

ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

JUBILÄUMS
AUSGABE
2017



BUWOG
group



ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

EDITORIAL

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht, eine gemeinsame Publikation von der BUWOG Group und EHL Immobilien, liegt Ihnen hiermit in seiner 5. Auflage vor. Wir freuen uns sehr über die Jubiläumsausgabe und den großen Anklang, auf den unser Bericht bereits in den vergangenen Jahren gestoßen ist.

„Nachhaltiges und qualitätsvolles Wohnen sollte als Grundbedürfnis der Menschen verstanden werden.“

Der Zuzug in städtische Gebiete ist nach wie vor ungebrochen, was auch eine Steigerung der Einwohnerzahlen Wiens mit sich bringt: Bis 2023 sollen bereits knapp zwei Millionen Menschen hier leben. Diese Entwicklung ist zum Teil auf Zuwanderung zurückzuführen, aber auch die Überalterung der Gesellschaft und der Trend hin zu mehr Einpersonenhaushalten sind Ursache dafür. Hinzu kommt, dass Wien bereits zum 7. Mal in Folge im Rahmen der Mercer Studie 2016 hinsichtlich der „Quality of Living“ als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet wurde – ein erfreuliches Ergebnis, das nicht nur auf politischen, sozialen, wirtschaftlichen und umweltorientierten Faktoren beruht, sondern auch auf dem Bereich Wohnqualität, und das womöglich ein weiterer Auslöser für die enorme Wachstumsdynamik der österreichischen Hauptstadt ist. In einer permanent wachsenden Stadt differenziert sich auch die Gesellschaft immer mehr, weshalb wir in diesem Jahr erstmals sogenannte Sinus-Milieus® in den Bericht aufgenommen haben und damit auf soziale Gegebenheiten eingehen.

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

Angesichts der genannten Entwicklungen, dem damit einhergehenden gesteigerten Platzbedarf und der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum wird nachhaltiges Planen und Bauen zur wichtigsten Grundlage. Wir, die BUWOG Group und EHL Immobilien, geben unser Bestes, um unseren Kunden und den Einwohnern Wiens auch weiterhin adäquaten Wohnraum mit entsprechend hoher Lebensqualität anbieten zu können. Auch die österreichische Bundesregierung hat Maßnahmen ergriffen, um die Wohnversorgung für wachsende Ballungsräume wie Wien einer ist sicherzustellen und Anreize für den Wohnbau zu schaffen. Unabhängig davon, dass Wien mit der jährlichen Neubauleistung von geförderten Wohnungen an der Spitze europäischer Metropolen liegt, soll mit der Wohnbau-Offensive ab 2017 eine Steigerung des Neubauvolumens von rund 30% der aktuell insgesamt 10.000 Wohneinheiten auf 13.000 erreicht werden, 9.000 davon gefördert.

Nachhaltiges und qualitätsvolles Wohnen sollte als Grundbedürfnis der Menschen verstanden werden und die Frage nach dem subjektiv richtigen Wohnort ist entscheidend für die Gestaltung der Zukunft. Umso wichtiger ist es für große Player am Immobilienmarkt, dieser Verantwortung Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund ist es auch der BUWOG Group als einem der größten Bauträger in Wien und EHL als führendem Immobiliendienstleister ein wesentliches Anliegen, mit diesem Bericht Expertisen und Erfahrungen am Wohnimmobilienmarkt weiterzugeben und einen Überblick über die Entwicklungen am Immobilienmarkt zu ermöglichen. So finden sich darin Besonderheiten, Perspektiven und Neubauprojekte aller 23 Wiener Bezirke.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit die 5. Auflage des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts präsentieren zu können.



EINLEITUNG

INHALTSVERZEICHNIS

01	EDITORIAL	34	1090 WIEN ALSERGRUND
	EINLEITUNG	36	1100 WIEN FAVORITEN
02	INHALTSVERZEICHNIS	38	1110 WIEN SIMMERING
03	UNSER BEWEGGRUND	40	1120 WIEN MEIDLING
04	BUWOG GROUP	42	1130 WIEN HIETZING
05	EHL IMMOBILIEN	44	1140 WIEN PENZING
	WOHNUNGSMARKT	46	1150 WIEN RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
06	EIGENTÜMERSTRUKTUR 2016	48	1160 WIEN OTTAKRING
08	DEMOGRAPHIE ÖSTERREICH	50	1170 WIEN HERNALS
09	HAUSHALTE ÖSTERREICH	52	1180 WIEN WÄHRING
10	DEMOGRAPHIE WIEN	54	1190 WIEN DÖBLING
11	WIENER HAUSHALTE	56	1200 WIEN BRIGITTENAU
	SINUS-MILIEUS®	58	1210 WIEN FLORIDSDORF
12	DIE GESELLSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	60	1220 WIEN DONAUSTADT
13	SINUS-MILIEUS® IM DETAIL	62	1230 WIEN LIESING
	WIENER BEZIRKE		PROJEKTE BUWOG GROUP & EHL IMMOBILIEN
16	WIEN IM ÜBERBLICK	64	FREI:RAUM21/BUWOG GROUP
18	1010 WIEN INNERE STADT	65	CITY APARTMENTS/BUWOG GROUP
20	1020 WIEN LEOPOLDSTADT	66	SOUTHGATE/BUWOG GROUP
22	1030 WIEN LANDSTRASSE	67	TÖLLERGASSE T(H)REE/BUWOG GROUP
24	1040 WIEN WIEDEN	68	RIVUS/BUWOG GROUP
26	1050 WIEN MARGARETEN	69	ENGERTHSTRASSE 216/EHL IMMOBILIEN
28	1060 WIEN MARIAHILF	70	STEINTERRASSEN/EHL IMMOBILIEN
30	1070 WIEN NEUBAU	71	PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE/EHL IMMOBILIEN
32	1080 WIEN JOSEFSTADT	72	PARK FLATS 23/EHL IMMOBILIEN
		73	WOHLLEBENGASSE 6/EHL IMMOBILIEN
		74	SCHLUSSWORT
		75	BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN
		76	IMPRESSUM



EINLEITUNG

UNSER BEWEGGRUND

MIT DEM ERSTEN WIENER WOHNUNGSMARKTBERICHT 2017 erscheint nun die 5. Ausgabe – die Jubiläumsausgabe – seit seiner Erstauflage 2013.

UNSER LANGJÄHRIGER ERFAHRUNGSSCHATZ und unser Wissen im Immobilienbereich machen die BUWOG Group und EHL Immobilien zu profunden Marktkennern am Wiener Wohnungsmarkt. Die BUWOG Group als aktivster Bauträger und EHL Immobilien als einer der größten Wohnungsdienstleister in Wien bündeln mit diesem nun vorliegenden Bericht ihre gesamte Branchenkenntnis. Um auch einen Einblick in die gesellschaftlichen Entwicklungen Wiens geben zu können, haben wir in diesem Jahr erstmals die in den Bezirken vorherrschenden Sinus-Milieus® aufgegriffen, welche von der INTEGRAL Markt- und Meinungsforschungsges. m. b. H. erhoben wurden.

WIE BEREITS IN DEN VORJAHREN unterscheidet sich dieser Bericht von vielen anderen Marktberichten und Studien dahingehend, dass hier ausschließlich Abschlusspreise (tatsächlich erzielte Kauf- bzw. Mietpreise) und keine Angebotspreise angeführt werden. Dies erhöht die Aussagekraft und macht den Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht einzigartig. Weiters bietet er aufgrund seiner jährlichen Erscheinungsweise Vergleichszahlen für Wien und die einzelnen Bezirke.

DA DIESER BERICHT international großes Ansehen bei Investoren und Interessenten genießt, wurde auch diese Ausgabe ins Englische übersetzt. Alle verwendeten Angaben entsprechen dem derzeitigen Wissensstand und den aktuellsten Daten. Bei den statistischen Daten handelt es sich um Informationen der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) und dem Magistrat der Stadt Wien (MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik). ✕





BUWOG Group

BUWOG GROUP

DIE BUWOG GROUP ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf mittlerweile rund 65 Jahre Erfahrung am Immobilienmarkt zurück. Ihr hochwertiges Portfolio umfasst aktuell rund 50.800 Bestandseinheiten und verteilt sich auf Österreich und Deutschland.

UNSER GESCHÄFTSMODELL basiert auf den drei Säulen und Geschäftsbereichen Asset Management (die nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung), Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen sowie von Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung, Entwicklung und Errichtung von Neubauprojekten), die gleichermaßen die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abdecken.

SEIT ENDE APRIL 2014 sind die Aktien der BUWOG AG an den Börsen in Frankfurt, Wien und Warschau notiert. Anfang September 2016 erfolgte die Aufnahme in den ATX five, womit die BUWOG AG zu den fünf größten börsennotierten Gesellschaften Österreichs zählt.

UNSER REICHHALTIGES UND LANGJÄHRIGES KNOW-HOW in allen Bereichen des Bauens und Wohnens ist grundlegend für die Arbeit, die wir täglich für unsere Kunden leisten. Dafür ist unser engagiertes Team bereit, die Extrameile zu gehen, und wir konzentrieren uns auf die Vernetzung unserer drei Geschäftsbereiche mit einem Fokus auf die drei größten deutschsprachigen Städte Berlin, Wien und Hamburg. Zahlreiche Auszeichnungen, auch auf internationaler Ebene, bestätigen unseren Einsatz, der insbesondere auf den Beitrag unserer Mitarbeiter zurückzuführen ist.

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

EHL IMMOBILIEN

EHL IMMOBILIEN, gegründet 1991, ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und auf Wohn-, Gewerbe- und Investmentimmobilien spezialisiert. Unser Dienstleistungsspektrum reicht von Immobilienvermittlung über Immobilienbewertung, Liegenschaftsverwaltung, Baumanagement, Asset- und Centermanagement, Portfoliomanagement bis zu Market Research und Investmentberatung.

EHL IMMOBILIEN VERMITTELTE 2016 ca. 880 Wohneinheiten (Vermietung/Verkauf/Anlage) und ca. 62.500 m² Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in der Höhe von ca. EUR 640 Mio. um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung überschritt das Jahresvolumen die Schwelle von EUR 9 Mrd. Darüber hinaus managt EHL Liegenschaften verschiedener Assetklassen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 Mio. m². Die Partnerschaft mit dem weltweiten Immobilienunternehmen Savills sichert EHL Immobilien ein globales Netzwerk.

DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG mit Partnern und Kunden wurde bereits mehrfach mit Auszeichnungen honoriert. So wurden seit 2007 sechs EHL Führungskräfte mit insgesamt acht CÄSAR-Awards ausgezeichnet – so oft wie kein anderes Unternehmen zuvor. Der Immobilienaward CÄSAR wird von Branchenvereinen und dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO für herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft vergeben. EHL Immobilien wurde bereits zum siebenten Mal in Folge mit dem IMMY – dem Qualitätspreis der Wiener Immobilienmakler, ausgezeichnet. Des Weiteren wurde EHL bereits mehrfach von einer der stärksten frequentierten Immobilienportale Österreichs als geprüfter Qualitätsmakler prämiert.

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 agiert EHL nach gesamtgesellschaftlichen Interessen im Einklang mit Ökologie, Ökonomie und sozialen Aspekten. ✕



EHL Immobilien



EIGENTÜMERSTRUKTUR 2016

IN WIEN GIBT ES CA. EINE MILLION WOHNUNGEN, davon sind ca. 890.000 Einheiten mit Hauptwohnsitz bewohnt. Die Differenz ist offizieller Leerstand, dieser ist allerdings nur teilweise für den Markt der Wohnungssuchenden zugänglich, da darunter auch viele Zweitwohnsitze fallen.

DIE STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES in Wien ist nach wie vor mit keinem anderen Bundesland oder keiner anderen Landeshauptstadt vergleichbar. Mehr als drei Viertel der Wiener sind Mieter, wobei gemeinnützige Bauvereinigungen und die Gemeinde Wien weiterhin die

größten und wichtigsten Vermieter darstellen. Die vielfach zitierten und beobachteten Preissteigerungen bei Mietwohnungen sind aufgrund der Mietzinsbeschränkung bei Altbauwohnungen jedoch nur in einem untergeordneten Teilsegment des Mietmarktes bei freifinanzierten Neubauwohnungen möglich. 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 2016	WIEN	ÖSTERREICH
HAUPTWOHNSITZWONUNGEN INSGESAMT	ca. 890.000*	ca. 3.817.000*
AUFSCHLÜSSELUNG	ABSOLUTE ZAHLEN	ABSOLUTE ZAHLEN
HAUSEIGENTÜMER	50.000	1.462.000
WOHNUNGSEIGENTÜMER	110.000	417.000
HAUPTMIETER ZUSAMMEN	694.000	1.557.000
PRIVATE PERSONEN UND JUR. PERSONEN	293.000	653.000
ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GESELLSCHAFTEN	219.000	282.000
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN	182.000	622.000
UNTERMIETER UND SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	36.000	381.000

* Quelle: Statistik Austria (neues Hochrechnungsverfahren ab Mikrozensus 2014), eigene Berechnungen





DEMOGRAPHIE ÖSTERREICH

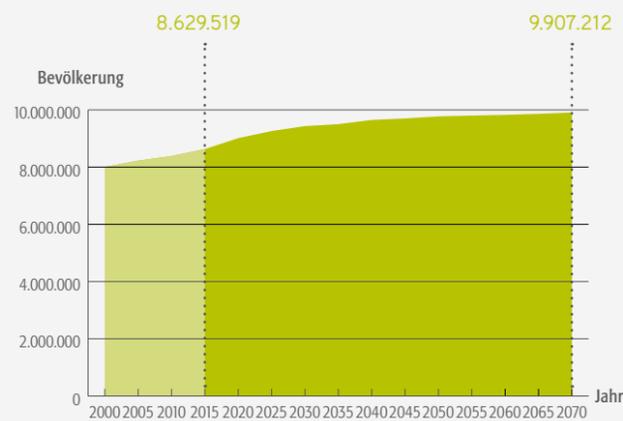
IN ÖSTERREICH LEBTEN AM 1. 1. 2016 8.700.471 Menschen, davon waren 5.385.919 zwischen 20 und 64 Jahre alt. Nach den neuesten Prognosen wird bereits 2020 die 9-Millionen-Einwohnergrenze erreicht werden. ✕

HAUSHALTE ÖSTERREICH

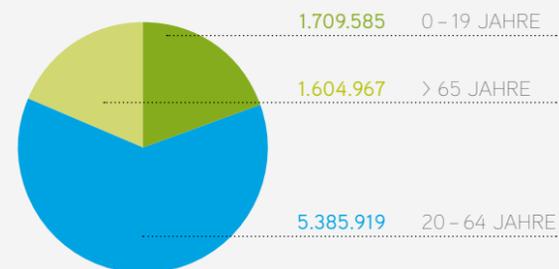
DIE DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE lag 2015 bei 2,22 Personen in rund 3.817.000 Privathaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten geht ungehindert weiter. Während im Vergleich dazu im Jahr 2000 noch 2,45 Personen in einem Privathaushalt lebten, so zeigt die Haushaltsprognose, dass es im Jahr 2060 nur noch 2,09 Personen sein werden. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ÖSTERREICH

2015 BIS 2070



BEVÖLKERUNG 1. 1. 2016 NACH ALTERSGRUPPEN

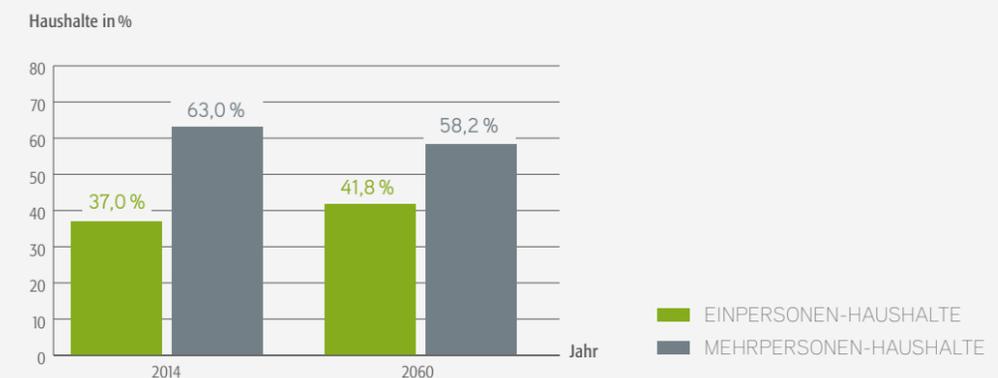


PROGNOSE

- 2020 werden in Österreich 9 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2070 werden es 9.907.212 Menschen sein.
- Das bedeutet ein Wachstum im Zeitraum 2015 bis 2070 von fast 15%.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird von 2015 mit 18,5% auf 28,8% im Jahr 2070 steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird auch weiterhin langsam, aber kontinuierlich von 2015 mit 19,6% auf 18,9% im Jahr 2070 sinken.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zu Beginn des Jahres 2016 bei 42,3 Jahren.

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

2014 BIS 2060



PROGNOSE

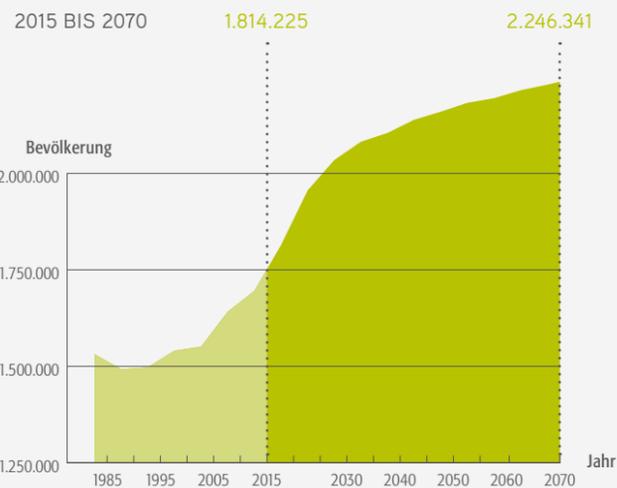
- Einpersonenhaushalte steigen weiterhin sehr stark.
- Von 2014 bis 2060 wird es zu einem Anstieg der Einpersonenhaushalte von 36,2% kommen (von 1.389.873 auf 1.892.891 Einpersonenhaushalte).
- Von 2014 bis 2060 wird es zu einem Anstieg der Mehrpersonenhaushalte von lediglich 11,7% kommen (von 2.363.658 auf 2.639.697 Mehrpersonenhaushalte).
- Von 2014 bis 2060 wird es einen Anstieg der Privathaushalte von fast 20,8% geben (von 3.753.523 auf 4.532.588 Privathaushalte).
- 2060 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 2,09 Personen liegen.



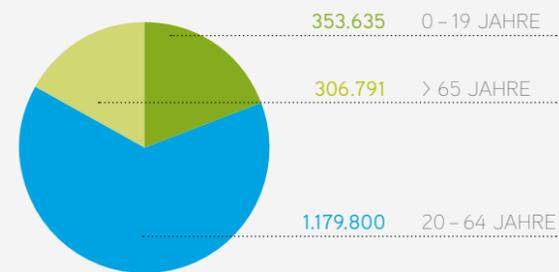
DEMOGRAPHIE WIEN

IN WIEN LEBTEN AM 1.1.2016 1.840.226 Menschen, von denen 306.791 Menschen älter als 65 Jahre und 353.635 Menschen jünger als 20 Jahre waren. Die aktuelle Bevölkerungsprognose zeigt, dass bereits 2023 die 2-Millionen-Grenze erreicht wird. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN



BEVÖLKERUNG 1.1.2016 NACH ALTERSGRUPPEN



PROGNOSE

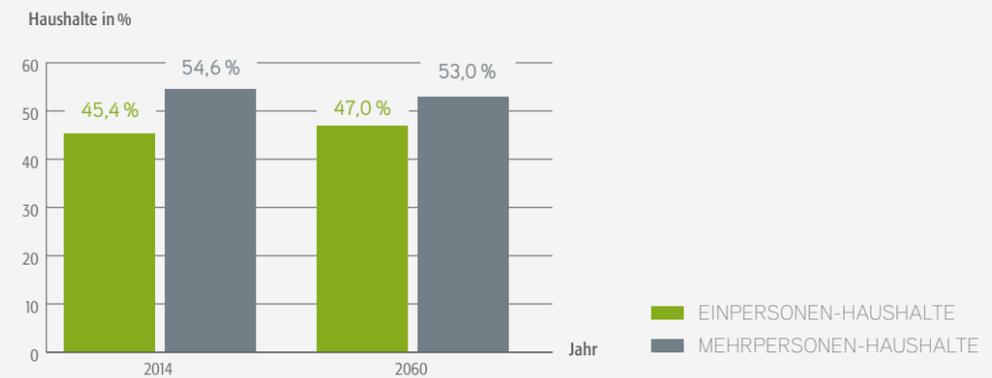
- 2023 werden in Wien mehr als 2 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2070 werden in Wien voraussichtlich 2.246.341 Menschen leben.
- Das bedeutet ein Wachstum der Bevölkerung in Wien von 2015 bis 2070 von 23,8%.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Wien, wird bis 2070 von 16,8% auf 23,7% steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird bis 2070 nur langsam steigen von derzeit 19,1% auf 19,8%.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Wien lag 2016 bei 40,3 Jahren (Frauen 41,7 Jahre und Männer 38,8 Jahre).

