

ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

AUSGABE
2020



BUWOG







EDITORIAL

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

wir freuen uns, Ihnen den Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2020 präsentieren zu können. Mit dieser Ausgabe halten Sie die bereits achte Auflage unserer gemeinsamen Publikation in Ihren Händen.

DER WOHNUNGSMARKT IN WIEN unterscheidet sich deutlich von jenem vieler anderer Großstädte. Dies ist mitunter auf die zahlreichen Wohnbauförderungsprogramme und den damit einhergehend weitgehend leistbaren Wohnraum zurückzuführen. Doch auch in puncto Lebensqualität ist Wien einen Schritt voraus und wurde im vergangenen Jahr bereits zum zehnten Mal in Folge im Rahmen der Mercer-Studie als lebenswerteste Stadt weltweit ausgezeichnet. Dies bestätigte, wie bereits 2018, auch das britische „Economist“-Ranking 2019.

TROTZ – ODER GAR WEGEN – ihrer großen Beliebtheit sieht sich die österreichische Hauptstadt im Wohnimmobilienbereich vor Herausforderungen gestellt. So wächst zum Beispiel die Einwohnerzahl zwar langsamer als in den Vorjahren, aber kontinuierlich, und das führt dazu, dass bis zum Jahr 2027 bereits rund zwei Millionen Menschen in Wien leben werden.

WIR, BUWOG UND EHL IMMOBILIEN, beschäftigen uns tagtäglich mit den Chancen, Risiken und Trends, die auf den Wiener Wohnungsmarkt

einwirken: Welche Bedürfnisse und Anforderungen prägen den Wohnraum der Zukunft und wo können wir ansetzen, um Baulandknappheit und steigende Baukosten zu überwinden? Dies sind nur beispielhafte Fragen, hinzu kommen Aspekte wie z. B. Nachhaltigkeit, Digitalisierung und generationenübergreifendes Wohnen, die berücksichtigt werden wollen. Eine mögliche, wenn auch nicht pauschal gültige Antwort darauf ist die Entwicklung von Wohntürmen. Diesem Thema widmen wir uns ausführlich auf den Seiten 13 und 14 dieser Ausgabe.

.....
„Wir beschäftigen uns tagtäglich mit den Chancen, Risiken und Trends, die auf den Wiener Wohnungsmarkt einwirken.“
.....

ES IST UNS, der BUWOG als dem größten privaten Wohnbauträger Wiens und EHL Immobilien als führendem Immobiliendienstleister, ein wichtiges Anliegen, Ihnen mit diesem Bericht unsere Erfahrung und Expertise weitergeben zu können. Damit erhalten Sie einen tiefergehenden und umfassenden Einblick in die Entwicklungen, Perspektiven und Besonderheiten des Wiener Wohnungsmarkts und auch eine Entscheidungshilfe bei der Wohnungssuche.

WIR WÜNSCHEN INTERESSANTE STUNDEN beim Durchblättern des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2020. ✕

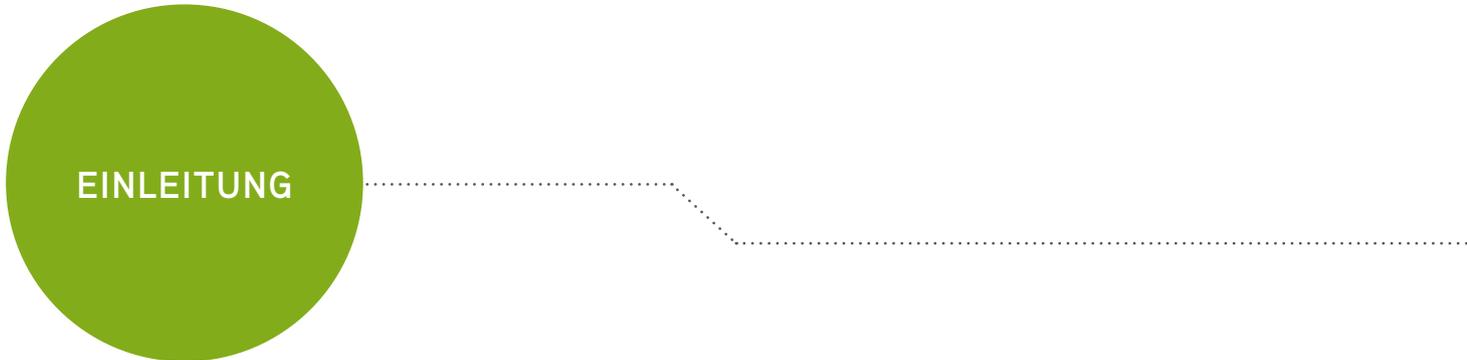
MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN

Mag. Daniel Riedl FRICS
Vorstandsmitglied
Vonovia SE

Andreas Holler, BSc
Geschäftsführer
BUWOG Group GmbH

Mag. Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Immobilien GmbH

DI Sandra Bauernfeind FRICS
Geschäftsführende Gesellschafterin
EHL Wohnen GmbH



EINLEITUNG

INHALTSVERZEICHNIS

01	EDITORIAL	36	1090 WIEN · ALSERGRUND
	EINLEITUNG	38	1100 WIEN · FAVORITEN
02	INHALTSVERZEICHNIS	40	1110 WIEN · SIMMERING
03	UNSER BEWEGGRUND	42	1120 WIEN · MEIDLING
04	BUWOG GROUP GMBH	44	1130 WIEN · HIETZING
05	EHL IMMOBILIEN GRUPPE	46	1140 WIEN · PENZING
	WOHNUNGSMARKT	48	1150 WIEN · RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
06	EIGENTÜMERSTRUKTUR 2019	50	1160 WIEN · OTTAKRING
08	DEMOGRAFIE ÖSTERREICH	52	1170 WIEN · HERNALS
09	HAUSHALTE ÖSTERREICH	54	1180 WIEN · WÄHRING
10	DEMOGRAFIE WIEN	56	1190 WIEN · DÖBLING
11	WIENER HAUSHALTE	58	1200 WIEN · BRIGITTENAU
	WIENER BEZIRKE	60	1210 WIEN · FLORIDSDORF
12	FACTS	62	1220 WIEN · DONAUSTADT
13	FIGURES	64	1230 WIEN · LIESING
14	TREND-THEMA: WOHNTÜRME		PROJEKTE
16	SINUS-MILIEUS®		BUWOG & EHL IMMOBILIEN
		66	MARINA TOWER / BUWOG
		67	KENNEDY GARDEN / BUWOG
		68	GRÜNSTÜCK22 / BUWOG
		69	THE MARKS -TURM 3 / BUWOG
		70	GRINZINGER ALLEE / BUWOG
		71	WILDGARTEN / EHL IMMOBILIEN
		72	AN DER LÄNDE / EHL IMMOBILIEN
		73	LUXURY SUITES / EHL IMMOBILIEN
		74	IU - IDYLLISCH_URBAN / EHL IMMOBILIEN
		75	DIE GARTENRESIDENZ / EHL IMMOBILIEN
		76	SCHLUSSWORT
		78	GLOSSAR
		80	IMPRESSUM



EINLEITUNG

UNSER BEWEGGRUND

BUWOG UND EHL verfügen aufgrund ihrer langjährigen Präsenz in der Immobilienbranche über umfassendes Know-how und Erfahrung im Immobilienbereich. Mit der bereits achten Ausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts werden auch 2020 die umfangreichen Branchenkenntnisse beider Unternehmen gebündelt.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS LESERINNEN UND LESER:

- Ein umfassender Überblick über Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt
- Wissenswerte Zahlen und Fakten
- Immobilien-Trends
- Vergleichszahlen für Wien und die einzelnen Bezirke aufgrund jährlich aktualisierter Auflage

DAS BESONDERE am Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht: Wir führen ausschließlich Abschlusspreise (tatsächlich erzielte Kauf- bzw. Mietpreise) und keine Angebotspreise an. Dies erhöht nicht nur die Aussagekraft, sondern macht den Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht im Vergleich zu vielen anderen Marktberichten und Studien auch einzigartig.

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 des Magistrats der Stadt Wien (MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik). ✕





EINLEITUNG



© Arge Schubert Schubert / Stadler Penn / Ostertag

BUWOG Group GmbH

BUWOG GROUP GMBH

DIE BUWOG GROUP GMBH ist der führende Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. Unter dem Motto „Glücklich wohnen“ fließt all unsere Expertise aus mehr als 69 Jahren Erfahrung in die Entwicklung und Bewirtschaftung unserer Projekte.

DAS FUNDAMENT DER BUWOG ist das reichhaltige und langjährige Know-how über die gesamte Bandbreite des Bauens und Wohnens.

MIT DEN GESCHÄFTSBEREICHEN Bestandsbewirtschaftung, Einzelwohnungsverkauf und Projektentwicklung decken wir die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors in Österreich ab. Dabei nutzen wir Synergieeffekte aus all diesen Bereichen, um höchste Qualitätsansprüche für unsere Kundinnen und Kunden zu erfüllen.

AKTUELL VERFÜGT DIE BUWOG GROUP GMBH über rund 22.500 Bestandseinheiten in Österreich sowie etwa 6.000 Wohneinheiten in der Development-Pipeline, die sich auf die Hauptstadt Wien fokussiert.

AUSZEICHNUNGEN IN DER PROJEKTENTWICKLUNG und Nachhaltigkeit bestätigen das erfolgreiche Handeln der BUWOG am Immobilienmarkt. Sie machen unsere Kompetenz, unser Engagement und die Professionalität unserer rund 370 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichtbar.

SEIT JÄNNER 2019 ist die BUWOG Group GmbH eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Vonovia SE, Deutschlands führendem Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bochum. ✕



EHL Immobilien Gruppe

EHL IMMOBILIEN GRUPPE

DIE EHL WOHNEN GMBH ist Teil der EHL Immobilien Gruppe und einer der führenden Wohnungsmakler im Großraum Wien. Neben der Vermittlung von Miet-, Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie von Grundstücken und Häusern ist das Unternehmen im Bauträger-Consulting aktiv und berät Entwickler bei der optimalen und marktgerechten Gestaltung und Vermarktung ihrer Projekte.

EHL IMMOBILIEN, GEGRÜNDET 1991, ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und auf Wohn-, Gewerbe- und Investmentimmobilien spezialisiert. Unser Dienstleistungsspektrum reicht von Immobilienvermittlung über Immobilienbewertung, Liegenschaftsverwaltung, Baumanagement, Asset- und Centermanagement, Portfoliomanagement bis zu Market Research und Investmentberatung. Der verantwortungsvolle Umgang mit Kunden und Partnern wurde schon

mehrfach mit Auszeichnungen honoriert. Bereits zum neunten Mal erhielt EHL 2020 den goldenen IMMY-Award. Darüber hinaus wurden schon sechs EHL-Führungskräfte mit insgesamt zehn CÄSAR-Awards für herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Durch unsere Partnerschaft mit BNP Paribas Real Estate profitieren unsere Kundinnen und Kunden von unseren umfassenden Immobilienservices weltweit sowie von unseren Expertinnen und Experten vor Ort.

EHL VERMITTELTE 2019 ca. 1.300 Wohneinheiten (Miete/ Eigentum/ Vorsorge) und 42.000 m² Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in der Höhe von EUR 1,16 Mrd. um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei EUR 12,1 Mrd. Darüber hinaus managt EHL Liegenschaften verschiedener Assetklassen mit einer Gesamtfläche von über 2 Mio. m². ✕



WOHNUNGS
MARKT

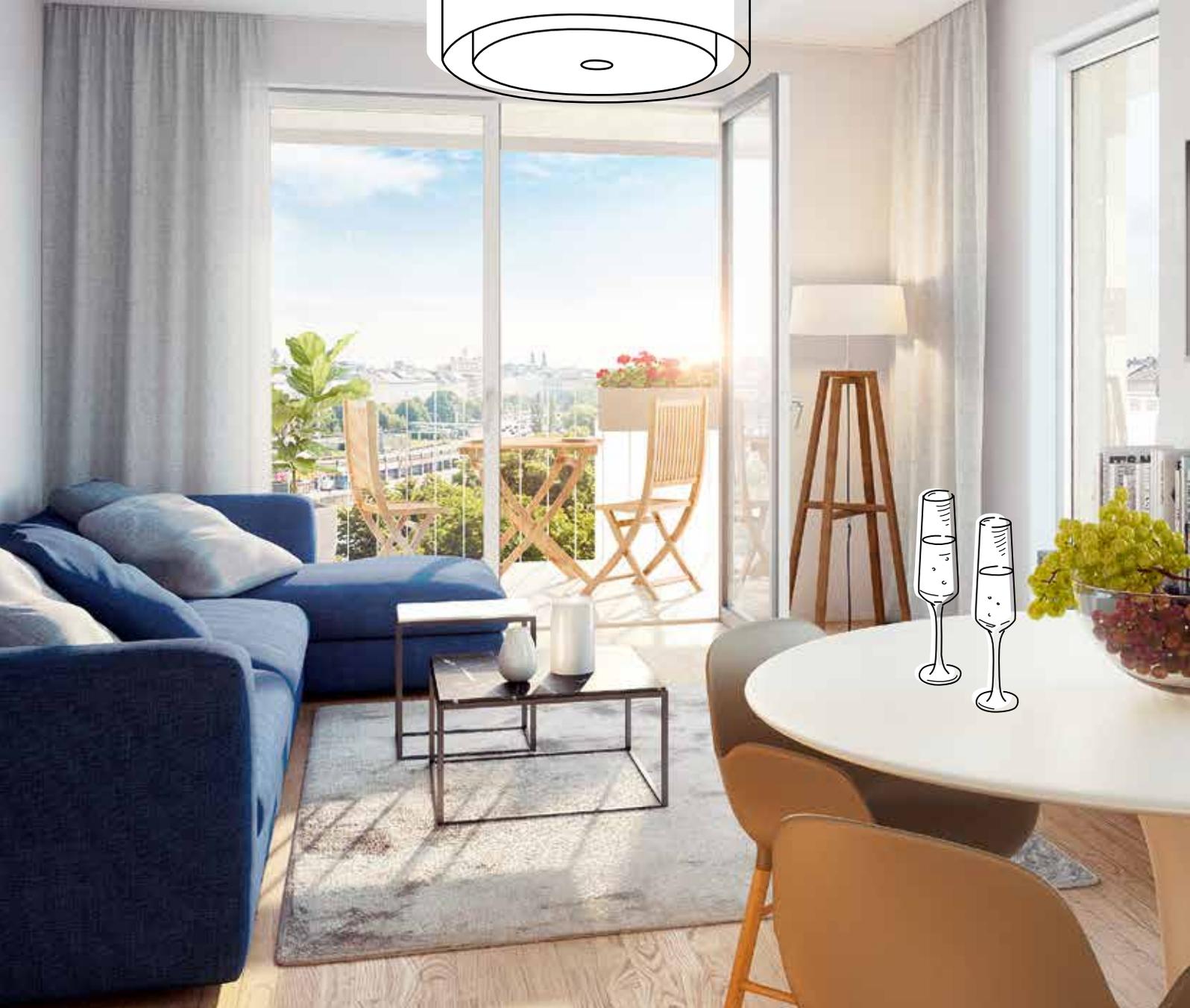
EIGENTÜMERSTRUKTUR 2019

IN WIEN GELTEN ca. 931.000 Wohnungen als bewohnt, wobei ca. 76 % der Haushalte zur Miete wohnen. Im Vergleich zu den anderen Bundesländern kann Wien somit mit einem außergewöhnlichen Wohnungsmarkt aufwarten. Von diesen 710.400 Wohnungen sind ca. 409.600 im Eigentum der Gemeinde Wien oder von gemeinnützigen Bauvereinigungen.

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 stabil. Österreichweit ist das Einfamilienhaus nach wie vor die beliebteste und vorherrschende Art zu wohnen; in Wien ist dieser Anteil sehr gering. ✕

WOHNUNGSBESTAND 2019	WIEN	ÖSTERREICH
HAUPTWOHNSITZWONUNGEN INSGESAMT	ca. 931.000*	ca. 3.947.000*
AUFSCHLÜSSELUNG	ABSOLUTE ZAHLEN	ABSOLUTE ZAHLEN
HAUSEIGENTÜMER	68.000	1.673.200
WOHNUNGSEIGENTÜMER	124.700	430.100
HAUPTMIETER ZUSAMMEN	710.400	1.657.700
PRIVATE PERSONEN UND JUR. PERSONEN	307.200	710.500
ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GESELLSCHAFTEN	214.100	315.800
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN	195.500	631.500
UNTERMETER UND SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	27.900	186.000

* Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen. Ein Haushalt entspricht einer Wohnung.



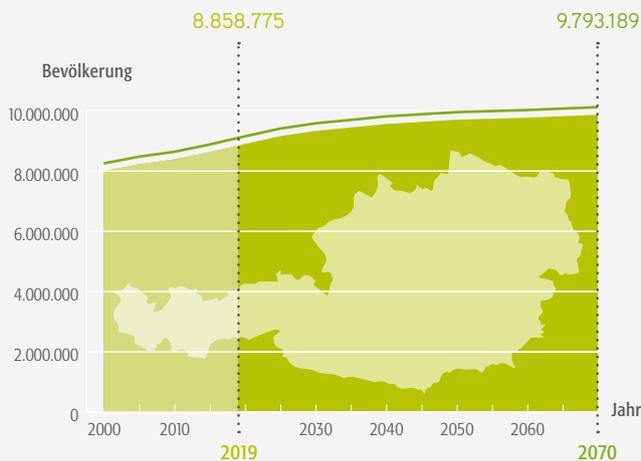


DEMOGRAFIE ÖSTERREICH

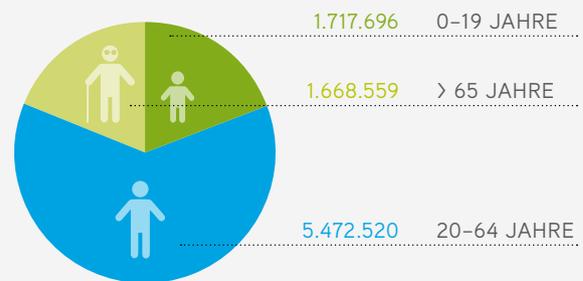
IN ÖSTERREICH LEBTEN AM 1.1.2019 8.858.775 Menschen, davon waren 5.472.520 zwischen 20 und 64 Jahre alt. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zu Beginn des Jahres 2019 bei 42,8 Jahren. Nach den neuesten Prognosen wird erst 2023 die 9-Millionen-Einwohner-Grenze erreicht werden. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ÖSTERREICH

2019 BIS 2070



BEVÖLKERUNG 1.1.2019 NACH ALTERSGRUPPEN



PROGNOSE

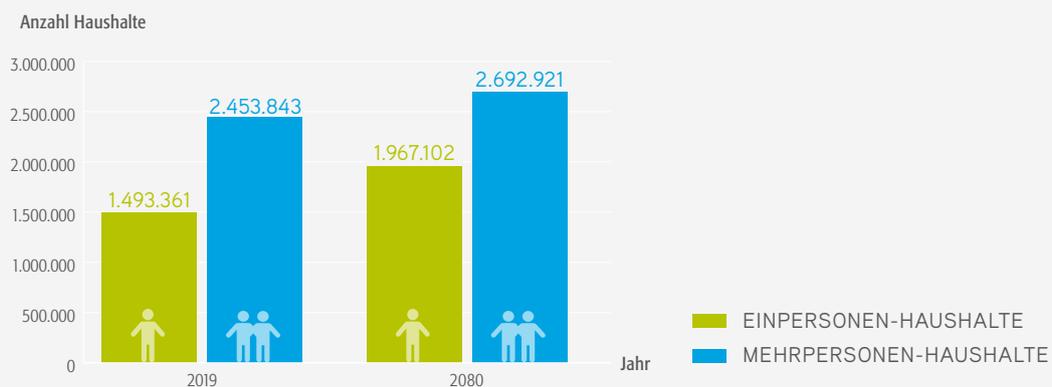
- 2023 werden in Österreich 9 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2070 werden es 9.793.189 Menschen sein.
- Das bedeutet ein Wachstum von fast 11% im Zeitraum 2019 bis 2070.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird von 18,9% im Jahr 2019 auf 28,9% im Jahr 2070 steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird auch weiterhin kontinuierlich von 19,4% im Jahr 2019 auf 18,7% im Jahr 2070 sinken.

HAUSHALTE ÖSTERREICH

DIE DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE lag 2019 in 3.947.204 Privathaushalten bei 2,22 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten geht ungehindert weiter. Während im Vergleich dazu im Jahr 1984 noch 2,70 Personen in einem Privathaushalt lebten, so werden es 2080 laut Haushaltsprognose nur noch 2,09 Personen sein. ✕

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

2019 BIS 2080



PROGNOSE

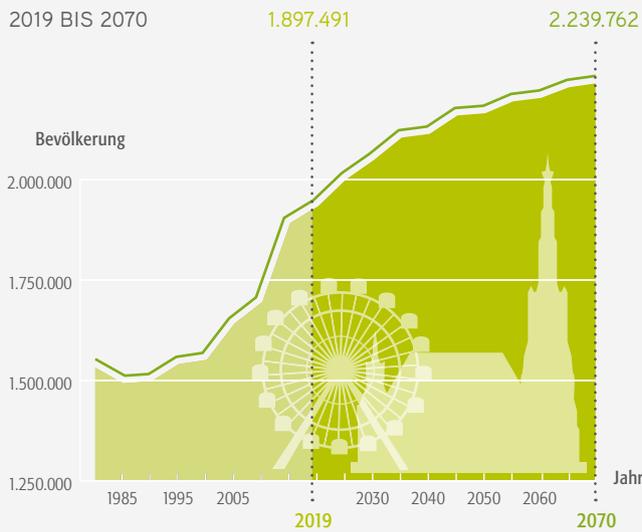
- Einpersonen-Haushalte steigen weiterhin.
- Von 2019 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, zu einem Anstieg der Einpersonen-Haushalte von 31,7% kommen (von 1.493.361 auf 1.967.102 Haushalte).
- Von 2019 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, zu einem Anstieg der Mehrpersonen-Haushalte von lediglich 9,7% kommen (von 2.453.843 auf 2.692.921 Haushalte).
- Von 2019 bis 2080 wird es einen Anstieg der Privathaushalte von 18,06% geben (von 3.947.204 auf 4.660.023 Privathaushalte).
- 2080 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 2,09 Personen liegen.



