kind des Salzburger
Seenlandes verbinde ich mit dem
Stadtteil Gnigl die Wohnung meiner
Urgroßeltern. Auch wenn ich damals
noch sehr klein war, habe ich die
Urli-Besuche in der Stadt in guter
Erinnerung. Mit dem Bus oder zu

Fuß so schnell in der Innenstadt zu sein, das war für mich
damals völlig neu und schon sehr begehrenswert. Sollte
ich die Wohnung im Familienbesitz einmal übernehmen
dürfen, würde ich mich auch sehr über die Nähe zum Heu-
berg und Gaisberg freuen, da ich vor allem an den Wochen-
enden gerne lange Spaziergänge in der Natur genieße.“

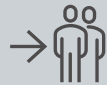
VANESSA HOLZER
IMMOBILIENBERATERIN

ITZLING

Vom beliebten Landschaftsschutzgebiet auf dem Plainberg lässt sich ein herrlicher Blick auf diesen Stadtteil genießen, der im Norden an Bergheim grenzt. Die HTL, das Techno-Z der Uni Salzburg sowie das Berufsförderungsinstitut locken Wissbegierige ins Viertel, in dem in den letzten Jahren viele Neubauten entstanden sind. Gute Infrastruktur, die vielseitige Verkehrsanbindung und die praktische Bahnhofsnähe, all das schätzen die Bewohner genauso wie die gemütlichen Spazierwege entlang dem Alterbach.



10.207 Einwohner

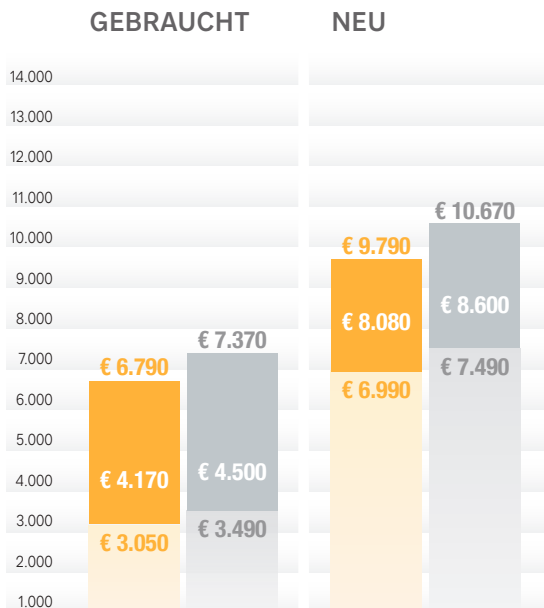


+85 Personen-Zuzug



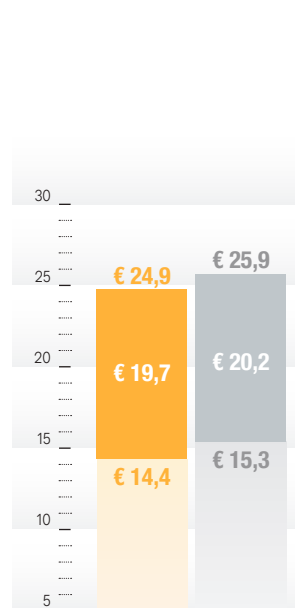
3,08 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



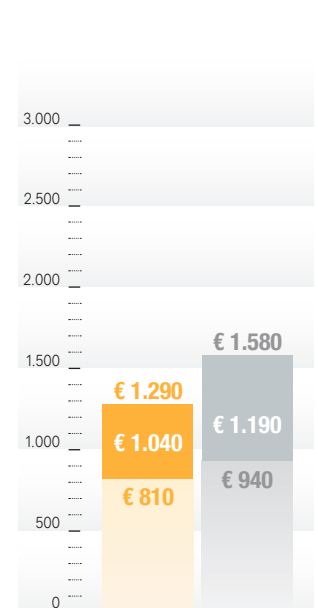
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



3.314 Einwohner
pro km²



18 Gasthäuser +
Restaurants

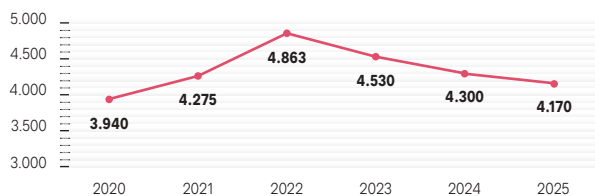


7 Cafés +
Bäckereien

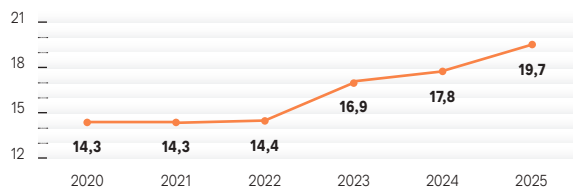
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

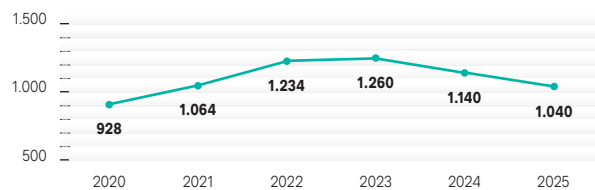
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Liebeseerklärung eines Wahl-Itzlingers



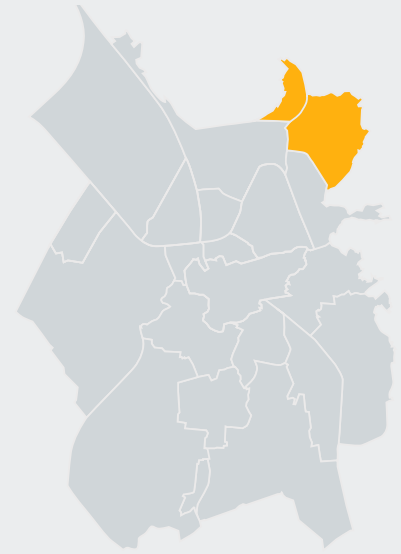
„ Ich bin begeisterter Itzlinger. Vor 15 Jahren bin ganz unvoreingenommen hierher gezogen. Ich habe damals mit großen Augen gestaunt, wie familiär das Umfeld ist und wie freundlich die Nachbarschaft. Itzling ist so günstig

gelegen – in der Freizeit düsen meine Familie und ich gern mit dem Rad in die Altstadt, und die Obusverbindung ist so ideal, dass meine Tochter superselbständig aufwachsen kann. Obwohl ich in meinem Job so viele Immobilien sehe, würde ich auf keinen Fall tauschen.“

MARKUS SPICKER
IMMOBILIENBERATER

LANGWIED + KASERN

Dieser noch junge Stadtteil hat sich aus einzelnen Gehöften entwickelt. Beim Aussichtspunkt in Dax Lueg öffnet sich der Blick auf die weitläufige Landschaft der Heuberg-Ausläufer, die Richtung Innenstadt auf gewerblich genutzte Gebiete treffen. Der Charme des Viertels liegt sowohl in der verkehrsgünstigen Anbindung als auch im hohen Freizeitwert: Entlang der alten Ischler Bahntrasse und im idyllischen Samer Mösl kommen Sportler und Ruhesuchende voll auf ihre Kosten.

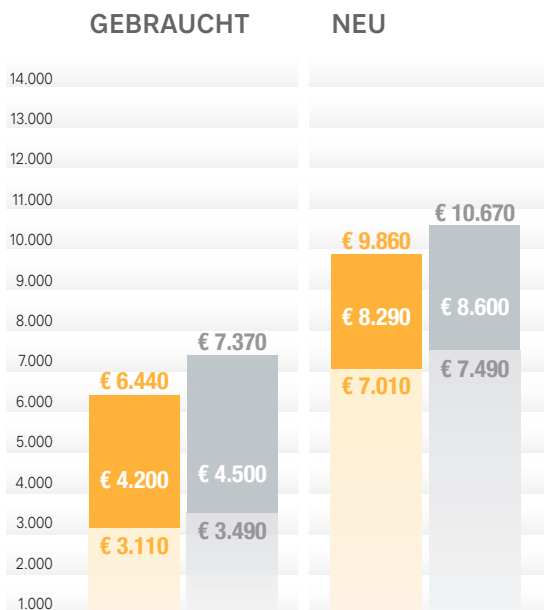


3.586 Einwohner

- 18 Personen-Zuzug

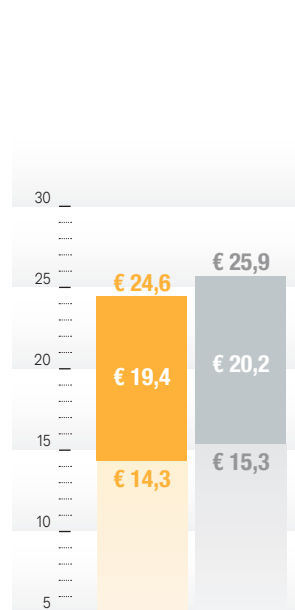
2,79 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



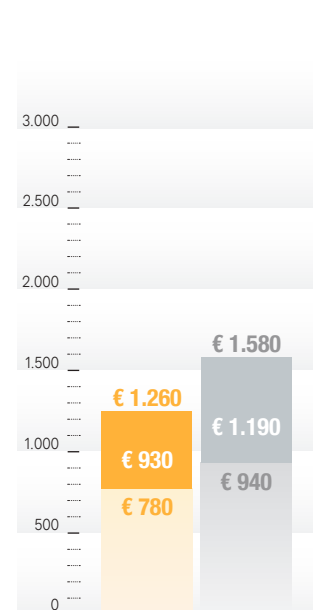
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



1.287 Einwohner pro km²



6 Gasthäuser + Restaurants

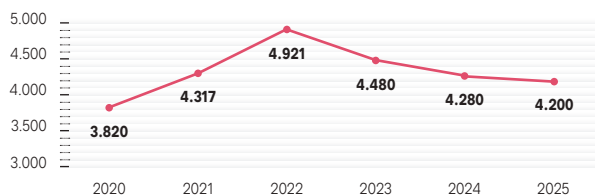


2 Cafés + Bäckereien

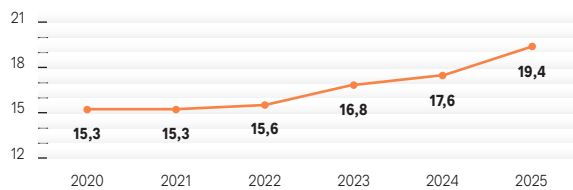
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

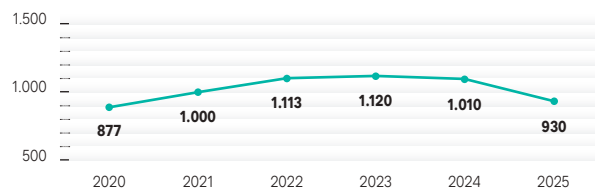
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



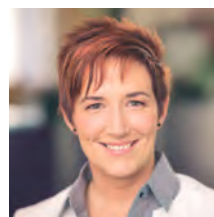
Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Messevergnügen am Geburtstag



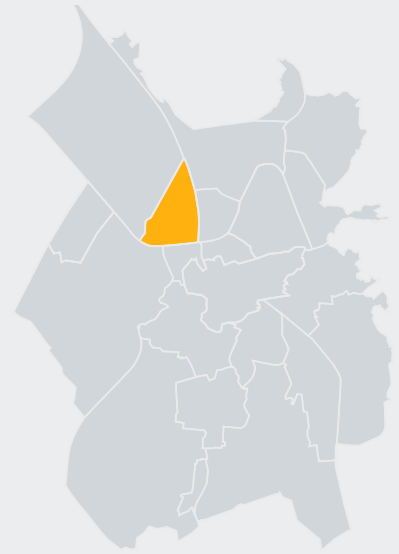
„Meine Tante hatte ein Geschäft für Baby-Erstausrüstung in Niederösterreich. Als Kind und Jugendliche war es für mich ein absolutes Highlight, wenn ich nach Salzburg zur Modemesse, damals MGC, heute Brandboxx, in Kasern

mitfahren durfte, um die neueste Ware einzukaufen. So lernte ich die Stadt, in der ich später leben sollte, durch ein buntes Messetreiben am Rand der Mozartstadt kennen. Nach einem für mich spannenden Tag, der oftmals auch genau auf meinen Geburtstag fiel, gönnten wir uns ein gutes Essen in einem Gasthaus in der Nähe des Modezentrums.“

BARBARA SCHNEIDER
IMMOBILIENBERATERIN

LEHEN

So ziemlich mittendrin ist man, wenn man im Panoramacafé der Stadtbibliothek einen der spektakulärsten Rundumblicke auf Lehen und ganz Salzburg wirft. Alte Gründerzeitbauten fallen auf, aber auch die moderne Architektur, die viele Straßenzüge des geschäftigen Viertels prägt. Von der Gastronomie bis zur Kunst wird hier ein bereicherndes Multikulti gelebt, das den Stadtteil zwischen Salzach und Glan besonders für Bildungshungrige und Kulturinteressierte so interessant macht, die den modernen Lifestyle lieben.



16.826 Einwohner

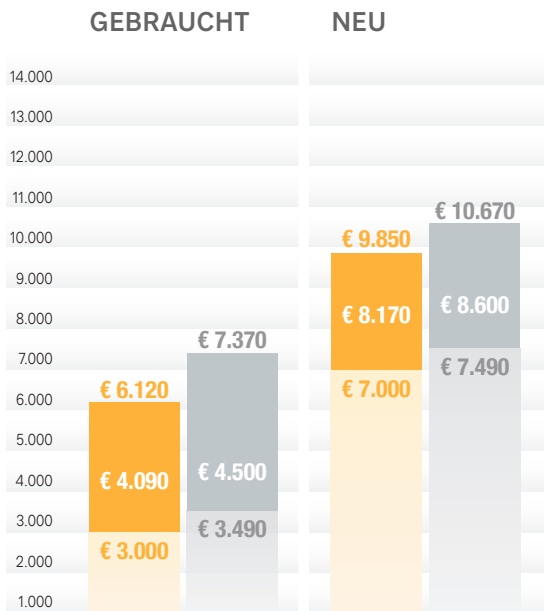


+81 Personen-Zuzug



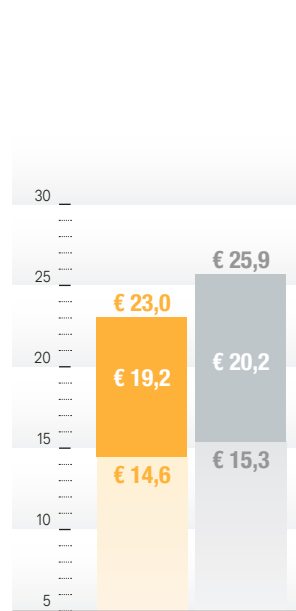
1,29 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



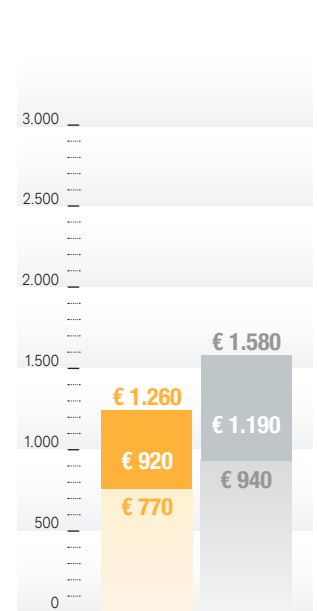
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



13.064 Einwohner pro km²



15 Gasthäuser + Restaurants

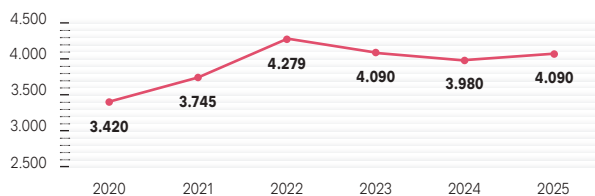


12 Cafés + Bäckereien

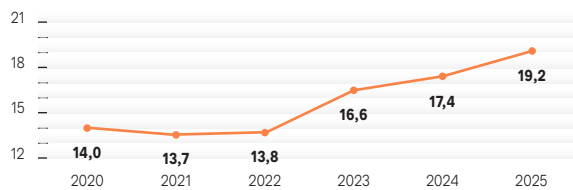
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

