

ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

AUSGABE
2018



BUWOG
group



ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

EDITORIAL

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht 2018 ist eine gemeinsame Publikation der BUWOG Group und EHL Immobilien und wir freuen uns, Ihnen nun die bereits 6. Auflage unseres Berichts präsentieren zu können.

Im Rahmen der Mercer-Studie wurde Wien zum achten Mal in Folge als Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit ausgezeichnet. Es ist also nicht verwunderlich, dass gerade die Hauptstadt Österreichs einer kontinuierlich steigenden Einwohnerzahl gegenübersteht. So sollen hier bis zum Jahr 2025 bereits rund zwei Millionen Menschen leben. Diese Entwicklung findet ihren Ursprung in der steigenden Attraktivität städtischer Gebiete, der Zuwanderung, aber auch in der Überalterung und dem zunehmenden Trend zu Single-Haushalten. Was daraus folgt, ist ein bereits

„Mit dem Blick in die Zukunft gerichtet beschäftigen wir uns intensiv damit, welche Bedürfnisse die Wohnung für nächste Generationen erfüllen muss.“

seit Jahren bestehender und laufend größer werdender Nachfrageüberhang im Hinblick auf den Wiener Wohnungsmarkt, immerhin fehlen pro Jahr mehr als 10.000 Wohneinheiten. Hinzu kommen günstige Kredite und niedrige Zinsen, die die Nachfrage noch weiter ansteigen lassen. Um dem entgegenzuwirken, ist eine Forcierung der Wohnbautätigkeit – insbesondere in den Außenbezirken – unumgänglich, allerdings sehen sich Bauträger in Wien mit Themen wie Baulandknappheit und lange andauernden Flächenumwidmungsverfahren konfrontiert.

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

Mit dem Blick in die Zukunft gerichtet beschäftigen wir uns zusätzlich intensiv damit, welche Bedürfnisse und Anforderungen die Wohnung der Zukunft erfüllen muss – sei es für die Ansprüche der Generation Y und zukünftiger Generationen oder auch im Sinne von generationenübergreifendem und barrierefreiem Wohnen. In Bezug auf eine nachhaltige Planung und Bauweise spielen hier auch Digitalisierung und Wertewandel eine bedeutende Rolle. Diese – ebenso wie Fortschritte im Bereich des autonomen Fahrens – sind Entwicklungen, die auch auf die Immobilienbranche große Auswirkungen haben. Wir, die BUWOG Group und EHL Immobilien, geben daher unser Bestes, um unseren Kunden und den Einwohnern Wiens nicht nur heute, sondern auch in Zukunft adäquaten Wohnraum am Puls der Zeit mit entsprechend hoher Lebensqualität anbieten zu können. Denn Wohnimmobilien erfüllen nicht nur grundlegende menschliche Bedürfnisse, sie sind auch – und das zeigt nicht nur die starke Nachfrage am Markt – ein bedeutender Wirtschaftsfaktor hinsichtlich Beschäftigung, Innovation und Wachstum. Umso wichtiger ist es für große Player am Immobilienmarkt, dieser Verantwortung Rechnung zu tragen.

Uns, der BUWOG Group als einem der größten Bauträger in Wien und EHL Immobilien als einem der führenden Immobiliendienstleister Österreichs, ist es daher ein wesentliches Anliegen, mit diesem Bericht Expertise 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 wünschen viel Freude beim Lesen des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2018.

EINLEITUNG

INHALTSVERZEICHNIS

01 EDITORIAL

EINLEITUNG

02 INHALTSVERZEICHNIS

03 UNSER BEWEGGRUND

04 BUWOG GROUP

05 EHL IMMOBILIEN

WOHNUNGSMARKT

06 EIGENTÜMERSTRUKTUR 2017

08 DEMOGRAFIE ÖSTERREICH

09 HAUSHALTE ÖSTERREICH

10 DEMOGRAFIE WIEN

11 WIENER HAUSHALTE

12 ZUKUNFTSFORSCHUNG

13 SINUS-MILIEUS®

WIENER BEZIRKE

16 WIEN IM ÜBERBLICK

18 1010 WIEN INNERE STADT

20 1020 WIEN LEOPOLDSTADT

22 1030 WIEN LANDSTRASSE

24 1040 WIEN WIEDEN

26 1050 WIEN MARGARETEN

28 1060 WIEN MARIAHILF

30 1070 WIEN NEUBAU

32 1080 WIEN JOSEFSTADT

34 1090 WIEN ALSERGRUND

36 1100 WIEN FAVORITEN

38 1110 WIEN SIMMERING

40 1120 WIEN MEIDLING

42 1130 WIEN HIETZING

44 1140 WIEN PENZING

46 1150 WIEN RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS

48 1160 WIEN OTTAKRING

50 1170 WIEN HERNALS

52 1180 WIEN WÄHRING

54 1190 WIEN DÖBLING

56 1200 WIEN BRIGITTENAU

58 1210 WIEN FLORIDSDORF

60 1220 WIEN DONAUSTADT

62 1230 WIEN LIESING

PROJEKTE BUWOG GROUP & EHL IMMOBILIEN

64 RIVUS II / BUWOG GROUP

65 WOHNZEILE15 / BUWOG GROUP

66 CITY APARTMENTS / BUWOG GROUP

67 SEESEE HOME / BUWOG GROUP

68 GRINZINGER ALLEE / BUWOG GROUP

69 HOCH 33 / EHL IMMOBILIEN

70 UPPER WEST 119 / EHL IMMOBILIEN

71 TRIIIPLE STADT.LAND.FLUSS. / EHL IMMOBILIEN

72 MYSKY / EHL IMMOBILIEN

73 PALAIS SCHOTTENRING VIENNA / EHL IMMOBILIEN

74 SCHLUSSWORT

75 BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

77 IMPRESSUM

UNSER BEWEGGRUND

DER ERSTE WIENER WOHNUNGSMARKTBERICHT feiert mit seinem Erscheinen 2018 bereits seine 6. Ausgabe seit seiner Erstauflage im Jahr 2013. Darauf sind wir stolz, denn mit unserem Erfahrungsschatz und unserem Wissen im Immobilienbereich können wir, die BUWOG Group und EHL Immobilien, als Marktkenner umfassende Einblicke in den Wiener Wohnungsmarkt geben.

AUCH MIT DER AKTUELLEN AUSGABE des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts bündeln die BUWOG Group als aktivster Bauträger und EHL Immobilien als einer der größten Wohnungsdienstleister ihre gesamte Branchenkenntnis. Unter Miteinbeziehung der in den Bezirken vorherrschenden Sinus-Milieus®, erhoben von der INTEGRAL Markt- und Meinungsforschungsges.m.b.H., können wir zusätzlich die gesellschaftlichen Entwicklungen Wiens darstellen. In diesem Zusammenhang ist Entwicklung ein wichtiges Stichwort:

Wie wird sich der Wiener Wohnungsmarkt weiterentwickeln? Dazu waren wir im Gespräch mit Christiane Varga vom Zukunftsinstitut.

DIESER BERICHT unterscheidet sich von vielen anderen Marktberichten und Studien wie bereits in den Vorjahren insbesondere dahingehend, dass hier ausschließlich Abschlusspreise (tatsächlich erzielte Kauf- bzw. Mietpreise) und keine Angebotspreise angeführt werden. Dies erhöht die Aussagekraft und macht damit den Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht einzigartig. Darüber hinaus bietet er aufgrund seiner jährlichen Erscheinungsweise Vergleichszahlen für Wien und die einzelnen Bezirke.

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

DIE BUWOG GROUP ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf mittlerweile 66 Jahre Erfahrung am Immobilienmarkt zurück. Ihr hochwertiges Portfolio umfasst aktuell rund 49.000 Bestandseinheiten und verteilt sich auf Deutschland und Österreich.

UNSER HISTORISCH GEWACHSENES GESCHÄFTSMODELL baut heute auf drei strategisch wertvollen Geschäftsbereichen auf: Die Entwicklung von Neubauprojekten zur Verwertung oder zur Übernahme in das BUWOG-Bestandportfolio (Property Development) sowie der wertorientierte Verkauf von Einzelwohnungen, Objekten oder Portfolios (Property Sales) bilden gemeinsam mit der Bestandsbewirtschaftung (Asset Management) einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf und somit das Kerngeschäft der BUWOG Group. Seit Ende April 2014 sind die Aktien der BUWOG AG an den Börsen in Frankfurt, Wien und Warschau notiert.

AKTIV IN ALLEN BEREICHEN DES BAUENS UND WOHNENS setzen wir unser reichhaltiges und langjähriges Know-how als grundlegende Basis für die Arbeit, die wir täglich für unsere Kunden leisten, ein. Auszeichnungen in den Bereichen Projektentwicklung, Nachhaltigkeit und auf dem Finanzmarkt bestätigen das erfolgreiche Handeln der BUWOG Group sowohl am Immobilien- als auch am Kapitalmarkt und repräsentieren die Kompetenz, das Engagement und die Professionalität der insgesamt mehr als 700 Mitarbeiter. Wir konzentrieren uns dabei auf die drei größten deutschsprachigen Städte Berlin, Hamburg sowie Wien und räumen der Nutzung positiver Synergieeffekte im Rahmen der Vernetzung unserer drei Geschäftsbereiche große Bedeutung ein.

MODERNE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE WOHNQUALITÄT ist das Ziel bei der Entwicklung aller unserer Wohnbauprojekte – von der Planung bis zu deren Bewirtschaftung –, denn sie bildet die Grundlage für das Wesentliche: Glückliche Wohnen. ✕

BUWOG Group

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, Portfolio-Management bis zu Market Research und Investmentberatung.

EHL IMMOBILIEN VERMITTELTE 2017 ca. 970 Wohneinheiten (Vermietung/Verkauf/Anlage) und ca. 46.000 m² Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in der Höhe von ca. EUR 1,6 Mrd. um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 11 Mrd. Darüber hinaus managt EHL Liegenschaften verschiedener Assetklassen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,85 Mio. m². Die Partnerschaft mit dem weltweiten Immobilienunternehmen Savills sichert EHL Immobilien ein globales Netzwerk.

DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG MIT KUNDEN und Partnern wurde schon mehrfach mit Auszeichnungen honoriert. Sechs EHL-Führungskräfte wurden insgesamt mit acht CÄSAR-Awards vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO für herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Des Weiteren erhielt EHL bereits zum achten Mal den IMMY Award – DEN Qualitätspreis der Wiener Immobilienmakler.

EHL WURDE ALS ERSTES UNTERNEHMEN Österreichs 2011 nach den europaweit geltenden Standards für Immobilienmakler EN 15733 zertifiziert. Als ÖGNI-Gründungsmitglied agieren wir nach gesamtgesellschaftlichen Interessen im Einklang mit Ökologie, Ökonomie und sozialen Aspekten. Die seit 2014 zur EHL-Gruppe zählende EHL Immobilien Management wurde 2017 erfolgreich nach der ISO 9001 zertifiziert, welche die Einhaltung höchster Qualitätsstandards und maximaler Transparenz gegenüber unseren Kunden und Partnern garantiert. ✕

EHL Immobilien



EIGENTÜMERSTRUKTUR 2017

IN WIEN GELTEN CA. 900.000 WOHNUNGEN als bewohnt, wobei ca. 75 % der Haushalte zur Miete wohnen – womit Wien im Vergleich zu den anderen acht Bundesländern einen außergewöhnlichen Wohnungsmarkt aufweist. Von diesen ca. 700.000 vermieteten Wohnungen sind ca. 400.400 im Eigentum der Gemeinde Wien oder von gemeinnützigen Bau-

vereinigungen. Der Anteil der Menschen, die in ihrer eigenen Wohnung wohnen, ist in Wien und Österreich annähernd gleich und im Vergleich zu den anderen Wohnformen eher gering und bleibt auch eher stabil. Österreichweit ist natürlich das Einfamilienhaus die beliebteste und vorherrschende Art zu wohnen, in Wien ist dieser Anteil sehr gering. ✕

WOHNUNGSBESTAND 2017	WIEN	ÖSTERREICH
HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN INSGESAMT	ca. 910.000*	ca. 3.875.000*
AUFSCHLÜSSELUNG	ABSOLUTE ZAHLEN	ABSOLUTE ZAHLEN
HAUSEIGENTÜMER	54.600	1.472.500
WOHNUNGSEIGENTÜMER	118.300	426.250
HAUPTMIETER ZUSAMMEN	700.700	1.627.500
PRIVATE PERSONEN UND JUR. PERSONEN	300.300	697.500
ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GESELLSCHAFTEN	218.400	310.000
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN	182.000	620.000
UNTERMETER UND SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	36.400	348.750

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



WOHNUNGSMARKT

DEMOGRAFIE ÖSTERREICH

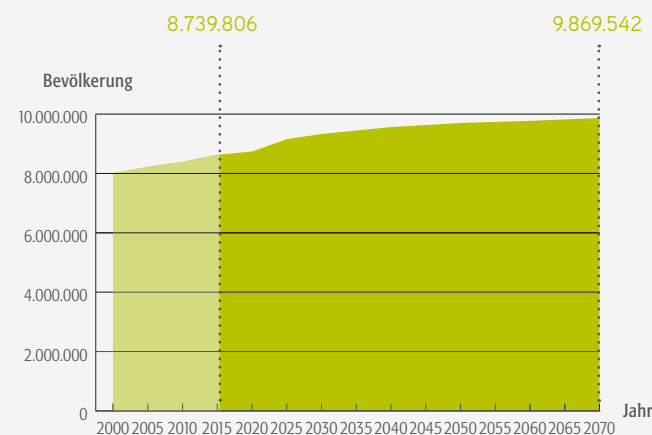
IN ÖSTERREICH LEBTEN AM 1.1.2017 8.772.865 Menschen, davon waren 5.429.623 zwischen 20 und 64 Jahre alt. Nach den neuesten Prognosen wird 2022 die 9-Millionen-Einwohnergrenze erreicht werden. ✕

HAUSHALTE ÖSTERREICH

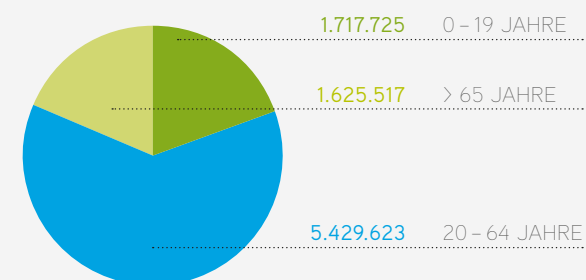
DIE DURCHSCHNITTliche HAUSHALTSGRÖSSE lag 2016 bei 2,22 Personen in rund 3.865.000 Privathaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten geht ungehindert weiter, wobei der Wert zu 2015 gleich geblieben ist. Während im Vergleich dazu im Jahr 1985 noch 2,67 Personen in einem Privathaushalt lebten, so zeigt die Haushaltsprognose, dass es im Jahr 2080 nur noch 2,08 Personen sein werden. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ÖSTERREICH

2016 BIS 2070

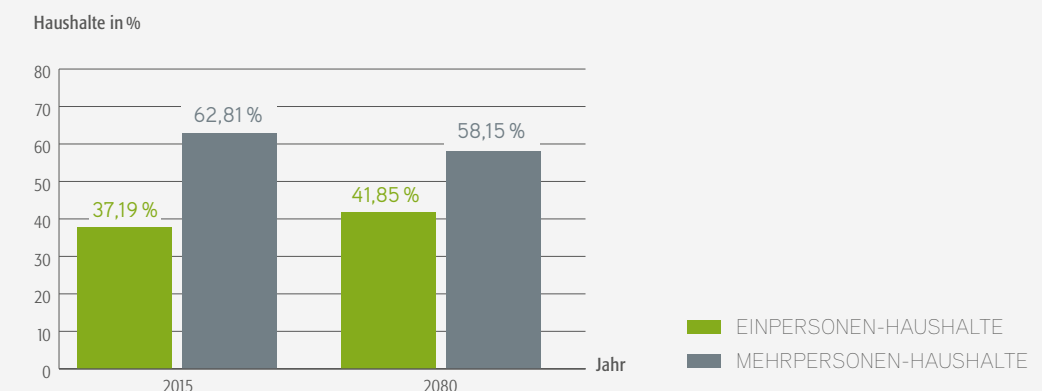


BEVÖLKERUNG 1.1.2017 NACH ALTERSGRUPPEN



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

2015 BIS 2080



PROGNOSE

- 2022 werden in Österreich 9 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2070 werden es 9.869.542 Menschen sein.
- Das bedeutet ein Wachstum im Zeitraum 2016 bis 2070 von fast 13 %.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird von 2016 mit 18,5 % auf 28,5 % im Jahr 2070 steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird auch weiterhin langsam, aber kontinuierlich von 2016 mit 19,6 % auf 19,0 % im Jahr 2070 sinken.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zu Beginn des Jahres 2017 bei 42,5 Jahren.

PROGNOSE

- Einpersonenhaushalte steigen weiterhin sehr stark.
- Von 2015 bis 2080 wird es zu einem Anstieg der Einpersonenhaushalte von 38,44 % kommen (von 1.413.285 auf 1.956.656 Einpersonenhaushalte).
- Von 2015 bis 2080 wird es zu einem Anstieg der Mehrpersonenhaushalte von lediglich 13,88 % kommen (von 2.387.037 auf 2.718.522 Mehrpersonenhaushalte).
- Von 2015 bis 2080 wird es einen Anstieg der Privathaushalte von 23,02 % geben (von 3.800.322 auf 4.675.189 Privathaushalte).
- 2080 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 2,08 Personen liegen.

WOHNUNGSMARKT

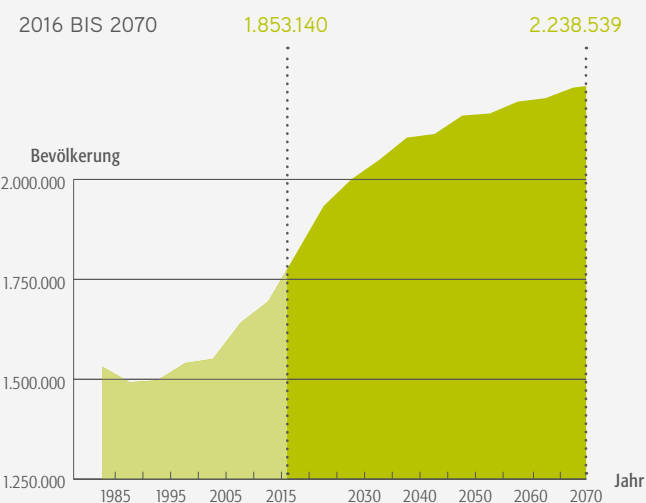
DEMOGRAFIE WIEN

IN WIEN LEBTEN AM 1.1.2017 1.867.582 Menschen, von denen 308.687 Menschen älter als 65 Jahre und 359.985 Menschen jünger als 20 Jahre waren. Die aktuelle Bevölkerungsprognose zeigt, dass 2025 die 2-Millionen-Grenze erreicht wird. ✕

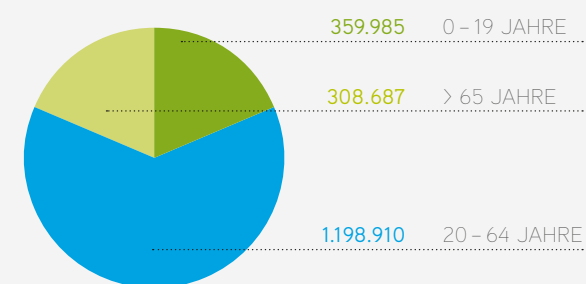
WIENER HAUSHALTE

2016 GAB ES IN WIEN rund 901.900 Privathaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 2,01 Personen. Wiener Haushalte machen im Vergleich zu allen Haushalten in Österreich einen Anteil von nicht ganz einem Viertel aus. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN

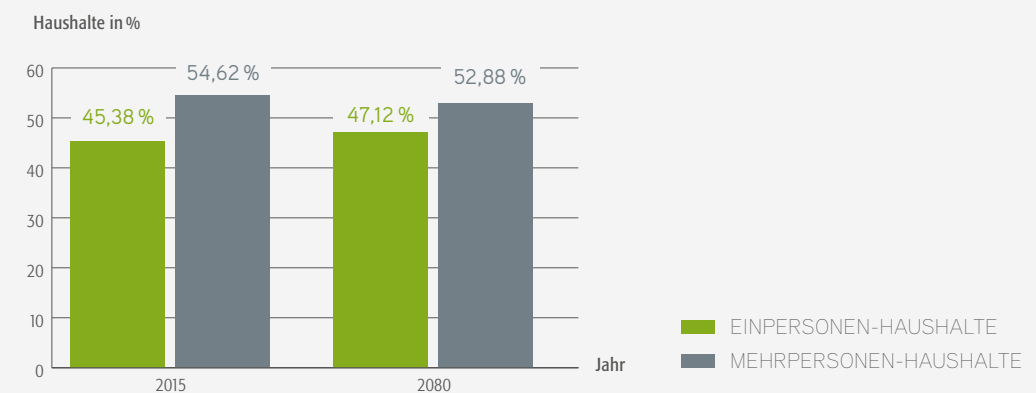


BEVÖLKERUNG 1.1.2017 NACH ALTERSGRUPPEN



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

2015 BIS 2080



PROGNOSE

- 2025 werden in Wien mehr als 2 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2070 werden in Wien voraussichtlich 2.238.539 Menschen leben.
- Das bedeutet ein Wachstum der Bevölkerung in Wien von 2016 bis 2070 von fast 21 %.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Wien, wird bis 2070 von 16,6 % auf 23,4 % steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird bis 2070 nur langsam von derzeit 19,2 % auf 20,0 % steigen.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Wien lag mit Stichtag 1.1.2017 bei 40,3 Jahren (Frauen 41,7 Jahre und Männer 38,8 Jahre).