WIENER HAUSHALTE

2015 GAB ES IN WIEN rund 890.000 Privathaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 2,0 Personen. Die Haushaltsgröße blieb verglichen mit den Zahlen der letzten 15 Jahre konstant. 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 Einpersonenhaushalte von mehr als 30% kommen (von 395.805 auf 517.207 Einpersonenhaushalte).
- Von 2014 bis 2060 wird es in Wien zu einem Anstieg der Mehrpersonenhaushalte von mehr als 22% kommen (von 475.648 auf 583.408 Mehrpersonenhaushalte).
- Von 2014 bis 2060 wird es zu einem Anstieg der Privathaushalte von mehr als 26% kommen (von 871.453 auf 1.100.615 Privathaushalte).
- 2030 wird es in Wien bereits mehr als 1 Mio. Haushalte geben.
- 2060 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 1,96 Personen liegen.



DIE GESELLSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

SINUS-MILIEUS® sind Zielgruppen, die es wirklich gibt – ein Modell, das Menschen nach ihren Grundhaltungen und Lebensweisen gruppiert und das auf über drei Jahrzehnten sozialwissenschaftlicher Forschung basiert. Sie betrachten die grundlegenden Wertorientierungen und Einstellungen der Menschen zu Arbeit und Freizeit, Familie und Partnerschaft, Konsum und Politik. Dadurch wird der Mensch ganzheitlich wahrgenommen, im Bezugssystem all dessen, was für sein Leben Bedeutung hat.

Die Sinus-Milieus® betrachten die realen Lebenswelten der Menschen.

MIT DEN SINUS-MILIEUS® lässt sich – gesellschaftliche Leitwerte berücksichtigend – eine zukunftssichere Idealpositionierung erarbeiten. Diese beruht auf Werten, die je nach strategischer Aufgabenstellung in unterschiedlicher Gewichtung derzeitige oder potenzielle Zielmilieus ansprechen, wobei auch zukünftig relevante Wertentwicklungen mitberücksichtigt werden.

DAS MODELL DER SINUS-MILIEUS® wird kontinuierlich an soziokulturelle Veränderungen in der Gesellschaft angepasst. Basis dafür ist die Trendforschung von INTEGRAL-SINUS sowie Studien zu den Lebenswelten der Menschen. Allerdings ändern sich Sinus-Milieus® nicht kurzfristig: Sie beschreiben eine Grundorientierung, eine Haltung, die ein Individuum in seiner Jugend entwickelt und die über die Jahre in ihrer Struktur stabil bleibt.

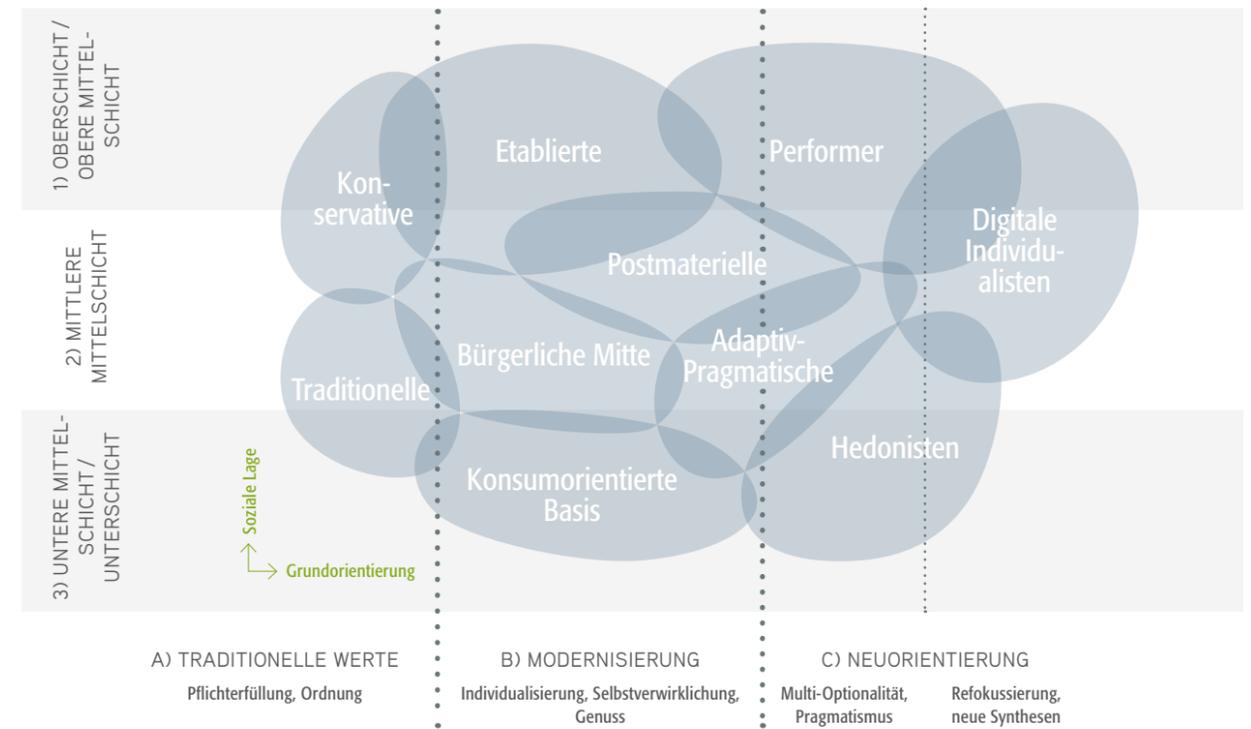
DA DIE SINUS-MILIEU®-GRUPPEN gemeinsame Mentalitäten aufweisen, zeigen diese auch ähnliches Konsumverhalten, ähnlichen Lebensstil bzw. Geschmack und ähnliche Wohnumfelder. Die Sinus-Milieus® können somit auch als Gruppen Gleichgesinnter bezeichnet werden. Auch Wohnumfelder werden in hohem Ausmaß von zugrunde liegenden Werthaltungen geprägt. Jeder Wiener Bezirk weist Besonderheiten auf, die bestimmte Milieugruppen in erhöhtem Maße ansprechen.

DIE GRAFIK ZEIGT die aktuelle Milieulandschaft und die Position der verschiedenen Milieus in der österreichischen Gesellschaft. An der X-Achse lässt sich ablesen, welche Grundorientierungen die einzelnen Milieus innerhalb der Gesellschaft aufweisen. Traditionelle Werte (A) beinhalten etwa das Streben nach Ordnung und Pflichterfüllung. Moderne Grundwerte (B) schließen unter anderem das Bedürfnis nach Individualisierung und Selbstverwirklichung mit ein. Auch eine Neuorientierung (C) lässt sich in der heutigen Gesellschaft erkennen und differenziert sich weiter in Pragmatismus und Multi-Optionalität sowie in Refokussierung und Suche nach neuen Synthesen aus. Die Y-Achse zeigt die soziale Lage der einzelnen Milieus: Die Gesellschaft wird in Oberschicht (1), Mittelschicht (2) und Unterschicht (3) unterteilt.

JE HÖHER ein bestimmtes Milieu in der Grafik angesiedelt ist, desto gehobener sind Bildung, Einkommen und Berufsgruppe. Je weiter es sich nach rechts erstreckt, desto aktueller im soziokulturellen Sinn ist die Grundorientierung des jeweiligen Milieus.

FÜR JEDEN BEZIRK werden im Folgenden jene Sinus-Milieus® herausgegriffen, die dort stärker als im Wiener Durchschnitt vertreten sind. Diese Milieu-Schwerpunkte wurden über den jeweils ganzen Bezirk errechnet, Abweichungen in einzelnen Bezirksteilen sind daher möglich. ✕

DIE SINUS-MILIEUS®



TRADITIONELLE MILIEUS



KONSERVATIVE

Leitmilieu im traditionellen Bereich mit hoher Verantwortungsethik: Stark von christlichen Wertvorstellungen geprägt, hohe Wertschätzung von Bildung und Kultur, kritisch gegenüber aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen. Die Wohnung ist Ausdruck eines groß-/gutbürgerlichen Lebensstils, in klarer Abgrenzung vom Zeitgeist. Sie halten an traditionellen, gediegenen Einrichtungsstilen fest und weisen hohe Stilsicherheit auf.



TRADITIONELLE

Das auf Sicherheit, Ordnung und Stabilität fokussierte Milieu: Verwurzelt in der alten kleinbürgerlichen Welt, in der traditionellen Arbeiterkultur und im traditionell ländlichen Milieu. Der Wohngeschmack orientiert sich an traditioneller Gemütlichkeit und ruraler Ästhetik. Konventionelle Einrichtungsmuster prägen das Bild.

GEHOBENE MILIEUS



ETABLIERTE

Die leistungsorientierte Elite mit starkem Traditionsbewusstsein: Deutliche Exklusivitäts- und Führungsansprüche, hohes Ständebewusstsein und ausgeprägtes Verantwortungsethos. Die Wohnungseinrichtung ist oft eine gekonnte Verbindung von Tradition und Modernität, mit hoher Stilsicherheit. Man legt Wert auf Repräsentation und Ausdruck von Distinktion und Kennerschaft.



POSTMATERIELLE

Weltoffene Gesellschaftskritiker: Gebildetes, vielfältig kulturinteressiertes Milieu; kosmopolitisch orientiert, aber kritisch gegenüber Globalisierung; sozial engagiert. Der Wohngeschmack ist geprägt von Natürlichkeit, Authentizität und Distanz zu Vordergründigem, Überladenen, Protzigem. Abgrenzung vom Mainstream und Konventionalismus ist entscheidend.

DIE NEUE MITTE



BÜRGERLICHE MITTE

Der leistungs- und anpassungsbereite Mainstream: Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, gesicherten und harmonischen Verhältnissen, Halt und Orientierung, Ruhe und Entschleunigung. Sie bevorzugen neo-rustikal-konventionelle Ästhetik: freundlich-gediegene Inszenierungen, ohne stilistische Extravaganzen. Sauberkeit und Ordentlichkeit stehen an oberster Stelle.



ADAPTIV-PRAGMATISCHE

Die neue flexible Mitte: Ausgeprägter Lebenspragmatismus, Streben nach Verankerung, Zugehörigkeit, Sicherheit; grundsätzliche Leistungsbereitschaft, aber auch Wunsch nach Spaß und Unterhaltung. Der Wohnstil ist entweder trendy oder nüchtern-dezent und praktisch sowie alltagstauglich.



PERFORMER

Die flexible und global orientierte moderne Elite: Effizienz, Eigenverantwortung und individueller Erfolg haben oberste Priorität; hohe Business- und IT-Kompetenz. Es besteht ein Faible für offene, großzügige Raumgestaltung – mit Blick auf Wirkung und Repräsentation. Der Wohnstil ist auch Ausdruck des aktuellen Zeitgeists.



DIGITALE INDIVIDUALISTEN

Die individualistische und vernetzte Lifestyle-Avantgarde: Mental und geographisch mobil, online und offline vernetzt, ständig auf der Suche nach neuen Erfahrungen. Das Wohnumfeld wird kreativ gestaltet und unkonventionelle Akzente werden bewusst gesetzt. Dabei werden konventionell-ironisch präsentierte Elemente integriert und nonkonformistisch inszeniert.

DIE MODERNE UNTERSCHICHT



KONSUMORIENTIERTE BASIS

Die um Teilhabe bemühte, konsumorientierte Unterschicht: Ausgeprägte Gefühle der Benachteiligung, Zukunftsängste und Ressentiments; bemüht, Anschluss zu halten an den Lebensstil und die Konsumstandards der Mitte. Es besteht Sehnsucht nach Wohlstand, Luxus, Prestige. Oft ist eine demonstrative Aufstellung moderner Technik anzutreffen. Dabei wird versucht, eine intakte bürgerliche Wohnwelt zu inszenieren.



HEDONISTEN

Die momentbezogene, erlebnishungrige untere Mitte: Leben im Hier und Jetzt, Suche nach Spaß und Unterhaltung; Verweigerung von Konventionen der Mehrheitsgesellschaft. Gelebt wird eine Ästhetik der starken Reize: Spaß an Tabuverletzung und Provokation. Bequemlichkeit ist Trumpf: Alles in Reichweite, alles easy.



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



* Fertigstellung September 2017
** 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 Besonderheiten innerhalb des Bezirks.

BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.411	€ 31.526	€ 17.700	€ 10.500	k.A.**	k.A.**
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	103.225	€ 20.289	€ 4.950	€ 3.450	€ 11,70	€ 9,70
1030 WIEN · LANDSTRASSE	89.806	€ 23.269	€ 4.950	€ 3.600	€ 12,00	€ 10,40
1040 WIEN · WIEDEN	32.751	€ 24.022	€ 5.150	€ 3.650	€ 12,80	€ 10,90
1050 WIEN · MARGARETEN	54.938	€ 19.039	€ 4.400	€ 3.400	€ 11,70	€ 10,40
1060 WIEN · MARIAHILF	31.620	€ 22.356	€ 4.900	€ 3.350	€ 12,80	€ 11,00
1070 WIEN · NEUBAU	32.020	€ 23.538	€ 5.600	€ 4.200	€ 12,80	€ 11,00
1080 WIEN · JOSEFSTADT	25.054	€ 23.929	€ 5.800	€ 4.200	€ 13,00	€ 11,20
1090 WIEN · ALSERGRUND	43.095	€ 22.941	€ 5.500	€ 3.900	€ 12,80	€ 11,10
1100 WIEN · FAVORITEN	194.746	€ 18.289	€ 3.400	€ 2.250	€ 10,50	€ 8,50
1110 WIEN · SIMMERING	97.342	€ 19.627	€ 2.950	€ 2.000	€ 9,70	€ 8,40
1120 WIEN · MEIDLING	94.170	€ 18.873	€ 3.850	€ 2.800	€ 10,90	€ 9,40
1130 WIEN · HIETZING	53.813	€ 28.199	€ 5.250	€ 3.950	€ 12,80	€ 10,80
1140 WIEN · PENZING	91.596	€ 22.534	€ 3.900	€ 2.850	€ 10,90	€ 10,00
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	78.349	€ 16.823	€ 3.700	€ 2.500	€ 10,80	€ 9,70
1160 WIEN · OTTAKRING	102.605	€ 18.887	€ 3.750	€ 2.500	€ 10,50	€ 9,20
1170 WIEN · HERNALS	56.329	€ 20.026	€ 3.950	€ 2.700	€ 10,50	€ 9,60
1180 WIEN · WÄHRING	50.283	€ 24.347	€ 5.200	€ 3.400	€ 12,60	€ 10,50
1190 WIEN · DÖBLING	71.609	€ 25.675	€ 5.950	€ 3.950	€ 12,90	€ 10,90
1200 WIEN · BRIGITTENAU	85.815	€ 17.912	€ 3.650	€ 2.250	€ 10,40	€ 9,40
1210 WIEN · FLORIDSDORF	155.986	€ 21.317	€ 3.550	€ 2.250	€ 10,40	€ 9,60
1220 WIEN · DONAUSTADT	180.272	€ 22.973	€ 3.650	€ 2.550	€ 10,70	€ 9,50
1230 WIEN · LIESING	98.391	€ 24.265	€ 3.750	€ 2.750	€ 10,50	€ 9,70

* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016
** Da wir bei dem Bericht von Wohnungsmieten ausgehen, die nicht dem Vollarwendungsbereich 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.

1010
INNERE STADT

DAS GOLDENE HERZ

ALS WIENS HISTORISCHES ZENTRUM – seit dem Jahr 2001 UNESCO Weltkulturerbe – bietet der erste Bezirk zahlreiche Sehenswürdigkeiten sowie politische Einrichtungen wie die Hofburg, die Ministerien und das Parlament. In prestigeträchtiger

Umgebung wie dem Graben und dem Kohlmarkt findet sich das „Goldene Quartier“. Mit einer Vielzahl an Luxus-Boutiquen und noblem Gastronomieangebot ist die Innere Stadt auch Anlaufpunkt für Shopping-Touristen und Investoren aus aller Welt. ✕

BESONDERHEITEN
DES BEZIRKS

WOHNEN IM GEHOBENEN FLAIR WIENS

Die Innere Stadt wartet mit ihren geschichtsträchtigen Gassen, die sich durch die engen Häuserschluchten schlängeln, und den unterschiedlichsten Lokalitäten sowie Geschäften auf.

Die Hotspots des Bezirks sind nach wie vor das „Goldene U“ mit Kohlmarkt, Graben und Kärntner Straße sowie die neue Begegnungszone in der Herrengasse, aber auch Tuchlauben und Donaukanal. Die betuchte Wohngegend spiegelt sich auch in den Miet- und Eigentumspreisen wider.



HOT SPOTS

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 17.700,- / m²
SONSTIGE	€ 10.500,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	k. A.**
SONSTIGE	k. A.**

ZINSHAUS	€ 3.900,- bis € 9.000,- / m²
----------	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 85 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 132 Mio. statt.

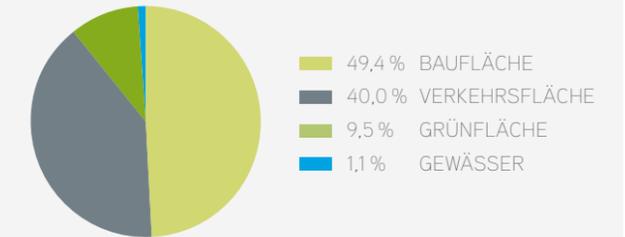


Jordangasse 7a / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

16.411	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
8.886	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,89	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 1.880
WEGZÜGE	- 1.760
WANDERUNGSBILANZ	+ 120

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

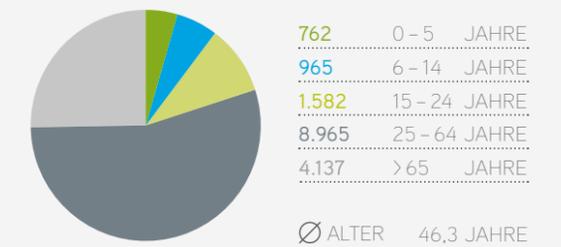
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

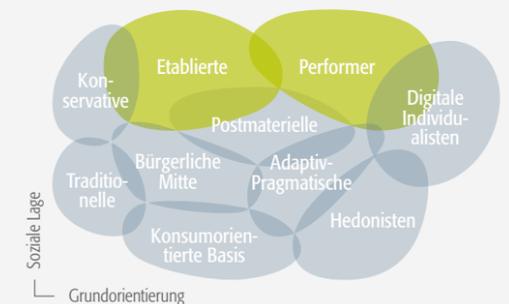
€ 31.526,-	Ø INNERE STADT
€ 21.271,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Hier wohnen primär Etablierte und Performer. Während sich Erstere über das hohe Ansehen ihrer Wohngegend freuen und die kulturellen Einrichtungen schätzen, fühlen sich Letztere in der kosmopolitischen Umgebung und der Nähe zu Szenelokalen besonders wohl.



** Da wir bei dem Bericht von Wohnmieten ausgehen, die nicht dem Vollanwendungsbereich 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.

* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1020
LEOPOLDSTADT

TRADITION TRIFFT
LIFESTYLE

Die LEOPOLDSTADT vereint Brauchtum mit modernem Lebensstil. Der Prater sorgt für Unterhaltung und ist mit dem umliegenden Park auch ein ideales Naherholungsgebiet – unmittelbar vom Verkehrsknotenpunkt Praterstern entfernt. Der Donaukanal bietet internationales Gastronomieangebot und altbekannte

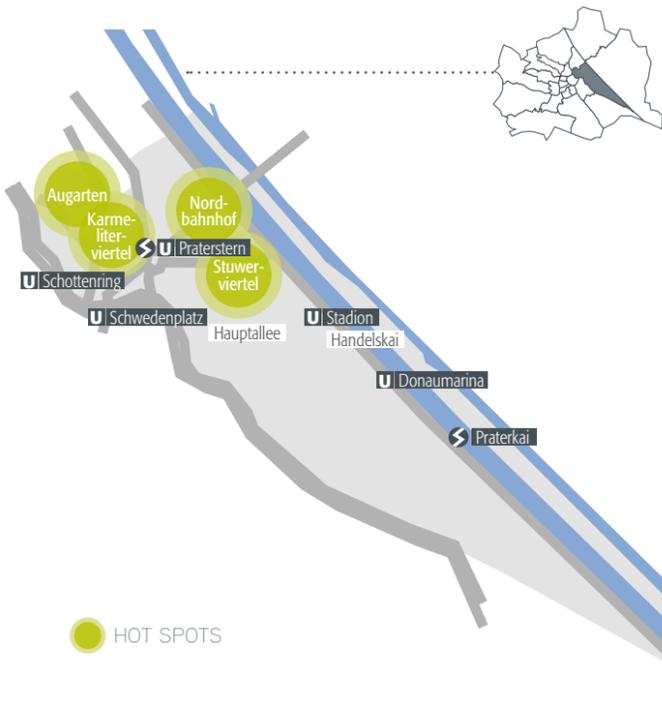
Grätzl wie rund um den Karmelitermarkt werden durch neue Bioläden & Co. einer Neugestaltung unterzogen. Mit der Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 siedelten sich fortlaufend Bauträger an. Trotz der damit einhergehenden gestiegenen Wohnkosten ist die Leopoldstadt begehrt. ✕

BESONDERHEITEN
DES BEZIRKS

IM GRÜNEN WOHNEN UND TROTZDEM IM HERZEN WIENS
ZUHAUSE SEIN

Mit dem Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof entsteht eines der größten innerstädtischen Wohnviertel Wiens, welches bis 2025 Wohnraum für bis zu 20.000 Menschen schaffen soll.

Weitere Hotspots im Bezirk sind das Karmeliterviertel, das Stuwerviertel und auch die Gegend rund um den Augarten. Darüber hinaus entstehen neue Stadtteile wie „Marina Tower“ und „Viertel Zwei“ sowie Wohnsiedlungen nahe des neuen Campus WU bzw. des internationalen Messegeländes und dadurch wird urbanes Wohnen im Grünen mit Leben, Arbeiten und Studieren verbunden.



HOT SPOTS

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.950,- / m²
SONSTIGE	€ 3.450,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,70 / m²
SONSTIGE	€ 9,70 / m²

ZINSHAUS	€ 1.250,- bis € 3.000,- / m²
----------------	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 1.083 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 280 Mio. statt.

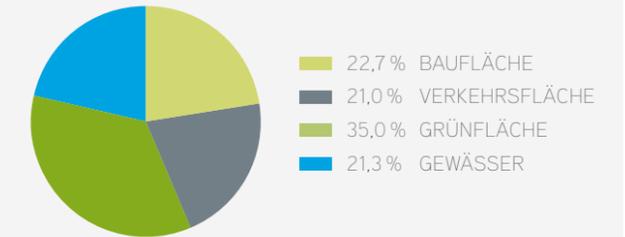


Vorgartenstraße 98 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

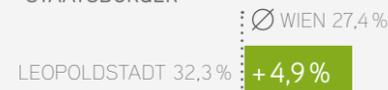
103.225	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
51.101	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,04	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 15.013
WEGZÜGE	- 13.838
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.175

FLÄCHENVERTEILUNG

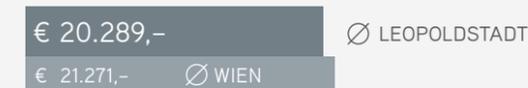


DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

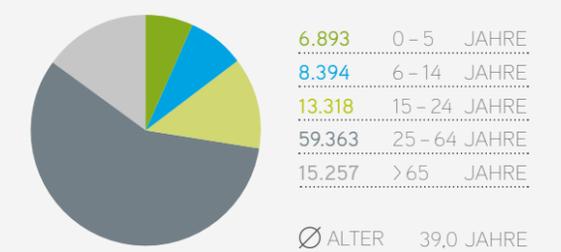
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

In der Leopoldstadt ist überdurchschnittlich stark die Konsumorientierte Basis zu Hause. Menschen aus diesem Milieu legen Wert auf relativ günstige Wohngegenden, in denen eine traditionelle Wirtshauskultur gepflegt wird. Die räumliche Nähe zu Vergnügungs- und Einkaufsmöglichkeiten für kleine Budgets macht den Bezirk interessant und abwechslungsreich.



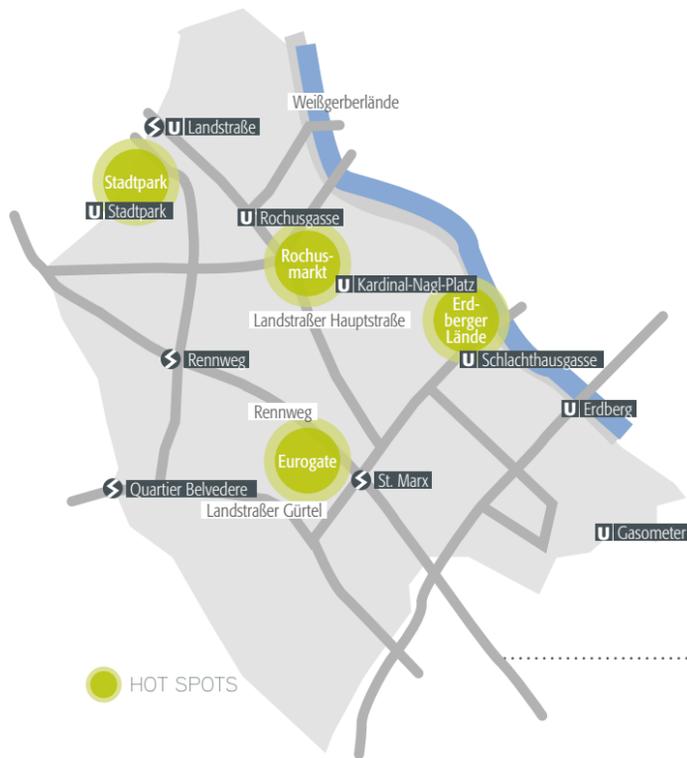
* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1030 LANDSTRASSE

MODERNE VIELFALT

DER DRITTE BEZIRK ist an Vielseitigkeit kaum zu übertreffen. Vom kulturellen Angebot im Konzerthaus, dem Akademietheater oder dem KUNST HAUS WIEN über die Shoppingmeile Landstraßer Hauptstraße mit dem Einkaufszentrum „The Mall“ bis hin zum beliebten Rochusmarkt bietet der „Dritte“ zahlreiche Möglichkeiten zum Flanieren. Der Stadtpark stellt die Verbindung zum ersten Bezirk

dar und wird sowohl von Einheimischen als auch Pokémon-Trainern und Touristen gerne besucht. Das Industriegebiet Erdberg ist nicht nur Standort für futuristische Firmengebäude, sondern schließt direkt an St. Marx an, wo rund um die ehemalige Rinderhalle Platz für Veranstaltungen geschaffen wurde. Aktuell wächst der „Dritte“ weiter und weiter, so in Neumarx oder auf den Aspanggründen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DER DRITTE BEZIRK BOOMT WIE SCHON LANGE NICHT MEHR

Der Bezirk Landstraße bietet großes Entwicklungspotenzial für neuen Wohnraum, das auch genutzt wird. Zahlreiche Projekte werden aktuell entwickelt, einige befinden sich bereits in der Fertigstellung wie die neu geschaffenen Wohnanlagen am Rennweg. Diese und auch Großprojekte an der Erdberger Lände wie das „TRIIPLE“ zeigen, dass die Nachfrage im Bezirk ungebrochen ist und dass das besondere Flair zwischen Innenstadt, Prater und Belvedere stets neue Bewohner anzieht. Hotspots im dritten Bezirk sind Stadtpark, Rochusmarkt, Erdberger Lände und Eurogate.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 4.950,- / m²
SONSTIGE € 3.600,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,00 / m²
SONSTIGE € 10,40 / m²

ZINSHAUS

..... € 1.500,- bis € 3.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 861 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 258 Mio. statt.



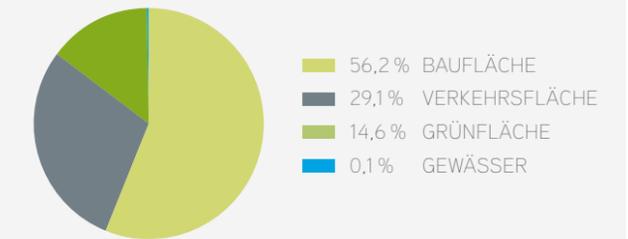
Aspangstraße 27 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

89.806 WOHNBEVÖLKERUNG 2016
46.119 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,97 PERSONEN / HAUSHALT 2016

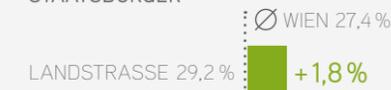
ZUZÜGE + 13.144
WEGZÜGE - 11.619
WANDERUNGSBILANZ + 1.525

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

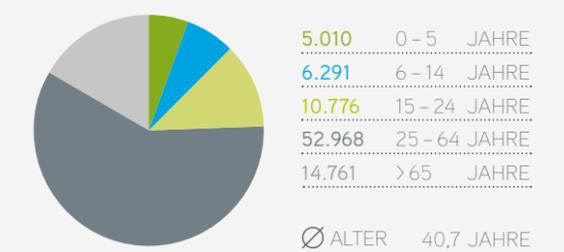
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

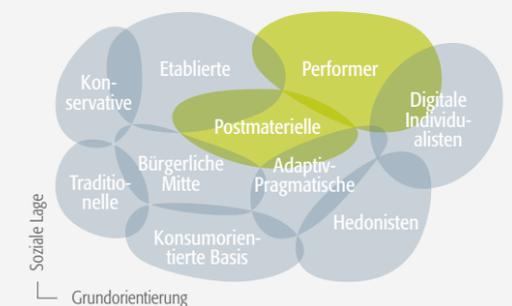
€ 23.269,- Ø LANDSTRASSE
€ 21.271,- Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

So vielfältig der Bezirk, so vielfältig sind auch seine Bewohner. Insbesondere Postmaterielle und Performer fühlen sich hier wohl, was für Erstere an den kulturellen Einrichtungen und Grünflächen im Bezirk liegt, für Zweitere hingegen an der attraktiven Lokalszene.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1040
WIEDEN

KLEIN ABER OHO

ALS EINER DER INNEREN BEZIRKE findet man in Wieden zahlreiche Altbauten aus der Gründerzeit. Der vierte Bezirk zählt zu den kleineren Bezirken Wiens und bietet aufgrund seiner dichten Bebauung kaum Platz für Neubauten oder für die von

Anrainern häufig gewünschten öffentlichen Grünflächen. Über den Karlsplatz ist Wieden mit der Inneren Stadt verbunden. Dort findet sich auch das Wien Museum mit laufend aktuellen Ausstellungen und Veranstaltungen sowie die Technische Universität Wien. ✕

HOT SPOTS



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

WOHNEN UND LEBEN IN WIEDEN

Wieden ist und bleibt eines der Trendstadtviertel Wiens, vor allem rund um den Schwarzenbergplatz. Entlang der Argentinierstraße, um das ORF Funkhaus sowie rund um das Botschaftsviertel werden vereinzelt Luxusprojekte realisiert, die eine Aufwertung der Wohngegend mit einer dementsprechenden Preissteigerung des Grätzels mit sich bringen. Der Trend geht auch hier zu kleineren Wohneinheiten. Neben dem Freihausviertel erlebt durch die Eröffnung des neuen Hauptbahnhofs auch das Gebiet rund um den Südtiroler Platz einen Aufschwung.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.150,- / m²
SONSTIGE	€ 3.650,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,80 / m²
SONSTIGE	€ 10,90 / m²

ZINSHAUS € 1.700,- bis € 3.600,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 385 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 170 Mio. statt.

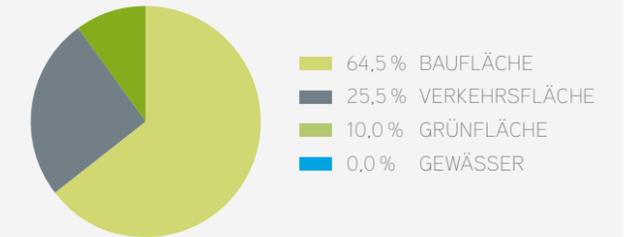


Wohllebengasse 6 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

32.751	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
16.959	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1.93	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 5.649
WEGZÜGE	- 4.614
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.035

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

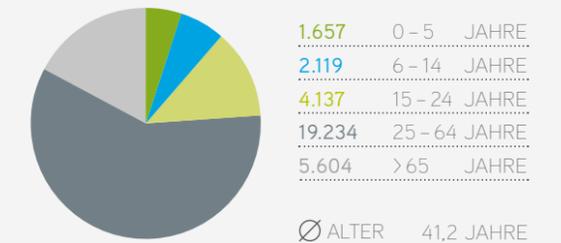
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

€ 24.022,-	Ø WIEDEN
€ 21.271,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

In Wieden wohnen allen voran Postmaterielle und Performer. Erstere schätzen die Nähe zu Bildungseinrichtungen und das gute Radverkehrsnetz; für Performer ist der Bezirk aufgrund seiner prestigeträchtigen Wohnumgebung, dem vielfältigen Gastronomieangebot sowie der zentralen Lage attraktiv.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1050 MARGARETEN

BESTENS ANGEKÜNDIGT

MARGARETEN GALT LANGE ZEIT als klassischer Arbeiterbezirk, was auch die zahlreichen Gemeindebauten aus der Zwischenkriegszeit heute noch gut zeigen. Mittlerweile hat sich auch der fünfte Bezirk weiterentwickelt und bietet trotz dichter Bebauung zahlreichen Kreativen und Jungunternehmern den Freiraum, den sie benötigen.

WER ES LIEBER TYPISCH WIENERISCH mag, wird die charmanten und für Gastronomie genutzten Innenhöfe lieben. Hinsichtlich Infrastruktur stellt der fünfte Bezirk eine ideale Verbindung in alle Himmelsrichtungen dar: Ob mit der S-Bahn am Matzleinsdorfer Platz, mit der U-Bahn-Linie U4 ab Kettenbrückengasse oder zahlreichen Bus- und Straßenbahnlinien. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

MARGARETEN ERLEBT EINEN KONTINUIERLICHEN AUFSCHWUNG

Der fünfte Bezirk entwickelt sich zu einem modernen und jugendlichen Teil Wiens. Mittlerweile können auch die äußeren Teile entlang der Reinprechtsdorfer Straße eine steigende Nachfrage verzeichnen. Margareten wird aber auch gerade durch den Ausbau der U-Bahn, die Nähe zum neuen Hauptbahnhof und die rege Bautätigkeit weiterhin stark gefragt sein und sich positiv weiter entwickeln. Beliebte Hotspots sind der Margaretenplatz und die Gegend angrenzend an den Naschmarkt.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.400,- / m²
SONSTIGE	€ 3.400,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,70 / m²
SONSTIGE	€ 10,40 / m²

ZINSHAUS € 1.300,- bis € 2.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 544 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 137 Mio. statt.

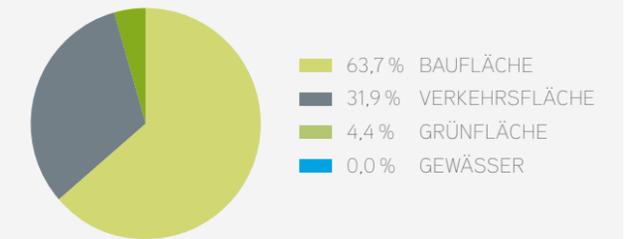


Siebenbrunnengasse 19-21 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

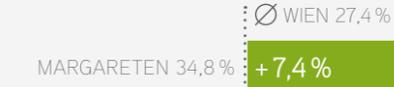
54.938	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
29.012	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,92	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 8.990
WEGZÜGE	- 8.530
WANDERUNGSBILANZ	+ 460

FLÄCHENVERTEILUNG

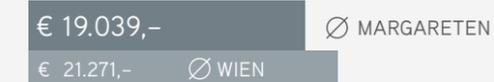


DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

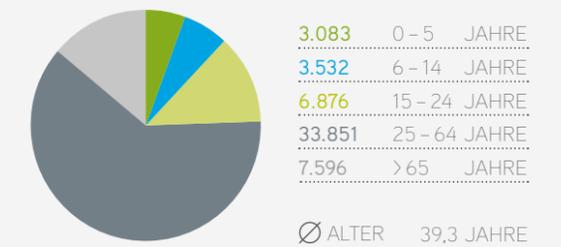
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

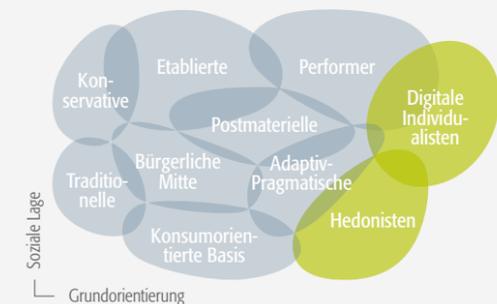


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Die preisgünstige Wohngegend in Gürtelnähe macht den Bezirk primär für Hedonisten, die damit einhergehenden attraktiven Studentenwohnungen für Digitale Individualisten interessant. Letztere schätzen die kulturelle Vielfalt und fühlen sich in der Umgebung trendiger Lokalszene mit Kult-Lokalen beheimatet, Hedonisten hingegen fühlen sich von der alternativen Künstlerszene angesprochen.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1060
MARIAHILF

DER KULTURBEZIRK

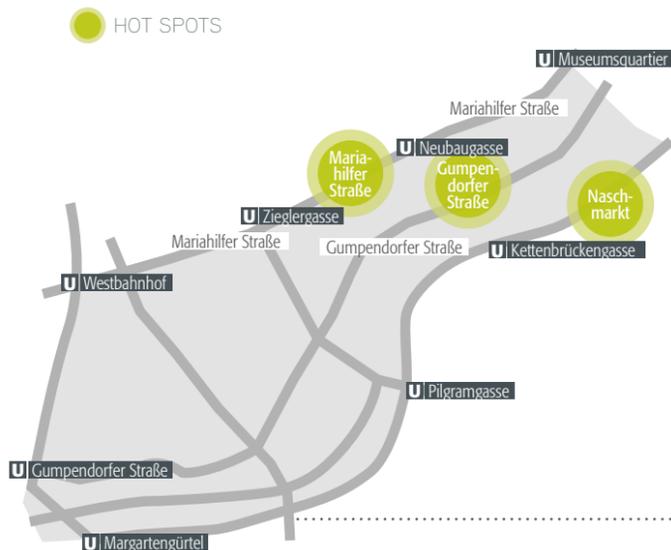
OWOHL MARIAHILF der zweitkleinste Bezirk Wiens ist, ist er gleichzeitig auch jener, der am dichtesten verbaut ist. Nichtsdestotrotz bietet der sechste Bezirk zahlreiche öffentliche Parkanlagen wie den Esterházypark mit dem ehemaligen Flakturm, in dem heute das Haus des Meeres untergebracht ist. Der Naschmarkt mit seiner

kulturellen Vielfalt und seinem Angebot an internationalen Delikatessen stellt die Verbindung zum Nachbarbezirk Wieden her. Kunst und Kultur gibt es im „Sechsten“ zuhauf, so befinden sich hier sehenswürdige Wienzeilenhäuser von Architekt Otto Wagner sowie das Theater an der Wien und das Raimund Theater, das hauptsächlich als Spielstätte für Musicals dient. ✕

BESONDERHEITEN
DES BEZIRKS

NEUE AKZENTE FÜR MARIAHILF

Durch die Fertigstellung der Begegnungszone Mariahilfer Straße konnte der Bezirk eine positive Wohnentwicklung und steigende Nachfrage verzeichnen. Aber auch die Gumpendorfer Straße und einige Verbindungsstraßen zur Mariahilfer Straße wie die Otto-Bauer-Gasse oder der Raimundhof entwickeln sich abschnittsweise zu einem beliebten Hotspot. Weiterhin begehrt ist die Gegend rund um die Linke Wienzeile. Einen Aufschwung erlebt auch das Gebiet rund um die Mollardgasse.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 4.900,- / m²
SONSTIGE € 3.350,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,80 / m²
SONSTIGE € 11,00 / m²

ZINSHAUS € 1.550,- bis € 3.600,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 258 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 81 Mio. statt.