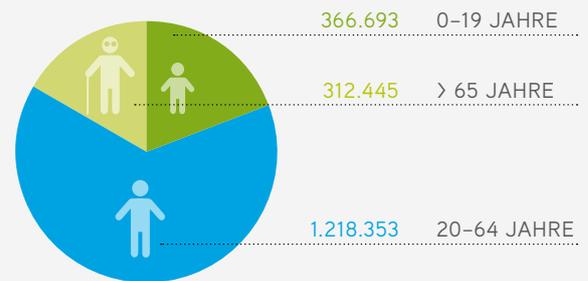
DEMOGRAFIE WIEN

IN WIEN LEBTEN AM 1.1.2019 1.897.491 Menschen, von denen 312.445 älter als 65 Jahre und 366.693 jünger als 20 Jahre waren. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Wien lag mit Stichtag 1.1.2019 bei 40,4 Jahren (Frauen 41,7 Jahre und Männer 39,0 Jahre). Die aktuelle Bevölkerungsprognose zeigt, dass in Wien erst 2027 die 2-Millionen-Grenze erreicht werden könnte. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN



BEVÖLKERUNG 1.1.2019 NACH ALTERSGRUPPEN



PROGNOSE

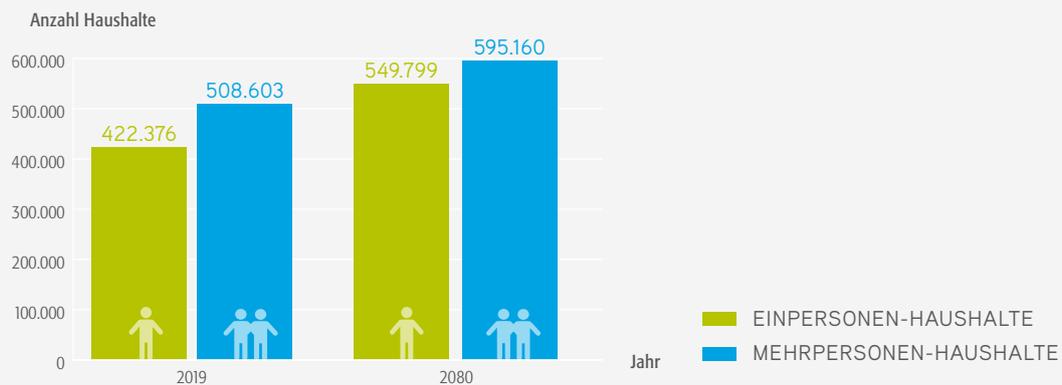
- Erst 2027 werden in Wien mehr als 2 Millionen Menschen leben.
- Im Jahr 2070 werden in Wien voraussichtlich 2.239.762 Menschen leben.
- Das bedeutet, dass die Bevölkerung in Wien von 2019 bis 2070 um 18 % wachsen wird.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Wien, wird bis 2070 von 16,5 % auf 23,9 % steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird bis 2070 von derzeit 19,4 % auf 19,2 % sinken.

WIENER HAUSHALTE

2019 GAB ES IN WIEN 930.979 Privathaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 2,04 Personen. Wiener Haushalte machen im Vergleich zu allen Haushalten in Österreich einen Anteil von nicht ganz einem Viertel aus. ✕

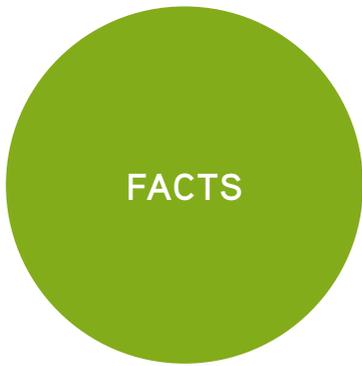
PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONEN-HAUSHALTE IN WIEN

2019 BIS 2080



PROGNOSE

- Von 2019 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, in Wien zu einem Anstieg der Einpersonen-Haushalte von mehr als 30,17 % kommen (von 422.376 auf 549.799 Haushalte).
- Von 2019 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, in Wien zu einem Anstieg der Mehrpersonen-Haushalte von mehr als 17 % kommen (von 508.603 auf 595.160 Haushalte).
- Von 2019 bis 2080 wird es zu einem Anstieg der Privathaushalte von mehr als 22,9 % kommen (von 930.979 auf 1.144.959 Privathaushalte).
- 2035 wird es in Wien bereits mehr als 1 Million Haushalte geben.
- 2080 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 2,02 Personen liegen.

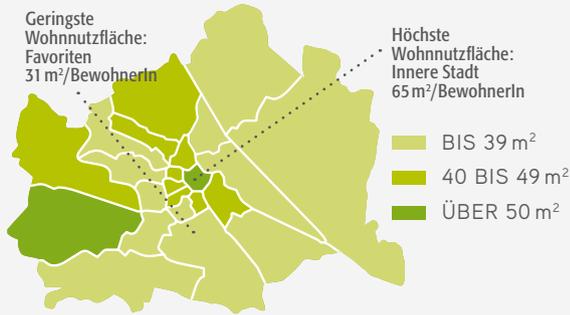


WISSENSWERTES ÜBER WIEN

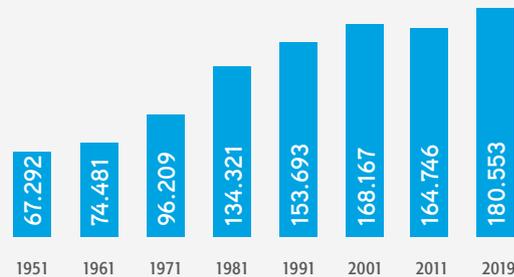
DIESE SEITE BIETET IHNEN INTERESSANTE DETAILS über die österreichische Bundes-
hauptstadt – auf einen Blick. ✕

WOHNNUTZFLÄCHE*

Ø WIEN: 38 m² PRO BEWOHNER/IN

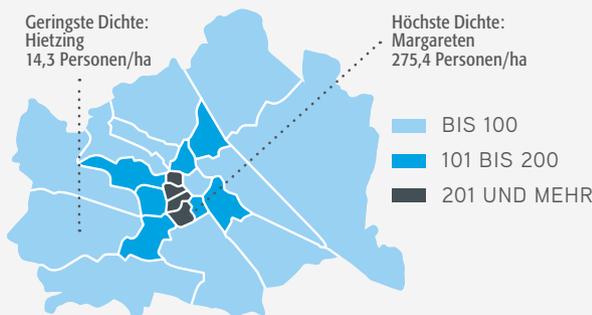


ANZAHL DER GEBÄUDE IM ZEITVERLAUF**



BEVÖLKERUNGSDICHTE**

Ø WIEN: 45,7 PERSONEN/ha

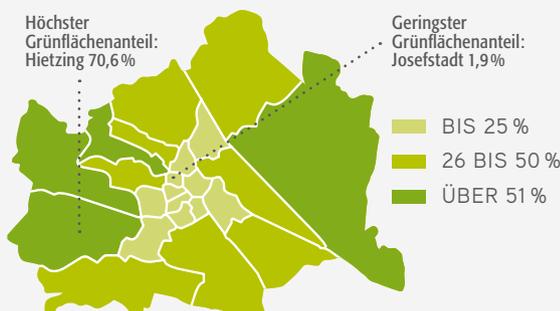


ÖFFENTLICHER VERKEHR***

	FAHR- GÄSTE	LINIEN- LÄNGE	LINIEN
U-BAHN	463,1 Mio.	83,0 km	5
STRASSENBAHN	305,8 Mio.	220,5 km	28
AUTOBUS	197,3 Mio.	649,2 km	129
GESAMT	966,2 Mio.	952,7 km	162

GRÜNFLÄCHENANTEIL ***

Ø WIEN: 47,1 % (IM VERHÄLTNIS ZUR GESAMTFLÄCHE)

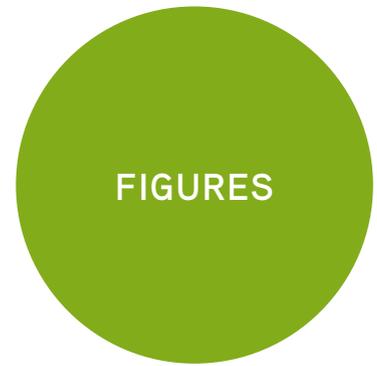


STRASSEN IN WIEN***

KÜRZESTE STRASSE: IRISGASSE	17,0 m
LÄNGSTE STRASSE: HÖHENSTRASSE	14,8 km
GESAMTLÄNGE DER STRASSEN	2.784 km
ANZAHL DER STRASSEN	6.906



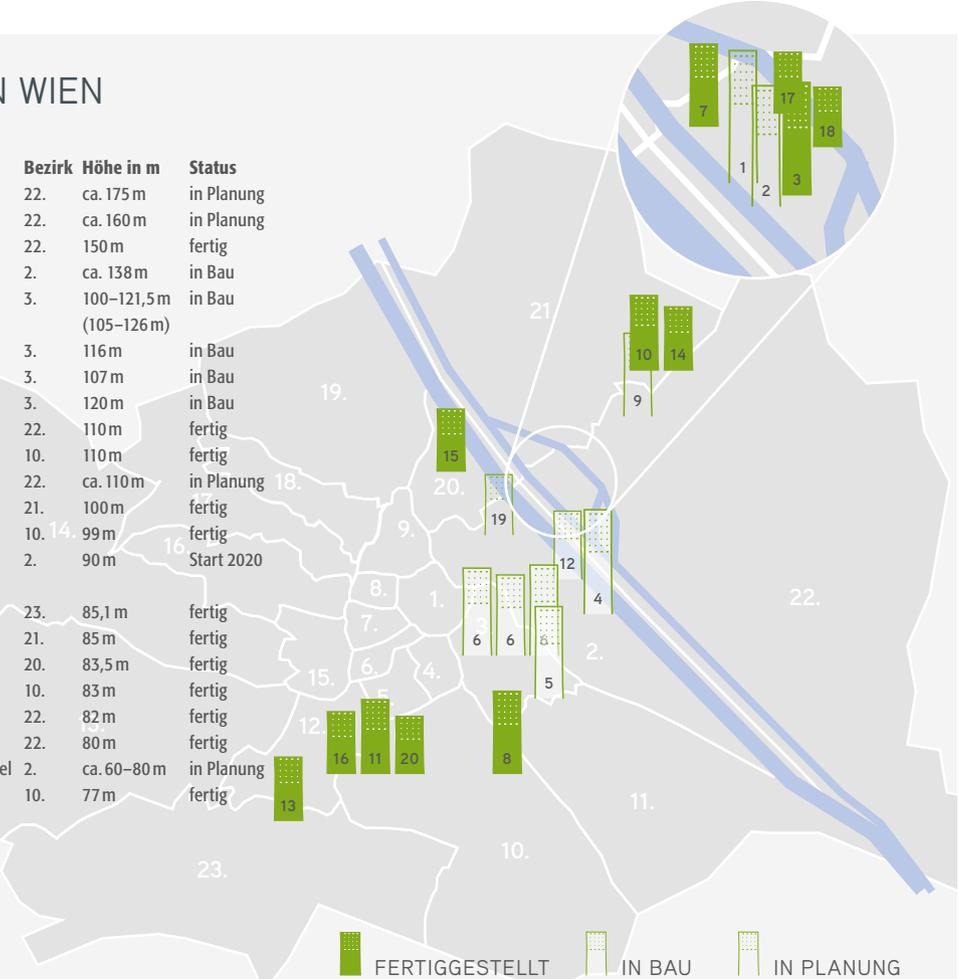
WIEN WÄCHST – IN DIE HÖHE



LAUT WIENER BAUORDNUNG gelten Gebäude dann als Hochhaus, wenn sie eine Höhe von 35 Metern übersteigen. Wien hat die Größenordnung schon bei Weitem überschritten und folgt so einem internationalen Trend. Auch in den nächsten Jahren werden zahlreiche Hochhäuser in den Himmel wachsen und so das Stadtbild nachhaltig verändern. ✕

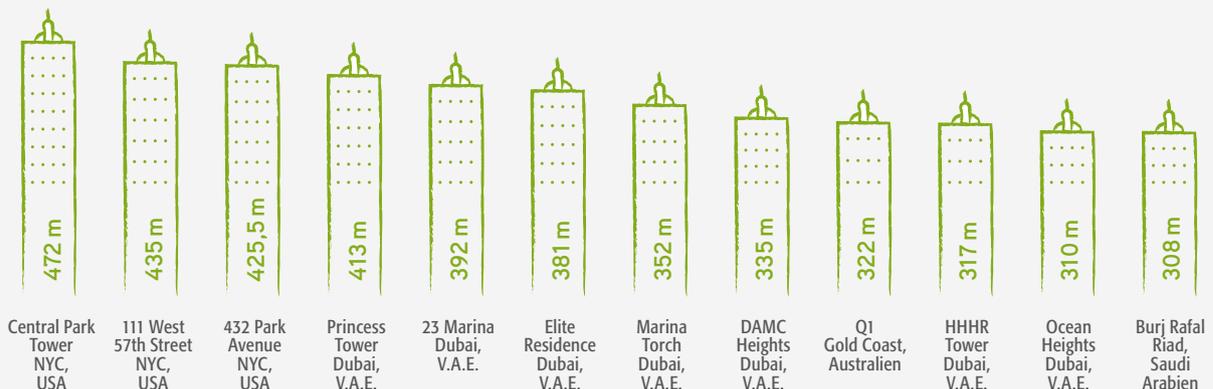
WOHNTÜRME* IN WIEN

Wohnturm	Bezirk	Höhe in m	Status
1. DC Tower 2	22.	ca. 175 m	in Planung
2. Danube Flats	22.	ca. 160 m	in Planung
3. Hochhaus Neue Donau	22.	150 m	fertig
4. MARINA TOWER	2.	ca. 138 m	in Bau
5. MGC Plaza „The Marks“ (3 Wohntürme)	3.	100–121,5 m (105–126 m)	in Bau
6. TRIIIPLE 1	3.	116 m	in Bau
TRIIIPLE 2	3.	107 m	in Bau
TRIIIPLE 3	3.	120 m	in Bau
7. Mischek Tower	22.	110 m	fertig
8. Hoch 33	10.	110 m	fertig
9. V22	22.	ca. 110 m	in Planung
10. Citygate Living Tower	21.	100 m	fertig
11. Delugan-Meissl-Tower	10.	99 m	fertig
12. Hochhaus im Viertel Zwei „Grünblick“	2.	90 m	Start 2020
13. Wohnpark Alterlaa	23.	85,1 m	fertig
14. Leopoldtower	21.	85 m	fertig
15. Wohnturm Höchstädtplatz	20.	83,5 m	fertig
16. Mischek-Coop-Tower	10.	83 m	fertig
17. SEG Apartment Tower	22.	82 m	fertig
18. Obelixturm	22.	80 m	fertig
19. Hochhäuser im Nordbahnviertel	2.	ca. 60–80 m	in Planung
20. Wohnturm Monte Verde	10.	77 m	fertig



FERTIGGESTELLT IN BAU IN PLANUNG

WOHNTÜRME* IM INTERNATIONALEN VERGLEICH**



** Quelle: EHL Market Research

* Hochhäuser mit mehr als 85% Wohnnutzung

TREND-THEMA

WOHNTÜRME

AN VIELEN ORTEN WIENS sind sie nicht mehr zu übersehen: Hochhäuser, die die Dächer Wiens mit Abstand überragen. Ob in Floridsdorf, der Donaustadt oder in Teilen Favoritens – die Skyline von Österreichs Hauptstadt wäre ohne dem DC Tower, dem Millennium Tower oder dem Twin Tower kaum noch vorstellbar. Während Hochhäuser lange Zeit nur als Bürotürme genutzt wurden, haben die Stadt Wien und Wohnraumschaffende erkannt, dass diese Form des Bauens zahlreiche Vorteile bietet.

WIEN WIRD IM JAHR 2027 die zwei Millionen-Einwohner-Marke knacken – und das, während Wohnraum und freie Bauflächen immer knapper werden. Es war daher höchste Zeit, dass sich Bauträger des Themas Wohntürme annahmen und im Zuge der Nachverdichtung begannen, in die Höhe zu bauen.

„Während Hochhäuser lange Zeit nur als Bürotürme genutzt wurden, haben die Stadt Wien und Wohnraumschaffende erkannt, dass diese Form des Bauens zahlreiche Vorteile bietet.“

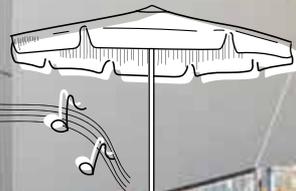
PROJEKTE WIE ZUM BEISPIEL DER „MARINA TOWER“, „TRIIPLE“ oder „The Marks“ sind aktuell in Entstehung und Vorzeigebeispiele für Wiens Wohnraum der Zukunft. Von geförderter Miete bis zum exklusiven Eigentum wird derzeit in Wien eine Bandbreite an Wohntürmen entwickelt, die sich an eine breite Bevölkerungsschicht richtet. Für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ergeben sich damit neue Perspektiven, denn die häufig vorhandene Panoramaaussicht und der Ausblick auf die Stadt eröffnen ein gänzlich neues Lebensgefühl.

VOR ALLEM die oberen Geschoße eines Wohnturms versprechen Abstand vom städtischen Treiben und gleichzeitig das Gefühl, mittendrin zu sein. Ebenso bieten Wohntürme einerseits die Anonymität der Großstadt und andererseits das Gefühl, Teil eines gemeinsamen Ganzen zu sein. Dazu tragen vor allem die zahlreichen Gemeinschaftsräume bei. Vom klassischen Kinderspielraum abgesehen, verfügen Projekte mit mehreren Hundert Wohneinheiten, wie sie in Wohntürmen zu finden sind, häufig auch über Gemeinschaftsküchen, eine Gästelounge und gemeinsam nutzbare Terrassenflächen.

„Die oberen Geschoße eines Wohnturms versprechen Abstand vom städtischen Treiben und gleichzeitig das Gefühl, mittendrin zu sein.“

AUCH DIE INFRASTRUKTUR VON WOHNTÜRMEn kann sich für gewöhnlich sehen lassen: Von Nahversorgern und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs, wie etwa Apotheken, über Gastronomielokale und Bars bis hin zu Kindergärten, Schulen und Ärztenzentren finden Bewohnerinnen und Bewohner alles, was das Herz begehrt, in unmittelbarer Nähe ihres Zuhauses. Hinzu kommt die meist gute Verkehrsanbindung: Die (künftigen) Wohntürme Wiens liegen allesamt nahe einer U-Bahn-Station (z. B. „The Marks“ an der U3, „MARINA TOWER“ an der U2) und unweit einer Autobahnauffahrt, womit auch die rasche Anbindung an den Individualverkehr gewährleistet ist.

DER CHARME EINER ALTBAUWOHNUNG im Herzen Wiens lässt sich mit dem eines Wohnturms wohl nicht vergleichen. Dennoch ist der Trend zum „Weg nach oben“ nicht aufzuhalten und schon bald die zeitgemäßeste Art des Wohnens. ✕





SINUS-
MILIEUS®

WER WOHNTE WIE

DIE KOMMENDEN SEITEN BIETEN EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE SINUS-MILIEUS®. 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. Weitere Details finden Sie auf Seite 78. ✕

TRADITIONELLE MILIEUS

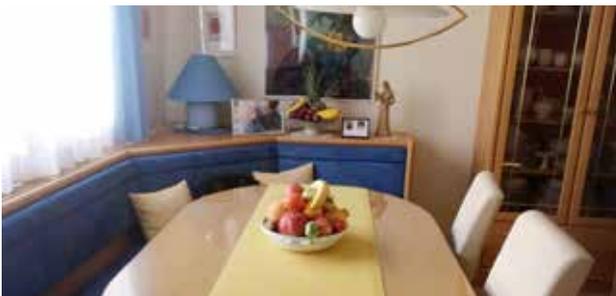


KONSERVATIVE. Leitmilieu im traditionellen Bereich mit hoher Verantwortungsethik: stark von christlichen Wertvorstellungen geprägt, hohe Wertschätzung von Kunst und Kultur, kritisch gegenüber aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen. Die Wohnung ist Ausdruck eines groß-/gutbürgerlichen Lebensstils.



TRADITIONELLE. Das auf Sicherheit, Ordnung und Stabilität fokussierte Milieu: verwurzelt in der alten kleinbürgerlichen Welt, der traditionellen Arbeiterkultur und im traditionell ländlichen Milieu. Der Wohngeschmack orientiert sich an traditioneller Gemütlichkeit und ruraler Ästhetik.

DIE MILIEUS DER MITTE



BÜRGERLICHE MITTE. Der leistungs- und anpassungsbereite Mainstream: Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, gesicherten und harmonischen Verhältnissen, Halt und Orientierung, Ruhe und Entschleunigung. Bei der Wohnungseinrichtung wird eine neo-rustikal-konventionelle Ästhetik bevorzugt.



ADAPTIV-PRAGMATISCHE. Die neue flexible Mitte: ausgeprägter Lebenspragmatismus, Streben nach Verankerung, Zugehörigkeit, Sicherheit; grundsätzliche Leistungsbereitschaft, aber Wunsch nach Spaß und Unterhaltung. Der Wohnstil ist entweder trendy oder nüchtern-dezent.

GEHOBENE MILIEUS



ETABLIERTE. Die leistungsorientierte Elite mit starkem Traditionsbewusstsein: deutliche Exklusivitäts- und Führungsansprüche, hohes Ständebewusstsein und ausgeprägtes Verantwortungsethos. Die Wohnungseinrichtung ist oft eine stilsichere Mischung aus Tradition und Moderne.



POSTMATERIELLE. Weltoffene Gesellschaftskritiker: gebildetes, vielfältig kulturinteressiertes Milieu; kosmopolitisch orientiert, aber kritisch gegenüber Globalisierung; sozial engagiert. Der Wohngeschmack ist geprägt von Natürlichkeit und Authentizität; Abgrenzung zum Mainstream ist entscheidend.



PERFORMER. Die flexible und global orientierte moderne Elite: Effizienz, Eigenverantwortung und individueller Erfolg haben oberste Priorität; hohe Business- und IT-Kompetenz. Bei Wohnraum wird Wert auf eine offene, großzügige Raumgestaltung mit Blick auf Wirkung und Repräsentation gelegt.



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.

DIE MODERNE UNTERSCHICHT



KONSUMORIENTIERTE BASIS. Die um Teilhabe bemühte, konsumorientierte Unterschicht: ausgeprägte Gefühle der Benachteiligung, Zukunftsängste und Ressentiments; bemüht, Anschluss an den Lebensstil und die Konsumstandards der Mitte zu halten. Es 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 – mit Spaß an Tabuverletzung und Provokation.