PROGNOSE

- Von 2015 bis 2080 wird es in Wien zu einem Anstieg der Einpersonen-Haushalte von mehr als 32,19 % kommen (von 402.499 auf 532.052 Einpersonen-Haushalte).
- Von 2015 bis 2080 wird es in Wien zu einem Anstieg der Mehrpersonen-Haushalte von mehr als 22,18 % kommen (von 484.599 auf 592.078 Mehrpersonen-Haushalte).
- Von 2015 bis 2080 wird es zu einem Anstieg der Privathaushalte von mehr als 27,28 % kommen (von 887.098 auf 1.129.130 Privathaushalte).
- 2030 wird es in Wien bereits mehr als 1 Mio. Haushalte geben.
- 2080 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 1,95 Personen liegen.

ZUKUNFTS-FORSCHUNG

WOHNEN IN DER WELT VON MORGEN

DIE ZUKUNFT DES WOHNENS WIRD VIELFÄLTIG, FLEXIBEL UND INDIVIDUELL

Auf welche Zielgruppen muss man in Zukunft besonders Rücksicht nehmen?

ZWEI GRUPPEN VERÄNDERN das Wohnen in Zukunft besonders stark: die viel besprochene Generation Y sowie die „jungen“ Alten. Die Vertreter der Generation Y sind in einer digitalisierten, vernetzten, globalisierten Welt aufgewachsen und treiben eine Entwicklung weiter, die heute schon in den großen Städten neue gesellschaftliche Kooperationsformen entstehen lässt – Co-Working, -Living, -Gardening. Ausgangspunkt ist die Grundidee der „Share Economy“, die auf der digitalen Vernetzung basiert und vom Prinzip „Nutzen statt Besitzen“ getragen wird. Durch intelligente Nutzung finden sich in Wohnhäusern und -vierteln Angebote zur Kinderbetreuung, Elder-Care-Services und Gemeinschaftsgärten. In Zukunft ist das eigene Wohnumfeld folglich ein heterogener Mix aus unterschiedlichen Personengruppen und (Wahl-) Familienkonstellationen. Das bezieht auch und vor allem die wachsende Gruppe der „jungen Alten“ mit ein.

Wie sieht die Wohnung von morgen aus?

WIR SOLLTEN IN ZUKUNFT HÄUFIGER von Lebens- anstatt von Wohnraum sprechen. Da wir in immer überfüllteren Städten wohnen, verbunden mit steigendem Druck auf Preise und hochwertigen Wohnraum, müssen wir nicht nur unsere psychologische Beziehung zu unseren Wohnungen neu überdenken, sondern auch die funktionale. Die Idee „Je mehr m², desto besser“ weicht immer häufiger zugunsten sogenannter „Shared Spaces“ oder geteilter Räume. Entscheidend sind die Qualität der Nachbarschaft und das Angebot der Shared Spaces. Das kann eine Gemeinschaftsküche sein, eine Bibliothek im Erdgeschoß, ein Fitnessraum für die Bewohner eines Hauses. Gibt es einen Co-Working-Space oder nicht? Betreibt die Hausgemeinschaft Co-Gardening?

Das sukzessive Auslagern von Komfort in den öffentlichen und halb-öffentlichen Bereich ist nicht nur ein effektiver ökonomischer Schritt, sondern auch eine soziale, kommunikative Notwendigkeit. Es gibt immer mehr Singles, in manchen Städten beträgt der Anteil der Single-Haushalte bereits mehr als 50 Prozent. Wenn wir uns angesichts dessen im Wohnen nicht zusammentun, dann werden wir zusehends vereinsamen.

Was sind die Herausforderungen für das Wohnen von morgen?

DIE GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN der nächsten Jahrzehnte sind Bevölkerungswachstum, fortschreitende Alterung der Gesellschaft und steigende Urbanisierung in Verbindung mit vielen neuen Lebensmodellen. Die Städte werden jedoch nicht unendlich in die Höhe und Breite wachsen. Vielmehr verändert sich die Art, wie wir Gebäude nutzen: Im Bauwesen sind Hybridität, Heterogenität und Flexibilität die großen Trends der nächsten Jahre. Damit Städte lebenswert bleiben, ist es wichtig, sie zu entlasten – das geht am besten, wenn das Leben in Randgebieten attraktiver wird.

Dafür sorgen in Zukunft verschiedene Mobilitätsangebote, die eine hohe Servicequalität versprechen – so wird z. B. der öffentliche Nahverkehr auf autonome Kleinbusse, Sharing-PKW und das Bilden von Fahrgemeinschaften umschwenken.



Christiane Varga

Trendforscherin Bereich Wohnen
 & freie Autorin Zukunftsinstitut Wien

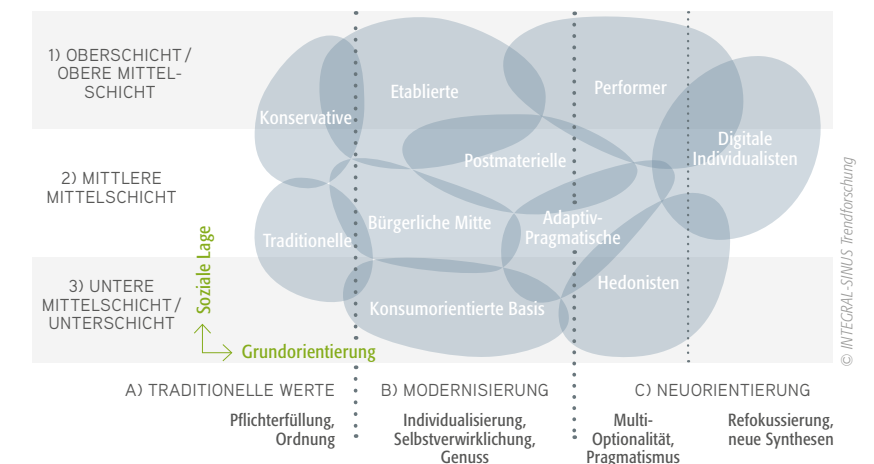


Foto: Martin Toppen Photographie GmbH

SINUS-MILIEUS®

DIE GESELLSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

SINUS-MILIEUS® SIND EIN MODELL, das Menschen nach ihren Grundhaltungen und Lebensweisen gruppiert. Dabei unterscheiden sich die einzelnen Gruppen der Sinus-Milieus® im Hinblick auf ihr Konsumverhalten, ihren Lebensstil und ihr Wohnumfeld. Die Grafik zeigt die aktuelle Milieu-Landschaft und die Position der verschiedenen Milieus in der österreichischen Gesellschaft. Weitere Details zu den Sinus-Milieus® finden Sie auf Seite 75.



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: Verwurzt 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 Standesbewusstsein 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.



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 geografisch 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 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.

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.

WIENER
BEZIRKE

WIEN IM ÜBERBLICK

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

- STRECKENFÜHRUNG U2 IN PLANUNG
- STRECKENFÜHRUNG U5 IN PLANUNG
- DERZEITIGE STRECKENFÜHRUNG U2, SPÄTER U5



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/m², die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten.

AUF DEN FOLGENDEN SEITEN wird speziell auf die einzelnen Bezirke eingegangen. Dort finden Sie die wesentlichen demografischen Daten, statistische Einzelheiten und die Besonderheiten innerhalb des Bezirks.

BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.465	€ 34.748	€ 18.600	€ 11.200	k. A.**	k. A.**
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	105.003	€ 21.177	€ 5.100	€ 3.600	€ 11,80	€ 10,00
1030 WIEN · LANDSTRASSE	90.183	€ 24.267	€ 5.150	€ 3.600	€ 12,20	€ 10,70
1040 WIEN · WIEDEN	33.035	€ 24.719	€ 5.300	€ 3.800	€ 13,00	€ 11,00
1050 WIEN · MARGARETEN	55.356	€ 19.794	€ 4.450	€ 3.500	€ 11,70	€ 10,40
1060 WIEN · MARIAHILF	31.865	€ 23.150	€ 5.100	€ 3.650	€ 13,00	€ 11,00
1070 WIEN · NEUBAU	32.197	€ 24.327	€ 5.700	€ 4.400	€ 13,00	€ 11,00
1080 WIEN · JOSEFSTADT	25.528	€ 24.523	€ 6.000	€ 4.400	€ 13,00	€ 11,30
1090 WIEN · ALSERGRUND	42.709	€ 23.720	€ 5.700	€ 4.100	€ 12,80	€ 11,10
1100 WIEN · FAVORITEN	198.083	€ 19.047	€ 3.800	€ 2.500	€ 10,70	€ 9,00
1110 WIEN · SIMMERING	100.137	€ 20.375	€ 3.200	€ 2.100	€ 9,70	€ 8,70
1120 WIEN · MEIDLING	95.955	€ 19.780	€ 3.900	€ 2.900	€ 11,00	€ 9,80
1130 WIEN · HIETZING	54.171	€ 29.402	€ 5.500	€ 3.950	€ 12,80	€ 10,80
1140 WIEN · PENZING	92.337	€ 23.520	€ 4.100	€ 3.000	€ 11,00	€ 10,20
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	78.999	€ 17.528	€ 3.750	€ 2.700	€ 10,90	€ 9,90
1160 WIEN · OTTAKRING	104.323	€ 19.702	€ 3.900	€ 2.700	€ 10,90	€ 9,90
1170 WIEN · HERNALS	57.180	€ 20.936	€ 4.000	€ 2.800	€ 10,90	€ 9,90
1180 WIEN · WÄHRING	51.128	€ 25.137	€ 5.500	€ 3.650	€ 12,60	€ 10,70
1190 WIEN · DÖBLING	72.107	€ 26.607	€ 6.000	€ 3.950	€ 13,00	€ 10,90
1200 WIEN · BRIGITTENAU	86.868	€ 18.515	€ 3.800	€ 2.500	€ 10,50	€ 9,60
1210 WIEN · FLORIDSDORF	158.712	€ 22.330	€ 3.700	€ 2.550	€ 10,60	€ 9,60
1220 WIEN · DONAUSTADT	184.188	€ 24.213	€ 3.800	€ 2.550	€ 10,70	€ 9,60
1230 WIEN · LIESING	101.053	€ 25.257	€ 3.750	€ 2.750	€ 10,50	€ 9,70

* Quelle: Statistik A.stria, Lohnsteuerstatistik 2016, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017
** Im Bericht wird von Wohnungsmieten ausgegangen, die nicht dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Da im 1. Bezirk das zu beobachtende Sample zu klein ist, um aussagekräftige Angaben zu machen, wurde hier auf die Angabe von Miethöhen verzichtet.



DAS ZENTRUM

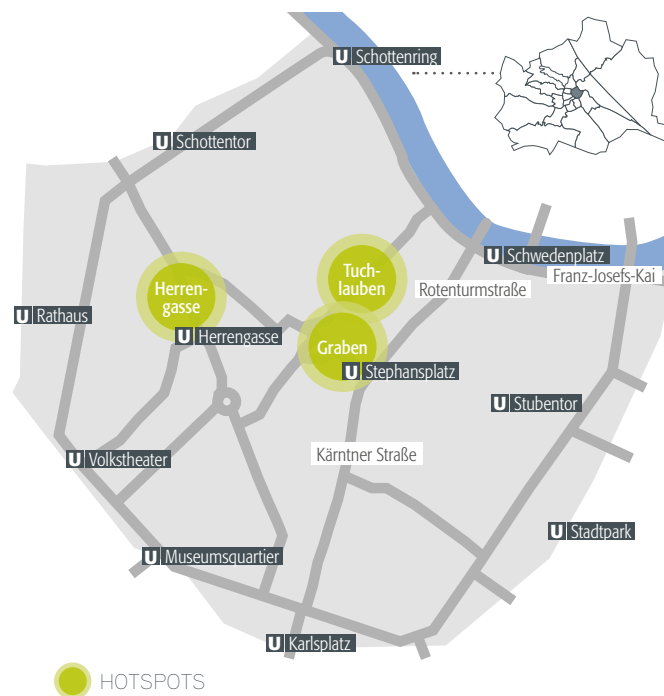
DER 1. BEZIRK GILT sowohl als historisches wie auch geschäftliches und verwaltungstechnisches Zentrum Wiens. Um ihn herum gruppieren sich die Bezirke zwei bis neun, die ehemaligen „Vorstädte“. Anstelle der einstigen Stadtmauer entstand Mitte des 19. Jahr-

hunderts die Ringstraße als Prachtboulevard. Dieser feierte 2015 sein 150-Jahr-Jubiläum. Während die Innere Stadt in einigen Gegenden noch den Charme vergangener Zeiten versprüht, wurden Touristenmagnete wie der Stephansplatz oder die Herrengasse einer Neugestaltung unterzogen. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

WOHNEN IM HERZEN VON WIEN

Der 1. Bezirk boomt – die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtzentrum ist ungebremsst hoch. Heuer wird erstmals durch eine Vielzahl neuer Projekte auch ein entsprechendes Angebot vorhanden sein. Neue Projektentwicklungen sind hauptsächlich entlang der Ringstraße zu finden, wie zum Beispiel das Palais Schottenring Vienna, der Börseplatz 1, die luxuriösen Apartments im Palais Kinsky und das demnächst neugestaltete Post Palais. Hotspots der Inneren Stadt sind die Herrengasse, der Graben und das Goldene U.



HOTSPOTS

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 18.600,- / m²
SONSTIGE	€ 11.200,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS	€ 4.000,- bis € 9.250,- / m²
----------	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 123 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 183 Mio. statt.

** Im Bericht wird von Wohnungsmieten ausgegangen, die nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Da im 1. Bezirk das zu beobachtende Sample zu klein ist, um aussagekräftige Angaben zu machen, haben wurde hier auf die Angabe von Miethöhen verzichtet.

* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017

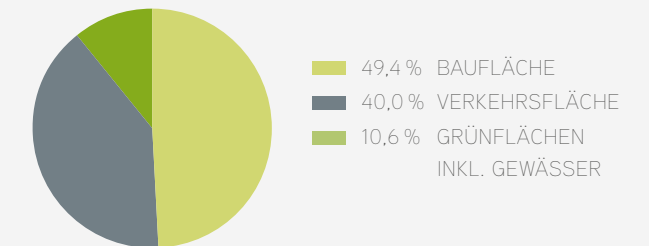


Schottenring 18 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

16.465	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
8.905	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,89	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 1.956
WEGZÜGE	- 1.869
WANDERUNGSBILANZ	+ 87

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

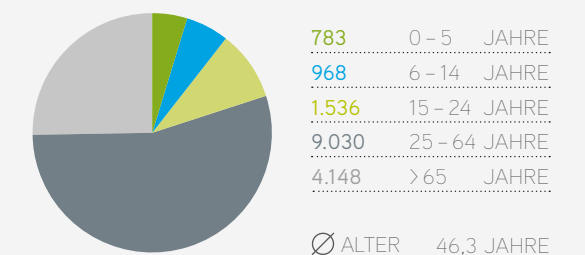
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

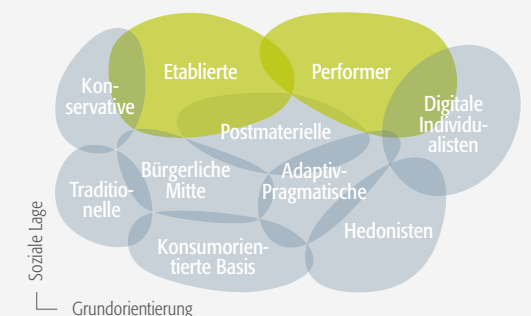
€ 34.748,-	Ø INNERE STADT
€ 22.173,-	Ø WIEN

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.





DIE INSEL

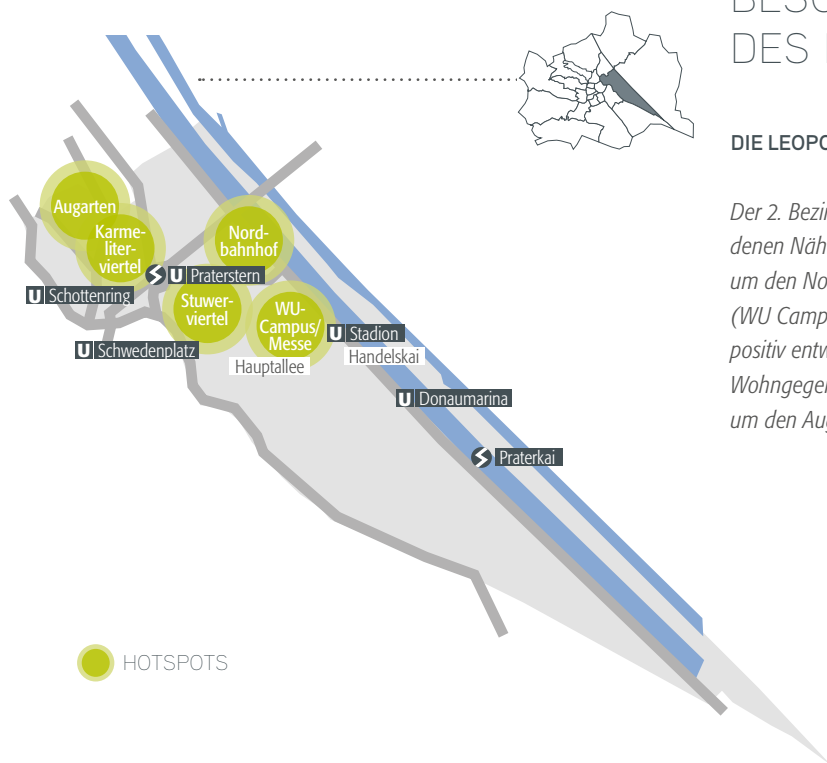
BENANNT NACH KAISER LEOPOLD I., liegt die Leopoldstadt zwischen Donaukanal und Donau und bildet gemeinsam mit dem 20. Bezirk eine „Insel“. Lange Zeit war der Bezirk geprägt von Überschwemmungsgebieten, Dämmen und Kanälen – heute zeichnet er sich durch dicht bebaute und

urbane Grätzl ebenso aus wie durch seine ausgedehnten Grünflächen. So bietet neben dem Prater vor allem der Augarten, eine der ältesten und kulturhistorisch bedeutendsten barocken Gartenanlagen der Stadt, mit 52,2 Hektar ein ausgiebiges Erholungsangebot. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DIE LEOPOLDSTADT WIRD URBAN

Der 2. Bezirk besticht durch seine zentrale Lage und der damit verbundenen Nähe zum 1. Bezirk. Das große Stadtentwicklungsgebiet rund um den Nordbahnhof und die Gegend um den Prater (WU Campus/Messe) sowie die Lassallestraße haben sich ebenso positiv entwickelt wie in den vergangenen Jahren bereits die beliebten Wohngegenden Stuwerviertel, Karmeliterviertel und der Bereich um den Augarten.



HOTSPOTS

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.100,- / m²
SONSTIGE	€ 3.600,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,80 / m²
SONSTIGE	€ 10,00 / m²

ZINSHAUS

	€ 1.450,- bis € 3.250,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 696 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 174 Mio. statt.



