

# ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

AUSGABE  
2016



**BUWOG**  
group





ERSTER WIENER  
WOHNUNGSMARKT  
BERICHT

[www.wohnungsmarktbericht.at](http://www.wohnungsmarktbericht.at)

# EDITORIAL

## SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht, eine gemeinsame Publikation der BUWOG Group und EHL Immobilien, liegt Ihnen hiermit in seiner vierten Ausgabe vor und wir freuen uns, sowohl von Branchenkennern als auch Immobilieninteressierten viele positive Rückmeldungen zu unserem Bericht zu erhalten.

Zum sechsten Mal in Folge wurde Wien 2015 vom Beratungsunternehmen Mercer in seiner „Quality of Living“-Erhebung als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet und verwies damit Zürich in der Schweiz auf Platz zwei sowie das neuseeländische Auckland auf Platz drei. Ursache für dieses Ergebnis sind politische, soziale, wirtschaftliche und umweltorientierte Faktoren. Besonders erfreulich für die Immobilienwirtschaft: Die Stärken des langjährigen Spitzenreiters Wien liegen laut Studienautoren insbesondere im Bereich Wohnqualität. Wir, die BUWOG Group und EHL Immobilien sind stolz, einen Beitrag zur Schaffung von Wohnqualität leisten zu können und werden auch zukünftig alles dafür tun, um unseren Kunden adäquaten Wohnraum mit hoher Lebensqualität anbieten zu können.

Im Jahr 2023 werden laut Statistik Austria rund zwei Millionen Menschen in Wien leben. Demographie, Bevölkerungswachstum und Zuwanderung erhöhen vor allem im Ballungsraum Wien die Wohnungsnachfrage. Mit einer steigenden Anzahl an Singlehaushalten und einer Überalterung unserer Gesellschaft ist auch der Anspruch an Wohnungen im Allgemeinen einem Wandel unterworfen. Um die Wohnversorgung für die besonders in den Städten wachsende Bevölkerung sicherzustellen und dem Wohnbau einen neuen Impuls zu geben, hat die österreichische Bundesregierung 2015 ein Wohnbaupaket in Höhe von 5,75 Milliarden Euro beschlossen. Hier wird die Bedeutung der österreichischen Immobilienwirtschaft als Schlüsselbranche für Beschäftigung, Innovation und Wachstum besonders sichtbar, denn Immobilien sind nicht nur ein soziales Gut, mit welchem dem Grundbedürfnis nach Wohnen Rechnung getragen wird, sondern auch ein wesentlicher Motor für die gesamtwirtschaftliche Konjunktur.

## Mit freundlichen Grüßen



Mag. Daniel Riedl FRICS  
CEO BUWOG AG



Andreas Holler, BSc  
Geschäftsführer BUWOG



Mag. Michael Ehlmaier FRICS  
Geschäftsführender  
Gesellschafter EHL Immobilien



DI Sandra Bauernfeind MRICS  
Geschäftsführerin  
EHL Immobilien Management



Mag. Daniel Riedl FRICS  
CEO BUWOG AG



Mag. Michael Ehlmaier FRICS  
Geschäftsführender  
Gesellschafter EHL Immobilien



Andreas Holler, BSc  
Geschäftsführer BUWOG



DI Sandra Bauernfeind MRICS  
Geschäftsführerin  
EHL Immobilien Management

*„Immobilien sind ein wesentlicher Motor für die gesamtwirtschaftliche Konjunktur.“*

Der BUWOG Group als einer der größten Bauträger in Wien und EHL als führender Immobiliendienstleister ist es ein Anliegen, ihre umfassende und jahrelange Erfahrung sowie ihre Expertise im Wohnimmobilienbereich mit dem vorliegenden Marktbericht zur Verfügung zu stellen und Ihnen damit einen Überblick der Immobilienmarktentwicklung zu ermöglichen. Aufgrund seiner jährlichen Erscheinungsweise bietet der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht Vergleichszahlen für Wien sowie die einzelnen Bezirke. Im vorliegenden Bericht finden Sie Besonderheiten, Perspektiven und interessante Neubauprojekte aller 23 Wiener Bezirke.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit die vierte Auflage des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts präsentieren zu können.



EINLEITUNG

# INHALTSVERZEICHNIS

01	EDITORIAL	40	1140 WIEN PENZING
	EINLEITUNG	42	1150 WIEN RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
02	INHALTSVERZEICHNIS	44	1160 WIEN OTTAKRING
03	UNSER BEWEGGRUND	46	1170 WIEN HERNALS
04	BUWOG GROUP	48	1180 WIEN WÄHRING
05	EHL IMMOBILIEN	50	1190 WIEN DÖBLING
	WOHNUNGSMARKT	52	1200 WIEN BRIGITTENAU
06	EIGENTÜMERSTRUKTUR 2015	54	1210 WIEN FLORIDSORF
08	DEMOGRAPHIE ÖSTERREICH	56	1220 WIEN DONAUSTADT
09	ÖSTERREICHS HAUSHALTE	58	1230 WIEN LIESING
10	DEMOGRAPHIE WIEN		PROJEKTE BUWOG GROUP & EHL IMMOBILIEN
11	WIENER HAUSHALTE	60	PFARRWIESENGASSE/BUWOG GROUP
	WIENER BEZIRKE	61	SOUTHGATE/BUWOG GROUP
12	WIEN IM ÜBERBLICK	62	AM SAMHABERPLATZ/BUWOG GROUP
14	1010 WIEN INNERE STADT	63	SKYTOWER/BUWOG GROUP
16	1020 WIEN LEOPOLDSTADT	64	AM OTTERWEG/BUWOG GROUP
18	1030 WIEN LANDSTRASSE	65	PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE/EHL IMMOBILIEN
20	1040 WIEN WIEDEN	66	JORDANGASSE/EHL IMMOBILIEN
22	1050 WIEN MARGARETEN	67	LIVING KOLIN/EHL IMMOBILIEN
24	1060 WIEN MARIAHILF	68	SCHUMANNGASSE/EHL IMMOBILIEN
26	1070 WIEN NEUBAU	69	SANDWIRTGASSE/EHL IMMOBILIEN
28	1080 WIEN JOSEFSTADT		
30	1090 WIEN ALSERGRUND	70	SCHLUSSWORT
32	1100 WIEN FAVORITEN	71	BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN
34	1110 WIEN SIMMERING	72	IMPRESSUM
36	1120 WIEN MEIDLING		
38	1130 WIEN HIETZING		

## EINLEITUNG

## UNSER BEWEGGRUND

**DER BEWEGGRUND FÜR DIESEN BERICHT** ist unser langjähriger und vielfältiger Erfahrungsschatz am Wiener Wohnungsmarkt. Die BUWOG Group und EHL Immobilien zählen zu den größten Wohnungsanbietern in Wien und wollen mit dieser Bericht-Reihe ihr gebündeltes Wissen weitergeben. Mit der Ausgabe 2016 des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts, der aufgrund zahlreicher internationaler Interessen erneut auch in englischer Sprache vorliegt, ermöglichen wir diesen Wissenstransfer bereits zum 4. Mal.

**UNSER MARKTBERICHT** unterscheidet sich von üblichen Analysen und Statistiken für den Wohnungsmarkt in einem sehr wesentlichen Punkt und ist damit einzigartig: es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um tatsächliche erzielte Kaufpreise und nicht um Angebotspreise.

Somit sind die Zahlen des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts von verlässlicher Aussagekraft. Diesen Umstand zu unterstreichen ist uns ein großes Anliegen, denn zwischen Angebots- und Abschlusspreisen kann es zu enormen Unterschieden kommen.

**IN DIESEM GEMEINSAMEN WERK** finden Sie unser gesammeltes Know-How sowie Trends und Veränderungen in übersichtlicher Darstellung für alle 23 Wiener Bezirke.

Alle verwendeten Angaben entsprechen dem derzeitigen Wissensstand und den aktuellsten Daten. Die allgemeinen Daten sind, wenn nicht ausdrücklich erwähnt, alle von der Bundesanstalt für Statistik Österreich (Statistik Austria) erhoben. ✕

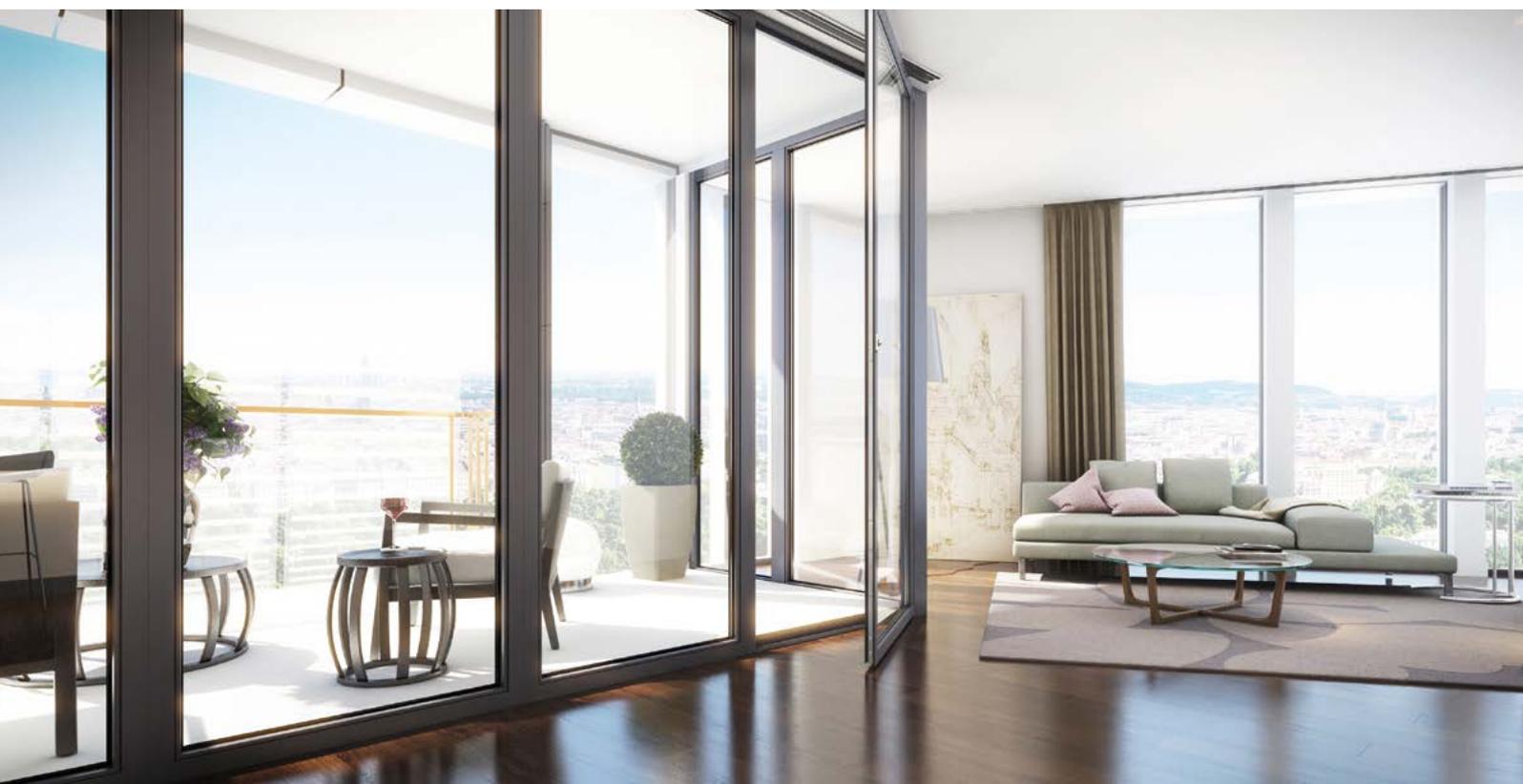


ABB. LINKS: BUWOG GROUP

# BUWOG GROUP

**WER WIR SIND** Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 65-jährige Erfahrung zurück. Ihr hochwertiges Immobilienportfolio umfasst rund 51.000 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland.

**NEBEN DEM ASSET MANAGEMENT** (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen sowie von Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten) die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die Aktien der BUWOG AG notieren seit Ende April 2014 an den Börsen in Frankfurt, Wien und Warschau.

**WORAN WIR TÄGLICH ARBEITEN** Das Fundament unseres Unternehmens ist unser reichhaltiges und langjähriges Know-How in allen Bereichen des Bauens und Wohnens. Wir konzentrieren uns auf die Verzahnung unserer Kerngeschäftsbereiche: Die Planung und Errichtung von Neubauten mit Fokus auf die Großstädte Wien und Berlin, die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung sowie den profitablen Verkauf von Einzelwohnungen und Portfolios.

**ZIEL BEI ALL UNSEREN WOHNPROJEKTEN**, von der Entwicklung bis zu deren Bewirtschaftung, ist die Schaffung moderner, zukunftsorientierter und nachhaltiger Wohnqualität, welche die Grundlage für das Wesentliche bildet: Glückliches Wohnen. ✕

 BUWOG glücklichen KUNDENZENTRUM BUWOG BUWOG

ABB. RECHTS: EHL IMMOBILIEN

# EHL IMMOBILIEN

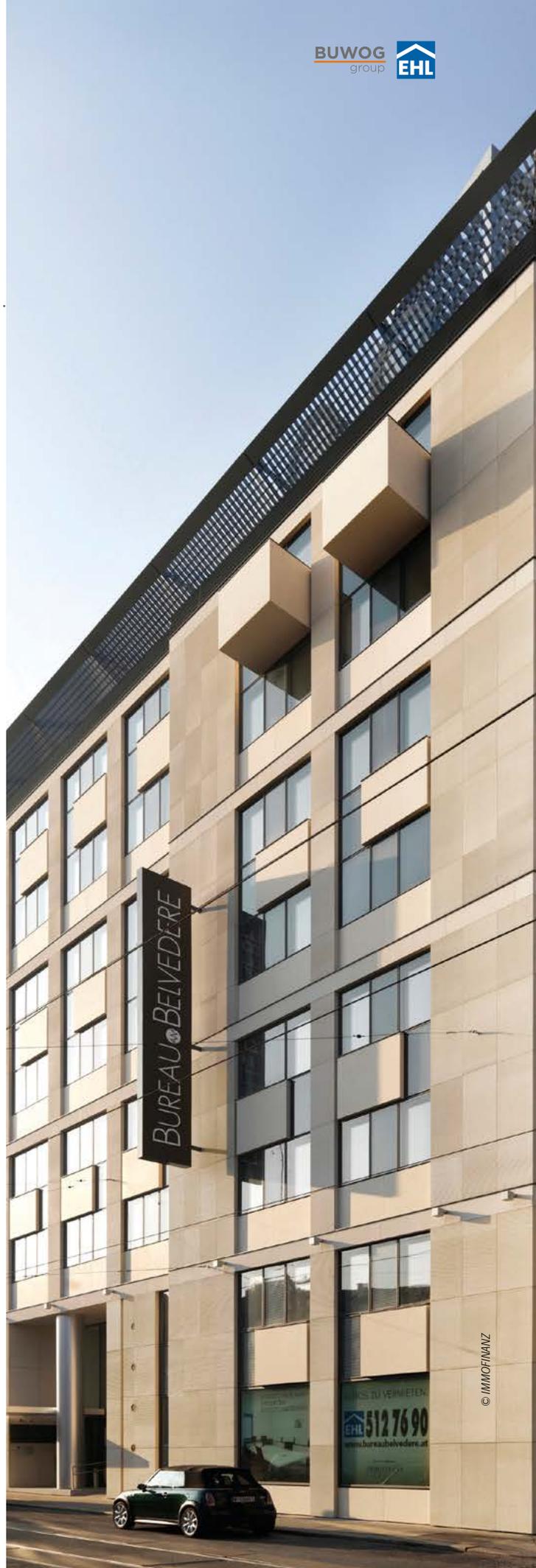
**EHL IMMOBILIEN IST** einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und auf Wohn-, Investment- sowie Gewerbeimmobilien spezialisiert. Unsere Dienstleistungspalette umfasst neben der Immobilienvermittlung und -bewertung die Bereiche Liegenschaftsverwaltung, Asset- und Centermanagement, Portfolio Management bis zu Market Research und Investmentberatung.

**EHL IMMOBILIEN VERMITTELTE** in den vergangenen zehn Jahren mehr als 14.000 Wohnungen (Vermietung/Verkauf/Anlage) und setzte als Marktführer im Investmentbereich 2015 ein Transaktionsvolumen in der Höhe von ca. EUR 800 Mio. um. Darüber hinaus managt EHL Liegenschaften verschiedener Assetklassen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 Mio. m<sup>2</sup>.

**DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG** mit Partnern und Kunden wurde bereits mehrfach innerhalb und außerhalb der Branche mit verschiedenen Auszeichnungen honoriert. EHL wurde als erster österreichischer Immobiliendienstleister von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit dem Ethikzertifikat für ethische Unternehmensführung ausgezeichnet.

**EHL KONNTE ZUM WIEDERHOLTEN MALE** den IMMY in Gold und somit die höchste Preiskategorie des Qualitätspreises der Wiener Immobilienmakler, welcher von der Wiener Wirtschaftskammer vergeben wird, gewinnen. Des Weiteren darf sich EHL als geprüfter Qualitätsmakler bezeichnen – ein Name, der von einer der am stärksten frequentierten Immobilienportale Österreichs nach strengen Richtlinien und Userbewertungen vergeben wird.

**VOM RENOMMIERTEN FINANZMAGAZIN** „Euromoney“ wurde EHL als erstes Unternehmen bereits zum dritten Mal als Österreichs bester Immobiliendienstleister mit dem Award of Excellence ausgezeichnet. Als ÖGNI Gründungsmitglied agieren wir nach gesamtgesellschaftlichen Interessen im Einklang mit Ökologie, Ökonomie und sozialen Aspekten. ✕





# EIGENTÜMERSTRUKTUR 2015

**IN WIEN GIBT ES CA. EINE MILLION WOHNUNGEN**, allerdings nur ca. 885.000 Einheiten, die mit Hauptwohnsitz bewohnt sind. Die Differenz ist zwar offizieller Leerstand, allerdings nur teilweise für den Markt der Suchenden zugänglich, da darunter auch Zweitwohnsitze fallen.

**NACH WIE VOR IST DIE STRUKTUR** des Wohnungsbestands in Wien mit keinem anderen Bundesland oder Landeshauptstadt vergleichbar. Die Wiener sind unverändert ein Volk der Mieter (mit mehr als 75%), wobei gemeinnützige Bauvereinigungen und Gebietskörperschaften (in dem Fall die Gemeinde Wien) weiterhin die wichtigsten Vermieter bleiben. Berücksichtigt man das Alter der Wohnungen der restlichen Vermieter (Stichwort Richtwert und damit ebenfalls reglementierte Miete) wird deutlich, dass die vielfach zitierten und teilweise auch beobachteten Mietensteigerungen nur in einem untergeordneten Teilsegment des Mietmarktes überhaupt möglich sind. Der Anteil der Haushalte, die ihre eigene Wohnung bewohnen, ist in Wien und Österreich gesamt annähernd ident und wächst eher langsam. Deutlich unterschiedlich ist hingegen der Anteil der Hauseigentümer, da in Österreich – ohne Wien – das Haus nach wie vor die beliebteste Wohnform darstellt. ✕

sichtigt man das Alter der Wohnungen der restlichen Vermieter (Stichwort Richtwert und damit ebenfalls reglementierte Miete) wird deutlich, dass die vielfach zitierten und teilweise auch beobachteten Mietensteigerungen nur in einem untergeordneten Teilsegment des Mietmarktes überhaupt möglich sind. Der Anteil der Haushalte, die ihre eigene Wohnung bewohnen, ist in Wien und Österreich gesamt annähernd ident und wächst eher langsam. Deutlich unterschiedlich ist hingegen der Anteil der Hauseigentümer, da in Österreich – ohne Wien – das Haus nach wie vor die beliebteste Wohnform darstellt. ✕

WOHNUNGSBESTAND 2015	WIEN	ÖSTERREICH
HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN INSGESAMT	ca. 885.000*	ca. 3.858.000*
AUFSCHLÜSSELUNG	ABSOLUTE ZAHLEN	ABSOLUTE ZAHLEN
HAUSEIGENTÜMER	53.000	1.490.000
WOHNUNGSEIGENTÜMER	133.000	420.000
HAUPTMIETER ZUSAMMEN	663.000	1.566.000
PRIVATE PERSONEN UND JUR. PERSONEN	283.000	649.000
ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GESELLSCHAFTEN	212.000	306.000
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN	168.000	611.000
UNTERMETER UND SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	36.000	382.000

\* Unsere Auswertungen beruhen auf Zahlen der Großzählung 2011, dem Mikrozensus der Statistik Austria und eigenen Berechnungen.