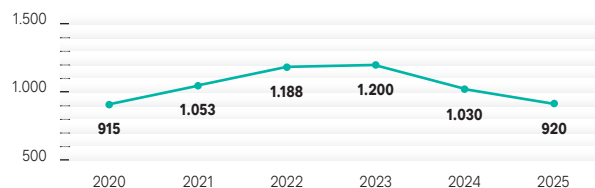
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Eine ehrliche Haut



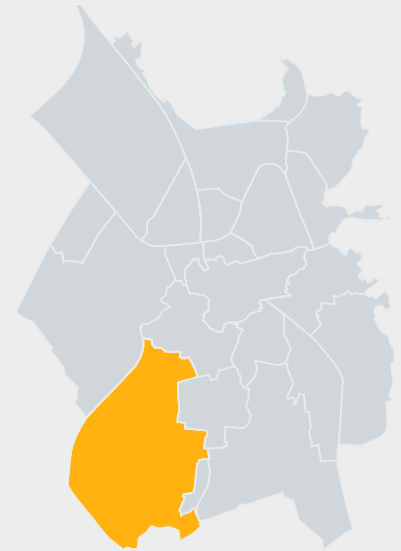
„ Als ich vor 17 Jahren von Linz nach Salzburg gekommen bin, fand ich mein erstes Zuhause in Lehen. Was soll ich sagen, ich bin meinem Stadtteil treu geblieben. Hier kann ich zwischen kulinarischen Köstlichkeiten aus aller Welt wählen,

und ganz ehrlich: Das weltbeste Kebab gibt es hier! Lehen ist genauso bunt wie multikulti, und ich beobachte, wie es sich gerade vom vielfach unterschätzten Stadtteil zum liebenswerten ‚Grätzl‘ entwickelt. Seine Bewohner habe ich als besonders bodenständig und hilfsbereit kennengelernt, ich fühle mich hier richtig wohl.“

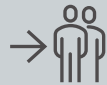
ANDREAS MALIK
IMMOBILIENBERATER

LEOPOLDSKRON

Den besten Blick auf den luftig bebauten Stadtteil, der sich im Süden bis zur Stadtgrenze erstreckt, genießen Sie vom höchsten Punkt des Mönchsbergs auf der Richterhöhe. Hinter dem herrschaftlichen Schloss Leopoldskron verläuft die schnurgerade Moosstraße bis zum Schloss Glanegg. Angenehm und naturnah wohnt es sich in diesem Viertel, dessen größter Teil Landschaftsschutzgebiet ist. Im Sommer wird der schöne Weiher umrundet und im Winter, wann immer möglich, gern zum Eislaufen und Eisstockschießen genutzt.



4.136 Einwohner

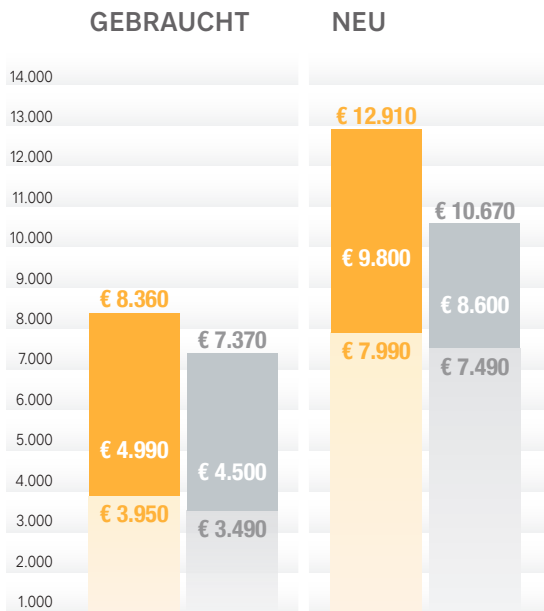


+ 22 Personen-Zuzug



7,95 km² Fläche

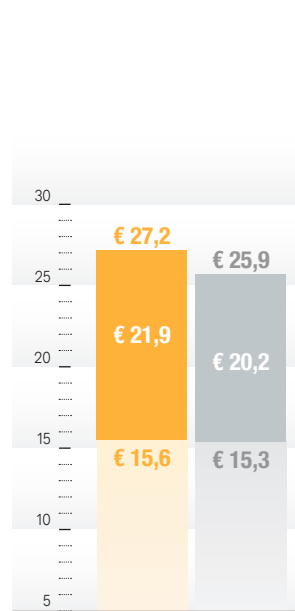
WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



■ Leopoldskron ■ Stadt Salzburg gesamt

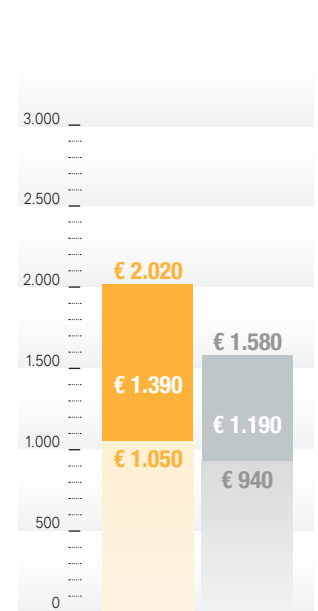
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



GRUNDSTÜCKE KAUFPREIS /m²

ohne Gewerbe



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



521 Einwohner pro km²



7 Gasthäuser + Restaurants

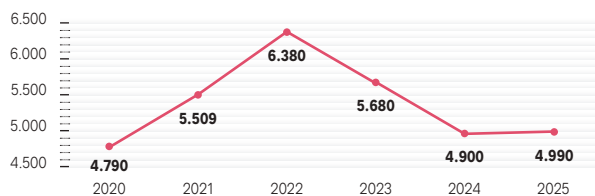


2 Cafés + Bäckereien

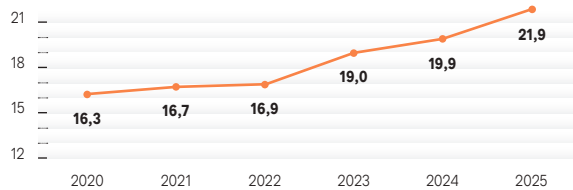
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

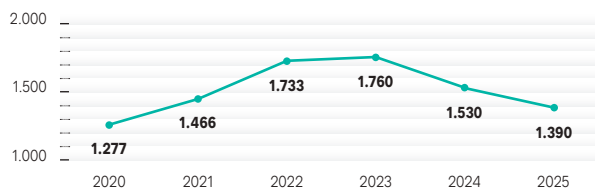
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Zeit mit Cookie



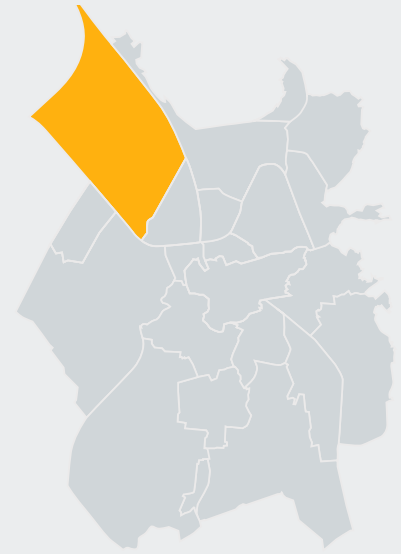
„Mein Zuhause in Leopoldskron ist für mich eine Oase der Ruhe und der Entschleunigung nach einem turbulenten Tag. In meinem Garten sind sommers wie winters die verschiedensten Vögel zu Gast und der Lärm der Stadt

scheint ganz weit entfernt. Mein Hund Cookie und ich genießen die gemeinsame Zeit auf vielen schönen Spazierwegen vor unserer Haustüre, am liebsten um den Leopoldskroner Weiher oder im nahen Königswaldchen. Im Sommer kann ich zwischen ein paar sportlichen Längen im ‚Lepi‘, einer Runde Minigolf oder einem Sprung in den immer frischen Almkanal wählen.“

ANGELA BÖSNER
IMMOBILIENBERATERIN

LIEFERING

Der Grafenhügel beim alten Ortskern mit der hübschen Pfarrkirche ist die höchste Erhebung im Stadtviertel, seit Urzeiten besiedelt und perfekt für eine kleine Auszeit. In Liefering ist die Red Bull Akademie angesiedelt, Europas modernstes Nachwuchszentrum für Fußball und Eishockey, dennoch hat sich der Stadtteil bis heute seinen dörflichen Charme bewahrt. Die beiden Salzachseen sind ebenso ein geschätzter Anziehungspunkt wie die malerische Saalachau, die vielen Salzburgern als Erholungsgebiet dient.



15.617 Einwohner

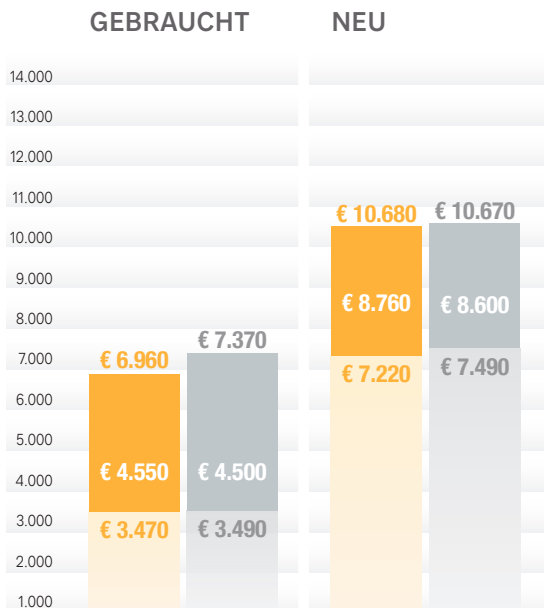


+94 Personen-Zuzug



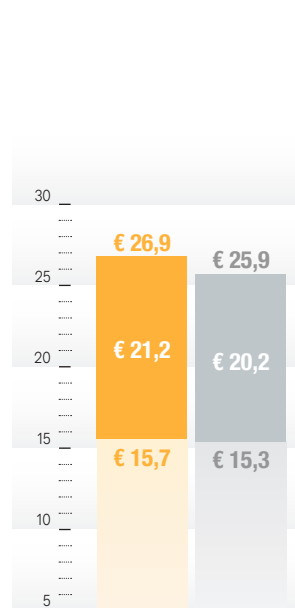
6,98 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



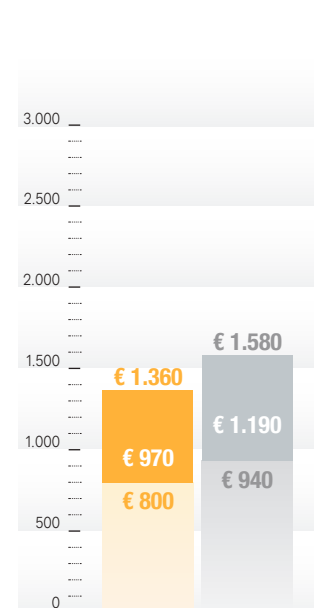
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



2.238 Einwohner
pro km²



19 Gasthäuser +
Restaurants

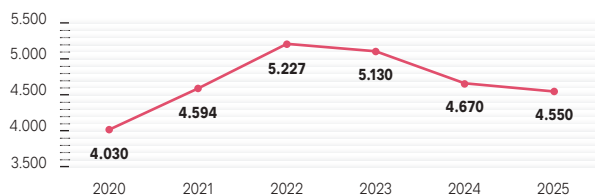


6 Cafés +
Bäckereien

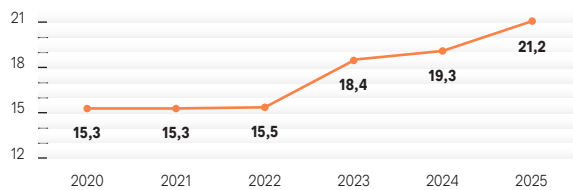
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

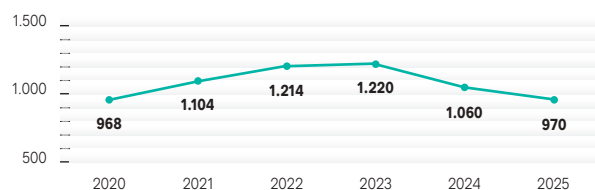
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Coming of Age in der Au



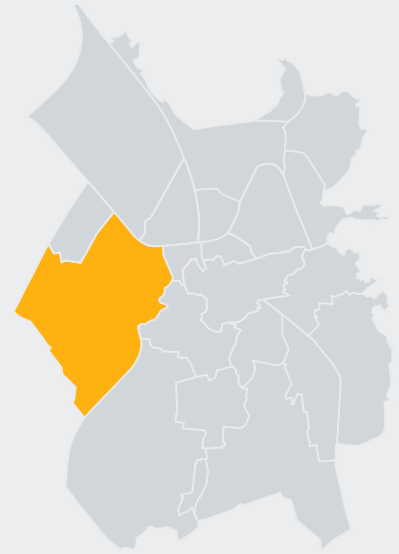
„ Ich bin in Lieferung aufgewachsen und liebe die Orte meiner Kindheit. Wenn ich mit dem Rad über die Salzachseen zum Saalachspitz unterwegs bin, denk ich gern an unsere Bubenbande zurück. In der Lieferinger Au sind wir mit dem

BMX wilde Trails gefahren, haben Baumhütten gebaut und Räuber und Gendarm gespielt. Auch den ersten Kuss von einem Mädchen hab ich dort bekommen, aber den Namen der Schönen verrate ich euch hier natürlich nicht.“

THOMAS FEICHTINGER
IMMOBILIENBERATER

MAXGLAN

Der Stadtteil ist einer der größten und bewohnerreichsten Viertel Salzburgs, den man am besten vom Panoramarundweg unterhalb des Johannesschlössls auf dem Mönchsberg überblicken kann. Der Flughafen ist hier angesiedelt und umgeben von Grünflächen mit ländlichem Flair. Weithin beliebtes Aushängeschild ist die Stieglbrauerei, die sich von der Altstadt leicht zu Fuß erreichen lässt, wenn man sich nicht zuvor in den spezialisierten Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants entlang der Maxglaner Hauptstraße verliert.