Vorgartenstraße 98 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

105.003 WOHNBEVÖLKERUNG 2017

51.792 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ

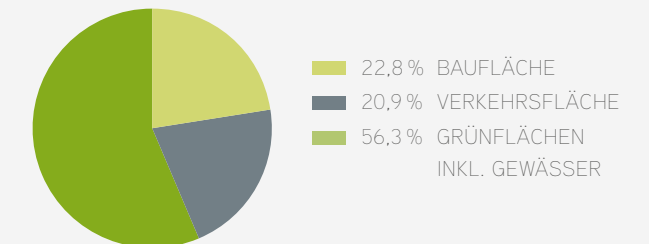
2,05 PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE + 15.591

WEGZÜGE - 14.242

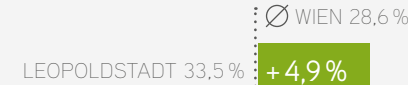
WANDERUNGSBILANZ + 1.349

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

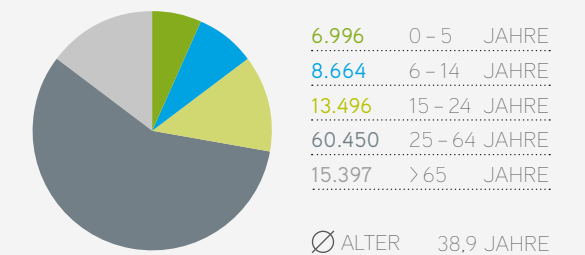
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



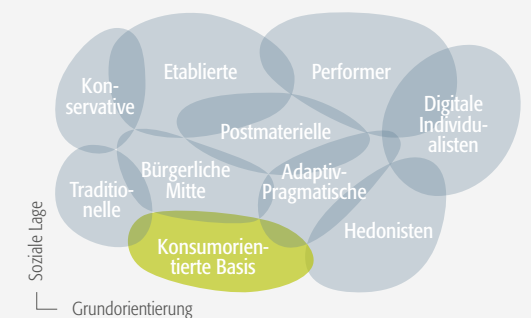
BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



ALTER 38,9 JAHRE

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.

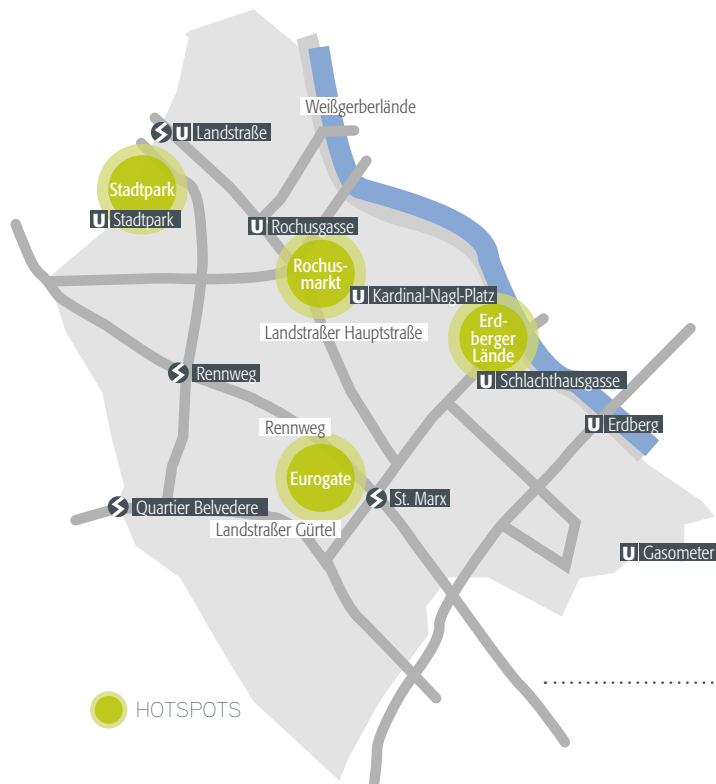




DREIFACH GUT

B EI DER ERSTEN STADTERWEITERUNG im Jahr 1850 wurden die Vorstädte Erdberg, Landstraße und Weißgerber zum 3. Bezirk zusammengefasst. Landstraße gilt heute als erweitertes Stadtzentrum mit dem Rochusmarkt als belebtes Zentrum

des Bezirks. Dabei ist der Bezirk geprägt von Gegensätzen: von Grätzeln der Arbeiterklasse über das elegante Botschaftsviertel und pulsierende Handelsstraßen bis hin zu St. Marx, einem neu entwickelten Zentrum für Forschung, Medien und Wohnen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

RUND UM DEN ROCHUSMARKT

Der 3. Bezirk punktet mit seiner zentralen Lage, dem Belvedere und dem bei Wienern beliebten Rochusmarkt. Die Landstraße befindet sich aktuell in einer sehr starken Entwicklungsphase, die von immer größerer Nachfrage bestätigt wird. Aktuell entstehen nahe dem Stadtpark neue Wohnprojekte wie „The Embassy“ und „Am Heumarkt 25“ sowie entlang der Erdberger Lände und des Donaukanals das „Trillple“, „Landyard“ und „Ensemble“, ebenso im Stadtentwicklungsgebiet Aspanggründe-Eurogate oder nahe St. Marx das „MGC Plaza“.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.150,- / m²
SONSTIGE	€ 3.600,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,20 / m²
SONSTIGE	€ 10,70 / m²

ZINSHAUS

	€ 1.700,- bis € 3.750,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 1.079 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 305 Mio. statt.

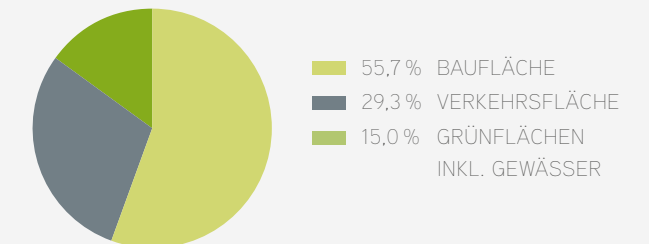


Schnirchgasse 9 – 9A / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

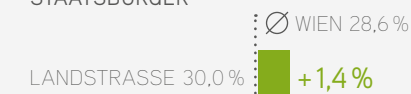
90.183	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
46.217	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,97	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 12.624
WEGZÜGE	- 12.431
WANDERUNGSBILANZ	+ 193

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

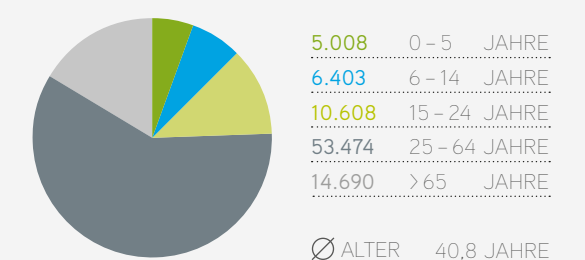
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

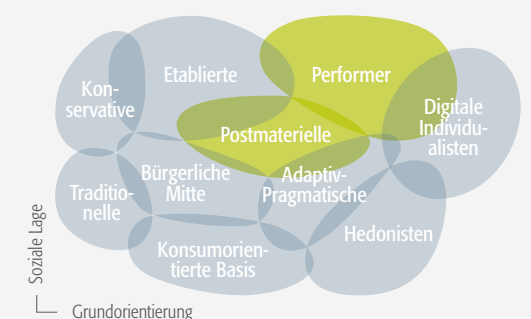
€ 24.267,-	Ø LANDSTRASSE
€ 22.173,-	Ø WIEN

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 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017



„AUF DER WIEDEN“

DIE WIEDEN BLICKT AUF EINE jahrhundertlange Geschichte zurück und ist heute einer der urbansten Stadtteile Wiens. Aus ihr entwickelten sich vor rund 150 Jahren die Bezirke Margareten und Favoriten. Trotz dichter Besiedelung und wenigen Grün-

flächen bietet der 4. Bezirk alles, was das Herz begehrt, wie z. B. kulturelle Highlights, darunter der Otto-Wagner-Pavillon, das Radiokulturhaus oder das Wien Museum. Der Karlsplatz ist nicht nur U-Bahn-Knotenpunkt, sondern auch Standort der TU Wien sowie der Karlskirche. ✕

HOTSPOTS



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

WOHNEN IM BOTSCHAFTSVIERTEL

Die Nähe zur Inneren Stadt und die gute Anbindung durch den neuen Hauptbahnhof machen den 4. Bezirk als Wohnbezirk sehr begehrt. Neben dem beliebtesten Hotspot, dem Freihausviertel, beginnt auch die Gegend rund um den neuen Hauptbahnhof und Südtiroler Platz an Attraktivität zu gewinnen. Entlang der Argentinierstraße entstehen luxuriöse Einzelprojekte in revitalisierten Palais und versteckten Hinterhöfen für zahlungskräftige Kundschaft.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.300,- / m²
SONSTIGE	€ 3.800,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS	€ 1.900,- bis € 3.800,- / m²
----------	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 243 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 112 Mio. statt.

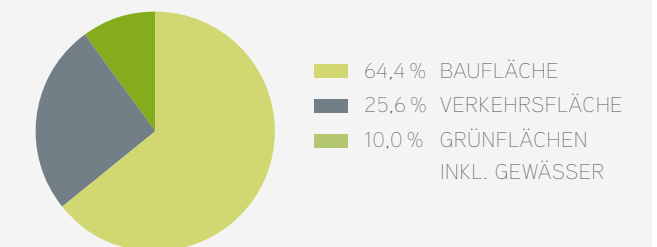


Wohllebengasse 6 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

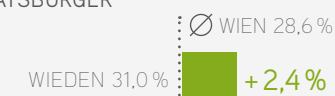
33.035	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
17.061	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,93	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 5.432
WEGZÜGE	- 5.214
WANDERUNGSBILANZ	+ 218

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

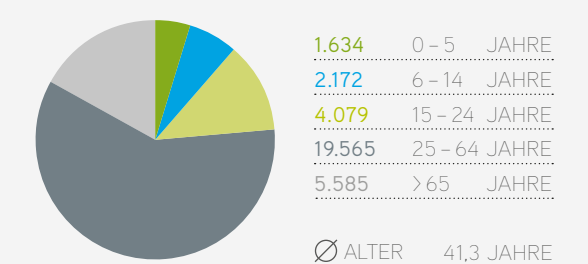
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

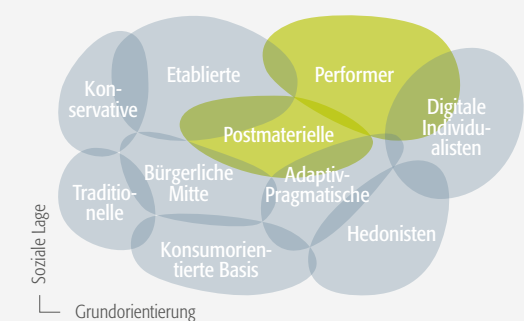
€ 24.719,-	Ø WIEDEN
€ 22.173,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Auf der 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, des vielfältigen Gastronomieangebots sowie der zentralen Lage attraktiv.



1050
MARGARETEN

INNERE VIELFALT

BEKANNT ALS FRÜHERER ARBEITERBEZIRK hat sich Margareten zu einer hippen Gegend mit zahlreichen Start-ups entwickelt. Als einziger Bezirk innerhalb des Gürtels grenzt er dabei nicht an die Innere Stadt. Obwohl Margareten zu jenen

Bezirken mit der höchsten Bevölkerungsdichte zählt, hat er mit einer Vielzahl an Parkanlagen auch einige Grünflächen aufzuweisen. In den kommenden Jahren wird die U-Bahn-Linie U2 ausgebaut und den Bezirk in Zukunft noch besser an das öffentliche Verkehrsnetz anbinden. ✕

HOTSPOTS



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

AUFWÄRTSTREND

Margareten kann mit dem angrenzenden Naschmarkt und den Grätzeln um die Kettenbrückengasse und den Margaretenplatz, aber auch aufgrund der guten öffentlichen Anbindung mit der U4 punkten. Durch die U2-Verlängerung ist auch in dem Bereich um den Matzleinsdorfer Platz eine höhere Nachfrage zu verzeichnen. Aktuell befindet sich in der Siebenbrunnengasse ein größeres Wohnprojekt in der Entwicklungsphase, das 2020 fertiggestellt werden soll.

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 4.450,- / m²
SONSTIGE € 3.500,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

..... € 1.500,- bis € 2.700,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 419 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 108 Mio. statt.

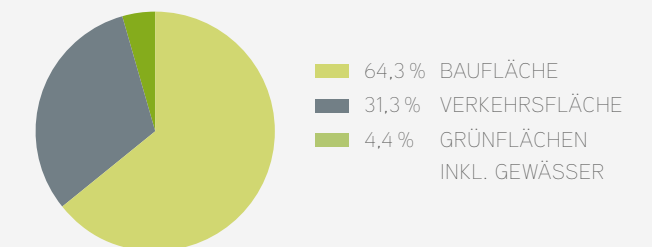


Siebenbrunnengasse 19-21 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

55.356	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
29.156	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,92	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 8.882
WEGZÜGE	- 8.703
WANDERUNGSBILANZ	+ 179

FLÄCHENVERTEILUNG

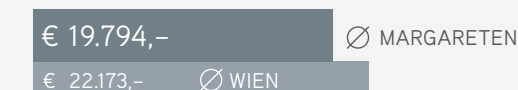


DEMOGRAFISCHE FAKTEN

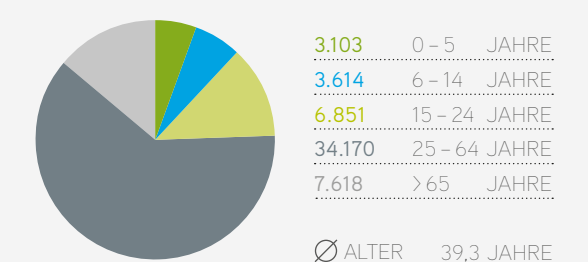
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

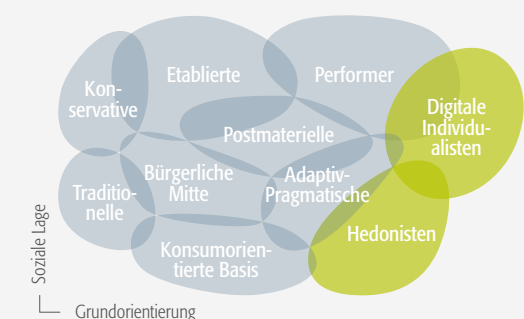


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



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 der trendigen Lokalszene mit Kult-Lokalen begeistert, Hedonisten hingegen fühlen sich von der alternativen Künstlerszene angesprochen.





GENUSSVOLLES WOHNEN

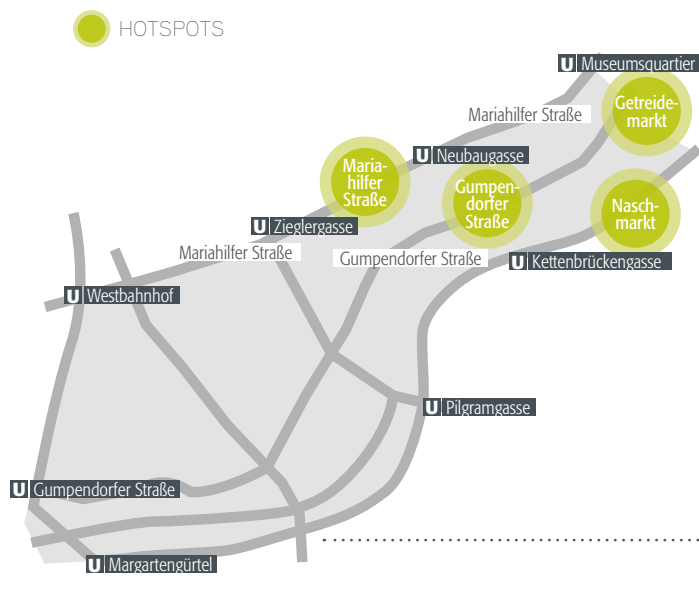
MIT EINER FLÄCHE VON 1,48 km² ist Mariahilf der zweitkleinste Bezirk Wiens, dennoch hat er seinen Bewohnern einiges zu bieten: Neben der Nähe zur Innenstadt und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung finden sich im Bezirk umfangreiche Shoppingmöglichkeiten auf der Mariahilfer Straße und rund um

die Gumpendorfer Straße. Highlight ist der Naschmarkt: Der größte Feinkostladen der Stadt ist Fixpunkt für Einheimische und Gäste, die sich an nationalen und internationalen Delikatessen erfreuen. Landmark von Mariahilf ist der ehemalige Flakturm, in dem das Haus des Meeres untergebracht ist. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

VIELE WEGE FÜHREN NACH MARIAHILF

Die Neugestaltung der Mariahilfer Straße scheint sich nach anfänglichen Schwierigkeiten positiv zu entwickeln. Jetzt profitieren sowohl Anrainer als auch die Lokalszene in und um die Mariahilfer Straße von der Verkehrsberuhigung. Durch die geplante Verlängerung der U2 und U5 wird der Bezirk weiter aufgewertet. Dies spiegelt sich auch in der Nachfrage entlang der Gumpendorfer Straße und rund um das Haus des Meeres bis hin zum Getreidemarkt wider.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.100,- / m ²
SONSTIGE	€ 3.650,- / m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00 / m ²
SONSTIGE	€ 11,00 / m ²

ZINSHAUS

	€ 1.800,- bis € 3.800,- / m ²
--	--

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 250 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 82 Mio. statt.

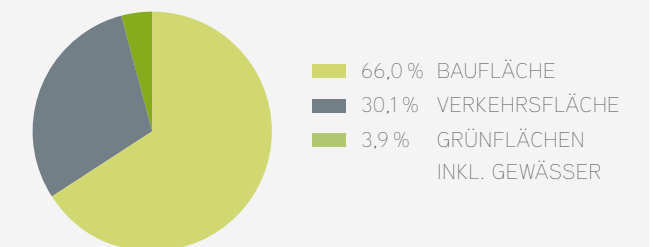


Liniengasse 36 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

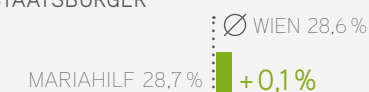
31.865	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
16.831	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,89	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 5.228
WEGZÜGE	- 5.063
WANDERUNGSBILANZ	+ 165

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

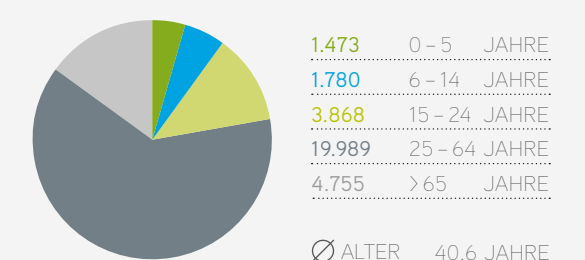
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

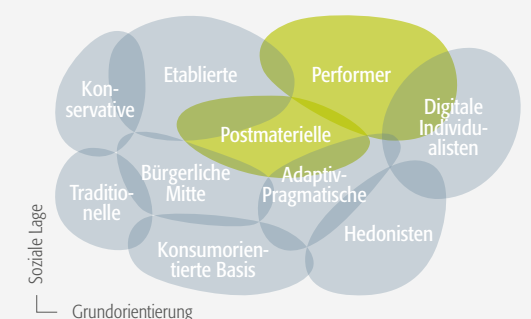
€ 23.150,-	Ø MARIAHILF
€ 22.173,-	Ø WIEN

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 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017



DER HIPPE BEZIRK

DER 7. BEZIRK GILT ALS Zentrum der kreativen Szene, was sich auch in der bunten Lokalszene und den Läden zahlreicher Jungdesigner widerspiegelt. Das Museumsquartier, eingebettet in den ehemaligen kaiserlichen Hofstallungen, hat sich zur kulturellen

Attraktion mit starker Publikumsfrequenz etabliert. Die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und die Nähe zur Universität Wien machen den Bezirk für Studenten besonders attraktiv. Die Architektur des Bezirks ist geprägt von der erhaltenen Substanz der Gründerzeithäuser. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

WIENER SOHO

Bei der kreativen Szene und der jungen Bevölkerung mit ihrem ungebrochenen Interesse an Neuem ist der Bezirk weiterhin sehr beliebt. Die interessanteste Immobilienentwicklung ist der Bau des Wohnturms am Grundstück des ehemaligen Kurier-Gebäudes, das sich wenige Gehminuten von der Mariahilfer Straße entfernt befindet. Die Hotspots sind der stark frequentierte Bereich rund um das Museumsquartier, der Spittelberg sowie die Neubaugasse.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.700,- / m²
SONSTIGE	€ 4.400,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

	€ 1.850,- bis € 3.900,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 219 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 99 Mio. statt.