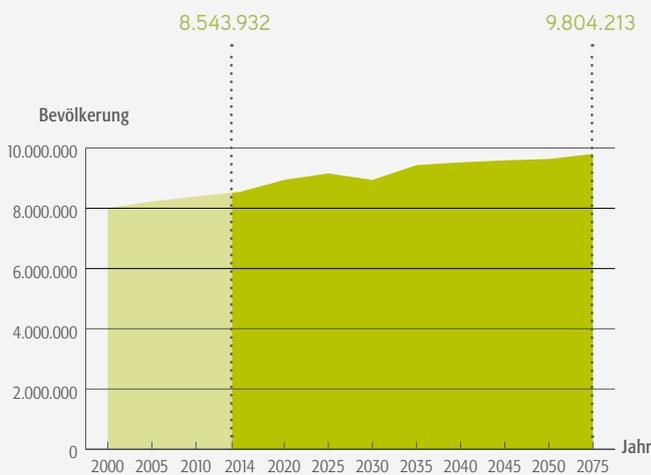


# DEMOGRAPHIE ÖSTERREICH

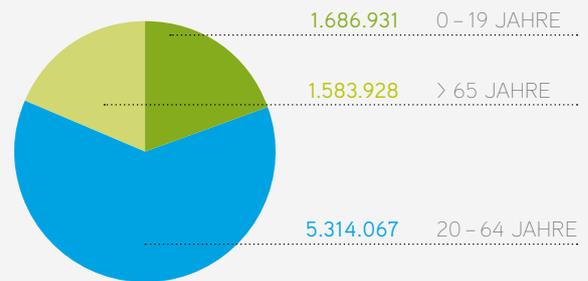
IN ÖSTERREICH LEBTEN AM 1.1.2015 8.584.926 Menschen, davon waren 5.314.067 zwischen 20 und 64 Jahre alt. Nach den neuesten Prognosen wird bereits 2022 die 9 Millionen Einwohnergrenze erreicht werden. ✕

## BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ÖSTERREICH

2014 BIS 2075



## BEVÖLKERUNG 1.1.2015 NACH ALTERSGRUPPEN



## PROGNOSE

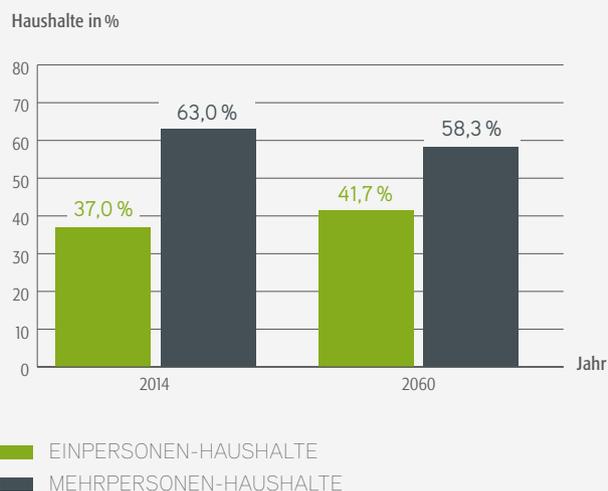
- In weniger als 7 Jahren werden in Österreich 9 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2075 werden es 9.804.213 Menschen sein.
- Das bedeutet ein Wachstum von 2014 bis 2075 von fast 15 %.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird von 2014 mit 18,4 % auf 28,7 % im Jahr 2075 steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird auch weiterhin langsam, aber kontinuierlich von 2014 mit 19,7 % auf 18,7 % im Jahr 2075 sinken.
- Die Lebenserwartung steigt auch weiterhin und liegt derzeit für Frauen bei 83,7 Jahren und für Männer bei 78,9 Jahren.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zu Beginn des Jahres 2015 bei 42,3 Jahren.

# HAUSHALTE ÖSTERREICH

**DIE DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE** liegt derzeit bei 2,23 Personen in rund 3.769.000 Privathaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten geht ungehindert weiter. Im Vergleich dazu lebten 2001 noch 2,43 Personen in einem Privathaushalt, so zeigt die Haushaltsprognose, dass es im Jahr 2060 nur noch 2,09 Personen sein werden. ✕

## PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONEN-HAUSHALTE IN ÖSTERREICH

2014 BIS 2060



## PROGNOSE

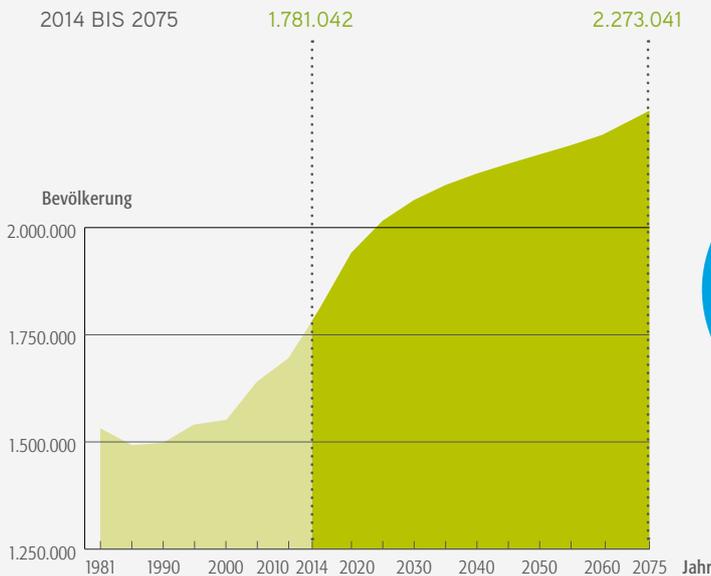
- Einpersonen-Haushalte steigen weiterhin sehr stark.
- Von 2014 bis 2060 wird es zu einem Anstieg der Einpersonen-Haushalte von 35 % kommen (von 1.387.066 auf 1.871.331 Einpersonen-Haushalte).
- Von 2014 bis 2060 wird es zu einem Anstieg der Mehrpersonen-Haushalte von lediglich 10,8 % kommen (von 2.361.944 auf 2.616.762 Mehrpersonen-Haushalte).
- Von 2014 bis 2060 wird es einen Anstieg der Privathaushalte von fast 19,7 % geben (von 3.749.010 auf 4.488.093 Privathaushalte).
- 2060 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 2,09 Personen liegen.



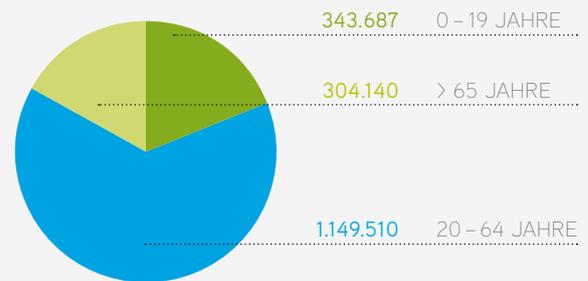
# DEMOGRAPHIE WIEN

**IN WIEN LEBTEN AM 1.1.2015** 1.797.337 Menschen, von denen 304.140 Menschen älter als 65 Jahre waren und 343.687 Menschen jünger als 20 Jahre waren. Die aktuelle Bevölkerungsprognose zeigt, dass bereits 2023 die 2 Millionen-Grenze erreicht wird. ✕

## BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN



## BEVÖLKERUNG 1.1.2015 NACH ALTERSGRUPPEN



## PROGNOSE

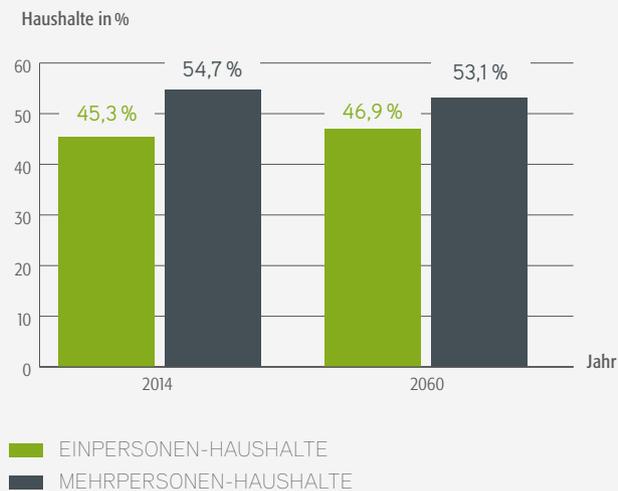
- 2023 werden in Wien 2 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2075 werden in Wien voraussichtlich 2.273.041 Menschen leben.
- Das bedeutet ein Wachstum der Bevölkerung in Wien von 2014 bis 2075 von 27,6%.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Wien, wird bis 2075 von 17% auf 23,8% steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird bis 2075 nur langsam steigen von derzeit 19,1% auf 19,5%.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Wien lag 2015 bei 40,5 Jahren (Frauen 41,9 Jahre und Männer 39,0 Jahre).

# WIENER HAUSHALTE

**2014 GAB ES IN WIEN** 869.851 Privathaushalte, die sich aus 394.349 Einpersonen- und 475.502 Mehrpersonen-Haushalte zusammensetzten. Wiener Haushalte machen im Vergleich zu allen Haushalten in Österreich einen Anteil von nicht ganz einem Viertel aus. ✕

## PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONEN-HAUSHALTE IN WIEN

2014 BIS 2060



## PROGNOSE

- Von 2014 bis 2060 wird es in Wien zu einem Anstieg der Einpersonen-Haushalte (2014 bis 2060) von fast 30 % kommen (von 394.349 auf 511.726 Einpersonen-Haushalte).
- Von 2014 bis 2060 wird es in Wien zu einem Anstieg der Mehrpersonen-Haushalte von rund 22 % kommen (von 475.502 auf 579.067 Mehrpersonen-Haushalte).
- Von 2014 bis 2060 wird es zu einem Anstieg der Privathaushalte von ca. 25 % kommen (von 869.851 auf 1.090.793 Privathaushalte).
- 2035 wird es in Wien bereits mehr als 1 Mio. Haushalte geben.
- 2060 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 1,96 Personen liegen.

WIENER BEZIRKE

# WIEN IM ÜBERBLICK

**DIE WIENKARTE** soll Ihnen einen Überblick über die Wiener Bezirke geben. Zur besseren Orientierung sind U-Bahn-Linien und Autobahnen/Schnellstraßen eingetragen. U-Bahn-Strecken in Bau bzw. Planung sind gestrichelt dargestellt.

-  STRECKENFÜHRUNG U2 IN PLANUNG
-  STRECKENFÜHRUNG U5 IN PLANUNG
-  STRECKENFÜHRUNG U1 IN BAU
-  DERZEITIGE STRECKENFÜHRUNG U2. SPÄTER U5



\* Stationen in Planung

**DIE TABELLE** zeigt kompakt alle wichtigen Daten und Fakten zum Thema Einwohner, Einkommen, Verkaufspreise und Mietpreise im jeweiligen Bezirk. Hier handelt es sich nicht um Angebotspreise, sondern um jene Preise, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten.

**AUF DEN FOLGENDEN SEITEN** wird speziell auf die einzelnen Bezirke eingegangen. Hier finden Sie die wesentlichen demographischen Daten, statistische Einzelheiten und die besonderen Lagen innerhalb des Bezirkes. 

BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.339	€ 32.493	€ 17.500	€ 10.300	k.A.**	k.A.**
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	101.702	€ 19.887	€ 4.800	€ 3.300	€ 11,50	€ 9,50
1030 WIEN · LANDSTRASSE	88.125	€ 23.026	€ 4.850	€ 3.500	€ 11,80	€ 10,20
1040 WIEN · WIEDEN	31.691	€ 24.199	€ 4.950	€ 3.550	€ 12,50	€ 10,50
1050 WIEN · MARGARETEN	54.246	€ 18.952	€ 4.300	€ 3.300	€ 11,20	€ 10,40
1060 WIEN · MARIAHILF	31.000	€ 22.505	k.A.***	€ 3.200	€ 12,50	€ 11,00
1070 WIEN · NEUBAU	31.291	€ 23.505	€ 5.600	€ 4.200	€ 12,70	€ 10,80
1080 WIEN · JOSEFSTADT	24.518	€ 23.590	€ 5.650	€ 4.200	€ 12,80	€ 10,90
1090 WIEN · ALSERGRUND	40.882	€ 22.703	€ 5.400	€ 3.900	€ 12,80	€ 10,90
1100 WIEN · FAVORITEN	189.713	€ 18.340	€ 3.250	€ 2.150	€ 10,00	€ 8,50
1110 WIEN · SIMMERING	95.198	€ 19.489	€ 2.850	€ 1.900	€ 9,50	€ 8,40
1120 WIEN · MEIDLING	92.229	€ 18.983	€ 3.800	€ 2.800	€ 10,90	€ 9,20
1130 WIEN · HIETZING	52.115	€ 27.604	€ 5.050	€ 3.800	€ 12,50	€ 10,70
1140 WIEN · PENZING	89.303	€ 22.388	€ 3.800	€ 2.800	€ 10,70	€ 9,80
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	76.320	€ 16.799	€ 3.350	€ 2.400	€ 10,60	€ 9,50
1160 WIEN · OTTAKRING	100.738	€ 18.733	€ 3.600	€ 2.400	€ 10,30	€ 9,00
1170 WIEN · HERNALS	55.628	€ 19.642	€ 3.900	€ 2.700	€ 10,30	€ 9,50
1180 WIEN · WÄHRING	49.178	€ 24.164	€ 5.100	€ 3.300	€ 12,30	€ 10,50
1190 WIEN · DÖBLING	69.999	€ 25.803	€ 5.950	€ 3.950	€ 12,70	€ 10,80
1200 WIEN · BRIGITTENAU	85.525	€ 17.861	€ 3.500	€ 2.150	€ 10,20	€ 9,20
1210 WIEN · FLORIDSDORF	151.844	€ 21.104	€ 3.350	€ 2.150	€ 10,20	€ 9,60
1220 WIEN · DONAUSTADT	172.978	€ 22.830	€ 3.550	€ 2.550	€ 10,20	€ 9,30
1230 WIEN · LIESING	96.775	€ 24.061	€ 3.650	€ 2.700	€ 10,30	€ 9,70

\* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

\*\* Da wir bei dem Bericht von Wohnungsmieten ausgehen, die nicht dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, haben wir im 1. Bezirk auf Angabe von Miethöhen verzichtet, da hier das zu beobachtende Sample zu klein ist, um aussagekräftige Angaben zu machen.

\*\*\* Das zu beobachtende Sample war zu klein, um aussagekräftige Angaben machen zu können.



SCHÖNLATERNGASSE 9 / EHL IMMOBILIEN

# DER KERN DER METROPOLE

**DER ERSTE BEZIRK** ist das Herz von Wien und beheimatet auch deren Wahrzeichen – den Wiener Stephansdom. Ein Besuch in der Hauptstadt Österreichs, ohne durch die lebendige Innenstadt zu flanieren oder eine der zahlreichen Sehenswürdigkeiten zu besuchen, ist kaum denkbar. Doch die Innere Stadt ist nicht nur historisch und kulturell das Zentrum Wiens, sondern auch politisch. Hier stehen mit der Hofburg, Ministerien oder dem Parlament, das 2017 renoviert und umgebaut werden soll, die meisten Amtsgebäude. Graben, Kärntner Straße oder Kohlmarkt sind Wiens beliebteste Adressen für Luxusboutiquen und internationale Marken.

einer eher aussterbenden Spezies: Wohnten hier in den 1960er Jahren noch 40.000 Menschen, sind es heute nur noch rund 16.000. Ein Hauptargument für diese Entwicklung stellen immer höher werdende Miet- und Kaufpreise am Wohnungsmarkt dar.

**DIE INNERE STADT ZÄHLT** 16.339 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 22,7 % geringer als der Wiener Durchschnitt von 25,6 %. Einkommensmäßig liegt der erste Bezirk mit EUR 32.493,- weit über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen bewegen sich mit einer Belegung von 1,89 Personen unter dem Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

**BEWOHNER DER WIENER INNENSTADT**, gehören dennoch zu

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

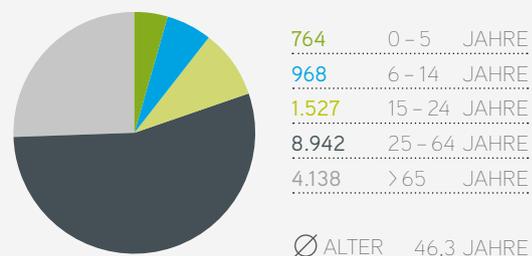
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

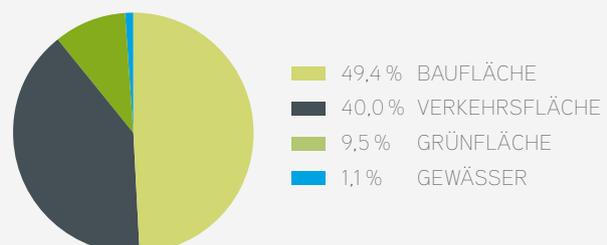


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>16.339</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>8.846</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>1,89</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 1.133
WEGZÜGE	- 757
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 376</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG



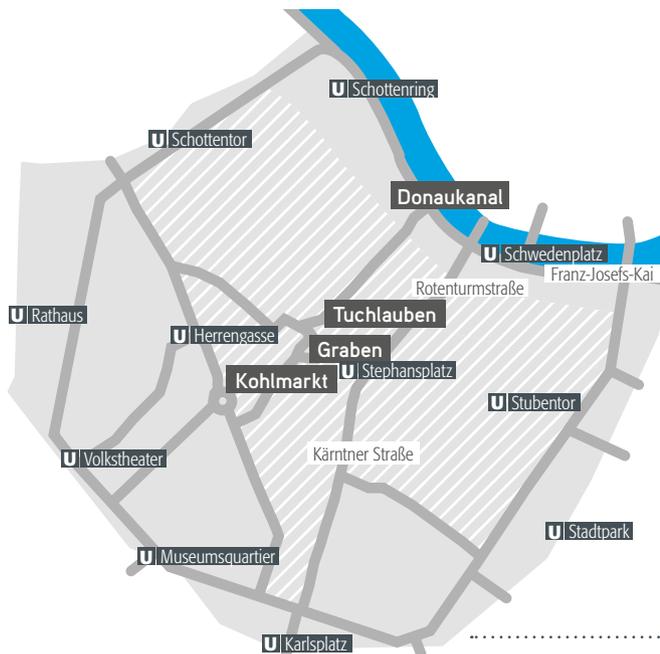


## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

NACH WIE VOR IST DIE LAGE IM ZENTRUM SEHR GEFRAGT, JEDOCH SIND DIE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN AUFGRUND DER KNAPPHEIT AN VERFÜGBAREN FLÄCHEN BEGRENZT.

Derzeit sind jedoch einige große Wohnungsprojekte in Planung (wie z.B. Börseplatz, Postgasse u.a.), die in den nächsten Monaten umgesetzt werden.

Anzumerken ist, dass es derzeit zu wenige kleine Wohnungen am Markt gibt, da aufgrund der exklusiven Lagen und des speziellen Klientels vor allem große Wohnungen (300 bis 400 m<sup>2</sup>) errichtet wurden. Wir registrieren vor allem einen Mangel an Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.



■ BESONDERE WOHNLAGEN



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

€ 17.500,- /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 10.300,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

k. A. \*\*

SONSTIGE

k. A. \*\*

ZINSHAUS

€ 3.850,- bis € 8.950,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 75 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 65,70 Mio statt.



FRANZENSBRÜCKENSTRASSE 20 / EHL IMMOBILIEN

# DIE GRÜNE ZUKUNFT

**DER ZWEITE BEZIRK** ist einer der innovativsten Bezirke Wiens und erlebt schon seit einigen Jahren einen wahren Bauboom: Die Verlängerung der U-Bahn Linie U2 brachte neue Impulse, es entstand das „Viertel Zwei“, in das viele Unternehmen ihren Firmensitz verlegten. Auch der Campus der neuen Wirtschaftsuniversität wurde im grünen Prater eröffnet.

**NEBEN DEM SPANNENDEN STADTENTWICKLUNGSPROJEKT** Nordbahnhof liegt in der Leopoldstadt weiteres großes Potenzial für Neugestaltungen entlang des rechten Donauufers. Mit den bereits in Bau befindlichen Projekten Marina Tower und Marina Deck wird erheblich zur Waterfront-Entwicklung beigetragen. Die Leopoldstadt erfreut sich trotz stark

gestiegener Kauf- und Mietpreise immer größerer Beliebtheit. Ob Karmelitermarkt oder Volkertviertel, an den Bio-Marktständen und Vintage-Geschäften erkennt man, dass die Leopoldstadt noch urbaner geworden ist und mit den neuen Bewohnern ein neuer Lifestyle im Bezirk Einzug hielt.

**DIE LEOPOLDSTADT ZÄHLT** 101.702 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 31% weit höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt der zweite Bezirk mit EUR 19.887,- unter dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen sind mit 2,03 Personen etwas unterdurchschnittlich belegt. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

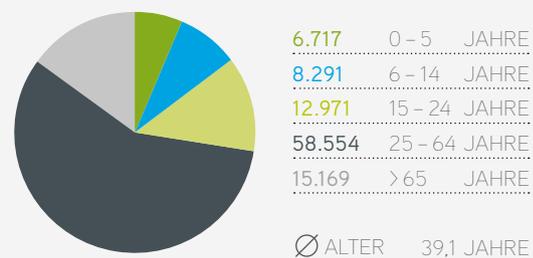
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

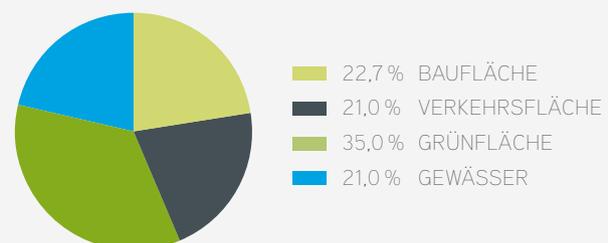


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

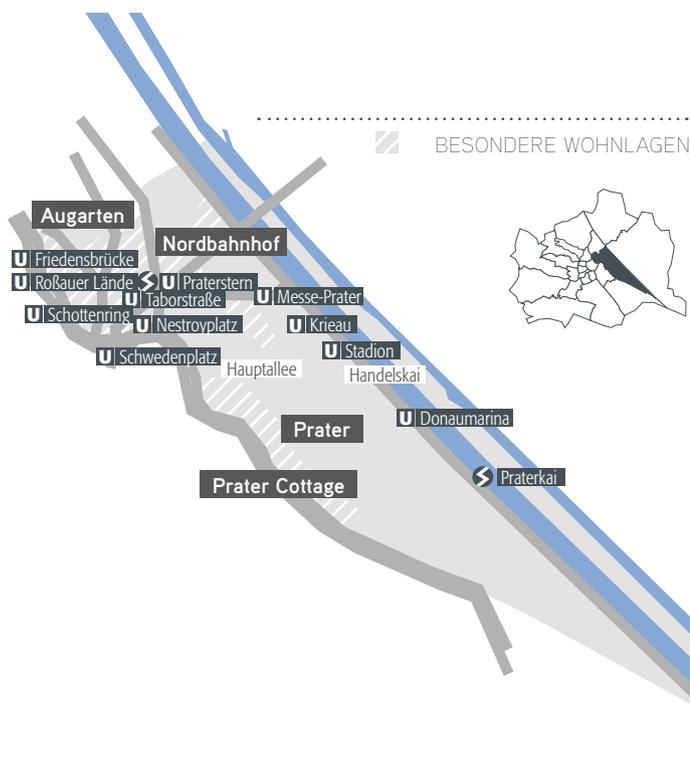
<b>101.702</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>50.407</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,03</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 7.146
WEGZÜGE	- 4.907
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 2.239</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES



### URBANES WOHNEN VERSUS WOHNEN IM GRÜNEN.

Die Nähe zur Innenstadt, das Wohnen rund um den Augarten, der Karmelitermarkt, das Prater Cottage, aber auch die Lagen rund um den Nordbahnhof zeichnen den 2. Wiener Gemeindebezirk als einen der belebtesten und entwicklungsreichsten Bezirke aus. Das Thema „Wohnen am Wasser“ wird in dem Wohnturm-Projekt „Marina Tower“ behandelt und umgesetzt. Hier entsteht ein komplett neues Stadtviertel mit zahlreichen kreativen Impulsen. Der Handelskai soll überbaut und das Element Wasser als positiver Wohnaspekt miteinbezogen werden.