16.650 Einwohner

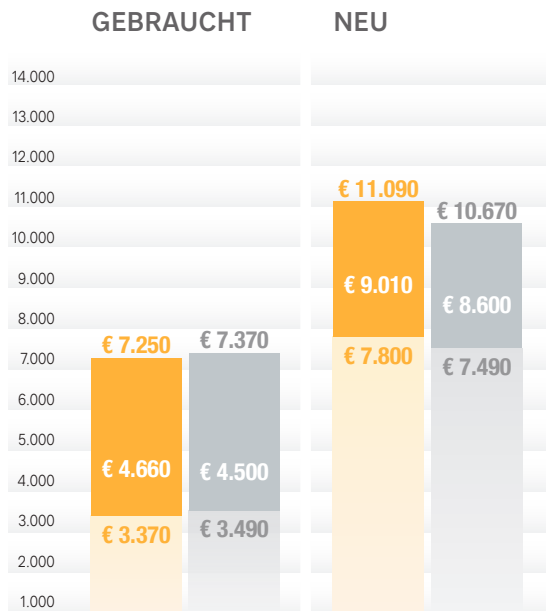


+3 Personen-Zuzug



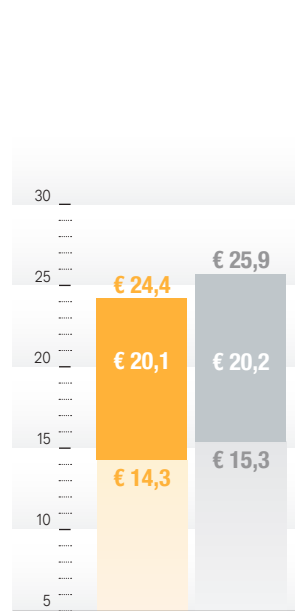
7,23 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



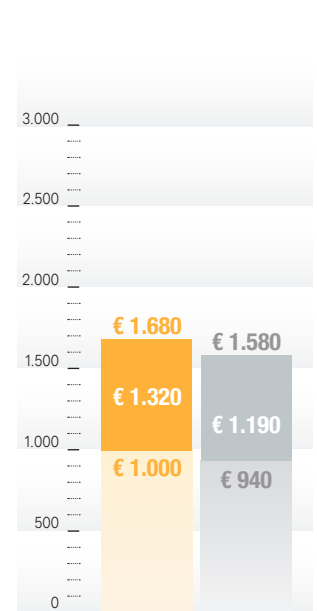
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



2.304 Einwohner pro km²



33 Gasthäuser + Restaurants

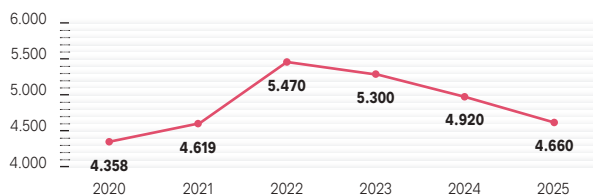


11 Cafés + Bäckereien

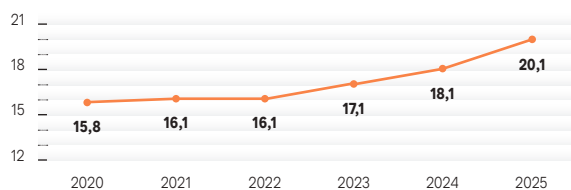
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

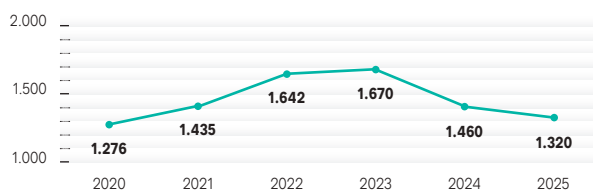
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Murmeltage



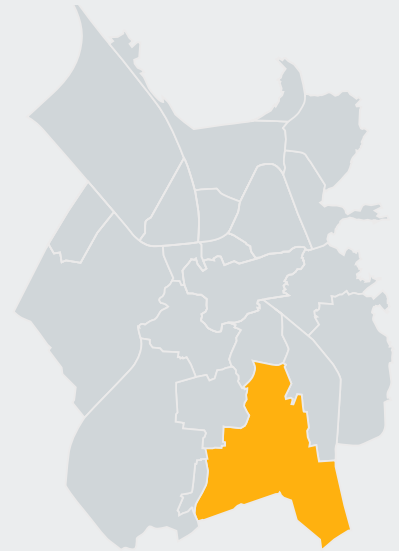
„ Ich stamme aus einer Familie, die seit Generationen fest in Maxglan verwurzelt war. In der Volksschulzeit habe ich in einer Straße gewohnt, die nach meinem Urgroßvater benannt wurde.

Damals haben wir Kinder es geliebt, auf den kaum befahrenen Straßen mit Murmeln zu spielen, am Kaugummiautomaten unser Glück auf einen Ring zu versuchen oder Rollschuh zu fahren. Viele Jahre später bin ich mit meiner Familie nach Maxglan zurückgekehrt und schätze heute die perfekte Infrastruktur, die vielen Radwege und die frischen Bio-Eier vom Bauernhof in meiner Nachbarschaft.“

MAG. ASTRID ECKHARDT-MÄRZ
MARKETING

MORZG

Hier wirkt der Zauber der Landschaft, wenn Sie die älteste Allee Mitteleuropas entlangschlendern, vorbei an all den prachtvollen Schlössern und Ansitzen bis zum herrlichen Landschaftsgarten von Schloss Hellbrunn. Wer zum malerischen Monatschlössl auf den Hellbrunner Berg aufsteigt, genießt den weiten Blick über Morzg und die gleichnamigen Hügel bis zur Festung. Die lange Geschichte des Stadtteils ist auch in der charmanten Barockkirche noch spürbar.



2.846 Einwohner

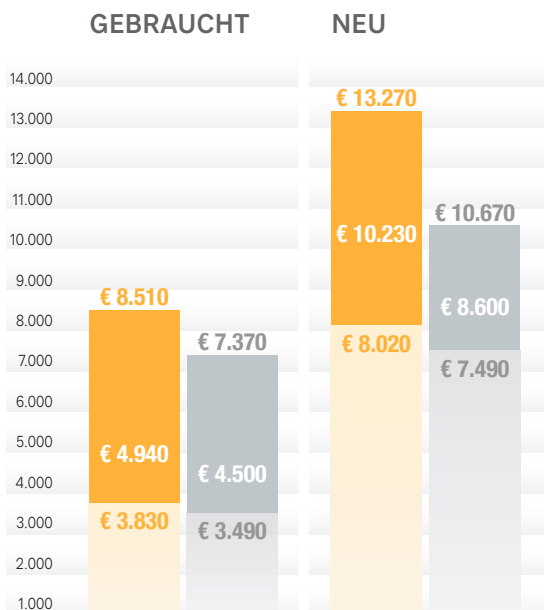


+53 Personen-Zuzug



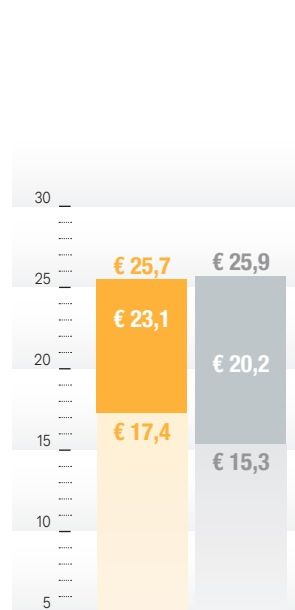
4,61 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



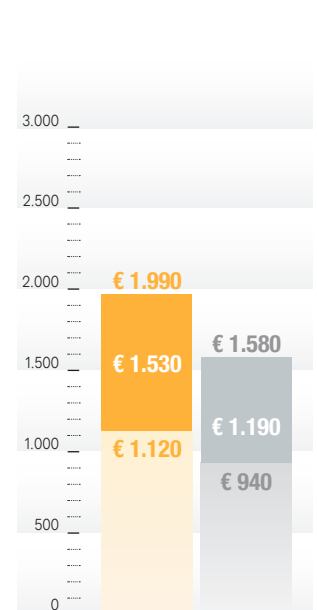
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



618 Einwohner pro km²



6 Gasthäuser + Restaurants

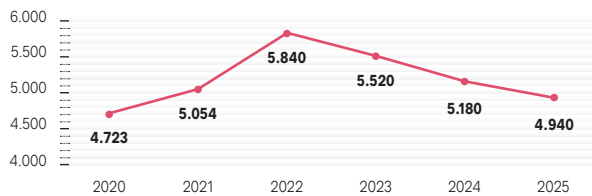


2 Cafés + Bäckereien

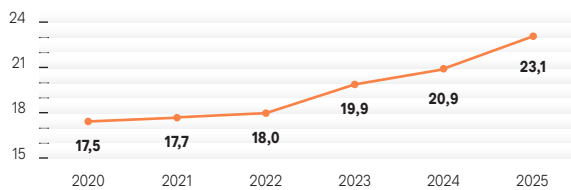
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

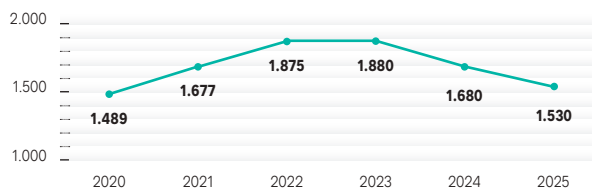
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Lausbuben- geschichten



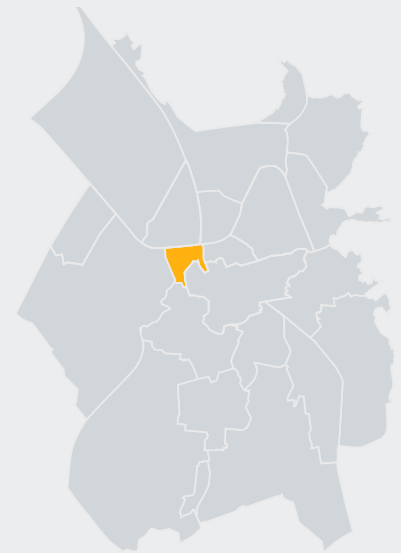
„ Ich bin praktisch draußen aufgewachsen in Morzg, wo die Rehe zwischen den Häusern herumspaziert sind. Zum Milch und Butter Kaufen hat mich meine Mama immer zum Erentrudishof geschickt. Wir waren fünf Freunde und für

jeden Quatsch zu haben. Einmal haben wir den Zellerbach aufgestaut und uns aus dem Staub gemacht. Der Damm war so stabil, dass der Magistrat zum Entfernen einen Bagger gebraucht hat. Wir waren aber auch hilfsbereit. Den Bauern haben wir gern beim Heumandl-Machen geholfen und dann auf der gemähnten Fläche mit Begeisterung Fußball gespielt.“

WILHELM SCHWEITZER
IMMOBILIENBERATER

MÜLLN

Das kleinste Viertel Salzburgs, noch dazu Teil des Weltkulturerbes, hat mit dem beliebten Augustiner Bräu einen der größten Publikumsmagneten, wo sich an warmen Tagen ganze Familienverbände im charmanten Kastaniengarten treffen. Wer den Müllner Hügel bis zur charakteristischen Pfarrkirche erklimmt, dem liegt der ganze Stadtteil zu Füßen. Geprägt ist er von schmalen Gässchen mit historischen Häusern im ältesten Bereich sowie dem großen Areal des Landeskrankenhauses jenseits der Müllner Hauptstraße.



1.048 Einwohner

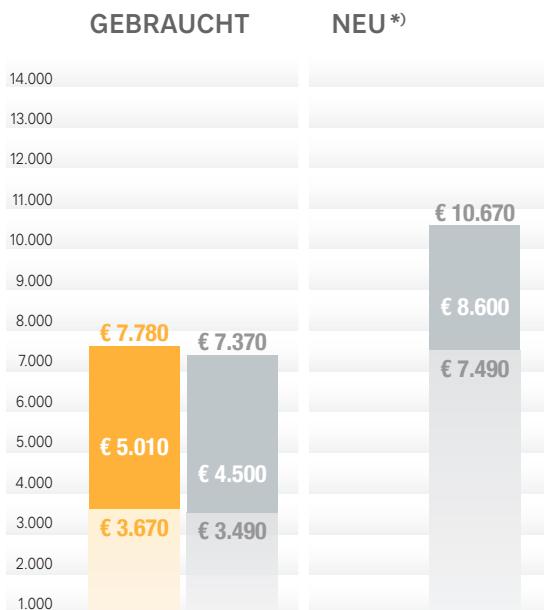


-2 Personen-Zuzug



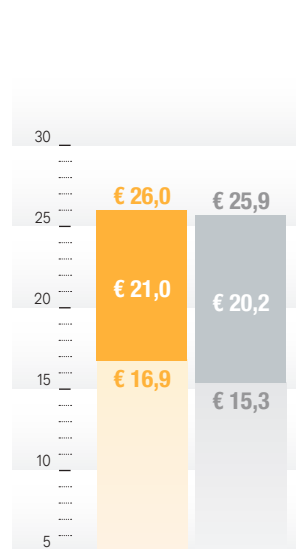
0,41 km² Fläche

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

*) Für Mülln gibt es für die Bewertung von Neubauwohnungen zu wenige Transaktionsdaten.



2.531 Einwohner pro km²



9 Gasthäuser + Restaurants

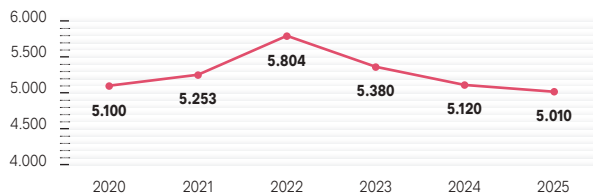


5 Cafés + Bäckereien

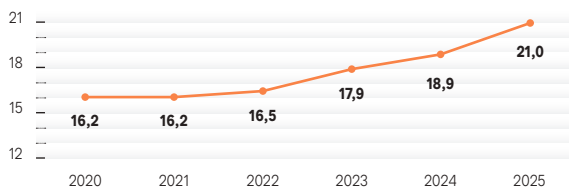
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Besser als die Lego-Ritterburg



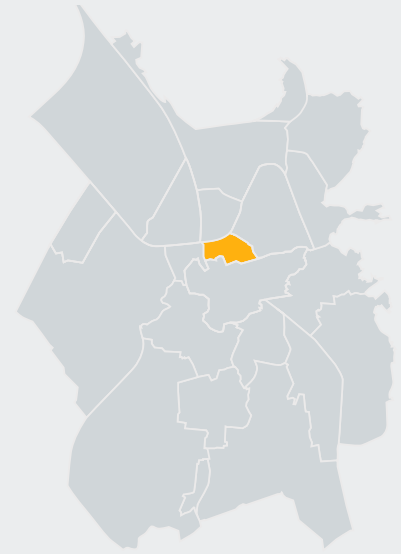
„ Schon als kleiner Bub war ich fasziniert von Burgen. Lego und Playmobil haben mein Interesse am Mittelalter geweckt. Als Wiener bin ich immer wieder auf Urlaub nach Salzburg gekommen, so lange, bis ich dann hiergeblieben bin. Neben

der Festung bin ich besonders begeistert von den Wehranlagen auf dem Mönchsberg. Auf der Müllner Schanze kann man sogar noch Teile der alten Verteidigungsanlage in echt erleben. Zwischen zwei massiven Pforten zieht sich der Wehrgraben – schauen Sie sich das unbedingt einmal bewusst an!“

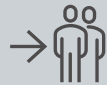
JOHANN STEIP
BACKOFFICE

NEUSTADT

Am rechten Ufer der Salzach erstreckt sich dieser Innenstadtteil, der auch Andräviertel genannt wird. Geschäftig geht es hier zu, wo sich die Salzburger auf der Schranne mit Köstlichkeiten eindecken, in der Linzer Gasse shoppen und sich anschließend in den vielen Cafés und Restaurants eine genussvolle Pause gönnen. Den besten Blick auf die charmante Dachlandschaft hält der „Kleine Linzertor-Kavalier“ bereit – ein zauberhafter Aussichtspunkt an der Nordseite des Kapuzinerbergs, der ehemals zur alten Stadtbefestigung gehörte.