WIENER BEZIRKE

WIEN IM ÜBERBLICK

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

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



* in Planung

DIE TABELLE zeigt kompakt alle wichtigen Daten und Fakten zu den Themen Einwohner, Einkommen, Verkaufspreise und Mietpreise im jeweiligen Bezirk. Bei den angegebenen Preisen handelt es sich nicht um Angebotspreise, sondern um jene Preise je Quadratmeter, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten.

DIE VERKAUFSPREISE geben Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten wider. Auf den folgenden Seiten wird speziell auf die einzelnen Bezirke eingegangen. Dort finden Sie die wesentlichen demografischen Daten, statistische Einzelheiten und die Besonderheiten des Bezirks. ✕

BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG**	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.306	€ 26.480	k. A.***	k. A.***	k. A.***	k. A.***
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	104.946	€ 22.904	€ 5.400	€ 4.000	€ 12,50	€ 10,50
1030 WIEN · LANDSTRASSE	91.745	€ 24.172	€ 5.600	€ 4.100	€ 12,70	€ 11,00
1040 WIEN · WIEDEN	33.263	€ 25.878	€ 5.700	€ 4.200	€ 13,20	€ 11,20
1050 WIEN · MARGARETEN	55.407	€ 20.479	€ 5.200	€ 3.900	€ 12,00	€ 10,70
1060 WIEN · MARIAHILF	31.864	€ 23.971	€ 5.500	€ 4.100	€ 13,10	€ 11,10
1070 WIEN · NEUBAU	32.288	€ 25.100	€ 6.000	€ 4.500	€ 13,10	€ 11,10
1080 WIEN · JOSEFSTADT	25.466	€ 25.142	€ 6.500	€ 4.700	€ 13,20	€ 11,40
1090 WIEN · ALSERGRUND	41.958	€ 24.701	€ 6.100	€ 4.400	€ 13,10	€ 11,20
1100 WIEN · FAVORITEN	204.142	€ 19.478	€ 4.500	€ 2.900	€ 11,20	€ 9,40
1110 WIEN · SIMMERING	103.008	€ 21.606	€ 4.000	€ 2.600	€ 10,50	€ 9,20
1120 WIEN · MEIDLING	97.634	€ 20.537	€ 4.500	€ 3.100	€ 11,50	€ 10,20
1130 WIEN · HIETZING	53.778	€ 29.575	€ 6.100	€ 4.300	€ 13,00	€ 11,30
1140 WIEN · PENZING	92.990	€ 23.755	€ 4.700	€ 3.200	€ 11,70	€ 10,50
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	77.621	€ 18.528	€ 4.400	€ 3.000	€ 11,50	€ 10,30
1160 WIEN · OTTAKRING	103.785	€ 21.168	€ 4.500	€ 3.000	€ 11,40	€ 10,40
1170 WIEN · HERNALS	57.292	€ 22.386	€ 4.250	€ 3.000	€ 11,30	€ 10,20
1180 WIEN · WÄHRING	51.587	€ 26.770	€ 5.900	€ 4.000	€ 12,60	€ 10,80
1190 WIEN · DÖBLING	72.947	€ 28.004	€ 6.500	€ 4.400	€ 13,00	€ 10,90
1200 WIEN · BRIGITTENAU	86.502	€ 18.674	€ 4.300	€ 2.900	€ 11,50	€ 10,40
1210 WIEN · FLORIDSDORF	165.673	€ 23.220	€ 4.250	€ 2.900	€ 11,10	€ 10,20
1220 WIEN · DONAUSTADT	191.008	€ 25.323	€ 4.400	€ 2.900	€ 11,40	€ 10,20
1230 WIEN · LIESING	106.281	€ 26.063	€ 4.100	€ 3.000	€ 10,60	€ 10,00

* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoerwerb Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

** gewichteter Durchschnittspreis

*** Im Bericht wird von Wohnungsmieten ausgegangen, die nicht dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen.

Da im 1. Bezirk das zu beobachtende Sample zu klein ist, um aussagekräftige Angaben machen zu können, wurde hier auf die Angabe von Miethöhen verzichtet.



WIENS ERSTE ADRESSE

IN WIENS ERSTEM BEZIRK entstehen aktuell so viele Wohnungen wie schon lange nicht mehr. Dabei zeigen die Erfahrungen der letzten Jahre, dass Luxus keine Frage der Größe mehr ist und die Nachfrage nach Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern stark zunimmt.

DERZEIT ENTSTEHEN prestigeträchtige Projekte am Rathaus, am Börseplatz 1, am Parkring 14 oder im Palais Schottenring. Auch am Franz-Josefs-Kai sind neue Projekte in Planung. Der Börseplatz, der Graben und die Gegend rund um Tuchlauben gelten als Hotspots des Bezirks. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Die Innere Stadt ist ein abwechslungsreicher Teil Wiens, der sich sowohl bei Einwohnern als auch bei Touristen großer Beliebtheit erfreut. Ob seiner Exklusivität sind hier vor allem Sinus-Milieus® wie Performer und Etablierte beheimatet: Erstere schätzen die kosmopolitische Umgebung und die Nähe zu Szenelokalen. Etablierte fühlen sich in ihrer prestigeträchtigen Wohngegend und nahe kultureller Einrichtungen, wie z. B. der Staatsoper oder dem Albertina Museum, besonders wohl. Ob bei einem Stück der legendären Sachertorte oder einer Melange im kultigen Café Hawelka, in dem die Wiener Kaffeehauskultur noch zelebriert wird – hier genießt man

das Leben. Die Ringstraße, ein Prachtboulevard, der anstelle der einstigen Stadtmauer Mitte des 19. Jahrhunderts entstand, bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Interessierte finden bei einem Spaziergang durch die Stadt allerhand Gebäude und Einrichtungen mit spannender Geschichte. Am Bauernmarkt 10 z. B. wurde der Schriftsteller Franz Grillparzer geboren.

Knapp 50 Prozent der Fläche sind bebaut, dennoch bieten die Grünflächen der Inneren Stadt, die etwa 10 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks ausmachen, ein ganz besonderes und elegantes Flair.



Börseplatz 1 / EHL Immobilien

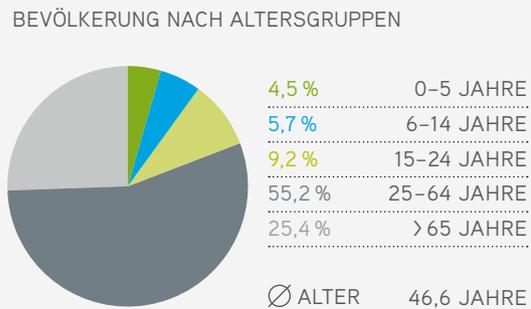
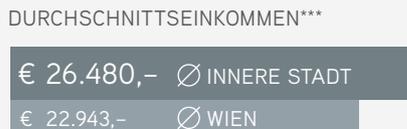
KENNZAHLEN WOHNEN

16.306	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
8.921	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,83	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE	+	949
WEGZÜGE	-	822
WANDERUNGSBILANZ	+	127

GUT ZU WISSEN

	38,8 km	RADWEGE
	515	ÄRZTE*
	2	HUNDEZONEN
	9	SPIELPLÄTZE
	9,6 %	GRÜNFLÄCHEN MIT
	2.718	BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

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

MIETE

ERSTBEZUG	.....	k. A.***
SONSTIGE	.....	k. A.***
ZINSHAUS	.....	€ 6.800,- bis € 9.850,-/m ²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 160 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 237 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 machen zu können, wurde hier auf die Angabe von Miethöhen verzichtet.

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

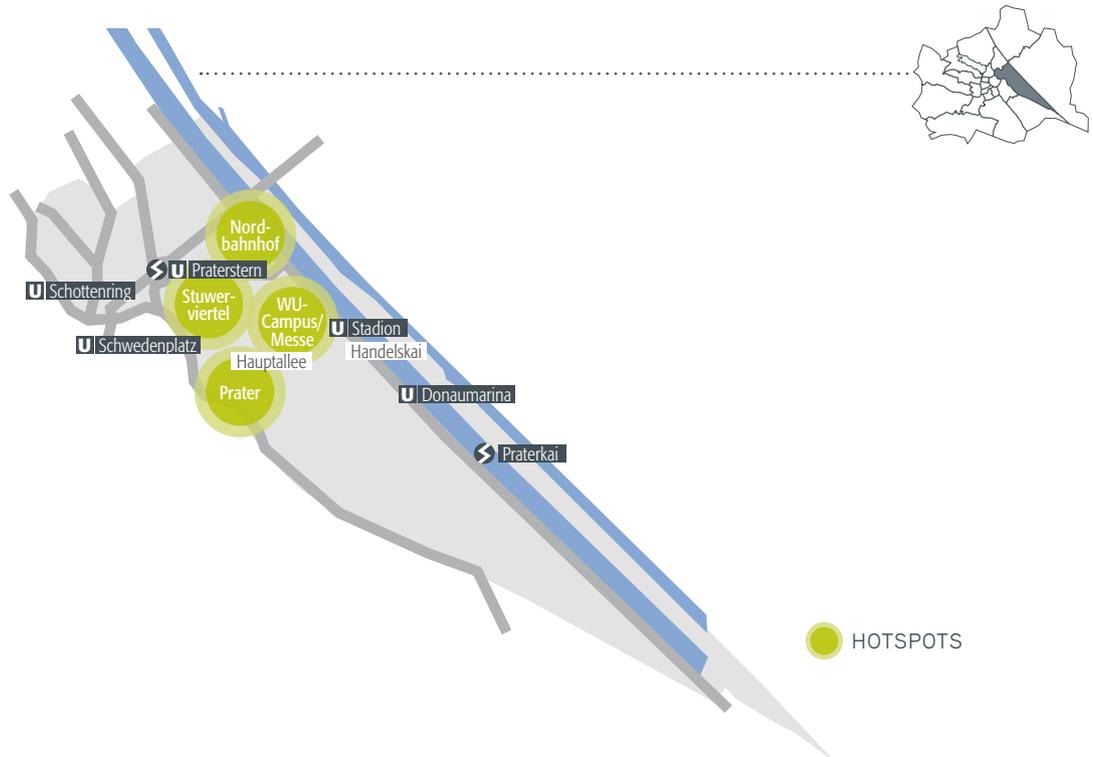
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten
** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2018



ZENTRALE VIELFALT

DIE LEOPOLDSTADT ist eine der größten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens und ein begehrter Wohnbezirk. Das spiegelt sich auch in den Neubauprojekten wider: Die Entwicklung des ehemaligen Nordbahnhofes ist bereits zur Hälfte abgeschlossen.

AUF DEM AREAL entstehen bis 2025 in Etappen etwa 10.000 Wohnungen und 20.000 Arbeitsplätze. Das Donauufer wird mit Wohnturmprojekten wie dem „MARINA TOWER“ belebt und auch im Viertel Zwei sind weitere Hochhäuser in Planung. Weitere Hotspots des Bezirks sind der WU-Campus, das Stuwerviertel und der Prater. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

In der Leopoldstadt ist das Sinus-Milieu® der Konsumorientierten Basis überdurchschnittlich stark vertreten. Sie schätzt einerseits die urbane Grätzelstruktur des Bezirks mit ihrer traditionellen Wirtshauskultur und legt zudem Wert auf leistbare Wohngegenden sowie Einkaufsmöglichkeiten für kleine Budgets.

Der 2. Bezirk liegt zwischen Donaukanal und Donau und schon Johann Strauß komponierte im Jahr 1867 in der Praterstraße 54 den Walzer „An der schönen blauen Donau“.

Die Lage des Bezirks eröffnet eine rasche Anbindung an andere Bezirke sowie an vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten innerhalb der Leopoldstadt. Als eine der ältesten und kulturhistorisch bedeutendsten Gartenanlagen Wiens lädt der Augarten auf seinen mehr als 52 Hektar zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Der Wiener Prater mit dem nahe gelegenen Fußballstadion und der Praterallee ist nicht nur Vergnügungsviertel, sondern auch Naherholungsgebiet für sowohl aktive als auch passive Sportfans. Für sie ist die Leopoldstadt ein Genuss, denn die Grünflächen machen knapp 45 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks aus.



Wehlstraße 291 / BUWOG

© Isochrome

KENNZAHLEN WOHNEN

104.946	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
52.139	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHSITZ 2018	
2,01	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 6.239
WEGZÜGE		- 5.652
WANDERUNGSBILANZ		+ 587

GUT ZU WISSEN

	108,0 km	RADWEGE
	271	ÄRZTE*
	14	HUNDEZONEN
	120	SPIELPLÄTZE
	44,4 %	GRÜNFLÄCHEN MIT
	8.188	BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

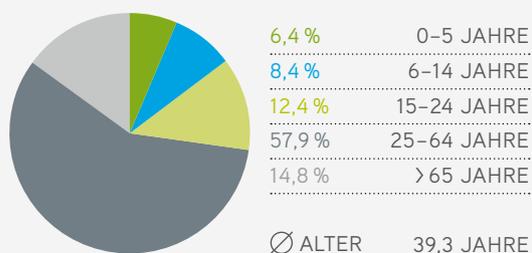
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.400,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.000,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,10/m ² bis € 12,70/m ²
	Ø gewichtet ... € 12,50/m ²
SONSTIGE	€ 10,50/m ²
ZINSHAUS	€ 2.400,- bis € 6.200,-/m ² ****

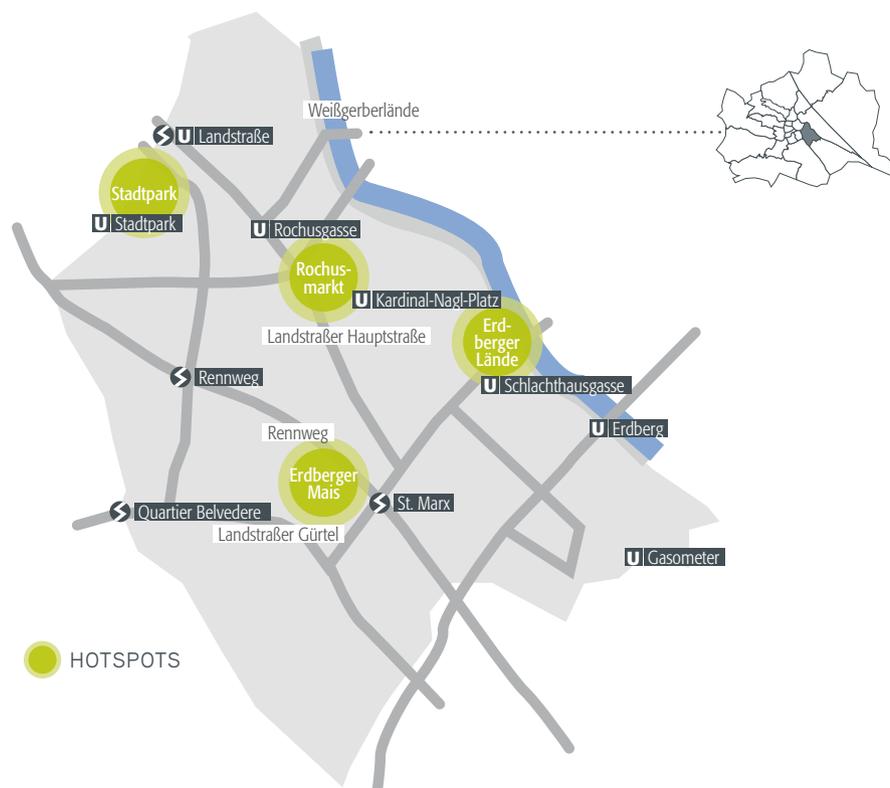
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 721 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 218 Mio. statt.



INNOVATIVE ENTWICKLUNG

LANDSTRASSE VERZEICHNET DIE MEISTEN innerstädtischen Projektentwicklungen und ist DER Bezirk der Wohntürme. Dazu zählen beispielsweise die drei Wohntürme vom Projekt „TRIIPLE“ an der Erdberger Lände sowie „The Marks“ in St. Marx. Weitere

große Projektentwicklungen wie das „IU-idyllisch_urban“, „An der Lände 36–38“ und „Lände 3“ an der Erdberger Lände zeigen, dass die Nachfrage im Bezirk ungebrochen hoch ist, so auch in den Gegenden rund um den Stadtpark, den Rochusmarkt, die Erdberger Lände und die Erdberger Mais. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Seitdem der Komponist Ludwig van Beethoven in der Ungargasse 46 seine neunte Sinfonie – die „Ode an die Freude“ – vollendete, hat sich im 3. Bezirk einiges getan. Auch heute kennzeichnen den „Dritten“ vielfältige Wachstumsaktivitäten, wie z. B. im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx. Hier entstand ein modernes Zentrum für Forschung, Medien und Wohnen, und eine Veranstaltungshalle mit modernster technischer Ausstattung soll das Gebiet demnächst ergänzen. Dies ist, neben der Nähe zur Wiener City, ein weiterer Grund, warum sich das Sinus-Milieu® Performer im Bezirk

besonders wohlfühlt. Landstraße ist geprägt von Gegensätzen, die sich auch in der Struktur des Bezirks abzeichnen: Pulsierende Handelsstraßen, die attraktive Lokalszene rund um den Rochusmarkt, elegante Botschaftsviertel, Grätzler der Arbeiterklasse und kulturelle Einrichtungen wie das KUNST HAUS WIEN, das Rabenhoftheater und das Akademietheater sind Beispiele für die Vielfalt des Bezirks. Sie bieten neben Parkanlagen, die etwa 15 Prozent des lokalen Grünflächenanteils ausmachen, eine gelungene Abwechslung.



Döblerhofstraße 10 / BUWOG

© BUWOG / Janusch - a visual collective

KENNZAHLEN WOHNEN

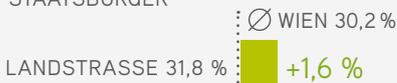
91.745	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
47.309	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,94	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 5.196
WEGZÜGE		- 4.383
WANDERUNGSBILANZ		+ 813

GUT ZU WISSEN

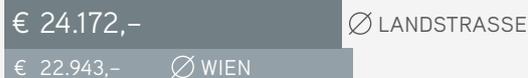
	63,7 km RADWEGE
	331 ÄRZTE*
	12 HUNDEZONEN
	60 SPIELPLÄTZE
	14,9 % GRÜNFLÄCHEN MIT
	2.203 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

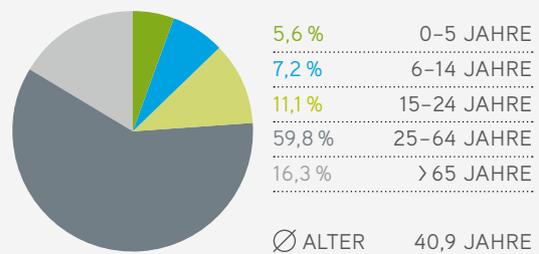
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.600,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.100,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,20/m ² bis € 13,00/m ²
	○ gewichtet ... € 12,70/m ²
SONSTIGE	€ 11,00/m ²
ZINSHAUS	€ 2.400,- bis € 4.600,-/m ²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 876 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 301 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster; Stand 2018
 *** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

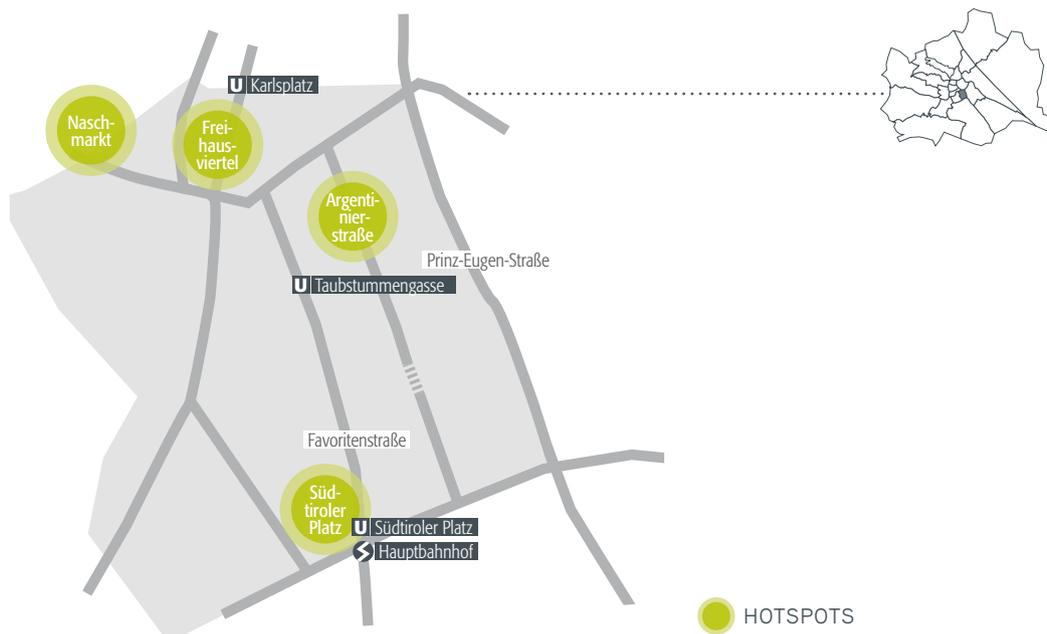
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



WIEDNER WOHLGLÜCK

DER VIERTE BEZIRK verzeichnet aufgrund seiner geringen Flächengröße verhältnismäßig wenige neue Wohnbauprojekte, dennoch weist z.B. die Wiedner Hauptstraße eine sehr positive Entwicklung auf. Spannende neue Projekte entstehen u.a. in der

Argentinerstraße sowie entlang der Grenze zum 1. Bezirk. Auch die Gegend rund um den Südtiroler Platz ist sehr gefragt, was vor allem auf die gute U-Bahn- und S-Bahn-Anbindung zurückzuführen ist. Weitere Hotspots im Bezirk sind der Naschmarkt und das Freihausviertel. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Wieden hat seinen Bewohnern einiges zu bieten, auch wenn sein Grünflächenanteil nur etwa 10 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks ausmacht. Insbesondere das Sinus-Milieu® der Postmateriellen schätzt die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Theresianischen Akademie oder der Technischen Universität sowie das gut ausgebaute Radverkehrsnetz. Ebenso überdurchschnittlich stark vertreten sind Performer. Für sie machen das vielfältige Gastronomieangebot sowie die zentrale und prestigeträchtige Wohnumgebung, die u. a. an die Innere Stadt angrenzt, den Bezirk lebenswert.