Der Gegensatz von Stadt und Natur wird im „Viertel Zwei“ erfolgreich überbrückt. Es werden hier bis Anfang 2017 weitere Wohnbauten realisiert.

Bevorzugte Wohngebiete sind nach wie vor die bereits etablierten Gegenden rund um den Karmelitermarkt und das Prater Cottage, ebenso wie der Bereich rund um das Viertel Zwei, das durch die neue Wirtschaftsuniversität einen enormen Entwicklungsschub gemacht hat. In den nächsten Jahren wird die Projektentwicklung des Nordbahnhofs einen weiteren Beitrag zur Potenzialhebung des Bezirkes leisten.

### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 4.800,- /m<sup>2</sup>  
€ 3.300,- /m<sup>2</sup>

### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 11,50 /m<sup>2</sup>  
€ 9,50 /m<sup>2</sup>

### ZINSHAUS

€ 1.150,- bis € 2.800,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 392 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 96,42 Mio statt.



AM MODENAPARK / BUWOG GROUP

# WOHNEN MIT GROSSSTADTFLAIR

**DER BEZIRK LANDSTRASSE** bietet Großstadtflair zu erschwinglichen Preisen und vereint mehrere unterschiedliche, teilweise auch gegensätzliche Grätzler wie Erdberg, das noble Reisserviertel oder das Hundertwasserviertel, um nur einige zu nennen. Die Bezirksidentität ist und bleibt jedoch der kleinen, aber feine Rochusmarkt, wo bis 2017 die neue Unternehmenszentrale der Post errichtet wird. Bei Touristen punktet der Bezirk nicht nur mit dem Stadtpark oder dem Hundertwasserhaus, sondern vor allem mit dem Schloss Belvedere, eine der prachtvollsten Schlossanlagen Europas.

**WIE KAUM EIN ANDERER** Innenstadtbezirk wächst der dritte Bezirk und es stehen noch genügend Baulücken wie Neumarx oder die Aspanggründe

zur Verfügung. Das Heumarkt-Areal rund um den Wiener Eislaufverein wird ab 2018 umgestaltet, wobei die Pläne rund um die Errichtung eines 73 Meter hohen Wohnturms sehr umstritten sind, da sie den Weltkulturerbe-Status der Inneren Stadt gefährden könnten.

**DER BEZIRK LANDSTRASSE ZÄHLT** 88.125 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 27,2% höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt der dritte Bezirk mit EUR 23.026,- über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen sind mit 1,95 Personen unterdurchschnittlich belegt. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

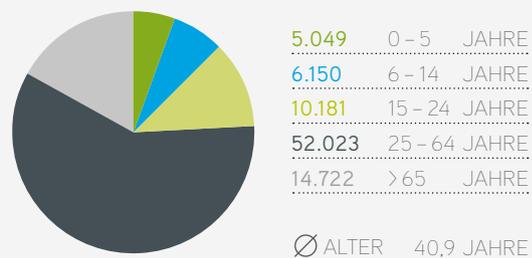
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

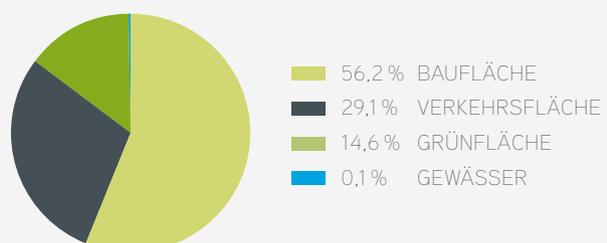


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>88.125</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>45.818</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>1,95</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 5.648
WEGZÜGE	- 3.689
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 1.959</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG



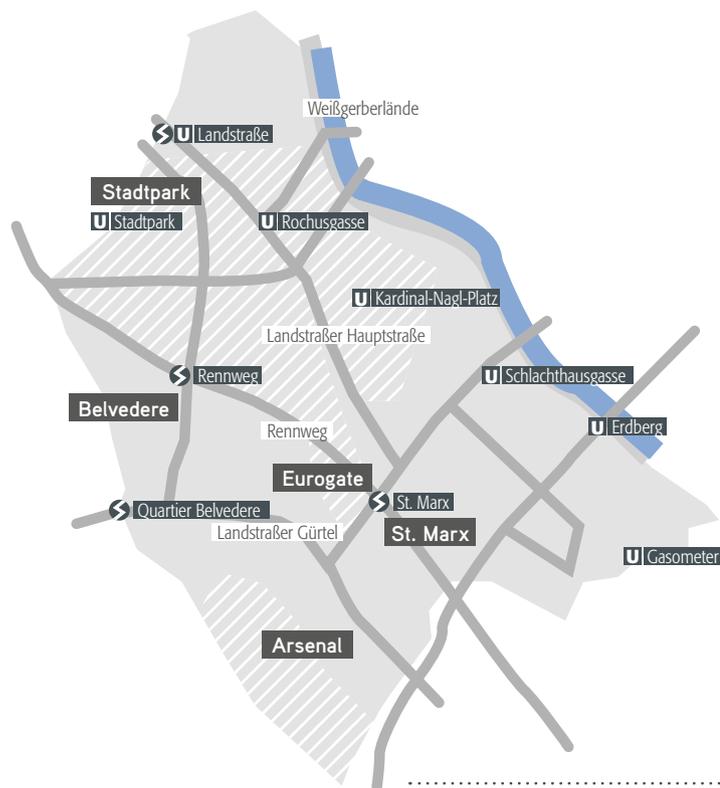


## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DER 3. BEZIRK IST AUFGRUND SEINER STRUKTUR SEHR INHOMOGEN UND REICHT VOM BOTSCHAFTSVIERTEL, DAS AN DIE INNENSTADT ANGRENZT, BIS ZU GÜRTELLAGEN – MIT GROSSEN PREISLICHEN UNTERSCHIEDEN.

Die Neugestaltung des Fasanviertels rund um den Hauptbahnhof und den Bahnhof Wien Mitte haben das Areal aufgewertet. Eine weitere positive Entwicklung ist auch für die nächste Zeit zu erwarten. Ein großes Entwicklungspotenzial mit bereits geplanten Wohnprojekten ist in jedem Fall auch im Bereich um den Donaukanal aufgrund der Nähe zum Wiener Prater zu sehen.

Auch an freien Flächen mangelt es nicht (St. Marx, Aspanggründe oder das Areal des Wiener Eislaufvereins). Diese Baulücken sollen in naher Zukunft geschlossen werden, den Bezirk weiter wachsen lassen und mehr Bewohner anziehen.



▨ BESONDERE WOHNLAGEN

### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.850,- /m<sup>2</sup>

€ 3.500,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 11,80 /m<sup>2</sup>

€ 10,20 /m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 1.400,- bis € 3.400,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 413 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 128,00 Mio statt.



GUSSHAUSSTRASSE 3/EHL IMMOBILIEN

## IM ZENTRUM LEBEN

**EIN SPAZIERGANG DURCH WIEDEN** dauert nur rund zwei Stunden, gehört er doch zu den kleineren, aber beliebten Wohngegenden Wiens. Das Straßenbild prägen heute noch die monumentalen Fassaden der Gründerzeithäuser. Grünflächen findet man im Bezirk eher selten, was immer wieder Debatten über die Öffnung von Grünflächen auslöst, die der Öffentlichkeit bisher nicht zugänglich sind, wie etwa der Park um das Palais Schönburg oder die Plätze des Theresianums. Raum für Neubauten gibt es kaum, der Bezirk ist bereits dicht bebaut.

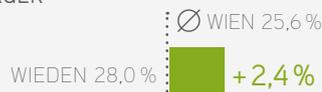
**IM NORDEN DER WIEDEN** findet man kulinarische Vielfalt am Naschmarkt sowie eine junge Kunst- und Kulturszene rund um das benachbarte

Freihausviertel. Aufregung gab es um das Radiokulturhaus in der Argentinierstraße, Mitarbeiter und prominente Kulturschaffende protestierten seit Bekanntwerden der Umsiedlungspläne gegen den Funkhaus-Verkauf.

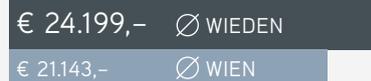
**DER VIERTE BEZIRK ZÄHLT** 31.691 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 28% höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Wieden mit EUR 24.199,- weit über dem Wien-Schnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,91 Personen unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

### DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

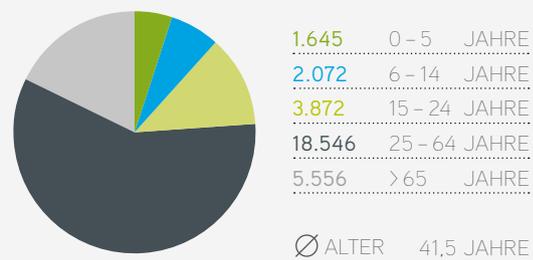
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

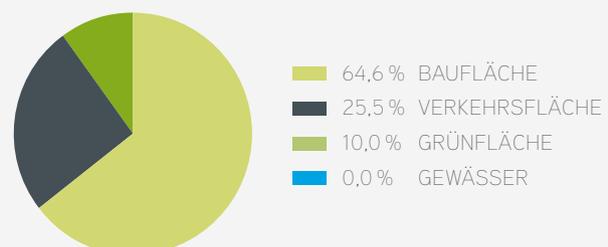


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

### KENNZAHLEN WOHNEN

<b>31.691</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>16.921</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>1,91</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 2.308
WEGZÜGE	- 1.588
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 720</b>

### FLÄCHENVERTEILUNG



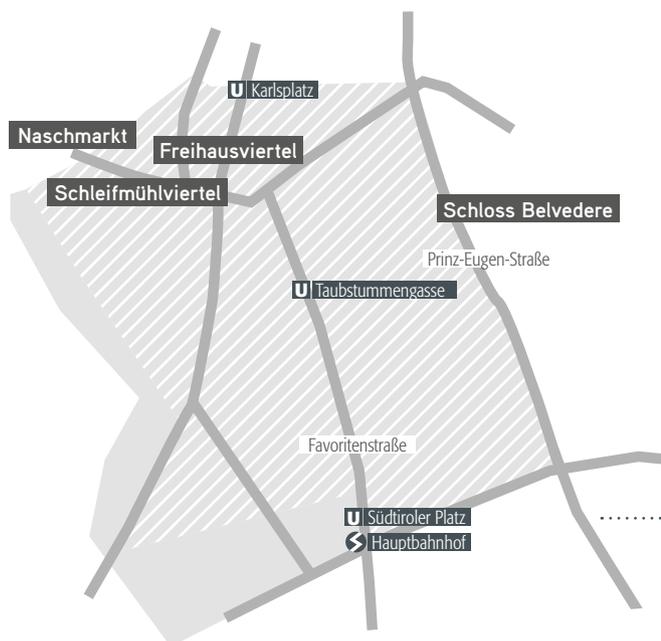


## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

**DIE WIEDEN IST BELIEBT UND HAT SICH VOR ALLEM DURCH VIELE JUNGE KREATIVE BEWOHNER ZU EINEM SEHR LEBENDIGEN UND MODERNEN BEZIRK ENTWICKELT.**

*Die Gegend rund um den Südtiroler Platz wurde durch den fertiggestellten Hauptbahnhof massiv aufgewertet und hat auch für die Zukunft noch Potenzial nach oben. Die Nähe zum Belvedere, zur Inneren Stadt und zum Naschmarkt sind für Wohnungssuchende stets wichtige Kriterien.*

*Rund um die Technische Universität hat sich in den letzten Jahren ein richtiges Kleinstadtfair mit vielen kleinen Geschäften und internationalen Lokalen/Restaurants entwickelt.*



■ BESONDERE WOHNLAGEN

### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.950,- /m<sup>2</sup>

€ 3.550,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,50 /m<sup>2</sup>

€ 10,50 /m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 1.600,- bis € 3.500,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 193 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 68,78 Mio statt.



WIMMERGASSE 21/STOLBERGGASSE 38/EHL IMMOBILIEN

# RUHIG, URBAN, KREATIV

**MARGARETEN STREIFT LANGSAM** aber sicher das Image als klassischer Arbeiterbezirk ab. Rund um den Margaretenplatz – den Hauptplatz des Bezirkes – erlebt Margareten einen Aufschwung. Die Etablierung einer Kreativszene mit vielen Start-up Unternehmen und der damit einhergehenden Sanierung und Aufwertung vieler Häuser führte zu einem Anstieg des Preisniveaus rund um den Platz. Quert man die stark befahrene Reinprechtsdorfer Straße, die Trennlinie des Bezirkes, gelangt man in den westlichen Teil, der mit seinen weit gezogenen Fassaden der Gemeindebauten noch an die Vergangenheit als Arbeiterbezirk erinnert. Neue Impulse sind durch die Verlängerung der U2 zu erwarten, 2018 sollen die Bauarbeiten beginnen.

**MIT DER ERSTEN** fertiggestellten Wientalerrasse nahe der U4-Station Pilgramgasse erhielt Margareten eine neue 1.000m<sup>2</sup> große Erholungsfläche, die gewissermaßen über dem Wienfluss schwebt. Da Vergleichbares in anderen Städten fehlt, sollen die Wientalterrassen – zwei weitere sind noch geplant – ein neues Wahrzeichen Wiens werden.

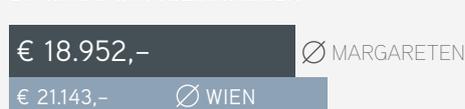
**MARGARETEN ZÄHLT** 54.246 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 33,2% weit höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt der 5. Bezirk mit EUR 18.952,- weit unter dem Wien-Schnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen sind mit 1,90 Personen unterdurchschnittlich belegt. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

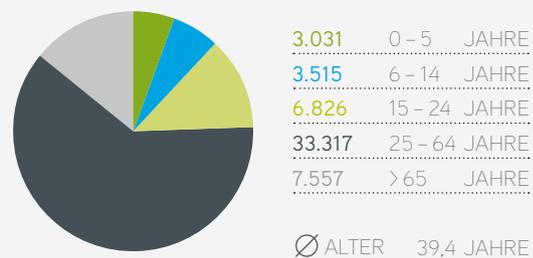
### ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



### DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



### BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

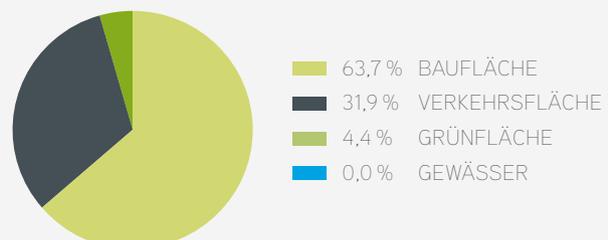


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

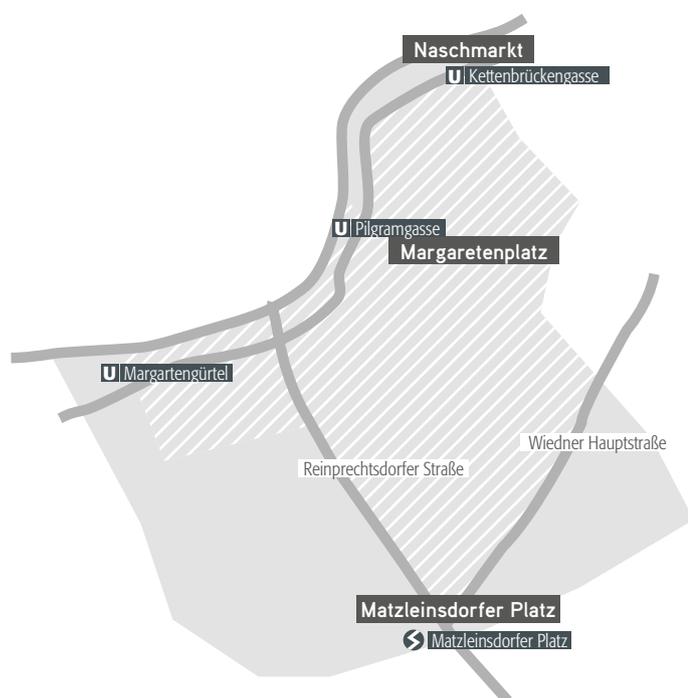
<b>54.246</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>28.844</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>1,90</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 4.220
WEGZÜGE	- 2.780
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 1.440</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES



LANGE ZEIT STAND DER FÜNFTHE BEZIRK IM SCHATTEN VON WIEDEN, MARIAHILF UND NEUBAU. AUFGRUND DER ZENTRALEN LAGE UND DER PREISE, DIE (NOCH) NICHT SO HOCH SIND WIE IN DEN ANDEREN BEZIRKEN INNERHALB DES GÜRTELS, IST DIE NACHFRAGE JEDOCH ENORM GEWACHSEN.

*Rund um den Margaretenplatz mit dem historischen Schlossquadrat und in der Verlängerung des vierten Wiener Gemeindebezirkes war der „Fünfte“ schon seit einiger Zeit sehr hip und auf dem Immobilienmarkt stark nachgefragt. Mittlerweile wächst auch das Interesse an den äußeren, gürtelnäheren Zonen – durchaus auch durch die Entwicklung des Hauptbahnhofs. Da in diesen Grätzeln die Preise noch niedriger sind als in den anderen Teilen des Bezirkes, ist hier eine starke Nachfrage zu verzeichnen.*

*Einen weiteren Aufschwung wird es 2018 geben – dann beginnen die Arbeiten für die Verlängerung der U2, die über die Pilgramgasse und die neue Station Bacherplatz Richtung Wienerberg führen wird.*

▨ BESONDERE WOHNLAGEN



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 4.300,- /m<sup>2</sup>  
€ 3.300,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 11,20 /m<sup>2</sup>  
€ 10,40 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 1.150,- bis € 2.500,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 375 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 76,12 Mio statt.



SANDWIRTGASSE 12 / EHL IMMOBILIEN

# BEGEGNUNG UND GENUSS

**MARIAHILF IST DER** zweitkleinste Bezirk Wiens und erstreckt sich von der einen Seite der Mariahilfer Straße bis zur Gumpendorfer Straße. Der Gürtel stellt die westliche Bezirksgrenze dar, an der östlichen Seite findet man den berühmten Naschmarkt, dessen fünfjährige Sanierung bei laufendem Geschäftsbetrieb mit Ende des Jahres 2015 fertiggestellt wurde. Auch der Umbau der Mariahilfer Straße ist nun gänzlich abgeschlossen, die Aufregung um das neue Verkehrskonzept hat sich gelegt und die einstige Shoppingmeile ist jetzt eine Begegnungszone, in der Autos, Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt sind.

**DOCH NICHT NUR EINKAUFEN**, Flanieren oder seinen Kaffee im Traditionskaffeehaus Sperl trinken kann man in Mariahilf – mit dem Theater an der Wien oder dem Raimundtheater hat der Bezirk auch kulturell viel zu bieten.

**MARIAHILF ZÄHLT** 31.000 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 26,4% etwas höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt der sechste Bezirk mit EUR 22.505,- etwas über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,87 Personen unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

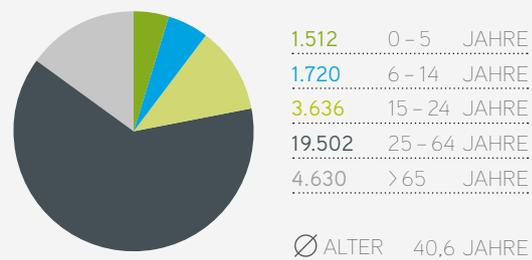
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

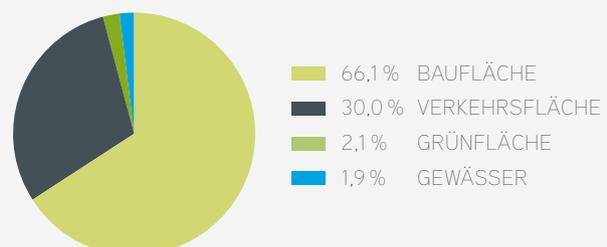


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>31.000</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>16.552</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>1,87</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 2.285
WEGZÜGE	- 1.663
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 622</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG



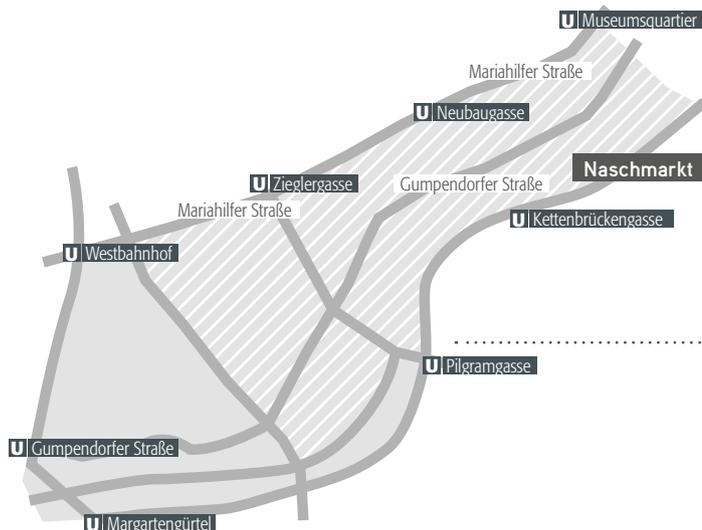


## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

MIT DER NÄHE ZUM NASCHMARKT IM SÜDEN VON MARIAHILF UND IM NORDEN ZUR UMGEBAUTEN MARIAHILFER STRASSE ZÄHLT DIESER BEZIRK IMMER NOCH ZU DEN BELIEBTESTEN INNERHALB DES GÜRTELS.

