

erster wiener wohnungs- markt bericht

ausgabe

2025

BUWOG



Selbst wenn die Situation komplex ist, ist in der Regel die einfachste Lösung diejenige, der wir nachgehen sollten. — Roxanne Quimby



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die vergangenen Jahre waren für die gesamte Bau- und Immobilienbranche zweifelsohne von vielfältigen Herausforderungen geprägt, die unter anderem dazu beitrugen, dass das Neubauvolumen in Österreich drastisch zurückging. Die daraus resultierenden rückläufigen Fertigstellungsraten führten, insbesondere im Hinblick auf das folglich wenig ausgeglichene Verhältnis von (leistbarem) Angebot und Nachfrage, zu einer angespannten Lage auf dem Markt.

Trotz aller Hürden bietet der Wiener Wohnungsmarkt nach wie vor viel Potenzial für Entwickler. 2025 erwarten wir nicht nur eine anhaltend starke Nachfrage, sondern endlich auch wieder eine verstärkte Bautätigkeit in Österreich. Trotz der weiterhin hohen Baukosten verkünden die ersten Unternehmen bereits spannende Projektstarts und kommen damit ihrer Verantwortung nach, dringend benötigten Wohnraum auf den Markt zu bringen. Und es gibt weitere Gründe, um optimistisch auf das Jahr zu blicken: Die Inflation hat sich stabilisiert, und erfreulich ist auch das Auslaufen der KIM-Verordnung Mitte des Jahres, wodurch die Vergabe von Finanzierungen für Private künftig wieder einfacher werden soll. Eine durchaus positive Entwicklung, von der Bauträger und Wohnungssuchende gleichzeitig profitieren werden.

Wir freuen uns, Ihnen mit der dreizehnten Ausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts – einer gemeinsamen Publikation von BUWOG und EHL Immobilien – abermals einen umfassenden Einblick in aktuelle Entwicklungen, Trends und zukünftige Perspektiven zu bieten.

Nach den Krisen der zurückliegenden Jahre sind eine aktuelle Analyse des Marktgeschehens und eine Evaluierung von Risiken und Potenzialen wichtiger denn je – besonders im Hinblick

auf die weltweit wirtschaftlich und politisch angespannte Lage, in Verbindung mit veränderten Wohn- und Lebensgewohnheiten sowie neuen Anforderungen an Wohnimmobilien.

Trotz aller Hürden bietet der Wiener Wohnungsmarkt nach wie vor viel Potenzial für Entwickler. 2025 erwarten wir nicht nur eine anhaltend starke Nachfrage, sondern endlich auch wieder eine verstärkte Bautätigkeit in Österreich.

Unser Bericht hat sich in den vergangenen zehn Jahren zu einem bedeutenden Nachschlagewerk entwickelt und gewinnt, insbesondere in von Unsicherheiten und Veränderungen geprägten Zeiten, an Relevanz. Unser fundiertes Markt-Know-how basiert auf jährlichen Datenerhebungen und Recherchen, die wir direkt in unsere Projekte und Dienstleistungen einfließen lassen – ein klarer Vorteil für unsere Kund:innen und Geschäftspartner:innen. Darüber hinaus dient der Bericht mit seiner Vielfalt an Inhalten als wertvolle Informationsquelle für Wohnungssuchende in Wien, die sich 2025 endlich wieder auf zahlreiche Projektstarts freuen können, und bietet nicht zuletzt auch Stadtplaner:innen, Magistratsabteilungen, wissenschaftlichen Institutionen, institutionellen Investoren etc. eine wertvolle Wissensgrundlage.

Wir blicken positiv und optimistisch auf das neue Jahr und wünschen gute Einblicke in diese spannende Lektüre sowie ein erfolgreiches 2025 auf dem Wiener Wohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Daniel Riedl FRICS
Vorstandsmitglied
Vonovia SE

Andreas Holler BSc
Geschäftsführer
BUWOG Group GmbH

KommR Mag. Michael Ehmaier FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Immobilien GmbH

Karina Schunker M.A. MRICS
Geschäftsführerin
EHL Wohnen GmbH



Wiens Bevölkerung

Das Bevölkerungswachstum in Wien nimmt stetig zu, was einen jährlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum generiert.



Wiens Bezirke im Detail

Jeder der 23 Wiener Bezirke und seiner Stadtteile weist einen unverwechselbaren Charakter auf.



Beste Referenzen

Die BUWOG Group GmbH und die EHL Wohnen GmbH präsentieren eine Auswahl ihrer aktuellsten Immobilienprojekte.



Wohnen in Wiens Umgebung

Die Umgebung Wiens bietet eine ideale Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Besonders Familien schätzen die kinderfreundlichen Wohngegenden, gute Schulen und ein breites Freizeitangebot.

Editorial 03

Inhaltsverzeichnis	05
BUWOG Group GmbH	06
EHL Immobilien Gruppe	07

Wohnungsmarkt

Eigentümerstruktur	09
Demografie Österreich	10
Demografie Wien	11
Haushalte Österreich	12
Haushalte Wien	13
Sinus-Milieus®	14
Unterwegs in Wien	16

Wiener Bezirke

Wohnen in Wien	17
1010 Wien · Innere Stadt	18
1020 Wien · Leopoldstadt	20
1030 Wien · Landstraße	22
1040 Wien · Wieden	24
1050 Wien · Margareten	26
1060 Wien · Mariahilf	28
1070 Wien · Neubau	30
1080 Wien · Josefstadt	32
1090 Wien · Alsergrund	34
1100 Wien · Favoriten	36
1110 Wien · Simmering	38
1120 Wien · Meidling	40
1130 Wien · Hietzing	42
1140 Wien · Penzing	44
1150 Wien · Rudolfsheim-F.	46
1160 Wien · Ottakring	48
1170 Wien · Hernals	50
1180 Wien · Währing	52
1190 Wien · Döbling	54
1200 Wien · Brigittenau	56
1210 Wien · Floridsdorf	58
1220 Wien · Donaustadt	60
1230 Wien · Liesing	62

Projekte BUWOG & EHL

BUWOG / DECK ZEHN	64
EHL / Roseggergasse	66
BUWOG / Drygalskiweg	68
EHL / Josephine	70

Trendthema

Wohnen in Wiens	72
Umgebung	
BUWOG / viéno	74
EHL / Lebensraum	76
Tullnerfeld	
Schlusswort	78
Glossar	79
Impressum	80



Glücklich wohnen

Die BUWOG Group GmbH hat sich im Laufe der Jahre als führender privater Komplettanbieter auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt etabliert und blickt auf über 70 Jahre Erfahrung zurück. Unter dem Motto „Glücklich wohnen“ ist die BUWOG seit jeher bestrebt, die besten Wohnerlebnisse für ihre Kund:innen zu schaffen, und zeichnet sich durch ihre ausgeprägte Kompetenz aus – sei es in der Planung, im Bau, in der Vermarktung oder der Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilienobjekten.

Das Fundament unseres täglichen Schaffens bildet die Expertise in allen Aspekten des Bauens und Wohnens, die sich über viele Jahre hinweg angesammelt hat und laufend erweitert werden konnte.

Unsere Geschäftstätigkeit stützt sich auf drei Kernelemente: Asset- und Property Management (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) von eigenen Beständen und jene von Dritten, Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen, Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten). So können wir die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungsimmobiliensektors in Österreich abdecken und sind dabei immer bestrebt, den hohen Qualitätsansprüchen unserer Kund:innen gerecht zu werden.

Die BUWOG Group GmbH verfügt

über ein hochwertiges Immobilienbestandsportfolio, das aktuell rund 21.418 Einheiten in Österreich umfasst, in Summe verwaltet die BUWOG in Österreich knapp 55.000 Einheiten. Hinzu kommen etwa 6.680 Wohneinheiten, die sich derzeit in Entwicklung befinden und vornehmlich in Wien angesiedelt sind.

Eine Vielzahl an Auszeichnungen – sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene – bestätigt das erfolgreiche Wirken der BUWOG auf dem Immobilienmarkt. Dieser Erfolg spiegelt vor allem die herausragenden Leistungen unserer 366 engagierten Mitarbeiter:innen wider, die tagtäglich Teamkompetenz, Einsatzbereitschaft und Professionalität beweisen.

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



Wir leben Immobilien

Die EHL Wohnen GmbH ist Teil der EHL Immobilien Gruppe und eines der führenden Maklerunternehmen im Großraum Wien, in Wiens Umgebung, Graz und Linz. 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 Konzeption 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, Asset- und Portfoliomanagement bis zu Market Research und Investmentberatung.

EHL wurde bereits vielfach ausgezeichnet. Unter anderem elf Mal in Folge mit dem IMMY, dem Qualitätspreis der Wirtschaftskammer Wien. Darüber hinaus erhielt EHL

bereits dreizehn Cäsaren und wurde schon zum dreizehnten Mal in Folge als stärkste Immobilienmarke Österreichs prämiert.

EHL vermittelte 2024 ca. 1.710 Wohneinheiten (Miete/Eigentum/Vorsorge) und ca. 71.500 m² Büro-, Einzelhandels- und Logistikflächen und setzte ein Transaktionsvolumen in Höhe von ca. EUR 660 Millionen um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 18,6 Milliarden. Die exklusive Partnerschaft mit dem globalen Immobiliendienstleister BNP Paribas Real Estate sichert der EHL Gruppe ein globales Netzwerk und Markt-Know-how in 23 Ländern.



Die Zeit verwandelt uns nicht,
sie entfaltet uns nur. — Max Frisch



Im landesweiten Vergleich hat der Wohnungsmarkt in Wien eine außergewöhnliche Besitzverteilung. Von den rund 971.716 Hauptwohnsitzen fallen etwa 76 Prozent auf Mietwohnungen. Über die Hälfte dieser Mietobjekte, nämlich 55 Prozent, befinden sich im Eigentum der Stadt Wien oder gemeinnütziger Bauvereinigungen und bilden damit einen wesentlichen Bestandteil des sozialen Wohnungsangebots der Hauptstadt.

Obwohl der Anteil der Eigentumswohnungen in Wien dem nationalen Durchschnitt ähnlich ist, ist diese Wohnform auf dem Wiener Markt weniger stark verbreitet. Das Einfamilienhaus ist zwar die in Österreich beliebteste Wohnform, aufgrund der urbanen Struktur fällt dessen Anteil in Wien jedoch eher gering aus.

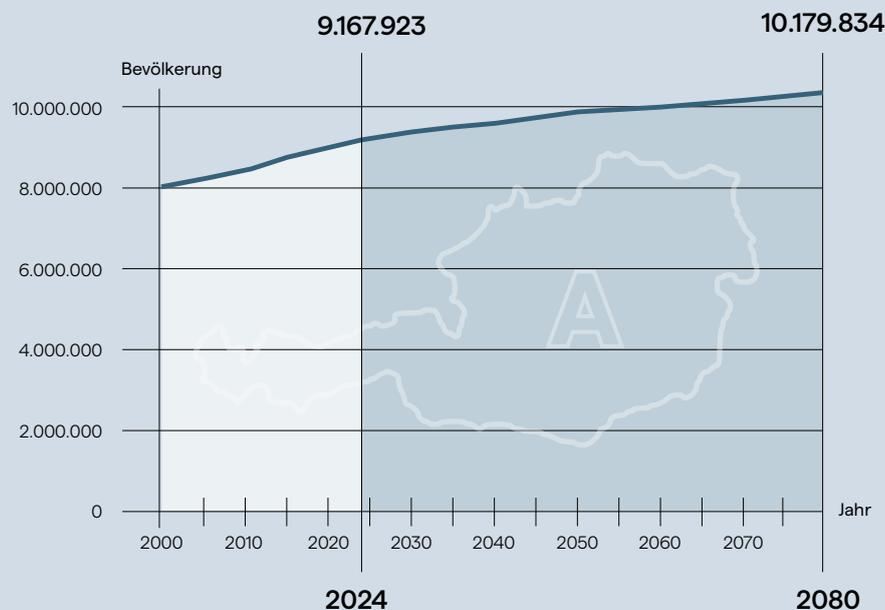
Wohnungsbestand 2024	Österreich	Wien
	Absolute Zahlen	Absolute Zahlen
Unterkünfte als Hauptwohnsitz insgesamt	4.149.053	971.716
Hauseigentum	1.501.957	48.586
Wohnungseigentum	485.439	136.040
Miete	1.784.093	738.504
Gemeindewohnung	282.136	204.060
Genossenschaftswohnung	701.190	204.060
Andere Miete	800.767	330.383
Sonstige	377.564	48.586

Quelle: Statistik Austria, Abweichungen können sich aus Rundungsdifferenzen ergeben

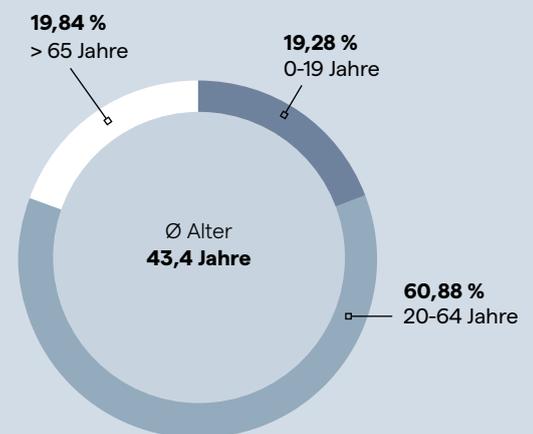
demografie österreich

2024 verzeichnete Österreich eine Bevölkerung von 9.167.923 Menschen – ein weiterer Anstieg dieser Zahl wird erwartet. Ein wesentlicher Grund für die positive demografische Entwicklung liegt in Österreichs vorbildlicher Infrastruktur, den umfangreichen Sozialleistungen und dem äußerst vielseitigen Freizeitangebot. Zudem bietet Österreich eine bunte Vielfalt an Wohnmöglichkeiten und Lebensumgebungen, die von Einheimischen, Zugezogenen und Investor:innen gleichermaßen geschätzt wird.