Der Karlsplatz gilt heute als U-Bahn-Knotenpunkt und hat sowohl historisch als auch kulturell einiges zu bieten: Komponist Antonio Vivaldi fand im Jahr 1741 am Karlsplatz 13 seine letzte Ruhestätte – knapp 100 Jahre später wurde ebenda der ehemalige Wiener Bürgermeister Dr. Karl Lueger geboren. Überdies befinden sich direkt am Karlsplatz der Otto-Wagner-Pavillon und die Karlskirche, die als eines der Wahrzeichen Wiens gilt. Neben an in der Argentinierstraße befindet sich das Funkhaus Wien, die Heimstätte des Radio-Symphonieorchesters Wien.



Wohllebengasse 6 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

33.263	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
17.219	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,93	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 2.254
WEGZÜGE		- 1.864
WANDERUNGSBILANZ		+ 390

GUT ZU WISSEN

	15,2 km RADWEGE
	178 ÄRZTE*
	2 HUNDEZONEN
	38 SPIELPLÄTZE
	10,0 % GRÜNFLÄCHEN MIT 539 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

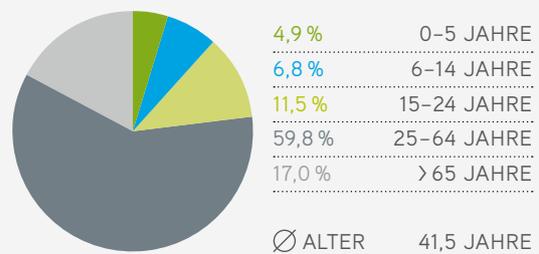
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 25.878,-	Ø WIEDEN
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.700,-/m²
SONSTIGE	€ 4.200,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00/m² bis € 13,50/m²
	Ø gewichtet ... € 13,20/m²
SONSTIGE	€ 11,20/m²
ZINSHAUS	€ 3.200,- bis € 4.400,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 277 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 118 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verweilte und betreute Bäume lt. Baumkataster; Stand 2018
*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



URIGER CHARME

MIT DEM AKTUELL laufenden Ausbau des U-Bahn-Netzes sind bereits jetzt Preissteigerungen rund um den Matzleinsdorfer Platz zu verzeichnen. Er profitiert auch von den modernen Hochhäusern, die zwischen Hauptbahnhof und 5. Bezirk liegen,

und von deren Besiedelung durch namhafte Großunternehmen. Generell wurde Margareten in den vergangenen Jahren deutlich aufgewertet und holt an Attraktivität zum 6. Bezirk auf. Der Naschmarkt und der Margaretenplatz zählen zu den Hotspots des Bezirks. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Margareten war früher als Heimat der Arbeiterklasse bekannt und hat sich zu einer heute hippen Gegend mit zahlreichen Start-ups entwickelt. Dennoch hat der 5. Bezirk an urigem Charme nicht verloren: Öffentliche Innenhöfe einiger Altbauten – häufig versteckt und nur Bezirkskennern geläufig –, wie zum Beispiel das Schlossquadrat, bieten nicht nur ein vielfältiges Gastronomieangebot, sondern sind auch beliebte Schattenspenden an heißen Sommertagen in der Großstadt. Der „Fünfte“ gilt als Heimat der alternativen Künstlerszene, es ist daher nicht verwunderlich, dass der Chart-Hit „Der Kommissar“ von Falco in der Ziegelofengasse 37 entstand.

Auch heute ist im Bezirk überdurchschnittlich stark das Sinus-Mileu® der Hedonisten vertreten, die zudem die preisgünstige Wohngegend in Gürtelnähe zu schätzen wissen.

Insgesamt knapp 65 Prozent bebaute Fläche bieten viel Raum für attraktive Studentenwohnungen, kulturelle Vielfalt und eine trendige Lokalszene, was Margareten auch primär für Digitale Individualisten interessant macht. Trotz des geringen Grünflächenanteils von 4,4 Prozent findet sich hier außerdem eine Vielzahl kleinerer Parkanlagen.



Margaretenstraße 131-135 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

55.407	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
29.355	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,89	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 3.407
WEGZÜGE		- 3.050
WANDERUNGSBILANZ		+ 357

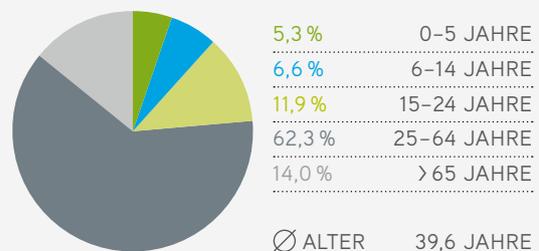
GUT ZU WISSEN

	26,0 km RADWEGE
	145 ÄRZTE*
	8 HUNDEZONEN
	62 SPIELPLÄTZE
	4,4 % GRÜNFLÄCHEN MIT 758 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	Ø WIEN 30,2 %
MARGARETEN 37,6 %	+7,4 %
DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***	Ø MARGARETEN
€ 20.479,-	Ø WIEN
€ 22.943,-	

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 5.200,-/m²
SONSTIGE	€ 3.900,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,80/m² bis € 12,30/m²
	Ø gewichtet ... € 12,00/m²
SONSTIGE	€ 10,70/m²
ZINSHAUS	€ 2.050,- bis € 3.500,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 355 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 87 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster; Stand 2018
 *** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

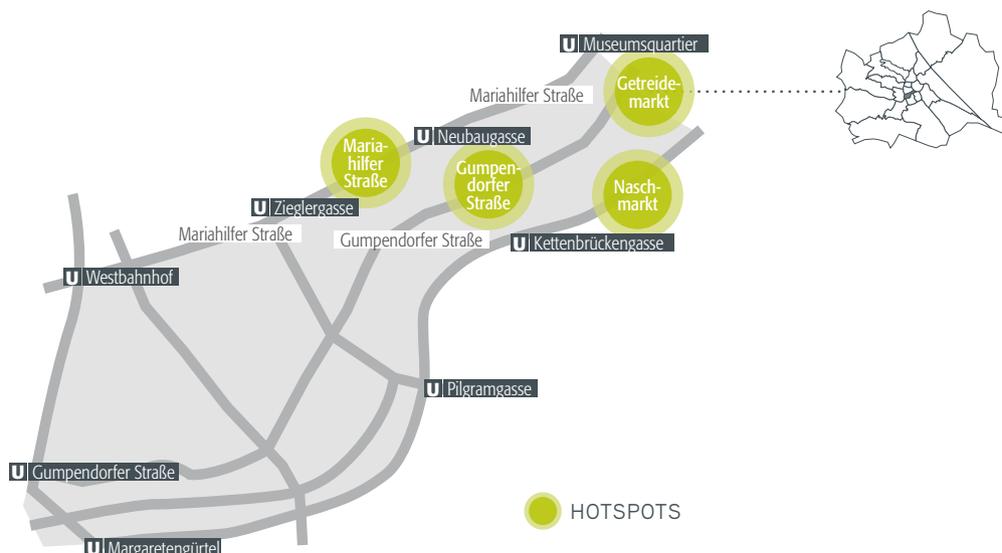
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



GESCHMACKVOLLE ABWECHSLUNG

DER BEREITS GUT ENTWICKELTE 6. Bezirk gewinnt mit der neu gestalteten Mariahilfer Straße und der geplanten U-Bahn-Verlängerung, die Mariahilf auch an die U2 anbindet, zunehmend an Attraktivität. Hier gibt es aufgrund der bereits dicht verbauten Flächen derzeit

nur wenige Neubauprojekte. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnraum groß, wobei ein spürbares Gefälle Richtung Westbahnhof und Gürtel zu verzeichnen ist. Begehrte Wohngegenden sind vor allem die Gumpendorfer Straße und das Areal rund um den Nasch- und den Getreidemarkt. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Über Geschmack lässt sich streiten – nicht so in Mariahilf. Das hiesige Angebot ist so vielseitig, dass es die nur knapp 2 Prozent Grünflächen wieder wettmacht: Als Österreichs längste Shoppingmeile bietet die Mariahilfer Straße gemeinsam mit der Gumpendorfer Straße zahlreiche lokale und individuelle Läden sowie Shops internationaler Ketten. Das Sinus-Milieu® Performer schätzt diese Annehmlichkeit besonders und Postmaterielle freuen sich über die damit einhergehenden Begegnungszonen sowie Rad- und Fußverkehrsflächen. Der Naschmarkt ist gleichermaßen für Performer wie auch für jeden Besucher des Bezirks ein beliebter Treffpunkt: Auf einer Fläche

von 2,3 Hektar mit rund 120 Marktständen herrscht täglich ein reges Treiben und ein Lifestyle-Flair wie kaum woanders. Das Angebot reicht von Feinschmeckerdelikatessen bis hin zu zahlreichen Gastronomiebetrieben: Genießer kommen hier bis in die späten Abendstunden garantiert auf ihre Kosten. Eine beachtliche Auswahl an Museen, Sammlungen und Theaterbühnen machen den Bezirk auch kulturell zu einem Highlight. Ein Beispiel dafür ist das hauptsächlich für Musicals genutzte Raimundtheater. Es wurde nach dem Schauspieler Ferdinand Raimund benannt, der 1790 in der Mariahilfer Straße 45 geboren wurde.



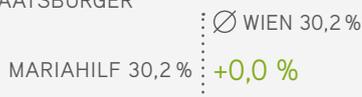
Mollardgasse 27 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

31.864	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
16.999	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,87	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 2.102
WEGZÜGE		- 1.733
WANDERUNGSBILANZ		+ 369

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 23.971,-	Ø MARIAHILF
€ 22.943,-	Ø WIEN

GUT ZU WISSEN

18,5 km RADWEGE

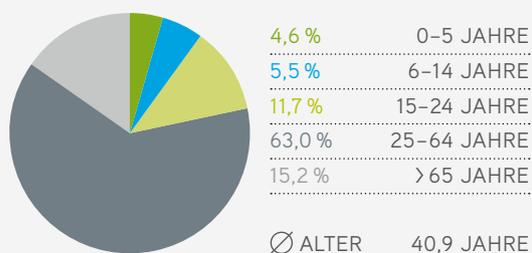
191 ÄRZTE*

3 HUNDEZONEN

37 SPIELPLÄTZE

2,1 % GRÜNFLÄCHEN MIT **512** BÄUMEN**

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.500,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.100,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,70/m ² bis € 13,20/m ²
	Ø gewichtet ... € 13,10/m ²
SONSTIGE	€ 11,10/m ²
ZINSHAUS	€ 2.100,- bis € 5.100,-/m ² ****

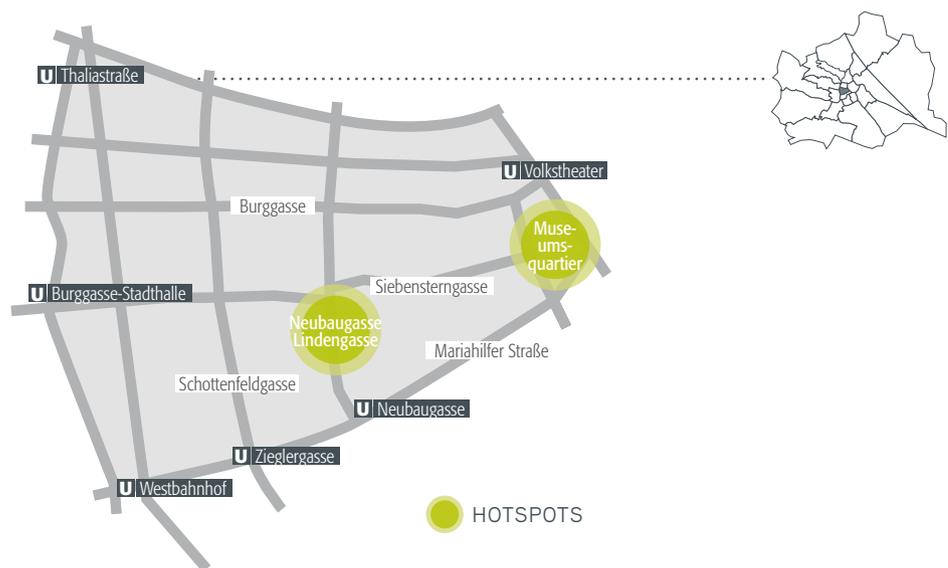
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 268 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 92 Mio. statt.



COOLER GEHT'S KAUM

B EI EINEM SPAZIERGANG durch den Bezirk fällt auf, dass seine Attraktivität abnimmt, je näher man zum Gürtel kommt. Nichtsdestotrotz zeichnet sich Neubau vor allem durch sein vielfältiges Angebot aus und ist deshalb nach wie vor ein sehr beliebter

Wohnbezirk. Vor allem rund um die Hotspots Museumsquartier und Neubaugasse ist die Nachfrage nach Wohnraum groß. Eines der wenigen Neubauprojekte im 7. Bezirk ist „Über den Linden“. Der künftig höchste Wohnturm des Bezirks befindet sich aktuell in Bau. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Das kreative Zentrum Wiens findet man im 7. Bezirk zwischen Urban-Loritz-Platz, Neubaugasse und Museumsquartier. Letzteres hat sich zu einem kulturellen Publikumsmagneten mit historischem Wert entwickelt, befanden sich doch hier einst die kaiserlichen Hofstallungen.

Gleich drei Sinus-Milieus® fühlen sich von der kulturellen Vielfalt Neubaus – hier findet man eine interessante Mischung von Ateliers, Gastronomie und bunten Szenelokalen – angezogen: Postmaterielle, Performer und Digitale Individualisten.

In der Stiftgasse 8 wurde 1887 der Maler Friedrich Ritter von Amerling geboren. Der Abriss des sogenannten „Amerlinghauses“ konnte dank des Einsatzes von Künstlern, Architekten und Anrainern verhindert werden. Heute befindet sich hier ein selbstverwaltetes Kultur- und Kommunikationszentrum, das neben dem Bezirksmuseum Neubau auch einen Gastronomiebetrieb beheimatet. Neubau hat nur 2,3 Prozent Grünflächen vorzuweisen. Dennoch finden viele der im Bezirk ansässigen Jungdesigner Inspiration im Freien in Parkanlagen wie dem Weghuberpark oder dem Josef-Strauß-Park.



Kaiserstraße 77 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

32.288	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
17.748	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHSITZ 2018	
1,82	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 2.109
WEGZÜGE		- 1.714
WANDERUNGSBILANZ		+ 395

GUT ZU WISSEN

	17,8 km RADWEGE
	182 ÄRZTE*
	2 HUNDEZONEN
	46 SPIELPLÄTZE
	2,3 % GRÜNFLÄCHEN MIT
	570 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

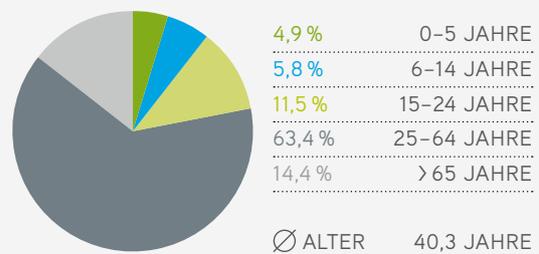
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 25.100,-	Ø NEUBAU
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.000,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.500,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,70/m ² bis € 13,20/m ²
	Ø gewichtet ... € 13,10/m ²
SONSTIGE	€ 11,10/m ²
ZINSHAUS	€ 3.200,- bis € 7.200,-/m ² ****

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 282 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 114 Mio. statt.



BÜHNENREIFES ERBE

IN WIENS KLEINSTEM BEZIRK ist die Nachfrage nach Wohnraum groß und das Angebot knapp, v. a. aufgrund weniger freier Flächen und damit einhergehender geringer Bauaktivitäten. Das wirkt sich auf die Preise für verfügbaren Wohnraum aus, was die Josefstadt allerdings nicht weniger attraktiv macht.

NEUE BEGEGNUNGSZONEN wie in der Lange Gasse – in deren Nähe auch ein neues Wohnprojekt in der Trautsongasse entsteht – und Begrünungsmaßnahmen wirken verkehrsberuhigend und werten das Grätzel auf. Ein weiteres Wohnprojekt wird aktuell in der Blindengasse, nahe dem Hotspot Josefstädter Straße, errichtet. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Das Theater in der Josefstadt wurde 1788 gegründet und ist damit Wiens ältestes bestehendes Theater. Auf dessen Bühne gaben schon Schauspielgrößen und Dichter wie Johann Nestroy und Oskar Werner ihr Können zum Besten. Nach Letzterem ist auch der Oskar-Werner-Hof in der Lenaugasse 19 benannt. Das breite Angebot an kulturellen Freizeitmöglichkeiten, gepaart mit der ethnisch vielfältigen Gastronomie und der verkehrsberuhigten Lage, macht den 8. Bezirk vor allem für das Sinus-Milieu® Postmaterielle attraktiv. Der Grünflächenanteil beträgt zwar nur

knapp 2 Prozent, allerdings bieten die 70 Prozent bebaute Fläche zahlreiche „Wiener Platzln“, die mit unterschiedlichsten Bars und Restaurants zum gemütlichen Verweilen einladen. Auch der Schauspieler und Dichter der „Zauberflöte“, Emanuel Schikaneder, war die letzten Jahre seines Lebens bis zu seinem Tod im Jahr 1812 im 8. Bezirk beheimatet. Die Josefstadt ist neben ihren kulturellen und historischen Highlights auch als Schulbezirk bekannt und aufgrund der guten Anbindung an die Universität Wien eine geschätzte Wohngegend für viele Studenten und Familien.



Trautsongasse 8 / EHL Immobilien

C. CROWND ESTATES

KENNZAHLEN WOHNEN

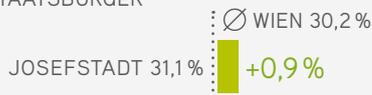
25.466	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
13.248	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,92	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 3.740
WEGZÜGE		- 3.329
WANDERUNGSBILANZ		+ 411

GUT ZU WISSEN

	11,3 km RADWEGE
	317 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	17 SPIELPLÄTZE
	1,9 % GRÜNFLÄCHEN MIT
	479 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

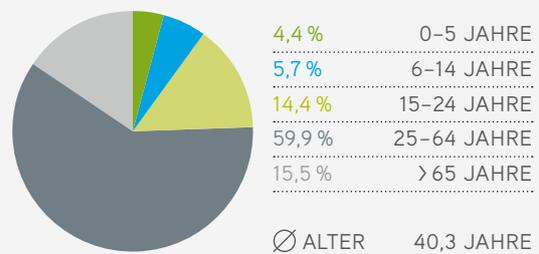
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 25.142,-	Ø JOSEFSTADT
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.500,-/m²
SONSTIGE	€ 4.700,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,90/m² bis € 13,50/m²
	Ø gewichtet ... € 13,20/m²
SONSTIGE	€ 11,40/m²
ZINSHAUS	€ 3.400,- bis € 4.400,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 137 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 46 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2018
*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

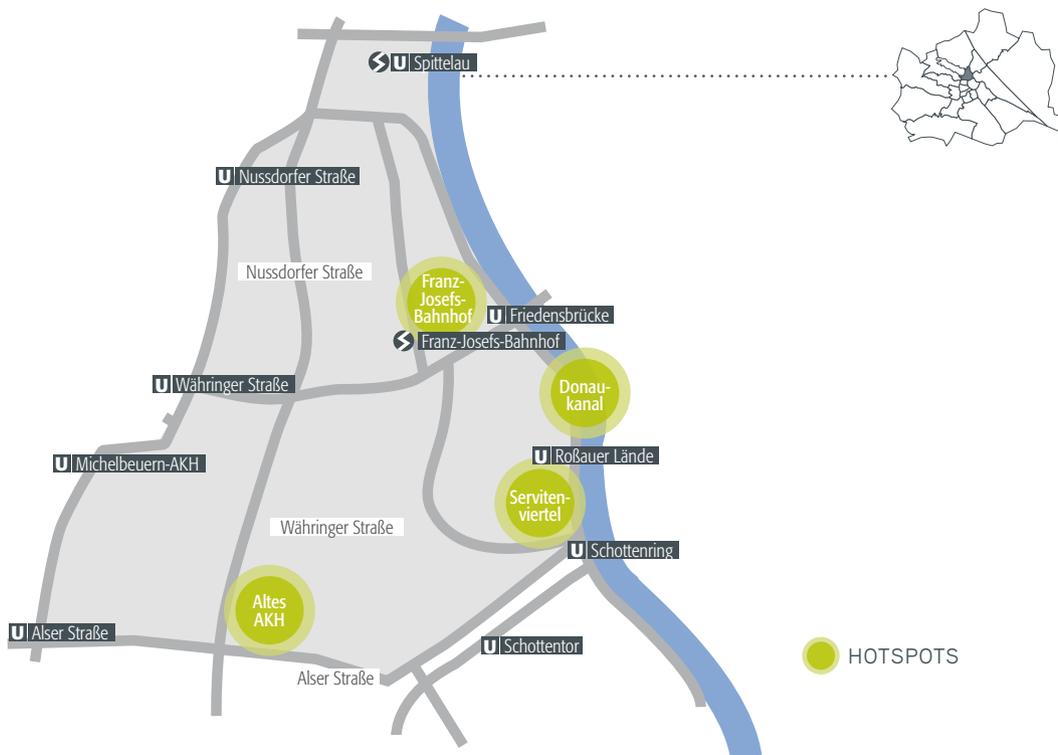
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



WIENER SCHÖNGEIST

ZWISCHEN DER EHEMALIGEN Wirtschaftsuniversität und dem Franz-Josefs-Bahnhof – dem sogenannten Althangrund – findet derzeit die größte Projektentwicklung des 9. Bezirks statt. Auch darüber hinaus wird viel gebaut: Neuer Wohnraum entsteht in der

Grünentorgasse, der Pfluggasse, der Liechtensteinstraße und der Nussdorfer Straße. Ein exklusives Luxusprojekt ist aktuell in der Berggasse in Bau. Beliebte Hotspots des Bezirks sind das Servitenviertel, die Gegend rund um das Alte AKH sowie rund um den Donaukanal. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

In Kunst und Kultur zu schwelgen ist im 9. Bezirk ein Leichtes, immerhin bieten Museen wie das Palais Liechtenstein oder das Sigmund-Freud-Museum, die Volksoper, das WUK Theater und das Schauspielhaus ein vielfältiges Angebot. Lebenswert machen den Bezirk aber auch neu entstehende Stadtviertel nördlich der Alserbachstraße sowie Studentenwohnheime – insbesondere für das Sinus-Milieu® Performer. Postmaterielle wiederum schätzen die zahlreichen Universitäten in der Umgebung wie die MedUni beim AKH, das Institut für Publizistik und den Campus der Hauptuni im

Alten AKH. Schlaue Köpfe waren seit jeher im Bezirk vertreten, so auch Erwin Schrödinger. Der u. a. für „Schrödingers Katze“ bekannte Physiker und Nobelpreisträger war viele Jahre in der Pasteurgasse 4 beheimatet. Auch Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten kommen im Alsergrund nicht zu kurz: Mit den vielfältigen Bildungseinrichtungen geht auch eine entsprechende Lokalszene mit Angeboten für Studierende einher. Darüber hinaus bieten die knapp über 7 Prozent Grünflächenanteil zum Beispiel entlang des Donaukanals gemütliche Plätze zum Entspannen und Sporteln.