4.554 Einwohner

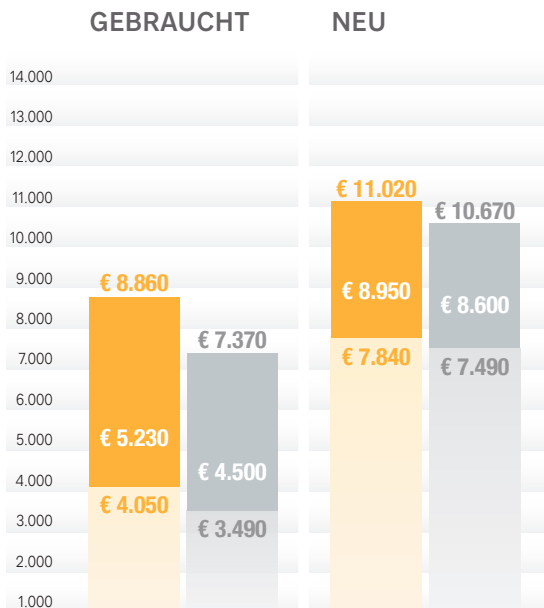


- 10 Personen-Zuzug



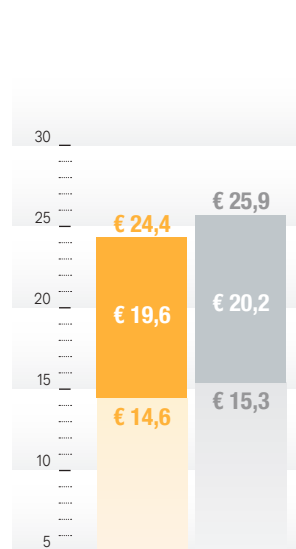
0,51 km² Fläche

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



8.982 Einwohner
pro km²



30 Gasthäuser +
Restaurants

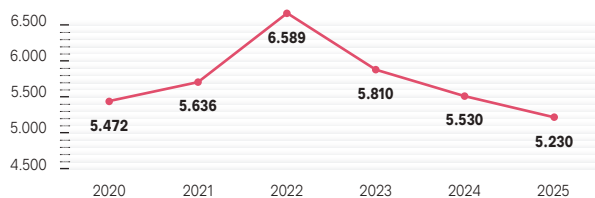


19 Cafés +
Bäckereien

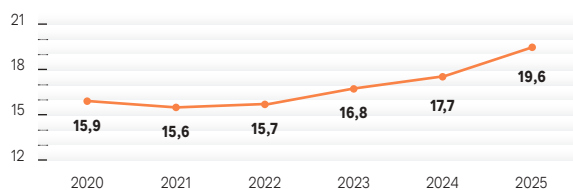
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Bühnenluft schnuppern

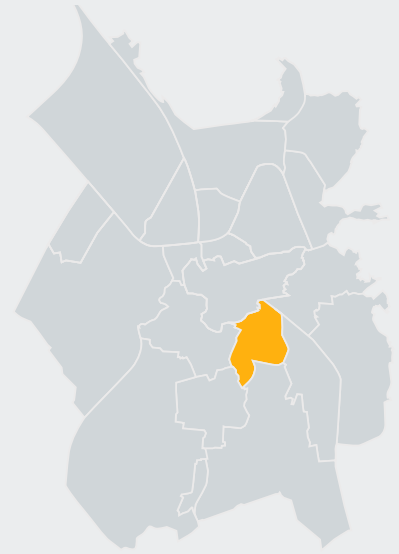


„ Mit der Neustadt verbinde ich vor allem meine Zeit am Salzburger Landestheater. Als Jugendliche durfte ich Teil des ‚Salzburger Festspiele und Theater Kinderchores‘ sein und habe die Proben mit anschließender Jause im Mirabellgarten sehr genossen. Das festliche Ambiente des Theaters, die kreativen Menschen auf und hinter der Bühne und der Applaus des Publikums haben mich von Anfang an fasziniert und sehr berührt. Später habe ich dann in einem Café am Platzl gekellnert, um mir mein Auslandssemester zu finanzieren.“

SABRINA BLOOS, BA
IMMOBILIENBERATERIN

NONNTAL

Viele Schulen und Bildungseinrichtungen prägen das Gesicht dieses altstadtnahen Viertels, dessen Name sich vom Benediktinerinnenstift ableitet. Spektakulär ist die Aussicht von der Nonnberg-Bastei, wo man den Blick über die neu gebaute Universität sowie die herrlichen Naherholungsgebiete im Donnenbergpark und um Schloss Freisaal bis in die Berge schweifen lässt. Genauso schön ist die hübsche Kontur des charmanten Stadtteils in die andere Richtung, genossen vom einladend gestalteten Dach der Uni.



4.166 Einwohner

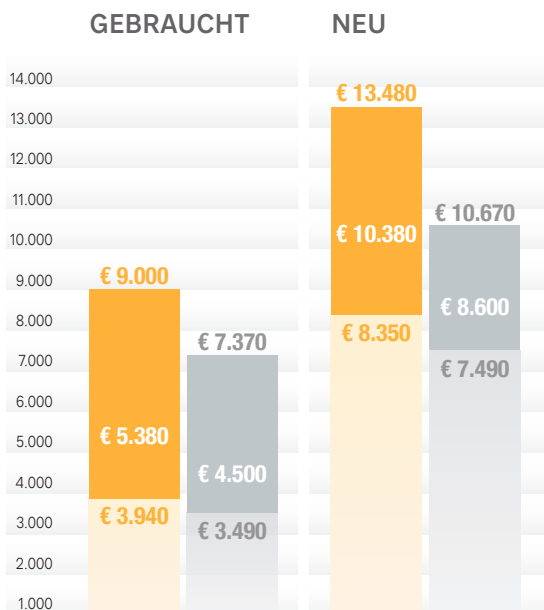


+37 Personen-Zuzug



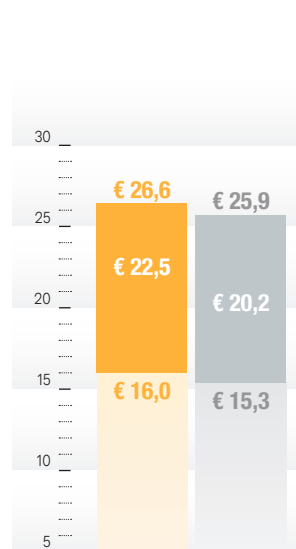
1,27 km² Fläche

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



3.291 Einwohner
pro km²



12 Gasthäuser +
Restaurants

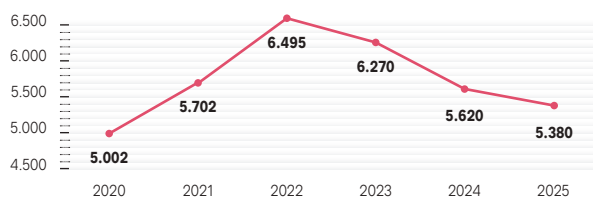


5 Cafés +
Bäckereien

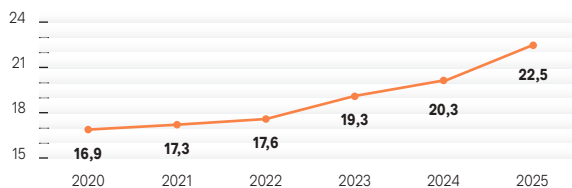
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Daheim ist, wo das Herz ist



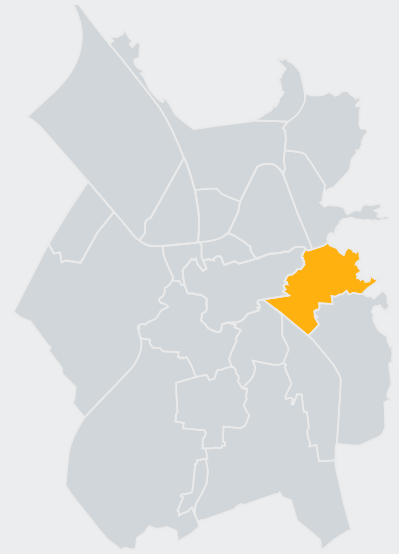
„Das Büro von Team Rauscher ist wie ein zweites Zuhause für mich. Ich habe das Glück, dass meine Passion zugleich mein Beruf ist und dieser Beruf auch meine Berufung. Im Nonntal habe ich den perfekten Ort dafür gefunden,

fußläufig zur Altstadt und zu unserem zweiten Standort, dem Finest-Homes-Büro, und mit Blick auf die Festung. Es ist ein Wohlfühlbüro – ausgestattet für ein professionelles und gemütliches Miteinander im Team, ideal erreichbar und komfortabel für unsere Kunden, weil es über Parkplätze verfügt. Auch das ist Teil unseres Rundumservices. Sie kennen es noch nicht? Dann besuchen Sie uns!“

ELISABETH RAUSCHER
GESCHÄFTSFÜHRERIN

PARSCH

Der hübsche Stadtteil liegt am Fuße von gleich vier Stadtbergen: Kapuzinerberg, Kühberg, Gersberg und Gaisberg. Von der Gersbergalm gewinnt man einen zauberhaften Überblick über die ruhigen Wohnlagen, die es hier gibt und die mit viel Privatsphäre und der praktischen S-Bahn-Anbindung punkten. Das Freibad und die neu dazugekommenen Sportflächen im Volksgarten sind ein beliebter Treffpunkt, der sich im Winter in ein Wunderland für Eislauffans und Zirkusbegeisterte wandelt.



9.623 Einwohner

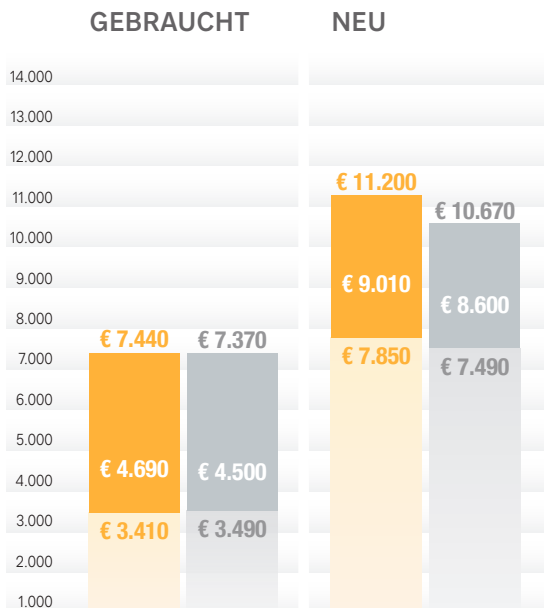


+ 101 Personen-Zuzug



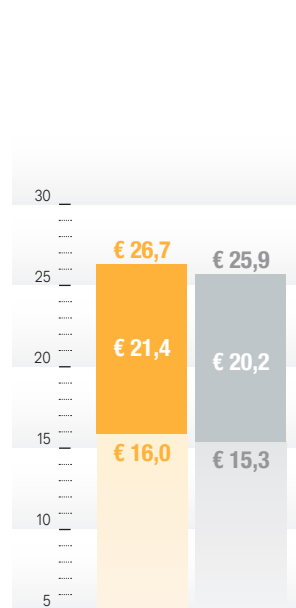
1,95 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



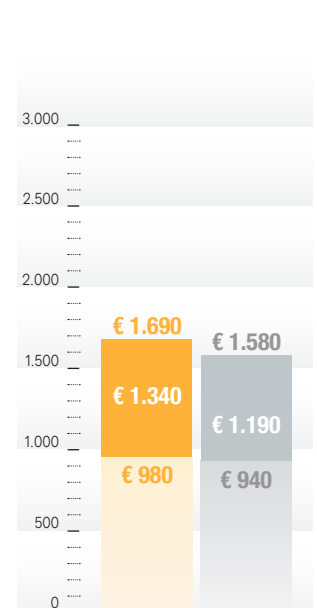
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



4.940 Einwohner pro km²



7 Gasthäuser + Restaurants

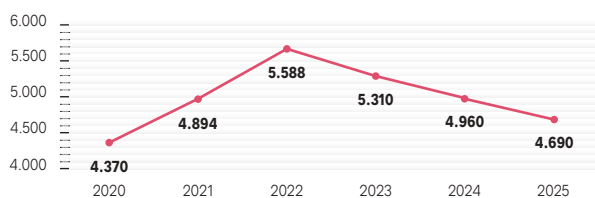


3 Cafés + Bäckereien

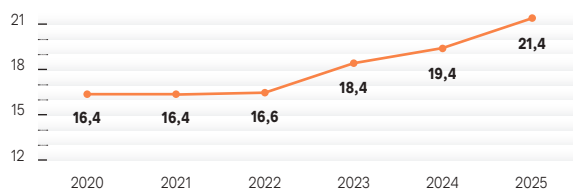
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

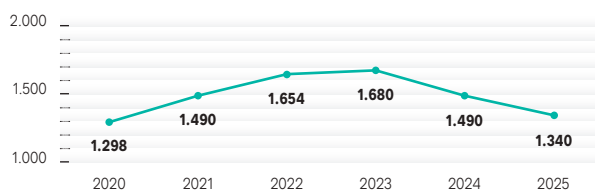
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Vom Job in die Erholung



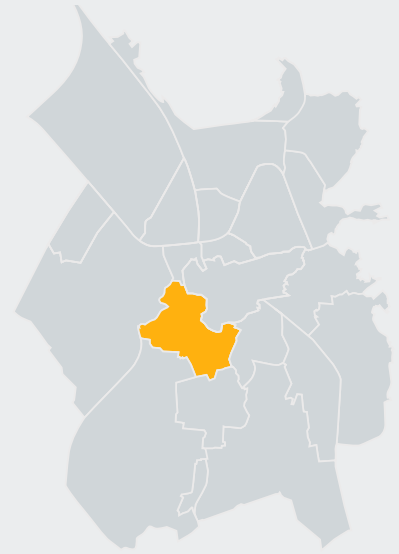
„ Ich bin die Mietabteilung bei Team Rauscher. ‚Meine‘ Objekte sind natürlich über die ganze Stadt verstreut, aber Parsch ist mir besonders ans Herz gewachsen. Manchmal kann ich es so einrichten, dass mein Arbeitstag

mit einem Besichtigungstermin in Parsch endet. Dann wandere ich gemütlich auf den Gaisberg und kann dort oben so richtig abschalten. Bei Schönwetter genieße ich die wunderbare Aussicht, aber besonders spektakulär ist es im Herbst, wenn es in der Stadt neblig und trüb ist und auf dem Rundwanderweg der herrlichste Sonnenschein.“

MAG. DR. ULRIKE HAUK
IMMOBILIENBERATERIN

RIEDENBURG

Über das Neutor ist der schicke Stadtteil direkt mit dem Festspielbezirk in der Altstadt verbunden. Gerade die charmante Koexistenz von Jahrhundertwendevillen und moderner Architektur ist verantwortlich für das einzigartige Flair dieses Stadtteils, in dem man exklusive Geschäfte ebenso findet wie einladende Restaurants und Cafés. Wer Kraft in stiller Natur tanken möchte, der bekommt auf dem Panoramaweg am Mönchsberg auf Höhe der alten Bürgerwehr zugleich auch noch den schönsten Blick.