*Die Unstimmigkeiten, welche die verkehrsberuhigte Zone bzw. Fußgängerzone Mariahilfer Straße ausgelöst hat, haben sich mittlerweile großteils gelegt. Natürlich haben sich durch die geänderte Verkehrerschließung die Mikrolagen verschoben.*

*Die Attraktivität des Bezirkes konzentriert sich immer noch auf die Nähe zum Nasch- und Getreidemarkt und der Mariahilfer Straße. Lagen in Gürtelnähe erweisen sich bei entsprechend charmanter Mikrolage bei Wohnungssuchenden aber ebenfalls als sehr attraktiv.*



■ BESONDERE WOHNLAGEN



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

k. A. \*\*\*  
€ 3.200,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 12,50 /m<sup>2</sup>  
€ 11,00 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 1.450,- bis € 3.500,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 168 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 48,63 Mio statt.



LINDENGASSE 60 – 62 / BUWOG GROUP

# DER SZENE BEZIRK

**DER 7. BEZIRK** gilt als Zentrum der jungen, kreativen Szene und ist der alternative Kulturbezirk Wiens. Neben dem traditionsreichen Volkstheater beheimatet Neubau mit dem Wiener Museumsquartier eines der größten Kunst- und Kulturareale Europas. Im Innenhof stehen die sogenannten „Enzis“ – bunte Sitzmöbel, die abseits von Lokalen als beliebte Treffpunkte vor allem junger, urbaner Menschen dienen und die weit über die Stadtgrenze hinaus bekannt sind. Einkaufshungrige finden in der Neubaugasse oder am Spittelberg in vielen, kleinen Geschäften ein alternatives und weit weniger hektisches Einkaufserlebnis als auf der Mariahilfer Straße. Junge Designer oder Fair-Trade Geschäfte vermitteln das kultige, eigene Lebensgefühl im Bezirk.

**DER SIEBENTE WIENER GEMEINDEBEZIRK** ist mit nur 2,7% Grünfläche dicht besiedelt. Neubauprojekte sind rar, neuer Wohnraum kann fast nur mehr über Verdichtung entstehen.

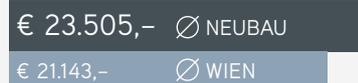
**DER SIEBENTE WIENER BEZIRK ZÄHLT** 31.291 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 26,4% etwas höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Neubau mit EUR 23.505,- über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,82 Personen unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

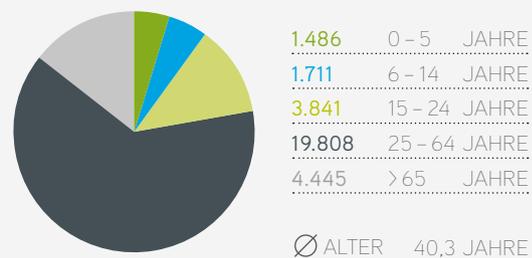
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

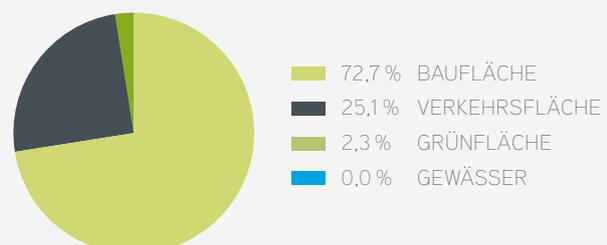


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>31.291</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>17.408</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>1,82</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 2.370
WEGZÜGE	- 1.673
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 697</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





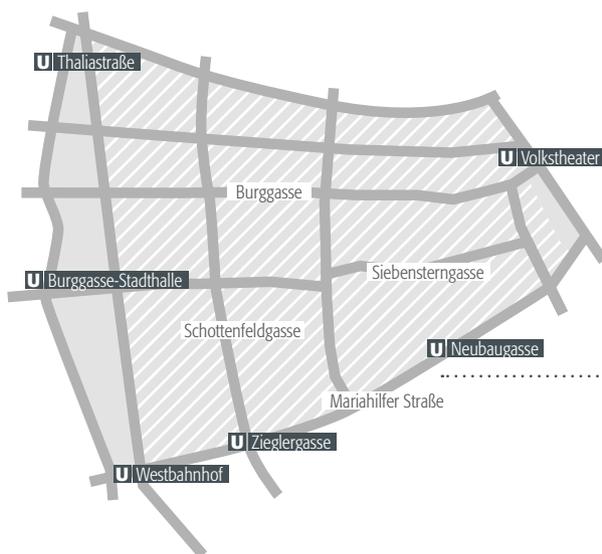
## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

**DAS „SOHO“ WIENS IST VOR ALLEM BEI DER JUNGEN, KREATIVEN UND URBANEN BEVÖLKERUNG NACH WIE VOR SEHR BELIEBT.**

*Der 7. Bezirk ist durch dichte Verbauung geprägt. Neubauprojekte sind meist aufgrund mangelnder Abbruchprojekte sehr rar und damit eher hochpreisig. Zusätzlicher Wohnraum kann fast nur mehr über Verdichtung wie z.B. Dachgeschoßausbauten gewonnen werden.*

*Der Reiz, hier zu wohnen und zu arbeiten, ist ungebrochen. Zahlreiche Jungunternehmer eröffnen in diesem Bezirk ihre Geschäfte oder Büros und profitieren von dem stetig wachsenden Kleinstadtlflair.*

*Zu den absoluten Spitzenlagen zählen der Spittelberg und das angrenzende Museumsquartier nahe dem Zentrum.*



■ BESONDERE WOHNLAGEN



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 5.600,- /m<sup>2</sup>  
€ 4.200,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 12,70/m<sup>2</sup>  
€ 10,80 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 1.500,- bis € 3.600,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 251 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 82,24 Mio statt.



BLINDENGASSE 15/EHL IMMOBILIEN

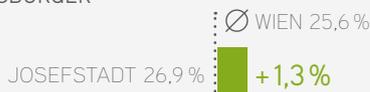
# ELEGANT, GEPFLEGT, GEFRAGT

**DIE JOSEFSTADT**, Wiens kleinster Bezirk, steht für das traditionelle, bürgerliche Wien und ist gleichzeitig ein beliebter Studentenbezirk. Geprägt durch das Theater in der Josefstadt, altherwürdige Wohnhäuser und typische Wiener Kaffeehäuser geht das Leben im „Achten“ zwischen Gürtel und 2er-Linie seinen gewohnten Gang. Bis auf die immer jünger werdende Bevölkerung in der Josefstadt verändert sich – vor allem aufgrund der geringen Fläche – wenig im lebenswerten und stimmigen 8. Bezirk. Neue Bauprojekte sind rar bzw. aufgrund der dichten Bebauung des Bezirkes auch nur schwer realisierbar. Der wenige Grünraum im Bezirk hat den Wunsch nach der Öffnung des Gartens im Palais Strozzi in der Josefstädterstraße für die Allgemeinheit laut werden lassen.

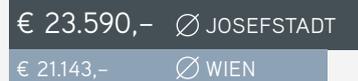
**DER 8. BEZIRK ZÄHLT** nur 24.518 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 26,9% etwas höher als der Wien-Schnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt die Josefstadt mit EUR 23.590,- über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,92 Personen unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

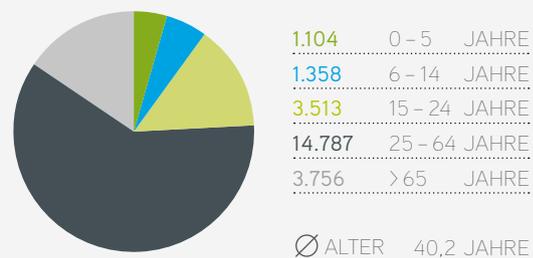
### ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



### DURCHSCHNITTSEINKOMMEN\*



### BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

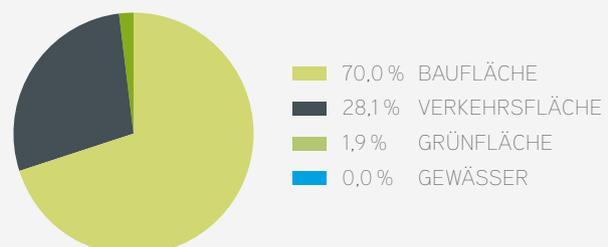


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>24.518</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>12.953</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>1,92</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 3.566
WEGZÜGE	- 2.987
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 579</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





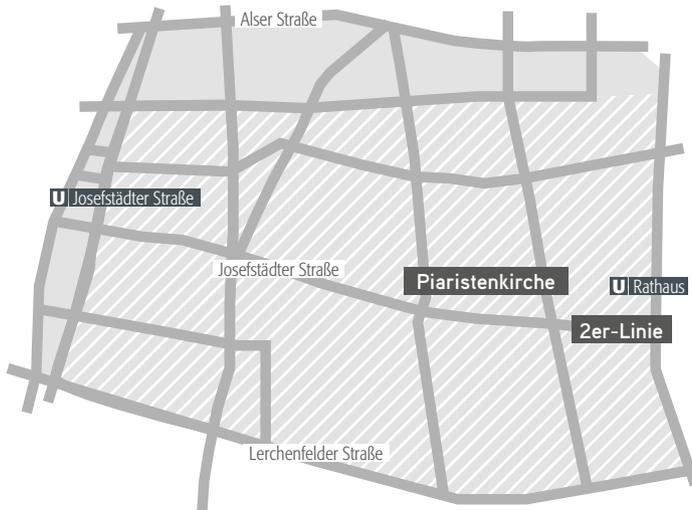
## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

**KLEIN, RUHIG, URBAN UND STETS SEHR BEGEHRT.**

*Trotz weniger neuer Entwicklungen besteht im flächenmäßig kleinsten Wiener Gemeindebezirk immer noch große Nachfrage nach Wohnungen.*

*Je näher die Lage beim ersten Bezirk ist, desto größer ist das Interesse der Wohnungssuchenden. Das Preisgefälle in Richtung Gürtel ist immer noch verhältnismäßig gering im Vergleich zu den restlichen gürtelnahen Bezirken Wiens.*

*Auch für diesen Bezirk gilt, dass Neubauprojekte so gut wie nicht errichtet werden, sondern neuer Wohnraum in erster Linie durch Aufstockung oder Verdichtung geschaffen wird.*



■ BESONDERE WOHNLAGEN

### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 5.650,- / m<sup>2</sup>

€ 4.200,- / m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,80 / m<sup>2</sup>

€ 10,90 / m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 2.000,- bis € 3.950,- / m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 104 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 31,16 Mio statt.



KOLINGASSE 19 / EHL IMMOBILIEN

# AKADEMISCHES WOHNEN

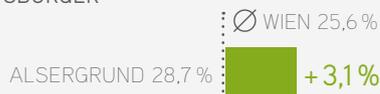
**WOHNEN IM „NEUNTEN“** liegt schon lange im Trend. Durch die vielen Universitätsstandorte wie etwa Altes AKH, Publizistik oder MedUni gibt es eine pulsierende Lokalszene, die sich an das junge, studentische Publikum richtet. Die alte WU wird zu Teilen von Studenten der BOKU als Ausweichquartier genutzt, andere Teile des Areals bei der Spittelau werden bereits in diesem Jahr einem Wohnprojekt weichen. Auch für das Bank-Austria-Gebäude am Franz-Josefs-Bahnhof soll es bald ein neues Nutzungskonzept geben, das auch Wohnungen beinhaltet. Am Charme des „Neunten“, der von Strudelhofstiege und Votivkirche bis zu WUK und Hundertwasser-Müllverbrennungsanlage reicht, werden also in Zukunft noch mehr Bewohner

teilhaben können. Ebenso an der hervorragenden Verkehrsanbindung des 9. Bezirkes, der von U-Bahnen quasi umzingelt ist und auch vom U5-Ausbau profitieren wird.

**DER 9. BEZIRK ZÄHLT** 40.882 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 28,7% höher als der Wien-Schnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Alsergrund mit EUR 22.703,- über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,86 Personen unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

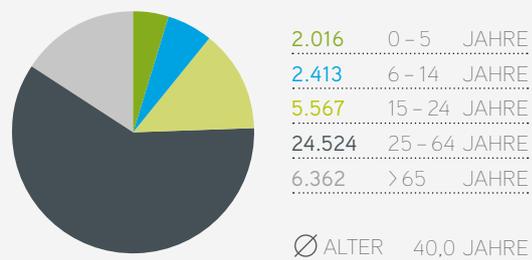
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

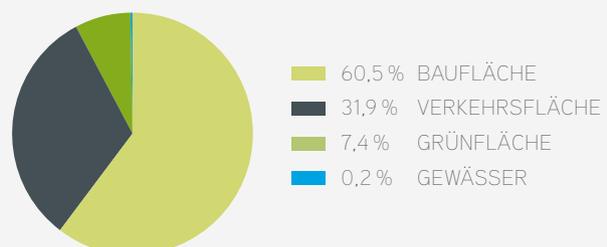


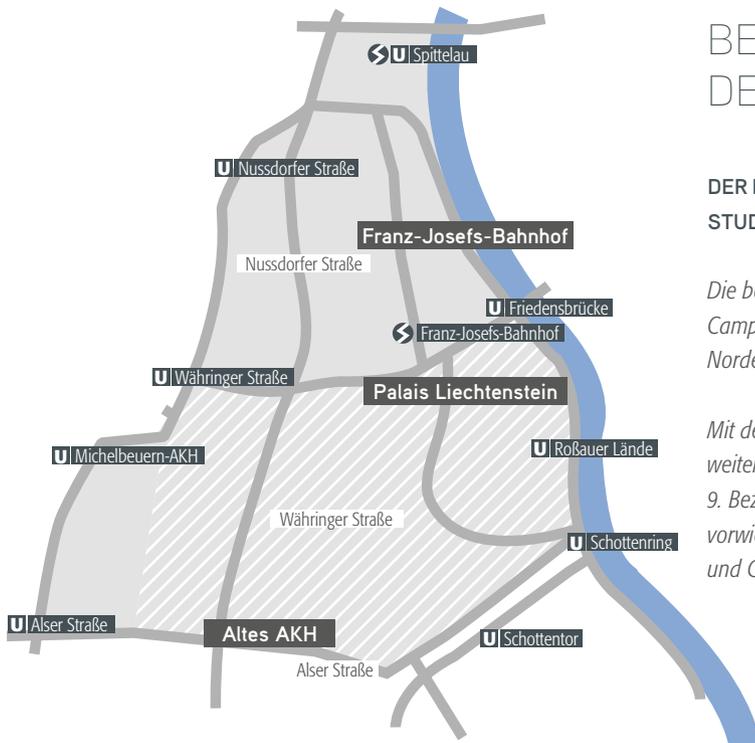
\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

40.882	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
22.321	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,86	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 4.054
WEGZÜGE	- 2.765
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 1.289</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

**DER NEUNTE BEZIRK WAR VON JEHER IMMER SCHON VON STUDENTEN UND DEM STUDENTISCHEN LEBEN GEPRÄGT.**

*Die beliebtesten Grätzeln waren dabei sicher die Lagen rund um den Campus am Alten AKH und um die Universität am Schottentor – im Norden erweitert bis zur Alserbachstraße.*

*Mit der Übersiedlung der Wirtschaftsuniversität in den Prater und weiterer großer Betriebsabsiedelungen wird im nördlichen Teil des 9. Bezirkes ein großes Areal zur Stadtplanung frei. Geplant sind vorwiegend Wohnungen, aber auch die Schaffung von Gastronomie- und Geschäftsflächen wird angestrebt.*

 BESONDERE WOHNLAGEN



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

€ 5.400,- /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 3.900,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

€ 12,80 /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 10,90/m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 1.650,- bis € 3.550,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 188 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 58,71 Mio statt.



GOMBRICHGASSE 3 / BUWOG GROUP

# NEUE WEICHENSTELLUNG

**DER ZEHNTE BEZIRK** ist der bevölkerungsreichste Bezirk Wiens und wächst rasant. Bis zum Jahr 2019 werden etwa 200.000 Menschen in Favoriten wohnen. Neuer Wohnraum entsteht im historischen Arbeiterbezirk im Stadtentwicklungsgebiet hinter dem Hauptbahnhof. Die zwei neuen Stadtteile dieses Gebiets, das Sonnwendviertel sowie das Quartier Belvedere, sollen bis 2021 gänzlich fertiggestellt sein. In beiden Bezirksteilen entstehen viele spannende Projekte: 2016 ist der Skytower, ein moderner Wohnturm, bezugsfertig, der Erste Campus wurde bereits übergeben und im Sonnwendviertel sind schon die ersten Bewohner eingezogen, 5.500 Wohneinheiten werden insgesamt errichtet. Ein Anziehungspunkt für Anrainer und Besucher wird der bis 2017 entstehende Helmut-Zilk-Park, durch

den das gesamte Viertel eine Parkanlage mit einer Fläche von etwa zehn Fußballfeldern erhält.

**NEUE IMPULSE** erfährt Favoriten durch die U1-Verlängerung nach Oberlaa und den U2-Ausbau zum Matzleinsdorfer Platz.

**DER 10. BEZIRK ZÄHLT** 189.713 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 30,8% höher als der Wien-Schnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Favoriten mit EUR 18.340,- unter dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2,11 Personen über dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung.



## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

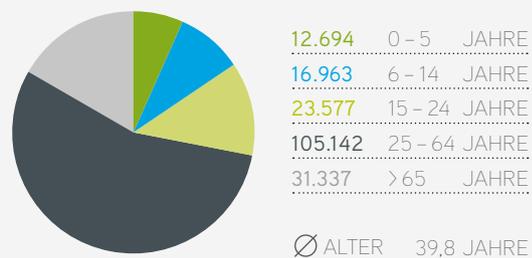
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

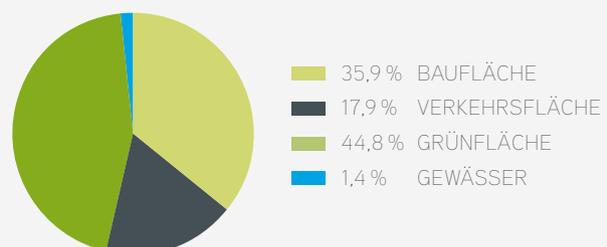


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>189.713</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>90.079</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,11</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 10.571
WEGZÜGE	- 8.066
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 2.505</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES



IM BEVÖLKERUNGSREICHSTEN BEZIRK WIENS, DEM TOR ZUM SÜDEN, NAHM DER NEUE WIENER HAUPTBAHNHOF MIT DEZEMBER 2015 SEINE VOLLE FUNKTION ALS NATIONALE, INTERNATIONALE UND REGIONALE VERKEHRSDREHSCHEIBE AUF.

*Für rund 150.000 Menschen wird der Hauptbahnhof täglicher regionaler und überregionaler Verkehrsknotenpunkt. In den letzten Jahren haben daher die an den Bahnhof angrenzenden Lagen einen Aufholprozess gestartet, der noch nicht beendet ist.*

*Das große Bevölkerungswachstum und die noch verfügbaren Flächen rücken in den Fokus der Stadtentwickler. Monte Laa, Sonnwendviertel, Quartier Belvedere, Viola Park und andere Projekte werden zusätzlichen Wohnraum für viele Menschen bieten.*

*Die U1-Verlängerung nach Oberlaa und der U2-Ausbau zum Matzleinsdorfer Platz (und später zum Wienerberg) knüpfen Favoriten noch stärker an das Stadtzentrum an und eröffnen so neue Entwicklungsmöglichkeiten.*

 BESONDERE WOHNLAGEN

 U1 ERWEITERUNG



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.250,- /m<sup>2</sup>

€ 2.150,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,00 /m<sup>2</sup>

€ 8,50 /m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 850,- bis € 1.550,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 484 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 74,02 Mio statt.



ROSA-JOCHMANN-RING 2 – 4 / BUWOG GROUP

# GRÜN MIT POTENZIAL

**SIMMERING HAT MIT RUND 40% GRÜNFLÄCHE** einen überdurchschnittlich hohen Grünlandanteil. Dazu zählen neben den zahlreichen Pflanzen- und Gemüsegärtnereien auch die Auwälder und die Simmeringer Haide.

**ÄHNLICH WIE DAS** benachbarte Favoriten ist Simmering mit etlichen Gemeindebauten aus der Zwischenkriegszeit ein historischer Arbeiter- und Industriebezirk, entstanden aus den Gemeinden Simmering, Kaiserebersdorf und Albern. Bekannte Orte in Simmering sind der berühmte Zentralfriedhof, Österreichs größter Friedhof, und das Schloss Neugebäude, ein Renaissance Schloss, das bei Führungen besichtigt werden kann und für

verschiedene Veranstaltungen genutzt wird. Fertiggestellt und übergeben wurde 2015 das Großprojekt Mautner Markhof-Gründe. Auf dem rund sieben Hektar großen Areal, auf dem früher Senf und Essig produziert wurden, entstanden 900 Wohnungen, die ein junges urbanes Publikum nach Simmering bringen.