Roßbauer Lände 29 / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

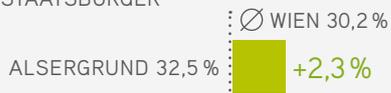
41.958	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
22.972	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,83	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 3.495
WEGZÜGE		- 2.710
WANDERUNGSBILANZ		+ 785

GUT ZU WISSEN

	41,3 km RADWEGE
	567 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	44 SPIELPLÄTZE
	7,5 % GRÜNFLÄCHEN MIT
	1.227 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

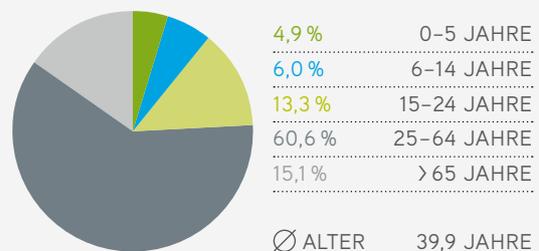
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 24.701,-	∅ ALSERGRUND
€ 22.943,-	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.100,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.400,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,70/m ² bis € 13,30/m ²
	∅ gewichtet ... € 13,10/m ²
SONSTIGE	€ 11,20/m ²
ZINSHAUS	€ 2.300,- bis € 4.400,-/m ²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 357 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 139 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster; Stand 2018
 *** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

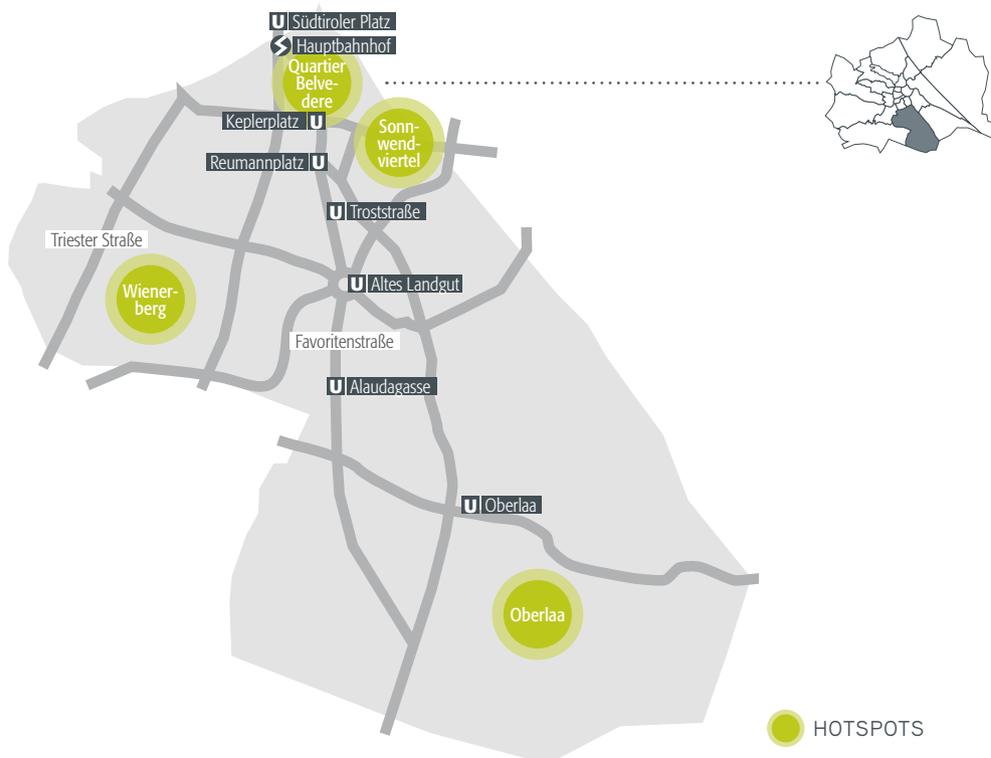
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

1100
FAVORITEN

GRUND ZUR FREUDE

FAVORITEN WANDELT SICH zunehmend vom Arbeiterbezirk zu einem schicken Wohn- und Büroviertel. Dazu tragen v. a. die zahlreichen Neubauprojekte bei, immerhin verzeichnet der 10. Bezirk die größte Wohnbauaktivität Wiens, was ihn zum bau- und entwicklungs-technisch interessantesten Bezirk macht.

BEISPIELE FÜR NEUE PROJEKTE sind das Sonnwendviertel, das Quartier Belvedere und die Biotope-City am Wienerberg. Letzterer profitiert schon jetzt von der geplanten Streckenführung der neuen U-Bahn-Linie U5. Neue Wohntürme wie „My Sky“ und „Hoch33“ schaffen zusätzlich leistbaren Wohnraum. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Obwohl Favoriten der bevölkerungsreichste Bezirk Wiens ist, bietet er für jeden Bewohner ausreichend Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, immerhin sind knapp 46 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks Grünflächen. Dazu zählen die zahlreichen Parkanlagen, das Naherholungsgebiet Wienerberg, der Laaer Berg mit dem Böhmischem Prater, der im 2. Weltkrieg nahezu vollständig zerstört wurde, der Kurpark Oberlaa und ebenso der Reumannplatz, der bis Sommer 2020 vollständig revitalisiert und um öffentliche Grünflächen erweitert werden soll. Mit mehr als 200.000 Einwohnern trifft eine Bandbreite an Kulturen und Sprachen aufeinander,

die, ergänzt durch die Wechselwirkung von Altbekanntem und Modernem, den Bezirk einzigartig machen. Das wird auch bei einem Besuch des 1877 gegründeten Viktor-Adler-Markts spürbar.

Während einerseits insbesondere das Sinus-Milieu® der Traditionellen in alteingesessenen Wohngegenden mit attraktiven Wohnkosten Bindung an seine Wurzeln findet, fühlen sich Adaptiv-Pragmatische in der familienfreundlichen Atmosphäre weniger dicht bebauter Gebiete sowie neu erschlossener Wohnviertel, die alles unter einem Dach bieten, wohl.



© BUWOG

Zelda-Kaplan-Weg 8, 10, 12 / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

204.142	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
94.820	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
2,15	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 9.166
WEGZÜGE		- 8.364
WANDERUNGSBILANZ		+ 802

GUT ZU WISSEN

	112,1 km	RADWEGE
	248	ÄRZTE*
	19	HUNDEZONEN
	54	SPIELPLÄTZE
	45,9 %	GRÜNFLÄCHEN MIT
	6.989	BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

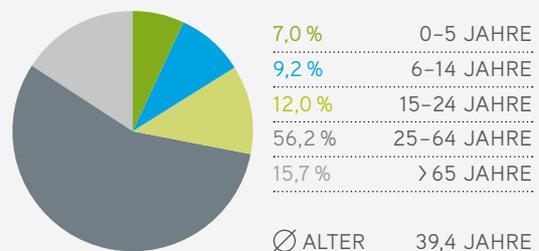
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.500,-/m ²
SONSTIGE	€ 2.900,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,90/m ² bis € 11,50/m ²
	Ø gewichtet ... € 11,20/m ²
SONSTIGE	€ 9,40/m ²
ZINSHAUS	€ 1.550,- bis € 2.850,-/m ²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 1.785 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 406 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2018
 *** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



LEIWANDE MISCHUNG

SIMMERING ist geprägt vom sozialen Wohnbau und damit auch Wiens günstigster Wohnbezirk. Erst kürzlich wurden im Süden des Bezirks, Richtung Oberlaa, neue Gemeindewohnungen fertiggestellt, aber auch (geförderte) Miet-, Eigentums- und Vorsorgewohnungen.

ZAHLEICHE BAUTRÄGER schätzen die gute infrastrukturelle Anbindung sowie die hohe Verfügbarkeit freier Flächen und planen für 2020 die Entwicklung neuer Großprojekte. Aktuell finden sich Bauaktivitäten entlang der Simmeringer Hauptstraße sowie auf den ehemaligen Siemensgründen zwischen Leberstraße und Brehmstraße. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Die Mischung aus urbaner Gegend mit hervorragender Infrastruktur und ländlich geprägten Gebieten macht Simmering zu etwas Besonderem. Knapp 41 Prozent des Grünflächenanteils im Bezirk werden sowohl für landwirtschaftliche Zwecke als auch zur Erholung der Bevölkerung genutzt und bieten vielseitige Abwechslung. Ein beliebtes Ausflugsziel ist u. a. das Gebiet um das Schloss Neugebäude. Dort werden vom Mittelalter über ein Freiluftkino bis hin zu Oktoberfest und Weihnachtsmarkt das ganze Jahr über verschiedenste Aktivitäten geboten. Drei Sinus-Milieus® sind im 11. Bezirk überdurchschnittlich stark präsent: Traditionelle und Adaptiv-Pragmatische schätzen die vielfach langjährigen Nachbarschaften

und familienorientierten Wohnsiedlungen, während für die Konsumorientierte Basis die günstigen Einkaufsmöglichkeiten, wie sie z. B. das „EKZ Simmering“ und die Simmeringer Hauptstraße bieten, interessant sind.

Die Geschichte des Simmeringer Markts geht bis ins Jahr 1909 zurück. Er wurde zum Ende des 2. Weltkriegs weitgehend zerstört und anschließend wieder aufgebaut. Geschichtsträchtig ist auch der Wiener Zentralfriedhof. Ihn kennzeichnen imposante Jugendstil-Bauwerke und die zahlreichen Ehrengräber österreichischer Berühmtheiten, die einen Besuch wert sind.



Rosa-Jochmann-Ring 2-4 / BUWOG

© BUWOG / Stephan Wagner

KENNZAHLEN WOHNEN

103.008	WOHNBEVÖLKERUNG 2019
47.532	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018
2,17	PERSONEN/HAUSHALT 2018
ZUZÜGE	+ 3.564
WEGZÜGE	- 3.721
WANDERUNGSBILANZ	- 157

GUT ZU WISSEN

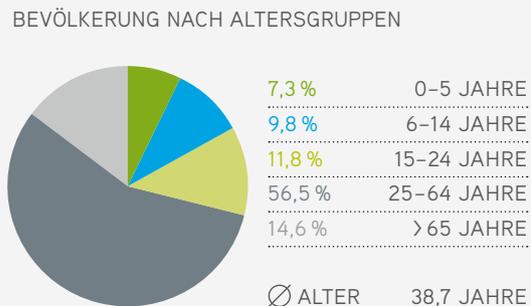
	77,1 km RADWEGE
	124 ÄRZTE*
	13 HUNDEZONEN
	96 SPIELPLÄTZE
	40,5 % GRÜNFLÄCHEN MIT 5.370 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 21.606,-	Ø SIMMERING
€ 22.943,-	Ø WIEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.000,-/m ²
SONSTIGE	€ 2.600,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,30/m ² bis € 11,00/m ²
	Ø gewichtet ... € 10,50/m ²
SONSTIGE	€ 9,20/m ²
ZINSHAUS	€ 1.300,- bis € 2.500,-/m ²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 521 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 109 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster; Stand 2018
*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

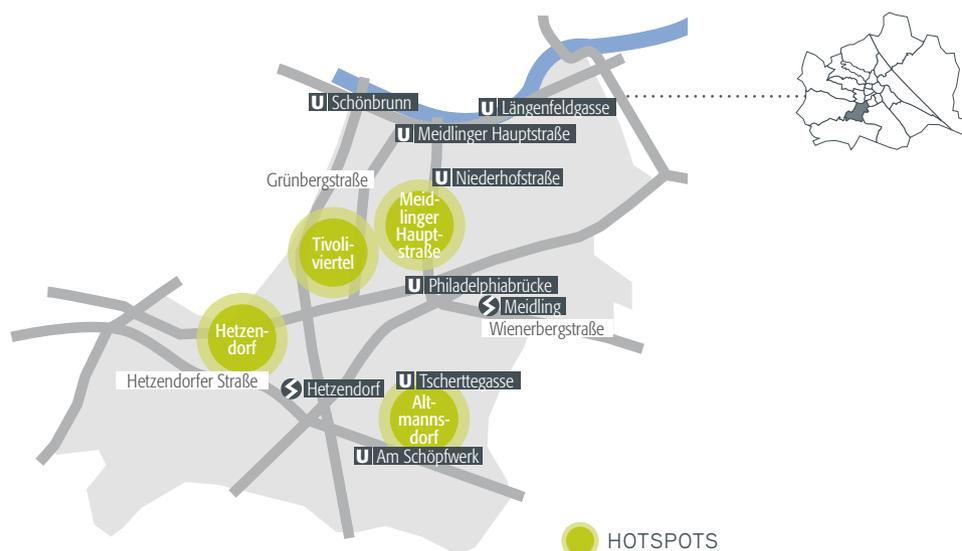
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



MEI, IS DES SCHEE!

MIT DER GUTEN ANBINDUNG an die U-Bahn-Linien U4 und U6 geht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum einher – v. a. zwischen Schönbrunner Straße und Wilhelmstraße. Bau-träger kommen dieser entgegen und planen z. B. ein multifunktionales Großprojekt auf den ehemaligen Komet-Gründen, das zur positiven

Entwicklung des Bezirks beitragen wird. Auch in der Rechten Wienzeile und der Arndtstraße wurden neue Wohnbauprojekte fertiggestellt. Im Stadtentwicklungsgebiet „Wildgarten“ – nahe dem bei Familien beliebten Hotspot Hetzendorf – entstehen in mehreren Etappen vielfältige Wohnprojekte. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Vom urbanen Treiben rund um die Meidlinger Hauptstraße und den Meidlinger Markt bis hin zu dörflichen Strukturen wie in Altmannsdorf und Hetzendorf zeigt sich der 12. Bezirk von seiner schönsten Seite. Nicht überraschend, dass sich hier vorwiegend die Sinus-Milieus® Konsumorientierte Basis und Traditionelle zu Hause fühlen. Erstere schätzen Meidling vor allem aufgrund der leistbaren Wohngegend mit sozialen Wohnsiedlungen. Auch Traditionelle wissen die preisliche Attraktivität des Bezirks zu schätzen, ebenso anziehend wirkt auf sie aber auch die kleinstädtische Atmosphäre des „Zwölften“.

Im Vergleich zu anderen Bezirken ist der Grünflächenanteil Meidlings mit 12,5 Prozent relativ gering, allerdings verfügt der 12. Bezirk über eine gute Verkehrsanbindung zu nahe gelegenen Erholungsgebieten, wie zum Beispiel dem in Hietzing liegenden Schloss Schönbrunn, das mit seinem Schlossgarten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Das Schloss Hetzendorf, ein Barockschloss mit bewegter Vergangenheit, beheimatet nicht nur eine Kirche, die von außen nicht erkennbar ist, sondern seit einigen Jahren auch die Modeschule Wien und Gastronomiebetriebe.



Leonore-Brecher-Weg / EHL

© schreiner, kistler

KENNZAHLEN WOHNEN

97.634	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
47.881	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
2,04	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 4.352
WEGZÜGE		- 4.196
WANDERUNGSBILANZ		+ 156

GUT ZU WISSEN

	58,3 km RADWEGE
	224 ÄRZTE*
	13 HUNDEZONEN
	108 SPIELPLÄTZE
	12,5 % GRÜNFLÄCHEN MIT 4.031 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

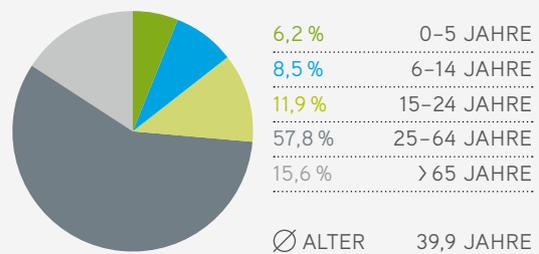
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 20.537,-	Ø MEIDLING
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.500,-/m²
SONSTIGE	€ 3.100,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,20/m² bis € 12,00/m²
	Ø gewichtet ... € 11,50/m²
SONSTIGE	€ 10,20/m²
ZINSHAUS	€ 1.900,- bis € 2.900,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 573 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 129 Mio. statt.

1130
HIETZING

LEBEN WIE EIN KAISER

MIT SEINEM HOHEN GRÜNANTEIL und der Nähe zum Tierpark Schönbrunn ist der 13. Bezirk vor allem bei Familien eine sehr beliebte Wohngegend. Neuer Wohnraum entsteht u. a. in den Bezirksteilen Lainz und Speising, aber auch in der Hotspot-Geogend Ober St. Veit.

DORT WERDEN IN DER SCHWEIZERTALSTRASSE aktuell gleich zwei neue Wohnbauprojekte umgesetzt. Alte Villengrundstücke in feinen Lagen werden zunehmend für Mehrfamilienhäuser genutzt, wie z. B. in der Jagdschlossgasse. Dennoch sind die Bauaktivitäten im Verhältnis zu Hietzings Gesamtfläche eher gering. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Hietzing gilt als Wiens „grünster“ Bezirk, denn mehr als 70 Prozent der Gesamtfläche sind Grünflächen. Dies ist vor allem dem Wienerwald zu verdanken, der sich über große Teile des Bezirks erstreckt. Er beheimatet auch den Lainzer Tiergarten, der vor allem aufgrund seines reichhaltigen, innerhalb des Gartens frei lebenden Wildtierbestands bekannt ist. Auch die Hermesvilla ist dort zu finden. Kaiserin Elisabeth nannte sie liebevoll „Schloss der Träume“ und sie gewährt noch heute Einblicke in das kaiserliche Privatleben. Das Schloss Schönbrunn wurde rund um

das Jahr 1740 von Maria Theresia zur Sommerresidenz auserkoren und avancierte zum Zentrum des höfischen Lebens. Die imperialen Nachwirkungen sind noch heute im Nobelbezirk Hietzing spür- und sichtbar und zeichnen sich auch in seiner Bevölkerung ab: Das Sinus-Milieu® Postmaterielle schätzt vor allem die bereits erwähnten weitläufigen Grünflächen sowie die architektonische Vielfalt des Bezirks, Etablierte wiederum die elitäre Wohngegend mit den traditionellen Villenvierteln und das Angebot der gehobenen Gastronomie.



Schweizertalstraße 39 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

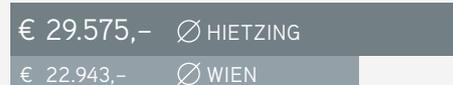
53.778	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
26.973	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,99	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 1.647
WEGZÜGE		- 1.797
WANDERUNGSBILANZ		- 150

GUT ZU WISSEN

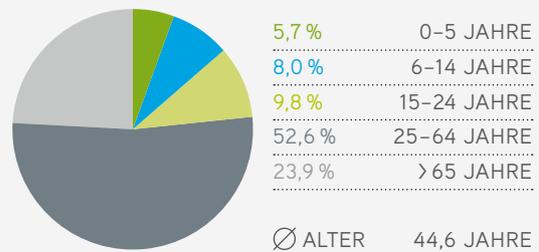
	62,6 km RADWEGE
	368 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	53 SPIELPLÄTZE
	70,6 % GRÜNFLÄCHEN MIT
	6.432 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	
	Ø WIEN 30,2 % H IETZING 19,9 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***	
	Ø H IETZING Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 6.100,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.300,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,70/m ² bis € 13,30/m ²
	Ø gewichtet ... € 13,00/m ²
SONSTIGE	€ 11,30/m ²
ZINSHAUS	€ 2.200,- bis € 4.800,-/m ²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 433 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 160 Mio. statt.

1140
PENZING

DIE GRÜNE TRIBÜNE

DER 14. BEZIRK hat noch viel Entwicklungspotenzial, obwohl er schon jetzt mit der guten Verkehrsanbindung (U4 und S-Bahn) und den großzügigen Grünflächen bei vielen Familien punktet. Sie schätzen insbesondere die Hotspot-Gegenden Wolfersberg und Breitensee. Interessante Entwicklungen finden v.a. im innerstädtischen

Bereich Penzings statt, wie auf dem Areal der Körnerkaserne. Auch in der Penzinger Straße 76 entsteht neuer Wohnraum. Vorsorgewohnungen werden u. a. in der Linzer Straße, der Leyslerstraße, der Breitenseer Straße und auf dem Schützplatz entwickelt. Hohe Nachfrage ist weiters entlang der Hütteldorfer Straße zu verzeichnen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Penzings Gesamtfläche wird zu rund 61 Prozent von Grünflächen abgedeckt, womit vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Bezirk einhergehen. So kommen z. B. Sportfans neben dem Allianz Stadion vor allem auf der Hohe-Wand-Wiese auf ihre Kosten, die neben einer Sommerrodelbahn auch über ein Mountainbike-Trailcenter verfügt. Museen wie das Technische Museum, das 1918 errichtet wurde und Exponate sowie Modelle aus der Geschichte der Technik zeigt, und die Otto-Wagner-Villa runden das Angebot ab. Letztere wurde im Jahr 1888 vom Architekten Otto Wagner errichtet und 1972 von Ernst Fuchs erworben. Der Künstler

rettete das Gebäude vor dem Verfall und machte es als Museum der Öffentlichkeit zugänglich. Ein weiteres Highlight für Fans von Kulturgeschichte: Gustav Klimt, der weltberühmte Maler und Mitbegründer der Wiener Secession, wurde 1861 in der Linzer Straße 247 geboren. Heute sind in Penzing die Sinus-Milieus® Etablierte und Konservative überdurchschnittlich stark vertreten. Ausschlaggebend dafür sind die ruhige Stadtrandlage, die über eine gute Autobahn-Anbindung verfügt, die traditionsreiche Bausubstanz, attraktive Einfamilienhaus-Siedlungen sowie hochwertige Neubauprojekte.