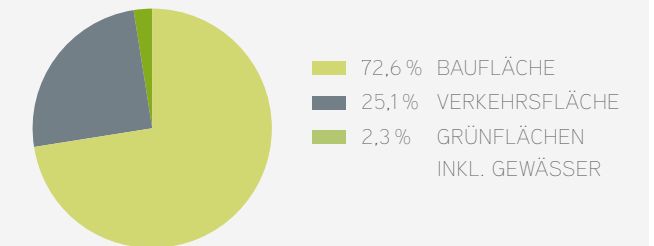


Lindengasse 60 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

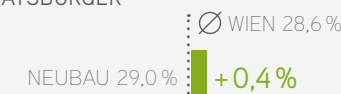
32.197	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
17.698	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,85	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 5.273
WEGZÜGE	- 5.190
WANDERUNGSBILANZ	+ 83

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

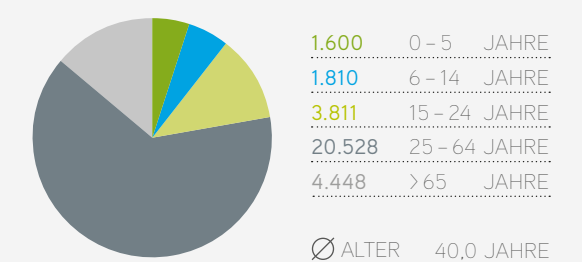
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

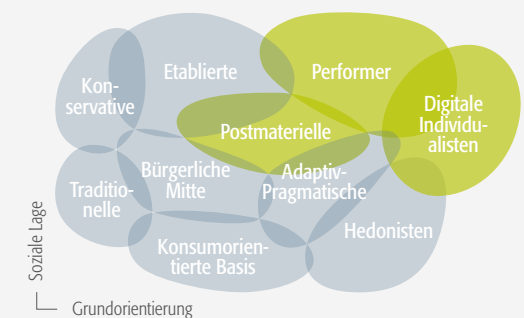
€ 24.327,-	Ø NEUBAU
€ 22.173,-	Ø WIEN

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 Dachgeschoßausbauten.



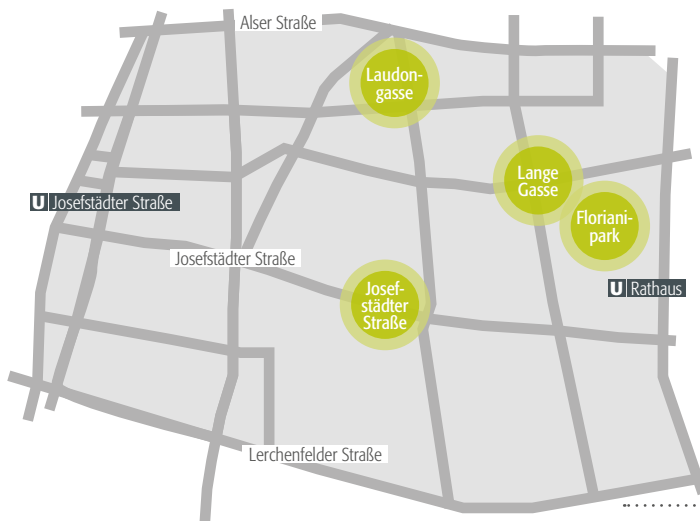


SPIELT ALLE STÜCKE

DIE JOSEFSTADT ist Wiens kleinster Bezirk und gleichzeitig einer der am dichtesten verbauten. Trotz wenig Platz verfügt er über viele Plätze, wie den Albertplatz, den Bennoplatz, den Piaristenplatz u. v. m., die mit Bars und Restaurants zum Verweilen einladen.

Herzstück ist das Theater in der Josefstadt, das älteste bestehende Theater in Wien. Mit vielen Schuleinrichtungen und der Nähe zur Universität Wien ist die Josefstadt die kleine Schwester des 7. Bezirks, nur mit mehr Bars, mehr Studenten und etwas mehr Biedermaierflair. ✕

HOTSPOTS



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

KLEIN, ABER FEIN

Der 8. Bezirk Wiens liegt mit 1,1 km² Fläche zwischen dem 1. Bezirk und dem Gürtel. Das kürzlich fertiggestellte Prestigeobjekt „Das Hamerling“ bietet höchste Exklusivität mitten im „Achten“, weitere Wohnhäuser mit guter Bausubstanz werden revitalisiert und um luxuriöse Dachgeschoße ausgebaut. Zu den Hotspots des Bezirks zählen vor allem die Gassen nahe dem Alten AKH wie die Laudon-gasse und die Lange Gasse, aber auch die Josefstädter Straße oder die Albertgasse mit der angrenzenden Florianigasse.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.000,- / m ²
SONSTIGE	€ 4.400,- / m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00 / m ²
SONSTIGE	€ 11,30 / m ²

ZINSHAUS

	€ 2.150,- bis € 4.000,- / m ²
--	--

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 187 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 60 Mio. statt.

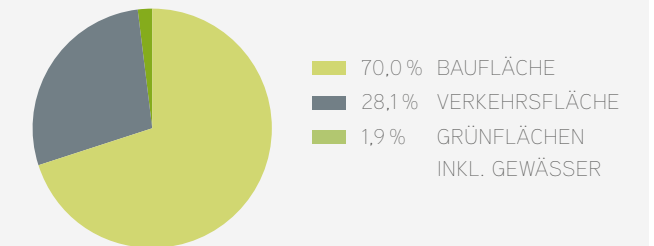


Krotenthallergasse 5 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

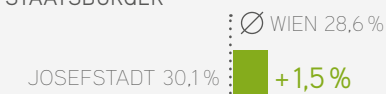
25.528	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
13.168	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,95	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 6.370
WEGZÜGE	- 5.963
WANDERUNGSBILANZ	+ 407

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

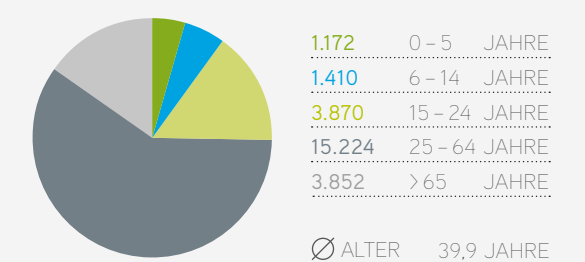
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

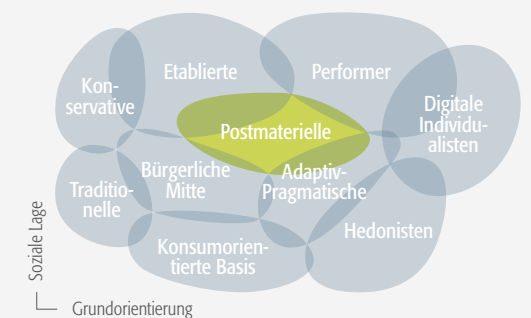
€ 24.523,-	JOSEFSTADT
€ 22.173,-	WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

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



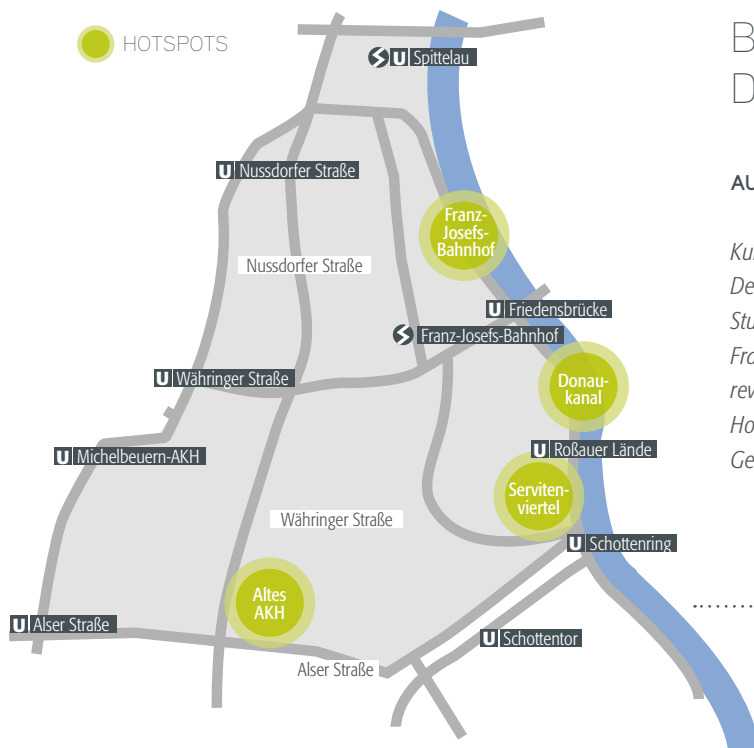
* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017



CANALE GRANDE

WIE DER 7. UND DER 8. BEZIRK ist auch der Alsergrund geprägt von Universitäten, Studenten und einer abwechslungsreichen Lokalszene, wie z.B. entlang des Donaukanals. Ein vielfältiges kulturelles Angebot finden Interessierte im WUK, in der

Volksoper oder im Palais Liechtenstein mit dem Liechtensteinmuseum. Angrenzend an sieben Bezirke ist der Alsergrund ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und Shoppingtouren in Wien. Weiteres Highlight: Die durch Heimito von Doderer weltbekannte Strudelhofstiege. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

AUF DIE VIELSEITIGKEIT KOMMT ES AN

Kunst, Kultur, Bildung und Wasser – all das bietet der Alsergrund. Der Bezirk erfreute sich schon immer großer Beliebtheit, nicht nur unter Studenten. Aktuelle Wohnbauprojekte wie auf den Althangründen, dem Franz-Josefs-Bahnhof und entlang der Liechtensteinstraße, die zum Teil revitalisiert wird, werben den Bezirk noch weiter auf. Zu den beliebtesten Hotspots des Bezirks zählen das Servitenviertel, das Alte AKH und die Gegend entlang des Donaukanals.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.700,- / m²
SONSTIGE	€ 4.100,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

	€ 1.850,- bis € 3.800,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 394 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 164 Mio. statt.

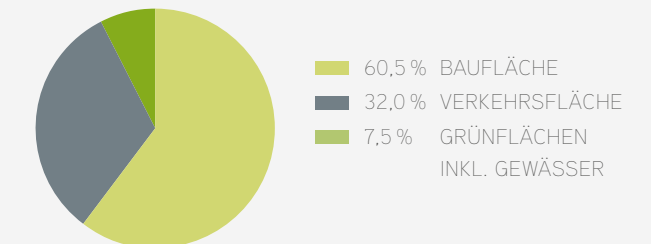


Nußdorfer Straße 90-92 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

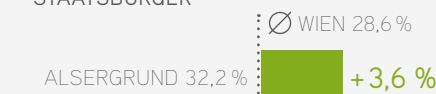
42.709	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
22.975	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,89	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 8.426
WEGZÜGE	- 8.934
WANDERUNGSBILANZ	- 508

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

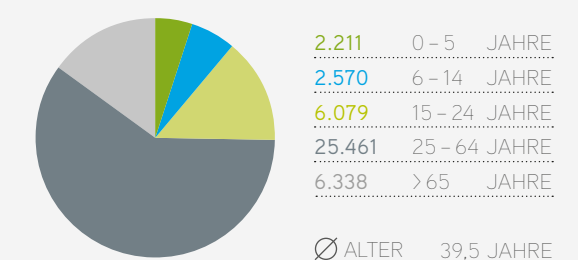
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

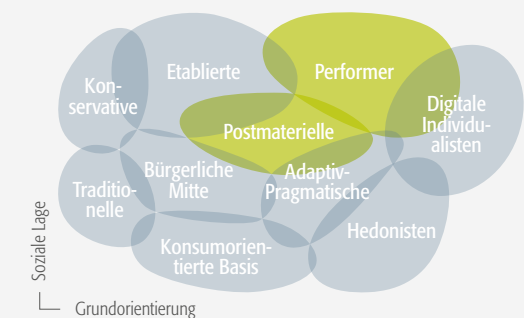
€ 23.720,-	Ø ALSERGRUND
€ 22.173,-	Ø WIEN

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 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017



DIE STADT IN DER STADT

FAVORITEN IST DER bevölkerungsreichste Bezirk Wiens. Hier leben knapp 200.000 Bewohner, weshalb der 10. Bezirk vor allem für seine Vielfalt an Menschen, Sprachen und Kulturen bekannt ist. Authentisches Ur-Favoritner-Flair findet man am Viktor-Adler-Markt, moderne Wohngegenden wie das Sonnwendviertel und das Quartier

Belvedere rund um den Hauptbahnhof sowie ausgiebige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten am Wienerberg, dem Laaer Berg und ebenso im Kurpark Oberlaa. Seit September 2017 führt auch die U-Bahn-Linie U1 bis an die südliche Bezirksgrenze, eine Erweiterung der U2 ist ebenfalls geplant. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

RAUS AUS DER STADT – REIN INS GRÜNE

Seit Herbst 2017 ist es möglich, in 15 Minuten mit der U1 vom Stephansplatz bis nach Oberlaa zu fahren. Dies ist auch für viele Projektentwickler interessant, die am Stadtrand Wiens neuen Wohnraum schaffen wollen. Am Wienerberg, der von der neuen U2-Verlängerung erschlossen werden soll, sind auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen bereits neue Wohnbauprojekte in Bau. Weitere Hotspots sind das Sonnwendviertel mit dem Helmut-Zilk-Park und das Quartier Belvedere.

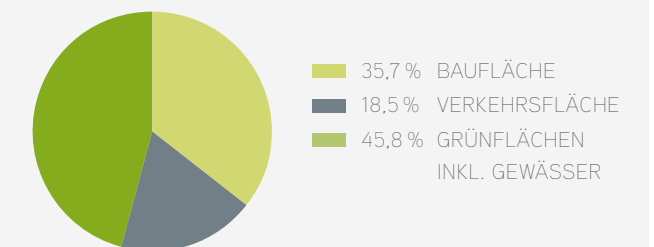


Triester Straße 91 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

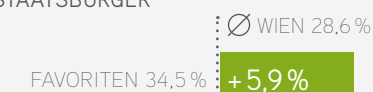
198.083	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
92.269	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,15	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 23.070
WEGZÜGE	– 20.600
WANDERUNGSBILANZ	+ 2.470

FLÄCHENVERTEILUNG

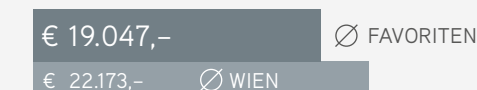


DEMOGRAFISCHE FAKTEN

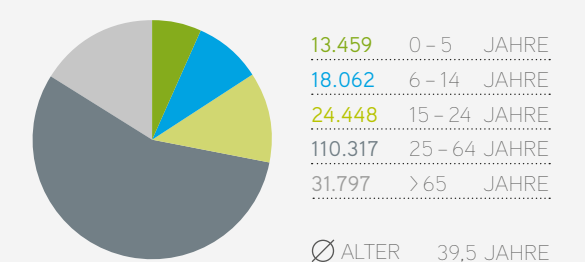
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

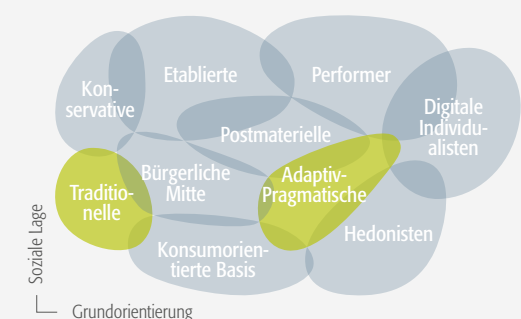


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Im „Zehnten“ sind insbesondere Traditionelle und Adaptiv-Pragmatische zu Hause. 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 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.800,- / m²
SONSTIGE	€ 2.500,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,70 / m²
SONSTIGE	€ 9,00 / m²

ZINSHAUS

	€ 1.100,- bis € 2.150,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 1.601 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 311 Mio. statt.

1110
SIMMERING

DER UNTERSCHÄTZTE BEZIRK

OWOHL SIMMERING ALS KLASSISCHER Arbeiter- und Industriebezirk bekannt ist, verfügt der Bezirk über einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen, die unter den Wienern auch als „Simmeringer Haide“ bekannt sind. Besondere Sehenswürdigkeiten sind der Wiener Zentral-

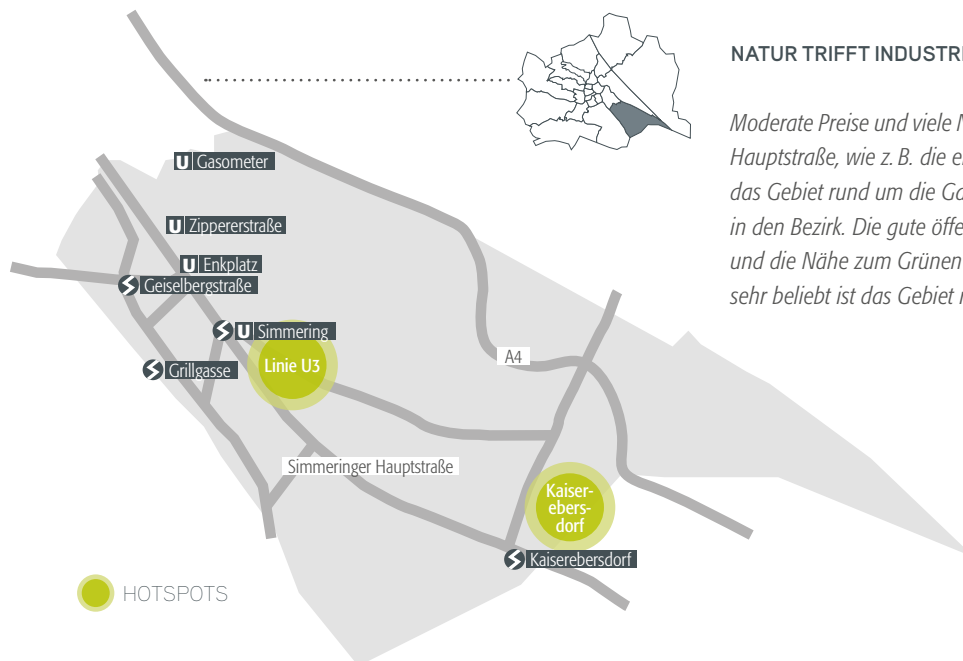
friedhof mit zahlreichen Ehrengräbern und Jugendstil-Bauwerken, das Schloss Neugebäude, welches im Sommer ein Freiluft-Kino bietet, sowie der Alberner Hafen mit dem Friedhof der Namenlosen, auf dem in der Donau verunglückte Unbekannte ihre letzte Ruhe fanden.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

NATUR TRIFFT INDUSTRIE

Moderate Preise und viele Neubauprojekte entlang der Simmeringer Hauptstraße, wie z. B. die ehemaligen Mautner-Markhof-Gründe und das Gebiet rund um die Gasometer, bringen eine positive Entwicklung in den Bezirk. Die gute öffentliche Verkehrsanbindung ins Stadtzentrum und die Nähe zum Grünen werten den 11. Bezirk auf. Nach wie vor sehr beliebt ist das Gebiet rund um Kaiserebersdorf.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.200,- / m²
SONSTIGE	€ 2.100,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

	€ 1.050,- bis € 1.650,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 674 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 132 Mio. statt.

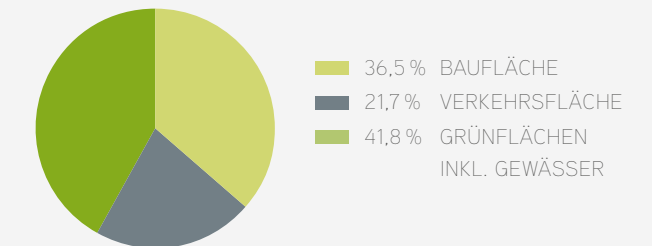


Rosa-Jochmann-Ring 2-4 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

100.137	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
46.441	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,17	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 11.300
WEGZÜGE	- 8.867
WANDERUNGSBILANZ	+ 2.433

FLÄCHENVERTEILUNG

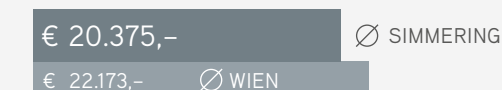


DEMOGRAFISCHE FAKTEN

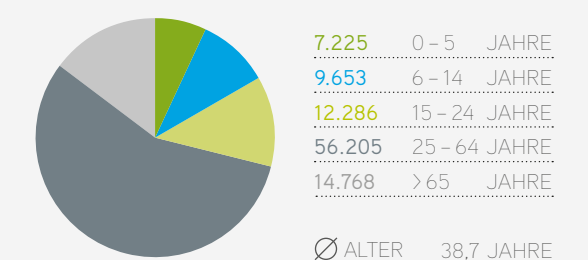
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

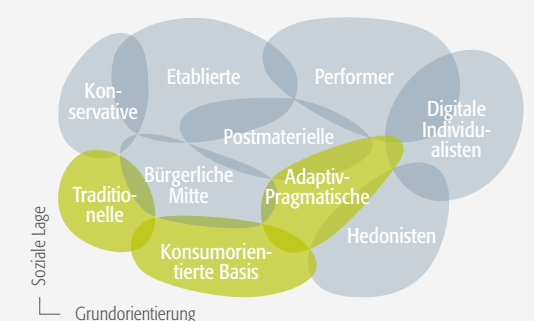


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



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 ist das breite Angebot an günstigen Einkaufsmöglichkeiten besonders interessant.