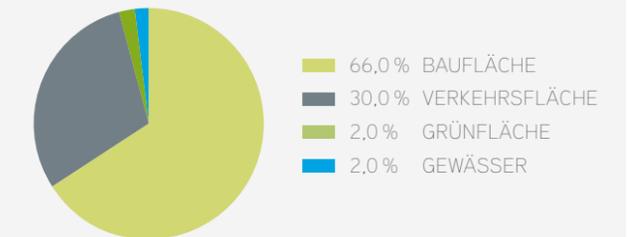


Windmühlgasse 28 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

31.620	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
16.712	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,88	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 5.674
WEGZÜGE	- 5.038
WANDERUNGSBILANZ	+ 636

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

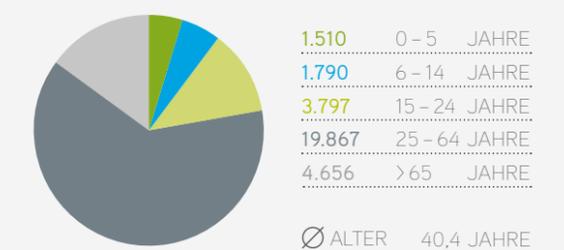
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

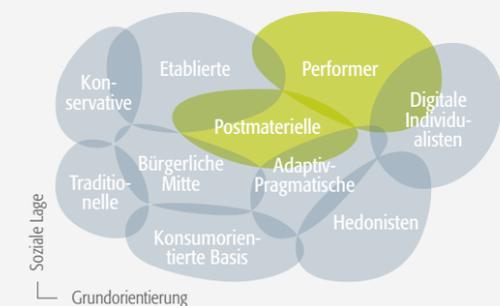


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

In diesem Bezirk sind Performer und Postmaterielle überdurchschnittlich stark vertreten. Ein hoher Anteil an Verkehrsflächen für Rad- und Fußverkehr sind den Postmateriellen ein Anliegen, für die Performer ist es das Lifestyle-Flair des Naschmarktes. Die Mariahilfer Straße als Shopping-Meile mit langen Öffnungszeiten macht den Bezirk für Performer besonders reizvoll.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1070
NEUBAU

DIE KREATIVE SZENE

DER SIEBTE BEZIRK gilt als der hippste der 23 Wiener Bezirke und hat seinen Zweitnamen „Boboville“ redlich verdient: Zwischen Museumsquartier, Neubaugasse und Urban-Loritz-Platz haben sich über die letzten Jahre zahlreiche Kreative, Selbstständige und Studierende angesiedelt. Ganz abseits des Mainstreams findet man hier eine trendige Lokalszene, Ateliers, Galerien und Boutiquen.

Kulturell bietet Neubau nicht nur das Volkstheater, auch zahlreiche kleinere unabhängige Bühnen finden sich hier – zum Teil allerdings etwas versteckt. Politisch zwar grün orientiert, sucht man hier vergeblich nach größeren Grünflächen, zu dicht ist die Bebauung. Um Zeit im Freien zu genießen, bietet sich der Innenhof des Museumsquartiers an. ✕

BESONDERHEITEN
DES BEZIRKS

BELIEBT WIE NIE ZUVOR

Der siebte Bezirk erfreut sich trotz geringer Entwicklungsmöglichkeiten großer Beliebtheit. Gerade bei der jungen, kreativen und urbanen Bevölkerung ist das Leben im „SOHO“ Wiens besonders angesagt.

Nach wie vor beliebte Plätze im siebten Bezirk sind der Spittelberg und der Siebensternplatz. Hotspot ist außerdem die Gegend rund um das Museumsquartier und die Neubaugasse.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 5.600,- / m²
SONSTIGE € 4.200,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,80 / m²
SONSTIGE € 11,00 / m²

ZINSHAUS

..... € 1.650,- bis € 3.700,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 287 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 100 Mio. statt.

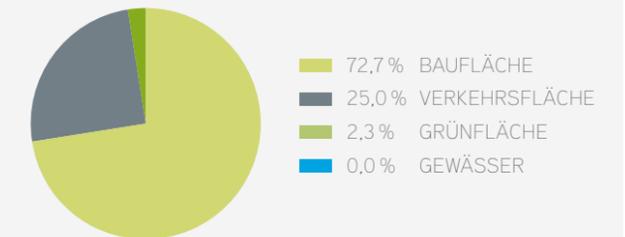


Lindengasse 60 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

32.020	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
17.665	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,84	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 5.119
WEGZÜGE	- 4.532
WANDERUNGSBILANZ	+ 587

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

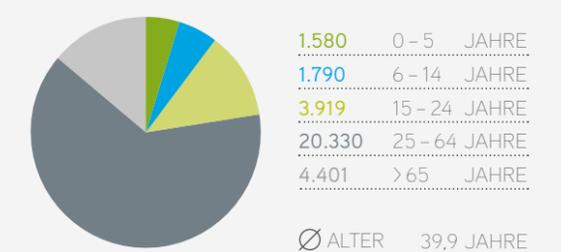
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Im 7. Bezirk findet man vorrangig gleich drei Milieus: Postmaterielle, Performer und Digitale Individualisten schätzen hier vor allem die kulturelle Vielfalt des Bezirks – von Ateliers über Gastronomie bis hin zu Szenelokalen. Baulich legen Digitale Individualisten Wert auf Wohnungen in Gründerzeitbauten mit WG-Potenzial, Performer lieben attraktive Dachgeschoßbauten.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1080 JOSEFSTADT

MELANGE MIT TRADITION

DIE JOSEFSTADT verfügt als Wiens kleinster Bezirk über einen Grünflächenanteil von nur zwei Prozent, was allerdings für die Hauptstadt typische Freizeitangebote wieder ausgleichen: Zum einen pflegen beispielsweise zahlreiche Kaffeehäuser im „Achten“ die altbekannte „Wiener Kaffeehauskultur“, wie sie auch von der bürgerlichen Gesellschaft heute noch geschätzt wird.

ZUM ANDEREN werden im Theater in der Josefstadt – Wiens ältestes bestehendes Theater – täglich klassische, aber auch modern inszenierte Stücke aufgeführt. Durch ihre Nähe zur Universität Wien haben sich in der Josefstadt auch viele Studenten und Studentenlokale angesiedelt – dies allerdings in Altbauten oder Dachgeschoßausbauten, da Neubau aufgrund mangelnder Freifläche kaum möglich ist. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DIE HOHE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM BLEIBT WEITERHIN UNGEBROCHEN

Die Lage direkt angrenzend an die Innere Stadt macht den kleinsten der Wiener Bezirke besonders beliebt. Aus Mangel an Grundstücken für Projektentwicklungen werden Altbauten, die im achten Bezirk meist über eine gute Substanz verfügen, revitalisiert und mit luxuriösen Dachgeschoßen ausgebaut. Hotspots sind die Gegenden rund um die Piaristen Kirche und hinter dem Rathaus (Florianipark) sowie die Lange Gasse und Josefstädter Straße.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.800,- / m²
SONSTIGE	€ 4.200,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00 / m²
SONSTIGE	€ 11,20 / m²

ZINSHAUS € 2.100,- bis € 3.950,- / m²

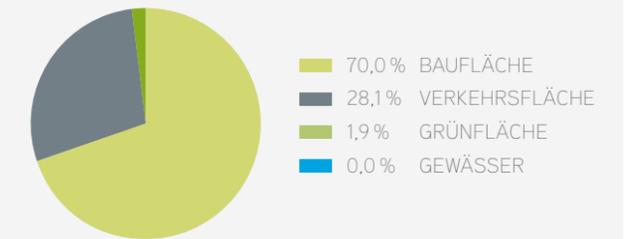
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 184 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 63 Mio. statt.



KENNZAHLEN WOHNEN

25.054	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
13.050	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,94	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 6.375
WEGZÜGE	- 5.913
WANDERUNGSBILANZ	+ 462

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

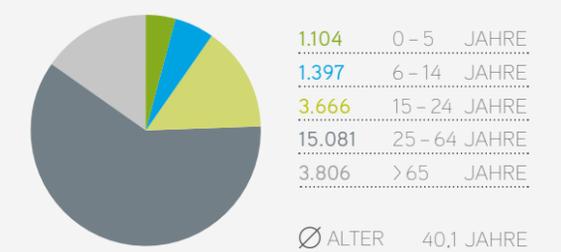
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

€ 23.929,-	JOSEFSTADT
€ 21.271,-	WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Den im Bezirk vorherrschenden Postmateriellen ist es wichtig, sich mit der Bezirkspolitik identifizieren zu können. Ethnisch vielfältiges Gastronomieangebot sowie ein breites Angebot an kulturellen Freizeitmöglichkeiten machen den Bezirk für sie ebenso attraktiv wie die verkehrsberuhigte Lage.



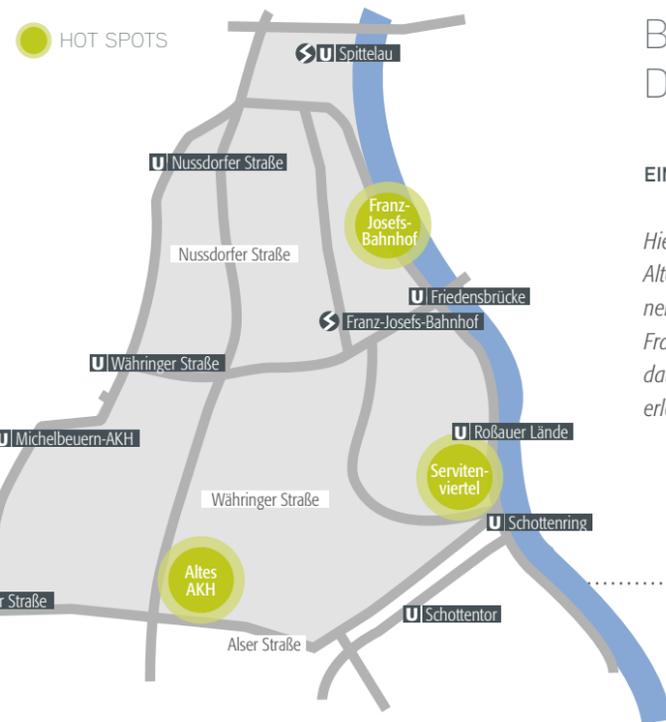
* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1090
ALSERGRUND

GRUND ZUM WOHNEN

DER ALSERGRUND ist und bleibt Wiens Universitäts-Bezirk Nummer 1: Die MedUni beim AKH, das Institut für Publizistik, der Campus der Hauptuni im Alten AKH und die alte WU, die zum Teil als Ausweichquartier für BOKU-Studenten dient, machen den „Neunten“ zum unweigerlichen Universitätsstandort mit entsprechender

Lokalszene. Darüber hinaus zeichnet sich der Alsergrund durch seine perfekte Verkehrsanbindung aus, so soll die geplante U-Bahn-Linie U5 in Zukunft durch den Bezirk führen. Der Alsergrund bietet auch Platz für neuen Wohnraum, vorwiegend im Stadtentwicklungsgebiet Althangründe, wo bereits 2017 die ersten Wohneinheiten fertiggestellt werden. ✕



BESONDERHEITEN
DES BEZIRKS

EINER DER BELIEBTESTEN BEZIRKE WIENS

Hier prägt das studentische Treiben rund um den Hotspot des Alten AKHs bis hin zum Schottentor den Bezirk und seine Bewohner. Durch eine Neuentwicklung der Althangründe rund um den Franz-Josefs-Bahnhof wird auch dieser von Projektentwicklern bis dato vernachlässigte Teil des neunten Bezirks einen Aufschwung erleben. Ein weiterer Hotspot im Bezirk ist das Servitenviertel.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 5.500,- / m²
SONSTIGE € 3.900,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,80 / m²
SONSTIGE € 11,10 / m²

ZINSHAUS

..... € 1.700,- bis € 3.700,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 486 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 145 Mio. statt.

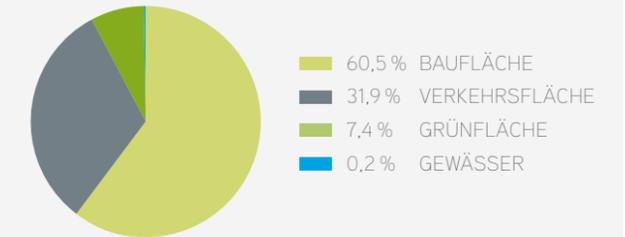


Kolingasse 19 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

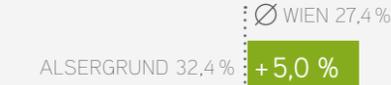
43.095	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
22.674	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,94	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 11.297
WEGZÜGE	- 9.156
WANDERUNGSBILANZ	+ 2.141

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

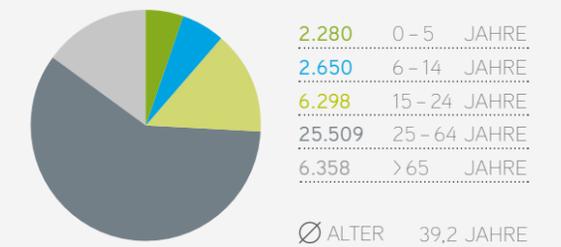
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

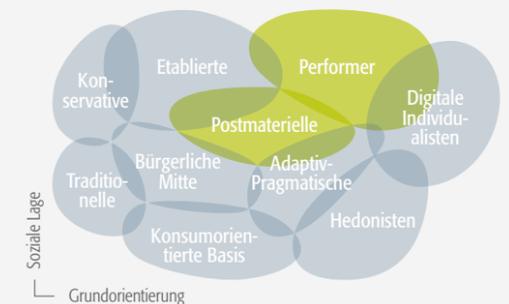


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Im „Neunten“ trifft man auf zahlreiche Performer und Postmaterielle. Insbesondere neu entstehende Stadtviertel sowie ansässige Studentenwohnheime machen den Bezirk für Performer anziehend. Auch Postmaterielle schätzen die zahlreichen Universitäten in der Umgebung und freuen sich über die Nähe zu Freizeitangeboten im Norden Wiens.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1100 FAVORITEN

DIE STADT IN DER STADT

FAVORITEN WIRD von seinen Bewohnern gerne als „Stadt in der Stadt“ bezeichnet, immerhin wohnen hier zehn Prozent der Einwohner Wiens. Trotz seines Rufes als Arbeiterbezirk mit Gemeindebauten werden im „Zehnten“ moderne Projekte umgesetzt: Aktuell entsteht um den Hauptbahnhof das Stadtentwicklungsprojekt „Quartier Belvedere“ mit Wohn-, Geschäfts- und Freizeiflächen, und auch auf den

ehemaligen Coca-Cola-Gründen bei der Triester Straße ist viel Potenzial für neuen Wohnraum vorhanden und bereits in Planung. Erholung kommt in Favoriten nicht zu kurz, zahlreiche Parkanlagen, der Laaer Berg, der Wienerberg und der neu entstandene Helmut-Zilk-Park sorgen für Entspannung. Mit der Fertigstellung der U1-Verlängerung im Herbst 2017 ist auch der Süden Wiens optimal an das Netz der Wiener Linien angebunden. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

FAVORITEN WIRD ZUR AUFSTREBENDEN WOHNGEGEND

Mit der vollständigen Inbetriebnahme des Wiener Hauptbahnhofs und den täglichen 150.000 Passagieren nimmt das Gebiet rund um den Bahnhof an Fahrt auf und entwickelt sich in eine aufstrebende Wohngegend. Hervorzuheben ist hier das neue Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel und das Quartier Belvedere. Zusätzliche Hotspots des Bezirks sind der Wienerberg und Oberlaa.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.400,- / m²
SONSTIGE	€ 2.250,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,50 / m²
SONSTIGE	€ 8,50 / m²

ZINSHAUS

€ 1.000,- bis € 1.850,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 1.288 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 228 Mio. statt.

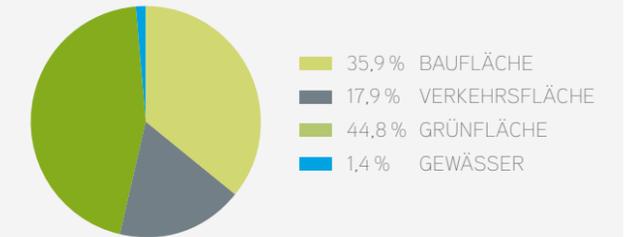


Triester Straße 91 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

194.746	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
91.626	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,13	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 23.339
WEGZÜGE	- 18.847
WANDERUNGSBILANZ	+ 4.492

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

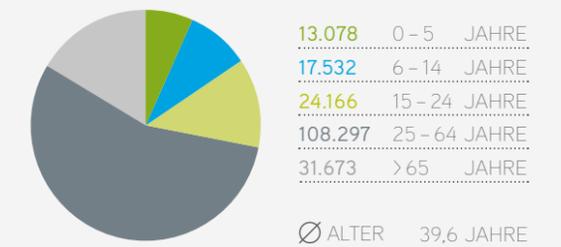
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

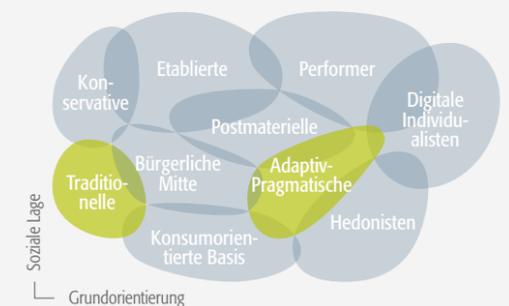


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Im „Zehnten“ sind insbesondere Traditionelle und Adaptiv-Pragmatische zuhause. Erstere finden in den alteingesessenen Wohngegenden mit attraktiven Wohnkosten Sicherheit, Ordnung und Stabilität. Letztere fühlen sich in der familiären Atmosphäre in den weniger dicht bebauten Gebieten sowie in neu erschlossenen Wohnvierteln wohl, die alles unter einem Dach bieten.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1110
SIMMERING

FAMILIÄRE EINHEIT

DER **ELFTE BEZIRK** gilt wie Favoriten als klassischer Arbeiterbezirk. Simmering zeichnet sich durch seinen überdurchschnittlich hohen Anteil an Grünflächen aus, die zu einem Teil der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, wie bspw. die Auwälder, oder von den zahlreichen Gärtnereien genutzt werden. Insgesamt bietet der Bezirk eine interessante Mischung aus Natur und Industriegebiet:

Während der Alberger Hafen als Umschlagplatz dient, bietet das Schloss Neugebäude Raum für Veranstaltungen und Gelegenheit für Spaziergänge. Die Gasometer wurden von früheren Gasbehältern zu Wohn-, Einkaufs- und Veranstaltungsflächen umfunktioniert. Neben wenigen Bauprojekten der letzten Jahre ist das Potenzial für weitere Entwicklungen noch lange nicht ausgeschöpft. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

SIMMERING WÄCHST MODERAT BEI PREISEN UND WOHNPROJEKTEN

Simmering weist im Vergleich zu anderen Bezirken immer noch geringere Preissteigerungen auf. Erste größere Wohnprojekte entstehen in der beliebter werdenden Gegend entlang der Linie U3 und auf dem ehemaligen Mautner-Markhof Gelände. Weiterer Hotspot im Bezirk ist die Gegend Kaiserebersdorf.