Bevölkerungsprognose Österreich 2024 bis 2080



Bevölkerung 1.1.2024 nach Altersgruppen



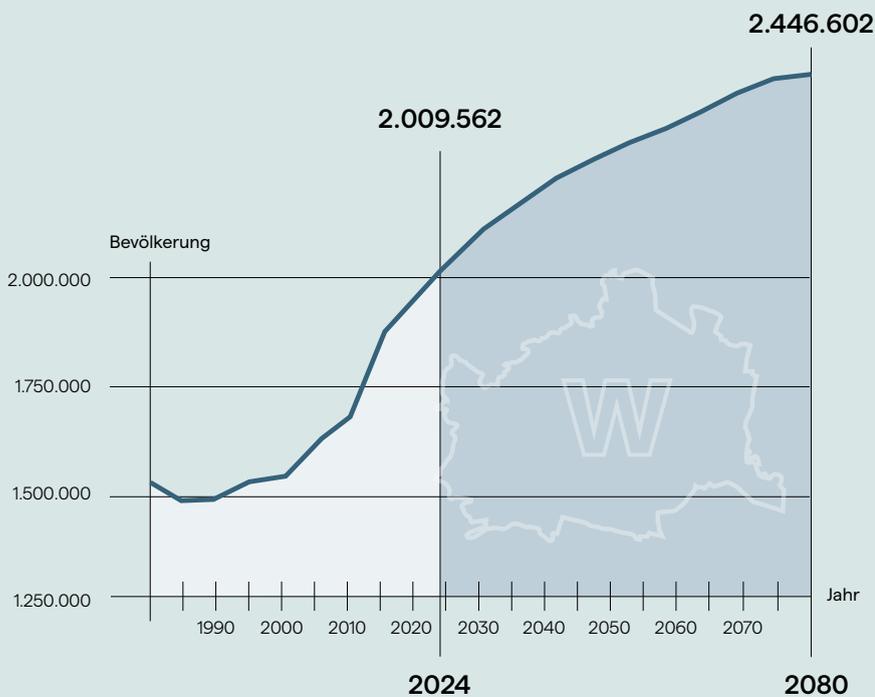
Prognose bis 2080

- 2070 werden in Österreich mehr als **10 Mio. Menschen leben**
- Das bedeutet ein **Wachstum von 11,04 %**
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 29,3 % steigen**
- Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 18,66 % sinken**

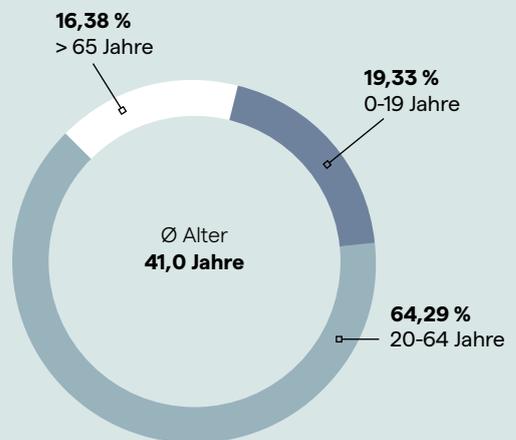
Mit dem Erreichen der Zwei-Millionen-Marke im Jahr 2023 zählt Wien nun schneller als erwartet zu den fünf größten Städten im europäischen Raum. In Kombination mit den anhaltend steigenden Bevölkerungszahlen ergibt sich daraus ein deutlich gesteigerter Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Bundeshauptstadt.



Bevölkerungsprognose Wien 2024 bis 2080



Bevölkerung 1.1.2024 nach Altersgruppen



Prognose bis 2080

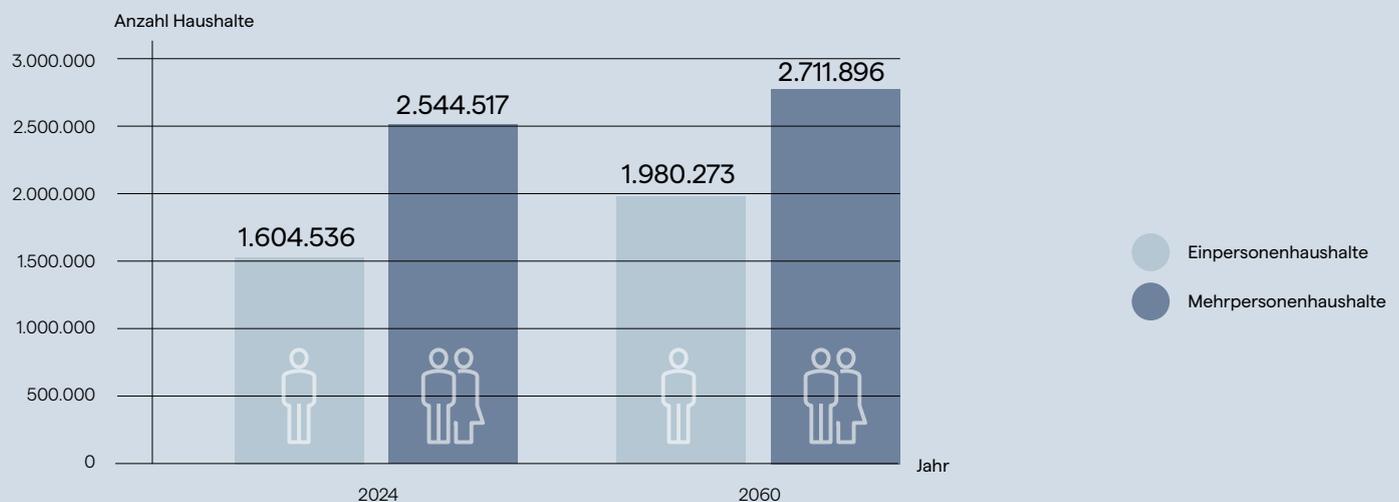
- 2080 werden in Wien ca. **2.446.602 Menschen leben**
- Das bedeutet ein **Wachstum von fast 22 %**
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf ca. 26 % steigen**
- Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 17,80 % sinken**

haushalte österreich

Auch wenn das Einfamilienhaus als Wohnform in Österreich nach wie vor sehr beliebt ist, zeigt sich bereits seit einigen Jahren eine deutliche Verschiebung hin zu kleineren Haushaltsstrukturen. 2024 zählte man durchschnittlich 2,21 Personen pro Haushalt. Und dieser Trend scheint sich auch in Zukunft fortzusetzen – laut Prognose der Statistik Austria wird die Anzahl der Privathaushalte bis 2060 auf 4,69 Millionen anwachsen, wobei 42,2 Prozent davon Einpersonenhaushalte sein werden. Angesichts dieser Entwicklungen und der drängenden Klimaproblematik ist eine Neuorientierung in der städtischen Planung erforderlich.



Privathaushalte in Österreich Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte 2024 bis 2060

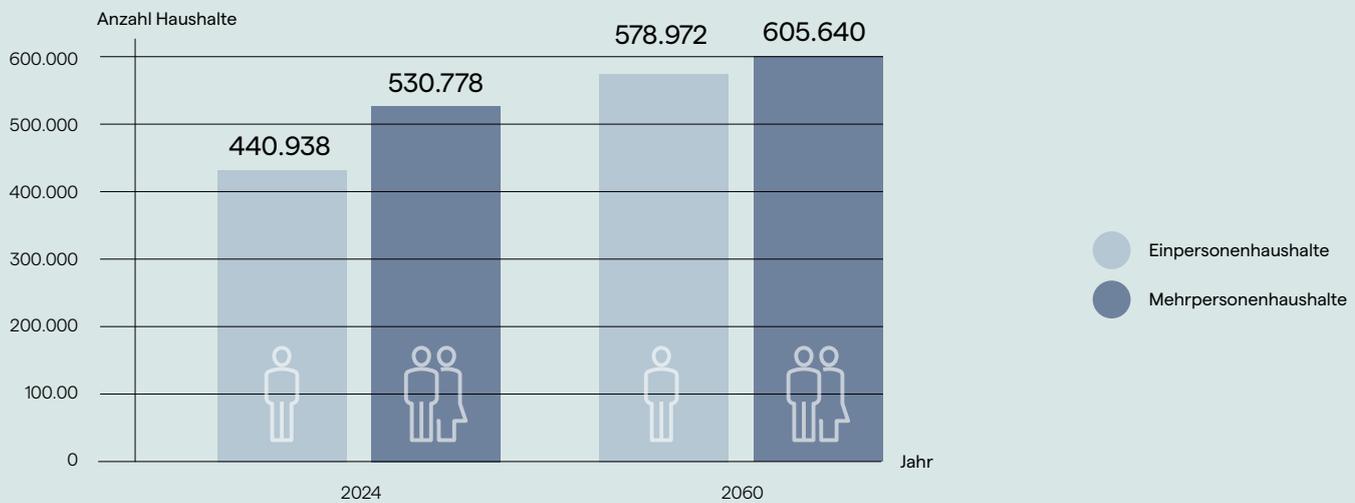


Prognose bis 2060

- Einpersonenhaushalte: **Anstieg von 23,41 %**
- Mehrpersonenhaushalte: **Anstieg von 6,6 %**
- Privathaushalte: **Anstieg von 13,1 %**

2024 zählte Österreichs Hauptstadt rund 971.716 Privathaushalte, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße bei nur 2,04 Personen lag. Die Tendenz hin zu immer kleineren Haushalten ist also auch und vor allem in Wien erkennbar und führt zu einem wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum, der durch vermehrte Bautätigkeit gedeckt werden soll.

Privathaushalte in Wien Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte 2024 bis 2060



Quelle: WKO Statistik

Prognose bis 2060

- Einpersonenhaushalte: **Anstieg von 31,3 %**
- Mehrpersonenhaushalte: **Anstieg von 14,1 %**
- Privathaushalte: **Anstieg von 21,9 %**
- 2030 in Wien **über 1 Mio. Haushalte**

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.

traditionelle Milieus

Konservativ-Etablierte

Die alte strukturkonservative Elite: klassische Verantwortungs- und Leistungsethik sowie Exklusivitäts- und Statusansprüche; optimistische Grundhaltung, hohes Selbstvertrauen, Wunsch nach Ordnung und Balance

Traditionelle

Die Sicherheit und Ordnung liebende ältere Generation: verhaftet in der kleinbürgerlichen Welt bzw. traditionellen Arbeiterkultur; anspruchslose Anpassung an die Notwendigkeiten

die Milieus der Mitte

Nostalgisch-Bürgerliche

Die systemkritische ehemalige Mitte: Wunsch nach gesicherten Verhältnissen und einem angemessenen Status bei gleichzeitiger Kritik an den herrschenden Verhältnissen; Überforderung und Abstiegsängste, Gefühl, vom aktuellen politischen und medialen Mainstream missachtet zu werden; Sehnsucht nach „alten Zeiten“