7.627 Einwohner

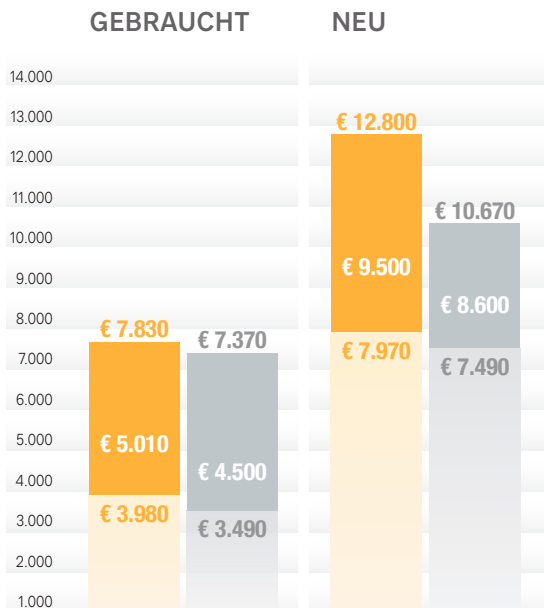


+44 Personen-Zuzug



2,10 km² Fläche

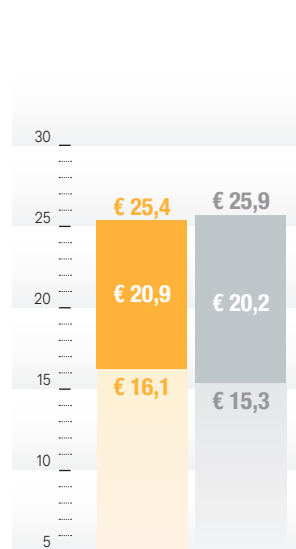
WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



■ Riedenburg ■ Stadt Salzburg gesamt

WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

inkl. Betriebskosten



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



3.630 Einwohner
pro km²



12 Gasthäuser +
Restaurants

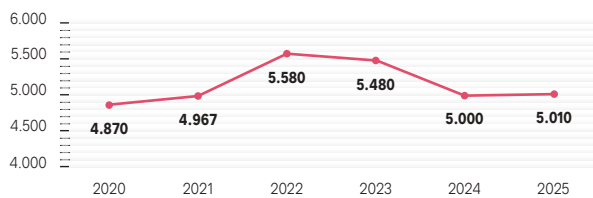


5 Cafés +
Bäckereien

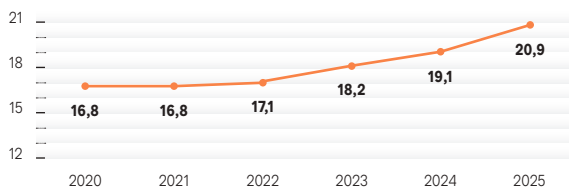
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

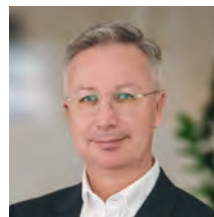
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Geliebtes Studenten-Ritual



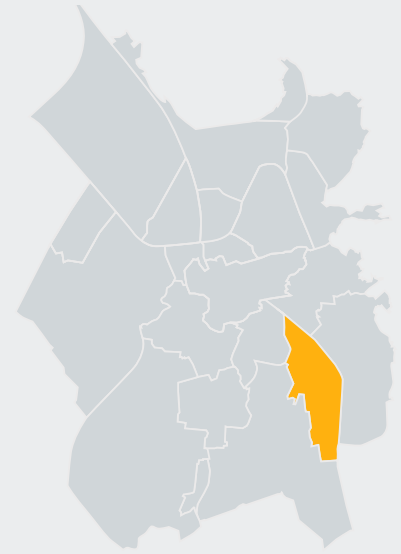
„ Ein guter Freund von mir, ein Kärntner, den ich beim Studieren kennengelernt habe, hat in der Riedenburg gewohnt. Ich hab ihn unter meine Fittiche genommen, weil er hier niemanden kannte. Unsere Freitagabende sind immer

gleich abgelaufen: Wir trafen uns bei ihm zu Hause, gönnten uns ein gutes Essen im Gasthof Riedenburg und ließen den Tag zu späterer Stunde im ein oder anderen Altstadtlokal ausklingen. Die Riedenburg war der ideale Ausgangspunkt dafür. Obwohl mitten in der Stadt, fühlte es sich an wie im Dorf auf dem Land.“

RUPERT KAUFELS
IMMOBILIENBERATER

SALZBURG SÜD

Den südlichen Stadtteil, der aus den Vierteln Herrnau auf der Hellbrunner-Allee-Seite und Josefiaw auf der Salzachseite besteht, betrachtet man am besten von der romantischen Eretrudisalm. Erstklassige Infrastruktur und Verkehrsanbindung sprechen die Bewohner ebenso an wie die große Auswahl an Geschäften und Lokalen entlang der Alpenstraße. Während man Indoorsportler im Fitnessstudio trifft, haben Frischluftfans die Wahl zwischen den herrlichen Erholungsräumen in der Salzachau und an der Hellbrunner Allee.



19.792 Einwohner

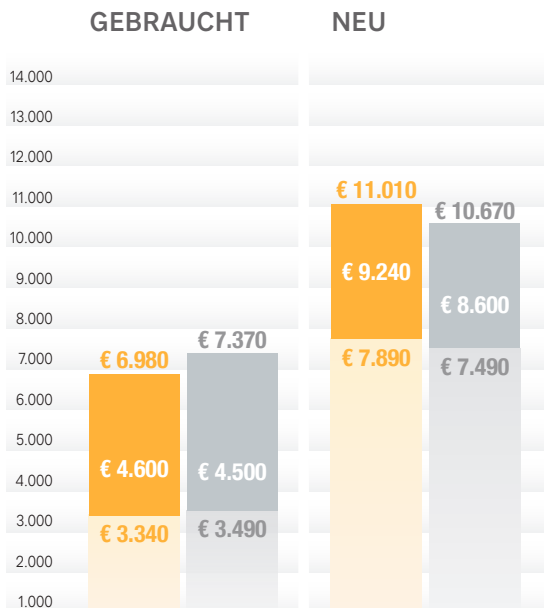


- 10 Personen-Zuzug



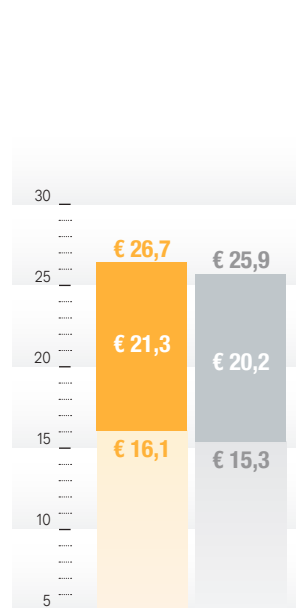
2,06 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



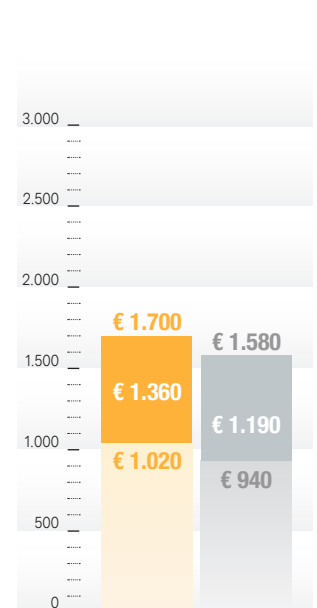
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



9.594 Einwohner
pro km²



14 Gasthäuser +
Restaurants

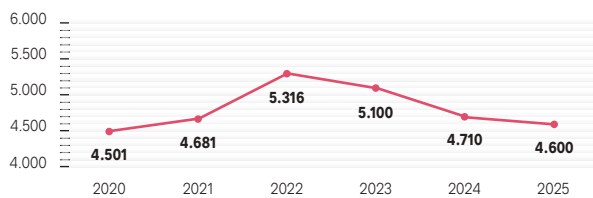


9 Cafés +
Bäckereien

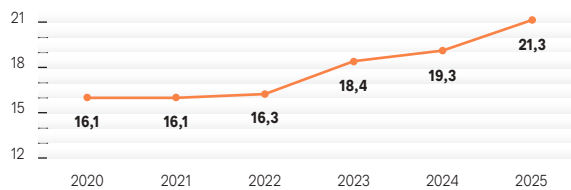
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

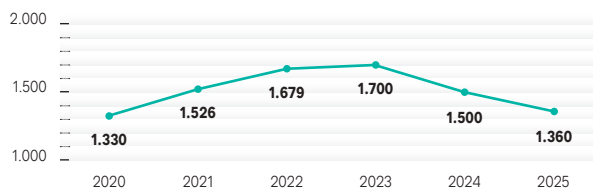
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



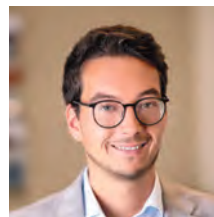
Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Fit an der Salzach



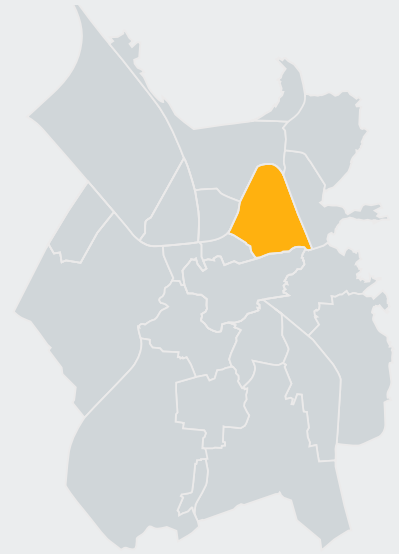
„ Ich bin vor eineinhalb Jahren nach Salzburg gezogen. Die erste Wohnung, die wir besichtigt haben, war jene, in der wir jetzt leben, in der Josefiaw. Es passt nicht nur die Wohnung super zu uns, sondern auch das Umfeld. Alles, was wir

uns für unsere jetzige Lebensphase wünschen, haben wir hier im kleinen Radius. Die Ruhe und Beschaulichkeit mit der tollen Untersbergkulisse genieße ich besonders, wenn ich dreimal die Woche am Salzachkai entlang jogge und mich freue, dass mein Leben so toll ist.“

JULIAN KÜHN
IMMOBILIENBERATER

SCHALLMOOS

In diesem Viertel, wo reizvolle Wohnlagen mit gewerblich genutzten Flächen zusammentreffen, ist Leben am Puls der Stadt angesagt. Beste Versorgung, Verkehrsanbindung und Verwöhnkulinarik – im Viertel Schallmoos findet sich, was das Herz begehrt, und das mitten im jungen Kulturgesehen an der Schallmooser Hauptstraße. Der Kapuzinerberg ist ein Paradies für Stadtwanderer, die sich von den Aussichtspunkten am oberen „Nigler Kavalier“ und der Bastei beim Franziskischlössl an der besten Sicht auf den Stadtteil erfreuen.



9.995 Einwohner

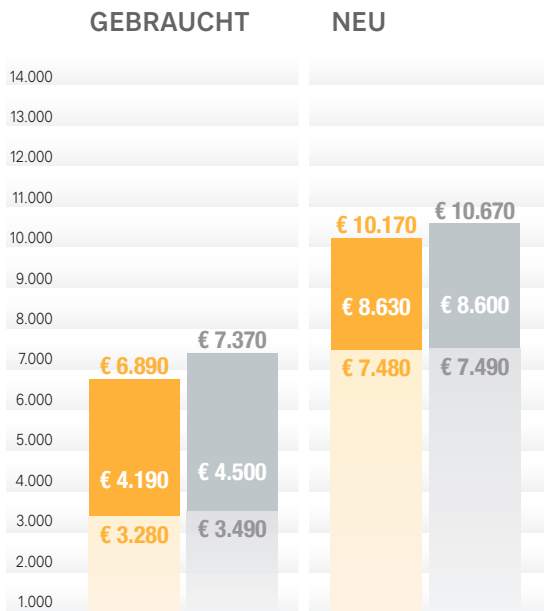


+ 125 Personen-Zuzug



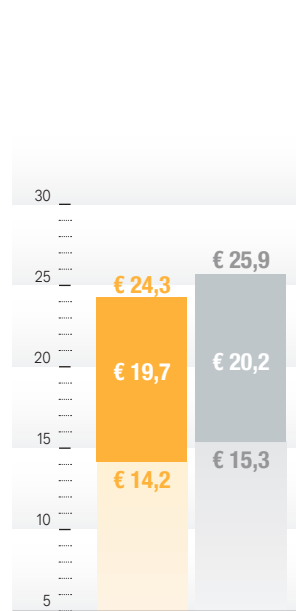
2,00 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



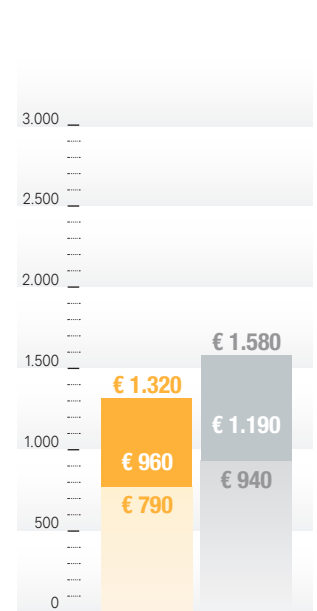
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



5.010 Einwohner pro km²



29 Gasthäuser + Restaurants

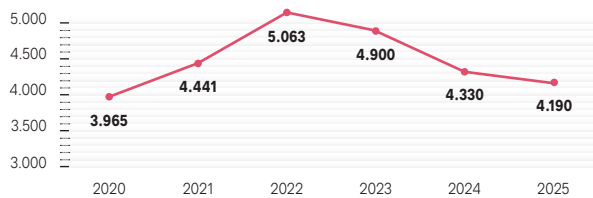


7 Cafés + Bäckereien

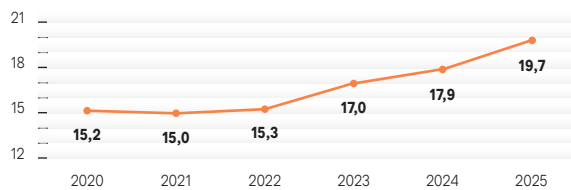
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

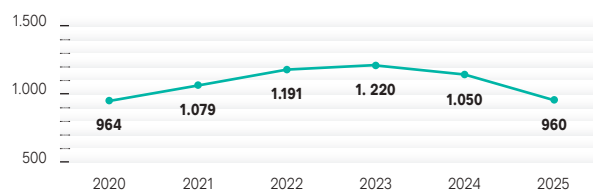
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Wellensittich und Wildvogel jodeln



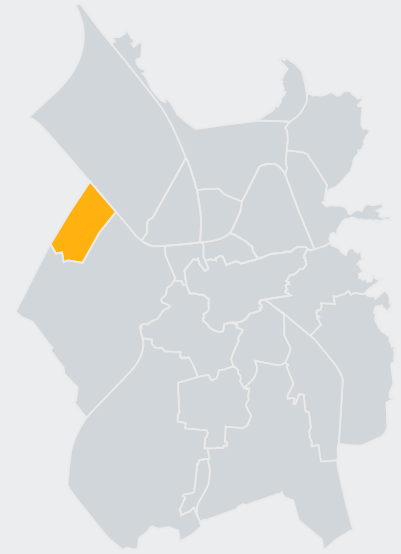
„ Ich konnte es kaum glauben, dass hinter dem Gewerbegebiet beim Baron-Schwarz-Park in Schallmoos ein so ruhiges, grünes, familienfreundliches Wohneckerl ist. Abends, wenn ich von der Arbeit hierher in meine perfekte Wohnung

komme, dann freu ich mich schon auf die große Terrasse mit Blick auf den Kapuzinerberg. Da höre ich dann nichts als Vogelgezwitscher. Mein Wellensittich Woody darf im Käfig auch auf die Terrasse und stimmt dann leise mit ein.“

SOPHIE FEIL
GRAFIK-DESIGN

TAXHAM

Zwischen der Stadt und Schloss Kleßheim ist der Europark nicht nur Einkaufsparadies, sondern lässt von der Aussichtsplattform des Parkdecks auch noch ein eindrucksvolles 360-Grad-Panorama weit über den Stadtteil hinaus erleben. Die Kleßheimer Allee ist eine uralte Handelsstraße und die Wohngebiete sind gerade durch die alltagstaugliche Infrastruktur und den S-Bahn-Anschluss sehr beliebt. Zukunftsweisende Wohnbauten sind hier bereits Anfang der 2000er-Jahre entstanden: Damals wurde in Taxham die größte Solaranlage des Bundeslandes errichtet.