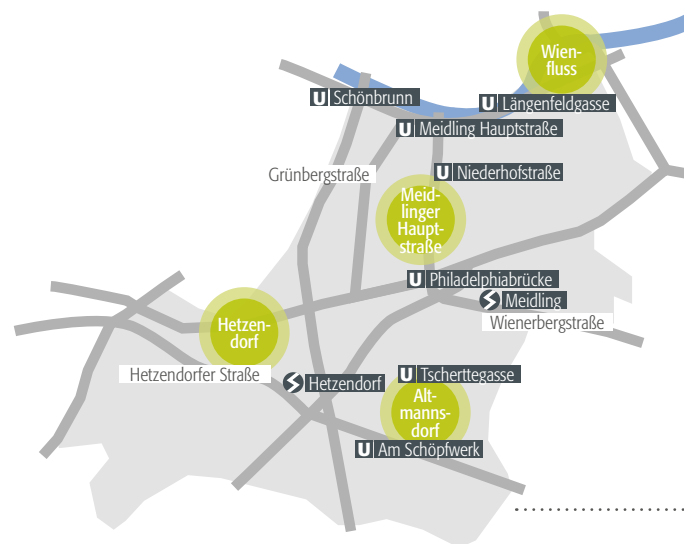


EIN WIENER MARKT

N MEIDLING FINDET MAN sowohl dicht verbaute Arbeiterviertel als auch dörfliche Strukturen – und obwohl es sich um einen Randbezirk handelt, ist die Anbindung an die Innenstadt optimal. Dazu trägt nicht nur der Bahnhof Meidling bei, sondern auch die zahlreichen Bus-, Straßen-

bahn- und U-Bahn-Verbindungen. Auch der Wiental-Radweg optimiert die Anbindung an das Stadtzentrum. Die Meidlinger Hauptstraße und der Meidlinger Markt wurden in den vergangenen Jahren neu gestaltet, was auch die Attraktivität der bereits dicht bebauten Gegend ansteigen ließ. ✕

HOTSPOTS



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

AB IN DEN SÜDEN

Wienfluss, Meidlinger Markt und Meidlinger Hauptstraße sind neben der ausgezeichneten öffentlichen Anbindung (U-Bahn-Linie U4 und U6) und der Autobahnauffahrt Richtung Süden Faktoren, die für den Bezirk sprechen. Zusätzlich entwickelt sich der Bereich um die Arndtstraße, die zum Meidlinger Markt führt, sowie der Bereich um die U-Bahn-Station „Meidlinger Hauptstraße“, in der Nähe des Schlossparks Schönbrunn, sehr positiv. Hotspots sind der Bereich um den Regionalbahnhof Meidling, die Meidlinger Hauptstraße, Hetzendorf, Altmannsdorf und die Gegend entlang des Wienflusses.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.900,- / m²
SONSTIGE	€ 2.900,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,00 / m²
SONSTIGE	€ 9,80 / m²

ZINSHAUS

	€ 1.200,- bis € 2.200,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 1.031 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 234 Mio. statt.

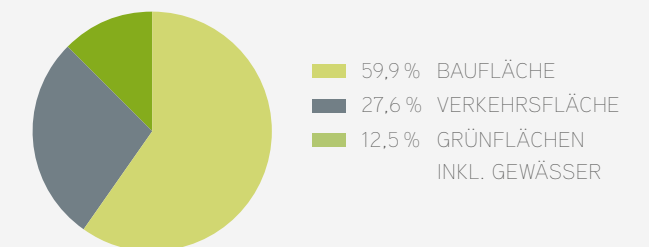


Rechte Wienzeile 229 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

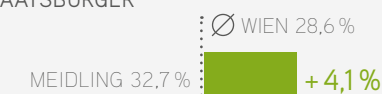
95.955	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
46.855	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,06	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 13.329
WEGZÜGE	- 11.810
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.519

FLÄCHENVERTEILUNG

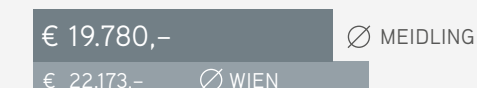


DEMOGRAFISCHE FAKTEN

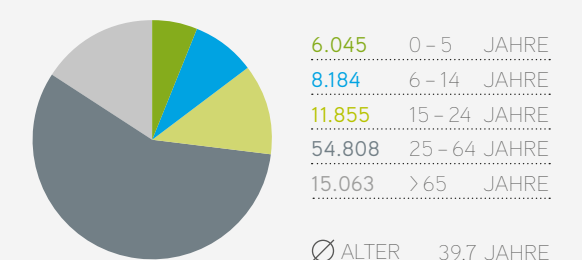
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

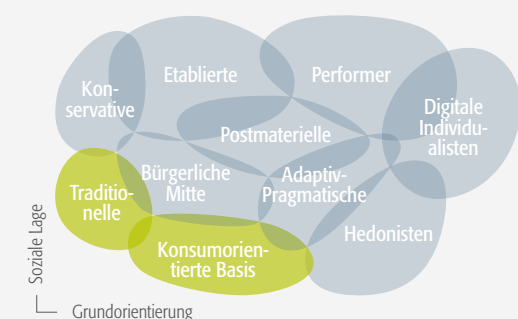


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

Primär im Bezirk angesiedelt sind die Konsumorientierte Basis und Traditionelle. Bei Ersteren 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.





NOBLES GRÜN

NACHDEM DAS SCHLOSS SCHÖNBRUNN durch die Entscheidung von Maria Theresia zu einem Zentrum des höfischen Lebens avancierte, entwickelte sich die Gegend in und rund um Hietzing zu einem bis heute bestehenden Nobelbezirk. Auch Egon Schiele und Gustav Klimt waren hier zu Hause.

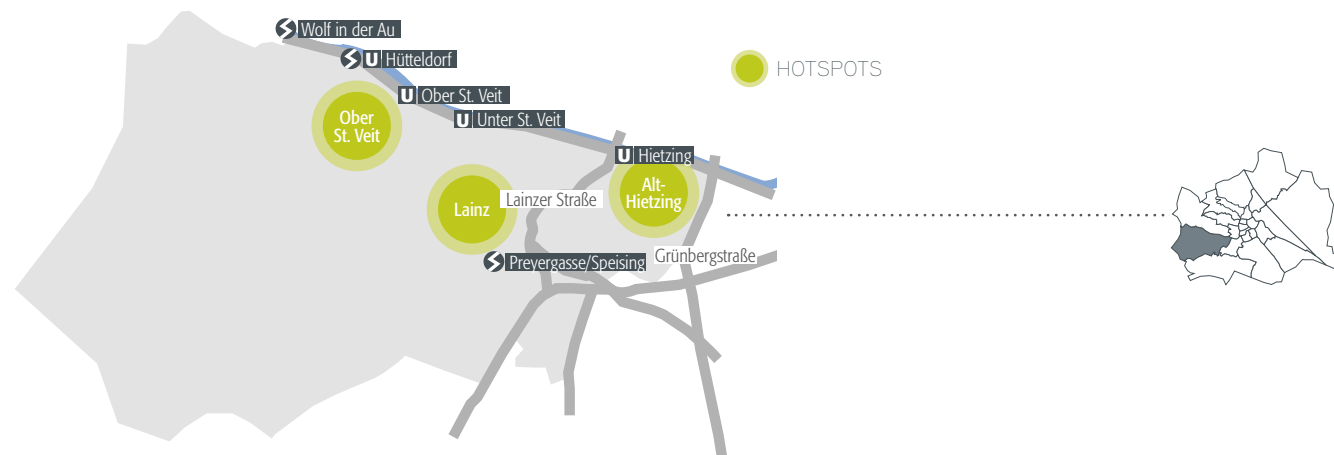
Hohe Wohnqualität und ein hoher Grünflächenanteil – Hietzing ist Wiens „grünster“ Bezirk – kennzeichnen den Bezirk. Verschiedenste öffentliche Verkehrsmittel stellen die Anbindung an das Stadtzentrum sicher, dennoch steht Hietzing eher für seine idyllische Lage als für Urbanität. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

ROYALES FLAIR

Die royale Geschichte Hietzings spiegelt sich bis heute in der betuchten Bevölkerung wider, was sich auch auf die Wohnungspreise im Bezirk auswirkt. Insbesondere viel Grünraum, wie der Lainzer Tiergarten, und die

verkehrsruhige Lage machen den Bezirk attraktiv. Aufgrund starker Nachfrage und hoher Grundstückspreise werden immer mehr Villengrundstücke für Mehrfamilienhäuser genutzt und entsprechend bebaut. Auch in der Gegend rund um das „Lainzer Platzl“ entstehen neue Wohnprojekte. Die Hotspots des Bezirks sind Alt-Hietzing, Ober St. Veit und Lainz.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.500,- / m²
SONSTIGE	€ 3.950,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

	€ 1.650,- bis € 3.250,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 450 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 138 Mio. statt.

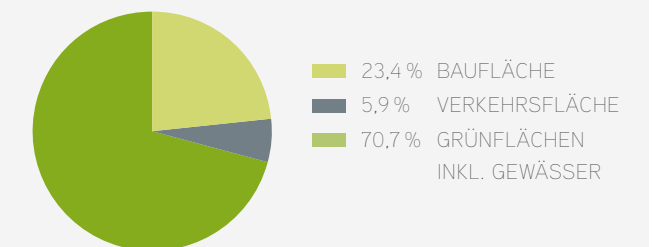


Lainzer Straße 147 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

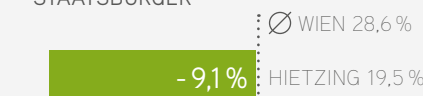
54.171	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
26.801	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,03	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 5.651
WEGZÜGE	- 5.216
WANDERUNGSBILANZ	+ 435

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

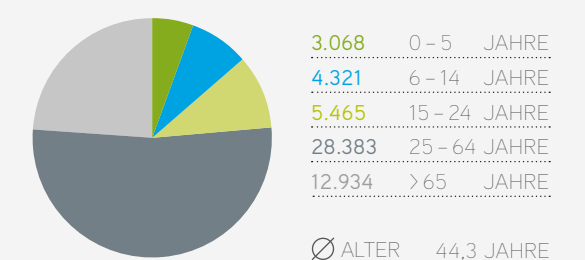
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

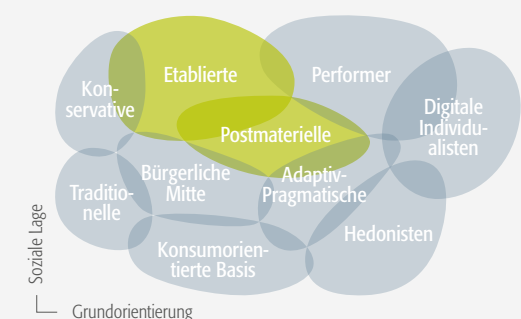
€ 29.402,-	Ø HIETZING
€ 22.173,-	Ø WIEN

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 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017



WALDIGE HÖHEN

DER 14. BEZIRK VEREINT vergangene Zeiten mit Urbanität, denn alteingesessene Handwerksbetriebe sind hier ebenso vertreten wie ein modernes Einkaufszentrum. Während man im Bezirksinneren Zinshäuser und Gemeindebauten vorfindet, sind Gründerzeitvillen eher in Richtung Stadtgrenze zu entdecken.

Weit sichtbares Zeichen des Bezirks ist die Otto-Wagner-Kirche. Dabei besteht Penzing fast zur Hälfte aus bewaldeter Fläche, was auch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mit sich bringt. Hinzu kommt mit dem Wienflussweg an der Wien eine beliebte Strecke für Radfahrer und Läufer.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DIE GRÜNE VORSTADT

Penzing besitzt aufgrund der U-Bahn-Linien U3 und U4 bzw. der S-Bahn-Verbindung von Hütteldorf zum Hauptbahnhof oder zum Handelskai eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Die ruhige und grüne Vorstadtlage zieht immer mehr Menschen an, was sich auch in den Projektentwicklungen widerspiegelt – wie z. B. in der Penzinger Straße, bei Breitensee oder der ehemaligen Körnerkaserne. Die Hotspots im 14. Bezirk sind die Gegend um die Kennedybrücke, der Wolfersberg, Breitensee und Auhof.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.100,- / m²
SONSTIGE	€ 3.000,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,00 / m²
SONSTIGE	€ 10,20 / m²

ZINSHAUS

	€ 1.200,- bis € 2.250,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 1.106 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 270 Mio. statt.

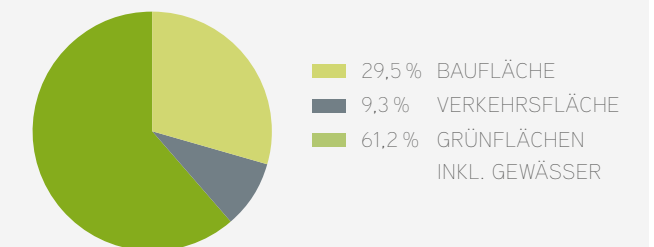


Leyserstraße 2 – 2a / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

92.337	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
45.636	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,04	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 10.158
WEGZÜGE	– 9.552
WANDERUNGSBILANZ	+ 606

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

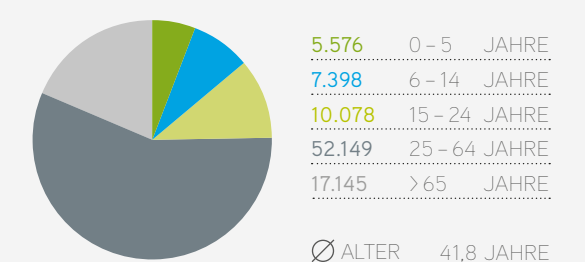
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

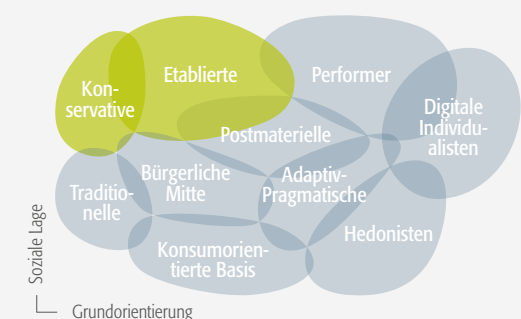
€ 23.520,-	Ø PENZING
€ 22.173,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



SINUS-MILIEUS®

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



1150
RUDOLFSHEIM-
FÜNFHAUS

ETHNO-STYLE

HOHE BEVÖLKERUNGSDICHTE AUF GERINGER Fläche zeichnet Rudolfsheim-Fünfhaus aus, weshalb zahlreiche Initiativen das Ziel verfolgen, den Bezirk aufzuwerten – was auch gelingt. Doch auch so hat der Bezirk einiges zu bieten: Mit der ethnischen Vielfalt der Bevölkerung gehen durchmischte

Läden wie Bäckereien und Klein-Supermärkte mit attraktiven Öffnungszeiten einher. Eingekauft wird ebenso am Meiselmarkt – Wiens einzig überdachtem Markt – oder in der Lugner City. Kurzfristige Erholung finden Bewohner im Auer-Welsbach-Park oder auf der Schmelz. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

TURBULENT & LEBENDIG

Urban, zentral und vielfältig – das beschreibt den 15. Bezirk Wiens am besten. Nördlich des Westbahnhofs, rund um die Stadthalle, ist das Areal besonders lebendig – hier sind auch einige neue Projekte geplant. Die Bereiche südlich des Westbahnhofs, wie das Reindorf- oder das Rustenviertel und das Sechshausviertel, entwickelten sich in den letzten Jahren zu hippen und trendigen Hotspots. Auch der Meiselmarkt und seine Umgebung sind nach wie vor beliebt.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.750,- / m²
SONSTIGE	€ 2.700,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS	€ 1.150,- bis € 2.150,- / m²
----------	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 662 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 142 Mio. statt.

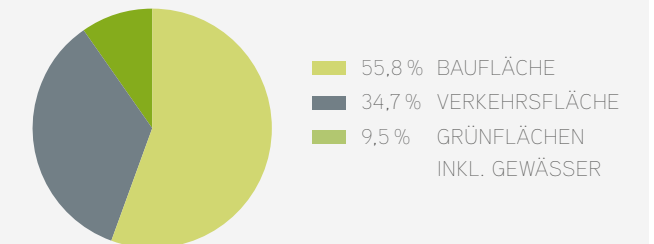


Pfeiffergasse 3-5 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

78.999	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
39.405	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,03	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 14.359
WEGZÜGE	- 14.119
WANDERUNGSBILANZ	+ 240

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

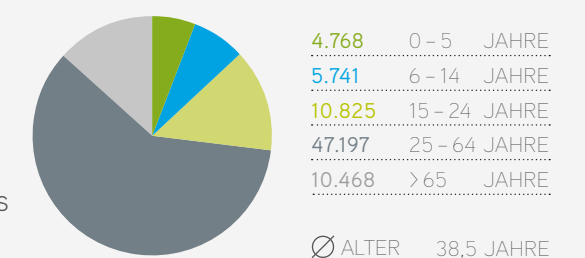
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

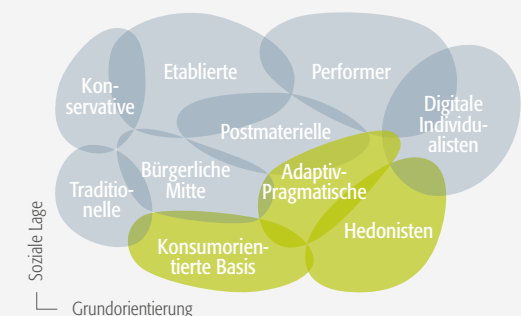


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



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.





ES LEBE DIE VIELFALT

CHARAKTERISTISCH FÜR DEN ARBEITERBEZIRK Ottakring sind seine Multikulturalität und die stets wachsende Urbanität. So ist der 16. Bezirk geprägt von einem bunten Miteinander in Gürtelnähe und von Villengegenden rund um den

Wilhelminenberg. Eingebettet zwischen Lerchenfelder Gürtel und Wienerwald-Hügeln bietet Ottakring belebte, urige Grätzl wie den Brunnenmarkt oder die Einkaufsstraßen Thaliastraße und Ottakringer Straße, wo auch abwechslungsreiche Gastronomie zu finden ist. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

GEGENSÄTZE ZIEHEN SICH AN

Ottakring präsentiert sich mit den ruhigen und exklusiven Lagen im Westen einerseits und der lebendigen und hippen Gegend rund um Brunnenmarkt, Yppenplatz und Ottakringer Brauerei andererseits

als sehr gegensätzlich. Neue Projektentwicklungen entstehen in erster Linie rund um den Brunnenmarkt und in den gürtelnahen Bereichen, die vor allem bei jungen Menschen gefragt sind. Hotspots sind der Wilhelminenberg bzw. der Gallitzinberg im Westen sowie die Gegend um den Yppenplatz.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.900,- / m²
SONSTIGE	€ 2.700,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

	€ 1.200,- bis € 2.400,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 683 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 142 Mio. statt.