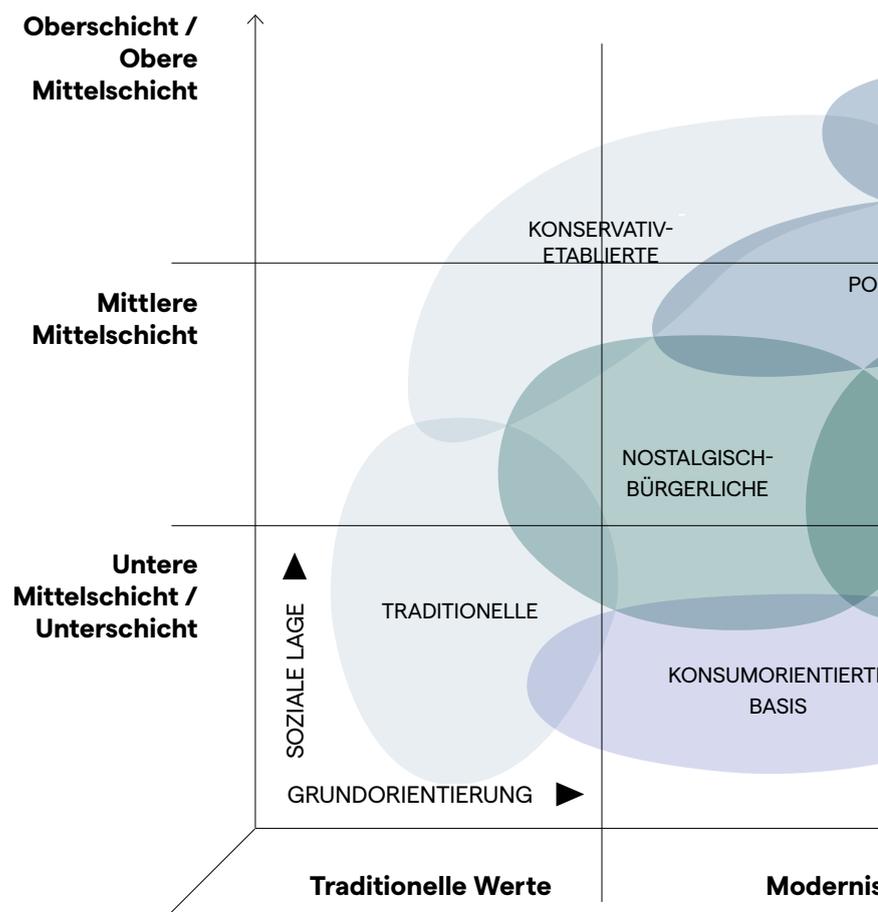
Adaptiv-Pragmatische Mitte

Der flexible und nutzenorientierte Mainstream: ausgeprägter Lebenspragmatismus, hohe Anpassungs- und Leistungsbereitschaft; Nützlichkeitsdenken, aber auch Wunsch nach Spaß und Unterhaltung; starkes Bedürfnis nach Verankerung und Zugehörigkeit

Progressive Realisten

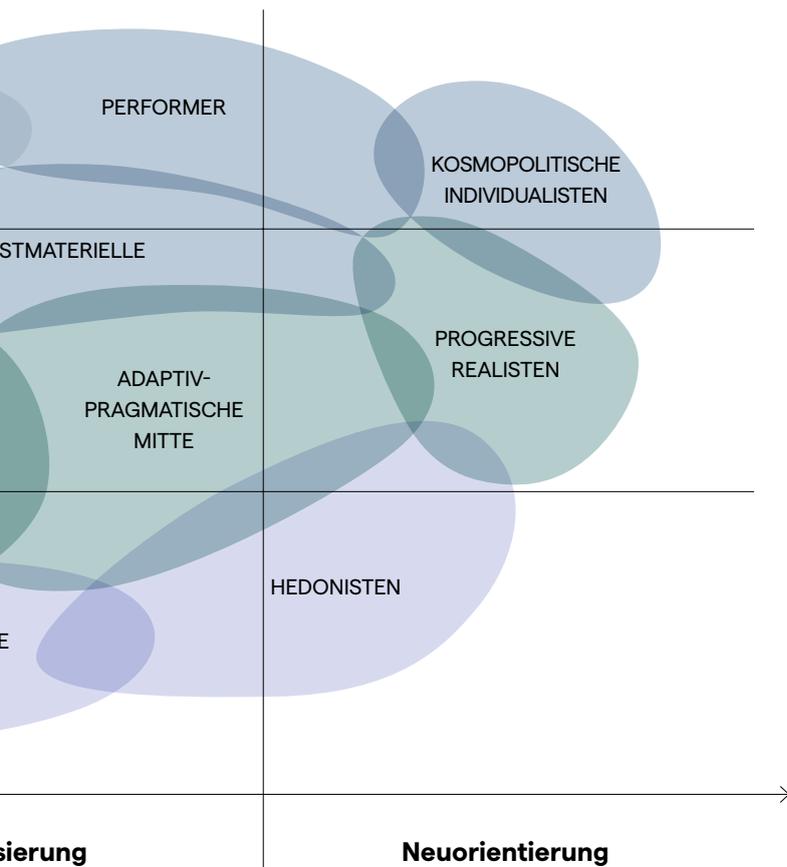
Die Treiber gesellschaftlicher Veränderungen: Veränderungswille, ausgeprägtes Problembewusstsein für die globalen Herausforderungen; Synthese aus Verantwortungsbewusstsein und Selbstverwirklichung, aus Disruption und Pragmatismus, Erfolg und Nachhaltigkeit, Party und Protest

Wer wo



Quelle: INTEGRAL Markt und Meinungsforschungsges.m.b.H.

hnt wie?



gehobene Milieus

Performer

Die global orientierte und fortschrittsoptimistische moderne Elite: Effizienz, Eigenverantwortung und individueller Erfolg haben oberste Priorität; globalökonomisches und liberales Denken; wirtschaftliche Rationalität ist Maßstab für alle Lebensbereiche; hohe Technik- und digitale Affinität

Postmaterielle

Die weltoffenen Kritiker:innen von Gesellschaft und Zeitgeist: vielfältig kulturorientiert und kosmopolitisch interessiert, aber kritisch gegenüber der Globalisierung; Verfechter:innen von Post-Wachstum, Nachhaltigkeit, diskriminierungsfreien Verhältnissen und Diversität

Kosmopolitische Individualisten

Die individualistische Lifestyle-Avantgarde: mental und geografisch mobil, online und offline vernetzt; auf der Suche nach neuen Grenzen und unkonventionellen Erfahrungen, Lösungen und Erfolgen; ausgeprägte Selbstdarstellungskompetenz

die moderne Unterschicht

Konsumorientierte Basis

Die um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht: Dazugehören und Anschluss halten an den Lebensstil und Lebensstandard der breiten Mitte, aber Häufung sozialer Benachteiligung und Ausgrenzung; Gefühl des Abgehängenseins, Verbitterung und Ressentiments

Hedonisten

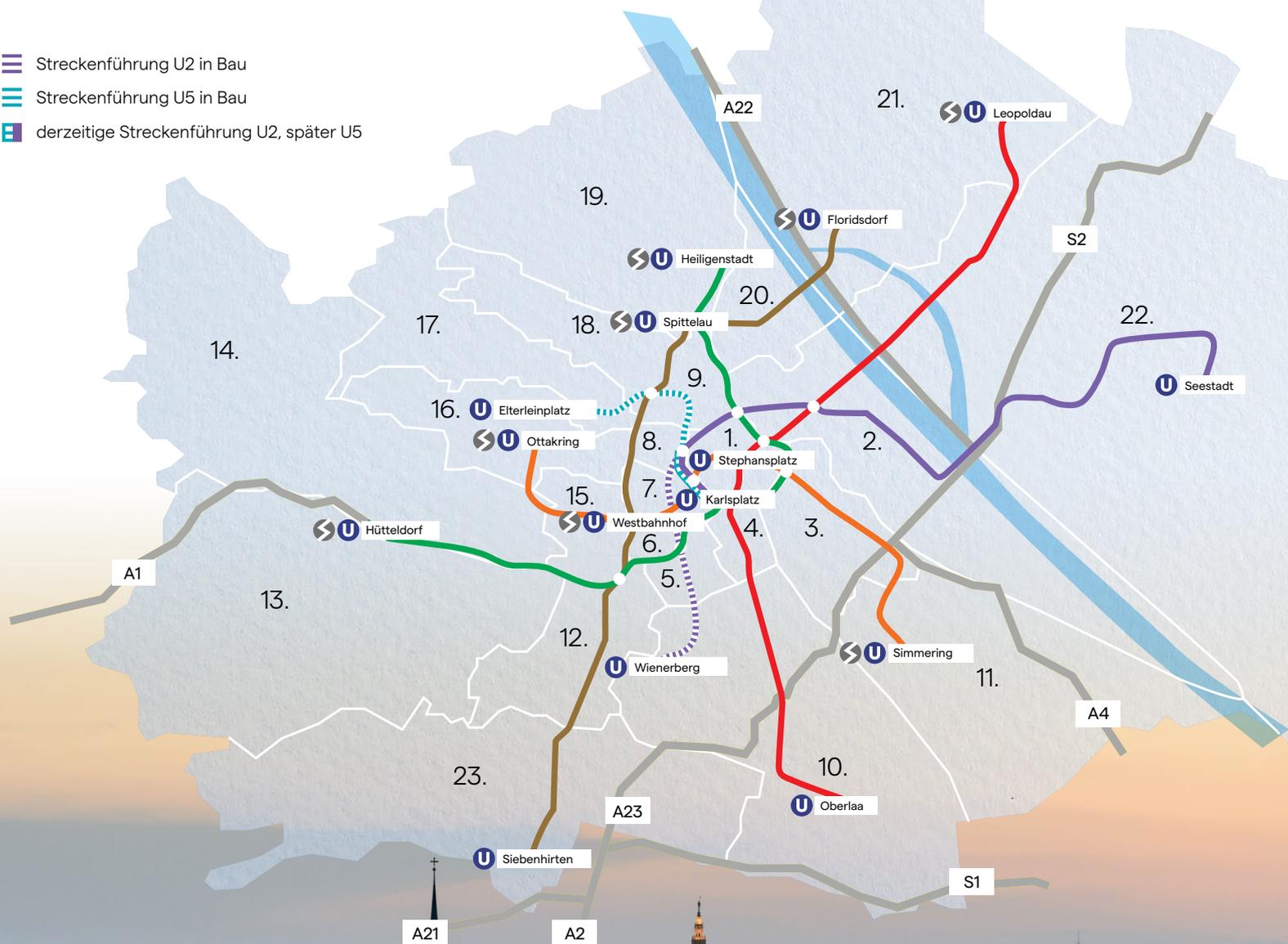
Die momentbezogene, erlebnishungrige (untere) Mitte: Spaß haben im Hier und Jetzt; berufliche Anpassung vs. Freizeit-Eskapismus; Verweigerung von Konventionen der Mehrheitsgesellschaft, starker Bezug auf die eigene Gruppe

Unterwegs in Wien



Wien verbindet ein Straßennetz mit einer Länge von rund 2.800 km. Öffi-Nutzer:innen profitieren von insgesamt mehr als 500 km, die von den Wiener Linien abgedeckt werden. Die gut ausgebaute Radverkehrsinfrastruktur erstreckt sich auf ca. 1.700 km und ermöglicht auf Radwegen, Radrouten und in verkehrsberuhigten Bereichen das Erkunden der umliegenden Natur.

-  Streckenführung U2 in Bau
-  Streckenführung U5 in Bau
-  derzeitige Streckenführung U2, später U5



Die Tabelle fasst übersichtlich alle relevanten Informationen und Fakten zu Einwohnerzahlen, Einkommen sowie Verkaufs- und Mietpreisen in den einzelnen Wiener Bezirken zusammen.

Bei den angeführten Preisen handelt es sich um jene Preise pro Quadratmeter, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten (keine Angebotspreise). Die Verkaufspreise beinhalten die Eigentümer-

preise je Quadratmeter Nettowohnfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten.

Die nachfolgenden Seiten bieten einen umfassenden Überblick über die wichtigsten demografischen Daten, statistischen Details sowie die spezifischen Merkmale der 23 Wiener Bezirke.

Bezirke

	EINWOHNER:INNEN	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
	Anzahl	Jahresnettobezug	Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige
1010 Wien · Innere Stadt	16.538	€ 40.232	€ 23.200	k. A.**	k. A.**	k. A.**
1020 Wien · Leopoldstadt	110.100	€ 28.183	€ 6.850	€ 4.900	€ 15,40	€ 12,50
1030 Wien · Landstraße	98.398	€ 30.702	€ 6.850	€ 4.950	€ 15,70	€ 13,60
1040 Wien · Wieden	33.155	€ 31.167	€ 7.200	€ 5.450	€ 16,40	€ 13,90
1050 Wien · Margareten	54.400	€ 25.884	€ 5.900	€ 4.800	€ 14,20	€ 13,00
1060 Wien · Mariahilf	31.386	€ 29.367	€ 7.050	€ 5.250	€ 16,20	€ 13,80
1070 Wien · Neubau	31.513	€ 31.524	€ 7.300	€ 5.500	€ 16,50	€ 14,00
1080 Wien · Josefstadt	24.499	€ 31.037	€ 7.850	€ 5.800	€ 16,70	€ 14,20
1090 Wien · Alsergrund	41.631	€ 30.684	€ 7.700	€ 5.650	€ 16,50	€ 14,00
1100 Wien · Favoriten	220.324	€ 23.958	€ 5.600	€ 3.900	€ 14,50	€ 11,60
1110 Wien · Simmering	110.559	€ 25.301	€ 5.200	€ 3.750	€ 13,10	€ 11,20
1120 Wien · Meidling	101.714	€ 25.280	€ 5.650	€ 4.200	€ 13,70	€ 12,20
1130 Wien · Hietzing	55.505	€ 35.462	€ 7.750	€ 5.750	€ 15,80	€ 13,80
1140 Wien · Penzing	98.161	€ 29.664	€ 6.050	€ 4.150	€ 14,80	€ 13,00
1150 Wien · Rudolfsheim	76.381	€ 23.602	€ 5.500	€ 3.950	€ 13,60	€ 12,30
1160 Wien · Ottakring	102.770	€ 25.009	€ 5.750	€ 4.000	€ 13,90	€ 12,50
1170 Wien · Hernals	56.671	€ 26.552	€ 5.650	€ 4.150	€ 14,10	€ 12,50
1180 Wien · Währing	51.395	€ 32.235	€ 7.700	€ 5.450	€ 16,20	€ 13,80
1190 Wien · Döbling	75.400	€ 33.188	€ 8.500	€ 5.900	€ 16,50	€ 14,00
1200 Wien · Brigittenau	86.930	€ 23.642	€ 5.300	€ 3.850	€ 13,60	€ 12,60
1210 Wien · Floridsdorf	186.233	€ 27.267	€ 5.300	€ 3.700	€ 13,20	€ 12,00
1220 Wien · Donaustadt	220.794	€ 29.786	€ 5.150	€ 3.650	€ 13,00	€ 11,90
1230 Wien · Liesing	121.303	€ 30.250	€ 5.700	€ 4.050	€ 13,70	€ 12,50

* Quelle: Lohnsteuerstatistik 2023, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer:innen insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2024

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



Wiens historischer Kern



Volksgarten



Rathausstraße 1 / BUWOG

Prachtvolles Zentrum

Die Innere Stadt ist nicht umsonst als historisches Zentrum Wiens bekannt. Neben ikonischen Wahrzeichen wie dem Stephansdom, der Hofburg, dem Rathaus oder dem Parlament finden sich charmante Gassen und ganze Straßenzüge voll mit Bauwerken, die das architektonische Erbe und die Geschichte Wiens zur Schau stellen.