Penzinger Straße 76 / BUWOG

© BUWOG / infinity eleven

KENNZAHLEN WOHNEN

92.990	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
46.250	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
2,01	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 3.565
WEGZÜGE		- 3.523
WANDERUNGSBILANZ		+ 42

GUT ZU WISSEN

	89,3 km RADWEGE
	229 ÄRZTE*
	8 HUNDEZONEN
	63 SPIELPLÄTZE
	60,7 % GRÜNFLÄCHEN MIT 4.082 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

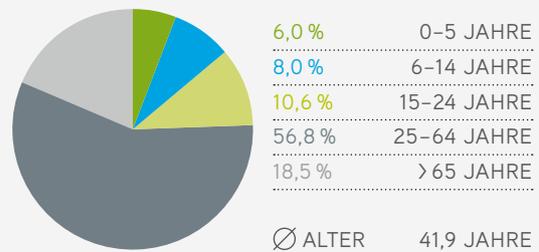
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 23.755,-	Ø PENZING
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.700,-/m²
SONSTIGE	€ 3.200,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,20/m² bis € 12,50/m²
	Ø gewichtet ... € 11,70/m²
SONSTIGE	€ 10,50/m²
ZINSHAUS	€ 1.900,- bis € 3.800,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 692 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 177 Mio. statt.



GRENZENLOSE VIELFALT

ALTBAUSANIERUNGEN, der Ausbau von Dachgeschoßen wie auch rege Bautätigkeit kennzeichnen den 15. Bezirk, der den Imagewandel vom „Problembezirk“ zum beliebten Wohnbezirk erfolgreich gemeistert hat. Vor allem jüngeres Publikum schätzt die zentrale Lage, die gute Anbindung und Infrastruktur in Verbindung

mit erschwinglichen Wohnpreisen. Damit stellt Rudolfsheim-Fünfhaus eine gute Alternative zu den teilweise teureren Bezirken innerhalb des Gürtels dar. U. a. das Nibelungenviertel und Sechshaus haben sich zu beliebten Grätzeln entwickelt, die zur steigenden Wohnqualität des Bezirks beitragen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Gleich drei Sinus-Milieus® sind in Rudolfsheim-Fünfhaus überdurchschnittlich stark vertreten: Hedonisten und Adaptiv-Pragmatische schätzen die zahlreichen – auch für den Mainstream geeigneten – Sport-, Unterhaltungs- und Einkaufsmöglichkeiten, und die Konsumorientierte Basis profitiert vom leistbaren Gastronomie-Angebot sowie der beständigen Bausubstanz in preisgünstiger Kategorie. Damit stellt der 15. Bezirk eine gute Alternative zu den mittlerweile eher teuren Bezirken innerhalb des Gürtels dar. Besonders lebendig ist das Gebiet nördlich des Westbahnhofs. Dort befindet sich u. a.

die Wiener Stadthalle, die mit unterschiedlichsten Veranstaltungen vielfältige Abwechslung bietet. Die Lugner City und die Reindorfgasse versprechen gänzlich gegensätzliches Einkaufsvergnügen. Auch der seit 1833 bestehende Schwendnermarkt dient als Nahversorger und wird aktuell einer Revitalisierung unterzogen. Zwei Arbeitsgruppen widmen sich z. B. der Begrünung des öffentlichen Raumes, immerhin weist der 15. Bezirk einen Grünflächenanteil von nur knapp über 8 Prozent auf. Dazu zählen auch Parkanlagen wie der Auer-Welsbach-Park oder die Schmelz.



© STRABAG / reo8 architects

Linke Wienzeile 280 / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

77.621	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
39.227	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,98	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 5.258
WEGZÜGE		- 4.865
WANDERUNGSBILANZ		+ 393

GUT ZU WISSEN

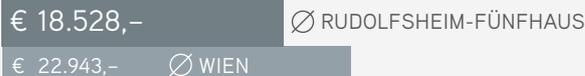
	35,4 km RADWEGE
	150 ÄRZTE*
	8 HUNDEZONEN
	72 SPIELPLÄTZE
	8,7 % GRÜNFLÄCHEN MIT 2.326 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

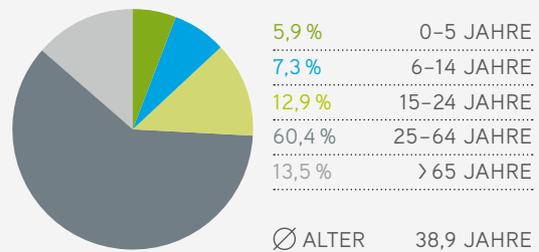
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.400,-/m²
SONSTIGE	€ 3.000,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,90/m² bis € 12,20/m²
	Ø gewichtet ... € 11,50/m²
SONSTIGE	€ 10,30/m²
ZINSHAUS	€ 2.000,- bis € 3.000,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 675 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 137 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2018
*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



WESTLICHES FLAIR

ZWISCHEN GÜRTEL UND WIENERWALD weist der 16. Bezirk sehr unterschiedliche Strukturen auf und zieht damit ein sehr heterogenes Publikum an. Eines der wenigen neuen Wohnbauprojekte entsteht aktuell in der Rosseggasse am Fuße des

Wilhelminenbergs, der gemeinsam mit dem Gallitzinberg zu den Hotspots des Bezirks zählt. Der Hype um den Yppenplatz lässt langsam nach, verlagert sich allerdings in angrenzende Straßenzüge, weshalb dieses Grätzl nach wie vor ein Ottakringer Hotspot ist. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Einer von Wiens zahlreichen Stadtwanderwegen führt von der U-Bahn-Station „Ottakring“ quer durch den Bezirk bis hinauf zum Schloss Wilhelminenberg, das inmitten einer etwa 12.000 m² großen Parkanlage liegt und einen herrlichen Ausblick über die Bundeshauptstadt bietet. Rund um das Areal genießen Bewohner der hiesigen Villengegend ihr Wohnglück und einen hohen Freizeitwert. Dennoch ist im 16. Bezirk vor allem das Sinus-Milieu® der Hedonisten beheimatet. Sie schätzen die Multikulturalität und das vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebot

im Westen Wiens, u. a. in der Thaliastraße oder der Ottakringer Straße. Auch das bunte Miteinander sowohl in den Szenelokalen in Gürtelnähe als auch in hippen Grätzeln wie dem Brunnenmarkt macht den „Sechzehnten“ für sie lebenswert. Kulturell verfügt Ottakring zum Beispiel über die sogenannte „Tschauner Bühne“. Das Theater wurde bereits 1909 gegründet und ist heute das letzte regelmäßig bespielte Stegreiftheater Europas. Rund 30 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks werden von Grünflächen abgedeckt.



Huttengasse 27 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

103.785	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
51.754	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
2,01	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 5.026
WEGZÜGE		- 4.734
WANDERUNGSBILANZ		+ 292

GUT ZU WISSEN

	42,5 km RADWEGE
	202 ÄRZTE*
	2 HUNDEZONEN
	83 SPIELPLÄTZE
	30,1 % GRÜNFLÄCHEN MIT 3.326 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

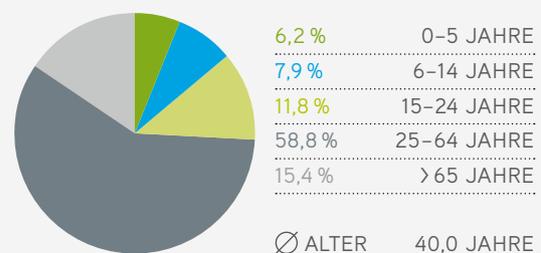
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 21.168,-	Ø OTTAKRING
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.500,-/m ²
SONSTIGE	€ 3.000,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,00/m ² bis € 12,00/m ²
	Ø gewichtet ... € 11,40/m ²
SONSTIGE	€ 10,40/m ²
ZINSHAUS	€ 2.100,- bis € 3.450,-/m ²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 998 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 211 Mio. statt.



I BIN A HERNALSER

GROSSEN AUFSCHWUNG erfährt der 17. Bezirk mit dem Bau der U-Bahn-Linie U5, die ab 2025 vom Karlsplatz bis zum Elterleinplatz führen wird. Mit dieser Entwicklung sind auch ein Anstieg des Preisniveaus sowie verstärkte Bauaktivitäten auf den wenigen

noch freien Flächen zu erwarten. Ähnlich wie Ottakring ist auch Hernalss ein sehr heterogener Bezirk mit einem Gefälle zwischen urbaner Gürtelnähe und Grünruhelage rund um den Wienerwald. Alteingesessene Lagen wie Neuwaldegg und Heuberg gelten als Hotspots des Bezirks. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Hernalss ist von einer ganz speziellen Kulturszene gekennzeichnet. Im Vergleich zu anderen Bezirken hat der „Siebzehnte“ zwar nicht DIE Vielfalt an Museen und Theaterstätten vorzuweisen, allerdings wird mit städtischen Kleinkunsthöfen, Künstlerateliers, Galerien und der Vorstadt-Heurigen-Kultur eine bunte Palette an kulturellen Aktivitäten geboten. Schon Andreas Schindlauer, der 1892 in der Mariengasse 7 geboren wurde, war bekannt für die Komposition seiner Wiener Lieder, darunter auch das Loblied auf den Bezirk „Du mein liebstes Hernalss“.

Das Sinus-Milieu® der Hedonisten ist hier primär vertreten. Sie wissen vor allem den bunten Mix an Lebenswelten und Kulturen zu schätzen. Auch der preislich attraktive Wohnraum und die Nähe zu einer alternativen Lokalsszene – sowohl mitten im Bezirk als auch in Gürtelnähe – machen den Bezirk für sie interessant. Dennoch kann Hernalss als typischer Vorstadtbezirk beschrieben werden, denn hier findet man vor allem im Nord-Westen eine ruhige Wohnatmosphäre in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald, der einen beachtlichen Teil der mehr als 50 Prozent Grünfläche des Bezirks ausmacht.



Schumanngasse 67 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

57.292	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
28.479	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
2,01	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 3.020
WEGZÜGE		- 2.805
WANDERUNGSBILANZ		+ 215

GUT ZU WISSEN

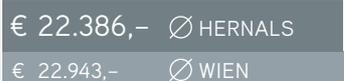
	35,4 km RADWEGE
	195 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	39 SPIELPLÄTZE
	53,0 % GRÜNFLÄCHEN MIT 2.461 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

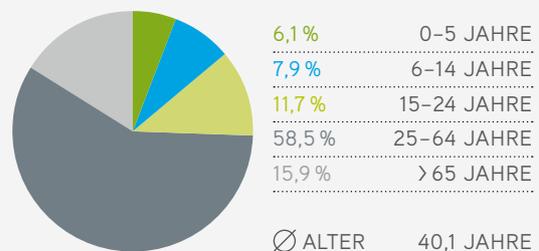
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.250,-/m²
SONSTIGE	€ 3.000,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,70/m² bis € 11,50/m²
	Ø gewichtet ... € 11,30/m²
SONSTIGE	€ 10,20/m²
ZINSHAUS	€ 2.200,- bis € 4.000,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 430 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 102 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verweilende und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2018
*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

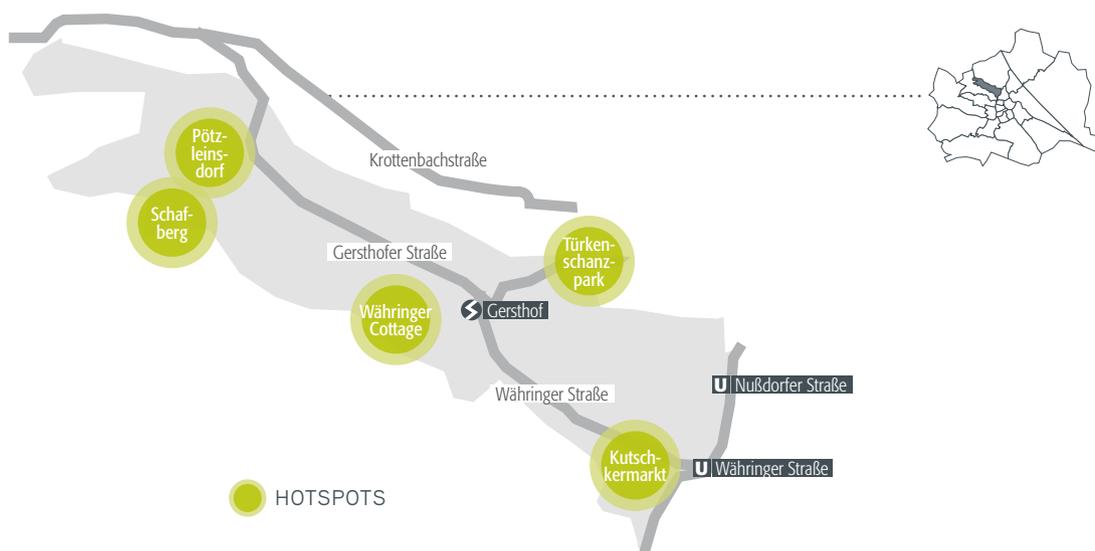
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



DELIKATE VORSTADT

DIE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM im 18. Bezirk ist nach wie vor unverändert hoch. Damit bleibt Währing eine der begehrtesten, wenn auch teuersten Wohngegenden Wiens. Beliebte Hotspots sind im Bezirk u. a. der Kutschkermarkt, das Währinger Cottage

und der Schafberg. Währing verzeichnet nur geringe Neubauaktivitäten, vereinzelt entstehen neue Wohnbauprojekte, wie z. B. in der Gersthofer Straße. Vielmehr wird hier auf die Sanierung von Altbauten gesetzt, die um moderne und hochwertige Dachgeschoßausbauten ergänzt werden. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Einer der letzten Straßenmärkte Wiens ist in Währing zu finden: Der Kutschkermarkt, dessen Geschichte bis in das Jahr 1885 zurückgeht, gilt als pulsierendes Herz des „Achtzehnten“. Während in Gürtelnähe noch eine beachtliche Anzahl an Gründerzeithäusern besteht, liegt im Inneren des Bezirks das sogenannte „Cottageviertel“, das sich rund um 1873 in Anlehnung an die englische Architektur entwickelt hat. Es macht Währing zum klassischen Vorstadtbezirk, in dessen Nobelgegend heute viele Angehörige der oberen Mittelschicht zu Hause sind.

Auch der Dichter Arthur Schnitzler war vor seinem Tod im Jahr 1931 knapp zwanzig Jahre lang in der Sternwartestraße 71 beheimatet und schuf in dieser Zeit zahlreiche seiner bekannten Stücke, Romane und Erzählungen. Überdurchschnittlich stark vertreten ist im 18. Bezirk das Sinus-Milieu® Postmaterielle. Sie schätzen die familienorientierte Atmosphäre und die gute Anbindung an die inneren Bezirke ebenso wie die großzügigen Grünflächen, die 27 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks ausmachen. Dazu zählen u. a. der Türkenschanzpark oder der Pötzleinsdorfer Schlosspark.



Gersthofer Straße 119 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

51.587	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
26.603	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHSITZ 2018	
1,94	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 2.607
WEGZÜGE		- 2.408
WANDERUNGSBILANZ		+ 199

GUT ZU WISSEN

	28,7 km RADWEGE
	356 ÄRZTE*
	4 HUNDEZONEN
	57 SPIELPLÄTZE
	27,0 % GRÜNFLÄCHEN MIT 3.354 BÄUMEN**

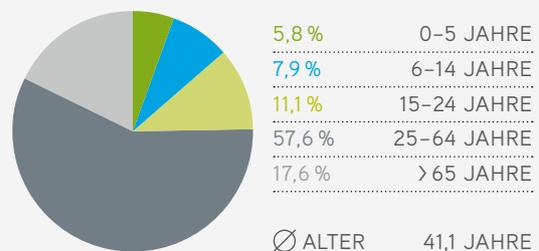
DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	
-2,2%	Ø WIEN 30,2 %
	WÄHRING 28,0 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 26.770,-	Ø WÄHRING
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.900,-/m²
SONSTIGE	€ 4.000,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,00/m² bis € 13,00/m²
	Ø gewichtet ... € 12,60/m²
SONSTIGE	€ 10,80/m²
ZINSHAUS	€ 2.500,- bis € 4.050,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 488 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 204 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verweilende und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2018
*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

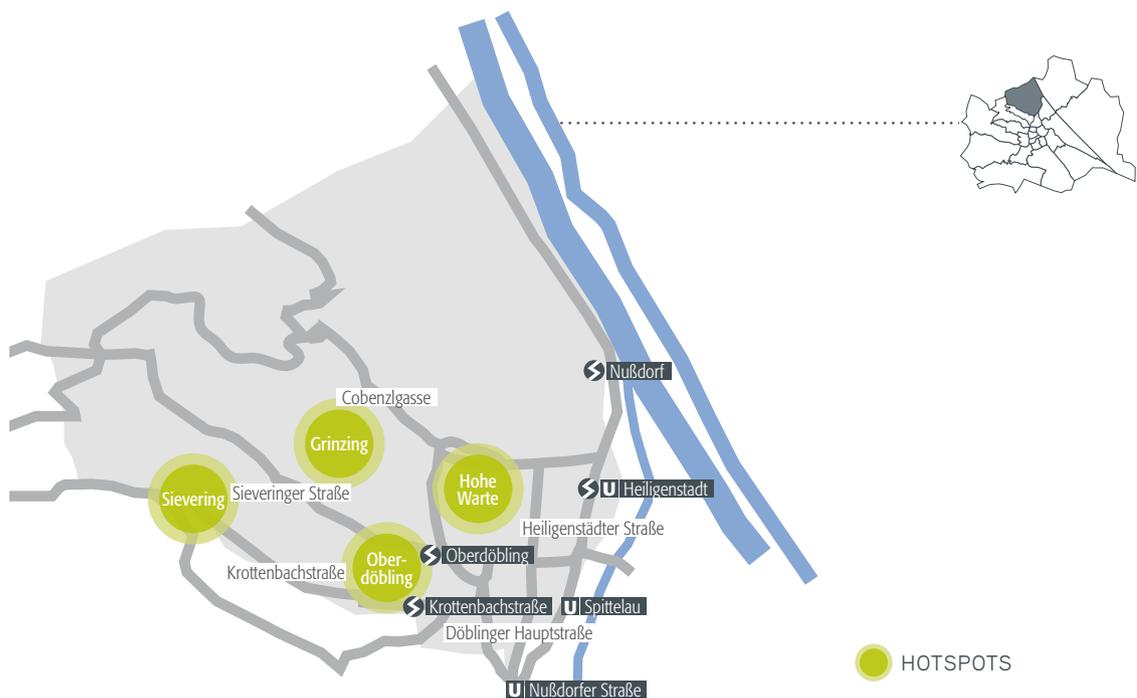
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



WEIN MIT PRESTIGE

DIE NACHFRAGE NACH großzügigem und hochwertig ausgestattetem Wohnraum ist im 19. Bezirk besonders hoch, insbesondere in Villen-Gegenden, wie sie u.a. in Sievering und Oberdöbling zu finden sind. In Verbindung mit den exklusiven Grünlagen

gehen entsprechend hohe Wohnkosten einher, weshalb hier v. a. Menschen der höheren Einkommensklasse und Familien zu Hause sind. Dem gegenüber stehen Lagen in der Nähe des Gürtels, wie z. B. an der Heiligenstädter Lände, die spannende Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Wer Wert auf eine prestigeträchtige Wohngegend legt, ist mit Döbling gut beraten. Hier sind überwiegend die Sinus-Milieus® Etablierte und Postmaterielle präsent. Während für Erstere die Villenviertel, die hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die elitäre Traditions gastronomie attraktiv sind, schätzen Zweitere die ruhige Verkehrslage und die großzügigen Grünflächen, die knapp 50 Prozent der Gesamtfläche ausmachen. So sind die Hohe Warte, der Kahlenberg und der Leopoldsberg beliebte Ausflugsziele und auch der Schmetterlingspfad am Cobenzl ist einen Besuch wert.

Dennoch weist Döbling – anders als erwartet – aufgrund zahlreicher Gemeindebauten und genossenschaftlicher Wohnanlagen eine durchaus durchwachsene Bevölkerungsstruktur auf. Eine herrliche Bereicherung für den Bezirk sind die weitläufigen Weinbaugebiete. Döbling ist bekannt für seine Heurigen und entwickelt sich mit dem Neustifter Kirtag jährlich im August zu einem Place-to-be für Weinliebhaber. Für sie bietet sich auch ein Besuch des Weinbaumuseums an. Am Pfarrplatz befindet sich Wiens ältestes Restaurant „Der Pfarrwirt“, seine Geschichte geht bis ins 12. Jahrhundert zurück.