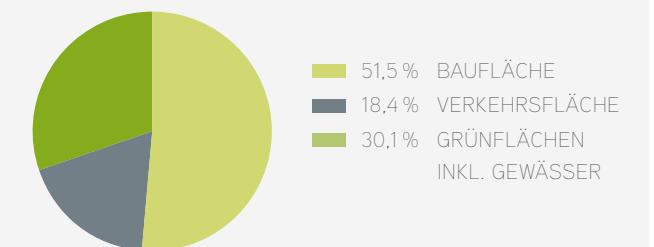


Adolf-Czettel-Gasse 6 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

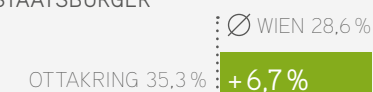
104.323	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
51.744	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,03	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 15.098
WEGZÜGE	- 13.863
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.235

FLÄCHENVERTEILUNG

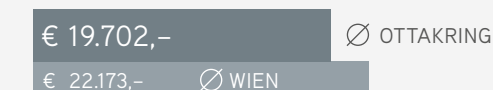


DEMOGRAFISCHE FAKTEN

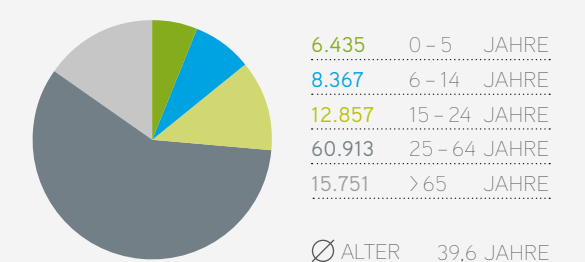
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

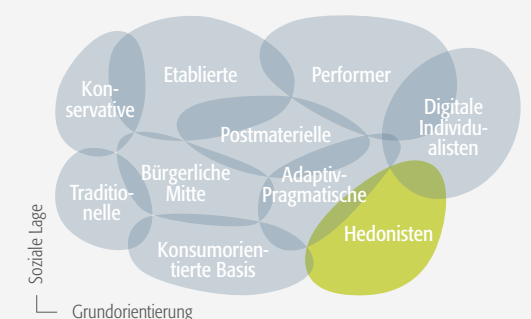


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



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 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017

1170
HERNALS

HERNALS MAG MAN EBEN

DUFTET ES NACH MANNER-SCHNITTEN, ist klar, man ist im 17. Wiener Gemeindebezirk. Hernalts ist der Vorstadtbezirk par excellence und besticht durch die ruhige Wohnatmosphäre sowie die Nähe zum Wienerwald und zum Stadtzentrum. Die Straßen-

bahnlinie 43 durchquert den gesamten Bezirk und präsentiert die Unterschiedlichkeit einzelner Bezirksteile: Von gürtelnahen Zinshäusern bis hin zum Naherholungsgebiet am Schafberg mit seinem Villenviertel besteht hier auch eine starke demografische Durchmischung. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

STADT & LAND

Vom Gürtel bis nach Neuwaldegg erstreckt sich der 17. Bezirk, der das lebendige Stadtleben mit der Grünruhelage verbindet. Hernalts profitiert stark vom geplanten U-Bahn-Ausbau (U5) bis zum Elterleinplatz. Die größere Nachfrage und damit verbundene Preissteigerungen spiegeln sich auch in den aktuellen Projektentwicklungen innerhalb dieser Gegend wider. Die Hotspots im Bezirk sind der Elterleinplatz sowie die ruhigeren Randgebiete in Neuwaldegg, Dornbach und am Heuberg.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 4.000,- / m²
SONSTIGE € 2.800,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

..... € 1.350,- bis € 2.450,- / m²

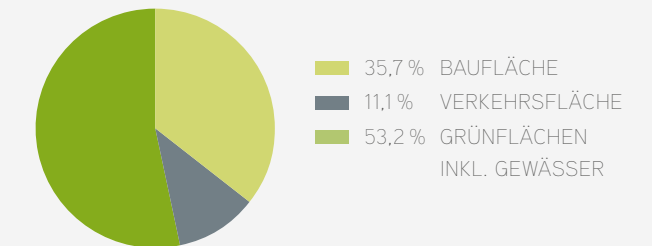
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 539 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 129 Mio. statt.



KENNZAHLEN WOHNEN

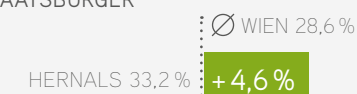
57.180	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
28.208	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,05	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 8.715
WEGZÜGE	- 8.122
WANDERUNGSBILANZ	+ 593

FLÄCHENVERTEILUNG

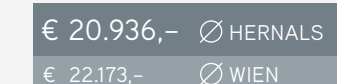


DEMOGRAFISCHE FAKTEN

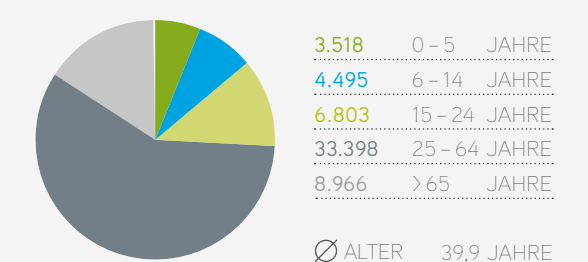
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

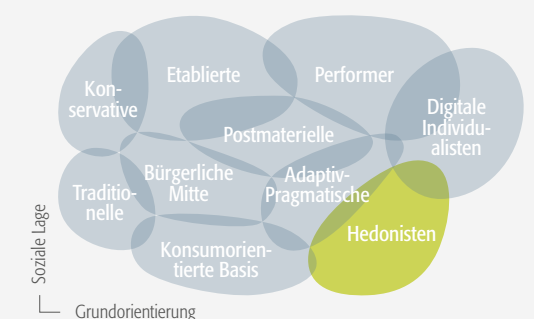


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



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.





WAHRE WIENER WERTE

WÄHREND DER 18. BEZIRK vor allem als bürgerlicher Nobelbezirk bekannt ist, weist Währing in der Nähe des Gürtels einen beträchtlichen Anteil an Gründerzeithäusern auf. Trotzdem bringt Währing Jung und Alt zusammen – ob am Kutschkermarkt,

einem der letzten Straßenmärkte Wiens, oder bei beliebten Ausflugszielen, wie dem Türkenschanzpark oder dem Pötzleinsdorfer Schlosspark. Stark prägend wirkt sich auch die Universität für Bodenkultur aus, die zahlreiche Studenten in den Bezirk führt und diesen zusätzlich belebt. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

WOHNEN FÜR GEHOBENE ANSPRÜCHE

Eine gute Infrastruktur, viele Parks und die Nähe zum Wienerwald zeichnen Währing aus und machen den Bezirk zu einem der begehrtesten und teuersten Wohnbezirke Wiens. Dementsprechend hoch ist hier auch die Dichte an beliebten Grätzeln wie dem Kutschkermarkt, dem Währinger Cottage, dem Türkenschanzpark, Pötzleinsdorf und dem Schafberg. Neubauprojekte werden eher in den westlichen Bereichen des Bezirks oder an der Grenze zum 17. Bezirk entwickelt.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.500,- / m²
SONSTIGE	€ 3.650,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,60 / m²
SONSTIGE	€ 10,70 / m²

ZINSHAUS

	€ 2.100,- bis € 4.000,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 593 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 203 Mio. statt.

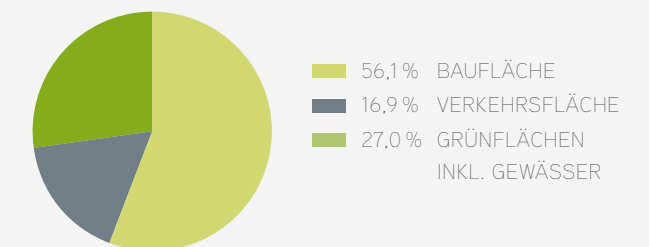


Gersthofer Straße 119 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

51.128	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
26.396	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,96	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 7.448
WEGZÜGE	- 6.736
WANDERUNGSBILANZ	+ 712

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

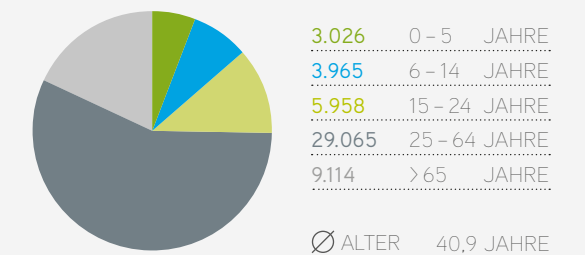
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

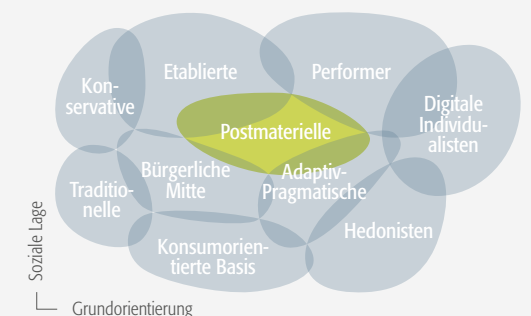
€ 25.137,-	Ø WÄHRING
€ 22.173,-	Ø WIEN

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 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017



NOBLESSE OBLIGE

MIT SEINEN WIENERWALDVILLEN ZÄHLT der 19. Bezirk ähnlich wie Hietzing und Währing zu den Nobelbezirken Wiens. Nichtsdestotrotz ist die Bevölkerungsstruktur Döblings aufgrund zahlreicher Gemeindebauten wie dem Karl-Marx-Hof und genossenschaft-

licher Wohnanlagen ausgewogener als oftmals angenommen. Döbling verfügt mit der Hohen Warte, dem Kahlenberg und dem Leopoldsberg über herrliche Ausflugsziele, auch der Himmel ist einen Besuch wert. Die Höhenstraße als Wiens längste Straße schafft dafür die ideale Anbindung. ✕

HOTSPOTS



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

EXKLUSIVES WOHNEN

Döbling, der Nobelbezirk Wiens, weist trotz der teilweise hohen Preise immer noch eine starke Nachfrage auf. Hochwertige Wohnbauprojekte entstehen derzeit an der Grinzing Allee. Des Weiteren gibt es bereits Pläne für weitere Entwicklungen rund um die Muthgasse und nördlich der Gunoldstraße. Die Hotspots des Bezirks sind noch immer Grinzing, Sievering, die Hohe Warte und Oberdöbling.

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 6.000,- / m²
SONSTIGE € 3.950,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 13,00 / m²
SONSTIGE € 10,90 / m²

ZINSHAUS

..... € 2.150,- bis € 4.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 667 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 264 Mio. statt.

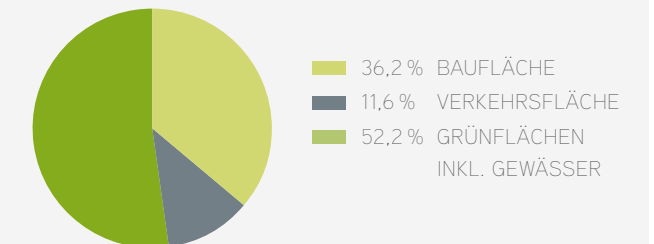


Grinzing Allee 6 – 8 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

72.107	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
36.482	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,00	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 7.840
WEGZÜGE	- 7.153
WANDERUNGSBILANZ	+ 687

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

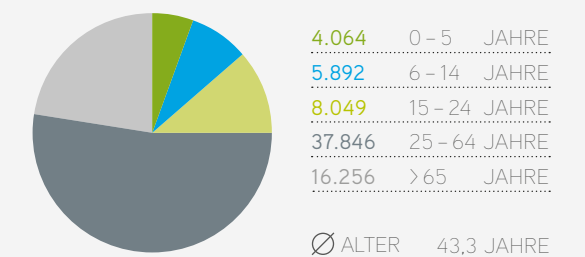
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

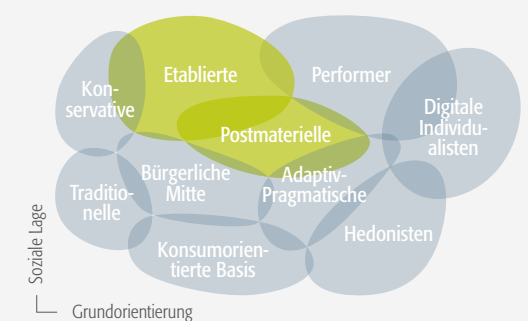
€ 26.607,- Ø DÖBLING
€ 22.173,- Ø WIEN

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.





AU, WIE SCHÖN!

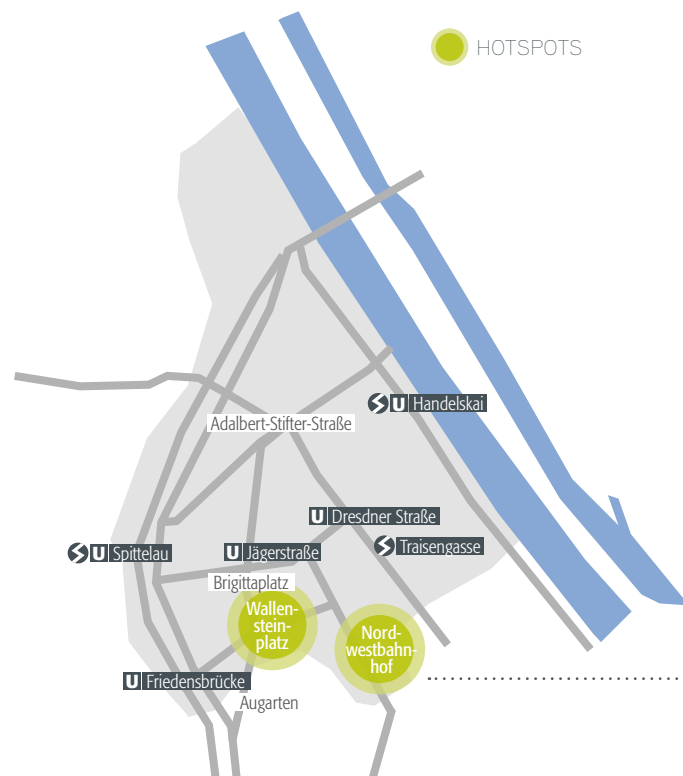
M JAHR 1900 wurde die Brigittenau von der Leopoldstadt abgespalten, nur der Augarten fungiert heute noch als Bindeglied zwischen den beiden Bezirken. Die unmittelbare Nähe zur Donauinsel macht den 20. Bezirk gleichermaßen für alle Wiener und

Gäste äußerst attraktiv, was sich auch in der Bevölkerungsstruktur abzeichnet. Diese spiegelt sich auch in der Infrastruktur wider – von alteingesessenen Handwerksbetrieben und traditionellen Gaststätten bis hin zu Läden und Restaurants unterschiedlichster Herkunft. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

ZWISCHEN DONAU UND DONAUKANAL

Die Brigittenau liegt zwischen Donau und Donaukanal und wird oft auch als Insel bezeichnet. Sie zieht vor allem die junge urbane Bevölkerung an, die es einerseits bevorzugt, schnell im Zentrum zu sein, und andererseits auch die Nähe zur Natur, wie die nahegelegene Donauinsel, schätzt. Das aktuell größte Bauvorhaben in der Brigittenau ist das Areal des ehemaligen Nordwestbahnhofs, der sich zu einem neuen Stadtteil entwickeln soll. Weiterer Hotspot ist die Gegend um die Friedensbrücke mit dem Wallensteinplatz.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.800,- / m²
SONSTIGE	€ 2.500,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

	€ 1.200,- bis € 2.400,- / m²
--	------------------------------

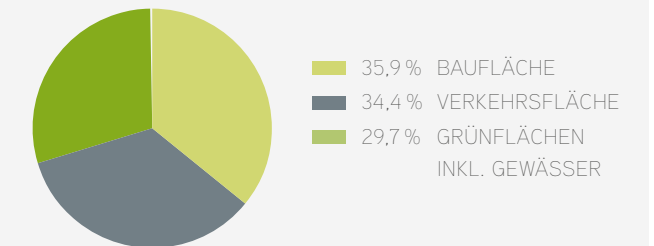
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 1.781 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 311 Mio. statt.



KENNZAHLEN WOHNEN

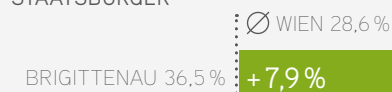
86.868	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
42.624	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,06	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 12.188
WEGZÜGE	- 11.498
WANDERUNGSBILANZ	+ 690

FLÄCHENVERTEILUNG

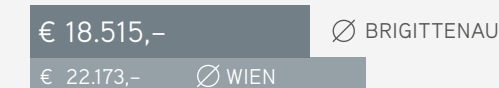


DEMOGRAFISCHE FAKTEN

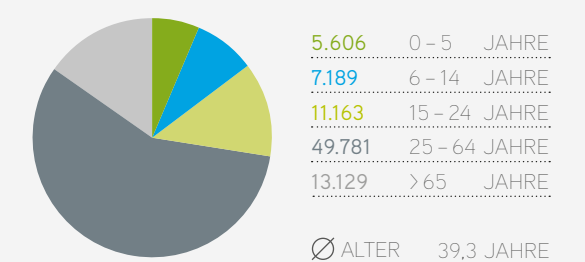
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

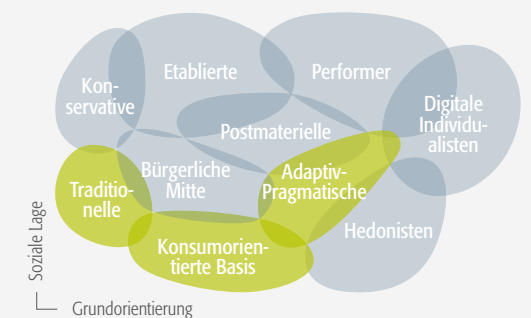


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



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 zu Hause und legen Wert auf entsprechende Wohnanlagen in stabiler Nachbarschaft.



* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2016, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017



WIENER „FLODO“

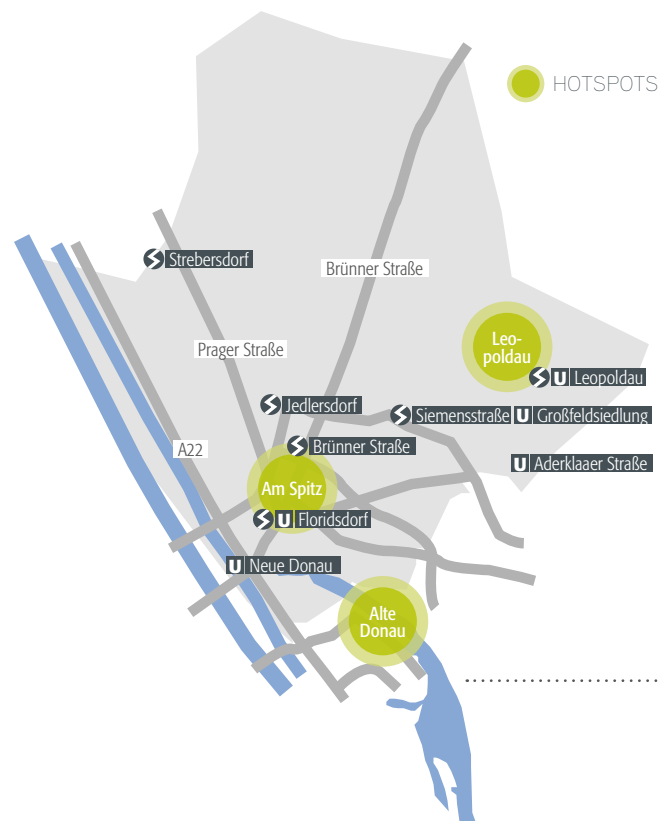
FLORISDORF IST BEKANNT für seine dörflichen Strukturen sowie seine Winzerhäuser und Kellergassen, die das Stadtbild von Gegenden wie Stammersdorf und Strebersdorf prägen. Dennoch verfügt der 21. Bezirk auch über zahlreiche Gemeindebauten, wie zum Beispiel die Großfeldsiedlung,

außerdem werden rund um den Floridsdorfer Spitz aktuell Modernisierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Gebiets umgesetzt. Floridsdorf bietet mit der Donauinsel und der Alten Donau ausgiebige Erholungsmöglichkeiten und gleicht damit die große Entfernung zum Stadtzentrum wieder aus. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

EIN WACHSENDER BEZIRK

Floridsdorf verzeichnet aufgrund noch leistbarer Wohnpreise laufenden Zuzug und wartet mit großzügigen Flächenreserven auf. Außerdem attraktiviert die gute öffentliche Verkehrsanbindung durch Schnellbahn und U-Bahn den 21. Bezirk. Auch zahlreiche Neubaugenossenschaften werten den Bezirk weiter auf. Die beliebtesten Hotspots bei Wohnungssuchenden sind das Gebiet um die Alte Donau bis hin zum Floridsdorfer Spitz und entlang der Brünner Straße mit dem zukünftigen Krankenhaus Nord. Aber auch in der Leopoldau sorgen neue Stadtentwicklungsprojekte für frischen Schwung.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.700,- / m²
SONSTIGE	€ 2.550,- / m²

MIETE

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

ZINSHAUS

	€ 1.050,- bis € 1.950,- / m²
--	------------------------------

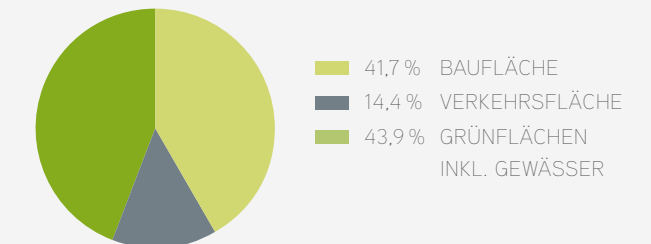
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 888 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 196 Mio. statt.