Ein Spaziergang durch den 1. Bezirk ist wie ein Eintauchen in eine längst vergangene Zeit. Die Vielzahl an Kulturinstitutionen, architektonischen Schönheiten und traditionellen Wiener Kaffeehäusern schaffen eine ganz eigene Atmosphäre, die Kultur und Geschichte miteinander vereint und Besucher:innen dem Alltag entfliehen lässt. Kein Wunder also, dass Wiens Zentrum sich sowohl bei Tourist:innen als auch bei Wiener:innen großer Beliebtheit erfreut. Doch das Zentrum Wiens bietet weit mehr als glanzvolle Bauten und Sehenswürdigkeiten, denn die Innere Stadt fungiert als zentrales Verwaltungsviertel für Bund, Land und Stadt. Zudem finden sich hier zahlreiche Arbeitsplätze, denn über 100.000 Personen sind in der Inneren Stadt beschäftigt – so viele, wie in keinem anderen Wiener Bezirk.

Trotz ihrer historischen Lage entwickelt sich die Innere Stadt weiter, denn die fortschreitende Urbanisierung macht auch vor dem traditionsreichen ersten Bezirk nicht halt. Mit Ende 2024 wurde die klimafitte Umgestaltung des Michaelerplatzes abgeschlos-

sen. Neue Bäume und Grünanlagen sollen nun das Mikroklima verbessern, während ein barrierefreies Pflaster für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Inklusivität sorgt. Bei allen Maßnahmen wurde streng darauf geachtet, das historische Stadtbild zu erhalten und wichtige Sichtachsen freizulassen. Parallel dazu soll die geplante Verkehrsberuhigung der Inneren Stadt zukünftig für mehr Ruhe und weniger Verkehr sorgen und somit zu einem weiteren Plus an Lebensqualität im Herzen Wiens führen.

Auch als Wohngegend erfreut sich der noble 1. Bezirk großer Beliebtheit, was jedoch kaum verwundert und mit einem entsprechend höheren Preisniveau einhergeht. Wer in der Inneren Stadt wohnen möchte, braucht nicht nur ein angemessenes Budget, sondern auch Geduld, denn die Auswahl an verfügbaren Wohnungen ist überschaubar. In Summe gibt es nur sehr wenige neue Projekte und Entwicklungen, und auch das Angebot an Bestandswohnungen ist gering. Zu den wenigen neu entstehenden Projekten zählt etwa die umfassende Sanierung der denkmalgeschützten Adresse Postgasse 8-12. Auf einer Gesamtfläche von über 50.000 m² entsteht ein vielfältiges Areal mit exklusiven Wohnungen, modernen Büroflächen, einem Hotel, Gastro- sowie Fitnessangeboten und einer eigenen Tiefgarage. An der nicht weniger exklusiven Adresse Stubenring 2 wird bis Ende 2025 mit *Sixth Sense Residences* ein weiteres Sanierungsprojekt realisiert.

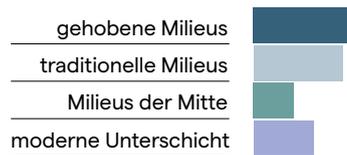


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	16.538
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	8.468
Personen/Haushalt	1,93
Zuzüge	+ 2.447
Wegzüge	- 2.466
Wanderungsbilanz	- 19

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

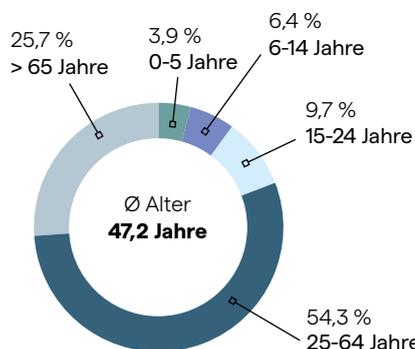
Wien	35,4 %
Innere Stadt	32,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Innere Stadt	€ 40.232

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Innere Stadt	47,2



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 23.200,- / m ²
Sonstige	k. A.*

Miete

Erstbezug	k. A.*
Sonstige	k. A.*

Zinshaus € 6.000,- bis € 10.000,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 61 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 77,87 Mio. statt.

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



Wandel in Leopoldstadt



Prater



Josephine
Stoffellagasse 7 / EHL

Moderne Vielfalt

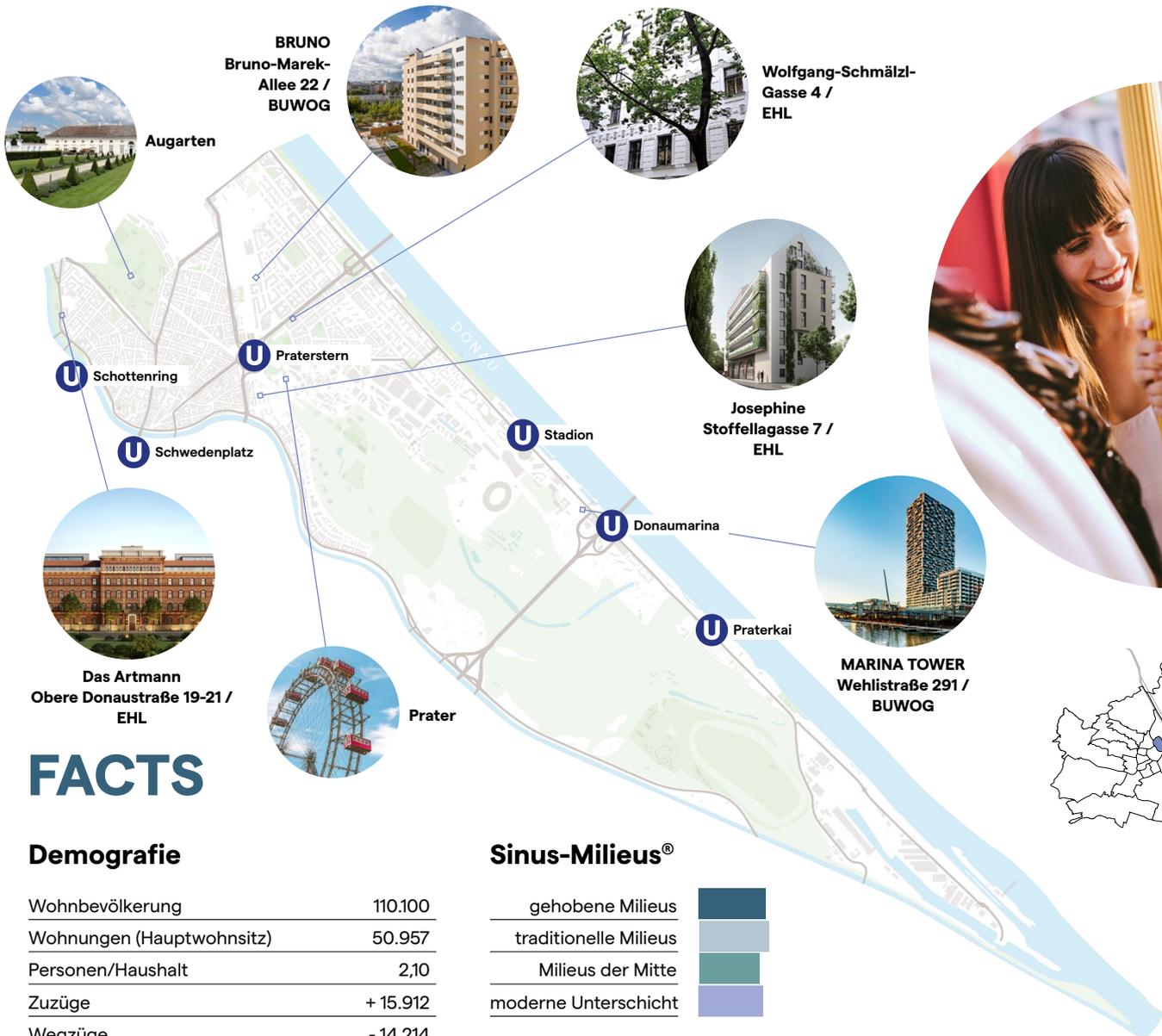
Leben auf einer Insel – das bietet die Leopoldstadt zwischen Donaukanal und Donau. Hier treffen belebter Stadtrubel und entspannte Naturidylle aufeinander, denn neben zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten ist es vor allem die urbane Vielfalt, die den 2. Bezirk auszeichnet.

Prachtvolle Palais, historische Bauwerke und der berühmte Wiener Prater machen den Bezirk zu einem facettenreichen Ort des Erlebens. Bewohner:innen profitieren von zahlreichen grünen Oasen und der unmittelbaren Nähe zum Donaukanal. Darüber hinaus hat der Bezirk mit dem charmanten Karmelitermarkt und dem hippen Vorgartenmarkt gleich zwei kulinarische Hotspots anzubieten, die Treffpunkt für Feinschmecker:innen jeden Alters sind.

Auch dank der Entwicklung unterschiedlicher Quartiere in den vergangenen Jahren hat sich der Zweite zu einem angesagten und vielfältigen Wohnbezirk etabliert. Und die Quartiersentwicklung geht weiter: So ist mit dem „Viertel Zwei Plus“ eine Erweiterung des „Viertel Zwei“ am Entstehen. Das Quartier präsentiert sich lebendig mit vielfältigem Nutzungsangebot und hohem Anspruch an die Aufenthaltsqualität der Freiflächen. Es grenzt an das bestehende Viertel Zwei, den Campus der Wirtschaftsuniversität und die Trabrennbahn Krieau und bietet damit einen urbanen Stadtraum in direkter Nachbarschaft zum grünen Prater.

Wer auf der Suche nach Wohnraum in der Leopoldstadt ist, darf sich über das wachsende Angebot im Bezirk freuen. Mit exklusiven Neubauten wie *Josephine* in der Stoffellagasse oder *Grünblick im Viertel Zwei* in der Meiereistraße, Altbau-revitalisierungen und fortschreitenden Quartiersentwicklungen, wie dem Nordbahnviertel, dem Leopoldquartier oder dem Viertel Zwei Plus, gibt es einiges zur Auswahl. Die Leopoldstadt entwickelt sich zunehmend zu einer modernen Toplage, was sich auch an den Preisen bemerkbar macht: So haben sich die Mieten und Kaufpreise im Bezirk in der jüngsten Vergangenheit über dem wienweiten Preisniveau entwickelt.

Auch in puncto Urbanisierung steht der 2. Bezirk nicht still. Die Albrechtskaserne wird abgerissen, um Platz für ein Sicherheitszentrum und eine Schule zu schaffen, und 2025 soll in der Engerthstraße die neue multifunktionale Sport Arena Wien entstehen. Am Handelskai soll, wenn auch verzögert, der Bau des internationalen Fernbus-Terminals starten, und auch das öffentliche Verkehrsnetz im Bezirk wird weiter ausgebaut. Bis 2026 wird die Straßenbahnlinie 18 verlängert und schafft somit eine direkte Verbindung zwischen Leopoldstadt und Landstraße. Zudem wird mit der Linie 12 eine neue leistungsfähige Verbindung zwischen den Bezirken 2, 8, 9 und 20 entstehen.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	110.100
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	50.957
Personen/Haushalt	2,10
Zuzüge	+ 15.912
Wegzüge	- 14.214
Wanderungsbilanz	+ 1.698

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

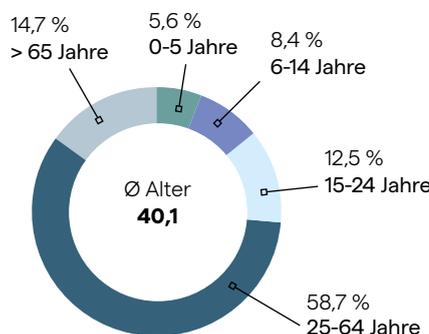
Wien	35,4 %
Leopoldstadt	37,9 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Leopoldstadt	€ 28.183

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Leopoldstadt	40,1



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 6.850,- / m ²
Sonstige	€ 4.900,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 15,40 / m ²
Sonstige	€ 12,50 / m ²

Zinshaus € 2.300,- bis € 5.100,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 862 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 331,95 Mio. statt.