HOT SPOTS

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 2.950,- / m²
SONSTIGE	€ 2.000,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 9,70 / m²
SONSTIGE	€ 8,40 / m²

ZINSHAUS

.....	€ 850,- bis € 1.500,- / m²
-------	----------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 467 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 78 Mio. statt.

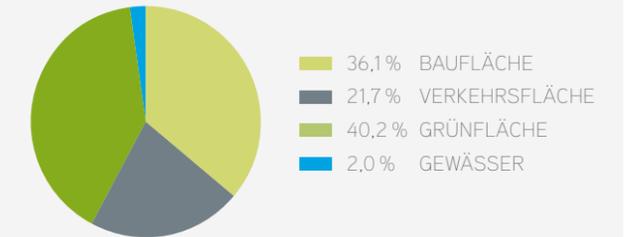


Simmeringer Hauptstraße 171 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

97.342	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
45.189	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,17	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 10.743
WEGZÜGE	- 8.876
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.867

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

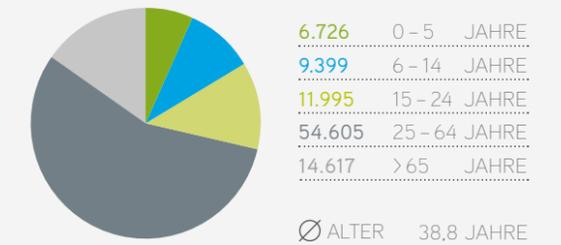
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

In Simmering findet sich eine Mischung aus Traditionellen, Adaptiv-Pragmatischen und der Konsumorientierten Basis. Erstere schätzen die vielfach langjährigen Nachbarschaften und auch die Adaptiv-Pragmatischen legen Wert auf familienorientierte Wohnsiedlungen. Für die Konsumorientierte Basis besonders interessant ist das breite Angebot an günstigen Einkaufsmöglichkeiten.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1120
MEIDLING

DAS „L“ DES WOHNENS

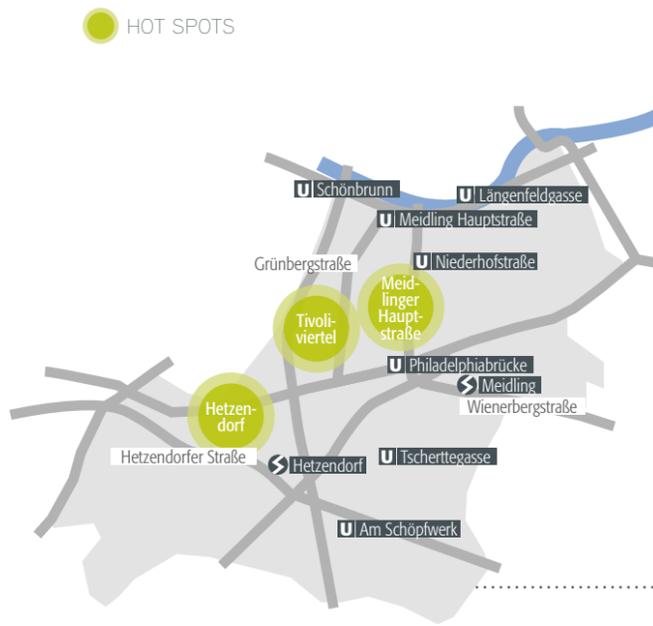
MEIDLING LIEGT IM SÜDWESTEN WIENS und erstreckt sich vom Wiental südlich des Wienflusses Richtung Wienerberg und Grünem Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn. Während rund um das historische Schloss Hetzendorf eher dörfliche Strukturen vorherrschen, findet man rund um den Gürtel und in Wiental-Nähe dicht bebaute Gebiete mit zahlreichen Gemeindebauten. Verkehrsknotenpunkt

ist der Bahnhof Meidling, der mit der Neueröffnung des Hauptbahnhofs nur gering an Bedeutung verloren hat. Charakteristisch für den Bezirk ist auch das phonetisch typische „Meidlinger L“. Baulich ist noch Potenzial vorhanden, so entstehen im Stadtentwicklungsgebiet „Wildgarten“ bis 2022 über 1.000 neue Wohnungen, ebenso sind in der rechten Wienzeile – der Grenze zum 6. Bezirk – unter anderem „City Apartments“ in Planung. ✕

BESONDERHEITEN
DES BEZIRKS

MEIDLING ENTWICKELT SICH STETIG WEITER

Die sehr gute öffentliche Anbindung mit dem Bahnhof Meidling sowie zwei U-Bahn-Linien machen den Bezirk zu einem gefragten Pflaster für Wohnungssuchende und Projektentwickler. Hotspots sind unter anderem die Gegend rund um die Meidlinger Hauptstraße, das Tivoliviertel mit dem nahe gelegenen Schönbrunner Schlossgarten und das elegante Cottage Viertel Hetzendorf.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 3.850,- / m²
SONSTIGE € 2.800,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 10,90 / m²
SONSTIGE € 9,40 / m²

ZINSHAUS

..... € 1.100,- bis € 1.900,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 825 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 162 Mio. statt.

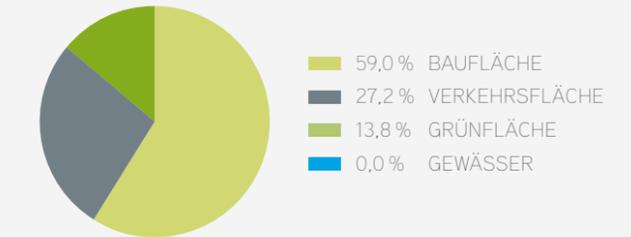


Rechte Wienzeile 229 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

94.170	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
46.257	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,05	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 12.833
WEGZÜGE	- 11.107
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.726

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

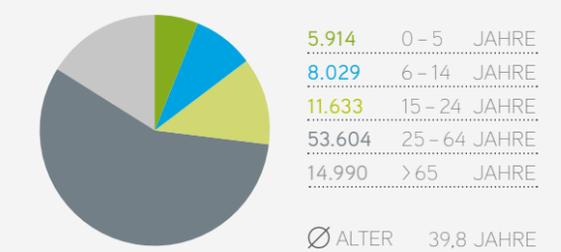
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

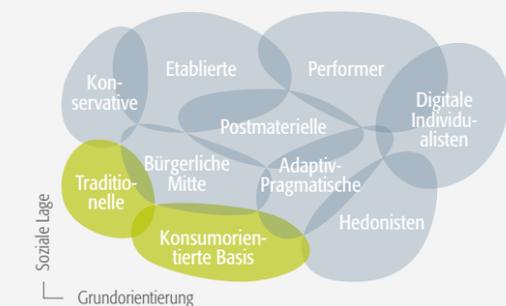


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Primär im Bezirk angesiedelt sind die Konsumorientierte Basis und Traditionelle. Bei Menschen aus ersterem Milieu ist Meidling vor allem aufgrund der leistbaren Wohngegend mit sozialen Wohnsiedlungen beliebt. Auch Traditionelle wissen die preisliche Attraktivität des Bezirks zu schätzen, ebenso macht die kleinstädtische Atmosphäre den „Zwölften“ für sie anziehend.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1130
HIETZING

KAISERLICHES
AMBIENTE

VON MARIA THERESIA ALS MITTELPUNKT des höfischen Lebens auserkoren avancierte Hietzing mit dem Schloss Schönbrunn bald zum Nobelbezirk. Immer mehr Adelige ließen sich im vornehmen Wohngebiet nieder, das auch heute noch vielen Besserverdienenden ein Zuhause gibt. Architektonisch bietet der 13. Bezirk neben wunderschönen Villen auch den Bauhausstil der Werkbundsiedlung,

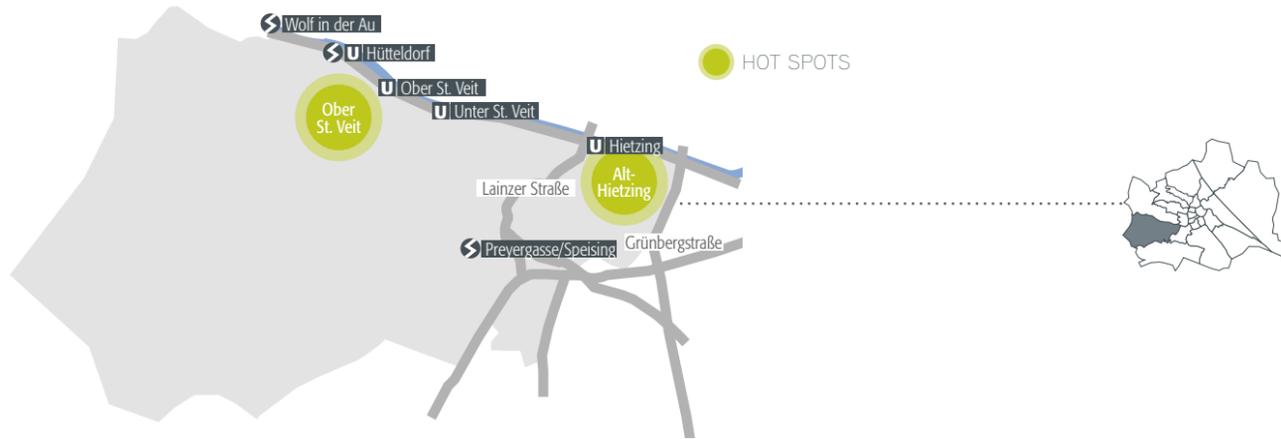
modern gestaltete Häuser und Gemeindebauten. Mit 70% Grünfläche verfügt Hietzing über den größten Grünflächenanteil Wiens. Dazu zählen der Schönbrunner Schlosspark, der Lainzer Tiergarten, der Rote Berg sowie Teile des Wienerwaldes. Das in die Jahre gekommene ORF-Zentrum am Küniglberg soll noch bis 2020 umgebaut und modernisiert werden. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

NOBLE WOHNREGION FÜR WOHNUNGSSUCHE

Zu den Hotspots im 13. Bezirk gehört nach wie vor Alt-Hietzing mit der Hietzinger Hauptstraße, dem EKZ Hietzing mit vielen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten sowie umfangreichen Gastronomieangeboten.

Parallel dazu entwickelt sich auch die Altgasse mit vielen kleinen individuellen Läden, Cafés und einem Wochenmarkt zu einem immer beliebter werdenden Treffpunkt. Neben dem Hotspot Wolfrathplatz in Ober St. Veit ist auch die als „Lainzer Platz“ bekannte Gegend bei Wohnungssuchenden sehr beliebt.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 5.250,- / m²
SONSTIGE € 3.950,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,80 / m²
SONSTIGE € 10,80 / m²

ZINSHAUS € 1.500,- bis € 3.000,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 535 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 182 Mio. statt.

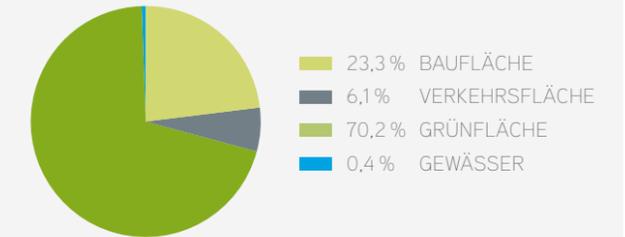


Lainzer Straße 147 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

53.813	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
26.678	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,03	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 6.272
WEGZÜGE	- 4.469
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.803

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

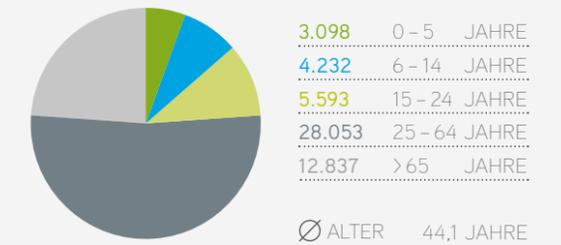
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

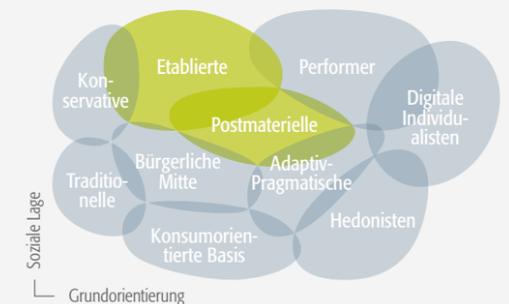


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Hietzing ist Heimat für Etablierte und Postmaterielle. Die elitäre Wohngegend mit den traditionellen Villenvierteln und das Angebot der gehobenen Gastronomie machen den Bezirk für Etablierte besonders attraktiv, während Postmaterielle die weitläufigen Grünflächen, die Nähe zum Wienerwald sowie die architektonische Vielfalt des Bezirks sehr schätzen.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1140
PENZING

WOHNEN IM WIENERWALD

DER 14. BEZIRK BESTICHT DURCH ländlich anmutendes Vorstadtflair, gemischt mit urbanen Grätzeln und moderner Architektur. 2016 eröffnete das Allianz-Stadion, das am Standort des einstigen Gerhard-Hanappi-Stadions als neue Heimspielstätte von Rapid Wien fungiert.

IN UNMITTELBARER NÄHE befindet sich auch der Bahnhof Hütteldorf, der sowohl das Tor nach Niederösterreich öffnet als auch schnelle Verbindungen ins Wiener Stadtzentrum bietet. Fast die Hälfte des Bezirks ist Teil des Wienerwaldes und bietet damit viel Platz für Erholung und Entspannung. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

EIN HETEROGENER BEZIRK MIT VIELEN FACETTEN

Penzing ist und bleibt ein beliebter Wohnbezirk für Familien und Menschen, die die Nähe zur Natur schätzen und doch Annehmlichkeiten einer Stadt bevorzugen. Lagen mit guter U-Bahn Anbindung ziehen vor allem die junge Bevölkerung an. Rund um die Penzinger Straße sowie am Areal der Körner Kaserne werden neue Wohnungen realisiert. Die Hotspots des Bezirks sind das Gebiet nördlich der Kennedybrücke, der Wolfersberg und Auhof.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 3.900,- / m²
SONSTIGE € 2.850,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 10,90 / m²
SONSTIGE € 10,00 / m²

ZINSHAUS € 1.000,- bis € 1.950,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 758 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 184 Mio. statt.

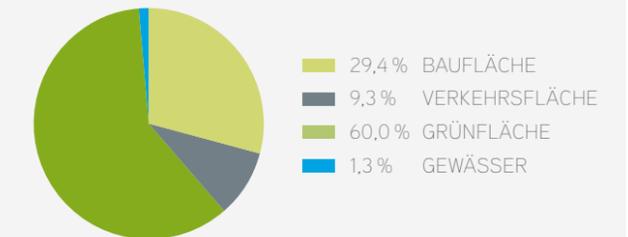


Samhaberplatz 6 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

91.596	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
45.448	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,03	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 10.916
WEGZÜGE	- 8.693
WANDERUNGSBILANZ	+ 2.223

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

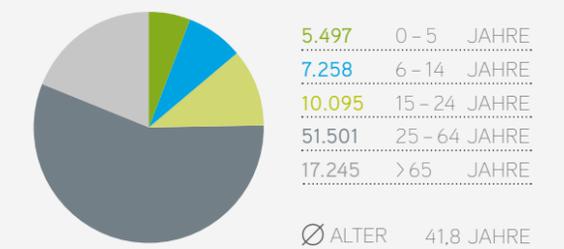
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

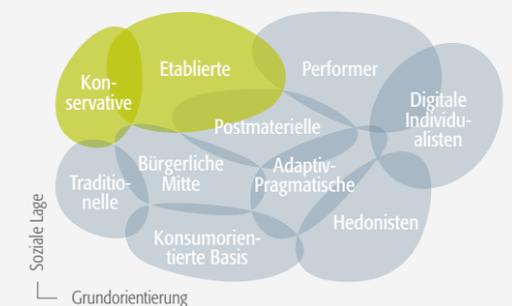
€ 22.534,-	Ø PENZING
€ 21.271,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

In Penzing sind hauptsächlich Etablierte und Konservative zuhause. Ausschlaggebend dafür sind die ruhige Stadtrandlage mit guter Autobahn-Anbindung, die traditionsreiche Bausubstanz, attraktive Einfamilienhaus-Siedlungen sowie hochwertige Neubauprojekte.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1150 RUDOLFSHEIM FÜNFHAUS

SCHMELZTIEGEL DER KULTUREN

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS zählte lange zu den klassischen Arbeiterbezirken mit hohem Migrationsanteil und Straßenprostitution, konnte sein Image aber aufbessern und so seine Attraktivität wieder steigern. Insbesondere die Wiederbelebung einzelner Grätzels und moderate Wohnpreise trugen dazu bei, immer mehr Familien und urbanes, junges Publikum im Bezirk anzusiedeln – so hat

sich z.B. das Reindorfgrätzelfest seit einigen Jahren zum fixen Grätzelfest entwickelt. Unterhaltung und multikulturelle Einkaufsmöglichkeiten finden Anrainer in der Lugner City. Der vor ein paar Jahren neu eröffnete Westbahnhof ist nicht nur Anlaufstelle für Reisende, sondern bietet auch ein modernes Shopping Center. Erholung bringt der Auer-Welsbach-Park, der mit 110.000 m² der größte Park im Bezirk ist. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

EIN URBANER BEZIRK MIT BESTER VERKEHRSANBINDUNG UND LEBENDIGEN PLÄTZEN

Die Bereiche rund um die äußere Mariahilfer Straße werden bei Wohnungssuchenden immer beliebter. Auch das Nibelungenviertel verschafft dem Bezirk zwischen der ruhigen Schmelz und der lebendigen Stadthalle eine weitere Facette. Daneben sind auch der Meiselmarkt und die Gegend nördlich des Westbahnhofs als Hotspot zu bezeichnen. Jedoch auch Grätzels wie das Reindorfviertel und das Rustendorfviertel haben Potenzial, sich zu „hippen“ Lagen zu entwickeln.

● HOT SPOTS



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.700,- / m ²
SONSTIGE	€ 2.500,- / m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,80 / m ²
SONSTIGE	€ 9,70 / m ²

ZINSHAUS

€ 1.050,- bis € 1.800,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 556 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 94 Mio. statt.

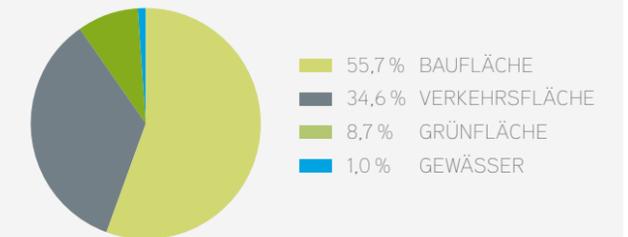


Pfeiffergasse 3-5 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

78.349	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
39.196	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,02	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 14.668
WEGZÜGE	- 13.043
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.625

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

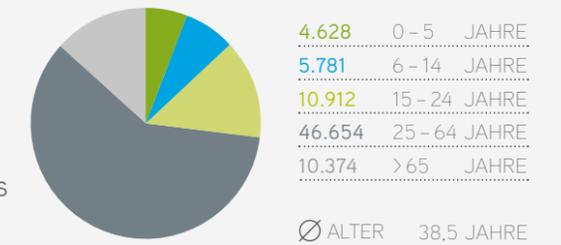
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

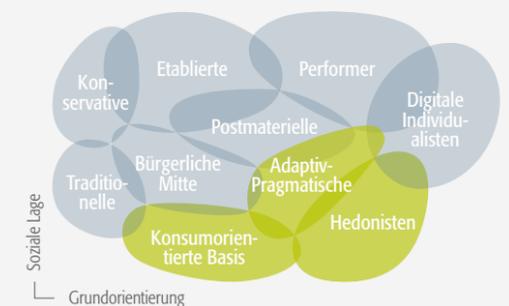


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Im 15. Bezirk sind drei Milieus gleichermaßen stark präsent: Hedonisten und Adaptiv-Pragmatische schätzen die zahlreichen – auch für den Mainstream geeigneten – Sport-, Unterhaltungs- und Einkaufsmöglichkeiten in Rudolfsheim-Fünfhaus, während die Konsumorientierte Basis vom leistbaren Gastronomie-Angebot sowie der beständigen Bausubstanz in preisgünstiger Kategorie profitiert.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1160 OTTAKRING

DARF'S EIN BISSLERL MEHR SEIN?