KENNZAHLEN WOHNEN

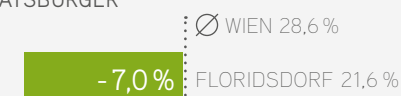
158.712	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
74.996	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,12	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 14.366
WEGZÜGE	- 11.967
WANDERUNGSBILANZ	+ 2.399

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

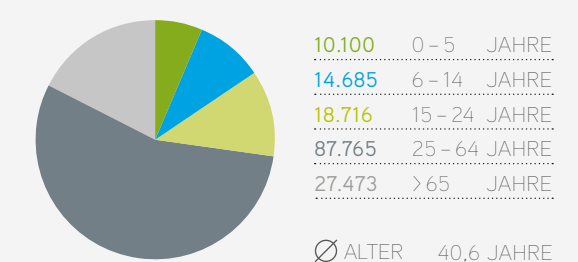
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

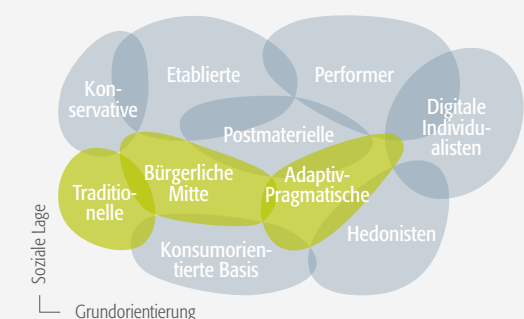
€ 22.330,-	Ø FLORISDORF
€ 22.173,-	Ø WIEN

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 Erstere attraktiv, für Zweitere sind es die Nähe zur Donauinsel und familienorientierte Wohnhausanlagen. Die Bürgerliche Mitte weiß harmonische Siedlungen am Stadtrand mit geringem Migrantenanteil zu schätzen.



1220 DONAUSTADT

DIE NEUE STADT

DIE DONAUSTADT IST hinsichtlich ihrer Fläche der größte Bezirk Wiens und nach dem 10. Bezirk auch der bevölkerungsreichste. Dabei zeichnet sich der 22. Bezirk durch sein vielfältiges Erscheinungsbild aus: Großwohnsiedlungen wie die Trabrennbahngründe sind hier ebenso zu finden wie Einfamilienhaus-

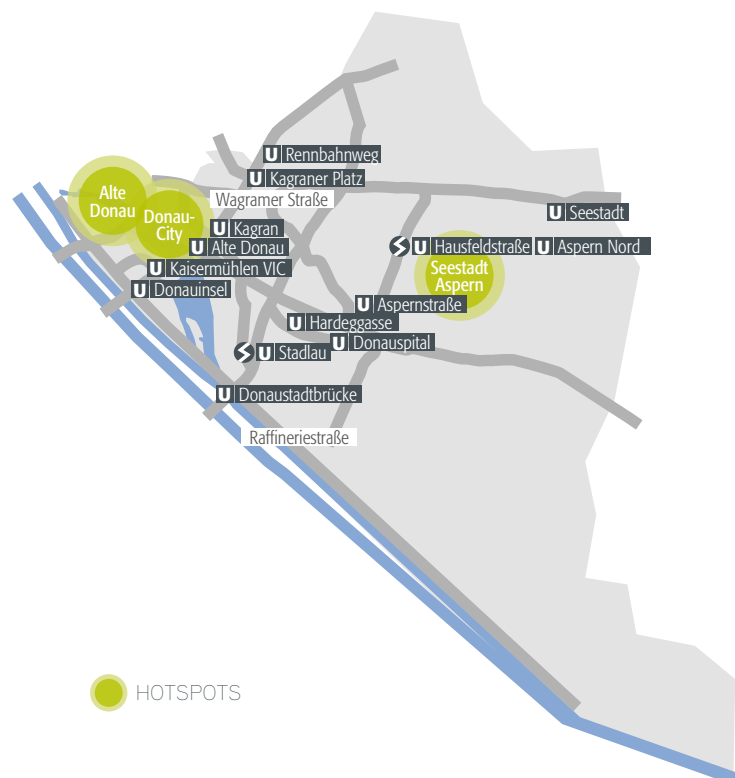
siedlungen, das Büro- und Wohnhochhausviertel Donau-City und die Seestadt Aspern. Mit der Lobau und der Alten Donau beherbergt der Bezirk wichtige Naherholungs- und Naturschutzgebiete, die sowohl mit den U-Bahn-Linien U1 und U2 als auch mit dem Auto bequem erreichbar sind.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

LEISTBARES WOHNEN IN DER DONAUSTADT

Die Donaustadt ist aktuell gekennzeichnet durch die Aktivitäten zahlreicher Wohnbauprojektentwickler, meist in Verbindung mit noch moderaten Preisen – dies nicht nur in der Seestadt Aspern, sondern auch in der Donau-City und rund um den Kagraner Platz sowie entlang der Wagramer Straße. Die Hotspots des Bezirks sind die Alte Donau, der Bereich rund um die Donau-City sowie die Seestadt Aspern, die sich bereits zu einer Stadt in der Stadt entwickelt hat.



HOTSPOTS



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.800,- / m²
SONSTIGE	€ 2.550,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,70 / m²
SONSTIGE	€ 9,60 / m²

ZINSHAUS

	€ 1.000,- bis € 1.650,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 1.506 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 389 Mio. statt.

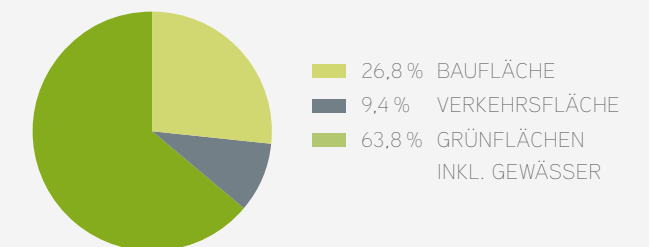


Maria-Tusch-Straße 24 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

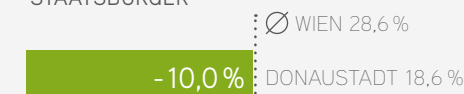
184.188	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
83.141	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,23	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 14.598
WEGZÜGE	- 11.200
WANDERUNGSBILANZ	+ 3.398

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

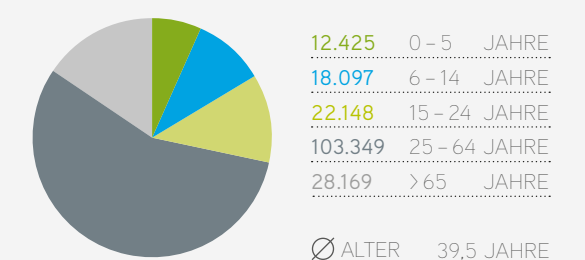
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

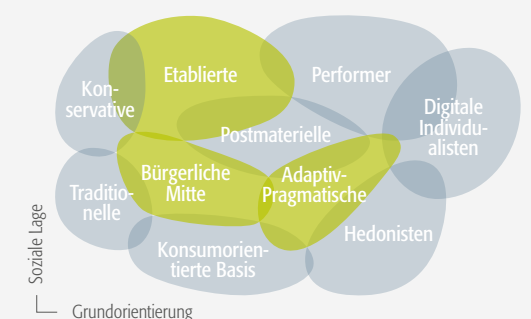
€ 24.213,-	Ø DONAUSTADT
€ 22.173,-	Ø WIEN

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.





WIENER MISCHUNG

FÜR DIE BEWOHNER LIESINGS steht der 23. Bezirk vor allem dank seiner zahlreichen Grünräume für Lebensqualität, immerhin macht der Wienerwald etwa 14 Prozent der Bezirksfläche aus. Hinzu kommen der Liesingbach, dessen Ufer großen Erholungswert

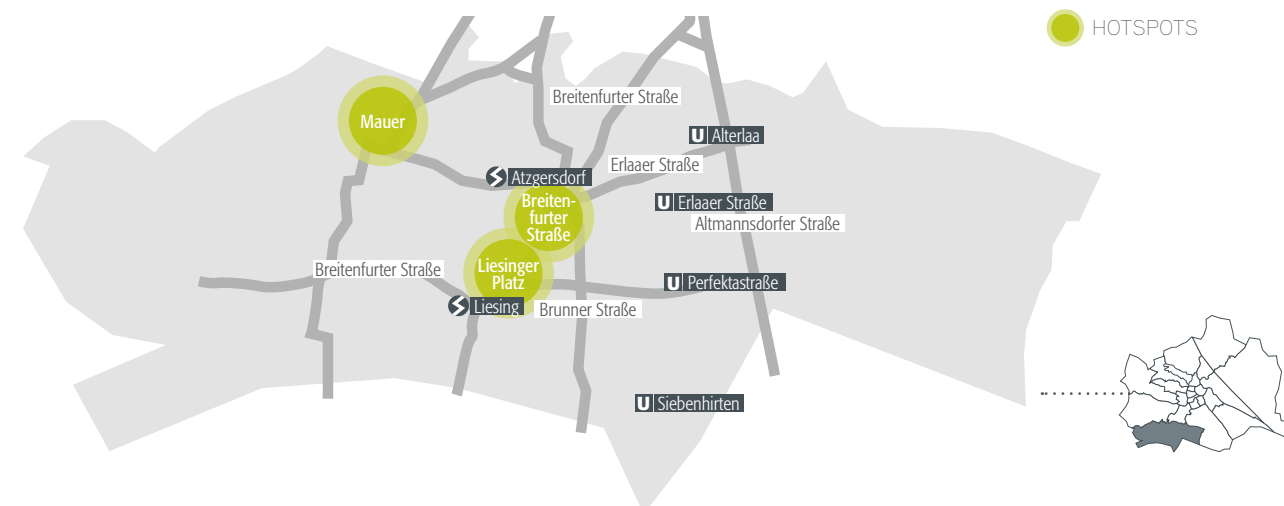
bieten, sowie die zum Teil noch vorhandenen dörflichen Strukturen mit Weingärten und Heurigen. Gleichzeitig ist der Bezirk auch geprägt von öffentlich gut angebundenen Wohngebieten wie Siebenhirten sowie von Industriegebieten, wie z. B. im Bezirksteil Inzersdorf. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

DIE BRÜCKE ZWISCHEN STADT UND LAND

Wiens jüngster Bezirk ist sehr vielfältig und wird aufgrund der Lage zwischen Stadt und Land sehr geschätzt. Liesing hat großes Wachstumspotenzial, speziell im Osten des Bezirks sollen viele ehemalige Betriebsgebiete und Industriebrände zu Wohnvierteln umgewidmet werden.

Für zwei große Entwicklungsgebiete „In der Wiesen“, südlich von Erlaa, und den Bezirksteil Atzgersdorf gibt es bereits konkrete Pläne. Auch auf dem Areal der ehemaligen Rosenhügel-Filmstudios entsteht neuer Wohnraum in sieben Parkvillen. Die Liesinger Hotspots sind Mauer und die Gegend um den Liesinger Platz sowie entlang der Breitenfurter Straße.



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

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

MIETE

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

ZINSHAUS

	€ 1.050,- bis € 1.950,- / m²
--	------------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 1.041 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 292 Mio. statt.

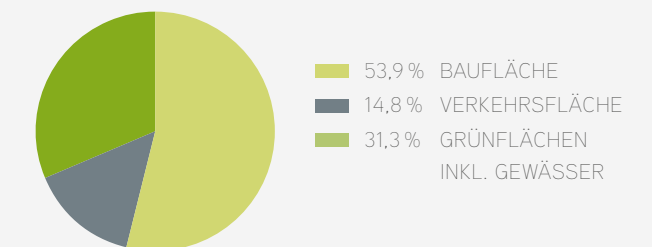


Breitenfurter Straße 223-237, 239 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

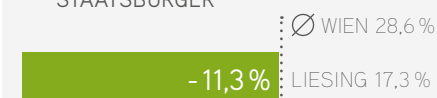
101.053	WOHNBEVÖLKERUNG 2017
47.068	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,15	PERSONEN/HAUSHALT 2017
ZUZÜGE	+ 9.574
WEGZÜGE	- 6.887
WANDERUNGSBILANZ	+ 2.687

FLÄCHENVERTEILUNG



DEMOGRAFISCHE FAKTEN

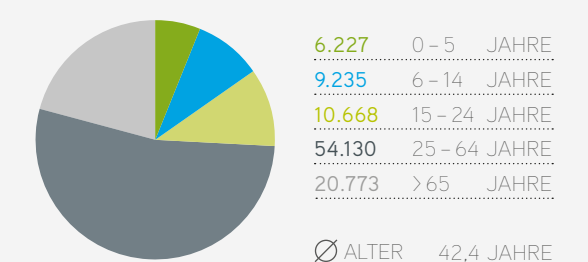
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

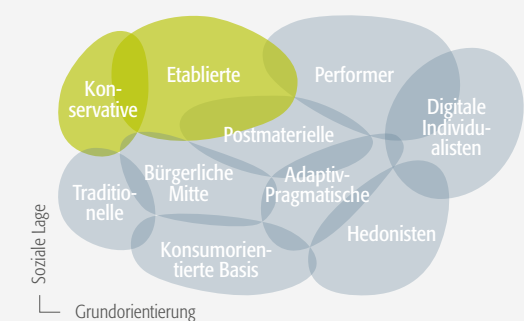
€ 25.257,-	Ø LIESING
€ 22.173,-	Ø WIEN

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.



PROJEKTE BUWOG GROUP

- 130 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- ALLE WOHN EINHEITEN MIT BALKON, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 55 m² BIS 116 m²
- HAUSEIGENE TIEFGARAGE MIT 90 STELLPLÄTZEN
- WWW.RIVUS.BUWOG.COM

AM LIEBSTEN ZU HAUSE

RIVUS II / 1230 WIEN, WALTER-JURMANN-GASSE 2B

IN SEHR GUT ERSCHLOSSENER Stadtrandlage entsteht im Bezirksteil Atzgersdorf ein moderner Wohnpark mit insgesamt rund 500 Wohneinheiten. Das Gesamtprojekt RIVUS spricht vor allem Familien, Naturliebhaber und Fans des urbanen Lebens an und bietet Innovationen, die Wien noch nie gesehen hat, wie etwa einen Supermarkt, auf dessen Dach sich eine Volksschule mit Sportplatz befinden wird. Die Lage von RIVUS zeichnet sich aus durch die perfekte Kombination zwischen Grünraum und den Vorteilen des Stadtlebens.

NEBEN DEM TEILS LÄNDLICHEN Charakter Liesings und dem vom Liesingbachtal geprägten Atzgersdorf sind auch der Lainzer Tiergarten oder der Wienerberg nicht weit. Als Teil dieses einzigartigen Stadtquartiers ist der Projektteil RIVUS II mit 130 freifinanzierten Eigentumswohnungen, Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten und Wohnungsgrößen

zwischen 55 und 116 m² in 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen besonders hervorzuheben.

DAS PROJEKT WIRD MIT DEM Gesamtenergieeffizienz-Faktor A errichtet. Die gesamte Anlage ist mit einer Tiefgarage ausgestattet. Kinderspielflächen und Kinderwagenabstellräume runden das familienfreundliche Angebot ab. Was man bei Standorten dieser Art nicht unbedingt vermuten würde, ist bei RIVUS Realität – die perfekte Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Direkt vor dem BUWOG-Projekt hält ein Bus, der die Bewohner in wenigen Minuten zur S-Bahn-Station Atzgersdorf oder zum Bahnhof Wien-Meidling bringt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheken und Ärzte befinden sich auf der Breitenfurter Straße, zahlreiche Gastronomiebetriebe und Heurige direkt in Atzgersdorf oder im benachbarten Mauer.

Stand: Februar 2018, Änderungen vorbehalten

MODERNES WOHNEN IM 15.

1150 WIEN, PFEIFFERGASSE 3-5

URBANES WOHNEN IN EINER freundlichen, ruhigen Ecke der Stadt – nebenan und doch mittendrin, das verspricht das neue BUWOG-Wohnprojekt „Wohnzeile15“ im Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus nahe der Bezirksgrenzen zu Hietzing und Meidling. Das Projekt ist direkt am Sechshauser Park gelegen und offenbart den zukünftigen Bewohnern einen freien Ausblick auf die Grünanlagen direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind der 15. Wiener Gemeindebezirk und der Standort Pfeiffergasse 3–5 im Speziellen infrastrukturell sehr gut erschlossen und optimal öffentlich angebunden. Die U-Bahn-Linien U4 und U6 sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bringen die Bewohner in kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt.

Stand: Februar 2018. Änderungen vorbehalten

SO VERBINDET DIE „Wohnzeile15“ optimal Urban Living mit ruhiger Grätzl-Atmosphäre und Raum für Erholung. Die nahe Reindorfsgasse ist ein Magnet für Kreative und Künstlervolk. Eine Auswahl an Nahversorgern in unmittelbarer Nähe ist ebenfalls gegeben. Der Naschmarkt ist nur wenige U-Bahn-Stationen entfernt und bietet zahlreiche Lokale und Ausgehmöglichkeiten und damit ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Und wer im Schönbrunner Schlosspark seine Laufunden drehen möchte, erreicht diesen ebenfalls in Kürze. Die „Wohnzeile 15“ bietet 209 frei-finanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen. Für modernes Wohnen im Hier und Jetzt stehen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit durchdach-ten Raumkonzepten und einer zeitgemäßen Ausstattung.

PROJEKTE BUWOG GROUP

- 209 FREIFINANZIERTE EIGENTUMS- UND VORSORGEWOHNUNGEN
- 2- BIS 4-ZIMMERWOHNUNGEN: CA. 42 m² BIS 100 m² WOHNNUTZFLÄCHE
- MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
- NIEDRIGENERGIEHAUS MIT EFFIZIENZKLASSE A
- 109 TIEFGARAGENPARKPLÄTZE, 3 MOTORRADPARKPLÄTZE
- WWW.PFEIFFERGASSE.BUWOG.COM

HWB ONr. 3: 22,63 kWh/m², HWB ONr. 5: 22,85 kWh/m²

PROJEKTE
BUWOG GROUP

WOHNEN IN UND AN DER WIEN

1120 WIEN, RECHTE WIENZEILE 229

DIREKT AN DER RECHTEN WIENZEILE und unweit vom Schloss Schönbrunn werden hochwertig ausgestattete „City Apartments“ errichtet. Die 144 freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer mit jeweils etwa 46 m² bis 107 m² Wohnnutzfläche und bieten mit Balkon, Terrasse oder Loggia auch private Freiflächen zum Entspannen und Zurückziehen. Durchdachte Grundrisse sorgen dafür, dass sich jeder Bewohner sein eigenes, individuelles Reich schaffen kann. Die Lage der „City Apartments“ ist insbesondere für jene Menschen ideal, die das pure Leben rund um die Wienzeile ebenso schätzen und erleben möchten wie die gemütliche Auszeit in den eigenen vier Wänden.

AUCH IN HINBLICK AUF den öffentlichen Nahverkehr liegen die „City Apartments“ optimal, denn die U-Bahn-Linie U4 und insgesamt vier Buslinien (9A, 10A, 15A und 63A) im näheren Umfeld bringen Bewohner schnell überallhin in Wien und innerhalb weniger Minuten bis ins Stadtzentrum. Autofahrer erreichen nach wenigen Fahrminuten die A1 (Auffahrt Hadikgasse) oder die A2 (Auffahrt Grünbergstraße) und parken ihren Wagen in der hauseigenen Tiefgarage. Darüber hinaus bietet die Umgebung der „City Apartments“ zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Behörden, Supermärkte und Schulen, die allesamt in kurzer Zeit erreichbar sind. Die Anlage ist zudem bester Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten, wie zum Beispiel Joggen in den Parkanlagen Schönbrunn, Shopping-Vergnügen auf der Meidlinger Hauptstraße oder einen Besuch in einem der umliegenden Fitnesscenter.