PARK FLATS, Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 / EHL



St. Marx

Facettenreiche Landstraße

Ein Zusammenspiel aus Historie und Zukunft

Der Bezirk Landstraße zeichnet sich durch seine besondere Ausgewogenheit zwischen historischen Gebäuden und Neubauprojekten aus. Hier koexistieren Orte wie das Botschaftsviertel mit seinen Jahrhundertwendebauten und moderne Hochhäuser in urbanen Wohnquartieren.

Zwischen Tradition und Zukunft – so könnte man das Zusammenspiel aus historischer Architektur und innovativen Neubauprojekten, die das Bezirksbild von Landstraße ausmachen, bezeichnen.

Im 3. Bezirk zeigt sich eine ähnliche städtebauliche Entwicklung wie in der benachbarten Leopoldstadt. Zentrumsnah gibt es nur begrenzt neuen Wohnraum, wobei Altbausanierungen und Dachgeschossausbauten sowie punktuelle Neubauten in Baulücken, besonders entlang des Rennwegs, der Schlachthausgasse und rund um die Landstraße Hauptstraße, das Bild prägen. Die größte Entwicklung im Bezirk findet sich mit dem „Village im Dritten“ am Landstraße Gürtel, welches zu einer wesentlichen Aufwertung der Umgebung beiträgt.

Auch das Stadtteilentwicklungskonzept Arsenal bringt frischen Wind in den Bezirk. Unterschiedliche Maßnahmen wie Forschungs-, Universitäts- und Kultureinrichtungen sowie die zusätzliche Errichtung von Wohnraum und Gewerbeflächen sollen die bestehenden Nutzungen stärken und den isolierten Charakter des Areals aufbrechen. Das Arsenal-Gebiet soll zukünftig durch die Schaffung ergänzender Universitätseinrichtungen der TU Wien und der Akademie

der bildenden Künste als Standort dienen. Durch die neue Science City will man Forschung, Entwicklung sowie Innovation fördern. Auch für eine bessere Erreichbarkeit des Gebiets wird gesorgt, geplant sind Verbesserungen in der öffentlichen Verkehrsanbindung und im Fuß- und Radwegenetz.

Ebenfalls von Bedeutung für den Bezirk ist das geplante Großprojekt „WH-Arena“, eine multifunktionale Event-Halle für rund 20.000 Besucher:innen. Dieses Vorhaben wird, zusammen mit bestehenden architektonischen Wahrzeichen wie dem T-Center und der Marx Halle, ein neues, markantes architektonisches Ensemble in Wien schaffen.

Starke Nachfrage nach Wohnraum gibt es vor allem von jüngeren Zielgruppen, die sich von der Vielfalt des Bezirks angezogen fühlen. Hinzu kommen der für zentrumsnahe Lagen außergewöhnlich hohe Grünflächenanteil, wie zum Beispiel der Botanische Garten oder der Schlossgarten des Belvederes, sowie die gute Verkehrsanbindung (U-Bahn-Linie U3, S-Bahn, Autobahn und Stadtausfahrt Richtung Flughafen). Während Teile des Bezirks noch Raum für neue Projekte bieten, ist das Botschaftsviertel zwischen Innenstadt, Rennweg und Ungargasse bereits dicht bebaut und ermöglicht nur wenige Entwicklungsprojekte. Dazu zählen etwa die Bauvorhaben *Das Seidl* in der Seidlgasse oder *Der Goldene Phoenix* in der Radetzkystraße. So unterschiedlich die einzelnen Bezirksteile sind, so unterschiedlich sind auch die Wohnkosten, denn es ist ein Preisgefälle vom Nordwesten des Bezirks in den Südosten erkennbar.

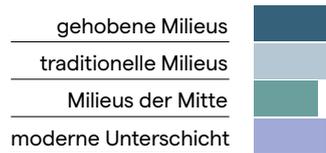


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	98.398
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	49.384
Personen/Haushalt	1,95
Zuzüge	+ 14.549
Wegzüge	- 12.985
Wanderungsbilanz	+ 1.564

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

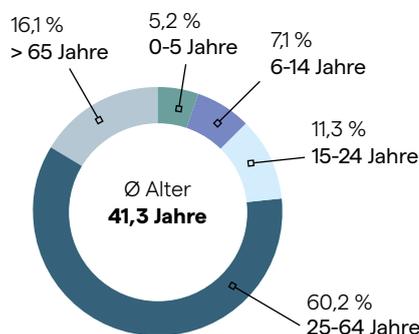
Wien	35,4 %
Landstraße	37,5 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Landstraße	€ 30.702

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Landstraße	41,3



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 6.850,- / m ²
Sonstige	€ 4.950,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 15,70 / m ²
Sonstige	€ 13,60 / m ²

Zinshaus € 2.000,- bis € 5.600,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 716 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 295,00 Mio. statt.



Potpourri aus gutbürgerlich und hip



Attraktive Mischung

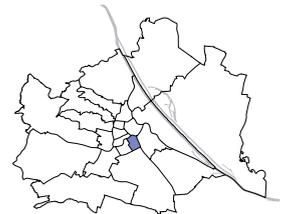
Die Wieden zeichnet sich durch ihr gutbürgerliches Flair aus und ist speziell in den Gegenden rund um den Karlsplatz, den Schwarzenbergplatz und die untere Wiedner Hauptstraße ein gefragter Wohnbezirk.

Auch wenn die an die Innenstadt angrenzenden Lagen in der Nähe von Karlsplatz und Karlskirche besonders gefragt sind und daher auch zu den teuersten Wohngebieten des Bezirks zählen, beginnen auch die weiter südlich gelegenen Bereiche nachzuziehen. So erfährt etwa auch der früher weniger beliebte Bezirksabschnitt entlang des Gürtels eine beständige Aufwertung, was vor allem der kontinuierlichen Entwicklung um den Hauptbahnhof zu verdanken ist.

Nicht zu vergessen ist der urbane und junge Charakter des Bezirks. So ist die Wieden, vor allem in der Gegend rund um die TU, geprägt von studentischem Treiben: Das lebendige und von zahlreichen Gastronomiebetrieben besiedelte Freihausviertel um die Schleifmühlgasse spricht eine entsprechend jüngere Zielgruppe an.

Im Vergleich zu den Vorjahren erlebt der kleine zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof gelegene Bezirk ein leichtes Plus an Projektentwicklungen. Neben Altbaurevitalisierungen und Dachgeschossausbauten gab es auch einige größere Projekte, etwa in der Petzvalgasse, der Wiedner Hauptstraße oder der Mommsengasse. Parallel dazu gab es auch einige städtebauliche Modernisierungen im Bezirk. So wurde 2023 der Vorplatz des Wien Museums im Resselpark neu gestaltet. Zusätzliche Sitzplätze, Bäume und ein kombinierter Rad- und Fußweg werten die Gegend auf, beleben diese und fördern ein neues soziales Miteinander in der umliegenden Nachbarschaft.

Darüber hinaus sorgte die Stadt für eine Verkehrsberuhigung auf der Wieden: Die Argentinierstraße wurde zu einer Fahrradstraße umgestaltet, und auch die Wiedner Hauptstraße erlebte 2024 eine umfassende Neugestaltung. Auf einem 1,2 Kilometer langen Abschnitt wurden ein Zwei-Richtungs-Radweg, zusätzliche Grünflächen und neue Bäume realisiert.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	33.155
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.591
Personen/Haushalt	2,02
Zuzüge	+ 5.394
Wegzüge	- 5.797
Wanderungsbilanz	- 403

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

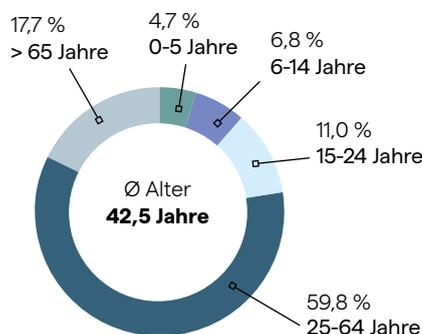
Wien	35,4 %
Wieden	36,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Wieden	€ 31.167

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Wieden	42,5



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.200,- / m ²
Sonstige	€ 5.450,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 16,40 / m ²
Sonstige	€ 13,90 / m ²

Zinshaus € 3.300,- bis € 5.600,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 188 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 92,18 Mio. statt.



Heimelig & urban



Trendiges Margareten

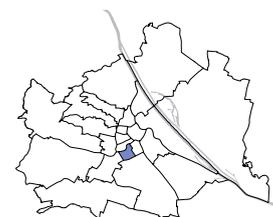
Als typischer Bezirk innerhalb des Gürtels kennzeichnet Margareten vor allem dichte Bebauung mit wenigen Grünflächen. Dennoch gelang Margareten in den vergangenen Jahren eine beachtliche Aufholjagd. So ist ein deutlicher Wandel spürbar, der insbesondere durch den Ausbau des U-Bahn-Netzes und die damit einhergehende Anbindung an die U-Bahn-Linie U2 begünstigt wird. Sie wird den Bezirk mit einem U-Bahn-Knoten in der Pilgramgasse und weiteren Stationen in der Reinprechtsdorfer Straße und am Matzleinsdorfer Platz bereichern.

Ein zentraler Schritt zur Aufwertung des Bezirks war wohl auch die kürzlich abgeschlossene Neugestaltung der Reinprechtsdorfer Straße. Hier wurden 32 neue, große Bäume gepflanzt, großzügige Grünbeete angelegt sowie Wasserspiele und Nebelstelen installiert, die das Mikroklima verbessern und im Sommer für Abkühlung sorgen. Zudem erhöhen breitere Gehsteige mit hellen Granitsteinen sowie zusätzliche Sitzgelegenheiten die Aufenthaltsqualität. Die Straße wurde außerdem für Radfahrer:innen optimiert, indem das Radfahren gegen die Einbahnrichtung erlaubt wurde. Ende 2024 starteten die Umbauarbeiten zur Modernisierung des Scheuparks,

um ihn familienfreundlicher und inklusiver zu gestalten. Zusätzlich soll eine 1,5 Kilometer lange Radroute vom Wiental bis zum Matzleinsdorfer Platz gebaut werden, wobei die Kohlgasse als 800 Meter lange begrünte Fahrradstraße ein zentrales Element dieser klimafreundlichen Verbindung bilden wird.

Mit den laufenden Grätzlaufwertungen, die in Margareten umgesetzt werden, steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk. Die Aussicht auf eine deutliche Aufwertung einzelner Lagen in großen Teilen des Bezirks führt dazu, dass bereits jetzt höhere Preise akzeptiert werden, wengleich die Wohnungspreise im 5. Bezirk aktuell immer noch günstiger sind als in allen anderen inneren Bezirken.

Aufgrund der dichten Bebauung bietet der Bezirk nur wenig Spielraum für Neubau. Entwickler nutzen die wenigen Flächen vor allem für kleinere, aber umso höherwertige Bauvorhaben, wie z. B. die Projekte *Essenz NO. 1* in der Kettenbrückengasse oder in der Grohgasse 10. Die wenigen größeren Bauprojekte entstehen auf der Wiedner Hauptstraße und der Schönbrunner Straße.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	54.400
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	28.560
Personen/Haushalt	1,92
Zuzüge	+ 8.812
Wegzüge	- 9.473
Wanderungsbilanz	- 661

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

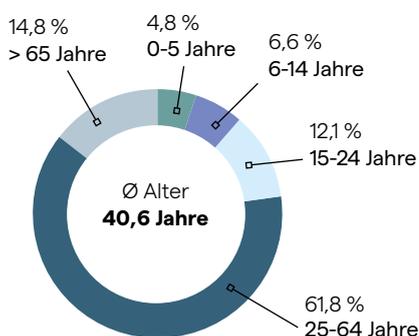
Wien	35,4 %
Margareten	42,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Margareten	€ 25.884

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Margareten	40,6



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.900,- / m ²
Sonstige	€ 4.800,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 14,20 / m ²
Sonstige	€ 13,00 / m ²

Zinshaus € 1.800,- bis € 4.800,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 381 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 101,91 Mio. statt.



Lifestyle- Mekka



RAY, Gumpendorfer Straße 60 / EHL



Kettenbrückengasse

Attraktive & urbane Wohnlage

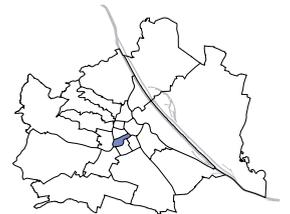
Beheimatet zwischen dem Naschmarkt im Süden und Österreichs bekanntester Einkaufsmeile, der Mariahilfer Straße, im Norden, ist Mariahilf ein Bezirk, der als Mekka der urbanen Vielfalt gilt. Hier finden sich allerhand Bistros, hippe Kaffeebars, trendige Bäckereien und Weinhandlungen, die mit Flat White, Sauerteigbrot oder Naturwein bei der Kundschaft punkten können.