6.219 Einwohner

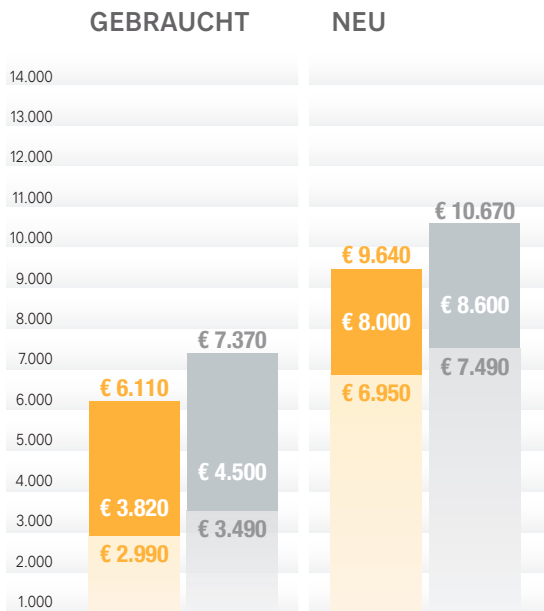


+91 Personen-Zuzug



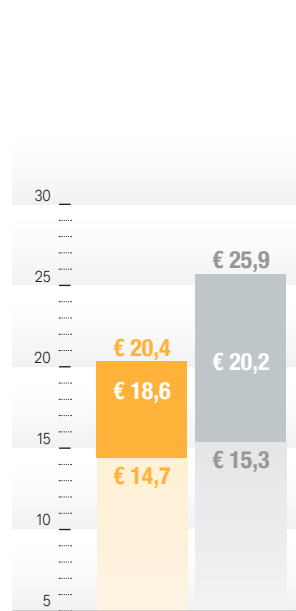
1,12 km² Fläche

WOHNUNGEN KAUFPREIS /m²



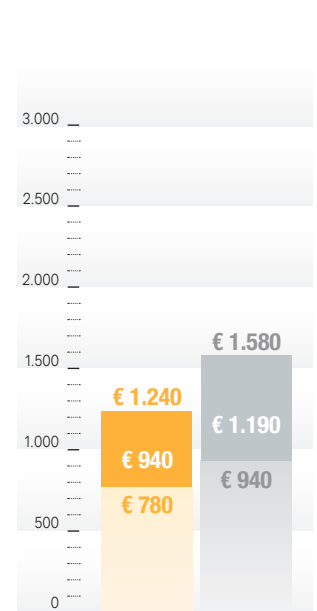
WOHNUNGEN MONATSMIETE /m²

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



5.538 Einwohner
pro km²



15 Gasthäuser +
Restaurants

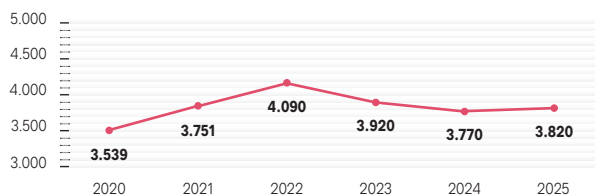


9 Cafés +
Bäckereien

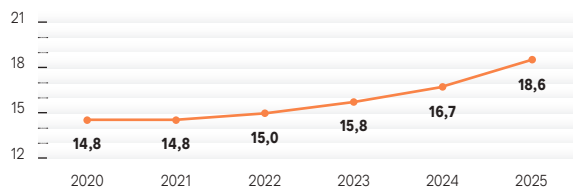
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise Kauf und Miete

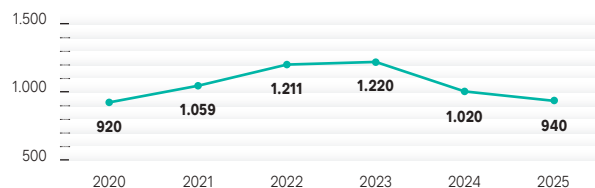
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Rabauken zähmen



„Job und Familie unter einen Hut zu bringen, ist nicht immer leicht, überhaupt, wenn der Sprössling so wie meiner ein kleiner Wildfang ist, der am liebsten auf dem Pumptrack experimentiert. Da hab ich nach einem Gegengewicht

gesucht, das meinen Kleinen ein bisschen runterholt und mir gleichzeitig den Alltag erleichtert. Im Europark können wir gemeinsam die Einkäufe erledigen und dann gleich noch eine der tollen Kinderveranstaltungen im Oval besuchen. Von der Arbeit ist es mit dem Auto super zu erreichen, noch lieber fahren wir aber mit der S-Bahn.“

MANUELA FAULHABER
BACKOFFICE



SALZBURGS UMLANDGEMEINDEN IM ÜBERBLICK

Der attraktive Lebensraum im Salzburger Umland verbindet die Nähe zur Natur mit einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot und bietet sowohl aktive Freizeitmöglichkeiten als auch Raum zur Erholung. Stetig wachsende Einwohnerzahlen bestätigen die Beliebtheit der Gemeinden rund um die Landeshauptstadt. Auf den folgenden Seiten finden Sie detaillierte Informationen zu den einzelnen Regionen samt aktuellem Immobilienpreisniveau.



REGION SALZBURG NORD

Sanfte Hügel, grüne Wiesen, charmante Dörfer und die Nähe zur Landeshauptstadt – das ist Salzburg Nord. Diese Region, die sich entlang der Grenze zu Oberösterreich und Bayern erstreckt, ist mehr als nur eine malerische Landschaft. Sie ist ein Ort, an dem Tradition und Moderne, Natur und Wirtschaft, Stadt und Land harmonisch zusammenfließen.



Natur und Wirtschaft im Einklang

Die Salzachauen, ein Naturjuwel von besonderer Bedeutung, prägen das Landschaftsbild. Hier findet man eine außergewöhnliche Artenvielfalt, die Naturliebhaber und Erholungssuchende gleichermaßen begeistert. Doch nicht nur die Natur, sondern auch die Wirtschaft spielt in Salzburg Nord eine wichtige Rolle. Zahlreiche mittelständische Unternehmen haben sich hier angesiedelt und tragen mit ihrem Engagement zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum bei.

Wohnen und Lebensqualität

Die Gemeinden im Norden Salzburgs überzeugen mit hoher Lebensqualität. Ländliche Idylle trifft auf eine gute Infrastruk-

tur und meist kurze Wege zur Arbeit. Vielfältige Bildungseinrichtungen und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen die Region besonders attraktiv für Familien und Pendler.

Immobilienpreise in Salzburg Nord

Der Immobilienmarkt in Salzburg Nord ist dynamisch und vielfältig. Traditionell dominieren Einfamilienhäuser das Landschaftsbild. Es ist nach wie vor die mit Abstand beliebteste Wohnform in dieser Region. Doch speziell in den größeren Orten erfreuen sich Wohnungen und Reihenhäuser wachsender Beliebtheit. Die Preise für Immobilien variieren je nach Lage und Ausstattung.

SALZBURG NORD

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen- /Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION NORD	2.560 – 5.390	330.000 – 520.000	500.000 – 870.000	330 – 570
Anthering	2.900 – 5.850	360.000 – 660.000	600.000 – 1.050.000	450 – 690
Bergheim	3.700 – 6.900	380.000 – 690.000	640.000 – 1.280.000	530 – 990
Bürmoos	2.250 – 5.100	340.000 – 480.000	400.000 – 610.000	220 – 480
Lamprechtshausen	2.000 – 4.080	330.000 – 470.000	460.000 – 690.000	230 – 410
Nußdorf	2.330 – 4.210	310.000 – 460.000	420.000 – 760.000	190 – 390
Oberndorf	2.200 – 4.980	320.000 – 520.000	530.000 – 740.000	430 – 670

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

*ohne Gewerbe



Einwohner **27.256**



Personen-Zuzug **- 16**



Fläche in km² **119,29**



Einwohner pro km² **228**



Gasthäuser + Restaurants **65**



Cafés + Bäckereien **21**

Die hübsche Gemeinde **Bergheim** liegt am Fuß des Plainbergs inmitten herrlicher Naturlandschaft und grenzt direkt an Salzburg.

Gebrauchte Wohnungen: 80-m²-Wohnungen kosten im Schnitt gut 260.000 Euro. Nußdorf, Lamprechtshausen und Bürmoos bieten günstigere Alternativen, während Anthering und Bergheim deutlich darüber liegen.

Reihenhäuser: Die Preise bewegen sich bei dieser beliebten Wohnform im Durchschnitt zwischen 330.000 und 520.000 Euro.

Einfamilienhäuser: Ab durchschnittlich 500.000 Euro geht es in manchen Gemeinden los. Allerdings ist die Preisspanne groß. Häuser in Bergheim knacken beispielsweise häufig die Millionengrenze.

Baugrundstücke: Auch wenn sich die Preise mittlerweile stabilisiert haben, wurden Gründe etwas günstiger. Für Bauland in der Größe von etwa 600 m² sind im Durchschnitt zwischen 200.000 und 340.000 Euro zu bezahlen.

Glücksfall an der Fischach



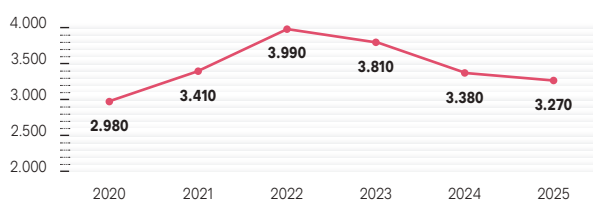
„ Bei unserer Gartenwohnung in Bergheim hatten wir richtig Glück. Alle Wohnungen im Bauprojekt waren schon verkauft, als unsere überraschend wieder frei wurde. Wir genießen es total, in zweiter Reihe zur Fischach zu wohnen. Es gibt wunderbare Laufstrecken und eine tolle Radrunde auf dem Voggenberg, vorbei an der alten Sternwarte zum Ragginger See. Beginn und Ende jedes der 18 Jahre, die wir dort wohnen, ist das Silvester-Feuerwerk, das wir immer von Maria Plain aus anschauen.“

PAMELA PANCIS, FOTOGRAFIE & HOMESTYLING

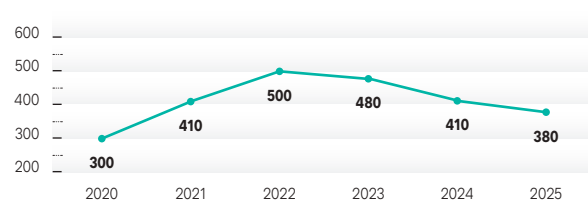
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



REGION SALZBURG WEST

Der Westen Salzburgs verbindet ländlichen Charme mit urbaner Infrastruktur.

Rund um Wals-Siezenheim und Großgmain trifft hohe Lebensqualität auf wirtschaftliche Dynamik und beste Verkehrsanbindung. Die Region begeistert mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und gewinnt als attraktiver Wohnort für Naturliebhaber sowie Stadtbegeisterte an Beliebtheit.



Stadt trifft Land

Wals ist als Salzburgs Gemüsezentrum bekannt, die Walser Bauern sind weit über die Region hinaus ein Begriff. Doch neben den idyllischen Wohngebieten und landwirtschaftlichen Flächen ist Wals-Siezenheim auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen. Als eine der wirtschaftsstärksten Gemeinden Österreichs profitiert sie von der Nähe zur Stadt und zur deutschen Grenze. Die hervorragende Lage sorgt für eine hohe Arbeitsplatzdichte und eine niedrige Auspendlerquote. Gleichzeitig bieten die weitläufigen Naherholungsgebiete des Untersbergs und des Bayerischen Alpenvorlands ideale Möglichkeiten zur Entspannung und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Leben am Puls der Zeit

Trotz einer hohen Bevölkerungsdichte bewahrt die Region ihren ländlichen Charakter. Auch hier dominieren Einfamilienhäuser

noch das Landschaftsbild. Die Möglichkeit, naturnah und gleichzeitig stadtnah zu wohnen, macht diesen Teil Salzburgs besonders reizvoll. Die Infrastruktur ist hervorragend: Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten gibt es ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sind weitere Pluspunkte. Ein abwechslungsreiches Freizeitangebot – von Wandern und Radfahren bis hin zu kulturellen Veranstaltungen in Salzburg – trägt zur Attraktivität der Region bei.

Immobilienpreise in Salzburg West

Der Immobilienmarkt in Wals-Siezenheim und Großgmain zeigt eine dynamische Entwicklung. Die Nachfrage ist hoch und die Preise haben sich mittlerweile wieder stabilisiert.

Gebrauchte Wohnungen: Je nach Lage und Zustand kosten 80-m²-Wohnungen mindestens 240.000 Euro in Großgmain und

SALZBURG WEST

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION WEST	3.240 – 6.500	460.000 – 640.000	530.000 – 1.020.000	540 – 910
Großgmain	3.000 – 5.980	420.000 – 580.000	550.000 – 950.000	430 – 720
Wals-Siezenheim	3.670 – 7.170	480.000 – 700.000	500.000 – 1.050.000	600 – 1.190

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

*ohne Gewerbe



Einwohner **17.065**



Personen-Zuzug **+ 205**



Fläche in km² **49,44**



Einwohner pro km² **345**



Gasthäuser + Restaurants **33**



Cafés + Bäckereien **10**

Viele würden den reizenden, karibisch blauen Auschneidersee nicht in **Wals**, sondern eher im Salzkammergut vermuten ...

maximal 570.000 Euro in Wals-Siezenheim. Im Durchschnitt liegt der Preis bei rund 330.000 Euro.

Reihenhäuser: Die begehrten Reihenhäuser bewegen sich im Durchschnitt zwischen 460.000 und 640.000 Euro. Für ähnliche Objekte muss in Wals-Siezenheim im Vergleich zu Großgmain mit einem Mehrpreis von etwa 100.000 Euro gerechnet werden.

Einfamilienhäuser: Kleinere Einfamilienhäuser auf kompakten Gründen sind bereits ab 500.000 Euro erhältlich, in guten Lagen jedoch oft erst ab 850.000 Euro. Hochwertige Objekte überschreiten häufig die Millionengrenze.

Baugrundstücke: Die Preisspannen variieren stark. In Großgmain kosten Baugründe zwischen 430 und 720 Euro/m², in Wals-Siezenheim zwischen 600 und 1.190 Euro/m². Da die Bebauungsdichte in Wals-Siezenheim deutlich höher ist, sind Grundstücke im Vergleich zu Großgmain üblicherweise kleiner.

Familiäres Schlaraffenland



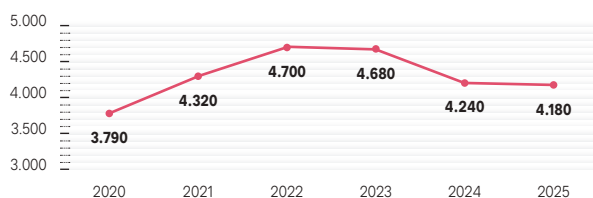
„ Ich bin seit vielen Jahren Wahl-Walser. Gefühlt habe ich das Beste aus zwei Welten: ländliches Flair und Stadtnähe – nach Salzburg brauche ich nur ein paar Minuten, und es gibt hier einfach alles, von Schulen bis zu Traditionsgasthäusern. Ich mag die freundliche Mentalität der Walser: Beim Spazierengehen grüßt man sich mit ‚Griaß di‘, auch wenn man sich nicht kennt. Zum Abschalten jogge ich gerne an der Saalach, und Baden im Auschneidersee ist fast noch ein Geheimtipp.“

PETER SCHARFETTER, IMMOBILIENBERATER

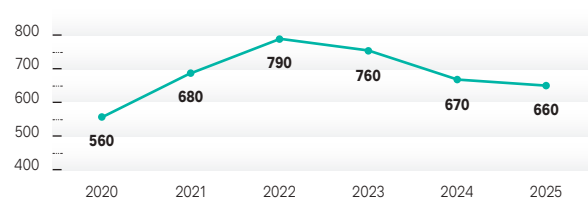
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



REGION SALZBURG SÜD

Salzburg Süd vereint urbanes Leben mit alpiner Idylle. Entlang der Südachse von Salzburg bis Golling prägen lebendige Gemeinden das Bild, während sich am Fuß der Osterhorngruppe weitläufige Naturlandschaften bis zur Salzach erstrecken. Die Region punktet mit exzellenter Infrastruktur und hoher Lebensqualität – ideal für alle, die Stadtnähe und Natur schätzen.



Leben im Süden der Landeshauptstadt

Vielfältige Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse machen die Region zusätzlich attraktiv. Während in Hallein und den angrenzenden Gemeinden Mehrfamilienhäuser das Ortsbild prägen, sind außerhalb der Verkehrsachsen Einfamilienhäuser das vorherrschende Wohnmodell.