OTTAKRING DARF NICHT NUR auf sein bekanntes Bier reduziert werden. Darüber hinaus ist es vor allem die Mischung aus Multikulti und wachsender Urbanität, die den Charakter des Bezirks auszeichnet. Der Brunnenmarkt – von Einwohnern gerne als „Orient ums Eck“ bezeichnet – ist Europas größter und ständiger Straßendetailmarkt und zum Einkaufen besonders preisgünstig.

DER 16. BEZIRK ist rund um den Gürtel dicht bebaut, erst Richtung Wilhelminenberg zeigen sich ruhige Wohnviertel mit Einfamilienhäusern und Villen – nichtsdestotrotz ist sein Entwicklungspotenzial noch nicht ausgeschöpft. Am Wilhelminenberg ist Platz für weitläufige Spaziergänge und auch das im imperialen Stil erbaute Schloss Wilhelminenberg befindet sich dort – heute allerdings als Hotel im Einsatz. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

IM WESTEN EXKLUSIV, IM OSTEN HIPPI

Der bürgerliche Westen spiegelt sich auch in Ottakring in den hinteren Bereichen des Bezirks wider. Die exklusive Lage am Gallitzin- oder Wilhelminenberg ist eine der gefragtesten, aber auch teuersten

Wohngegenden im Bezirk. Der östliche Teil Ottakrings mit seiner multikulturellen Bevölkerung bietet noch genügend Raum für Projektentwicklungen. Das Gebiet um den Yppenplatz mit dem Brunnenmarkt hat sich über die letzten Jahre zum Hotspot entwickelt, hier steigt die Nachfrage bei jungen Wohnungssuchenden besonders.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.750,- / m²
SONSTIGE	€ 2.500,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,50 / m²
SONSTIGE	€ 9,20 / m²

ZINSHAUS

	€ 1.050,- bis € 1.900,- / m²
--	------------------------------

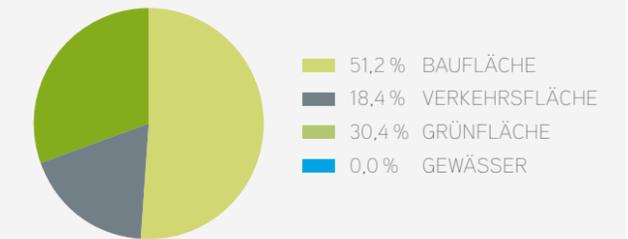
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 715 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 148 Mio. statt.



KENNZAHLEN WOHNEN

102.605	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
51.329	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,02	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 14.714
WEGZÜGE	- 13.263
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.451

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

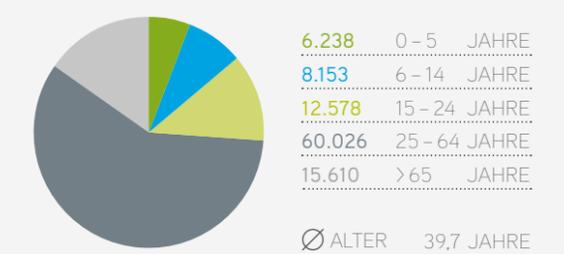
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

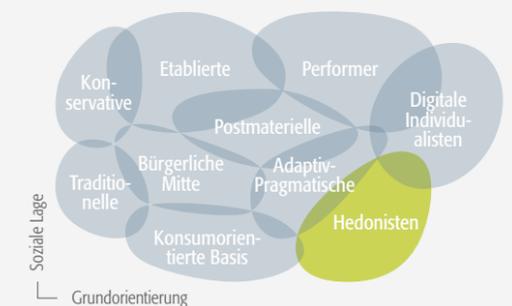


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

In der Großstadtatmosphäre Ottakrings fühlen sich primär Hedonisten am wohlsten. Das multikulturelle Einkaufs- und Gastronomieangebot sowie die Nähe zu diversen Szenelokalen am Wiener Gürtel machen den Bezirk für sie noch attraktiver.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1170
HERNALS

BUNTES LEBEN

HERNALS IST IM WESTLICHEN TEIL von dörflichen Strukturen geprägt, zahlreiche Einfamilienhäuser und Villen befinden sich dort, während die Anzahl der Zinshäuser und Gemeindebauten in Gürtelnähe zunimmt. Nichtsdestotrotz zählt der „Siebzehnte“ zu den grünsten Bezirken Wiens und bietet mit dem Schwarzenbergpark, dem Schafberg sowie dem Kongresspark und -bad zahlreiche

Naherholungsmöglichkeiten. In Hernals befindet sich außerdem Wiens ältestes Hallenbad, das Jörgerbad, das seinen Besuchern sportliches Vergnügen unter einem architektonisch bemerkenswerten Glasdach ermöglicht. Der geplante Ausbau der U-Bahn-Linie U5 soll große Veränderungen in den Bezirk bringen, denn eine Ausbaustufe der neuen Streckenführung sieht eine Station am Elterleinplatz vor. ✕

BESONDERHEITEN
DES BEZIRKS

WOHNEN MIT GROSSER VIELFALT

Einfamilienhäuser in den ruhigen Gegenden um Neuwaldegg und das städtische Treiben Richtung Gürtel prägen das Leben in Hernals. Die Lage rund um den Elterleinplatz ist durch den geplanten Ausbau der Linie U5 aktuell besonders gefragt. Hotspots neben dem Elterleinplatz sind die Region am Heuberg, Neuwaldegg und Dornbach.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.950,- / m²
SONSTIGE	€ 2.700,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,50 / m²
SONSTIGE	€ 9,60 / m²

ZINSHAUS

.....	€ 1.100,- bis € 2.000,- / m²
-------	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 524 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 122 Mio. statt.

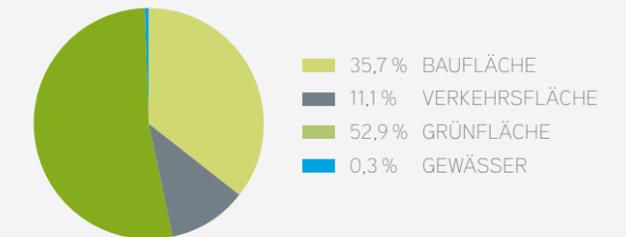


Beheimgasse 2 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

56.329	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
27.961	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,04	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 8.692
WEGZÜGE	- 8.213
WANDERUNGSBILANZ	+ 479

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

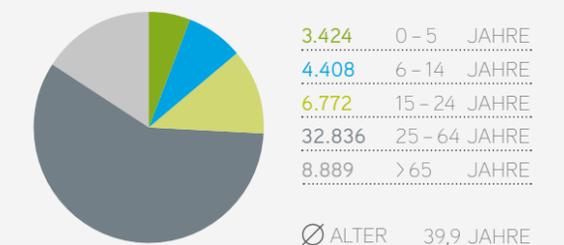
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

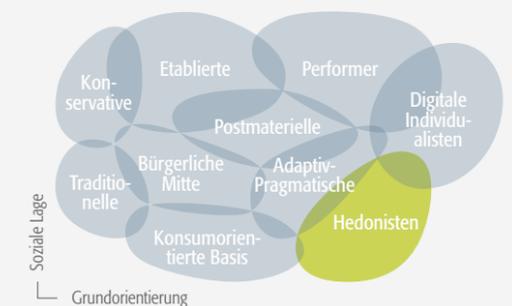
€ 20.026,-	Ø HERNALS
€ 21.271,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Der bunte Mix von Lebenswelten und Kulturen macht den 17. Bezirk speziell für Hedonisten äußerst anziehend. Sie schätzen die Nähe zu einer alternativen Lokalszene – sowohl mitten im Bezirk als auch in Gürtelnähe – und legen Wert auf preislich attraktiven Wohnraum.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1180 WÄHRING

URBANES GRÜN

WÄHRING hat den Ruf als bürgerlicher Nobelbezirk, da er trotz seiner Nähe zum Gürtel noch den typischen Vorstadtcharakter besitzt. Dies hat er vor allem dem Cottageviertel rund um den historisch bedeutsamen Türkenschanzpark zu verdanken, aber auch die Gegend rund um die Hasenauerstraße zieren prachtvolle Villen. Dennoch weist der Bezirk einen beträchtlichen Anteil von Gründerzeithäusern und

Gemeindebauten auf, insbesondere in Gürtelnähe. Verbindend wirken hier die zahlreichen Gastronomieangebote aus aller Welt. Mit großen Parkanlagen wie dem Währinger Park (der Bezirksgrenze zu Döbling), dem Pötzleinsdorfer Schlosspark und dem Türkenschanzpark bietet der Bezirk großflächiges Grünareal zur Erholung. Wichtiges Ausbildungszentrum ist das WIFI Wien, wo auch die FH der WKW Wien untergebracht ist. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DICHT VERBAUT MIT GRÜNEN AUSLÄUFERN

Neben Hietzing und Döbling zählt Währing zu einem weiteren bürgerlichen Nobelbezirk, der im Westen von Villengegenden geprägt ist. Besonders gefragt ist auch die Gegend rund um die Währinger Straße, den Kutschkermarkt und den Türkenschanzpark sowie das Cottageviertel. Neubauprojekte werden hauptsächlich in Richtung 17. Bezirk entwickelt. Weitere Hotspots sind Pötzleinsdorf und die Gegend rund um den Schafberg.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 5.200,- / m²
SONSTIGE € 3.400,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,60 / m²
SONSTIGE € 10,50 / m²

ZINSHAUS

..... € 1.800,- bis € 3.900,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 547 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 190 Mio. statt.



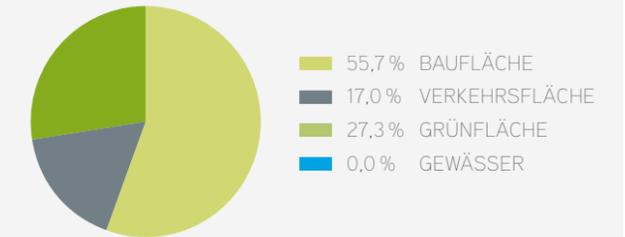
Hockegasse 43/EHL Immobilien

© Verena Küller-Dörsenhofer

KENNZAHLEN WOHNEN

50.283	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
25.967	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,96	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 6.955
WEGZÜGE	- 5.597
WANDERUNGSBILANZ	+ 998

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

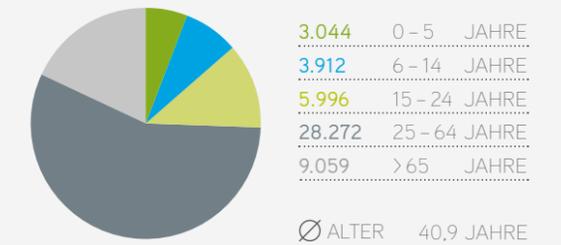
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Der 18. Bezirk ist mit der U6 sehr gut an die inneren Bezirke Wiens angebunden – dies, die familienorientierte Atmosphäre sowie die großzügigen Grünflächen machen Währing in erster Linie für Postmaterielle zum perfekten Wohnort.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1190
DÖBLING

LUXUS AM STADTRAND

DÖBLING IST DAS GRÖSSTE WEINBAUGEBIET WIENS und bekannt für die zahlreichen traditionellen Heurigenlokale – nicht von ungefähr kommen die goldenen Weintrauben im Bezirkswappen vor. Große Teile des Bezirks sind von Villenvierteln geprägt, was sich auch auf die Wohnungspreise für die Postleitzahl 1190 auswirkt.

DENNOCH FINDET MAN HIER auch Gemeindebauten und damit eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Der wohl bekannteste ist der ein Kilometer lange Karl-Marx-Hof. Beliebte Ausflugsziele und ideal zum Wandern sind der Hermannskogel, der Kahlenberg, der Leopoldsberg und der Cobenzl. Im Krapfenwaldbad genießen Besucher vom Pool aus eine großartige Aussicht über Wien. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

TEUER UND BEGEHRT

Begehrt, nobel und inhomogen – so beschreibt sich Döbling wohl am besten. Die Nachfrage innerhalb einzelner Grätzl ist sehr hoch. Dies bestätigt auch das große Interesse an Neubauprojekten. Hotspots sind die Gegend rund um die Hohe Warte sowie Teile von Sievering und Grinzing. Döbling zählt neben der Inneren Stadt zu den teuersten Wohnbezirken in Wien.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 5.950,- / m²
SONSTIGE € 3.950,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,90 / m²
SONSTIGE € 10,90 / m²

ZINSHAUS € 1.800,- bis € 4.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 547 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 219 Mio. statt.

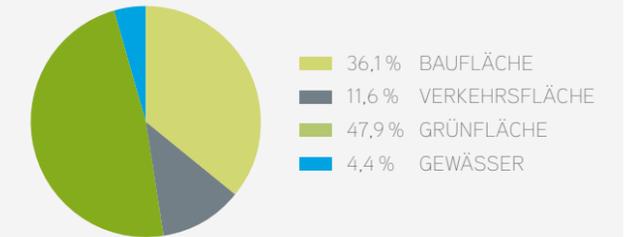


Pfarrwiesengasse 23 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

71.609	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
36.419	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,98	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 8.302
WEGZÜGE	- 6.495
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.807

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

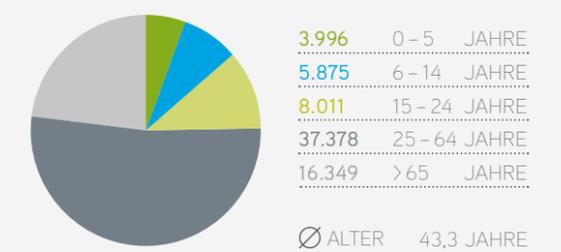
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

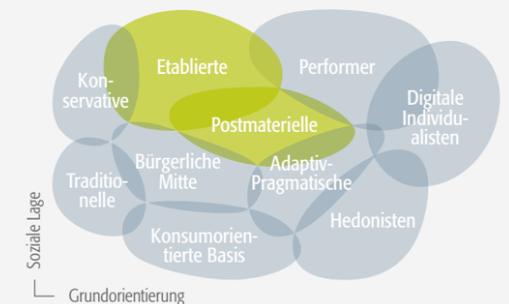


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

In Döbling sind Etablierte und Postmaterielle überdurchschnittlich stark präsent. Die erwähnten Villenviertel finden vorzugsweise bei Ersteren Anklang, ebenso die hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten und die elitäre Traditions-gastronomie. Postmaterielle schätzen die ruhige Verkehrslage mit großzügigen Grünflächen sowie die attraktiven Freizeitmöglichkeiten im Bezirk.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1200 BRIGITTENAU

BRÜCKEN VERBINDEN

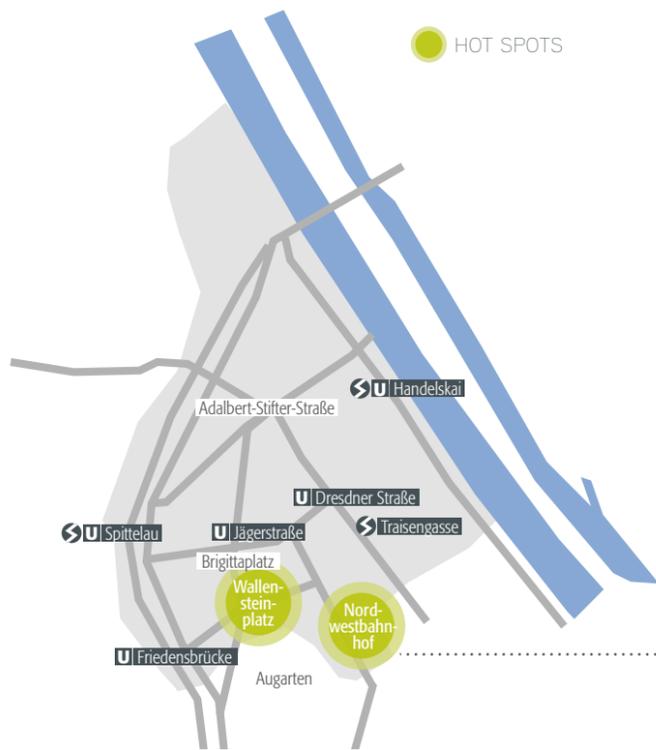
DER 20. BEZIRK liegt zwischen Donau und Donaukanal. Für die Anbindung an die Nachbarbezirke sorgen rund 25 Brücken, viele davon nach Döbling bzw. weiter nach Alsergrund und einige Brücken nach Floridsdorf. Insgesamt zeichnet sich Brigittenuau durch seine sehr gute Verkehrslage aus, denn innerhalb kurzer Zeit hat man das Stadtzentrum erreicht oder kann auf der Donauinsel oder dem

Donaukanal entspannen. Damit einhergehend ist eine hohe Verkehrsbelastung im Bezirk vorherrschend, die durch moderate Mietpreise wieder ausgeglichen wird. In den kommenden Jahren wird Brigittenuau noch weiter wachsen, so zum Beispiel auf dem Areal des Nordwestbahnhofs. Dort soll bis 2025 ein neuer Stadtteil mit Wohnungen und Arbeitsplätzen für rund 12.000 Menschen entstehen. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

EINE INSEL IN DER STADT

Die Brigittenuau zieht ein junges, urbanes Publikum an, das ein Leben zwischen dem Naherholungsgebiet Donauinsel und dem regen Stadttreiben genießt. Gerade die Bereiche um die Friedensbrücke, den Wallensteinplatz und rund um den Hotspot Nordwestbahnhof sind besonders beliebt. Die Preise sind sehr inhomogen und abhängig von der Lage, daher ist ein Preisgefälle vom nahe gelegenen Augarten in Richtung Handelskai zu verspüren.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.650,- / m²
SONSTIGE	€ 2.250,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,40 / m²
SONSTIGE	€ 9,40 / m²

ZINSHAUS

.....	€ 1.000,- bis € 1.700,- / m²
-------	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 781 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 157 Mio. statt.