Ausschlaggebend für die Attraktivität von Mariahilf ist sicherlich auch die ausgezeichnete Lage des Bezirks. Hier findet sich fußläufig alles, was das urbane Herz begehrt. Zudem besticht der 6. Bezirk mit ausgezeichneter historischer Bausubstanz. So finden sich zahlreiche hübsche kleine Gassen und charmante Durchgänge, die Umgestaltungen der vergangenen Jahre, wie etwa die Neugestaltungen der Otto-Bauer-Gasse oder der Zieglergasse, tun ihr Übriges. Aufwertungen des öffentlichen Raums werden auch in den kommenden Jahren vorgenommen und machen den Bezirk sukzessive noch lebenswerter. Kurz vor Fertigstellung ist die großflächige Entsiegelung und Begrünung des Christian-Broda-Platzes, der nun einen einladenden Eingang in die beliebte Mariahilfer Straße bietet. Bis Ende 2025 soll zudem mit der Umgestaltung und Aufwertung der Gumpendorfer Straße begonnen

werden, die Kernpunkte des Gestaltungskonzepts liegen hier in der Bevorrangung des öffentlichen Verkehrs und einer umfangreichen Begrünung, die die Gegend nicht nur ansprechender, sondern auch lebenswerter machen soll. Für mehr Sicherheit wird eine Fußgängerzone in der Spalowskygasse sowie der Mittelgasse zwischen Wallgasse und Aegidigasse sorgen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung von Mariahilf an das öffentliche Verkehrsnetz. Aktuell profitieren die Bewohner:innen bereits von vier U-Bahn-Linien. Mit der Erweiterung durch die derzeit im Bau befindliche Linie U2/U5 wird das Angebot in Zukunft sogar auf fünf Linien ausgebaut.

Der 6. Bezirk ist zwar bereits dicht bebaut, dennoch gibt es trotz der vorherrschenden Gründerzeit-Blockrandbebauung auch hochwertige Neubauprojekte. Aktuell ist die Bautätigkeit in Mariahilf eher begrenzt und konzentriert sich hauptsächlich auf einzelne Bestandssanierungen, Dachgeschossausbauten und Lückenverbauungen. Das überschaubare Angebot an neuen Wohnungen in dieser attraktiven Lage spiegelt sich auch in den Preisen wider, was bei Projekten wie *Hay Joe* in der Haydngasse, *Stadthaus Miller* in der Millergasse oder *RAY* in der Gumpendorfer Straße deutlich wird.

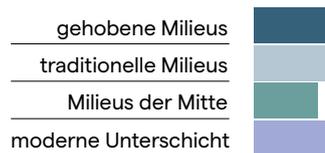


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.386
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.074
Personen/Haushalt	1,95
Zuzüge	+ 5.312
Wegzüge	- 5.292
Wanderungsbilanz	+ 20

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

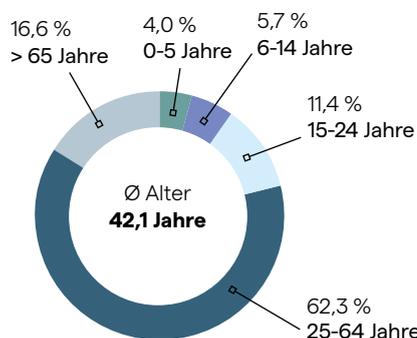
Wien	35,4 %
Mariahilf	34,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Mariahilf	€ 29.367

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Mariahilf	42,1



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.050,- / m ²
Sonstige	€ 5.250,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 16,20 / m ²
Sonstige	€ 13,80 / m ²

Zinshaus € 2.800,- bis € 6.000,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 162 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 76,59 Mio. statt.



Charmant & kreativ



Lindengasse 60 / BUWOG



Neubaugasse

Wo sich Biedermeier und Bobos begegnen

In Neubau treffen Kunst, Kultur und Kulinarik auf unvergleichbare Weise aufeinander, denn hier reihen sich zahlreiche Designerläden, Galerien und trendige Restaurants sowie Bars aneinander. Neben dem umfangreichen kulinarischen Angebot wartet der Bezirk mit prachtvollen Gründerzeithäusern und charmanten Biedermeiergebäuden auf. Auch einige der wichtigsten kulturellen Institutionen finden sich im 7. Bezirk, somit vereint dieser alles, was das Bobo-Herz begehrt.

Der südliche Teil des Bezirks, insbesondere der historisch dicht verbaute Spittelberg, zählt zu den begehrtesten und höchstpreisigen Gegenden von Neubau. Dieses Viertel hat sich nicht nur als beliebte Kulinarikmeile etabliert, sondern beherbergt auch kulturelle Highlights wie das Volkstheater und das MuseumsQuartier. Ebenfalls gefragt ist der Bereich rund um die Neubaugasse. Momentan noch eine unterirdische Großbaustelle, wird hier in den kommenden Jahren ein zentraler Verkehrsknotenpunkt der U2 und U3 entstehen. Gleichzeitig wird diese Gegend auch als Wohnviertel sehr geschätzt. Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk hoch, doch das begrenzte Angebot an Grundstücken hat die Schaffung neuer Wohnungen in den vergangenen Jahren stark

reduziert. Wie in vielen innerstädtischen Bezirken konzentriert sich die Bautätigkeit daher hauptsächlich auf die Schließung von Baulücken, Sanierungsprojekte und den Ausbau von Dachgeschossen, wie etwa in der Kaiserstraße, Neustiftgasse oder Bernardgasse. Eine Ausnahme bildet das Gelände des ehemaligen Sophienospitals: Hier entsteht bis Ende 2025 ein neues Stadtquartier mit rund 180 geförderten Wohnungen, Geschäften, Bildungseinrichtungen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Der dicht verbaute siebte Bezirk ist zwar nicht bekannt für ausgedehnte Parkanlagen, doch bietet er einige kleinere Grünflächen, die teils, wie der Siebensternpark oder der Gutenbergpark, wahre Ruheoasen darstellen. Zudem wird auch in Neubau für Konzepte zur anwohnerfreundlichen Umgestaltung und Begrünung gesorgt. Geplant ist etwa, die Grünflächen im Herzen des Bezirks miteinander zu verbinden und eine verkehrsberuhigte Zone zu gestalten. Aus der Bernardgasse wird eine Wohnstraße mit angenehmem Mikroklima und viel Grünraum: 37 neue Bäume, Wasserquellen und großzügige Grünflächen werden in der zwischen Gürtel und Zieglergasse gelegenen Gasse künftig für Kühlung im Sommer sorgen und zum Klimaschutz beitragen.



Klein, aber oho



Tigergasse 23-27 / BUWOG



Friedrich-Schmidt-Platz

Gutbürgerliche Idylle in Wiens kleinstem Bezirk

Als flächenmäßig kleinster Bezirk Wiens besticht die Josefstadt mit ihrem charmanten, fast vorstädtischen Flair, geprägt von malerischen Gassen und einladenden Plätzen. Architektonisch ist der Bezirk ein echtes Juwel: Zahlreiche Zinshäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert mit kunstvoll verzierten Fassaden verleihen der Josefstadt ihren unverwechselbaren Charakter.

Doch nicht nur optisch überzeugt die Josefstadt: Wer ein Faible für Kulinarik und Kultur hat, kommt in der Josefstadt voll auf seine Kosten. Von traditionellen Wirtshäusern über elegante Pizzerien bis hin zu angesagten Fusion-Restaurants – besonders die Viertel rund um die Lerchenfelder Straße, Josefstädter Straße und Alser Straße können locker mit dem Angebot des Nachbarbezirks Neubau mithalten. Auch kulturell hat die Josefstadt einiges zu bieten. Das Volkskundemuseum, das zwischen der Josefstädter- und der Alser Straße liegt, überzeugt mit einer faszinierenden Mischung aus Dauerausstellungen und thematisch wechselnden Sonderausstellungen. Zudem ist hier Wiens ältestes bespieltes Theater zu finden: das 1788 gegründete Theater in der Josefstadt.

Die umfangreichen Angebote in Sachen Kultur und Kulinarik in Verbindung mit der ausgezeichneten Infrastruktur und der charmannten Atmosphäre machen die Josefstadt zu einer sehr attraktiven Wohngegend. Dennoch gibt es auch im 8. Bezirk Bestrebungen, den Bezirk noch lebenswerter zu gestalten. Seit einiger Zeit hat die

Josefstadt einen eigenen Markt: Die Lange Gasse ist jeden Samstag Schauplatz eines Bio- und Spezialitätenmarkts. Bereits Anfang 2025 soll mit der Planung für die Umgestaltung der Lerchenfelder Straße zum „Klimafitten“ öffentlichen Straßenraum begonnen werden. Vorgesehen ist es, den Grünanteil zu erhöhen und die wenig attraktive Durchzugsstraße durch diverse Maßnahmen wie Beschattungen, Sitzmöglichkeiten und Begegnungszonen aufzuwerten.

Neuer Wohnraum wird hier trotz der großen Nachfrage kaum geschaffen, vor allem aufgrund der kaum verfügbaren Flächen und überschaubaren Nachverdichtungsmöglichkeiten. Zusätzlich beschränken die Schutzbestimmungen für den historischen Häuserbestand das Potenzial für ergänzenden Wohnraum. Wenn es die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau gab, wurde diese zumeist bereits in der Vergangenheit genutzt. Zu den wenigen Projekten, die derzeit realisiert werden, zählen die Albertgasse 30 oder die Lerchengasse 36.

Die gute öffentliche Anbindung und die Aussicht auf den neuen U2-U5-Knoten beim Rathaus tragen zur Beliebtheit der Josefstadt als Wohnlage bei. Die Preise für Wohnraum steigen hier kontinuierlich, und vor allem die Lagen, die an den ersten Bezirk angrenzen, sind begehrt und entsprechend teuer. Generell zählt der 8. Bezirk, neben der Inneren Stadt und den Nobelbezirken Hietzing und Döbling, zu den teuersten Pflastern Wiens.

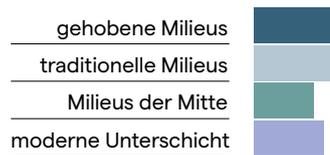


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	24.499
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	12.320
Personen/Haushalt	2,00
Zuzüge	+ 5.247
Wegzüge	- 5.439
Wanderungsbilanz	- 192

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

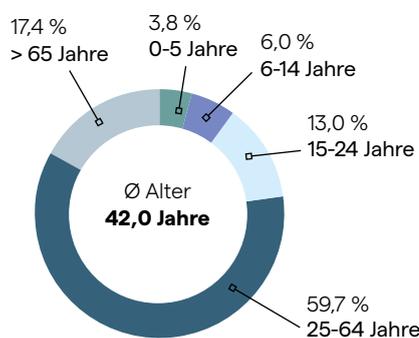
Wien	35,4 %
Josefstadt	33,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Josefstadt	€ 31.037

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Josefstadt	42,0



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.850,- / m ²
Sonstige	€ 5.800,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 16,70 / m ²
Sonstige	€ 14,20 / m ²

Zinshaus € 3.500,- bis € 5.200,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 166 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 54,66 Mio. statt.



Facettenreiche Lebenswelt



Roßauer Lände 29 / BUWOG



Volksoper

Altehrwürdig und Weiterentwicklung halten sich die Waage

Der Alsergrund zählt sowohl als Wohnviertel als auch als Freizeitdestination zu den begehrtesten Bezirken Wiens. Mit seinem abwechslungsreichen Angebot begeistert er Bewohner:innen und Besucher:innen gleichermaßen. Hier verschmelzen historische Tradition und jugendlicher, studentischer Charme zu einem einzigartigen Flair.

Der Bezirk ist Heimat zahlreicher Institute der Universität Wien, was ihm eine lebendige, akademische Atmosphäre verleiht. Gleichzeitig laden unzählige Cafés und kulinarische Highlights zum Verweilen ein. Diese Mischung prägt die Struktur des Bezirks: Neben klassischen großbürgerlichen Vierteln haben sich auch lebendige, studentisch geprägte Gegenden entwickelt, insbesondere rund um die Friedensbrücke und Spittelau.

In Sachen Umgestaltung des öffentlichen Raums geschieht im Bezirk so einiges. Neben dem Althanquartier wurden nun erste Entwürfe für die Neugestaltung des Julius-Tandler-Platzes rund um den Franz-Josefs-Bahnhof vorgestellt. Ab 2025 soll der Platz unter dem Motto „Raus aus dem Asphalt“ umfangreich begrünt und klimafreundlich gestaltet werden. Gleichzeitig entsteht in der

Alserbachstraße und der Fuchsthallergasse eine moderne Radinfrastruktur, die eine lückenlose Verbindung für Radfahrer:innen vom Gürtel bis zum Donaukanal ermöglicht. Zudem wird der Lichtentalerpark erweitert, um Anwohner:innen mehr Grünraum für Erholung und Freizeit bieten zu können. Der Bezirk möchte damit die Lebensqualität im Grätzl erhöhen und den öffentlichen Raum im Sinne einer aktiven Klimapolitik gestalten.