Immobilienpreise in Salzburg Süd

Der Immobilienmarkt ist dynamisch, die Preisspanne groß. Als Faustregel gilt: Je weiter entfernt von der Landeshauptstadt, desto günstiger lässt sich der Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Gebrauchte Wohnungen: In Anif oder Elsbethen kostet eine 80-m²-Wohnung im günstigsten Fall gut 300.000 Euro, in Hallein

SALZBURG SÜD

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION SÜD	2.990 – 6.400	440.000 – 630.000	530.000 – 970.000	430 – 880
Abtenau	2.450 – 5.540	310.000 – 460.000	380.000 – 750.000	200 – 430
Adnet	2.990 – 5.990	430.000 – 590.000	510.000 – 970.000	380 – 740
Anif	3.850 – 7.780	540.000 – 730.000	850.000 – 1.580.000	540 – 1.280
Bad Vigaun	2.770 – 5.760	410.000 – 540.000	430.000 – 890.000	300 – 620
Elsbethen	3.950 – 8.000	450.000 – 750.000	710.000 – 1.390.000	580 – 1.230
Golling	2.870 – 5.740	370.000 – 580.000	420.000 – 870.000	300 – 550
Grödig	3.200 – 6.420	420.000 – 660.000	560.000 – 980.000	480 – 990
Hallein (inkl. Rif, Rehhof, Taxach)	2.480 – 6.400	390.000 – 660.000	470.000 – 950.000	430 – 850
Kuchl	2.900 – 5.980	450.000 – 590.000	480.000 – 860.000	420 – 840
Oberalm	3.050 – 6.550	500.000 – 670.000	580.000 – 960.000	440 – 810
Puch	3.580 – 6.610	480.000 – 700.000	630.000 – 980.000	440 – 840

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

*ohne Gewerbe



Einwohner **74.383**



Personen-Zuzug **-65**



Fläche in km² **558,34**



Einwohner pro km² **133**



Gasthäuser + Restaurants **176**



Cafés + Bäckereien **78**

Das kleine **Krispl** ist ein großer Freizeitmagnet: Auf den umliegenden Berghängen warten unzählige Wanderrouten und Skitouren.

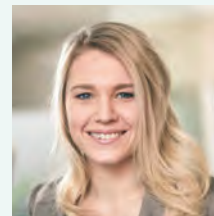
oder Abtenau ab 200.000 Euro. Neuwertige Wohnungen liegen mit einer Preisspanne von 440.000 bis 640.000 Euro deutlich darüber.

Reihenhäuser: In einigen Gemeinden lassen sich für etwa 400.000 Euro bereits gebrauchte Reihenhäuser finden. Bei Lagen rund um die Stadt oder jüngeren Objekte muss mit einem Aufpreis von mindestens 100.000 bis 200.000 Euro gerechnet werden.

Einfamilienhäuser: Die begehrteste Wohnform im Umland bewegt sich im Schnitt zwischen 530.000 und knapp einer Million Euro, wobei Standort, Grundstücksgröße, Zustand und Ausstattung entscheidende Faktoren sind.

Baugrundstücke: Für eine 600-m²-Parzelle sollte man mit rund 320.000 Euro rechnen. Abtenau ist günstiger, Elsbethen und Anif sind deutlich teurer. Hier wird bei schönen Gründen häufig auch die 1.000 Euro/m²-Schallmauer durchbrochen.

Wie ein König an der Ache



„ Es gibt keinen Ort, wo sich meine Jungs und ich wohler fühlen. Mein Mann stammt aus Rif, deshalb haben wir unser Haus hier gebaut. Philipp und Sebastian sind in ihrer Freizeit nur draußen, im Wald, an der Königsseeache oder im Sportzentrum Rif. Im Sommer gibt's dort

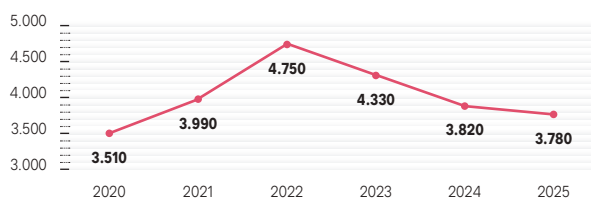
ein Ferienprogramm, bei dem man auch exotische Sportarten ausprobieren kann. Und sportlich geht's ja auch bei Team Rauscher zu: Beim letzten Radausflug gab's bei mir zu Hause einen gemütlichen Verpflegungsstopp.“

SANDRA SEELENBACHER, BACKOFFICE

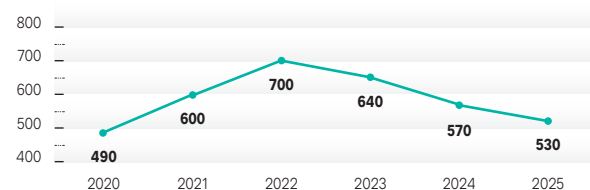
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)





MIT DEM RAD UNTERWEGS IM SALZBURGER SÜDEN

Schwingen Sie sich aufs Rad und entdecken Sie die Schönheit des Salzbachtals nach Süden. Malerische Wege, sanfte Anstiege und herrliche Ausblicke machen jede Tour zu einem besonderen Erlebnis. Für jeden ist etwas dabei: entspannt am Flussufer oder sportlich an den Ausläufern der Berge. Erleben Sie die Natur in all ihrer Vielfalt und entdecken Sie die Umgebung aus einer neuen Perspektive!

Stadt, Land, Fluss – magische Orte im Süden entdecken

Vom Bahnhof Salzburg Süd starten wir entlang des östlichen Salzachufers schnurstracks Richtung Süden. Wir passieren das beeindruckende Flusskraftwerk Puch Urstein und verlassen bald den Uferweg Richtung Oberalm. Der Hammersteg über den Almbach überrascht mit Blicken in die wilde Natur. Idyllische Nebenstraßen führen uns vorbei an malerischen Höfen mit traumhaften Ausblicken ins Salzbachtal. Ideale Fotomotive finden wir auf der Römerbrücke. Die Route führt uns zum FH Salzburg Campus Kuchl, durch den charmanten Ortskern und über die Salzach zum Tauernradweg. Hügelab geht es über Hallein zurück zur Salzach, die uns flussabwärts zum Ausgangspunkt begleitet. Eine perfekte Tour für Genießer und Entdecker!



Warum in die Ferne schweifen? – So nah und doch so neu

Vom Bahnhof Salzburg Süd starten wir entlang des westlichen Salzachufers flussaufwärts Richtung Hallein. Nach dem Waldbad bei Anif bietet uns der Rifersteg umwerfende Blicke auf die türkisblaue Königsseeache. Wir radeln über Hallein und folgen dem malerischen Tauernradweg nach Kuchl. Vorbei geht's am FH Salzburg Campus Kuchl bis zur historischen Römerbrücke. Geheimtipp: Ein kurzer Abstecher zu Fuß zum Naturjuwel Taugl! Weiter geht es über charmante Bauernhöfe Richtung Oberalm. Nach Überquerung des naturbelassenen Almbachs am Hammersteg geht es durch Oberalm zurück zum Radweg an der Salzach. Wir erreichen das imposante Flusskraftwerk Puch Urstein und folgen der Route am Ufer entlang zurück zum Ausgangspunkt. Herrliche Runde mit überraschenden Plätzen.



Wildromantisch – von Hallein bis ins Bluntautal

Los geht's beim Bahnhof in Hallein Richtung Süden. Nach einer sanften Einrollphase folgen einige hügelige Abschnitte, die mit fantastischen Ausblicken ins Salzachtal und die gegenüberliegende Osterhorngruppe belohnen. Ein kurzer Abstecher bringt uns zum beeindruckenden Gollinger Wasserfall (gebührenpflichtig). Von dort geht es weiter Richtung Bluntautal, wo wir auf einem idyllischen Schotterweg tief in das Tal eintauchen. Nach einem kurzen Stopp bei den Bluntauseen, die mit ihrem kristallklaren Wasser begeistern, treten wir den Rückweg an. Über Golling geht es hinauf zum Georgenberg, durch das beschauliche Jadorf und schließlich entlang des Radwegs an der Salzachtalstraße zurück nach Hallein. Eine traumhafte Tour für Naturbegeisterte!

Bike & Hike – von Golling bis zur Lammerklamm

Diese vielseitige Tour startet am Bahnhof Golling und führt uns auf der Straße zum Lammertalradweg. Wir genießen eine traumhafte Fahrt mitten in der Natur. Immer tiefer dringen wir ins Tal vor, bis auf der linken Seite der Eingang zur imposanten Lammerklamm auftaucht. Hier wartet ein besonderes Highlight: eine einstündige Wanderung durch die spektakulären Felsformationen der Klamm (gebührenpflichtig). Nach diesem beeindruckenden Erlebnis geht es am Radweg wieder zurück. Lohnenswert: eine Abkühlung im Harrbergsee. Zum Abschluss umrunden wir noch den malerischen Rabenstein mit dem Eglsee und seinen berühmten Seerosen, bevor wir zum Ausgangspunkt gelangen. Ein perfektes Abenteuer für alle, die Radfahren und Naturerlebnisse kombinieren wollen – Radschloss nicht vergessen!



Routenführung mit dem Handy

Einfach QR-Codes scannen, kostenlose Komoot-App runterladen und losradeln! Dabei ist es egal, von wo aus man startet. Die Routenführung passt sich dem Ausgangspunkt an.

Gut zu wissen!

Die Routen verlaufen größtenteils auf asphaltierten Nebenstraßen oder Radwegen, streckenweise auf Schotterwegen. Am besten eignen sich Trekking- oder Mountainbikes. Los geht's!

REGION SALZBURG OST

Weitläufige Hügellandschaften, tiefblaue Seen und ausgedehnte Wälder prägen die Region östlich der Landeshauptstadt. Mit nur 67 Einwohnern pro Quadratkilometer zählt die Region zu den am dünnsten besiedelten Gebieten rund um Salzburg. Wer hier lebt, genießt naturnahes Wohnen mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.



Wohnen und leben im Grünen

Der Osten Salzburgs bietet eine harmonische Verbindung von Ruhe und Lebensqualität. Die idyllische Umgebung ermöglicht abwechslungsreiche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport. In den zahlreichen Orten findet sich häufig noch traditionelles Gemeinschaftsleben. Das Angebot an Vereinen ist entsprechend groß und vielfältig.

Immobilienpreise in Salzburg Ost

Wie in den meisten Gemeinden rund um die Landeshauptstadt bestimmen Einfamilienhäuser das Landschaftsbild. Doch auch hier sind moderne Bauträger-Projekte im Kommen, die zunehmend attraktiven Wohnraum speziell für Familien schaffen.

Gebrauchte Wohnungen: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 80m² kostet im Durchschnitt je nach Baujahr und Lage zwischen gut

SALZBURG OST

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION OST	2.790 – 5.680	360.000 – 550.000	470.000 – 910.000	320 – 800
Ebenau	2.580 – 4.330	320.000 – 440.000	400.000 – 640.000	220 – 430
Faistenau	2.650 – 4.820	340.000 – 490.000	420.000 – 650.000	270 – 480
Fuschl	3.700 – 6.780	410.000 – 660.000	630.000 – 1.200.000	410 – 1.110
Hof	2.750 – 5.560	330.000 – 560.000	500.000 – 750.000	300 – 660
Koppl (inkl. Heuberg)	2.740 – 6.030	440.000 – 620.000	460.000 – 1.030.000	380 – 990
Plainfeld	2.740 – 4.550	310.000 – 440.000	400.000 – 700.000	260 – 550
St. Gilgen	3.430 – 7.100	370.000 – 600.000	610.000 – 1.160.000	400 – 1.140
St. Wolfgang	2.990 – 7.200	410.000 – 640.000	560.000 – 1.040.000	400 – 1.100
Strobl	2.660 – 5.870	360.000 – 570.000	490.000 – 980.000	340 – 890
Thalgau	2.890 – 5.780	390.000 – 550.000	440.000 – 860.000	290 – 640

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

* ohne Gewerbe



Einwohner 32.115



Personen-Zuzug + 193



Fläche in km² 480,41



Einwohner pro km² 67



Gasthäuser + Restaurants 131



Cafés + Bäckereien 37

Die markante Silhouette von Schloss **Fuschl** auf der Halbinsel im See ist auch vom gegenüberliegenden Ort gut erkennbar.

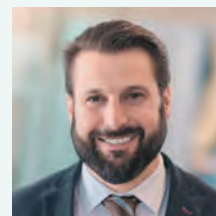
220.000 und knapp 455.000 Euro. Seegemeinden wie Fuschl, St. Gilgen oder St. Wolfgang liegen preislich deutlich höher.

Reihenhäuser: Die beliebte Wohnform ist selten verfügbar und entsprechend teuer. Über 300.000 Euro kostet es überall. Im Mittel sollte mit 360.000 bis 550.000 Euro gerechnet werden. Für neuere Objekte sind mindestens 100.000 Euro mehr einzuplanen.

Einfamilienhäuser: Die Spanne ist groß. Während ältere Häuser auf kleineren Gründen bereits ab 400.000 Euro zu haben sind, können schöne Objekte in den Seegemeinden auch leicht das Dreifache kosten. Seeliegenschaften mit Liebhaberpreisen von mehreren Millionen bilden wir hier nicht ab.

Baugrundstücke: Für eine 600-m²-Parzelle sollte im Schnitt mit knapp 200.000 bis 480.000 Euro gerechnet werden. Toplagen in den drei Seegemeinden überschreiten aber häufig 1.000 Euro/m².

Oh, du mein Wolfgangsee!



„16 Jahr, langes Haar ... mit der ersten Moped-Freiheit bin ich am Wolfgangsee angelandet. Surfen, Chillen, Party feiern: Vier Freunde und ich haben eine Parzelle am Campingplatz gepachtet. Weil wir mit Frauen und Kindern aus allen Nähten geplatzt sind, hat

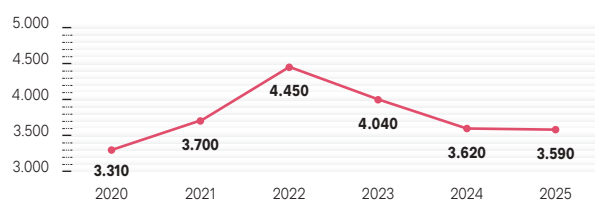
heute jeder sein Platzl auf dem Campingplatz in Rufweite voneinander und abends sitzen wir noch immer gemeinsam dort, wo alles begann. Nur heute trinke ich lieber einen guten Schluck Seewasser – das ist wahrer Luxus!“

STEFAN KENDLBACHER, IMMOBILIENBERATER

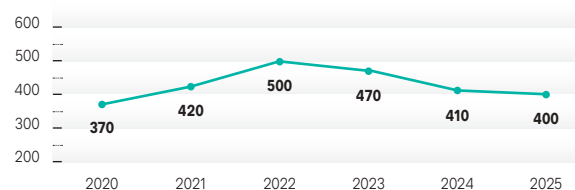
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



REGION SALZBURGER SEENLAND

Das Salzburger Seenland verbindet Naturnähe mit einer gewachsenen Wohnkultur. Ländliche Strukturen bestimmen das Bild. Die sanften Hügellandschaften und zahlreichen Seen prägen die Region und machen sie besonders für Menschen attraktiv, die Ruhe und Erholung suchen.



Leben am Wasser und im Grünen

Ob Spaziergänge entlang des Wassers, sportliche Aktivitäten oder gemütliches Dorfleben – das Salzburger Seenland hat viel zu bieten. Lokale Bauernmärkte, traditionelle Gasthäuser und kleine Geschäfte sorgen für eine gute Nahversorgung.

Immobilienpreise im Salzburger Seenland

Nach wie vor prägen Einfamilienhäuser die Umgebung. Moderne Wohnkonzepte, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen, ergänzen und erweitern das Immobilienangebot. Preislich ist das Seenland vielfältig, abhängig von Lage, Stadt- bzw. Seenähe.