**DER 11. BEZIRK ZÄHLT** 95.198 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 23,7% niedriger als der Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt Simmering mit EUR 19.489,- unter dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2,16 Personen über dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

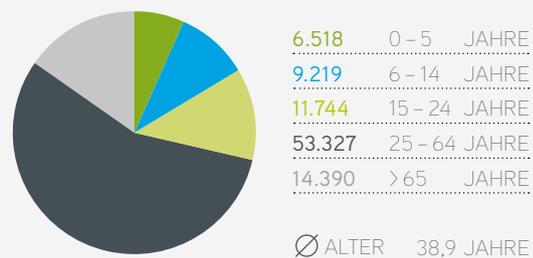
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN\*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

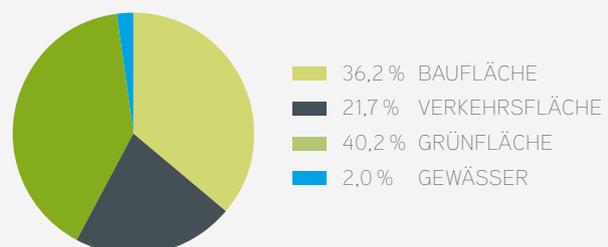


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>95.198</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>44.352</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,16</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 4.239
WEGZÜGE	- 3.352
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 887</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

**IN SIMMERING WERDEN PREISSTEIGERUNGEN SEIT JAHREN  
NICHT SO STARK VERZEICHNET WIE IN ANDEREN BEZIRKEN.**

*Der geförderte Wohnbau ist im Vergleich zum freifinanzierten Wohnbau immer noch sehr stark vertreten. In manchen Mikrolagen, hier vor allem in der Nähe der Simmeringer Hauptstraße und damit der Linie U3, ist bereits ein neues junges Publikum eingezogen, welches dem Bezirk in Zukunft sicherlich zu einer neuen Positionierung verhelfen wird. Die Tatsache, dass man hier noch relativ günstig wohnen kann, unterstützt so manche Entscheidung vieler Wohnungssuchender.*



■ BESONDERE WOHNLAGEN

### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 2.850,- /m<sup>2</sup>  
€ 1.900,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 9,50 /m<sup>2</sup>  
€ 8,40 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 700,- bis € 1.200,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 264 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 51,62 Mio statt.



SAGEDERGASSE 21/BUWOG GROUP

# SÜDWESTLICHER CHARME

**IN MEIDLING** findet man dörfliche Strukturen mit lockerer Besiedelung – wie etwa rund um das Schloss Hetzendorf, aber auch dicht bebaute Gebiete wie in Gürtel- bzw. Wientalnähe. Herzstück des Bezirkes ist die Einkaufsstraße Meidlinger Hauptstraße, die sich nach einer teilweisen Umgestaltung – weitere Straßenabschnitte sollen noch umgebaut werden – vor allem bei Fußgängern noch größerer Beliebtheit erfreut.

**AM MEIDLINGER ROSENHÜGEL** zwischen Süd-West-Friedhof und Emil-Behring-Weg liegt das Stadtentwicklungsgebiet „Wildgarten“. Auf dem rund elf Hektar großen Areal sollen circa 1.100 Wohnungen, darunter auch 100 neue Gemeindewohnungen für 2.300 Menschen errichtet werden. Im

Rahmen eines europäischen Wettbewerbs überzeugte der Entwurf eines spanischen Architektenteams mit der Idee einer „Gartenstadt 2.0“. Baubeginn für die ersten Gebäude ist 2016, die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

**MEIDLING ZÄHLT** 92.229 Bewohner. Der Anteil der nicht österreichischen Staatsbürger ist mit 29% höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Meidling mit EUR 18.983,- unter dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von rund 2,03 Personen fast im Wiener Durchschnitt von 2,04.



## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

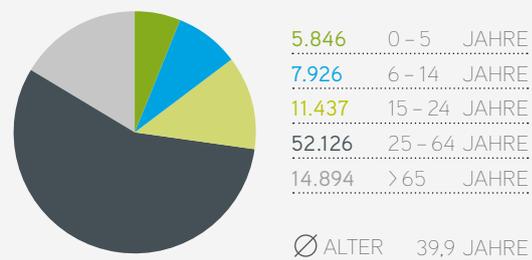
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

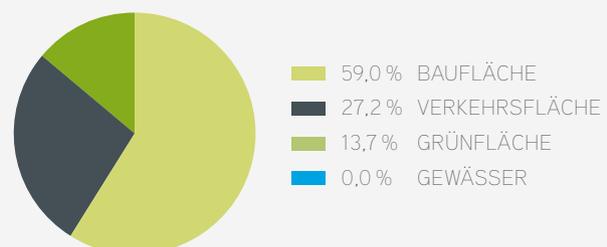


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>92.229</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>45.717</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,03</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 4.979
WEGZÜGE	- 3.519
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 1.460</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG

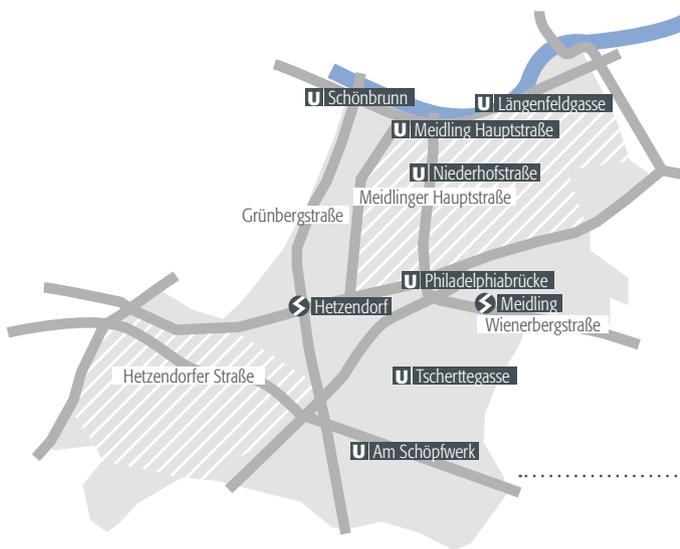




## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

SO WIE IN DEN LETZTEN JAHREN IST AUCH IM VERGANGENEN JAHR EINE VIELZAHL AN NEUEN WOHNBAUPROJEKTEN IM BEZIRK MEIDLING ENTSTANDEN.

*Durch die ausgesprochen gute Lage – durch U-Bahn und S-Bahn sehr gut ans öffentliche Netz angeschlossen – sowie eine Vielzahl an Erholungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten (Meidlinger Hauptstraße) stellt der 12. Wiener Gemeindebezirk nicht nur für Familien eine sehr attraktive Wohnlage dar.*



*Verglichen mit anderen Bezirken ist Meidling preislich in einem mittleren Segment angesiedelt. Nicht zuletzt deshalb ist dieser für Anleger besonders einladend.*

*Die Nähe zum Meidlinger Bahnhof bietet zusätzlich eine günstige Vernetzung in andere Bundesländer bzw. dem nahen Ausland.*

■ BESONDERE WOHNLAGEN



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 3.800,- /m<sup>2</sup>  
€ 2.800,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 10,90 /m<sup>2</sup>  
€ 9,20 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 1.000,- bis € 1.850,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 507 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 97,10 Mio statt.



PREHAUSERGASSE 28/EHL IMMOBILIEN

## WIR SIND KAISER

**HIETZING VERDANKT MARIA THERESIA** seinen Status als vornehmes Wohngebiet. Durch ihre Entscheidung, Schloss Schönbrunn zum Mittelpunkt des höfischen Lebens während der Sommermonate zu machen, zogen Adelige und Beamte in die Nähe des Schlosses und sorgten so für Aufschwung im ehemaligen Weinbauerdorf.

**MIT DEM SCHÖNBRUNNER SCHLOSSPARK**, dem Lainzer Tiergarten, dem Roten Berg und Teilen des Wienerwaldes besteht Hietzing zu über 70 Prozent aus Grünflächen – damit hat der 13. Wiener Gemeindebezirk den größten Anteil an Grünflächen aller Bezirke. Hietzing besteht aus den sechs ehemaligen Dörfern Hietzing, Unter St. Veit, Ober St. Veit,

Hacking, Lainz und Speising. Architektonisch bietet der Bezirk Vieles: vom Bauhausstil der Werkbundsiedlung über moderne Häuser und klassische Gemeindebauten bis hin zu wunderschönen Villen.

**HIETZING ZÄHLT** 52.115 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 15,8% der fast niedrigste Wert in Wien. Einkommensmäßig liegt der 13. Bezirk mit EUR 27.604,- weit über dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von rund 1,99 Personen niedriger als im Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

### DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

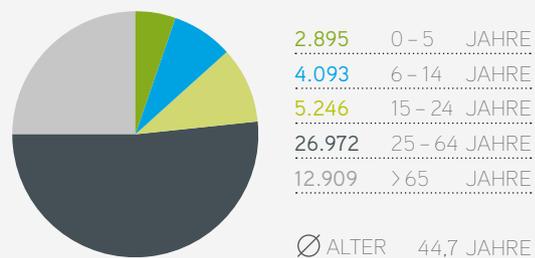
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

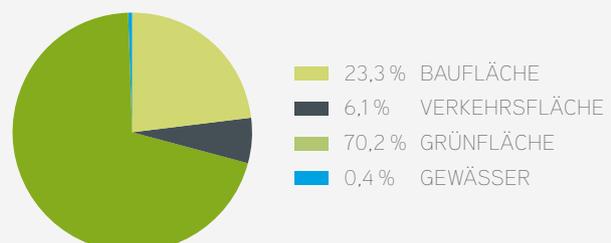


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

### KENNZAHLEN WOHNEN

52.115	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
26.401	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,99	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 2.043
WEGZÜGE	- 1.611
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 432</b>

### FLÄCHENVERTEILUNG



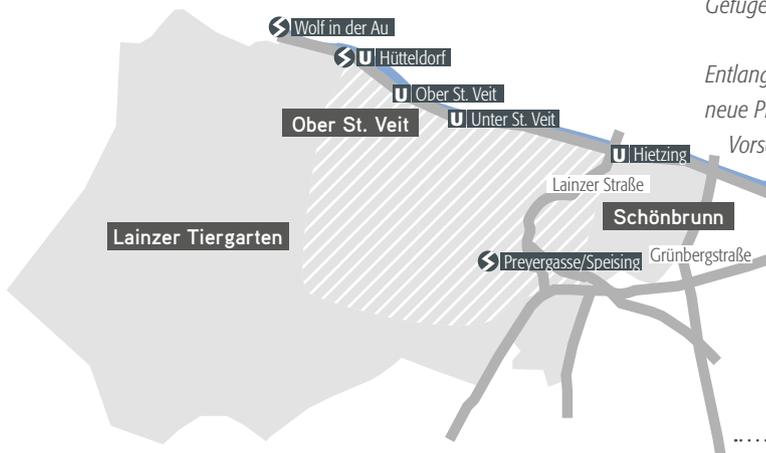


## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

AUF DER SUCHE NACH TRADITION KOMBINIERT MIT MODERNEM LEBENSSTIL ERWEIST SICH DER 13. WIENER GEMEINDEBEZIRK NACH WIE VOR ALS PERFEKTE WOHNLAGE FÜR VIELE WOHNUNGSSUCHENDE.

*Hietzing ist vor allem für seine weitläufigen Grün- und Erholungsgebiete – wie zum Beispiel der Lainzer Tiergarten – und seinen kleinstädtischen bürgerlichen Flair bekannt. Besonders beliebt ist die Umgebung in und um Althietzing aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung, der Nähe zu Schönbrunn und dem städtischen Gefüge.*

*Entlang der Westeinfahrt wurden in den letzten Jahren ebenfalls einige neue Projekte umgesetzt, vermarktet wurden dabei in erster Linie Vorsorgewohnungen. Familien bevorzugen in der Regel die Bereiche rund um den Lainzer Tiergarten oder den Napoleonwald.*



▨ BESONDERE WOHNLAGEN



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

€ 5.050,- /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 3.800,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

€ 12,50 /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 10,70 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 1.400,- bis € 2.850,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 313 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 94,45 Mio statt.



SAMHABERPLATZ 6 / BUWOG GROUP

# FRISCHER WIND IM WESTEN

**PENZING SETZT SICH** aus den fünf ehemaligen Gemeinden Penzing, Breitensee, Baumgarten, Hütteldorf und Hadersdorf-Weidlingau zusammen. Am bekanntesten ist wohl der Bezirksteil Hütteldorf – einerseits wegen des Bahnhofs Hütteldorf, Wiens Tor nach Niederösterreich, andererseits durch das Gerhard-Hanappi-Stadion, dem inoffiziellen Wahrzeichen des Bezirkes, das zur Zeit neu gebaut wird und im Sommer 2016 als Allianz-Stadion wiedereröffnet werden soll.

**PENZING IST WIENS FÜNFTGRÖSSTER BEZIRK** und verfügt mit knapp 60% Grünfläche über den zweitgrößten Grünflächenanteil aller Bezirke. Fast die Hälfte des Bezirkes bildet ein Teil des Wienerwalds. Ein be-

liebtes Ausflugsziel ist die Hohe-Wand-Wiese, wo nicht nur eine Sommerrodelbahn, sondern auch Wiens einzige Skilift- und Flutlichtanlage steht.

**DER 14. BEZIRK ZÄHLT** 89.303 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 21,6% niedriger als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Penzing mit EUR 22.388,- etwas über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2 Personen etwas unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

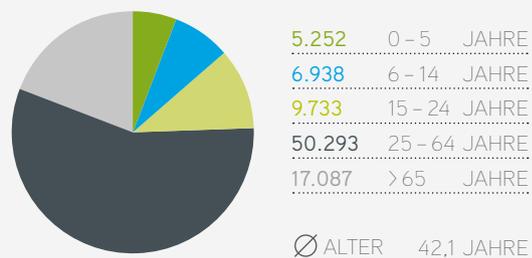
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

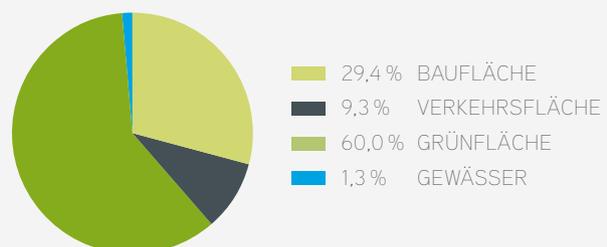


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

89.303	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
44.883	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 3.900
WEGZÜGE	- 3.028
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 872</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

AUCH DER 14. BEZIRK IST AUSGESPROCHEN HETEROGEN, VERGLEICHT MAN DIE GÜRTELNAHEN LAGEN MIT DEN RUHELAGEN IN DEN AUSLÄUFERN DES WIENERWALDS.

Während in den stadtnahen Bereichen eher Objekte mit kleinen Wohnungen (optimal zu Vorsorgezwecken) errichtet wurden, werden in den äußeren Gegenden Familien angesprochen. So wie viele Randbezirke Wiens ist auch Penzing – auch aufgrund des nach wie vor mittleren Preisniveaus – überwiegend ein beliebtes Ziel für Wohnungssuchende.



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 3.800,- /m<sup>2</sup>  
€ 2.800,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 10,70 /m<sup>2</sup>  
€ 9,80 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 900,- bis € 1.950,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 435 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 111,15 Mio statt.



TALGASSE 5 / EHL IMMOBILIEN

## VIELFALT IM WANDEL

**RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS** ist ein traditioneller Arbeiter-, aber auch Multikulti-Bezirk, der sich in den letzten Jahren stark verändert hat. Rund um die Reindorf-gasse gibt es eine Sanierungsoffensive, 24 Baublöcke sollen erneuert werden und bereits jetzt findet man dort eine junge Kreativszene, die leerstehende Geschäftslokale belebt. Neuen Aufschwung erfährt auch der Schwendermarkt, dessen Ende bereits befürchtet wurde. 2015 wurde der traditionsreiche Handelsplatz renoviert und die Hälfte der Marktstände neu vergeben. Aufgrund der moderaten Wohnungspreise ziehen auch Familien und ein junges, urbanes Publikum vermehrt in den Bezirk westlich des Wiener Stadtzentrums.

**1958 WURDE IN RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS** Österreichs größter Veranstaltungskomplex, die Wiener Stadthalle, eröffnet. Seit fast 50 Jahren finden dort Konzerte, Shows und große Sportveranstaltungen, aber auch viele Hauptversammlungen statt.

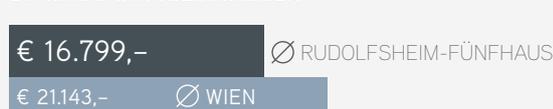
**RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS ZÄHLT** 76.320 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 38,5 % der höchste Anteil in Wien. Einkommensmäßig liegt Fünfhaus mit EUR 16.799,- weit unter dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,- und ist das niedrigste Einkommen in Wien. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2 Personen etwas unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

### DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

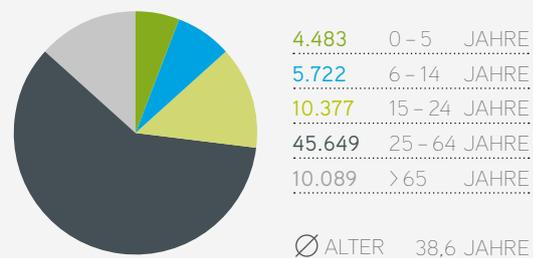
#### ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



#### DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



#### BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

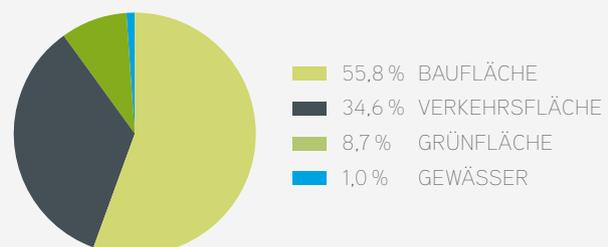


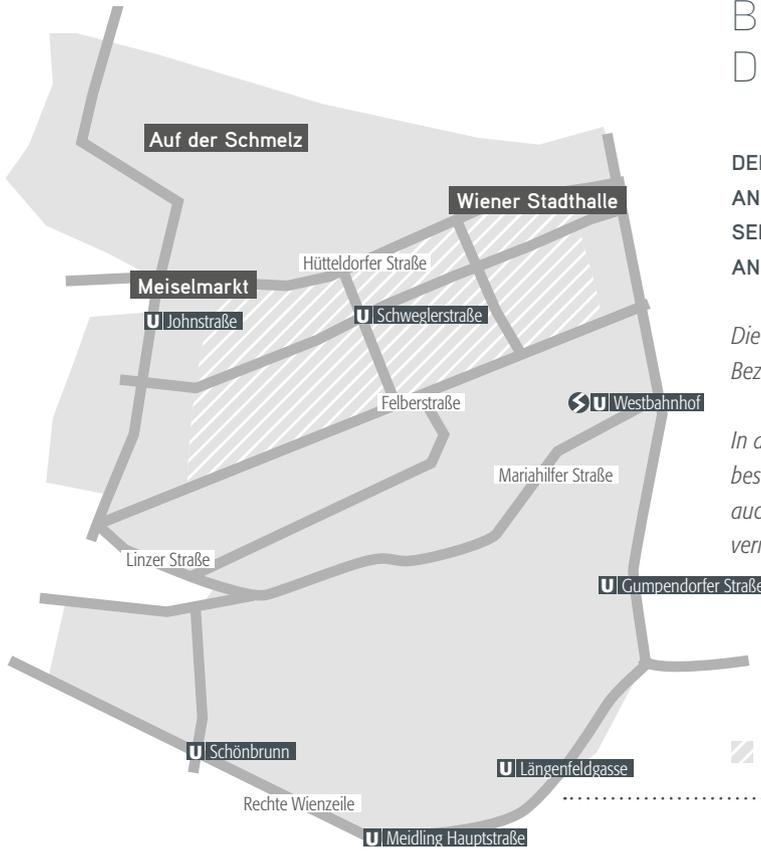
\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

### KENNZAHLEN WOHNEN

<b>76.320</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>38.569</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,0</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 6.763
WEGZÜGE	- 4.544
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 2.219</b>

### FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DER URBANE BEZIRK RUDOLFSHEIM-FÜNFFHAUS IST – UNTER ANDEREM AUCH DURCH SEINE NÄHE ZUM WESTBAHNHOF – SEHR GUT ANS ÖFFENTLICHE VERKEHRSNETZ ANGESCHLOSSEN.

*Die belebte Mariahilfer Straße, die sicherlich die wichtigste Straße des Bezirkes ist, sichert eine hochwertige Nahversorgung.*

*In den letzten Jahren spielten im 15. Bezirk hauptsächlich Sanierungen bestehender Altbauten eine maßgebliche Rolle. In Zukunft wird es aber auch entlang der Westausfahrt aufgrund der guten U-Bahnanbindung vermehrt Neubautenentwicklungen geben.*



■ BESONDERE WOHNLAGEN

WOHNEN (PREIS / m <sup>2</sup> )		MIETE	
EIGENTUM		ERSTBEZUG	€ 10,60 / m <sup>2</sup>
ERSTBEZUG	€ 3.350,- / m <sup>2</sup>	SONSTIGE	€ 9,50 / m <sup>2</sup>
SONSTIGE	€ 2.400,- / m <sup>2</sup>	ZINSHAUS	€ 900,- bis € 1.650,- / m <sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 317 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 50,11 Mio statt.



JOHANN STAUD STRASSE 21-23 / EHL IMMOBILIEN

# GEMISCHTER SATZ

**DER 16. WIENER GEMEINDEBEZIRK** wurde aus den Gemeinden Ottakring und Neulerchenfeld gebildet. Charakteristisch für den Bezirk ist die Mischung aus Multikulturalität und wachsender Urbanität. Bis vor wenigen Jahren bot der bekannte Brunnenmarkt zwischen Thaliastraße und Ottakringer Straße mit verfallenden Häusern und leerstehenden Geschäftslokalen ein wenig ansprechendes Straßenbild. Dank eines Revitalisierungsprozesses und einer umfassenden Sanierung ist er heute der meistfrequentierte Markt Wiens.