Auch die zukünftige Entwicklung des Bezirks ist vielversprechend. So soll im Bereich Althangrund West ab 2030 in zentraler Lage ein internationaler, hochmoderner Uni-Campus für Tausende Studierende und Beschäftigte der Universität Wien und der BOKU entstehen. Damit ist das Projekt über dem Franz-Josefs-Bahnhof am Areal der ehemaligen Wirtschaftsuniversität das größte universitäre Bauvorhaben der kommenden Dekaden in Österreich.

Den größten Teil des Wohnungsangebots im Bezirks machen Bestands- und Altbauwohnungen aus, vereinzelt finden sich Neubauprojekte und Generalsanierungen. Beispielhaft wären hier etwa *Le Petit Paris* in der Hahngasse, *ALSA – Rooftop Living* in der Nussdorfer Straße oder ein Projekt in der Stroheckgasse zu nennen.

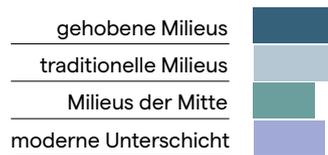


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	41.631
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	21.889
Personen/Haushalt	1,93
Zuzüge	+ 9.139
Wegzüge	- 9.681
Wanderungsbilanz	- 542

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

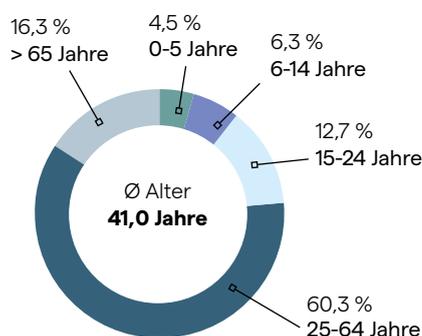
Wien	35,4 %
Alsergrund	36,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Alsergrund	€ 30.684

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Alsergrund	41,0



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.700,- / m ²
Sonstige	€ 5.650,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 16,50 / m ²
Sonstige	€ 14,00 / m ²

Zinshaus € 2.800,- bis € 5.000,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 216 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 87,98 Mio. statt.



Mekka der Kulturen



Amalienbad



DECK ZEHN, Laxenburger Straße 2 /
BUWOG

Zwischen Stadtentwicklung und Supergrätzl

Das im Süden von Wien beheimatete Favoriten ist ein Bezirk im Wandel. Ursprünglich ein traditioneller Arbeiterbezirk mit starker industrieller Prägung, durchläuft der 10. Bezirk seit einigen Jahren eine dynamische Entwicklung. Obwohl Favoriten oft mit Vorurteilen und dem dominierenden Bild großer kommunaler Wohnbauten verbunden wird, zeigt sich der Bezirk bei genauerer Betrachtung in seiner Vielfalt und Unterschiedlichkeit.

Um den Bezirk in seiner ganzen Diversität zu erfassen, lohnt sich ein detaillierter Blick. Favoriten bietet eine beeindruckende Mischung: Die belebten Einkaufsstraßen und Märkte dienen als lebendige Treffpunkte verschiedenster Kulturen, während grüne Oasen wie der Wienerberg oder das fast dörflich wirkende Oberlaa die ruhige, familienfreundliche Seite des Bezirks zeigen. Bekannte Orte wie die ehemalige Ankerbrotfabrik, das moderne Hotel Schani, das prachtvolle Amalienbad oder der legendäre Eissalon Tichy genießen auch weit über die Grenzen Favoritens hinaus große Beliebtheit.

Zudem ist Favoriten einer der Bezirke mit einer besonders hohen Anzahl an Stadtentwicklungsgebieten, der stärksten Nachverdich-

tung und den meisten neuen Wohnprojekten. Entlang der Schienentrasse des Hauptbahnhofs finden sich Projekte wie *DECK ZEHN* in der Laxenburger Straße, *Mi Living* in der Josef-Deutsch-Straße oder *B.R.I.O. – Alles auf Schiene* in der Landgutgasse.

Das vielfältige Potenzial des Bezirks zeigt sich auch in den aktuellen Stadtentwicklungsgebieten: So wurde etwa das Alte Landgut – das Gebiet innerhalb des Verteilerkreises – bisher vor allem als Durchgangsort, Parkplatz und Abstellfläche genutzt. Nun soll das Potenzial dieses Standorts voll ausgeschöpft werden. Anstelle des wenig einladenden Geländes ist die Entwicklung eines klimafitten Grätzl-Zentrums für den Bezirk geplant. Ziel ist es, das Areal in ein Vorzeigeprojekt moderner und nachhaltiger Stadtplanung sowie in einen attraktiven Treffpunkt für die Bevölkerung zu verwandeln. Auch auf den ehemaligen Siemensgründen entsteht ein neues, vielfältiges Stadtquartier mit hohem Grünanteil. Das neue Bezirksgrätzl verbindet das Sonnwendviertel mit dem Böhmisches Prater. Am bislang reinen Gewerbestandort werden rund 1.100 Wohnungen geschaffen. Zudem werden zukünftig auch der Klimaschutz-Pionier-Stadtteil RothNEUsiedl sowie Oberlaa und Unterlaa weiterentwickelt.

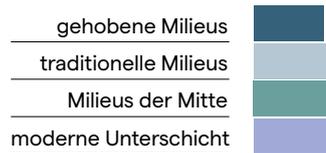


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	220.324
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	98.554
Personen/Haushalt	2,21
Zuzüge	+ 26.575
Wegzüge	- 25.128
Wanderungsbilanz	+ 1.447

Sinus-Milieus®



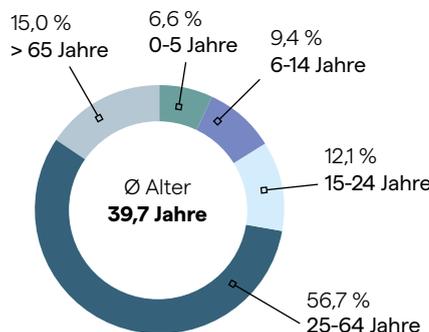
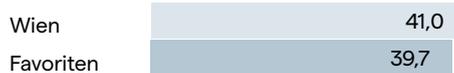
Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



Durchschnittliches Einkommen (netto)



Durchschnittsalter



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.600,- / m ²
Sonstige	€ 3.900,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 14,50 / m ²
Sonstige	€ 11,60 / m ²

Zinshaus € 1.400,- bis € 3.200,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 752 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 179,58 Mio. statt.



Beste Anbindung



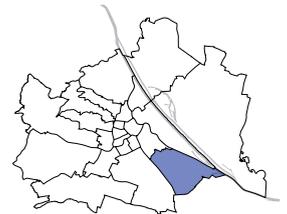
Vor der Stadt und doch in der Stadt

Simmering zeichnet sich durch lange Wohnstraßen, ausgedehnte Grünflächen und eine Mischung aus traditionellen sowie zunehmend modernen Industriebetrieben aus. Doch auch der 11. Bezirk befindet sich seit einigen Jahren im Umbruch: Die zahlreichen freien Flächen locken immer mehr private Bauträger an. Infolgedessen sind in den vergangenen Jahren mehrere große Neubausiedlungen und trendige Wohnviertel entstanden.

Der Wohnungsmarkt im 11. Bezirk bietet großes Potenzial: Zu den aktuellen Entwicklungszentren zählen die Umgebung von Erdberg und der Simmeringer Hauptstraße. Auch für Kaiserebersdorf gibt es ambitionierte Pläne mit einem Stadtteilentwicklungskonzept, das sich derzeit in Arbeit befindet. Aktuelle Projekte finden sich mit *ina* am Rosa-Jochmann-Ring, *Im Biedermeierhof* in der Mautner-Markhof-Gasse oder *Am Kanal 111* an der gleichnamigen Adresse. Zudem sind einige neue Gemeindebauten in Planung und Bau. Trotz der steigenden Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Preise meist moderat. Die Durchschnittskosten für Wohnen in Simmering liegen weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt und spiegeln nicht immer die tatsächliche Lagequalität wider.

Auch in der Stadtentwicklung setzt der Bezirk markante Akzente: Mit dem Bildungscampus Heidemarie Lex-Nalis in der Rapachgasse 44 wurde mit dem Schuljahr 2023/24 ein modernes Bildungszentrum für rund 825 Kinder in Betrieb genommen. Derzeit sind städtebauliche Planungen für das Holzbauquartier Weichseltalweg im Gang: Hier soll in den kommenden Jahren ein nachhaltiger, klimafitter Stadtteil mit einem großen Park und leistbarem Wohnraum entstehen. Zudem wird das westliche und südliche Gasometervorfeld weiterentwickelt. Mit der *Bricolage City* entsteht ein vielfältiger, urbaner und lebendiger Stadtteil, der ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Das Herzstück des Gebiets bildet der Zentralpark, der mit einer neuen Grünfläche die Wohnqualität erheblich steigern soll. Unter dem Motto „Raus aus dem Asphalt“ werden in ganz Wien Plätze und Straßenzüge umgestaltet. Ab Frühjahr 2025 soll auch der Enkplatz in neuem Glanz erstrahlen.

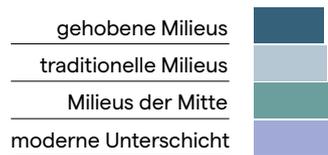


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	110.559
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.593
Personen/Haushalt	2,23
Zuzüge	+ 11.712
Wegzüge	- 10.420
Wanderungsbilanz	+ 1.292

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

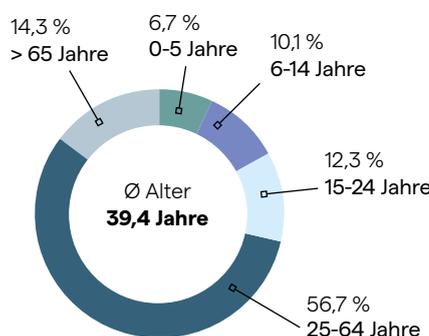
Wien	35,4 %
Simmering	36,5 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Simmering	€ 25.301

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Simmering	39,4



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.200,- / m ²
Sonstige	€ 3.750,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 13,10 / m ²
Sonstige	€ 11,20 / m ²

Zinshaus € 1.500,- bis € 2.400,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 316 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 67,98 Mio. statt.



Wandel und Potenzial



Theodor-Körner-Park



Sagedergasse 21 / BUWOG

Zwischen Urbanität und dörflichem Charme

Der 12. Bezirk Wiens galt lange Zeit als ruhiger, vorstädtischer Arbeiterbezirk. Doch Meidling bietet eine Vielzahl an Qualitäten, die dazu beitragen, dass sich der Bezirk allmählich zu einem aufstrebenden Hotspot entwickelt.

Meidling befindet sich seit einiger Zeit in einer bemerkenswerten Entwicklung, die auch den Wohnungsmarkt nachhaltig beeinflusst. Besonders die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die U-Bahn-Linien U4 und U6 sowie zahlreiche Schnellbahn- und Straßenbahnlinien machen den 12. Bezirk, trotz seiner Lage außerhalb des Gürtels, äußerst gut erreichbar. Darüber hinaus hat Meidling viel zu bieten: Die Meidlinger Hauptstraße lädt zum Bummeln und Einkaufen ein, während der Meidlinger Markt mit einem vielfältigen kulinarischen Angebot begeistert, bietet der neue einzigartige Foodmarket Gleis//Garten zusätzlich weitere Gastronomie. Mehr als 40 Parks, darunter der Haydnpark, der Miep-Gies-Park und der Wilhelmsdorfer Park, schaffen Orte der Erholung. Hinzu kommen bekannte Attraktionen wie das Schloss Hetzendorf und das Theresienbad, die den Bezirk zusätzlich bereichern.

Aufgrund seiner steigenden Beliebtheit als Wohnbezirk entstanden und entstehen in Meidling zahlreiche neue Projekte, etwa

rund um den gehypten Meidlinger Markt oder entlang der Breitenfurter Straße. Zunehmend werden in Meidling auch höherpreisige Projekte realisiert. Die positive Preisentwicklung hat die von Gründerzeithäusern geprägten Lagen auch für Dachbodenausbauten sehr attraktiv gemacht. Derzeit befinden sich unter anderem die Projekte *Hetz 49* in der Hetzendorfer Straße, *soVie* in der Schallergasse oder *VIVA Hetzendorf* in der Münchenstraße in Bau.

In Sachen Urbanisierung und Klimaschutz gibt es im Bezirk zahlreiche Veränderungen. So wurde der *VIO PLAZA* in Meidlinger Bestlage fertiggestellt und bietet ein top ausgestattetes Nahversorgungszentrum. Der Bereich um die Stachegasse wird, im Sinne des klima-intelligenten Städtebaus, vom reinen Betriebsgebiet zum vielfältigen Lebensraum umgestaltet. Auch die Quartiersentwicklung in Meidling geht voran: Im Quartier *Wildgarten* am Rosenhügel werden die letzten Baufelder fertiggestellt, und für das Quartier *Eichenstraße* entlang der Schienentrasse Matzleinsdorfer Platz ist auf dem rund 14.500 Quadratmeter großen Grundstück ein Mix aus Wohnen, Gewerbe, Retail und Hotelnutzung geplant.