SALZBURGER SEENLAND

	Wohnungen Kaufpreis in €/m ²	Reihen-/Doppelhäuser Kaufpreis in €	Einfamilienhäuser Kaufpreis in €	Grundstücke* Kaufpreis in €/m ²
REGION SEENLAND	2.850 – 5.720	400.000 – 570.000	480.000 – 900.000	300 – 660
Elixhausen	3.450 – 6.770	460.000 – 640.000	470.000 – 970.000	320 – 760
Eugendorf	3.110 – 6.330	430.000 – 570.000	480.000 – 950.000	300 – 700
Hallwang	3.360 – 6.900	450.000 – 620.000	540.000 – 1.110.000	430 – 890
Henndorf	2.640 – 5.580	370.000 – 580.000	440.000 – 880.000	260 – 590
Lochen	2.500 – 4.620	300.000 – 400.000	390.000 – 610.000	180 – 420
Mattsee	3.280 – 6.650	430.000 – 650.000	560.000 – 1.150.000	360 – 800
Neumarkt	2.740 – 5.570	390.000 – 560.000	430.000 – 910.000	230 – 570
Obertrum	3.020 – 5.870	400.000 – 590.000	550.000 – 970.000	300 – 630
Seeham	3.310 – 5.530	390.000 – 560.000	420.000 – 890.000	260 – 610
Seekirchen	3.100 – 6.640	440.000 – 640.000	470.000 – 980.000	340 – 800
Straßwalchen	2.600 – 5.310	310.000 – 460.000	400.000 – 660.000	210 – 540

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

* ohne Gewerbe



Einwohner 60.603



Personen-Zuzug +631



Fläche in km² 301,81



Einwohner pro km² 201



Gasthäuser + Restaurants 119



Cafés + Bäckereien 53

Das idyllische **Seeham** am Westufer des Obertrumer Sees ist bekannt für sanften Tourismus im Einklang mit der Natur.

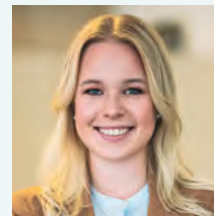
Gebrauchte Wohnungen: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 80m² kostet durchschnittlich zwischen 240.000 und 530.000 Euro, abhängig von Lage und Zustand. Die Preisspanne reicht von rund 160.000 Euro für ältere Objekte bis zu 700.000 Euro für neuwertige Wohnungen in stadtnahen Lagen.

Reihenhäuser: Diese Wohnform ist selten, erfreut sich aber großer Beliebtheit. Die Preise variieren je nach Alter, Lage und Ausstattung und bewegen sich im Mittel zwischen 400.000 und 570.000 Euro.

Einfamilienhäuser: Während Toplagen mit Seeblick weiterhin siebenstellige Preise erzielen, sind Häuser in den günstigen Gemeinden im Mittel bereits ab unter 500.000 Euro zu haben.

Baugrundstücke: Eine 600-m²-Parzelle kostet im Schnitt zwischen knapp 200.000 und knapp 400.000 Euro, wobei die Preisspanne je nach Bebauungsmöglichkeit, Lage und Ausrichtung groß ist.

Jeder Tag wie Urlaub!



„ Ich bin im Salzburger Seengebiet zu Hause und liebe das Landleben. Als ich klein war, habe ich mit meinen Freunden auf den Bauernhöfen der Umgebung gespielt, den herrlichen Duft von Heu in meiner Nase. Heute genieße ich die Vertrautheit mit meinen Nach-

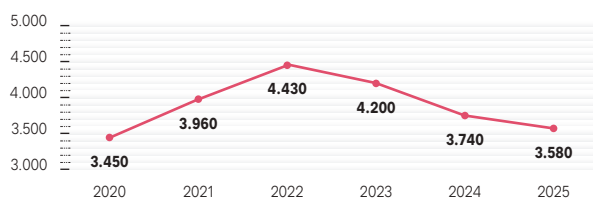
barn genauso wie die Natur vor meiner Haustüre. Egal, ob beim Radeln, Bootfahren oder Baden am Mattsee, bei mir stellt sich sofort das Gefühl von Freiheit und Ferien ein. Ich darf dort leben, wo andere Urlaub machen.“

MARLENE GRDEN, BA, IMMOBILIENBERATERIN

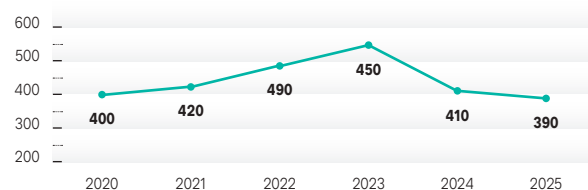
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2025

Durchschnittspreise für Neubau und gebrauchte Objekte

Wohnungen Kaufpreis (€/m²)



Grundstücke Kaufpreis (€/m²)





MIT DEM RAD UNTERWEGS IM SALZBURGER SEENLAND

Steigen Sie aufs Rad und genießen Sie das Salzburger Seenland in vollen Zügen!

Glitzernde Seen, sanfte Hügel und malerische Dörfer machen jede Tour zu einem unvergesslichen Erlebnis. Ob gemütliche Uferwege oder sportliche Anstiege – hier findet jeder die perfekte Route. Lassen Sie sich den Fahrtwind um die Nase wehen und entdecken Sie die Schönheit der Natur auf zwei Rädern!

Landluft – raus aus der Stadt und rund um den Wallersee

Die Radtour beginnt am Bahnhof Salzburg-Sam und folgt der malerischen Ischlerbahntrasse, die leicht bergauf aus der Stadt hinausführt. Bald erreichen wir Eugendorf, passieren die historische Pfarrkirche St. Martin und rollen bergab nach Seekirchen. Die Route verläuft gegen den Uhrzeigersinn um den See über sanfte Hügel auf wildromantischen Wegen. Am nordöstlichen Ufer lockt das Strandbad zu einer kleinen Abkühlung. Wir schlängeln uns durch die Landschaft, bevor wir vor Seekirchen wieder in Ufernähe gelangen. Wie wäre es mit einem Eiskaffee, bevor es auf die Rückfahrt geht? Nach einem kurzen Anstieg rauschen wir bergab, wo wir bald mit wunderschönen Ausblicken auf die umliegende Bergwelt und die Landeshauptstadt belohnt werden.



Das weite Land – durchs Trumer Seenland

Die Radtour startet am Bahnhof Steindorf bei Straßwalchen und führt über ruhige Nebenstraßen nach Köstendorf. Wir radeln durch das idyllische Naturschutzgebiet Egelseen und gelangen hinunter nach Mattsee, wo wir am malerischen Südufer entlangfahren. Nach einer kurzen Ortsdurchfahrt führt der Radweg in Richtung Grabensee, der mit seiner unberührten Natur beeindruckt. Auf abwechslungsreichen Wegen geht es weiter Richtung Kerschham, wo wir weite Ausblicke genießen. Über Bergham und Lochen führt die Route durch blühende Wiesen und Felder, bevor wir entspannt nach Straßwalchen zurückkehren. Eine perfekte Tour für Naturliebhaber, die abwechslungsreiche Landschaften und ruhige Wege schätzen.



Naturgenuss auf zwei Rädern – vom Wallersee um den Mattsee

Die Radtour startet am Bahnhof Seekirchen und führt über weitläufige Landschaften bis nach Mattsee. Bald erreichen wir das Naturschutzgebiet Egelseen, radeln durch dichte Wälder und erreichen schließlich die Uferpromenade des Mattsees. Nach der Ortsdurchfahrt führt der Radweg mit herrlichen Ausblicken am Mattsee entlang. Am nordöstlichen Ende des Sees bietet sich ein Abstecher ins naturbelassene Nordmoor an. Weiter geht es über Reitsham und Schleedorf zurück nach Seekirchen. Zum Abschluss belohnen traumhafte Blicke auf den Wallersee, der zur erfrischenden Abkühlung einlädt. Eine abwechslungsreiche Tour für alle, die Natur und beeindruckende Landschaften lieben.

Panoramarunde – von Anthering rund um den Obertrumer See

Vom Bahnhof Anthering aus radeln wir hinauf Richtung Haunsberg. Wer sich den Abstecher auf den Gipfel gönnt, wird mit einem spektakulären Panorama belohnt. Danach genießen wir eine schwungvolle Abfahrt auf idyllischen Nebenstraßen durch unberührte Landschaft bis nach Obertrum, wo das Strandbad zur verdienten Erfrischung einlädt. Am Obertrumer See folgen wir dem Radweg im Uhrzeigersinn, passieren das charmante Seeham und erreichen den Grabensee, eingebettet in dichte Schilfgürtel. Nach Mattsee geht es am Buchberg entlang wieder zurück nach Obertrum. Von dort führen uns malerische Nebenstraßen über Mödlham zurück zum Ausgangspunkt. Eine wunderschöne Tour mit einigen Höhenmetern, die uns mit unvergesslichen Ausblicken auf Berge und Seen belohnt.



Routenführung mit dem Handy

Einfach QR-Codes scannen, kostenlose Komoot-App runterladen und losradeln! Dabei ist es egal, von wo aus man startet. Die Routenführung passt sich dem Ausgangspunkt an.

Gut zu wissen!

Die Routen verlaufen größtenteils auf asphaltierten Nebenstraßen oder Radwegen, streckenweise auf Schotterwegen. Am besten eignen sich Trekking- oder Mountainbikes. Los geht's!



HAUSVERKAUF MIT WOHNRECHT

nachgefragt

Seit 2021 sind Elisabeth Rauscher und ihre Experten auf die Immobilienverrentung in Salzburg und im Salzkammergut spezialisiert. Seither haben 98 Team-Rauscher- und Finest-Homes-Kunden ihre Immobilie in liquide Mittel umgewandelt und genießen ihren Ruhestand finanziell abgesichert in ihrem vertrauten Zuhause. Doch wie funktioniert das deaura-Modell eigentlich und worauf kommt es an? Wir haben bei der Geschäftsführerin nachgefragt.

Wenn man noch nie vom Hausverkauf mit Wohnrecht gehört hat: Wie erklären Sie jemandem das deaura-Modell?

Elisabeth Rauscher: Ich sage immer, es ist eine sehr zeitgemäße Altersvorsorge. Eine Vorsorge, die vielen Leuten erlaubt, dass sie ihre besten Jahre mit weniger Sorgen und mehr Leben verbringen können. Für viele Menschen ist das Eigenheim ja ihr größter Vermögenswert. In Zeiten von steigenden Preisen können die Ersparnisse schon knapp werden, wenn man alles in Schuss halten will. Besonders, wenn vielleicht noch unerwartete Kosten oder Reparaturen dazukommen. Bei deaura können Hausbesitzer ihr Haus an einen unserer finanzstarken Kunden, der nicht darin wohnen will, verkaufen. Dafür erhalten sie zum einen sofort den Erlös aus dem Hausverkauf und zum anderen das Recht, so lange sie wollen, in der Immobilie zu wohnen. Das wird im Grundbuch eingetragen und ist deshalb zu 100 Prozent sicher. Der Verkäufer kann also die Immobilie weiter nutzen, als ob er der Eigentümer wäre.

Wie wird der Sofort-Auszahlungsbetrag berechnet?

Elisabeth Rauscher: Meine Experten aus der Immobilienbewertung führen eine Wertermittlung durch. Dann sprechen wir mit dem Interessenten über seine Bedürfnisse, also, wie lange er das Wohnrecht haben möchte. Es gibt befristete Möglichkeiten auf zehn oder 15 Jahre oder auch fürs ganze Leben. Der auszuzahlende Betrag ergibt sich aus dem Wert der Immobilie abzüglich dem Wert des Wohnrechts auf Basis einer fiktiven Nettomiete.



Für wen eignet sich das deaura-Modell?

Elisabeth Rauscher: Da gibt es viele, ganz unterschiedliche Motive, warum unsere Kunden diese Möglichkeit nutzen. Vielfach ist es eine Kombination verschiedener Faktoren: Manche wollen sich mit dem Geld die beste medizinische Betreuung gönnen oder eine qualifizierte und liebevolle Pflege daheim sicherstellen, andere wollen ihr Zuhause modernisieren oder nach den Bedürfnissen im Alter anpassen und nutzen das Geld zum Sanieren und Umbauen. Wieder andere wünschen sich finanzielle Unabhängigkeit und mehr Freiheit oder sehen das gewonnene Kapital schlicht als Geldreserve für Unvorhergesehenes. In einigen Fällen haben Kunden das Geld auf ihre Kinder und Enkel aufgeteilt, sozusagen als vorgezogenes Erbe. Auch das macht durchaus Sinn: Man unterstützt seine Lieben monetär zu einem Zeitpunkt, an dem sie es wirklich brauchen, um zum Beispiel ein Eigenheim anzuschaffen. Oft kommt es jedoch auch vor, dass Paare, die keine Kinder haben, ihr Ersparnis gerne selber aufbrauchen. Sie ermöglichen sich ein unbeschwertes Leben und erfüllen sich den ein oder anderen langersehnten Traum, wie beispielsweise eine ausgedehnte Reise, solange es die Gesundheit noch erlaubt.

Was überzeugt Sie an deaura persönlich am meisten?

Elisabeth Rauscher: Einen alten Baum verpflanzt man nicht. Unser Zuhause ist doch der Ort, wo die meisten von uns alt werden wollen. Und deaura ermöglicht, dass man, so lange man will, zeitlich begrenzt oder lebenslang, im eigenen Zuhause in der gewohnten Umgebung wohnen bleiben kann. Dort, wo man seinen Lebensmittelpunkt, seine Nachbarn, Bekannten und Freunde hat. Von den Kunden, die sich für den Hausverkauf mit Wohnrecht entscheiden, hören wir auf jeden Fall ganz häufig, dass es die beste Entscheidung war. Es fühlt sich für sie an, als hätten wir eine Last von ihren Schultern genommen. Und das ist wirklich die schönste Bestätigung!

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne unverbindlich!

INFO-TELEFON: 0662 / 842 842

www.team-rauscher.at ■ www.deaura.at

FOTOWETTBEWERB GEWINNEN SIE MIT IHREM LIEBLINGSFOTO



Posten Sie bis zu drei Ihrer Foto-Favoriten aus dem Salzburger Umland jetzt gleich oder bis zum 30. Juni 2025 auf www.team-rauscher.at/fotowettbewerb bzw. auf Instagram oder Facebook.

Wir freuen uns auf Ihre schönsten Bilder!

1. Platz

Ein nagelneues
iPhone 16



2. Platz

€ 500
Altstadt-Gutscheine



3. Platz

€ 200
Altstadt-Gutscheine



Nutzen Sie Ihre Chance! Inspirationen für Motive finden Sie bei den Radtouren auf S. 68 und S. 74
Die Details und Teilnahmebedingungen finden Sie auf www.team-rauscher.at/fotowettbewerb

IMPRESSUM

Herausgeber: Team Rauscher Immobilien GmbH, Petersbrunnstraße 15, 5020 Salzburg, Austria • E-Mail: immobilien@team-rauscher.at • Tel.: +43 (0)662/880204
Geschäftsführerin: Elisabeth Rauscher • **Fotos:** Marc Haader, Shutterstock, Getty Images • **Redaktion:** Team Rauscher, Immoservice Austria
Produktion: Media Design:Rizner.at • **Auflage:** 10.000 Stück

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. Die Fahrradrouten wurden sorgfältig ausgewählt und beschrieben. Es wird jedoch keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben, etwaige Unfälle oder Schäden jeder Art übernommen. 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 2023 und 2024 (Datenstand 01/2025). Die Daten wurden auf Stadtebene durch die Experten von Team Rauscher mit Blick auf den freien Markt validiert. Basis für die Mietpreise bildeten aktuelle Angebotsobjekte. Zu Gastronomie zählen: Restaurant, Gasthaus, Pizzeria, Imbiss, Lokal, Bistro und Café.
Datenquellen: Immoservice Austria, ZT datenforum, Statistik Austria, Urban Atlas.