Gatterburggasse 12 / BUWOG

© BUWOG / Dreizehns

KENNZAHLEN WOHNEN

72.947	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
37.039	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
1,97	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 3.148
WEGZÜGE		- 2.912
WANDERUNGSBILANZ		+ 236

GUT ZU WISSEN

	58,9 km RADWEGE
	512 ÄRZTE*
	5 HUNDEZONEN
	61 SPIELPLÄTZE
	49,9% GRÜNFLÄCHEN MIT 6.784 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

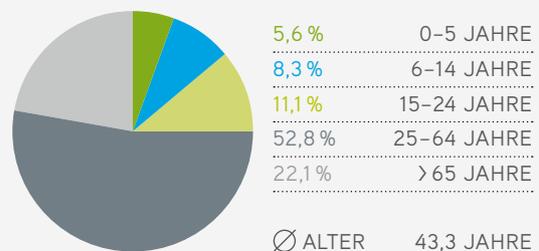
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 28.004,-	Ø DÖBLING
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.500,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.400,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,20/m ² bis € 13,50/m ²
	Ø gewichtet ... € 13,00/m ²
SONSTIGE	€ 10,90/m ²
ZINSHAUS	€ 3.500,- bis € 4.500,-/m ²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 506 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 210 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster; Stand 2018
*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

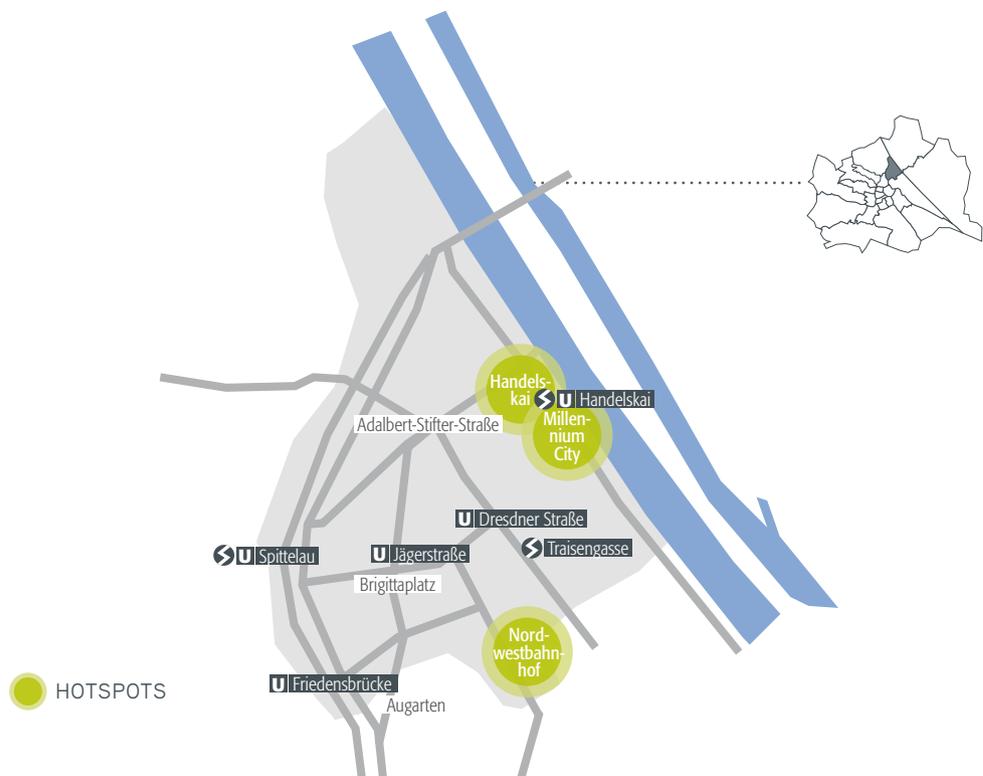
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



AU, WIE FEIN

DER 20. BEZIRK lockt v. a. jüngeres Publikum an, das die – im Vergleich zu den nahe gelegenen Bezirken Leopoldstadt und Alsergrund – gute Preislage von Brigittenau schätzt. Am Nordbahnhof, zwischen dem 2. und 20. Bezirk, entsteht auf einer Fläche von

44 Hektar ein neuer Stadtteil. Von dieser Entwicklung profitiert vor allem die Brigittenau mit dem Nordwestbahnhof. Große Projekte wie „Am Kai“ bei der Millennium City – hier werden 300 neue Wohnungen umgesetzt – kommen der kontinuierlich hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

In Brigittenau schätzt vor allem das Sinus-Milieu® der Konsumorientierten Basis die angemessene Preislage und die bodenständige Kaffeehauskultur, Adaptiv-Pragmatische hingegen die gut erschlossene Verkehrsanbindung sowie die vielfältigen Sportmöglichkeiten, die sich auf knapp 11 Prozent Grünflächenanteil anbieten. Ebenso stark präsent sind hier Traditionelle, die sich in stabiler Nachbarschaft besonders wohlfühlen. Gemeinsam mit der Leopoldstadt bildet der 20. Bezirk eine Insel zwischen Donaukanal und Donau und bietet daher mit den nahe gelegenen Donau-Auen einen hohen Freizeitwert.

Im modernen und 171 Meter hohen Millennium Tower sind nicht nur Büros untergebracht: Er ist ein beliebter Vergnügungstreffpunkt und bietet neben einem umfangreichen Gastronomieangebot ebenso ein Kino, ein Einkaufszentrum sowie eine Auswahl an hippen Bars.

Die interessante und historisch gewachsene Infrastruktur des 20. Bezirks spiegelt auch die Multikulturalität von Brigittenau wider. Bewohner genießen hier die Nähe zu alteingesessenen Handwerksbetrieben, traditionellen Gaststätten und internationalen Läden und Restaurants.



Engerthstraße 102 / EHL Immobilien

© Huss-Hartik

KENNZAHLEN WOHNEN

86.502	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
43.131	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
2,01	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 4.733
WEGZÜGE		- 4.370
WANDERUNGSBILANZ		+ 363

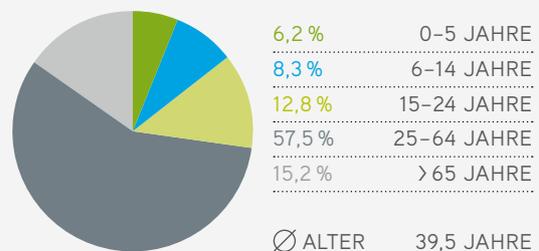
GUT ZU WISSEN

	38,0 km RADWEGE
	144 ÄRZTE*
	8 HUNDEZONEN
	56 SPIELPLÄTZE
	11,2 % GRÜNFLÄCHEN MIT
	3.104 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	Ø WIEN 30,2 %
BRIGITTENAU 37,9 %	+7,7 %
DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***	Ø BRIGITTENAU
€ 18.674,-	
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.300,-/m²
SONSTIGE	€ 2.900,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,70/m² bis € 12,70/m²
	Ø gewichtet ... € 11,50/m²
SONSTIGE	€ 10,40/m²
ZINSHAUS	€ 2.300,- bis € 3.400,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 520 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 103 Mio. statt.



WIEN – WEIN

M 21. BEZIRK sind noch große Flächenreserven vorhanden, was den Bezirk für Projektentwickler besonders interessant macht. Die freien Flächen eröffnen Perspektiven im Hinblick auf die Entwicklung effizient geschnittener und leistbarer Wohnprojekte. Zahlreiche Neubauprojekte

entlang der Brünner Straße, beim Hirschstettner Badeteich, auf den ehemaligen Siemensgründen und in der Breitenleer Straße tragen zur positiven Entwicklung des Bezirks bei. Große Nachfrage nach Wohnraum verzeichnet auch die Gegend rund um das neue Krankenhaus Nord. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Floridsdorf ist bekannt für seine dörflichen Strukturen, wie beispielsweise die Gegend rund um Stammersdorf, wo jeden Herbst die „Stürmischen Tage“ stattfinden. Diese ländlicheren Gebiete und der Ausbau der medizinischen Versorgung machen den Bezirk vor allem für das Sinus-Milieu® der Traditionellen lebenswert, während die stark vertretenen Adaptiv-Pragmatischen an der Nähe zur Donauinsel mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sowie an familienfreundlichen Wohnhausanlagen

interessiert sind. Ebenso stark präsent ist im 21. Bezirk die Bürgerliche Mitte, die harmonische Siedlungen am Stadtrand zu schätzen weiß. Die soziale Durchmischung im Bezirk ergibt sich aus dem von Winzerhäusern und Kellergassen geprägten Stadtbild in Verbindung mit zahlreichen Gemeindebauten, wie z. B. der Großfeldsiedlung. Der 21. Bezirk weist einen Grünflächenanteil von rund 42 Prozent auf und bietet damit ausreichend Freiraum für alle Bewohner, das Leben über der Donau zu genießen.



Karl-Nieschlag-Gasse 9 / BUWOG

© BUWOG / Stephan Fugler

KENNZAHLEN WOHNEN

165.673	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
78.109	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
2,12	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 4.714
WEGZÜGE		- 5.117
WANDERUNGSBILANZ		- 403

GUT ZU WISSEN

	204,7 km RADWEGE
	248 ÄRZTE*
	10 HUNDEZONEN
	134 SPIELPLÄTZE
	41,5 % GRÜNFLÄCHEN MIT
	8.890 BÄUMEN**

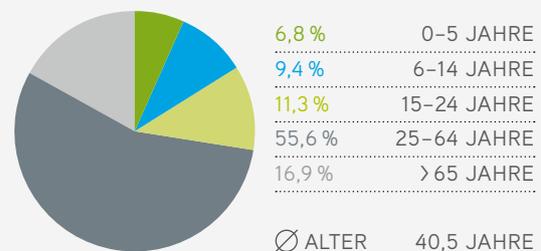
DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	Ø WIEN 30,2 %
-6,0 %	FLORIDSDORF 24,2 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 23.220,-	Ø FLORIDSDORF
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.250,-/m²
SONSTIGE	€ 2.900,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,80/m² bis € 11,50/m²
	Ø gewichtet ... € 11,10/m²
SONSTIGE	€ 10,20/m²
ZINSHAUS	€ 1.500,- bis € 3.000,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 650 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 149 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster; Stand 2018
 *** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

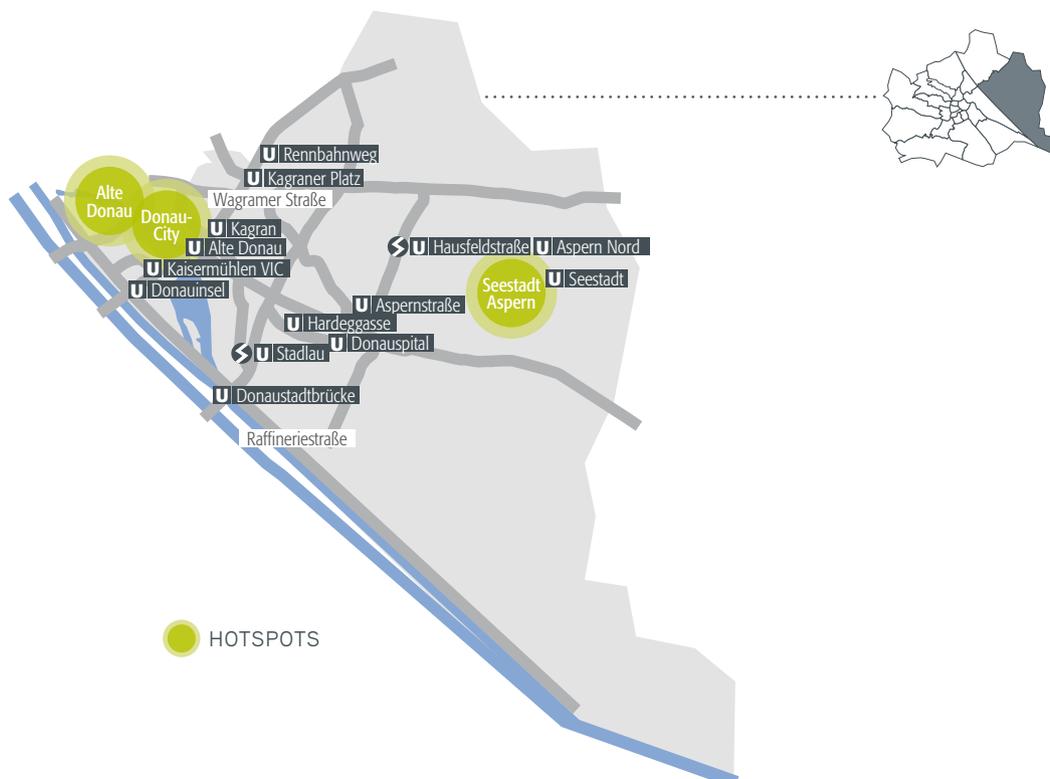
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



DIE STADT AM SEE

DIE DONAUSTADT VERFÜGT über große Flächenreserven, die für rege Bauaktivitäten genutzt werden – der 22. Bezirk zählt daher auch zu den wachstumsstärksten Bezirken der Stadt. Große Entwicklungsgebiete finden sich entlang der Wagramer Straße und der Donaufelder Straße.

IN DER KONSTANZIAGASSE entstehen neue Vorsorgeprojekte, in der Seestadt Aspern weitere freifinanzierte Wohnungen und direkt an der Donau werden in Zukunft die „Danube Flats“ die Skyline Wiens ergänzen. Die Alte Donau dient nicht nur der Naherholung, sondern ist auch eine begehrte Wohngegend. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Wohnen am Wasser ist im 22. Bezirk fast schon Standard – ob an der Donau oder in der Seestadt Aspern. Letztere hat sich mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der U-Bahn-Anbindung zu einem Anlaufpunkt für viele Adaptiv-Pragmatische entwickelt, während das Sinus-Milieu® der Etablierten eher ruhigere Wohngegenden im Grünen bevorzugt. Ebenso stark in der Donaustadt präsent ist die Bürgerliche Mitte, die hier die langjährig bestehenden Wohnhausanlagen mit viel Platz für die ganze Familie schätzt. Der Grünflächenanteil von mehr als 60 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks macht die Donaustadt nicht nur für ihre Bewohner

attraktiv, sondern lockt mit der Alten Donau und der Lobau auch zahlreiche Besucher an. Sie alle profitieren von der guten Verkehrsanbindung – u. a. zu den erwähnten Naherholungsgebieten – durch den Ausbau der U-Bahn-Linien U1 und U2. Das Wiener Orpheum bietet an rund 280 Tagen im Jahr ein kulturelles Angebot von Kabarets, Konzerten und Lesungen. Im größten Einkaufszentrum Wiens, dem Donau Zentrum, mit dem angeschlossenen Donau Plex herrscht täglich reges Treiben: Besucher finden hier Nahversorger, ein vielfältiges Shoppingangebot, ein Kino sowie Gastronomie- und Ausgehlokale.



Adelheid-Popp-Gasse / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

191.008	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
86.235	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHSITZ 2018	
2,21	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 5.416
WEGZÜGE		- 5.533
WANDERUNGSBILANZ		- 117

GUT ZU WISSEN

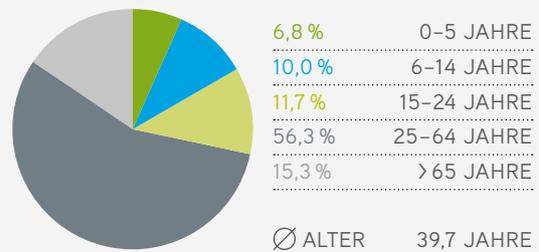
	302,1 km	RADWEGE
	264	ÄRZTE*
	16	HUNDEZONEN
	184	SPIELPLÄTZE
	60,2 %	GRÜNFLÄCHEN MIT
	9.656	BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	Ø WIEN 30,2 %
-9,4 %	DONAUSTADT 20,8 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***	
€ 25.323,-	Ø DONAUSTADT
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 4.400,-/m²
SONSTIGE	€ 2.900,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,80/m² bis € 12,30/m²
	Ø gewichtet ... € 11,40/m²
SONSTIGE	€ 10,20/m²
ZINSHAUS	€ 1.900,- bis € 3.450,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 1.673 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 477 Mio. statt.

** Vom Magistrat auf öffentlichen Straßen, d. h. nicht auf Grünflächen, verweilte und betreute Bäume lt. Baumkataster; Stand 2018
 *** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2018, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2019

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten



VERMISCHTE SÄTZE

DIE MISCHUNG MACHT'S: Liesing ist gekennzeichnet durch Villengegenden und große Flächen für leistbaren Wohnraum. So entstehen u. a. „In der Wiesen“ neue gemeinnützige Wohnbauprojekte. Ehemalige Gewerbeflächen werden für den Wohnbau umgewidmet,

dementsprechend hoch ist auch das Neubauvolumen entlang der Breitenfurter Straße sowie entlang des Liesingbachs und am Rosenhügel. Dort entstehen preisgünstigere Wohnungen, die mit der Anbindung an die U-Bahn-Linie U6 zusätzlich an Attraktivität gewinnen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Die „Acht Dörfer des 23. Bezirks“ gehen auf die Nachkriegszeit zurück und könnten auch heute noch unterschiedlicher sein: Während einzelne Gebiete von dörflichen Strukturen mit Weingärten und Heurigen geprägt sind, entwickelten sich einige Areale zu öffentlich gut angebundenen Wohngebieten, andere wiederum sind früher wie heute noch als Industriegebiete bekannt. Liesing verfügt über ein hohes Wachstumspotenzial, weshalb vereinzelt Preissteigerungen für Wohnimmobilien zu erwarten sind. Diese Tatsache sowie die gute Anbindung an hochwertige

Ausflugsziele machen Liesing vor allem für das Sinus-Milieu® der Etablierten interessant. Ebenso hier stark vertretene Konservative schätzen die traditionsreiche Gegend und die Nähe zum imperialen Ambiente von Hietzing, aber auch zu den hiesigen Schlössern Rodaun und Erlaa. Der Grünflächenanteil im Bezirk beträgt knapp über 30 Prozent und macht Liesing äußerst lebenswert. Allein der Wienerwald deckt etwa 14 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks ab und auch das Liesingbachtal bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.



Meischlgasse 15-17 / BUWOG

© BUWOG/JANIAM

KENNZAHLEN WOHNEN

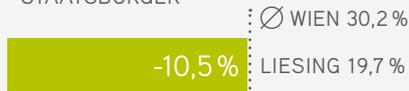
106.281	WOHNBEVÖLKERUNG 2019	
49.719	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2018	
2,14	PERSONEN/HAUSHALT 2018	
ZUZÜGE		+ 2.828
WEGZÜGE		- 3.254
WANDERUNGSBILANZ		- 426

GUT ZU WISSEN

	99,0 km RADWEGE
	232 ÄRZTE*
	18 HUNDEZONEN
	98 SPIELPLÄTZE
	30,1 % GRÜNFLÄCHEN MIT 6.746 BÄUMEN**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

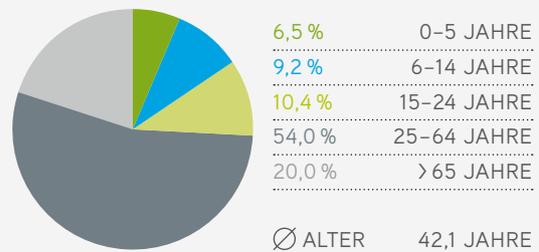
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 26.063,-	Ø LIESING
€ 22.943,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

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

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,10/m² bis € 11,00/m²
	Ø gewichtet ... € 10,60/m²
SONSTIGE	€ 10,00/m²
ZINSHAUS	€ 1.600,- bis € 3.400,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 661 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 174 Mio. statt.



PROJEKTE BUWOG

- RUND 500 FREIFINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
- FERTIGSTELLUNG: ENDE 2021/ANFANG 2022
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- INNOVATIVES SERVICEKONZEPT
- WWW.MARINATOWER.AT

© isochrome
HMB 22-22-27 KWH/m-a, fGEE 0,75-0,77

WOHNEN AN DER WATERFRONT

MARINA TOWER/1020 WIEN, WEHLISTRASSE 291

AUFWACHEN UND DEN BLICK AUFS WASSER GENIESSEN – das bietet der „MARINA TOWER“. Der Wohnturm wird aktuell am Wiener Handelskai gemeinsam von BUWOG und IES Immobilien errichtet und wird nach seiner Fertigstellung, die für Ende 2021/Anfang 2022 geplant ist, die Skyline Wiens prägen. Das Projekt wird rund 500 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit qualitativ hochwertiger Ausstattung umfassen – damit werden Wohnräume wahr.

DER ARCHITEKTONISCH ANSPRECHEND designte „MARINA TOWER“ verspricht Highlife an der Donau: Umgeben von Naherholungsgebieten wie der grünen Praterallee und der Donauinsel bietet er ein innovatives Servicekonzept. So sind ein Ärztezentrum, eine Apotheke,

ein Supermarkt, ein Fitnesscenter und ein Kindergarten angedacht. Für Bewohner soll es überdies einen Concierge-Service, eine Gästelounge und ein Home Cinema geben.

ZUSÄTZLICH ZUM „MARINA TOWER“ wird auch das „MARINA Deck“ errichtet. Dabei handelt es sich um eine Überplattung des Handelskais, die einen einfachen und öffentlichen Zugang zum Donauufer ermöglicht. Dort darf man sich auf ein Café freuen, von dessen Terrasse man die Aussicht aufs Wasser genießen kann. Als ob das moderne Design, die hochwertige Ausstattung und die Lage am Wasser noch nicht genug wären, überzeugt das Projekt zusätzlich mit einer optimalen Verkehrsanbindung. ✕

Stand: Dezember 2019, Änderungen vorbehalten

WOHNEN IM WESTEN WIENS

KENNEDY GARDEN/1140 WIEN, PENZINGER STRASSE 76

PROJEKTE
BUWOG

MIT SEINEN AUSGEDEHNTEN GRÜNFLÄCHEN bietet der 14. Bezirk hohen Freizeit- und Erholungswert, in dessen Genuss auch die zukünftigen Bewohner des Projekts „Kennedy Garden“ kommen: In der Penzinger Straße 76 errichtet die BUWOG, aufgeteilt auf mehrere Bauteile, insgesamt 511 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen. Davon werden 124 Mietwohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative mit dem Schwerpunkt „Wohnen für AlleinerzieherInnen“ entwickelt, 114 Wohnungen sind als freifinanzierte Mietwohnungen geplant und 273 weitere Wohnungen als freifinanzierte Eigentumswohnungen.

DAS PROJEKT ÜBERZEUGT nach seiner Fertigstellung 2022 mit seinem großzügig und grün gestalteten Innenhof, der barrierefrei begehbar sein und zudem über einen Kinder- und Jugendspielplatz verfügen wird. Naherholung und ausgedehnte Laufstrecken bietet der

Schlosspark Schönbrunn und auch Nahversorger, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

IN WENIGEN MINUTEN ZU FUSS sind sowohl Stationen mehrerer Bus- und Straßenbahn-Linien erreichbar als auch die U-Bahn-Station der Linie U4 „Hietzing“, mit der man in kurzer Zeit ins Stadtzentrum gelangt. Für Autofahrer bietet „Kennedy Garden“ mehr als 400 Kfz-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage. ✕

- 511 WOHNEINHEITEN
- MIT BALKON, TERRASSE ODER LOGGIA
- OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: 2022
- WWW.BUWOG.AT/DE/PROJEKT/KENNEDY-GARDEN

Stand: Dezember 2019, Änderungen vorbehalten





PROJEKTE
BUWOG

- 84 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- MIT TERRASSE, BALKON ODER LOGGIA
- NAHE DER ALTEN DONAU
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: FRÜHJAHR 2021
- WWW.GRUENSTUECK.BUWOG.COM

© BUWOG / schneider + schumacher
HUB ab 22.62 KM/h für TGE bis 11.35

GRÜN, GRÜNER, GRÜNSTÜCK

GRÜNSTÜCK22 / 1220 WIEN, ADELHEID-POPP-GASSE 10

IN EINEM VON Wiens grünsten Bezirken entsteht das Stadtentwicklungsgebiet „OASE22+“. Als Teil dessen verwirklicht die BUWOG in der Adelheid-Popp-Gasse 10 das Projekt „Grünstück22“. Damit entstehen 84 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die im Hinblick auf Ausstattung, Komfort und Infrastruktur keine Wünsche offenlassen. Alle Wohnungen werden nach ihrer Fertigstellung, die für das Frühjahr 2021 geplant ist, die gewohnt hohen BUWOG-Standards erfüllen und mit Fußbodenheizung, Eichenparkett und hochwertiger Sanitärkeramik ausgestattet. Zudem werden alle Wohnungen mit Freiflächen wie Terrasse, Balkon oder Loggia geplant. Sie sind eine herrliche Ergänzung zu den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die der 22. Bezirk allein wegen der Alten Donau zu bieten hat.