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

ENTDECKEN SIE DAS BESONDERE

1220 WIEN, MARIA-TUSCH-STRASSE 24

ABSEITS DES GROSSSTADTDSCHUNGELS IN einem der spannendsten neuen Entwicklungsgebiete Europas entsteht mit SeeSee Home ein hochwertiges und dennoch leistbares Wohnbauprojekt, das viel Raum lässt, um vom hektischen Alltag abzuschalten und sich zu Hause wie im Urlaub zu fühlen. In der Maria-Tusch-Straße, im Herzen der Seestadt Aspern, errichtet die BUWOG Group aktuell 78 freifinanzierte Eigentumswohnungen auf sieben Obergeschoßen, eingebettet in eine faszinierende Umgebung. Von ihren privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse aus können die zukünftigen Bewohner den Blick auf den Seepark genießen.

NACH ZIRKA EINER MINUTE Fußweg ist man auch selbst am rund 5,4 Hektar großen grundwassergespeisten See, der zum Flanieren einlädt. Die außergewöhnliche, stufenähnliche Architektur des Wohnprojekts

SeeSee Home bringt die große Tradition der Wiener Terrassenarchitektur auf ein neues Level und holt das Beste aus den angebotenen Freiflächen heraus. Kombiniert mit der gewohnt hochwertigen Ausstattung der BUWOG-Wohnungen und mit dem vielseitigen Freizeit- und Erholungsangebot in der gesamten Seestadt, steht SeeSee Home für höchste Wohnqualität. Dazu kommen noch einige Extras des Projekts: Im Erdgeschoß des Wohnhauses ist ein Kindergarten mit fünf Gruppen geplant. Mit modernen Postempfangsboxen oder einer Fahrrad- & Doggy-Wash-Station greift das Projekt moderne Wohntrends auf. Zusätzlich zu den 78 freifinanzierten Eigentumswohnungen, die sich auf 2- bis 5-Zimmer-Einheiten mit jeweils ca. 50 m² bis 114 m² Wohnnutzfläche verteilen, stehen den zukünftigen Bewohnern 77 KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.



- 78 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 2 BIS 4 ZIMMER, CA. 47 m² BIS CA. 114 m² WOHNUTZFLÄCHE
- PRIVATE FREIFLÄCHE FÜR JEDEN BEWOHNER: BALKON LOGGIA ODER TERRASSE
- SEE CA. 1 MINUTE ENTFERNT
- WWW.SEESTADT.BUWOG.COM

PROJEKTE
BUWOG GROUP

- 43 FREIFINANZIERTE EIGENTUMS-
WOHNUNGEN GEPLANT
- 2- BIS 3-ZIMMER-WOHNUNGEN MIT 50 – 150 m²
- WAHLWEISE TERRASSE, BALKON ODER LOGGIA
- FITNESSRAUM IM 1. OG
- WWW.GRINZINGERALLEE.BUWOG.COM

DEN ALLTAG HINTER SICH LASSEN

1190 WIEN, GRINZINGER ALLEE 6 – 8

DER 19. WIENER GEMEINDEBEZIRK IST DAS elegante Juwel der Stadt. Umrahmt von Weinbergen und dem Wienerwald bietet Döbling einen gelungenen Mix aus städtischem Leben und dörflichem Charme. Die weltberühmten Wiener Heurigen sind genauso nah wie die Innenstadt. In dieser besonderen Gegend hat die BUWOG Group bereits das international ausgezeichnete Projekt „Pfarrwiesengasse 23“ errichtet.

NUN STARTET DER BAU des langersehnten Schwesternprojekts „Grinzinger Allee“ mit 43 exklusiven Wohneinheiten in moderner, anspruchsvoller Architektur und einem Fitnessbereich im 1. Obergeschoß. Ein besonderes Merkmal des Projekts ist die direkte Angrenzung an den Strauß-Lanner-Park, der alle Vorteile eines benachbarten Grün- und Erholungsraums bietet.

JEDE DER FREIFINANZIERTEN Eigentumswohnungen der „Grinzinger Allee“ wird über eine hochwertige Ausstattung verfügen und ein Großteil der Einheiten ebenso über Freiflächen wie Terrasse, Balkon oder Loggia. Das Wohnobjekt bietet 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils einer Wohnfläche von rund 50 bis 150 m². Der Standort weist eine sehr gute Infrastruktur auf und ist an den öffentlichen Verkehr gut angebunden. Haltestellen der Straßenbahnlinie 38 und der Buslinie 39A sind ebenfalls nur wenige Schritte vom Projekt „Grinzinger Allee“ entfernt, ebenso wie die S-Bahn-Station Oberdöbling. Eine Tiefgarage wird den zukünftigen Bewohnern dieser besonderen Wohnanlage 35 PKW-Stellplätze mit zum Teil Ladestationen für E-Autos bieten.

Stand: Februar 2018, Änderungen vorbehalten



PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

DIE STADT IM BLICK

HOCH 33 / 1100 WIEN, LAAER-BERG-STRASSE 47 – 47A

33 STOCKWERKE HOCH UND mitten im Zentrum von Monte Laa setzt das neue Wohnhochhaus HOCH 33 einen neuen Akzent in der Wiener Skyline. Die 341 Mietwohnungen mit zwei bis drei Zimmern besitzen moderne Grundrisse und verfügen alle über einen Balkon oder eine Loggia mit atemberaubender Aussicht über die Stadt.

DER MIX AUS WOHN- UND BÜROFLÄCHEN sowie ein vielfältiges Freizeitangebot und die Nähe zu den angrenzenden Erholungsgebieten wie dem Laaer Wald, der Löwygrube und dem böhmischen Prater bieten eine hohe Lebensqualität mitten in Wien.

DAS AUFSTREBENDE STADTVIERTEL zeichnet sich durch Anbindung an die U-Bahn, eine Straßenbahn- und eine Autobuslinie aus. Der Knotenpunkt Reumannplatz sowie eine lange Einkaufsstraße – die Favoritenstraße – liegen in angenehmer Gehdistanz. Durch die Süd-Ost-Tangente gelangt man auch mit dem Auto rasch ins Zentrum von Wien.



- 341 MIETWOHNUNGEN
- 2-3 ZIMMER MIT MODERNEN GRUNDRISSSEN
- MIT BALKON ODER LOGGIA
- TRAUMHAFTE AUSSICHT ÜBER DIE STADT
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG
- FERTIGSTELLUNG SOMMER 2018



- ÜBER 100 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN 4 GEBÄUDEN
- 2- BIS 5-ZIMMER-WOHNUNGEN
MIT 60 m² BIS 186 m² WOHNNUTZFLÄCHE
- JE NACH WUNSCH SANIERT ODER UNSANIERT
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- FREIFLÄCHEN BEI JEDER WOHN EINHEIT
- FERTIGSTELLUNG FRÜHLING 2019

LAND LEBEN, STADT SEHEN.

UPPER WEST 119 / 1180 WIEN, GERSTHOFERSTRASSE 119

DIREKT IM HERZEN VON GERSTHOF, wo sich urbane Stadtarchitektur mit dem Pötzleinsdorfer Villenviertel trifft, entsteht das Projekt „Upper West 119“ – ein revitalisierter Neubau aus dem Jahr 1990.

DER GEBÄUDEKOMPLEX WURDE von der bekannten Wiener Architektenlegende Harry Glück geplant und nach modernsten Standards renoviert. Auf insgesamt mehr als 12.000 m² entstehen in 4 Gebäudeteilen über 100 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen

und Grundrissen – je nach Wunsch entweder original belassen oder fertig saniert.

DIE 2- BIS 5-ZIMMER-WOHNUNGEN SIND zwischen 60 und 186 m² groß, hochwertig ausgestattet und verfügen alle über Freiflächen wie Gärten, Balkone oder Terrassen. In direkter Umgebung befinden sich zwei weitläufige Parklandschaften sowie diverse Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten.



EIN NEUER STADTTTEIL AM DONAUKANAL

TRIIPLE STADT.LAND.FLUSS. / 1030 WIEN, SCHNIRCHGASSE 9 – 9A

DIREKT AM DONAUKANAL entsteht ein einzigartiges Hochhaus-Ensemble bestehend aus drei Wohntürmen, eingebettet zwischen der Business-Stadt Town Town und dem grünen Wiener Prater. Entworfen vom renommierten Architektenteam Henke Schreieck verbindet das Triiple eine optimale Kombination aus Wohn-, Arbeits- und Lebensraum.

IN TURM 1 ENTSTEHEN 241 Einheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 35 und 150 m². Vom Single-Apartment bis hin zu großen Loft-Wohnungen gibt es eine Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungsschnitten mit gut durch-

dachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Große Fensterelemente und ein traumhafter Ausblick über Wien machen das Wohnen in diesem Turm mit über 100 Metern Höhe zu einem wahren Erlebnis. Ein Pool mit Gemeinschaftsterrasse, Concierge-Service und eine Vielzahl an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten direkt im Haus runden das Angebot des exklusiven Wohnens ab.

DIE NÄHERE UMGEBUNG: Neben einer ausgezeichneten öffentlichen Anbindung befindet sich der Donaukanal direkt vor der Haustüre und auch der Grüne Prater ist nur wenige Minuten entfernt.



- TURM 1: 241 FREIFINANZIERTE EIGENTUMS- UND VORSORGEWOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHE VON 35 m² BIS 150 m²
- EINZIGARTIGER PANORAMABLICK
- POOL MIT GEMEINSCHAFTSTERRASSEN
- TIEFGARAGE DIREKT IM HAUS
- FERTIGSTELLUNG WINTER 2020

PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

WOHNEN MIT WEITBLICK

MYSKY / 1100 WIEN, LAAER-BERG-STRASSE 47B

MITTEN IM ZENTRUM VON MONTE LAA in Favoriten entsteht ein neues Wohnprojekt. Das moderne Hochhaus verfügt über 128 Eigentumswohnungen zwischen 48 und 120 m² aufgeteilt auf 20 Stockwerke mit fantastischem Fernblick über Wien. Alle Wohnungen verfügen über effiziente Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und großteils Freiflächen wie Loggien und Balkone.

Um das Zusammenleben der Bewohner im Hochhaus zu fördern, gibt es eine Vielzahl an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, wie eine zentrale

Lobby, eine Gemeinschaftsterrasse, einen Partyraum, einen Fitnessbereich oder eine Wellnessabteilung mit Sauna. Für die kleinen Bewohner ist neben einem Spielplatz auch ein angeschlossener Kindergarten geplant.

BESTE VERKEHRSANBINDUNG DURCH den Knotenpunkt Altes Landgut mit U-Bahn (U1), Straßenbahn und Einkaufsstraße liegen in unmittelbarer Gehdistanz. Der Hauptbahnhof am Südtiroler Platz ist in zehn Minuten erreichbar und die Auffahrt zur Autobahn A23 ist nur wenige Fahrminuten entfernt. ✕

- 128 FREIFINANZIERTE EIGENTUMS- UND VORSORGEWOHNUNGEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 48 m² BIS 120 m²
- HERRLICHER FERNBLICK
- FITNESSRAUM UND SAUNALANDSCHAFT
- AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG
- BEZUGSFERTIG

PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

- 36 LUXUS-APARTMENTS UND 4 PENTHOUSES
- INDIVIDUELLE GRUNDRISSGESTALTUNG
- 24/7 CONCIERGE- UND SECURITY-SERVICE
- PRIVATLIFT UND HAUSEIGENE TIEFGARAGE
- ERSTKLASSIGE LAGE DIREKT AM RING
- FERTIGSTELLUNG WINTER 2018

IMPERIALES WOHNEN
AUF HÖCHSTEM NIVEAU

PALAIS SCHOTTENRING VIENNA / 1010 WIEN, SCHOTTENRING 18

WO DIE BELLE ÉPOQUE auf die kultivierte Gegenwart trifft – das luxuriöse Palais Schottenring Vienna vereint höchstes Prestige mit internationalem Niveau. Mitten im Herzen von Wien, eingebettet zwischen der Wiener Börse und dem Palais Hansen/Hotel Kempinski, direkt an der Ringstraße gelegen, thront das Palais Schottenring Vienna.

ERBAUT 1872 VON einem der großen Ringstraßenarchitekten, „Stadtbaumeister Fraenkel“, der neben anderen Wahrzeichen auch das alte Palais Schlesinger und das Hotel Sacher errichtet hat.

SEIT HERBST 2016 WIRD das Palais aufwendig unter Berücksichtigung der historisch wertvollen Bauteile generalsaniert und bis Ende 2018 sollen 36 luxuriöse Residenzen im Altbau und vier eingeschößige Penthouse-Apartments im Dachgeschoß entstehen.

DIE BESONDERS PRUNKVOLLE RESTAURIERUNG der 200 m² großen Lobby und des Conciierge-Bereichs durch den international renommierten Architekt Juan Pablo Molyneux schafft ein einzigartiges Ambiente für die zukünftigen Bewohner und deren Gäste. ✕

SCHLUSSWORT

WIEN, DU STADT MEINER TRÄUME

VOM KAISERLICHEN FLAIR VERGANGENER ZEITEN über liebevoll restaurierte Altbauten in charmanten Grätzeln bis hin zu innovativer Architektur und modernen Szenevierteln – Wien bietet die Art und Vielfalt von Lebensraum, von der viele nur träumen können. Hinzu kommt, dass die österreichische Hauptstadt zu den grünsten Städten weltweit zählt. Hohe soziale Standards, gute Infrastruktur sowie das umfangreiche kulturelle Angebot, das Wien zu einem Hotspot macht, haben darüber hinaus dazu beigetragen, dass die Stadt zum achten Mal in Folge aus der aktuellen Mercer-Studie als jene mit der weltweit höchsten Lebensqualität hervorging. Lebensqualität, die auch Wohnqualität miteinschließt. Diese gewinnt angesichts zunehmender Bevölkerungszahlen und Wohnraumverdichtung immer mehr an Bedeutung.

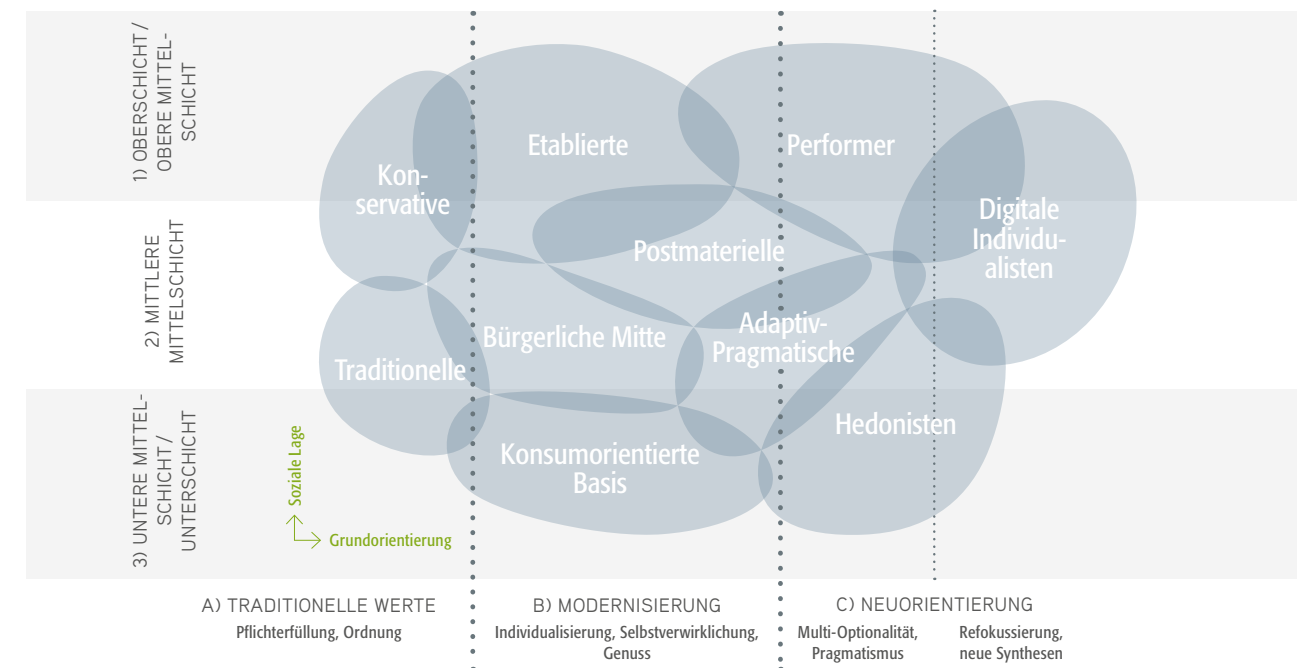
WOHNTRÄUME WAHR WERDEN ZU LASSEN – das haben wir, BUWOG Group und EHL Immobilien, uns zur Aufgabe gemacht und wir sind stolz darauf, Interessenten mit der aktuellen Ausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts unser gebündeltes Know-how zur Verfügung stellen zu können. Darin finden sich sorgfältig recherchierte Zahlen und Fakten zur aktuellen Lage in Wien sowie eine Einschätzung von Entwicklungen und Trends für alle 23 Bezirke – Informationen, die bei der Auswahl der idealen Wohnimmobilie nicht außer Acht gelassen werden sollten. EHL Immobilien und die BUWOG Group blicken bereits auf jahrzehntelange Erfahrung am Wohnungsmarkt zurück und stehen für ökologisches und nachhaltiges Agieren am Markt, denn Wohnen bedeutet Beständigkeit. Daher berücksichtigen wir bei all unseren Projekten soziale, ökologische und wirtschaftliche Effekte. ✕

„Welche Entwicklungen am Wohnungsmarkt erwarten uns? Wir dürfen gespannt sein und werden im nächsten Jahr im Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2019 darüber berichten.“

GLOSSAR

BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

ERKLÄRUNG SINUS MILIEUS®



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. Sinus-Milieus® betrachten also die realen Lebenswelten

der Menschen und beschreiben eine Grundorientierung, die ein Individuum in seiner Jugend entwickelt und die über die Jahre in ihrer Struktur stabil bleibt – sie ändern sich also nicht kurzfristig.

DAS MODELL DER SINUS-MILIEUS® wird kontinuierlich und auf Basis der Trendforschung von INTEGRAL-SINUS sowie Studien zu den Lebenswelten der Menschen an soziokulturelle Veränderungen in der Gesellschaft angepasst.

NEBEN DEM KONSUMVERHALTEN und dem Lebensstil werden auch Wohnumfelder in hohem Ausmaß von zugrundeliegenden Werthaltungen geprägt. Jeder Wiener Bezirk weist Besonderheiten auf, die bestimmte Milieugruppen in erhöhtem Maße ansprechen. Für diesen Bericht wurden daher für jeden Bezirk 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 GRAFIK VON SEITE 13 zeigt die aktuelle Milieu-Landschaft und die Position der verschiedenen Milieus in der österreichischen Gesellschaft. Dabei beschreibt die X-Achse, 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. Weitere Informationen zu den Sinus-Milieus® finden Sie unter www.integral.co.at. ✕

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 sich auf Personen beziehen, sind beide Geschlechter gemeint, 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 verstehen 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 oder ein Altbau nach einer Komplettsanierung 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. ✕

HERAUSGEBER

 **BUWOG group**
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien
Tel.: + 43 1 878 28-1000
E-Mail: office@buwog.com
www.buwog.com

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

Stand: Dezember 2017

Satz- und Druckfehler vorbehalten.
Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.
Visualisierungen sind beispielhafte unverbindliche Veranschaulichungen ohne jegliche Gewähr der Vollständigkeit, Abweichungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar!

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
Melanie Kloster, MA

IN KOOPERATION MIT

INTEGRAL Markt- und Meinungsforschungsges.m.b.H.
Partner von SINUS Heidelberg – Berlin – Singapur
Lizenzpartner: Probszt Advisory
Mohsgasse 1, 1030 Wien
Tel.: +43 1 799 19 97 0

IDEE, KONZEPT, GRAPHIC DESIGN

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

Fotocredits Sinus-Milieus®:
123RF (andreas, bialasiewicz, tomas111), Dreamstime.com (Igor Terekhov, Breadmaker, Danuta Nowacka, Dejan Krizanovic), ImageBrief.com (AUN), Stocksy (Agencia), Thinkstock (Photick/Laurence Mouton), Getty Images.

ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at