**OTTAKRING IST EIN BEZIRK DER GEGENSÄTZE UND VIELFALT:** einerseits ist das Gebiet in Gürtelnähe dicht bebaut, vereinzelt erinnern

auch Betriebe wie die Ottakringer Brauerei oder die Kaffeerösterei Julius Meinl an die Geschichte Ottakrings als Industriebezirk. Andererseits bietet Ottakring ruhige Wohnviertel mit schönen Einfamilienhäusern und Villen, wie etwa am Wilhelminenberg.

**DER 16. WIENER GEMEINDEBEZIRK ZÄHLT** 100.738 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 32,6% viel höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Ottakring mit EUR 18.733,- unter dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2,0 Personen etwas unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

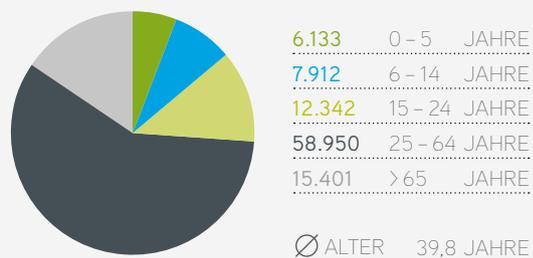
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

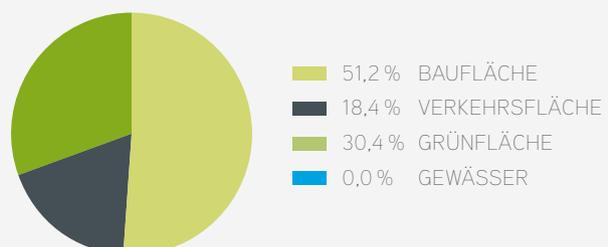


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>100.738</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>50.792</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,0</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 6.539
WEGZÜGE	- 4.274
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 2.265</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

SO WIE ALLE WESTLICHEN BEZIRKE ZEICHNET SICH AUCH OTTAKRING EINERSEITS DURCH DIE EHER BÜRGERLICHEN WOHLLAGEN AUF DEN WIENERWALD-HÜGELN IM WESTEN UND ANDERERSEITS DURCH DIE NÄHE ZUM GÜRTEL IM OSTEN MIT SEINER MULTIKULTURELLEN BEVÖLKERUNG AUS.

*Obwohl die wohnliche Qualität durchaus mit den Bezirken 14, 17 und 18 vergleichbar ist, sind die Mieten und Kaufpreise hier doch deutlich niedriger. Der Brunnenmarkt/ Yppenplatz ist bei jungen Wohnungssuchenden durch sein hippest und multikulturelles Ambiente weiterhin sehr gefragt – mit durchaus deutlich zu verzeichnenden Preissteigerungen.*



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

€ 3.600,- /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 2.400,- /m<sup>2</sup>

### MIETE

ERSTBEZUG

€ 10,30 /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 9,00 /m<sup>2</sup>

### ZINSHAUS

€ 900,- bis € 1.750,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 429 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 83,79 Mio statt.



SCHUMANNGASSE 110 / EHL IMMOBILIEN

# GRÜNE VERBINDUNG

**HERNALS IST DER DRITTEGRÜNSTE BEZIRK WIENS.** Mit den Ausläufern des Wienerwalds, dem Schafberg und dem Heuberg besteht Hernalts zu rund 53 % aus Grünfläche und bietet damit ein großflächiges Naherholungsgebiet. Doch den klassischen Vorstadtbezirk, bestehend aus den Stadtteilen Hernalts, Dornbach und Neuwaldegg, schätzen seine Bewohner nicht nur wegen der vielen Grünflächen, sondern auch wegen seiner Nähe zum Stadtzentrum. Im westlichen Teil ist der Bezirk von dörflichen Strukturen, Einfamilienhäusern und Villen geprägt, in Gürtelnähe dominieren Zinshäuser und Gemeindebauten.

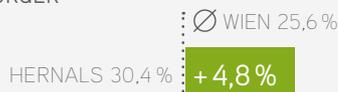
U5 bedeuten, mit dem 2018 begonnen wird. Fixiert wurde bisher zwar nur die Streckenführung zwischen Karlsplatz und dem Alten AKH, doch in einer weiteren Ausbaustufe könnte die U5 bis zum Elterleinplatz in Hernalts verlängert werden.

**HERNALS ZÄHLT** 55.628 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 30,4% höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt der 17. Bezirk mit EUR 19.642,- unter dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2,03 Personen fast im Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

**EINE GROSSE VERÄNDERUNG** könnte der Ausbau der U-Bahn Linie

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

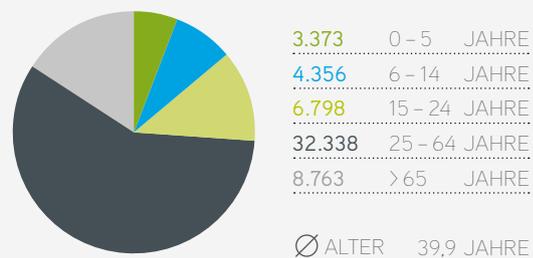
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

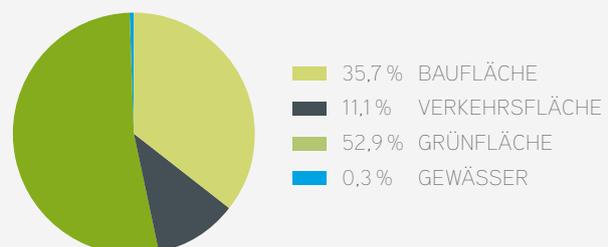


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>55.628</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>27.763</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,03</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 3.829
WEGZÜGE	- 2.590
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 1.239</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

HERNALS IST NACH WIE VOR WEGEN SEINER VIELFALT SEHR BELIEBT – DIE STÄDTISCHEN LAGEN IN GÜRTELNÄHE SIND HIER EBENSO ZU FINDEN WIE EINFAMILIENHÄUSER AN DEN AUSLÄUFERN DES WIENERWALDS UND IN NÄHE ZU DEN NAHERHOLUNGSGEBIETEN HEUBERG UND SCHAFFBERG.

*Sowohl kulturelle Freizeitgestaltung (Stichwort Metropo) als auch Erholung in der Natur werden geboten und stellen für viele Wohnungssuchende ein wertvolles Asset dar. Wohnbauprojekte werden sowohl in Gürtelnähe als auch im grüneren Teil des Bezirkes errichtet – ganz klar mit dem unterschiedlichen Fokus Eigennutz oder Anlage – und erfreuen sich reger Nachfrage.*



▨ BESONDERE WOHNLAGEN

### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 3.900,- /m<sup>2</sup>  
€ 2.700,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 10,30 /m<sup>2</sup>  
€ 9,50 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 900,- bis € 1.800,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 299 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 66,67 Mio statt.



SCHULGASSE 54 / EHL IMMOBILIEN

## KLASSISCH LEBEN

**WÄHRING VERDANKT** sein Image als bürgerlicher Nobelbezirk dem Cottageviertel, einem ruhigen Wohngebiet in der Gegend rund um den Türkenschanzpark und die Hasenauerstraße, mit prachtvollen Villen und beinahe herrschaftlich anmutenden Botschaftsresidenzen. Was den Bezirk ausmacht sind seine zahlreichen, großen Parkanlagen: der idyllische Türkenschanzpark im Cottageviertel, der Währinger Park in der Nähe des Gürtels oder der Pötzleinsdorfer Schlosspark am Schafberg, der als Hausberg der Währinger gilt und die Grenze zwischen den Bezirken Hernals und Währing darstellt.

**IN WÄHRING BEFINDET** sich die Semmelweis-Frauenklinik, benannt nach dem weltberühmten Arzt Ignaz Semmelweis, der erfolgreich die Ursachen des Kindbettfiebers erforschte. 2016 soll die Frauenklinik von Währing nach Floridsdorf in das Krankenhaus Nord übersiedeln.

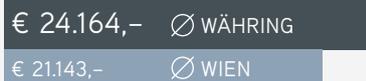
**DER 18. BEZIRK ZÄHLT** 49.178 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 25,1 % etwas niedriger als der Wiener Durchschnitt von 25,6 %. Einkommensmäßig liegt Währing mit EUR 24.164,- über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,94 Personen unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

### DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

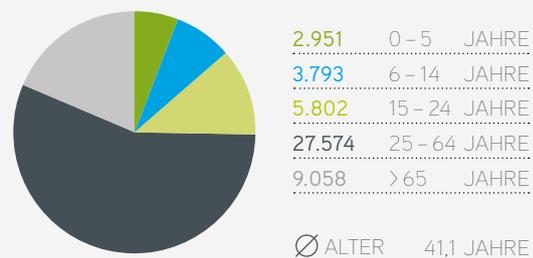
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

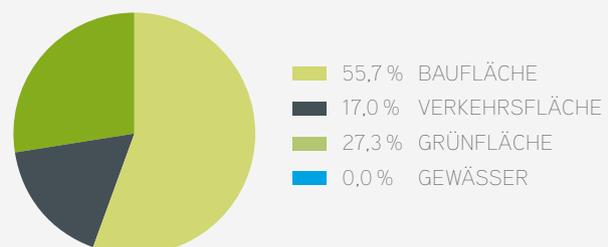


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

### KENNZAHLEN WOHNEN

<b>49.178</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>25.661</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>1,94</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 3.146
WEGZÜGE	- 2.113
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 1.033</b>

### FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

WÄHRING GILT AUFGRUND ZAHLREICHER VILLEN NEBEN HIETZING UND DÖBLING ALS TRADITIONELL BÜRGERLICHER NOBELBEZIRK.

*Trotz der zahlreichen Grünflächen wie der Türkenschanzpark, ist der Bezirk dank der Nähe zum Gürtel gut an das Wiener Stadtzentrum angebunden und bietet eine ausgewogene Wohnatmosphäre. Dieser Bezirk erweist sich selbst in gürtelnahen Lagen als äußerst beliebt. Dies spiegelt sich dementsprechend in der Preisgestaltung im Vergleich zu vielen anderen Bezirken wider.*



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 5.100,- /m<sup>2</sup>

€ 3.300,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,30 /m<sup>2</sup>

€ 10,50 /m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 1.700,- bis € 3.900,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 260 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 87,57 Mio statt.



PFARRWIESENGASSE 23 / BUWOG GROUP

# DIE FEINE ADRESSE

**DÖBLING REIHT SICH** nahtlos in die Reihe der Nobelbezirke Wiens ein. Der Bezirk im Nordwesten Wiens wurde aus den zehn ehemaligen Vororten gebildet. Döbling wird nicht nur als beliebtes Ausflugsziel für Wanderungen auf den Hermannskogel oder den Kahlenberg geschätzt, sondern auch wegen seiner traditionellen Heurigenlokale. Weinbau wird in Döbling seit Jahrhunderten betrieben, symbolisch für seinen hohen Stellenwert im 19. Bezirk zieren goldene Weintrauben das Bezirkswappen.

**OBWOHL DER 19. GEMEINDEBEZIRK** für seine Villenviertel bekannt ist, findet man hier eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, ein Umstand, der auf zahlreiche Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen zurück-

zuführen ist. Mit dem Karl-Marx-Hof in der Heiligenstädter Straße steht der bekannteste Gemeindebau Wiens in Döbling. Die geschichtsträchtige Wohnhausanlage ist mit einer Länge von über einem Kilometer der längste zusammenhängende Wohnbau der Welt.

**DÖBLING ZÄHLT** 69.999 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 20,4% niedriger als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt der 19. Bezirk mit EUR 25.803,- über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,97 Personen unter dem Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

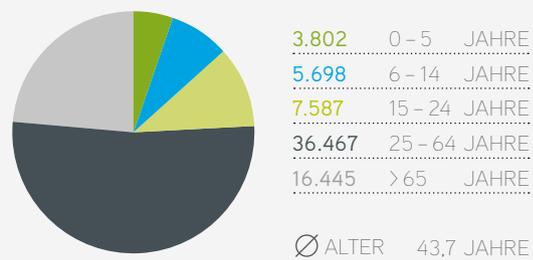
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

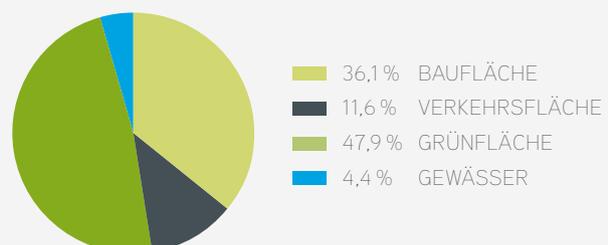


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

69.999	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
35.959	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,97	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 3.201
WEGZÜGE	- 2.592
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 609</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DER 19. BEZIRK GEHÖRT NACH WIE VOR ZU DEN BEGEHRTESTEN REGIONEN WIENS, OBWOHL ER EIGENTLICH SEHR INHOMOGEN IN SEINER STRUKTUR IST, VERGLEICHT MAN DIE LAGEN ENTLANG DER HEILIGENSTÄDTERSTRASSE MIT DEN NOBLEREN VILLENVIERTELN.

*Dennoch ist in jedem der so unterschiedlichen Grätzeln eine sehr gute Nachfrage gegeben. An der östlichen Grenze des 19. Bezirkes, nörd- und südlich der Gunoldstraße, wird das Stadtquartier Muthgasse realisiert. Der Standort verspricht eine innovative und qualitätsvolle Stadterweiterung mit gemischter Nutzung von Wohnen und Arbeiten. Ebenso soll durch die Ansiedlung der Tourismusschule MODUL der neue Stadtteil, in welchem ein neues Fuß- und Radwegenetz sowie neue Freiflächen und Infrastruktureinrichtungen realisiert werden sollen, belebt werden.*



▨ BESONDERE WOHNLAGEN

### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

€ 5.950,- /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 3.950,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

€ 12,70 /m<sup>2</sup>

SONSTIGE

€ 10,80 /m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 1.800,- bis € 4.500,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 662 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 387,38 Mio statt.



JÄGERSTRASSE 58C+E/RAFFAELGASSE 25+27 / EHL IMMOBILIEN

# ZWEISTROMBEZIRK

**DIE BRIGITTENAU TEILT** sich mit ihrem Nachbarbezirk Leopoldstadt die „Insel“ zwischen Donau und Donaukanal und hat mit 20,7% den zweithöchsten Gewässeranteil von allen Bezirken. Die Kombination aus guter Lage – in wenigen Minuten ist man zu Fuß in der Innenstadt – und moderaten Mietpreisen sowie guter öffentlicher Verkehrsanbindung machen die Brigittenau zu einem beliebten Wohnbezirk.

**IN DEN NÄCHSTEN JAHREN** wird das Bevölkerungswachstum eine große Herausforderung für den 20. Bezirk. Schließlich soll auf dem 44 Hektar großen Areal des Nordwestbahnhofs bis 2025 ein neuer Stadtteil entstehen. Ab 2017 ist die Errichtung von Wohnungen für 12.000 Menschen und

5.000 Arbeitsplätzen auf dem aktuell als Güterbahnhof genützten Gelände geplant. Damit wird die Brigittenau nach dem Bezirk Donaustadt der am zweitstärksten wachsende Bezirk Wiens sein.

**DER 20. BEZIRK ZÄHLT** 85.525 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 33,6% deutlich höher als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Brigittenau mit EUR 17.861,- weit unter dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von rund 2,04 Personen im Wiener Durchschnitt.



## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

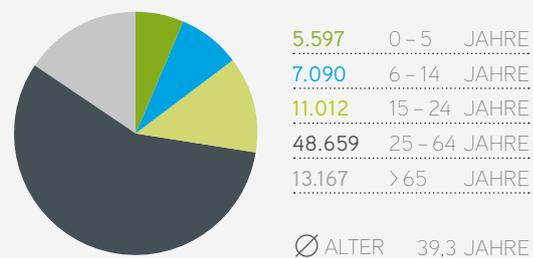
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

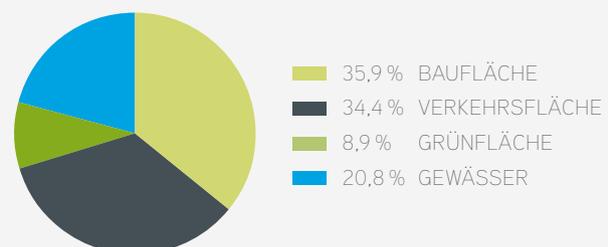


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>85.525</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>42.407</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,04</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 5.511
WEGZÜGE	- 3.761
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 1.750</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG



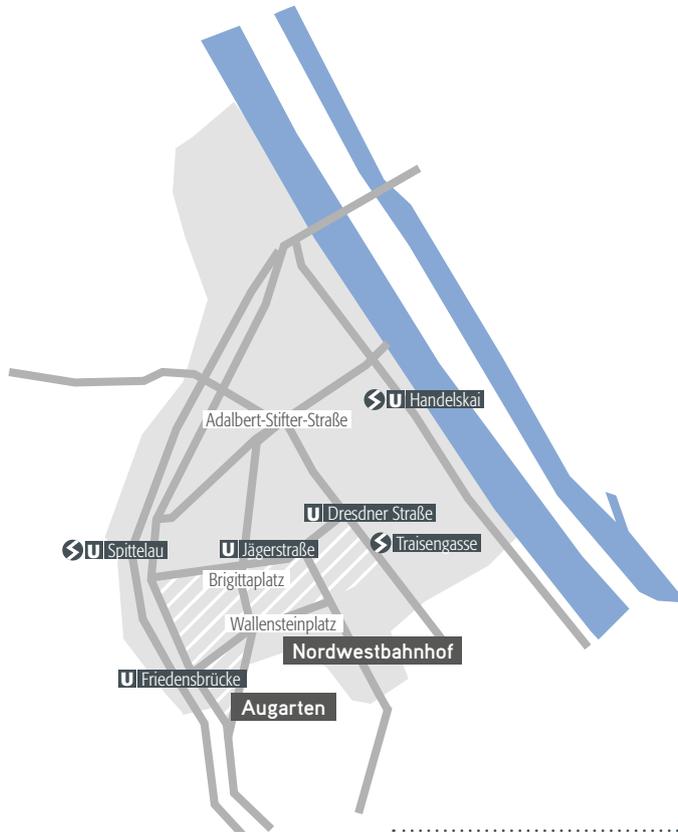


## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DURCH SEINE GUTE LAGE ZWISCHEN DEM DONAUKANAL UND DER DONAU, BIETET DER BEZIRK VIEL ERHOLUNG UND DIE MÖGLICHKEIT, SEINE FREIZEIT IN DER NATUR ZU VERBRINGEN.

*Gleichzeitig wird durch die Nähe zum 2. Bezirk ein optimaler Anschluss an die Wiener Innenstadt geboten. Vor allem in letzter Zeit ist Brigittenau daher immer stärker in das Visier von Wohnungssuchenden gelangt, die im Vergleich zu anderen Bezirken noch günstiger, aber relativ zentrumsnah wohnen wollen.*

*Die Lage rund um den Augarten erfreut sich großer Beliebtheit und die Preise passen sich hier an die des 2. Bezirkes an.*



▨ BESONDERE WOHNLAGEN



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 3.500,- /m<sup>2</sup>  
€ 2.150,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG  
SONSTIGE

€ 10,20 /m<sup>2</sup>  
€ 9,20 /m<sup>2</sup>

#### ZINSHAUS

€ 850,- bis € 1.650,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 626 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 158,77 Mio statt.



TOELLERGASSE 3/BUWOG GROUP

# WOHNEN AM WASSER

**FLORIDSDORF REICHT VON DER NORDSEITE** der Donau bis zu den Ausläufern des Bisambergs. Gebildet aus einer Ansammlung von Dörfern ist Floridsdorf mit seinen sieben Bezirksteilen der flächenmäßig zweitgrößte Bezirk Wiens und wurde im Jahr 1905 nach Wien eingemeindet. Das Straßenbild reicht von dörflichen Strukturen, Winzerhäusern und idyllischen Kellergassen wie etwa in Stammersdorf und Strebersdorf, über große Gemeindebauten wie der Großfeldsiedlung in Leopoldau mit über 10.000 Wohnungen. Herzstück des Bezirkes ist der Floridsdorfer Spitz, wo die umliegenden Wohnblöcke im Rahmen einer Sanierungsoffensive renoviert und neu gestaltet werden sollen.

**DER BISHER SPITALSMÄSSIG** unterversorgte Norden Wiens erhält Ende 2017 mit dem Krankenhaus Nord eine bessere Gesundheitsversorgung. Mit rund 800 Betten wird das Krankenhaus Nord zu einem wichtigen Eckpfeiler der Wiener Spitalslandschaft.