DIE LAGE VON „GRÜNSTÜCK22“ ist besonders attraktiv für Familien, denn auch die umliegende Infrastruktur hält einiges parat: Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, eine AHS sowie ein Gesundheitszentrum in der Nähe sorgen für ein sicheres Wohngefühl und auch die Anbindung ist optimal: Die S-Bahn-Station „Erzherzog-Karl-Straße“ ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso ist der Bahnhof Hirschstetten nur einen Katzensprung entfernt. Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe des Projektareals und bieten eine schnelle Anbindung zu U-Bahn-Linien. Autofahrer parken bequem in der hauseigenen Tiefgarage und finden in rund 20 Minuten über die direkte Autobahnanbindung den Weg ins Stadtzentrum. ✕

Stand: Dezember 2019, Änderungen vorbehalten


 PROJEKTE
BUWOG

URBAN WOHNEN IN ST. MARX

THE MARKS-TURM 3/1030 WIEN, DÖBLERHOFSTRASSE 10

ST. MARX IM DRITTEN WIENER GEMEINDEBEZIRK zählt zu Wiens interessantesten Stadtentwicklungsgebieten. Auch die BUWOG ist vor Ort vertreten und entwickelt in der Döblerhofstraße 10 einen Wohnturm. Der Spatenstich für das Gebiet „The Marks“ und damit auch für das 109 Meter hohe und 33 Stockwerke umfassende BUWOG-Projekt erfolgte im Herbst 2019. Die Fertigstellung des Wohnturms ist für Herbst 2022 geplant. Bis dahin entstehen in urbaner Lage insgesamt 401 Wohneinheiten: 173 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative und 228 als freifinanzierte Eigentumswohnungen – allesamt werden über die gewohnt hochwertige BUWOG-Ausstattung verfügen. Mit bodentiefen Fensterflächen und klaren Linien in der Fassadengestaltung fügt sich der Wohnturm optimal in das Gesamtkonzept von „The Marks“ ein.

DIE ZUKÜNFTIGEN BEWOHNER dürfen sich über beste Infrastruktur freuen: Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe des Projekts. In den zu Fuß leicht erreichbaren historischen Gasometer befinden sich des Weiteren ein Einkaufszentrum, ein Kino sowie Gastronomielokale und Veranstaltungsräume. Ein Kindergarten wird direkt im Tower untergebracht werden. Auch die Anbindung an das Verkehrsnetz ist optimal, denn sowohl die Autobahnauffahrt als auch die Station „Gasometer“ der U-Bahn-Linie U3 sind nur wenige Minuten entfernt. ✕

- 401 WOHN EINHEITEN
- 33 OBERGESCHOSSE
- PERFEKTE ANBINDUNG
- KINDERGARTEN
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: HERBST 2022



PROJEKTE
BUWOG

© BUWOG/Stephan Hüger

HMB 19 100/100, 100/100, 100/100

ALLEE DER LEBENSFREUDE

GRINZINGER ALLEE 6 / 1190 WIEN, GRINZINGER ALLEE 6

IM HERZEN DÖBLINGS WURDEN MIT dem BUWOG-Projekt „Grinzinger Allee 6“ 43 freifinanzierte Eigentumswohnungen fertiggestellt. Alle Wohneinheiten versprechen besten Wohnkomfort und auch die Allgemeinflächen werden der exklusiven Lage gerecht: Die hochwertig ausgestatteten 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über jeweils rund 50 bis 150 m² Wohnnutzfläche. Ein Großteil der Wohneinheiten wurde außerdem mit Freiflächen wie etwa Terrasse, Loggia oder Balkon errichtet. Im 1. Obergeschoß steht den Bewohnern ein hauseigener Fitnessbereich zur Verfügung, der für noch mehr Lebensqualität sorgt. Das Projekt besticht zudem durch seine moderne und anspruchsvolle Architektur, die sich optimal in die Umgebung einfügt. Der direkt angrenzende Strauß-Lanner-Park bietet überdies den Vorteil eines benachbarten Grün- und Erholungsraums.

- 43 FREIFINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 2- BIS 3-ZIMMER-WOHNUNGEN MIT 50 BIS 150 m²
- FITNESSRAUM IM 1. OG
- BEZUGSFERTIG
- WWW.GRINZINGERALLEE.BUWOG.COM

DIE WOHLNAGE MITTEN IM 19. BEZIRK ermöglicht einen gelungenen Mix aus städtischem Leben und dörflichem Charme. Die Weinberge, der Wienerwald und auch die weltberühmten Wiener Heurigen sind genauso nah und schnell zu erreichen wie die Wiener Innenstadt.

DER STANDORT weist eine sehr gute Infrastruktur auf und ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Haltestellen der Straßenbahn-Linie 38 und der Buslinie 39A sind nur wenige Schritte vom Projekt „Grinzinger Allee 6“ entfernt, ebenso wie die S-Bahn-Station „Oberdöbling“. Eine Tiefgarage bietet den Bewohnern dieser besonderen Wohnanlage 35 Pkw-Stellplätze, die zum Teil mit Ladestationen für E-Autos ausgestattet wurden. ✕

Stand: Dezember 2019, Änderungen vorbehalten

HÄUSER MIT CHARAKTER

WILDGARTEN / 1120 WIEN, MONA-LISA-STEINER-WEG

PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

IN MEIDLING ENTSTEHT DERZEIT mit dem Projekt „Wildgarten“ südlich des Rosenhügels eines der außergewöhnlichsten Stadtentwicklungsprojekte Wiens. Bis 2023 wird auf dem 11 Hektar großen Grundstück zwischen Emil-Behring-Weg und Franz-Egermair-Weg ein neues Stadtquartier mit 1.100 Wohnungen in einem naturnah belassenen Grünareal errichtet.

AKTUELL WERDEN auf den Bauplätzen 4, 5 sowie 7 bis 2022 oder 2023 137 freifinanzierte Eigentumswohnungen in traditioneller Ziegelbauweise und ökologisch nachhaltiger Holzbauweise rund um ein denkmalgeschütztes Nachbarschaftszentrum errichtet. In den 10 kleinen Wohn-

häusern am Bauplatz 7 sorgen der Einsatz von Holz und eine kontrollierte Wohnraumlüftung für Wohlgefühl und gute Luftqualität. Im Sommer bewirkt die Flächenkühlung über die Fußbodenheizung und die Zulufttemperierung über die Wohnraumlüftung Behaglichkeit in angenehmer Form.

DAS GESAMTE AREAL wird autofrei gestaltet, in Sammelgaragen am Rande des Quartiers stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. E-Ladestationen, Fahrradabstellplätze sowie neue Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sorgen für eine moderne Mobilitätslösung. Ein großer Supermarkt und ein Gastronomiebetrieb direkt am Gelände tragen zum Wohnkomfort aller Bewohner bei. ✕

Stand: Dezember 2019, Änderungen vorbehalten



- VIELFÄLTIGE WOHNPROJEKTE
- ZIEGEL- UND HOLZBAUWEISE
- VIEL GRÜN- UND FREIRAUM
- ENERGIEEFFIZIENTES HEIZEN & KÜHLEN
- AUTOFREIE ZONE
- WWW.WILDGARTEN.AT

© schreiner_kastler

HfWB ab 27,0 €/m²/m² (Klasse B), (GEE ab 0,24 (Klasse A))



PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

- 244 MODERNE MIETWOHNUNGEN
- 38 m² BIS 109 m²
- FLEXIBLE GRUNDRISSSE
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG (MASSMÖBEL)
- MIT FREIFLÄCHEN WIE BALKON, TERRASSE ODER GARTEN
- NÄHE DONAUKANAL UND PRATER
- ERSTKLASSIGE VERKEHRSANBINDUNG
- FERTIGSTELLUNG: ANFANG 2020
- WWW.AN-DER-LAENDE.AT

HWB 19.10.–21.25. KIM/M/ma/IGEF 07 5–0.78 (A)

WASSER. WIESE. WIEN.

AN DER LÄNDE/1030 WIEN, ERDBERGER LÄNDE 36–38

WOHNEN, WIE ES DIR GEFÄLLT: Dein neues Zuhause vereint die perfekte Mischung aus Stadtleben, Ruhe und Erholung im neuen Wohnviertel „An der Lände“ im 3. Bezirk. Das neue Wohnprojekt umfasst zwei Baukörper mit insgesamt 244 Mietwohnungen und befindet sich direkt am Donaukanal.

DAS WOHNHAUS N° 36 bietet lichtdurchflutete und moderne Wohnungen zwischen 38 und 56 m² mit teilweise großzügigen Freiflächen. Die Apartments können durch eine praktische Trennwand sehr flexibel als Loft oder durch eine praktische Trennwand als 2- bis 3-Zimmer-Wohnung genutzt

werden. Durch bereits vorhandene, hochwertig ausgestattete Einbauschränke steht einem bequemen Einzug nichts mehr im Wege.

DAS OBJEKT N° 38 umfasst großzügige 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 46 und 109 m² mit genügend Freiflächen wie Terrassen, Balkone und Eigengärten. Alle Wohnungen sind exquisit ausgestattet und eignen sich perfekt für Paare und Familien. Die perfekte Lage direkt am Wasser (Donaukanal) mit Grünblick in den Prater und in unmittelbarer Zentrumsnähe bietet einen einzigartigen Wohnkomfort. ✕

Stand: Dezember 2019, Änderungen vorbehalten


 PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

GLANZVOLLE ZEITEN IN DÖBLING

LUXURY SUITES / 1190 WIEN, CHIMANISTRASSE 21-25

LUXURIÖSE SUITEN FÜR EINEN EXTRAVAGANTEN LEBENSSTIL IN HERRSCHAFTLICHEM AMBIENTE: Hinter hochkronigen Buchen eröffnen sich die großzügigen Räumlichkeiten des repräsentativen Anwesens in der Chimanistraße. Über eine private Zufahrt an der Nordseite des Stilaltbaus gelangt man in die exquisiten, auf zwei Ebenen angelegten, Dachgeschoßsuiten. Gehobene Ausstattung sowie ein herrlicher Ausblick erwarten Sie inmitten des noblen 19. Bezirks.

HOME SUITE HOME: Im Zuge des Dachgeschoßausbaus der im Jahr 1912 erbauten Liegenschaft entstanden sechs luxuriöse Eigentumswohnungen, wovon fünf noch verfügbar sind. Alle Suiten erstrecken sich über zwei Geschosse und imponieren durch großflächige Räume. Jeder der symmetrisch angeordneten Maisonette-Wohnungen ist ein privater Freibereich mit Blick ins Grüne zugeordnet. Die großzügigen Raumhöhen von bis zu sechs Metern in den Wohnzimmern bieten Räume voller Offenheit und Weite. Für besten Komfort sorgt ein verglaster Aufzug, eine Rarität in Gründerzeithäusern, sowie eine hauseigene Tiefgarage mit direktem Zugang zu diesem.

DIE LIEBE ZUM DETAIL: Vollendete Ästhetik: In den Galerien der Suiten befinden sich die Master Bedrooms mit ihren exquisiten Bädern, deren Ausstattung in allen Belangen überzeugt. Perfekte Regulierung der Raumtemperaturen wird mittels Klimaanlage, Fußbodenheizung, elektrisch steuerbaren Rollläden und einer Wohnraumbelüftung in sämtlichen Innenräumen gewährleistet.

NOBLES GRÄTZEL: Der exklusive 19. Bezirk punktet durch seine Lage im Grünen und die Nähe zur Wiener Innenstadt. Binnen kürzester Zeit erreicht man das Stadtzentrum mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem PKW. Zahlreiche ausgezeichnete (Hoch-) Schulen in unmittelbarer Nähe decken ein breites Bildungsspektrum ab. Professionelle gesundheitliche Versorgung wird durch eine der modernsten und besten Privatkliniken Österreichs, dem Rudolfinerhaus, garantiert. Grüne Parkanlagen in der näheren Umgebung sorgen für Abwechslung und Erholung an der frischen Luft. ✕

- 5 LUXURIÖSE DACHGESCHOSS-SUITEN
- EXKLUSIVES WOHNEN AUF ZWEI ETAGEN
- WOHNFLÄCHEN VON 147 BIS 232 m²
- TERRASSEN BEI JEDER MAISONETTE
- HAUSEIGENE TIEFGARAGE
- ATTRAKTIVE LAGE IM GRÜNEN





PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

- 390 MIETWOHNUNGEN IM ERSTBEZUG
- 38 m² BIS 108 m²
- INTELLIGENTE GRUNDRISSSE
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- FREIFLÄCHEN IN ALLEN WOHNUNGEN
- NÄHE DONAUKANAL UND PRATER
- ERSTKLASSIGE VERKEHRSANBINDUNG
- FERTIGSTELLUNG: FEBRUAR 2020
- WWW.I-U.WIEN

IDYLLISCH & URBAN LEBEN

IU – IDYLLISCH_URBAN / 1030 WIEN, DRORYGASSE / WEHLEWEG

DAS IU SCHAFFT VIELFÄLTIGEN, lebenswerten Wohnraum im Herzen der Stadt, welcher den Weg zum Wasser und Prater öffnet. Die Lage am Donaukanal ermöglicht ein neues Lebensgefühl. Wohnen, Arbeiten und Freizeit lassen sich hier optimal verknüpfen.

DAS MODERNE WOHNBAUPROJEKT IU – idyllisch_urban besteht aus fünf individuell geplanten Wohnhäusern, welche aufgrund ihrer seitlichen Anordnung für diese zentrale Lage besonders ruhig gelegen sind. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 38 und 108 m² groß und zeichnen sich besonders durch ihre intelligente Raumnutzung aus. Offenheit nach außen verstärkt das Gefühl von Freiheit – alle Wohnungen verfü-

gen über eine Loggia, einen Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten. Die Wohnungen selbst sind mit hochwertigen Bädern, Parkettböden und Einbauküchen ausgestattet.

EINE VIELFÄLTIGE Vegetation, Spielplätze und Verweilzonen sorgen dabei für Abwechslung. Kernstück der Anlage ist eine zentrale Parkanlage, die mit ihren Wasserflächen auf den Donaukanal verweist. Die Nähe zur Wirtschaftsuniversität, zum Donaukanal und zum Grünen Prater, die nur wenige Gehminuten entfernte U-Bahn-Station „Kardinal-Nagl-Platz“ und die ausgezeichnete Nahversorgung (zahlreiche Geschäfte, Lokale, Schulen und Kindergärten) garantieren den Bewohnern eine hohe urbane Lebensqualität. ✕


 PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

- 31 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN
- GARAGENPLÄTZE VERFÜGBAR
- GRÜNRUHELAGE
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: Q2 / 2021

HWB 29,8 MW/TK/19EE 0,828

EXKLUSIV. RUHIG. GRÜN.

DIE GARTENRESIDENZ / 1130 WIEN, SCHWEIZERTALSTRASSE 39

IM SCHÖNEN TEIL VON HIETZING, am Rande des ausgedehnten Lainzer Waldes, entsteht ein exklusives Neubauprojekt im Grünen – „Die Gartenresidenz“.

DAS MODERNE WOHNBAUPROJEKT umfasst 31 Eigentumsapartments von 64 bis 137 m² mit großzügigen Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten.

ALLE WOHNUNGEN BESITZEN gut durchdachte Grundrisse und bei der Ausstattung wurde sehr viel Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Langlebige Holzfußböden, erlesenes Feinsteinzeug und

Smart-Home-Installationen gewährleisten höchsten Komfort und zugleich energiesparendes Wohnen.

DEN BEWOHNERN stehen zusätzlich 20 Garagenplätze zur Verfügung. Automatische Zugänge und gute Beleuchtung sorgen für die nötige Sicherheit.

DIE LAGE ZWISCHEN DEM LAINZER WALD und dem Roten Berg bietet viele Freizeitmöglichkeiten. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie eine Schule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. ✕



SCHLUSSWORT

WIEN WILL HOCH HINAUS

DIE BEREITS ZEHNFACHE AUSZEICHNUNG WIENS im Rahmen der Mercer-Studie als lebenswerteste Stadt weltweit belegt: Die Einwohnerinnen und Einwohner der österreichischen Hauptstadt genießen hohe soziale Standards, ein gut ausgebautes Infrastrukturnetz, das auch weiterhin laufend optimiert wird, und eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität.

DABEI ENTWICKELT SICH WIEN zunehmend zu einer Stadt der Gegensätze: Auf der einen Seite das unverwechselbare Ur-Wiener Flair mit seiner Kaffeehauskultur, den Straßenmärkten, Gründerzeithäusern und imperialen Parkanlagen; trendige Szeneviertel, Start-ups, gleich mehrere großflächige Stadtentwicklungs- und -erweiterungsgebiete sowie innovative Architektur auf der anderen Seite. Dabei ist es genau das, was Wien ausmacht: Die gelungene Mischung aus der Erhaltung von Altbewährtem und der Offenheit für Neues.

„Was Wien ausmacht: Die gelungene Mischung aus der Erhaltung von Altbewährtem und der Offenheit für Neues.“

DAS ENTWICKLUNGSPOTENZIAL WIENS ist allerdings noch lange nicht ausgeschöpft. Insbesondere eine Entwicklung sticht besonders hervor: die vermehrte Errichtung von Wohntürmen.

DAS ANGEBOT VON qualitativ hochwertigem Wohnraum steht ob des Bevölkerungswachstums Jahr für Jahr auf der Agenda von Politik sowie gemeinnützigen als auch privaten Bauträgern. Mit immer knapper werdenden freien Flächen vereint sie ein Ziel: der Bau in die Höhe. Doch auch hier werden steigende Baukosten zur Herausforderung, um in Zukunft weiterhin leistbaren Wohnraum anbieten zu können.

ES BLEIBT DAHER ABZUWARTEN, wie sich die Wohnpreise angesichts dessen in den kommenden Jahren entwickeln werden.

„Das Angebot von qualitativ hochwertigem Wohnraum steht ob des Bevölkerungswachstums Jahr für Jahr auf der Agenda von Politik sowie gemeinnützigen als auch privaten Bauträgern.“

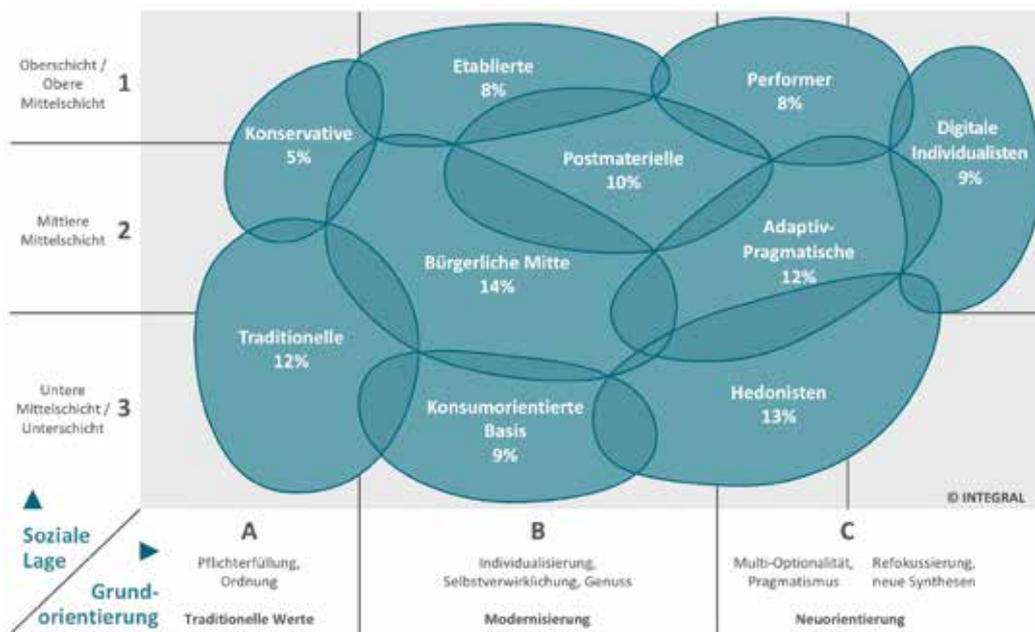
DIE VIELFALT WIENS spiegelt sich auch in der Bevölkerung wider und es gilt, individuellen Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse anzubieten. BUWOG und EHL Immobilien haben es sich daher zur Aufgabe gemacht, den Markt aktiv mitzugestalten und damit die hohe Nachfrage zu bedienen. Wir sind stolz darauf, mit der bereits achten Ausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts unser gebündeltes Know-how zur Verfügung stellen und einen Einblick in die aktuellen und künftigen Entwicklungen geben zu können. ✕



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. Diese Milieus 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® konzentrieren sich also

auf 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 AUF SEITE 78 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. Diese differenziert sich weiter in Pragmatismus und Multi-Optionalität sowie in Refokussierung und Suche nach neuen Synthesen. 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 rechts es sich befindet, desto aktueller ist die Grundorientierung des jeweiligen Milieus im soziokulturellen Sinn. 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 können, 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 Vollenwendung. Damit ist die Miethöhe nicht frei vereinbar, sondern es kommt der Richtwert-Mietzins – der angemessene Mietzins bzw. Kategorie-Mietzins – zur Anwendung. Die betraglich beschränkten Mieten sind bei den ermittelten Werten in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

ALLE AUF 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 bei Miete als auch bei Eigentum besteht. ✕

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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



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

REDAKTIONSTEAM

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

Redaktionsteam EHL Wohnen GmbH
DI Sandra Bauernfeind FRICS
Ing. Elisabeth Hartwig
Mag.(FH) Theres Kolarz-Lakenbacher

IN KOOPERATION MIT

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

IDEE, KONZEPT, GRAPHIC DESIGN

M'CAPS Group
Friedrich-Schmidt-Platz 4/1A, 1080 Wien
Tel.: +43 1 328 66 60
www.mcaps-group.com

FOTOCREDITS

Fotocredits:
dreizeuns GmbH (Cover, U2, S. 3), Rudy Dellinger (S. 1), schneider + schumacher (S. 7),
Stephan Huger (S. 15), JAMJAM (S. 77)

Fotocredits Sinus-Milieus*:
Shutterstock (Artazum, Breadmaker, Photographee.eu), Plainpicture (Conny Fridh),
Fotosearch (Marc Gerritsen), M'CAPS Group

Stand: Februar 2020

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



ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG