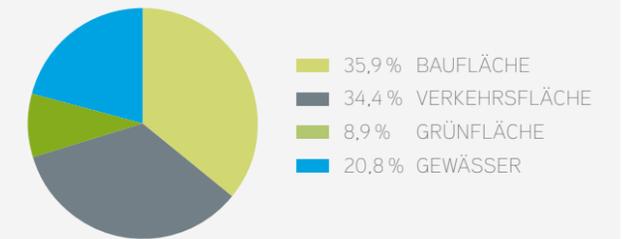


Jägerstraße 58 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

85.815	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
42.483	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,04	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 11.400
WEGZÜGE	- 11.435
WANDERUNGSBILANZ	- 35

FLÄCHENVERTEILUNG

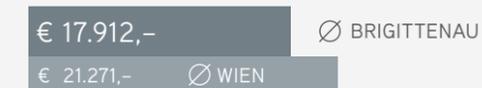


DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

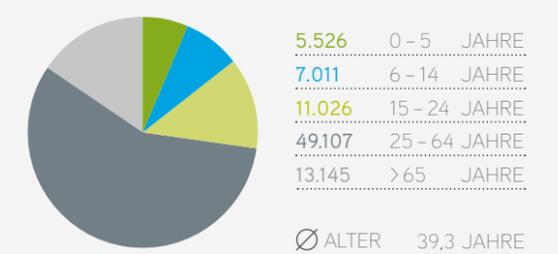
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

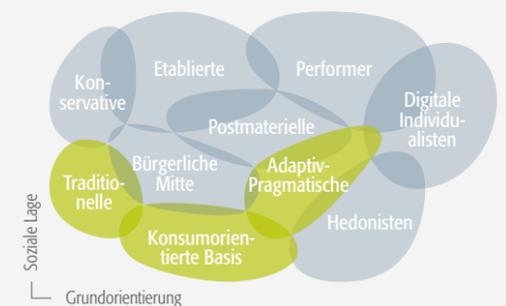


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Drei Milieus sind hier übermäßig stark vertreten: Die Konsumorientierte Basis schätzt die angemessene Preislage und die bodenständige Kaffeehauskultur im Bezirk, während für Adaptiv-Pragmatische die Verkehrsanbindung und die vielen Sportmöglichkeiten interessant sind. Auch viele Traditionelle sind hier zuhause und legen Wert auf entsprechende Wohnanlagen in stabiler Nachbarschaft.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1210 FLORIDSDORF

ZUKUNFT AM WASSER

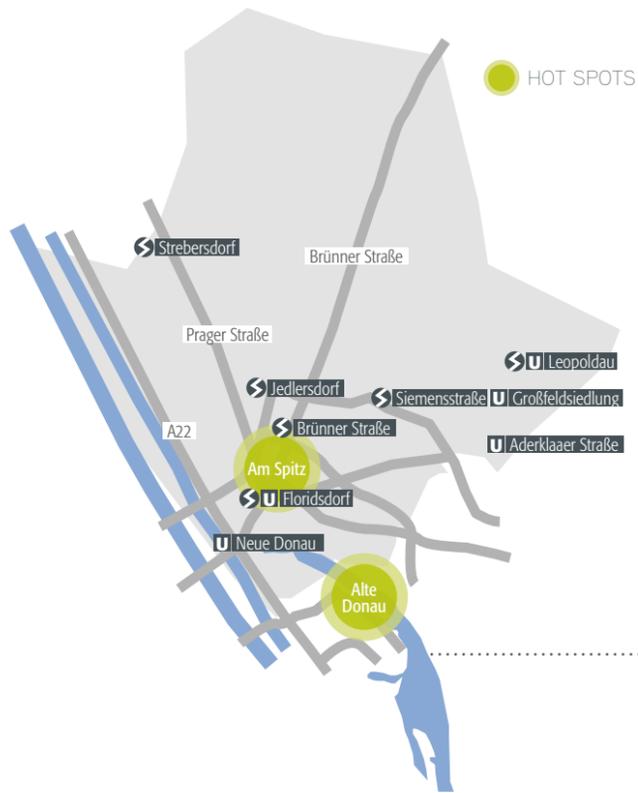
FLORIDSDORF IST nicht nur für seine Gemeindebauten bekannt, sondern auch für seine idyllischen, dörflichen Strukturen in Stammersdorf und Strebersdorf. Hier finden sich alte Winzerhäuser und Kellergassen, die diese Bezirksteile stark prägen. Zusätzlich bietet der Bezirk mit der Alten Donau und der Donauinsel einen hohen Mehrwert an Erholung und Freizeitgestaltung für die Bevölkerung.

EINE OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG sowohl öffentlich als auch mit dem Auto bietet der Floridsdorfer Spitz, der als Herzstück des Bezirks gilt und aktuell renoviert wird. Hier befinden sich auch der Floridsdorfer Markt und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Für die Gesundheitsversorgung im Bezirk soll in Zukunft das Krankenhaus Nord sorgen, dessen Fertigstellung für 2018/2019 geplant ist. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DER 21. BEZIRK BOOMT

Der Trend, über der Donau zu wohnen, liegt an den noch leistbaren Immobilien sowie an der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Schnellbahn und U-Bahn. Besonders beliebt bei Wohnungssuchenden ist die Hotspot-Gegend entlang des Erholungsgebiets Alte Donau bis hin zum Floridsdorfer Spitz.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 3.550,- / m²
SONSTIGE € 2.250,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 10,40 / m²
SONSTIGE € 9,60 / m²

ZINSHAUS € 800,- bis € 1.400,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 1.035 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 208 Mio. statt.

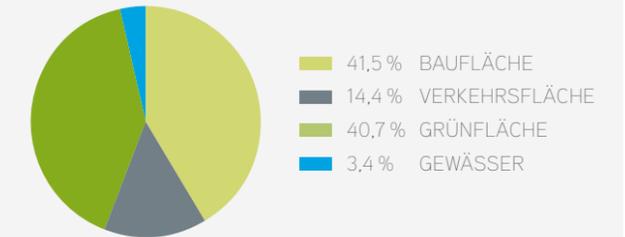


Karl-Nieschlag-Gasse 9 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

155.986	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
73.847	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,12	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 14.799
WEGZÜGE	- 10.793
WANDERUNGSBILANZ	+ 4.006

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

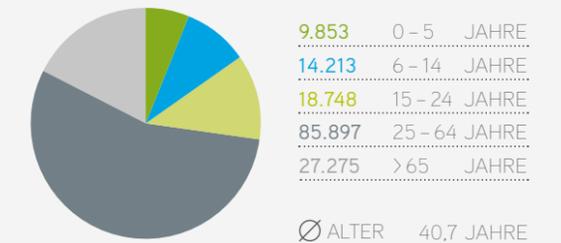
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

€ 21.317,-	Ø FLORIDSDORF
€ 21.271,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Hier fühlen sich vor allem Traditionelle, Adaptiv-Pragmatische und die Bürgerliche Mitte wohl. Dörfliche Strukturen und der Ausbau der medizinischen Versorgung sind für Ersthörer attraktiv, für Zweithörer sind es die Nähe zur Donauinsel und familienorientierte Wohnhausanlagen. Die Bürgerliche Mitte weiß harmonische Siedlungen am Stadtrand mit geringem Migrantenanteil zu schätzen.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1220 DONAUSTADT

DIE NEUE STADT

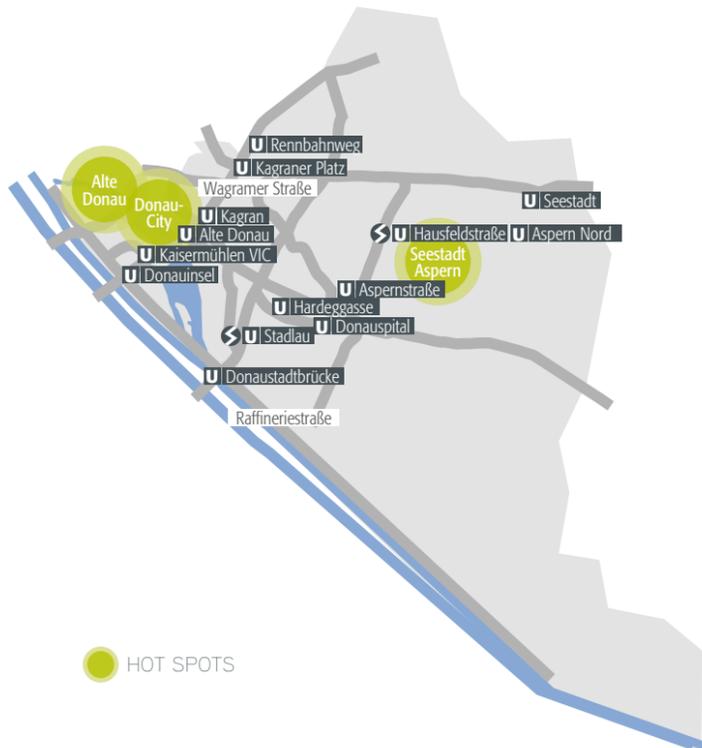
DIE DONAUSTADT IST Wiens flächenmäßig größter Bezirk. In der jungen und sich dynamisch entwickelnden Gegend fällt vor allem die architektonische Vielfalt auf. Die Donau-City mit dem höchsten Wolkenkratzer Österreichs und der DC Tower mit einer Höhe von 250 m sind hier beispielsweise zu nennen. Aber auch traditionelle Bereiche wie Kagran und Stadlau finden sich im Bezirk. Zusätzlich

soll das Stadterweiterungsgebiet „Seestadt Aspern“ bis 2028 ein neuer und lebendiger Stadtteil mit rund 20.000 Bewohnern werden. Die Donau-stadt bietet ihren Bewohnern aber auch noch mehr. So sorgt das Donau-zentrum für Shoppingvergnügen, unweit davon kann man sich an der Alten Donau und im Naherholungsgebiet Lobau wieder entspannen und die Natur genießen. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DIE DONAUSTADT IST BEI WOHNUNGSSUCHENDEN SEHR BELIEBT

Vor allem junge Familien zieht es aufgrund des hohen Freizeitwerts und den noch moderaten Preisen in diesen Bezirk. Die Nähe zur Donauinsel, der Alten Donau, aber auch die perfekte Anbindung in die Stadt mit den U-Bahn-Linien U1 und U2 machen die Donau-stadt beliebt. Innerhalb des Bezirks werden Wohnungen verschiedener Preisklassen angeboten. Weitere Hotspots befinden sich rund um die Skyline der Donau-City und die Seestadt Aspern, welche sich immer mehr zur „Stadt in der Stadt“ entwickelt.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.650,- / m²
SONSTIGE	€ 2.550,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,70 / m²
SONSTIGE	€ 9,50 / m²

ZINSHAUS € 800,- bis € 1.350,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 1.163 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 312 Mio. statt.

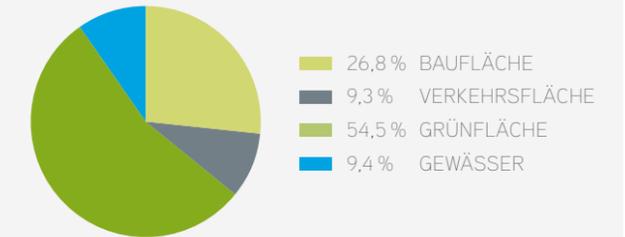


Maria-Tusch-Straße / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

180.272	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
81.374	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,23	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 16.985
WEGZÜGE	- 10.180
WANDERUNGSBILANZ	+ 6.805

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

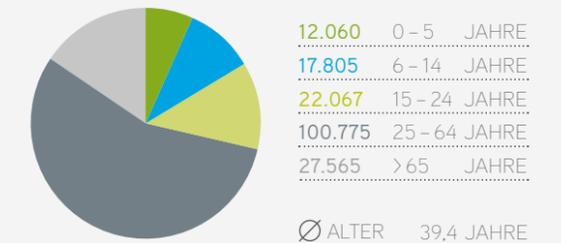
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

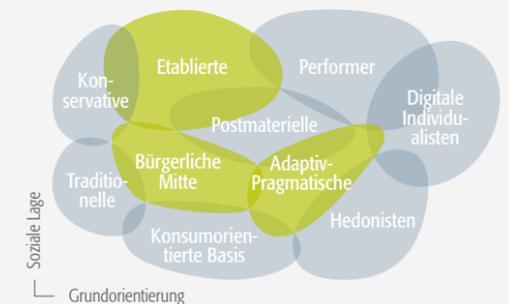


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Adaptiv-Pragmatische, Etablierte und die Bürgerliche Mitte sind hier besonders stark präsent. Erstere schätzen die „Seestadt Aspern“ und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Zweitere finden im 22. Bezirk langjährig bestehende Wohnhausanlagen mit viel Platz für die ganze Familie. Ruhige Wohngegenden im Grünen – im Idealfall an der Alten Donau – sind der Wohnraum für Etablierte.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016

1230
LIESING

POTENZIAL IM SÜDEN

LIESING IST DER südlichste Außenbezirk Wiens und zählt zu den am dünnsten besiedelten Bezirken, weshalb hier noch viel Potenzial für Stadterweiterungsprojekte vorhanden ist. So soll zum Beispiel auch das Wohnbauprojekt „ERntelAA“ mit großer Urban-Gardening-Fläche auf dem Dach umgesetzt werden. Aufgeteilt auf verschiedene Bezirksteile findet man in Liesing eine Kombination

aus klassischer Wohngegend (z.B. Teil Siebenhirten), Industriegebiet (z.B. Inzersdorf) und Villenviertel mit Heurigen (z.B. Mauer). Kulturelle Highlights sind das Schloss Liesing und das Schloss Alterlaa sowie der Draschepark, ein ehemaliger barocker Schlossgarten. Ausblick auf den freien Himmel genießt man am besten im Sterngarten, einem Freiluft-planetarium auf dem Georgenberg. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DAS BINDEGLIED ZWISCHEN WIEN UND UMGEBUNG

Liesing ist der Bezirk für Familien, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber ein ländliches Leben bevorzugen. Neben aktuell in der Entwicklung

befindlichen Projekten zählen Mauer und der Bereich um Kalksburg zu den beliebtesten Wohngegenden im 23. Bezirk. Auch um die Hotspots Liesinger Platz und entlang der Breitenfurter Straße sind zahlreiche Projekte in Planung beziehungsweise wurden zum Teil bereits realisiert.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.750,- / m²
SONSTIGE	€ 2.750,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,50 / m²
SONSTIGE	€ 9,70 / m²

ZINSHAUS

	€ 900,- bis € 1.800,- / m²
--	----------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 546 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 129 Mio. statt.

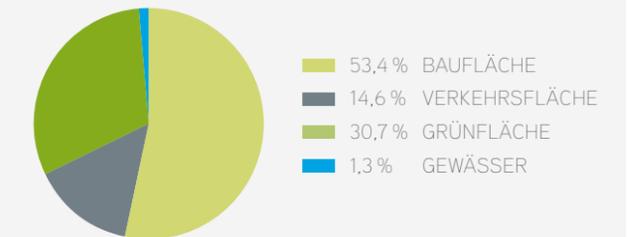


Breitenfurter Straße 223-237, 239 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

98.391	WOHNBEVÖLKERUNG 2016
46.052	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,14	PERSONEN / HAUSHALT 2016
ZUZÜGE	+ 7.806
WEGZÜGE	- 6.009
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.797

FLÄCHENVERTEILUNG



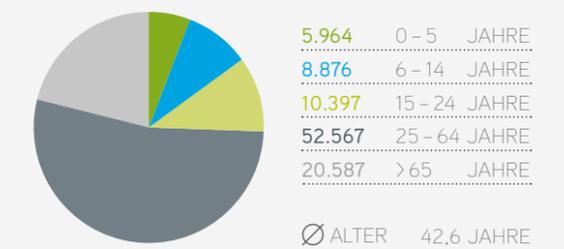
DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	Ø WIEN 27,4 %
- 11,6%	LIESING 15,8 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

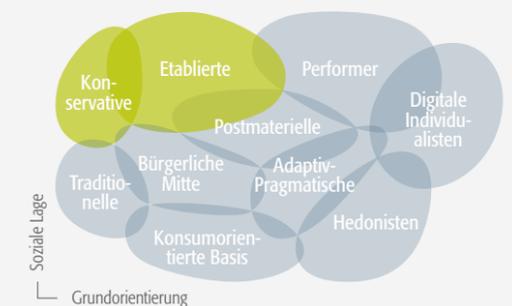
€ 24.265,-	Ø LIESING
€ 21.271,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Liesing ist primär Heimat für Etablierte und Konservative. Erstere schätzen die attraktiven Vorsorgeimmobilien mit Aussicht auf steigende Preise, die persönliche Betreuung in kleinen Boutiquen und die gute Anbindung an hochwertige Ausflugsziele. Für Konservative sind die traditionsreiche Gegend, die Nähe zum imperialen Ambiente und die großzügigen Grundstücksflächen interessant.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2015, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2016



- 140 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
- OPTIMALER MIX AUS URBANITÄT UND NATUR
- WWW.FREIRAUM.BUWOG.COM

URBANES WOHNEN MIT NÄHE ZUR NATUR

FREI:RAUM21 / 1210 WIEN, KARL-NIESCHLAG-GASSE 9

IM AUFSTREBENDEN FLORIDSDORF entsteht aktuell eine Wohnanlage der BUWOG Group mit 140 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Das lichtdurchflutete und perfekt durchdachte Raumkonzept mit optimalen Grundrissen, die hochwertige und zeitgemäße Ausstattung und die zeitlos elegante Architektur des Neubaus sorgen für maximalen Komfort und höchste Wohnqualität.

DAS PROJEKT „FREI:RAUM21“ macht seinem Namen alle Ehre: Eingebettet in grünes Areal werden alle Wohneinheiten mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten ausgestattet. Zukünftige Eigentümer haben außerdem die Möglichkeit, ein Hochbeet auf dem gemeinschaftlich genutzten Dachgarten anzumieten und dort Kräuter und Gemüse selbst anzubauen. Die Anlage lässt keine Wünsche offen und bietet einen optimalen Mix aus urbanem Lifestyle und Nähe zur Natur – insbesondere Familien finden hier den perfekten Freiraum zum Wachsen und Gedeihen. So wird es auch einen Kinder- und Jugend-Waldspielplatz geben.

DAS ANGEBOT AN INFRASTRUKTUR und öffentlichen Einrichtungen in der Umgebung ist beeindruckend: Zum nächsten Kindergarten und zur Volksschule sind es nur fünf Gehminuten, zwölf zum Gymnasium. Die Vienna Business School und die Vienna International School befinden sich in bequemer Reichweite.

IN DER NAHE GELEGENEN SCN und im Donauzentrum finden sich Kinos, zahlreiche Gastronomiebetriebe und Supermärkte. Mit dem Sozialmedizinischen Zentrum Ost, Ärzten und Apotheken ist auch für die gesundheitliche Versorgung in der Umgebung gesorgt.

MIT DER U-BAHN ist man innerhalb von ca. 10 Minuten in der Innenstadt, während Autofahrer mit dem Knoten Floridsdorf über eine ideale Anbindung in alle Richtungen verfügen. Rund um die Anlage „frei:raum21“ kann frei geparkt werden, zusätzlich wird es eine Tiefgarage für Motorräder und PKWs geben. ✕

Stand: Februar 2017, Änderungen vorbehalten



WOHNEN IN UND AN DER WIEN

CITY APARTMENTS / 1120 WIEN, RECHTE WIENZEILE 229

Stand: Februar 2017, Änderungen vorbehalten

NUR ZEHN GEHMINUTEN vom Schloss Schönbrunn entfernt entstehen an der Rechten Wienzeile 144 hochwertig ausgestattete „City Apartments“. Die freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer mit jeweils ca. 46 m² bis 107 m² Wohnnutzfläche und sind mit ihren durchdachten Grundrissen ideal an unterschiedliche Lebensmodelle ausgerichtet. Alle Wohnungen werden über Freiflächen wie Balkon, Terrasse, Loggia oder Balkon verfügen. Damit haben zukünftige Bewohner die Möglichkeit, sich trotz der unmittelbaren Nähe zum urbanen Leben zu entspannen und sich in der eigenen Oase zurückzuziehen. Die „City Apartments“ sind also optimal für jene Menschen, die das pulsierende Geschehen rund um die Wienzeile gleichermaßen schätzen wie die gemütliche Auszeit in den eigenen vier Wänden.

DIE UMGEBUNG der „City Apartments“ hat vieles zu bieten, was für einen strukturierten Alltag nötig ist. So sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Supermärkte und Schulen in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso ist die Anlage bester Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten wie zum Beispiel Joggen in den Parkanlagen Schönbrunns, Shopping-Vergnügen auf der Meidlinger Hauptstraße oder ein Besuch in einem der umliegenden Fitnesscenter. Auch verkehrstechnisch liegt das Objekt optimal: Die U-Bahn-Linie U4 sowie gleich vier Buslinien (9A, 10A, 15A und 63A) bringen Bewohner schnell nach ganz Wien und innerhalb weniger Minuten bis ins Zentrum. Mit dem Auto – geparkt wird in der hauseigenen Tiefgarage – sind es nur wenige Minuten bis zur A1 (Auffahrt Hadikgasse) oder zur A2 (Auffahrt Grünbergstraße). ✕

- 144 FREIFINANZIERTE EIGENTUMS- UND VORSORGEWOHNUNGEN
- MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
- BESTE INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG
- WWW.CITYAPARTMENTS.BUWOG.COM



PROJEKTE
BUWOG GROUP

- 164 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 78 MIETWOHNUNGEN
- HELLE LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE
ODER EIGENGARTEN
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG
- WWW.SAGEDERGASSE21.AT

DEN ALLTAG HINTER SICH LASSEN

SOUTHGATE / 1120 WIEN, SAGEDERGASSE 21A

„SOUTHGATE“ ÖFFNET DAS TOR zum Süden. Zur Sonnenseite hin ausgerichtet bietet die Anlage ein helles und freundliches Wohngefühl. 78 Mietwohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative wurden bereits fertiggestellt, bis Herbst 2017 entstehen hier noch 164 freifinanzierte Eigentumswohnungen – aufgeteilt auf fünf frei stehende Gebäude mit jeweils 19 bis 84 Wohneinheiten. Alle Wohnungen werden mit Freiflächen ausgestattet und verfügen in Zukunft über Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten. Gemeinsam mit bodentiefen Glaselementen, die größtenteils zum Einsatz kommen, und einer luftigen Raumhöhe von 260 cm vermitteln sie ein freies Wohngefühl. Zusätzlich sorgt die hochwertige BUWOG-Ausstattung in allen Räumen für optimalen Komfort: Großzügige und gut durchdachte Grundrisse bieten beste Platzausnutzung, zudem werden alle Wohnungen mit Fußbodenheizung ausgestattet.

DIE ANLAGE BIETET IN ZUKUNFT viel Raum für Ruhe und Erholung: Im Innenhof wird es zahlreiche Sitzgelegenheiten, einen Kinder- und Jugendspielfeld sowie drei Kleinkinderspielfelder geben. Auch eine Gemeinschaftsterrasse mit Sitzgelegenheiten und Pflanzentrogen ist in Planung. Insgesamt können zukünftige Bewohner in der parkähnlichen Grünlandschaft die Stadt und den Alltag hinter sich lassen und den größtenteils freien Blick Richtung Süden genießen. Damit stellt „SOUTHGATE“ einen Ruhepol in der städtischen und sich dynamisch entwickelnden Umgebung Altmannsdorfs und Hetzendorfs dar.

FÜR EINE GUTE ÖFFENTLICHE ANBINDUNG ist gesorgt, die U6-Station Am Schöpfwerk sowie die S-Bahn-Station Hetzendorf sind in Gehweite zu erreichen, auch die Buslinien 64A und 16A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto ist man sowohl rasch in der Stadt als auch im Umland Wiens, geparkt wird in der hauseigenen Tiefgarage mit rund 200 Stellplätzen und zwei E-Tankstellen. In näherer Umgebung der Anlage befinden sich außerdem Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Apotheken und Supermärkte. ✕

Stand: Februar 2017, Änderungen vorbehalten

PROJEKTE
BUWOG GROUP

AB INS GRÜNE

TÖLLERGASSE T(H)REE / 1210 WIEN, TÖLLERGASSE 3

NATURNAH UND NACHHALTIG WOHNEN und dabei die Vorzüge des modernen Stadtlebens genießen: In der Töllergasse 3 – zwischen Leopoldauer Straße und Satzingerweg – ist das in Zukunft möglich. Verteilt auf vier Gebäude entstehen hier bis 2018 96 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und einer Wohnnutzfläche von 59 m² bis 127 m². Zukünftige Bewohner werden die absolute Ruhelage zu schätzen wissen, denn die Anlage ist in einem wunderschönen Naturfreiraum mit altem Baumbestand und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hans-Hirsch-Park eingebettet. Jede Wohnung wird mit Freiflächen (Balkon, Loggia, Terrasse, Eigengarten) ausgestattet, von welchen aus man das idyllische Wohngefühl genießen kann, denn die Architektur der Gebäude eröffnet aufgrund der niedrigen Bebauung und der großflächigen Verglasung den Blick ins Grüne.

TROTZ DER NÄHE zur Natur – die Erholungsgebiete Obere Alte Donau und Donauinsel liegen unweit des Projekts „Töllergasse t(h)ree“ entfernt – ist die Anlage optimal an das Verkehrsnetz angebunden. Gleich zwei

Buslinien sind in einer Minute zu Fuß zu erreichen und bringen künftige Bewohner zur U6 (Station Floridsdorf), zur U1 (Station Rennbahnweg) oder zu zahlreichen S-Bahn-Linien am Bahnhof Floridsdorf.

MIT DEM AUTO ist der Knoten Floridsdorf bzw. die Autobahnauffahrt zur A22 in Kürze zu erreichen. Nahversorger und ein Kindergarten liegen wenige Gehminuten vom Objekt entfernt und im Umkreis von rund zwei Kilometern befinden sich vier Volksschulen. Zusätzlich wird die Anlage auch mit einem Spielplatz sowie Outdoor-Fitnessgeräten und eigenen Erholungsbereichen ausgestattet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

NACHHALTIGKEIT wird hier groß geschrieben, denn der Energieverbrauch der Bewohner wird zu einem großen Teil über erneuerbare Energiequellen gedeckt. So sorgt eine hauseigene Wasser-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, für die Stromversorgung wird Ökostrom herangezogen. ✕

- 96 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
- GRÜNOASE IN RUHIGER WOHNGEGEND
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG
- WWW.TOELLERGASSE.BUWOG.AT

Stand: Februar 2017, Änderungen vorbehalten

PROJEKTE
BUWOG GROUP

- RUND 280 MIETWOHNUNGEN
- MEHR ALS 200 FREIFINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
- MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
- BESTE INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG
- WWW.RIVUS.BUWOG.COM

LEBEN AUF DER SONNENSEITE

RIVUS / 1230 WIEN, BREITENFURTER STRASSE 223-237, 239; 1230 WIEN, GREGORYGASSE 10B

IN SEHR GUT ERSCHLOSSENER STADTRANDLAGE entsteht im Bezirksteil Atzgersdorf bis Sommer 2018 ein moderner Wohnpark mit insgesamt rund 500 Wohneinheiten. Aufgeteilt auf sieben freistehende Gebäude mit 281 Mietwohnungen, die im Rahmen der Wohnbauinitiative errichtet werden, und 228 freifinanzierte Eigentumswohnungen spricht das Projekt „RIVUS“ vor allem Familien, Naturliebhaber und Fans des urbanen Lebens an, denn: Die Lage ist die perfekte Kombination zwischen Grünraum und den Vorteilen des Stadtlebens.

INGEBETTET IN DIE GRÜNE UMGEBUNG mit dem idyllischen Liesingbach bietet „RIVUS“ zahlreiche Möglichkeiten zum Erholen und Entspannen. Außerdem können sich zukünftige Bewohner über eigene Freiflächen freuen, denn alle Wohneinheiten werden mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten ausgestattet. Im Inneren der Anlage wird es zahlreiche Grünflächen geben, das Dach eines Gebäudeteils wird mit einem Swimmingpool ausgestattet, das exklusiv den Bewohnern zur Verfügung

stehen wird, und auch ein Kinderspielplatz ist geplant. Ebenso verspricht die Anordnung der Wohnungen höchste Wohnqualität und helles Wohnen mit vielen Sonnenstunden. Die intelligente Raumaufteilung sowie die hohen Ausstattungsstandards (Parkettböden, Fußbodenheizung) sorgen sowohl bei Eigentums- als auch Mietwohnungen für höchsten Wohnkomfort.

IM SÜDEN WIENS ist die Lebensqualität hoch, aber der Weg ins Zentrum nicht weit: Direkt vor der Anlage hält ein Bus, der die Bewohner in wenigen Minuten zur S-Bahn-Station Atzgersdorf oder zum Bahnhof Wien-Meidling bringt. Die Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar. Ein Kindergarten, eine Volksschule und ein Supermarkt sind Teil des Gesamtprojekts „RIVUS“ und werden in den kommenden Jahren errichtet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheken und Ärzte befinden sich auf der Breitenfurter Straße; zahlreiche Gastronomiebetriebe und Heurige findet man direkt in Atzgersdorf oder im benachbarten Mauer. ✕

Stand: Februar 2017, Änderungen vorbehalten

PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

- FERTIGSTELLUNG FRÜHLING 2019
- ZWEI- BIS DREIZIMMER-MIETWOHNUNGEN ZW. 40m² UND 90m²
- ERSTBEZUG
- KOMPLETTKÜCHE MIT ELEKTROGERÄTEN
- KINDERGARTEN IM HAUS
- UMFANGREICHE SPORT- UND FREIZEITMÖGLICHKEITEN

ZWISCHEN DONAU UND DEM GRÜNEN PRATER

1020 WIEN, ENGERTHSTRASSE 216

ZWISCHEN DEN NAHERHOLUNGSGEBIETEN Donauinsel und dem Grünen Prater entsteht ein neues Wohnprojekt, aufgeteilt auf fünf Gebäudkörper mit bis zu zehn Obergeschoßen, wobei hier 160 Mietwohnungen mit Freiflächen geplant sind.

DIE ZWEI- BIS DREIZIMMERWOHNUNGEN sind zwischen 40 und 90m² groß und eignen sich sowohl als kompakte Studentenwohnung sowie für Paare und Familien. Die Wohnungen werden standardmäßig mit Eichenparkettböden, Fußbodenheizung, einer Komplettküche inklusive Elektrogeräten und einer Sicherheitstür ausgestattet.

DIE NÄHERE UMGEBUNG bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und verfügt über eine Auswahl an Nahversorgung, Gesundheits- sowie Bildungseinrichtungen. Ein eigener Kindergarten im Erdgeschoß eines der Objekte mit angrenzenden Freiflächen ist in Planung. Die U-Bahnstation Messe-Prater liegt rund 400 Meter entfernt. Der Campus WU ist ebenfalls leicht zu Fuß erreichbar. In nur wenigen Fahrminuten erreicht man die Tangente und in ca. 20 Minuten den Flughafen Wien. Die Nähe zum Grünen Prater mit dem Ernst-Happel-Stadion, zum Stadionbad und zur Wiener Donauinsel ermöglicht umfangreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. ✕



© Grampol & Krisinger Architekten ZT GmbH



ERSTKLASSIGES WOHNEN IM HERZEN VON PENZING

STEINTERRASSEN / 1140 WIEN, LEYSERSTRASSE 2

ZENTRALE LAGE MIT BESTER INFRASTRUKTUR, aber auch in unmittelbarer Nähe zur Natur – all das findet man im neuen Eigentumsprojekt „Steinterrassen“ im Herzen von Penzing wieder.

INSGESAMT ENTSTEHEN hier 80 freifinanzierte Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen an der Ecke Leysersstraße/Hütteldorfer Straße. Die Wohnungen sind zwischen 48 und 78m² groß und verfügen über eine Fußbodenheizung, Parkettböden und eine möblierte Küche sowie großzügige Freiflächen wie Loggien, Balkone oder Dachterrassen. Ein Garagenparkplatz kann zusätzlich erworben werden.

EINE SEHR GUTE öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene U3-Station „Hütteldorfer Straße“ wie auch durch Bus, Schnellbahn und Straßenbahn gewährleistet. Es gibt eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung sowie ein umfangreiches Gastronomieangebot. Durch die Buslinie 51A ist man in Kürze im Zentrum Hietzings mit dem sich dort befindlichen Tiergarten und Schlosspark Schönbrunn.

EIN KINDERGARTEN befindet sich direkt in der Wohnhausanlage, Volksschulen und auch Gymnasien sind in unmittelbarer Nähe. ✕

- FERTIGSTELLUNG SOMMER 2018
- 80 FREIFINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 2 BIS 3 ZIMMER ZWISCHEN 48m² UND 78m²
- ERSTKLASSIGE LAGE
- MIT BALKONEN, TERRASSEN ODER LOGGIEN
- BESTE INFRASTRUKTUR



- FERTIGSTELLUNG WINTER 2018
- NEUBAU-ERSTBEZUG IN SEHR GUTER LAGE
- FASZINIERENDER PANORAMABLICK
- DURCHDACHTES SICHERHEITSKONZEPT
- INTEGRIERTER SONNENSCHUTZ
- GARAGENPLÄTZE IM HAUS

WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN VON WIEN

PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE / 1100 WIEN, ARSENALSTRASSE 12-16

PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE – einzigartig auf Säulen erbaut, mit traumhafter Aussicht aus jeder Etage erheben sich die drei Gebäude hoch über den Dächern von Wien.

INMITTEN URBANER LAGE und grüner Natur aus der Feder des Star-Architekten Renzo Piano entstehen hier über 300 Wohneinheiten ab 46m² mit intelligenten Grundrissen, modernster Ausstattung und Freiflächen wie einem Balkon, einer Terrasse oder einer Loggia. Die gut durchdachten Zwei- bis Sechs-Zimmer-Eigentumswohnungen schaffen eine Vielzahl an Wohnmöglichkeiten sowohl für Singles, Pendler, Anleger als auch Paare und Familien.

DIE PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE liegen direkt am großen Grünareal – Schweizergarten, Botanischer Garten sowie Schlossgarten Belvedere – und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, der mit seiner vielfältigen Gastronomie und den zahlreichen Shops die tägliche Versorgung bestens abdeckt. Außerdem finden sich unzählige Kunst- und Kulturangebote in den umliegenden Museen.

BESTE VERKEHRSANBINDUNG ist durch die Nähe zum Wiener Hauptbahnhof (fünf Gehminuten) gegeben. Weniger als 30 Minuten benötigt man zum Flughafen Wien. Ein gut erschlossenes Straßennetz sichert zusätzlich komfortable Mobilität mit Auto und Fahrrad. ✕



LEBEN AM LIESINGBACH

PARK FLATS 23 / 1230 WIEN, HILDE-SPIEL-GASSE 2-4

DAS WOHNPROJEKT „PARK FLATS 23“ zeichnet sich durch seine urbane Lage am südlichen Stadtrand Wiens aus. Zwischen Liesingbach und Liesinger Bahnhof gelegen bietet das Projekt die einzigartige Möglichkeit urban zu wohnen, im Grünen zu leben und unkompliziert den Arbeitsplatz zu erreichen. Die 102 Einheiten sind sehr hochwertig ausgestattet, gliedern sich in Zwei- bis Fünf-Zimmer-Eigentumswohnungen von 47 bis 142 m² und verfügen über Loggien, Balkone, Terrassen sowie ebenerdige Townhouses mit privaten Gärten.

DIE KOMBINATION AUS GRÜNER RUHELAGE, sehr guter Nahversorgung und perfekter öffentlicher Verkehrsanbindung garantieren höchste Lebensqualität. Ein Park befindet sich direkt vor der Haustür.

AUSSERDEM BIETET DIE BELIEBTE GRÜNOASE Liesingbach mit Spazier- und Fahrradwegen sowie Parks und Spielplätzen unzählige Freizeitmöglichkeiten. Ein Garagenparkplatz kann zusätzlich erworben werden. ✕

- FERTIGSTELLUNG FRÜHLING 2018
- 102 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 2 BIS 5 ZIMMER ZWISCHEN 47 m² UND 142 m²
- MIT BALKONEN, TERRASSEN ODER LOGGIEN
- TOWNHOUSES MIT PRIVATEN GÄRTEN



- 39 ERSTKLASSIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- TOPLAGE, NAHE DEM SCHLOSS BELVEDERE UND SCHWARZENBERGPLATZ
- WOHNUNGSGRÖSSEN ZWISCHEN 50 m² UND 77 m²
- BALKONE, LOGGIEN, TERRASSEN ODER GÄRTEN

EXKLUSIVES WOHNEN DIREKT AM SCHLOSSPARK BELVEDERE

1040 WIEN, WOHLLEBENGASSE 6

IN ELEGANTER LAGE unmittelbar neben dem Schwarzenbergplatz und dem prachtvollen Schlosspark Belvedere entstehen insgesamt 39 hochwertige Eigentumswohnungen. Das ehemalige Bürogebäude in der Wohllebengasse wurde 1981 errichtet und wird nun einer erstklassigen Generalsanierung unterzogen.

DIE WOHNUNGSGRÖSSEN in der ruhigen Seitengasse variieren zwischen 50 und 77 m² Wohnfläche. Die hofseitigen Wohnungen bieten gemütliche Balkone mit Gartenblick, die straßenseitigen verfügen über

eine großzügige Loggia oder Terrasse. Im Erdgeschoß werden hübsche Gärten gestaltet. Das exklusive Dachgeschoß-Penthouse verfügt über 201 m² und besticht durch drei Terrassen mit insgesamt über 104 m² und einem einzigartigen Blick über die Dächer Wiens.

IN NUR WENIGEN MINUTEN erreicht man zu Fuß über die Wiener Ringstraße die Innenstadt. Die öffentliche Anbindung mit mehreren U-Bahn- und Straßenbahnlinien (D, 1, 62, U1, U2, U4 etc.) ist ausgezeichnet. Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage kann zusätzlich erworben werden. ✕

SCHLUSSWORT

WIEN, WIEN, NUR DU ALLEIN

WER IN WIEN WOHT, HAT'S GUT – das zeigt auch das Ergebnis der aktuellen Mercer-Studie, aus der Wien bereits zum 7. Mal in Folge als jene Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität hervorging. Die internationale Anerkennung, die unsere Stadt damit erreicht, basiert insbesondere auf den hohen sozialen Standards, der guten Infrastruktur und den kulturellen Angeboten. Auch Wohnqualität fällt in diesen Bereich – ein Aspekt, der in Zukunft weiterhin an Bedeutung gewinnt, denn das kontinuierliche Bevölkerungswachstum in Wien wird auch in den nächsten Jahren anhalten und Wohnraumschaffende vor Herausforderungen stellen.

WIR SIND STOLZ DARAUFG, mit unserer Jubiläumsausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts auch in diesem Jahr Wohnungssuchenden und Interessenten das gebündelte Know-how der BUWOG Group und EHL Immobilien zur Verfügung stellen zu können. Bei der Auswahl einer passenden Immobilie dürfen Entwicklungen einzelner Grätzl, Statistiken, Zahlen und Fakten nicht außer Acht gelassen werden – wir haben sie für alle 23 Bezirke in unserem sorgfältig recherchierten Bericht zusammengefasst und bilden damit die aktuelle Lage in Wien ab. Wir sind schon gespannt, welche weiteren Entwicklungen uns am Wohnungsmarkt erwarten und freuen uns bereits jetzt, Ihnen 2018 den kommenden Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht präsentieren zu dürfen.

EHL IMMOBILIEN UND DIE BUWOG GROUP blicken auf jahrzehntelange Erfahrung am Wohnungsmarkt zurück. Erfolgreiches Handeln ist nur dann möglich, wenn soziale, ökologische und wirtschaftliche Effekte berücksichtigt werden. Wohnen bedeutet Beständigkeit, daher liegt uns auch ökologisches und nachhaltiges Agieren am Markt besonders am Herzen. ✕

„Die Stadt Wien gratuliert herzlich zur Jubiläumsausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts. In Zeiten des Wachstums braucht es starke Unternehmen, die sich – wie wir mit der Wohnbau-Offensive – für mehr Wohnraum in Wien einsetzen und dabei aber auch der Wohnqualität höchste Priorität einräumen.“



Foto: RIG/Bohmann, Stand: Jänner 2017

Dr. Michael Ludwig
Stadtrat für Wohnen, Wohnbau
und Stadterneuerung

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 Austria 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 Vollanwendung. 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 DER BEZEICHNUNG „HOTSPOTS“ 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 BUWOGAG
group Hietzinger Kai 131, 1130 Wien
Tel.: +43 1 878 28-1000
E-Mail: office@buwog.com
www.buwog.com

EHL EHL Immobilien GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien
Tel.: +43 1 512 76 90
E-Mail: office@ehl.at
www.ehl.at

REDAKTIONSTEAM

Redaktionsteam BUWOG Group
DI Elisabeth Bartos-Stock
Peter Friedrich Berchtold
Dr. Ingrid Fitzek-Unterberger
Natascha Toegl, MA

Redaktionsteam EHL Immobilien
DI Sandra Bauernfeind MRICS
Mag. (FH) David Breitwieser MRICS
Ing. Elisabeth Hartwig
Mag. Marlene Schembera

IN KOOPERATION MIT

INTEGRAL Markt- und Meinungsforschungsges.m.b.H.
Partner von SINUS Heidelberg – Berlin – Singapur
Mohsgasse 1, 1030 Wien
Tel.: +43 1 799 19 94-0
www.integral.co.at
www.sinus-institut.de

IDEE, KONZEPT, GRAPHIC DESIGN

M'CAPS Group
Probusgasse 1, 1190 Wien
Tel.: +43 1 328 66 60
www.mcaps-group.com



Stand: Februar 2017

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

Fotocredits Sinus-Milieus®:
123RF (andreaahst, bialasiewicz, tomas1111), Dreamstime.com (Igor Terekhov, Breadmaker,
Danuta Nowacka, Dejan Krsmanovic), ImageBrief.com (AUN), Stocksy (Agencia), Getty Images.

ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG
group

