In Salzburg rar, aber zu finden: lauschige Schlossgewölbe und trutzige Burgen.
[Alexander Kurz, Engel & Völkers]

Schlösser und Burgen. Um eine herrschaftliche Residenz zu erstehen, sollte man finanziell stabil aufgestellt sein. Ab einer Million Euro ist ein Schloss zu haben – mit etwas Glück.

VON **CLAUDIA DABRINGER**

Märchenhaft wohnen

„Türmchen und Zinnen sind ganz wichtig, wenn das ‚Neuschwansteingefühl' abgedeckt werden will", sagt Bernd Neuhäuser, Geschäftsführer von Vermittlung historischer Immobilien oHG. Viele träumen von Details, die eine Residenz so ausmachen. Denn der Zauber eines historischen Wohnsitzes verfehlt auch in heutigen Zeiten nicht seine Wirkung. Je origineller ein Schloss oder eine Burg ist, umso eher finden sich Interessenten. Beispielsweise neugotische Gebäude oder solche mit Ursprüngen in der Renaissance wecken die Neugier.

Wie ein Objekt im Waldviertel, das sich auf einer Grundfläche von 16.000 Quadratmeter erstreckt – Parkanlage und Schlossteich inklusive. Die Immobilie zählt heute zu den besterhaltenen Schlössern im Waldviertel und ist um vergleichsweise günstige 1,5 Millionen Euro auf dem Markt (siehe Bild rechts oben). Dabei wurde die Schlossanlage vom Eigentümer liebevoll und denkmalgerecht saniert. Allerdings: Der Hausherr hat bewusst auf eine Zentralheizung verzichtet, obwohl die Gasleitung bereits bis zur Schlossmauer herangeführt wurde. Der Einbau einer modernen Heizung wäre jederzeit möglich.

„Schlösser und Burgen sind durchschnittlich zwei bis drei Jahre auf dem Markt, bevor sie einen Käufer finden", sagt Neuhäuser. Die Eigentümer trennen sich meist nur schwer von ihren herrschaftlichen Immobilien. Oft sind sie dazu gezwungen, vielfach aus finanziellen Gründen.

Häusliche Idealvorstellung

„In vielen Fällen beobachten wir aber auch, dass die Nachfahren der Eigentümer kein Interesse daran haben, das Familienschloss weiterzubetreiben. Sie wollen nicht am Ende der Welt wohnen, sondern lieber in der Stadt. Jeder Dritte gibt das als Grund für einen Verkauf an", erläutert Neuhäuser.

Grundsätzlich gilt: Nicht jeder verkauft sein Schloss an jedermann, und viele Verkäufer zeigen nur sehr ungern, dass sie verkaufen wollen oder müssen. Dafür gehen die Käufer meist umso offener mit der neu erstandenen Immobilie um: „Häufig sind es Privatpersonen mit einem Unternehmerhintergrund, die sich mit einer solchen Immobilie einen Traum erfüllen", erklärt Jens Schosnowski, Geschäftsführer von Engel & Völkers in Salzburg.

Viele wollen mit dem Kauf einer Burg oder eines Schlosses aber auch Traditionsbewusstsein zeigen. Hinter dem Wunsch nach einer Immobilie dieser Art stecke oft „der Wunsch, mit dem Schloss oder der Burg eben auch ein Stück Geschichte zu erwerben und den Mythos des Schlossherrn zu leben, mit all der Vergangenheit und den Geheimnissen der Historie. Das Anwesen soll dann als Familiensitz für nachfolgende Generationen dienen, also eine nachhaltige Kapitalanlage sein", erläutert Schosnowski. Gefragt sind seiner Beobachtung nach „Objekte im guten bis sehr guten Zustand, idealerweise mit großem Grund, vorzugsweise mit einer Eigenjagd oder Wald- und Landwirtschaftsflächen".

Und natürlich wird eine ideale Lage gesucht: abgeschieden – und im Topsegment mit Helikopterlandeplatz, verkehrsgünstig gelegen und trotzdem lärmfrei. Grundsätzlich aber gilt: je uneinsichtiger, desto besser. Das kann man von einem herrschaftlichen Objekt in Osttirol mit Sicherheit behaupten: Die mittelalterliche Burg thront auf einem nach zwei Seiten hin steil abfallenden Kalkfelsen und wurde im Jahre 1091 erstmals urkundlich erwähnt. Um 1470 ließ ein Salzburger Erzbischof die Burg großzügig ausbauen, 1864 kaufte ein Wiener Architekt das Anwesen und ließ es im Stil englischer Schlösser sanieren. Anfang des letzten Jahrhunderts wurde es als Luxushotel genutzt, bevor es wieder in private Hand kam und seitdem als Urlaubsresidenz dient. Für 2,1 Millionen Euro bekommt man

»