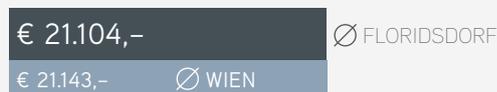
**FLORIDSDORF ZÄHLT** 151.844 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 18,5% deutlich niedriger als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt der 21. Bezirk mit EUR 21.104,- im Wiener Durchschnitt von EUR 21.143,-. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von rund 2,11 Personen etwas höher als im Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

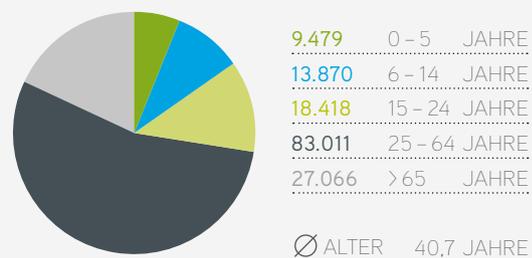
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

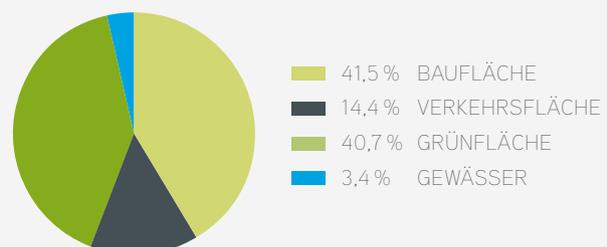


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

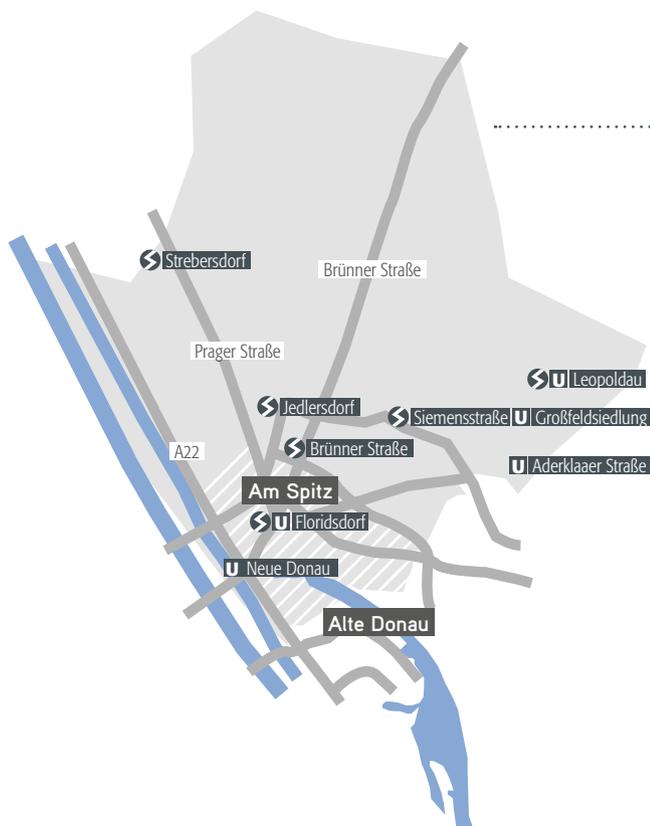
<b>151.844</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>72.237</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,11</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 4.906
WEGZÜGE	- 4.124
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 782</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG





BESONDERE WOHNLAGEN



## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

**FLORISSDORF IST EIN BEZIRK, DESSEN BELIEBTHEIT  
IN DEN LETZTEN JAHREN ZUGENOMMEN HAT.**

*Grund dafür sind zahlreiche Neubauprojekte und Sanierungen, die zur Entwicklung des Bezirkes beitragen. Speziell das Gebiet um Am Spitz freut sich großer Beliebtheit, nicht zuletzt aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung, sowohl öffentlich als auch mit dem Auto. Auch Lagen rund um die Alte Donau sind wie erwartet sehr begehrt, vor allem wenn es keine Baurechtliegenschaften, sondern Objekte auf Eigengrund sind.*

*Der 21. Wiener Bezirk weist nach wie vor viel Potenzial auf, zumal das neue Krankenhaus Nord in der Brünner Straße 2017 fertiggestellt wird. Dieses wird das bisherige Krankenhaus Floridsdorf, die Semmelweis-Frauenklinik und das Orthopädische Krankenhaus Gersthof komplett ersetzen und durch weitläufige Grünflächen mit Wasser und Gräserlandschaften zur Szenerie des Bezirkes beitragen.*

### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.350,- /m<sup>2</sup>

€ 2.150,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,20 /m<sup>2</sup>

€ 9,60 /m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 700,- bis € 1.250,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 1.584 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 509,02 Mio statt.



OTTERWEG 19 / BUWOG GROUP

# AUF ZU NEUEN UFERN

**DONAUSTADT IST FLÄCHENMÄSSIG DER GRÖSSTE BEZIRK**, fast ein Viertel der Gesamtfläche Wiens gehört zur Donaustadt. Der 22. Bezirk repräsentiert mit seinen Hochhäusern in der Donau City das moderne Wien. 2014 wurde hier der höchste Wolkenkratzer Österreichs, der DC Tower mit einer Höhe von 250 Metern, fertiggestellt. Am Rande des Marchfelds, auf dem ehemaligen Areal des Flugfelds Aspern befindet sich das größte europäische Stadterweiterungsgebiet, die Seestadt Aspern. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbes hatte sich die Idee eines zentralen Sees und einer Ringstraße rundherum durchgesetzt. Auf einer Fläche so groß wie der 7. und 8. Bezirk zusammen entstehen bis zum Jahr 2028 10.500 Wohnungen und noch einmal so viele Arbeitsplätze. Bei der Pla-

nung der Seestadt wurde darauf Bedacht genommen, keine „Schlafstadt“ mit reiner Wohnnutzung zu errichten, sondern einen lebendigen Stadtteil, mit Nahversorgung und Bildungseinrichtungen, Kultur-, Freizeit- und Sportangebot.

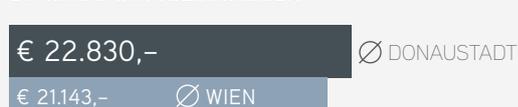
**DONAUSTADT ZÄHLT** 172.978 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger ist mit 15,8% deutlich niedriger als der Wiener Durchschnitt von 25,6%. Einkommensmäßig liegt Donaustadt mit EUR 22.830,- über dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von rund 2,23 Personen höher als im Wiener Durchschnitt von 2,04 Personen je Wohnung. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

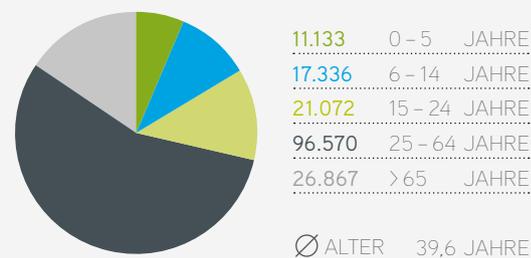
### ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



### DURCHSCHNITTSEINKOMMEN\*



### BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

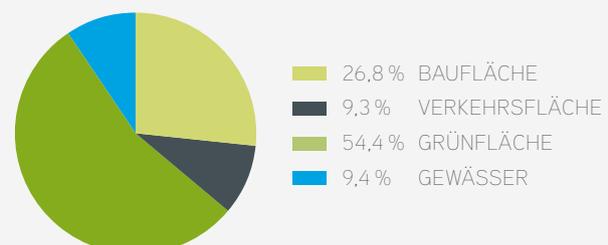


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>172.978</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>78.086</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,23</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 5.090
WEGZÜGE	- 4.272
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>+ 818</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG



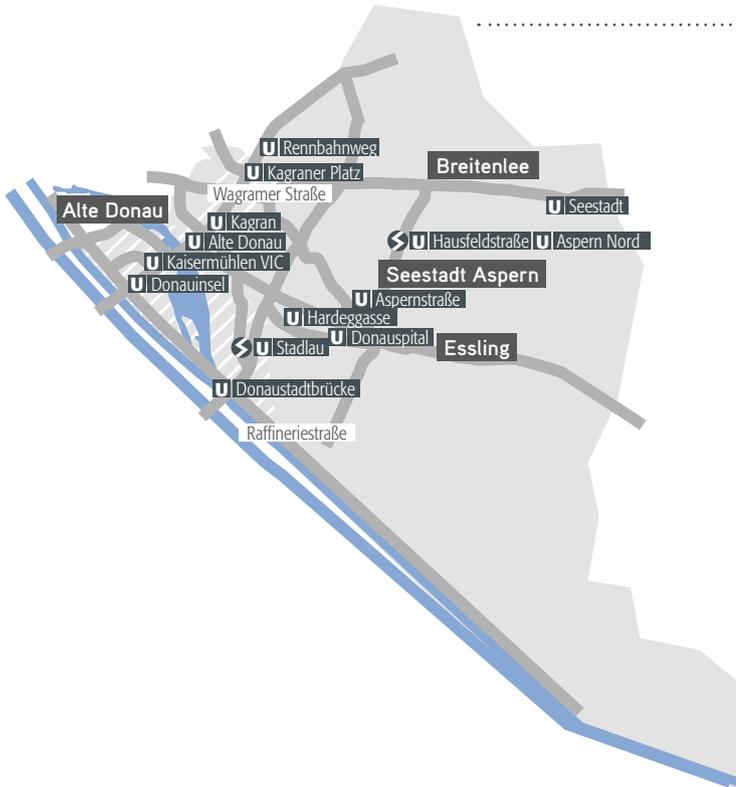


BESONDERE WOHNLAGEN

## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DURCH DIE VIELFÄLTIGE AUSWAHL AN SPORT- UND ERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH DIE NÄHE ZUR ALTEN DONAU GENIESST DIE DONAUSTADT NACH WIE VOR GROSSE BELIEBTHEIT – UND DAS NICHT NUR FÜR FAMILIEN.

*Die Donaustadt war schon die letzten Jahre von einer regen Bautätigkeit gekennzeichnet, die vor allem entlang der U1-Achse Wagramerstraße zu bemerken war. Hier sind z.B. mit der Entwicklung des City Gate ganze neue Stadtteile entwickelt und bereits bezogen worden. Ebenso werden in dem völlig neuen, multifunktionalen Stadtteil Seestadt Aspern mehrere tausend Wohnungen, Parks, Bildungsstätten und Gewerbeflächen bis 2028 fertig gestellt. Die ersten Bewohner sind auch hier bereits eingezogen.*



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.550,- /m<sup>2</sup>

€ 2.550,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,20 /m<sup>2</sup>

€ 9,30 /m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 650,- bis € 1.200,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 1.542 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 566,21 Mio statt.



BREITENFURTER STRASSE 223-237, 239 / BUWOG GROUP

# NEUER WOHNRAUM IM SÜDEN

**LIESING, BENANNT** nach dem gleichnamigen Fluss, der durch den Bezirk fließt, ist Wiens südlichster und zugleich jüngster Außenbezirk. Aus einem Zusammenschluss mehrerer selbständiger Gemeinden entstanden, gibt es den Bezirk in seiner gegenwärtigen Form seit 1954. Gerade dieser Zusammenschluss aus unterschiedlichen Bezirksteilen ist heute noch prägend: noble Villenviertel, Weinberge und alte Dorfkern, Industriegebiete und Hochhäuser – Liesing hat viele Gegensätze zu bieten. Zum Bezirks-wahrzeichen avanciert ist die Wohnanlage Alt-Erlaa, ein Vorzeigeprojekt einer funktionierenden Großsiedlung aus den 1970er Jahren.

**LIESING HAT GROSSES WACHSTUMSPOTENZIAL** und weist mit Atzgersdorf und „In der Wiesen“ gleich zwei städtische Entwicklungsschwerpunkte auf. Auf dem Gebiet zwischen den U-Bahn Stationen Altlaa und Erlaaer Straße soll mit 7.900 Wohneinheiten der weltweit größte Urban-Gardening-Stadtteil entstehen.

**LIESING ZÄHLT** 96.775 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 14,6% der geringste Anteil in Wien. Einkommensmäßig liegt der 23. Bezirk mit EUR 24.061,- weit über dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen sind mit rund 2,13 Personen je Wohnung überdurchschnittlich belegt. ✕

## DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

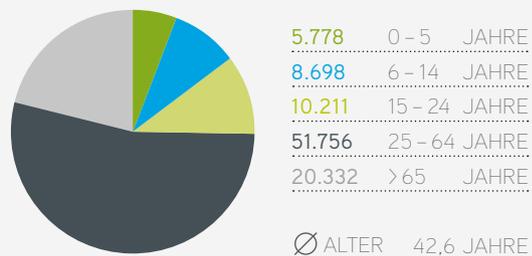
### ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



### DURCHSCHNITTSEINKOMMEN \*



### BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

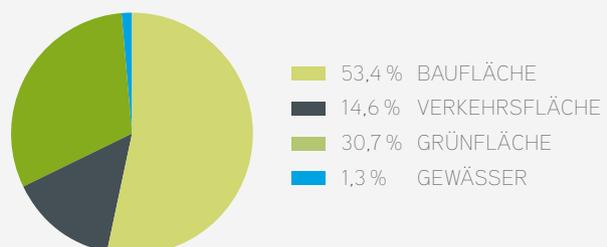


\* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2014, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2015

## KENNZAHLEN WOHNEN

<b>96.775</b>	WOHNBEVÖLKERUNG 2015
<b>45.486</b>	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
<b>2,13</b>	PERSONEN / HAUSHALT 2015
ZUZÜGE	+ 2.691
WEGZÜGE	- 2.791
<b>WANDERUNGSBILANZ</b>	<b>- 100</b>

## FLÄCHENVERTEILUNG

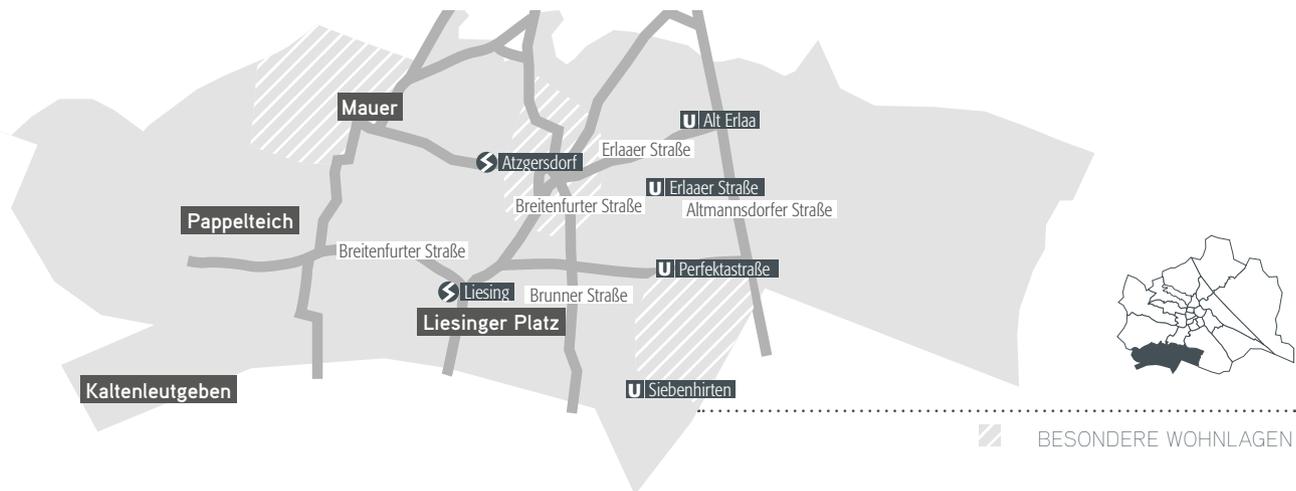




## BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DIESEN BEZIRK KÖNNTE MAN ALS DAS BINDEGLIED ZWISCHEN WIEN UND UMGEBUNG BEZEICHNEN. LIESING IST EINE BEVORZUGTE WOHNGEGEND FÜR STÄDTER, WELCHE JEDOCH NICHT AUF DIE VORZÜGE DES „LÄNDLICHEN“ LEBENS VERZICHTEN MÖCHTEN.

*Rund um den Liesinger Platz entstehen 2016 zahlreiche öffentlich gut erschlossene Wohnbauprojekte, welche sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger von Interesse sein werden. Gekennzeichnet ist die derzeitige Bautätigkeit in Liesing allerdings auch von großen Projektentwicklungen, die geförderte Wohnungen errichten.*



### WOHNEN (PREIS / m<sup>2</sup>)

#### EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.650,- /m<sup>2</sup>

€ 2.700,- /m<sup>2</sup>

#### MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,30 /m<sup>2</sup>

€ 9,70 /m<sup>2</sup>

ZINSHAUS

€ 750,- bis € 1.650,- /m<sup>2</sup>

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2015 bis Anfang Dezember 631 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 324,43 Mio statt.

**PROJEKTE  
BUWOG GROUP**

- 78 HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN UND SIEBEN STADTVILLEN
- MIT TERRASSE, LOGGIA, BALKON ODER EIGENGARTEN
- CONCIERGE-SERVICE, POOL, SPA & WELLNESS BEREICH, MULTIMEDIA-RAUM, HAUSEIGENER WEINKELLER
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG
- WWW.PFARRWIESENGASSE23.AT

# STILVOLLES WOHNGLÜCK

1190 WIEN, PFARRWIESENGASSE 23

**NAHE DEN WIENER WEINBERGEN** entsteht im Nobelbezirk Döbling ein außergewöhnliches Wohnprojekt mit 78 hochwertigen Eigentumswohnungen und sieben Stadtvillen. Das Projekt verfügt über Etagenwohnungen, Maisonetten und Stadtvillen. Die Einheiten bieten zwei bis fünf Zimmer und verfügen alle über eine sonnige Terrasse, Balkon, Loggia oder einen eigenen Garten.

**BESONDERS MACHT DAS GESAMTPROJEKT** die Vielzahl an Extras, die den zukünftigen Bewohnern ein besonderes Wohnerlebnis ermöglichen. So wird ein Concierge im Eingangsbereich des Apartmenthauses für eine Fülle an Services zur Verfügung stehen. Ein Außenpool, ein Fitnessraum sowie ein Spa & Wellness-Bereich sind ebenso Teil des Wohnkonzepts „Pfarrwiesengasse 23“ wie ein Multimedia & Entertainment Room, in dem sich die Bewohner zu gemeinsamen Filmabenden treffen können. Hundebesitzern wird mit der in der Anlage integrierten „Doggy Wash Station“ die Pflege ihres vierbeinigen Lieblings leicht gemacht. Als

besonderes Highlight kann das Wohnprojekt auch mit einem eigenen Weinkeller mit privaten Lagerabteilen aufwarten, in dem Hausbewohner im eleganten Degustationsraum Weine verkosten können.

**ZUSÄTZLICHE ASSETS FÜR HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT** stellen die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung dar. Denn das vielfältige Naturerlebnis, die tolle Lage am Strauß-Lanner-Park und die Exklusivität des grünen Lebensraums im 19. Bezirk müssen Bewohner der Anlage „Pfarrwiesengasse 23“ nicht mit komplizierten Verkehrswegen bezahlen. Die Straßenbahnlinie 38 hält direkt vor der Anlage und auch die S-Bahnstation Oberdöbling ist nur wenige Gehminuten von den Wohnungen entfernt. Supermärkte, Banken, eine Apotheke, Restaurants und mehrere Heurige befinden sich in unmittelbarer Nähe genauso wie die Privatklinik Rudolfinerhaus oder das Gymnasium Billrothstraße. Auch mehrere Kindergärten und Volksschulen umgeben den Projektstandort. Parkplätze für die Bewohner befinden sich in der hauseigenen Tiefgarage. ✕

# SOUTHGATE – TOR ZUM WOHNGLÜCK

1120 WIEN, SAGEDERGASSE 21

Stand: Februar 2016, Änderungen vorbehalten

**IN DER SAGEDERGASSE** in Altmannsdorf, Bezirk Meidling, errichtet die BUWOG Group 164 frei finanzierte Eigentumswohnungen, die auf fünf frei stehende Wohnhäuser verteilt und in ein parkähnlich gestaltetes Grünareal eingebettet sind.

**DIE GESAMTE ANLAGE IST EIN RUHEPOL** in der städtischen und sich dynamisch entwickelnden Umgebung Altmannsdorfs und Hetzendorfs. Die 164 frei finanzierten Eigentumswohnungen sind als moderne Wohnungen mit Garten, Terrasse bzw. Loggia oder Maisonettewohnung konzipiert und sorgen mit erstklassiger Ausstattung für einen hohen Wohnkomfort. Dank einer durchdachten Anordnung der Wohngebäude bieten alle Freiflächen ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Grünflächen im

Innen der Anlage bieten Platz für Bewegung, Sitzgelegenheiten, einen Kinder- und Jugendspielplatz sowie drei Kleinkinderspielplätze. Es werden eine Tiefgarage mit circa 150 Stellplätzen und einem direkten Zugang zu den Wohnhäusern sowie Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen errichtet.

**DAS PROJEKT SOUTHGATE** verfügt über eine optimale Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten. Egal ob man private oder öffentliche Verkehrsmittel nutzt, die Wohnanlage ist verkehrstechnisch optimal angebunden. Die U6-Station „Am Schöpfwerk“ und die S-Bahnstation Hetzendorf sind nur wenige Minuten entfernt, in unmittelbarer Nähe halten auch zwei Buslinien. ✕



- 164 FREI FINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
- MIT TERRASSE, BALKON ODER EIGENGARTEN
- OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: HERBST 2017
- [WWW.SAGEDERGASSE21.AT](http://WWW.SAGEDERGASSE21.AT)

PROJEKTE  
BUWOG GROUP

# WOHNEN IM GRÜNEN WESTEN WIENS

1140 WIEN, RETTICHGASSE, KEISSLERGASSE, SAMHABERPLATZ

**AM SAMHABERPLATZ** im Westen Wiens entstehen auf einem bestehenden Gebäudekomplex 36 moderne, bestausgestattete Dachgeschoßwohnungen im frei finanzierten Eigentum. Die Lage des Projektes „Am Samhaberplatz“ im Westen Wiens ist unabhängig von der Wahl des Verkehrsmittels nahezu optimal. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in wenigen Minuten mit der U4 oder S-Bahn in der Stadt bzw. im Umland oder man nutzt die Regional- und Fernzüge ab dem Bahnhof Hütteldorf. Carsharing ist durch einen Standplatz des Anbieters Zipcar am Bahnhof Hütteldorf verfügbar.

**SUPERMARKT, APOTHEKE, BAUMARKT UND BANK** befinden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern. Ebenfalls zu Fuß erreicht man einen Kindergarten, eine Volksschule, mehrere Restaurants, das Hütteldorfer Hallen- und Freibad, Fitnesscenter, Bäckereien und ein Ärztezentrum. Das Einkaufszentrum und Kinocenter Auhof liegt einige wenige

Busstationen entfernt. Naherholung für Jung und Alt bietet der Lainzer Tiergarten mit vielen Kilometern Lauf- und Spazierwegen, Gastronomie und Spielplätzen.

**VERKEHRSGÜNSTIG, RUHIG UND INFRASTRUKTURELL** bestens erschlossen – so wohnt man in einer der 36 neu entstehenden Dachgeschoßwohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Terrassen. Die bestehenden Wohnhäuser werden im Zuge des Dachausbaus thermisch saniert, mit Aufzügen ausgestattet und insgesamt auf einen modernen, zeitgemäßen Standard gehoben – ein Gewinn an Komfort ebenso wie an Energieeffizienz. Erhalten und für alle Bewohner zur Erholung nutzbar bleibt der große schöne Innenhof der Anlage mit seinem alten Baumbestand, Sitzgelegenheiten und viel Grün. ✕

Stand: Februar 2016, Änderungen vorbehalten



- 36 MODERNE DACHGESCHOSSWOHNUNGEN  
IM FREI FINANZIERTEN EIGENTUM
- 2-4 ZIMMER WOHNUNGEN MIT TERRASSE
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG

# SKYTOWER – WOHNTRAUM AUF HOHER EBENE

1100 WIEN, GERHARD-BRONNER-STRASSE

**IN UNMITTELBARER NÄHE** zum neuen Wiener Hauptbahnhof und dem darin befindlichen Einkaufszentrum baut die BUWOG Group einen modernen Wohnturm mit 19 Obergeschoßen und zwei Tiefgeschoßen. Die Basis des SKYTOWERS bildet der Gebäudesockel mit 48 Wohneinheiten, aus dem sich der eigentliche Turm erhebt. Durch ein Zwischengeschoß mit vier Wohneinheiten sind Sockel und Turm optisch von einander getrennt.

**EINDRUCKSVOLLES, MARKANTES DESIGN** zeichnet den modernen Wohnturm SKYTOWER aus, der zum Wahrzeichen im neuen, chancenreichen Hauptbahnhofsviertel avancieren wird. Der SKYTOWER verfügt insgesamt über 127 Wohneinheiten, eine repräsentative Lobby sowie ein Geschäftslokal im Erdgeschoß. Parkplätze für die Bewohner werden im Untergeschoß errichtet. Von den Wohnungen in den oberen Stockwerken hat man einen einzigartigen Ausblick über das neue Stadtviertel, ein besonderes Highlight sind die Wohnungen mit eigenen Dachgärten.

**DAS PROJEKT SKYTOWER** charakterisiert seine besonders verkehrsgünstige Lage in einem komplett neu gestalteten Stadtteil und fügt sich in eine Reihe innovativer Wohnprojekte rund um den Hauptbahnhof ein. Mit der ebenfalls von der BUWOG Group errichteten Anlage SKY9, die bereits fertiggestellt und voll verwertet ist, und dem Niedrigenergiehaus SKY6 bildet der SKYTOWER ein perfektes Ensemble.

- 127 FREI FINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
- OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: 2016
- [WWW.SKYTOWER19.AT](http://WWW.SKYTOWER19.AT)

PROJEKTE  
BUWOG GROUP

# AM OTTERWEG – WOHNEN IM GRÜNEN

1220 WIEN, OTTERWEG 15

**WER IN WIEN** nicht nur naturnah, sondern mitten im Grünen leben möchte, findet am Otterweg die idealen Voraussetzungen. Nicht weit vom Naturschutzgebiet Lobau entfernt errichtet die BUWOG Group die ideale Wohnwelt für Familien und alle, die eine hohe Lebensqualität in einer idyllischen Umgebung schätzen. Praktisch vor der Haustüre haben die zukünftigen Bewohner auch die Donauinsel, Wiens einzigartiges Freizeit- und Erholungsparadies. Die Anlage zeichnet sich durch ihre harmonische Vielfalt aus – frei finanzierte Reihenhäuser, frei finanzierte Wohnungen und geförderte Mietwohnungen bilden gemeinsam das Projekt „Otterweg“.

**INSGESAMT ENTSTEHEN HIER 120 NEUE WOHN EINHEITEN** und eine beleuchtete Tiefgarage, in der sich auch E-Tankstellen befinden werden, sorgt für ausreichend Stellplätze. Die behutsame Architektur mit der Kombination aus Mietwohn- und Reihenhäusern fügt sich optimal in die Umgebung ein. Neue Wege und Plätze werden ebenfalls durch das Projekt geschaffen, wodurch nicht nur die Bewohner, sondern alle Zugang zu einem bisher unbekanntem Naturerlebnis in Wien erhalten. ✕

Stand: Februar 2016, Änderungen vorbehalten



- 88 MIETWOHNUNGEN MIT LOGGIA, BALKON ODER TERRASSE
- EIGENTUM: 24 REIHENHÄUSER, 8 DACHGESCHOSSWOHNUNGEN
- REIHENHÄUSER MIT TERRASSE UND GARTEN
- DACHGESCHOSSWOHNUNGEN MIT TERRASSE
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: 2016

PROJEKTE  
EHL IMMOBILIEN

# PARK- APARTMENTS AM BELVEDERE

1100 WIEN, ARSENALSTRASSE 12 - 16

**DIREKT ANGRENZEND AN DIE BEZIRKE 3 (LANDSTRASSE) UND 4 (WIENEN)** entsteht der neue Stadtteil „Quartier Belvedere“. Der Standort der Parkapartments am Belvedere fügt sich direkt in dieses neue Viertel ein und punktet mit einem umfassenden Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen, umfangreichen kulturellen als auch sportlichen Einrichtungen, bester Infrastruktur und kulinarischer Vielfalt.

**EINE EINZIGARTIGE SÄULENKONSTRUKTION**, die die Gebäude hoch über die Dächer von Wien hebt, beeindruckt schon auf den ersten Blick. Entworfen wurden die Parkapartments am Belvedere von Stararchitekt Renzo Piano, dessen Handschrift sich durch das gesamte Projekt hindurchzieht und der ein detailliert geplantes Gebäudekonzept geschaffen hat. Es ist das bisher erste Wohnprojekt von Renzo Piano Building Workshop, das in Österreich errichtet wird.

**INSGESAMT ENTSTEHEN ÜBER 330 WOHNUNGEN** mit einer traumhaften Aussicht. Alle Apartments verfügen über Terrasse, Balkon oder Loggia, eine moderne Ausstattung und ein durchdachtes Sicherheitskonzept. Durch die vielfältigen Grundrisse und Wohnungsgrößen (ab 46 m<sup>2</sup>) eignen sich diese Apartments sowohl als Eigenheim als auch als Wohninvestment.

**DIREKT AM GROSSEN NAHERHOLUNGSAREAL** Schweizergarten (Arsenal), Botanischer Garten, Schlossgarten Belvedere und nur 5 Gehminuten vom neuen Wiener Hauptbahnhof entfernt, liegen die Parkapartments am Belvedere mitten im Grünen und sind gleichzeitig bestmöglich ans öffentliche und individuelle Verkehrsnetz angebunden: in 10 Minuten auf der Südost Tangente, in 15 Minuten am Stephansplatz, in 20 Minuten am Flughafen und in 30 Minuten in St. Pölten.

**DIE FERTIGSTELLUNG** des Objektes ist für Spätsommer 2018 geplant.

Weitere Information finden Sie unter: [www.parkapartments.at](http://www.parkapartments.at) ✕

- GESAMTPROJEKT: 3 WOHNGEBÄUDE AUF EINZIGARTIGER SÄULENKONSTRUKTION
- PANORAMABLICK ÜBER WIEN
- BELVEDERE, SCHWEIZERGARTEN, BOTANISCHER GARTEN IN DIREKTER NÄHE
- BALKONE, LOGGIEN ODER TERRASSEN
- EXZELLENT E ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG & INFRASTRUKTUR

PROJEKTE  
EHL IMMOBILIEN

# ERSTKLASSIGES WOHNEN IM ERSTEN BEZIRK

1010 WIEN, JORDANGASSE 7A

**EIN DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE** aus dem Jahr 1820 im Zentrum des ersten Bezirkes wurde bereits 1984 entkernt und mit einem modernen Zubau im Hof versehen. Nur die ursprüngliche Fassade an der Jordangasse erinnert noch an die schöne alte Zeit.

**DIE AUSGEZEICHNETE LAGE** im ersten Bezirk sichert beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

**GEPLANTE FERTIGSTELLUNG:** Winter 2016



**DAS BIS VOR KURZEM GENUTZTE BÜROGEBÄUDE** wird nun umgebaut. Es entstehen dort 31 Mietwohnungen zwischen 38 m<sup>2</sup> bis 144 m<sup>2</sup>. Die 2-3 Zimmerwohnungen verfügen zum größten Teil über Balkone und Terrassen mit Sicht zum begrünten Innenhof.



- 31 MIETWOHNUNGEN
- 2-3 ZIMMER ZWISCHEN 38 M<sup>2</sup> UND 144 M<sup>2</sup>
- ERSTKLASSIGE LAGE
- TEILS MIT BALKONEN, TERRASSEN ODER LOGGIEN
- BESTE INFRASTRUKTUR



PROJEKTE  
EHL IMMOBILIEN

- REVITALISIERTES GRÜNDERZEITHAUS
- 25 WOHNUNGEN MIT WOHNFLÄCHEN BIS ZU 400 M<sup>2</sup>
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG & RAUMHÖHEN BIS ZU 4 M
- BALKONE, LOGGIEN ODER TERRASSEN IN DEN INNENHOF GERICHTET
- AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR & DIREKTE NÄHE ZUR INNEREN STADT

## LIVING KOLIN – GLANZ, STIL UND LEBENSGEFÜHL

1090 WIEN, KOLINGASSE 19

**EIN STÜCK WALZERPARADIES & SALONLEBEN:** In der Kolingasse 19 wird ein Prachtbau aus der Hochblüte der Gründerzeit (1871/72) durchgreifend revitalisiert und renoviert. Das gegenüber der Rossauer Kaserne gelegene Gebäude beeindruckt mit zwei aufwändig gegliederten Fassadenfronten mit kunstvollen Elementen. Dieses äußerliche Erscheinungsbild bleibt erhalten, die herrlichen Statuen, Karyatiden genannt, werden auch zukünftig die Fassade zieren.

Die 25 Wohnungen werden mit modernen Materialien ausgestattet, um höchstmöglichen Komfort für die Bewohner zu gewährleisten. So vermitteln nicht nur die geschmackvollen Altbauwohnungen, die teilweise sogar mit einem Salon ausgestattet sind, gründerzeitliche Atmosphäre. Auch die Luxusapartments im Dachgeschoß mit Raumhöhen bis 6 m und ihren großzügigen Terrassen sind in ihrer Ausstattung und Wirkung einzigartig.

**PULSIERENDE KULTUR:** Gastronomische Highlights und die lebendige Ringstraße mit den bekanntesten und beliebtesten Sehenswürdigkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Mittlerweile haben sich sämtliche internationale Luxusmarken im nahen 1. Bezirk mit eigenen Flagshipstores etabliert. Trotz der Innenstadtlage findet man hier auch ruhige Momente und Möglichkeiten, bei Spaziergängen Kraft zu tanken. Der Erwin-Ringel-Park, Sigmund-Freud-Park aber auch der Motiv-Park liegen in unmittelbarer Umgebung. Auch ein Besuch des nahegelegenen Donaukanals bietet einen sehr hohen Freizeitwert. Neben all diesen Vorzügen ist eine ideale Anbindung sowohl an den Individualverkehr als auch an die öffentlichen Verkehrsmittel wie U-Bahn (U2), sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien ein weiterer Pluspunkt der zentralen, innerstädtischen Lage dieses Objekts.

Weitere Information finden Sie unter: [www.living-kolin.at](http://www.living-kolin.at)



- 19 WOHNUNGEN MIT 54-117 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- BALKONE, LOGGIEN ODER GÄRTEN
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: 2016

SCHUMANN  
GASSE 110

# DER PERFEKTE PLATZ ZWISCHEN HERNALS UND WÄHRING

1170 WIEN, SCHUMANNGASSE 110

**IN RUHIGER LAGE** zwischen dem 17. und 18. Bezirk entsteht ein modernes Wohnhaus mit 19 Wohneinheiten. Die hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen erstrecken sich über 3 Stockwerke und zwei Dachgeschoßebenen und sind zwischen 54 m<sup>2</sup> bis 117 m<sup>2</sup> groß.

**ALLE WOHNUNGEN VERFÜGEN** über eine Terrasse, Loggia oder Balkon und sind komfortabel durch einen Lift zu erreichen. Die Wohnungen besitzen alle funktionale Grundrisse und Qualitätsausstattungen (Eichenparkett, Feinstein-Verfliesung usw.) und sind dank einer Ost-West- bzw. Nord-Süd-Ausrichtung ideal belichtet.

**DIE GUTE ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR**, die schnell erreichbaren Erholungsgebiete wie Sternwarte Park,

Postsportzentrum oder auch Türkenschanzpark sind neben der leichten Erreichbarkeit der Hernalser Hauptstraße oder auch der Kreuzgasse für die Einkäufe des täglichen Gebrauchs ein zusätzliches Plus dieser Immobilie.

**DIE HAUSEIGENE GARAGE** bietet die Möglichkeit, einen Stellplatz zu erwerben. Die überwiegende Zahl der Wohnungen eignet sich aufgrund ihrer idealen Größe auch besonders gut als Anleger- bzw. Vorsorgewohnung.

**GEPLANTE FERTIGSTELLUNG:** Sommer 2016





PROJEKTE  
EHL IMMOBILIEN

# NASCHMARKTTREIBEN ODER SHOPPINGERLEBNIS GENIESSEN

1060 WIEN, SANDWIRTGASSE 12

**IM SECHSTEN WIENER GEMEINDEBEZIRK** zwischen Mariahilfer Straße und Naschmarkt entsteht ein großartiges Neubauprojekt in der ruhigen Sandwirtgasse. Inmitten dieser attraktiven Umgebung wird auf einen Altbau aufgebaut, um mit zeitgemäßer, qualitätsvoller Architektur ein neues Ensemble zu kreieren.

**GUMPENDORFERSTRASSE UND MARIAHILFER STRASSE** umgeben das Objekt mit 15 Wohneinheiten sowie 2 Büro- bzw. Geschäftsflächen mit intelligenter und großzügiger Raumgestaltung, hochwertigen Materialien sowie traumhaften Terrassen und innenliegenden Eigengärten für beinahe alle Wohnungen. Der Wohnkomfort ist durch eine erstklassige Grundausstattung, Multimedia-Vorinstallationen, integrierten Sonnenschutz und Fußbodenheizung gegeben.

**DIE ZENTRALE LAGE** mit der erstklassigen Verkehrsanbindung an die U-Bahnlinien U3, U4 und U6 sowie die zahlreichen kulturellen Einrichtungen wie das Theater an der Gumpendorferstraße oder Raimund Theater und kulinarischen Angebote in nächster Umgebung bieten neben den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten an der Mariahilfer Straße ein vielfältiges Freizeitangebot der Extraklasse. Aber nicht nur die Freizeit kann bestens gestaltet werden, in nächster Nähe befinden sich ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Gymnasium sowie die Technische Universität. Einfach zentral, einfach perfekt.

**GEPLANTE FERTIGSTELLUNG:** Herbst 2017



- 15 WOHN EINHEITEN MIT 39-98 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE
- 2 BÜROEINHEITEN BZW. GESCHÄFTSLOKALE
- DURCHDACHTE GRUNDRISSE, HOCHWERTIGE MATERIALIEN
- BALKONE, TERRASSEN & EIGENGÄRTEN
- OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG (U3, U4, U6)
- NÄHE MARIAHILFER STRASSE & NASCHMARKT



## SCHLUSSWORT

# WIEN IST UND BLEIBT DIE NUMMER 1

**WOHNEN IN WIEN IST EINZIGARTIG**, deshalb wurde Wien auch bereits zum sechsten Mal in der internationalen Mercer-Studie zur Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität gewählt. Diese Auszeichnung zeigt uns, dass die hohen sozialen Standards, die gute Infrastruktur und die kulturellen Angebote, die Wien bietet, auch international anerkannt sind.

Die Begeisterung aller Mitarbeiter der BUWOG Group sowie von EHL Immobilien für unsere Bundeshauptstadt spiegelt sich in diesem Bericht wider. Und natürlich dürfen, wenn über Lebensqualität, Wohnen und Immobilien gesprochen wird, Entwicklungen, Statistiken, Zahlen und Fakten nicht fehlen.

**WOHNEN IST EINES DER MENSCHLICHEN GRUNDBEDÜRFNISSE.** Jeder Mensch hat das Recht auf eine wohnliche Unterkunft. Die Anforderungen an eine Wohnung sind ebenso unterschiedlich wie die Menschen, die in ihnen leben.

**WOHNEN** stellt generell einen bedeutenden wirtschaftlichen Faktor dar, beispielsweise beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Hauses. So wurden von Jänner bis Mitte Dezember 2015 ca. 15.950 Immobilientransaktionen, die im Grundbuch ersichtlich sind, mit einem Gesamtkaufpreisvolumen von ca. EUR 6,9 Mrd. getätigt. Diese Zahl beinhaltet ca. 12.310 Wohnungen, Häuser und Reihenhäuser mit gesamten Kaufpreisen von ca. EUR 3,3 Mrd.

**EHL IMMOBILIEN UND DIE BUWOG GROUP** können seit Jahren in diesem Spannungsfeld erfolgreich tätig sein und dies unter der Berücksichtigung von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Effekten. Nachhaltiges Agieren am Markt steht stets im Mittelpunkt ihrer Arbeit. ✕

.....

*„23 Bezirke, ihre Zahlen und Fakten und unser gemeinsames Know-How ermöglichten es wieder, einen sorgfältig recherchierten Wohnungsmarktbericht zu erstellen. Wir sind bereits jetzt gespannt, wie sich der Wohnungsmarkt weiterentwickelt und welche Neuigkeiten wir Ihnen im kommenden Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2017 präsentieren dürfen.“*

.....

# BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

**WIR SCHREIBEN FÜR SIE** das Kleingedruckte ganz groß. Damit im Vorfeld bereits alle Fragen beantwortet und Unklarheiten beseitigt werden, finden Sie hier eine Übersicht der Definitionen und Begriffsbestimmungen, die auf den vorangegangenen Seiten verwendet wurden.

**BEI ALLEN BEZEICHNUNGEN**, die auf Personen bezogen sind, meint die Formulierung beide Geschlechter, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten geschlechtsspezifischen Bezeichnung.

## ZUGRUNDE LIEGENDE DATEN

**DIESER BERICHT** wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Bei den Inhalten handelt es sich um teilweise äußerst komplexe Sachverhalte, die einer stetigen Veränderung unterliegen. Der Wohnungsmarkt in Wien ist stark segmentiert und sehr dynamisch. Welche Mikrostandorte gerade im Trend liegen, kann sich innerhalb von relativ kurzer Zeit ändern.

**BEI UNSERER ANALYSE DES WOHNUNGSMARKTES** stützen wir uns, wenn nicht anders angeführt, auf die Daten der Statistik Österreich oder des Magistrats der Stadt Wien und sind dabei auf dem neuesten Wissensstand.

## PREISANGABEN

**IN ÖSTERREICH GILT** für Altbauten (d.h. ungefördert errichtete Objekte mit Baubewilligung vor 1953 bzw. Wohnungseigentumsobjekte

mit Baubewilligung vor 1945) das Mietrechtsgesetz in seiner Vollenwendung. Damit ist die Miethöhe nicht frei vereinbar, sondern es kommt der Richtwert-Mietzins – der angemessene Mietzins bzw. Kategorie-Mietzins – zur Anwendung. Die betraglich beschränkten Mieten sind bei den ermittelten Werten in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

**ALLE BEI DEN BEZIRKSSEITEN** angegebenen Preise beziehen sich immer je Quadratmeter reiner Nettowohnnutzfläche (ohne Loggia o. Ä.).

**BEI DEN VERKAUFSPREISEN** handelt es sich um Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnnutzfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten.

**BEI DEN MIETPREISEN** handelt es sich um Nettomieten ohne Umsatzsteuer und ohne Betriebskosten.

## DEFINITIONEN

**MIT DEM WORT „ERSTBEZUG“** bei den Preisen ist ein Neubau gemeint.

**BEI „SONSTIGE“** handelt es sich um Wiedervermietungen bzw. Verkäufe aus dem Wohnungsbestand.

**MIT „BESONDERE WOHNLAGEN“** bei den einzelnen Bezirken sind jene Lagen und Wohngegenden gemeint, wo derzeit eine besonders hohe Nachfrage sowohl in der Miete als auch im Eigentum besteht. ✕

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

**BUWOG**  
group  
**BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**  
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien  
Tel.: +43 1 878 28-1000  
E-Mail: [office@buwog.com](mailto:office@buwog.com)  
[www.buwog.com](http://www.buwog.com)



**EHL Immobilien GmbH**  
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien  
Tel.: +43 1 512 76 90  
E-Mail: [office@ehl.at](mailto:office@ehl.at)  
[www.ehl.at](http://www.ehl.at)

## REDAKTIONSTEAM

**Redaktionsteam BUWOG Group**  
*DI Elisabeth Bartos-Stock  
Peter Friedrich Berchtold  
Dr. Ingrid Fitzek  
Mag. Michael Lippitsch  
Bianca Maria Pauscha  
Mag. Iris Steinhauer*

**Redaktionsteam EHL Immobilien**  
*DI Sandra Bauernfeind MRICS  
DI Birgita Ehrenberger  
Anna Casienica-Fronek  
Ing. Elisabeth Hartwig  
Melanie Kloster BA*

## IDEE, KONZEPT, GRAPHIC DESIGN

**M'CAPS Group**  
Probusgasse 1, 1190 Wien  
+43 1 328 66 60  
[www.mcaps-group.com](http://www.mcaps-group.com)

Stand: Februar 2016

Satz- und Druckfehler vorbehalten.  
Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.

ERSTER WIENER  
WOHNUNGSMARKT  
BERICHT

[www.wohnungsmarktbericht.at](http://www.wohnungsmarktbericht.at)

**BUWOG**  
group