1120 wien – meidling



Rechte Wienzeile 229 / BUWOG



Schönbrunner Straße 236 / EHL



Wildgarten Lore-Kutschera-Weg BP 11+20, 9+13 / EHL



Mandlgasse 24 / EHL



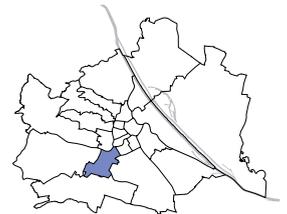
Altmannsdorf



Hetzendorfer Straße 77-79a / BUWOG



SOUTHGATE Sagedergasse 21 / BUWOG

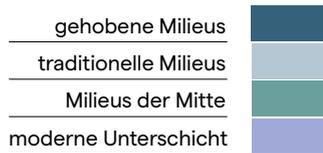


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	101.714
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	47.448
Personen/Haushalt	2,10
Zuzüge	+ 14.198
Wegzüge	- 12.763
Wanderungsbilanz	+ 1.435

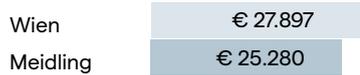
Sinus-Milieus®



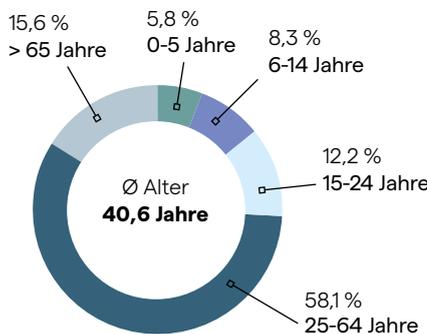
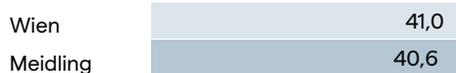
Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



Durchschnittliches Einkommen (netto)



Durchschnittsalter



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.650,- / m ²
Sonstige	€ 4.200,- / m ²

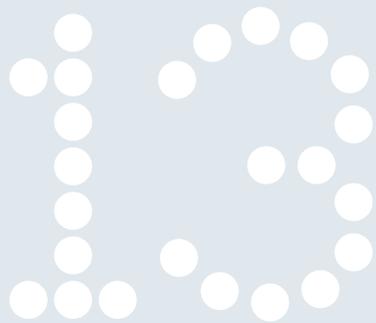
Miete

Erstbezug	€ 13,70 / m ²
Sonstige	€ 12,20 / m ²

Zinshaus € 1.800,- bis € 3.000,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 425 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 110,52 Mio. statt.

Fotocredits: Theodor-Körner-Park © Gugerell_wikimedia, Hetzendorfer Straße © BUWOG, Southgate © BUWOG, Wildgarten BP 11+20 © Lukas Schaller, Wildgarten BP 9+13 © Markus Schieder, Rechte Wienzeile © BUWOG / Fotostudio Huger, Schönbrunner Straße und Mandlgasse © EHL



Weitläufig, grün und gediegen



Lainzer Tiergarten



Auhofstraße 196 / EHL

Wiens nobler Westen

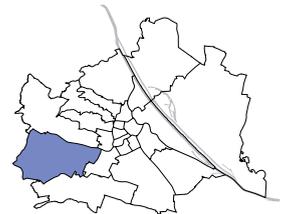
Viel Platz und viel Grün prägen den 13. Bezirk, der sich schon auf den ersten Blick von seinen Nachbarbezirken unterscheidet. Vorgärten und Baumalleen säumen einen Großteil der Straßen, während weitläufige Grün- und Erholungsflächen wie Schönbrunn, der Rote Berg und der Lainzer Tiergarten zusätzlichen Charme verleihen. Kein Wunder, dass Hietzing insbesondere bei Familien als äußerst attraktive Wohngegend geschätzt wird.

Der 13. Bezirk überzeugt nicht nur durch seine großzügigen Grünflächen, sondern auch durch eine Vielzahl weiterer Attraktionen. Geschichtsträchtige Bauwerke wie das Schloss Schönbrunn, die Klimt- und die Hermesvilla laden zu Besuchen ein, während sich diverse Concept-Stores und trendige Cafés in Alt-Hietzing zum Flanieren anbieten. Die traditionsreichen Restaurants und Kaffeehäuser im Zentrum von Hietzing, die längst zu wahren Institutionen geworden sind, ziehen Besucher:innen weit über die Bezirksgrenzen hinaus an.

Trotz seiner Größe – der Bezirk rangiert flächenmäßig nach Donaustadt und Floridsdorf auf Platz drei – leben hier nur rund

54.000 Einwohner:innen. Das Angebot an Neubauwohnungen ist aktuell aufgrund der begrenzten Baulandreserven überschaubar und kann der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Hietzing kaum gerecht werden. Neubauprojekte sind meist klein und exklusiv, wie *aufleben* in der Auhofstraße, *TWIN Estates* in der Köchelgasse oder die *Villa Nobilis* in der Hietzinger Hauptstraße. Ein Neubauprojekt größeren Umfangs ist *Das Noah* in der Lainzer Straße, welches 2024 fertiggestellt wurde und eine besondere Ausnahme darstellt. Diverse neue Projekte sind auch für die Gegenden bei Lainz bzw. der Speisinger Straße geplant.

Trotz eines Grünflächenanteils von über 70 Prozent – was einen wienweiten Spitzenwert darstellt – setzt Hietzing weiterhin auf Verbesserungen in den Bereichen Begrünung und Begegnung. Der beliebte und intensiv bespielte Westerspielplatz in der Parkanlage Königberg wird nach 14 Jahren rundum erneuert. Zudem wird der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für den Hörndlwald angepasst. Die bisher ausgewiesenen Bauflächen werden entfernt und dem Schutzgebiet des Wald- und Wiesengürtels hinzugefügt, um die Natur dauerhaft zu bewahren.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	55.505
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	26.415
Personen/Haushalt	2,10
Zuzüge	+ 5.052
Wegzüge	- 4.842
Wanderungsbilanz	+ 210

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

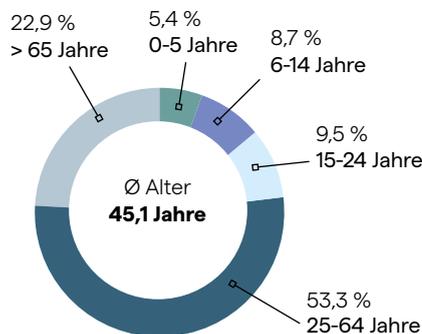
Wien	35,4 %
Hietzing	24,5 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Hietzing	€ 35.462

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Hietzing	45,1



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.750,- / m ²
Sonstige	€ 5.750,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 15,80 / m ²
Sonstige	€ 13,80 / m ²

Zinshaus € 3.500,- bis € 5.300,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 285 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 121,96 Mio. statt.



Gefragtes Penzing



Zuhause in Hawei
Mauerbachstraße 17 / EHL



Steinhofgründe

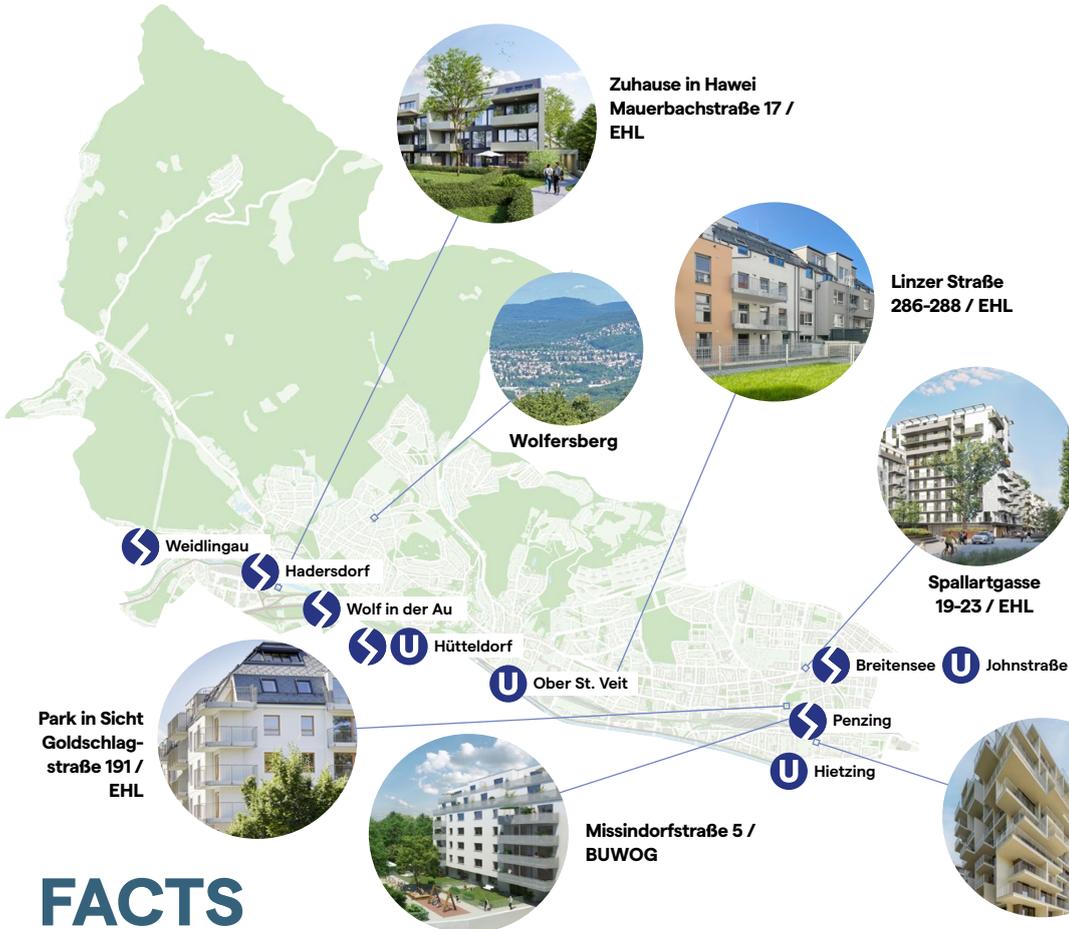
Vornehmes Wohnparadies im Westen

Der 14. Bezirk bietet zahlreiche Vorteile als Wohnbezirk. Überzeugend ist einerseits die hervorragende Verkehrsanbindung mit U4, S-Bahn, Nah- und Fernzügen sowie vielfältigen Bus- und Straßenbahnverbindungen. Andererseits laden großzügige Grün- und Erholungsflächen wie der Wienerwald, die Steinhofgründe oder der Dehnepark zum Verweilen ein.

In den vergangenen Jahren hat Penzing sich stark entwickelt. So wurden einige größere Projekte und Quartiersentwicklungen fertiggestellt, und die Nachverdichtung ist – vor allem entlang der Linzer Straße und im Westen des Bezirks an der Grenze zu Niederösterreich in Hadersdorf-Weidlingau – weiterhin im Gange bzw. in Planung. Das große Entwicklungspotenzial zieht natürlich auch viele Bauträger und Entwickler an. Derzeit entstehen kleinere sowie einige der letzten größeren Projekte, etwa in der Linzer Straße 346, der Cumberlandstraße 49 oder der Hütteldorfer Straße. Auch stadtauswärts entwickelt sich der Bezirk weiter. Hier entstehen viele kleinere Projekte, wie etwa *WILLA* in der Knödelhüttenstraße, *Frida* in der Glossystraße oder *Haus an der Wien* in der Hauptstraße. Diese Lagen haben mit ihrer Nähe zu den ausgedehnten Grünarealen des Bezirks viel zu bieten und sprechen eine breite Zielgruppe an.

Zudem fokussiert sich Penzing auf das Erreichen der Klimaziele bei gleichzeitiger behutsamer Entwicklung. Bemerkbar macht sich das etwa im Bereich Serravagasse Ost: Die historischen Gebäude in Alt-Penzing verleihen dem Stadtgebiet seinen besonderen Charme. Die Stadt Wien setzt sich dafür ein, diese schützenswerten Gebäude-Ensembles zu erhalten. Gleichzeitig soll auf ausgewählten Grundstücken die Errichtung zusätzlicher ortsüblicher Gebäude ermöglicht werden. Das Gebiet Kinkplatz wird überarbeitet. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf dem Erhalt der vielfältigen Bebauungsstruktur, der bestehenden Grünflächen und des charakteristischen Stadtbildes. Ferner bemüht man sich im ganzen Bezirk um das Bewahren des Baumbestands sowie weitere Begrünungen bzw. Entsiegelungen.

Diese Dynamik hat den Bezirk zuletzt noch stärker ins Blickfeld rücken lassen. Vor allem in den Bezirksteilen Alt-Penzing und Breitensee hat die starke Nachfrage zu einem ordentlichen Anstieg der Preise für Wohnraum geführt, dies betrifft sowohl Neubau- als auch Bestandsobjekte.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	98.161
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	47.218
Personen/Haushalt	2,04
Zuzüge	+ 12.015
Wegzüge	- 10.612
Wanderungsbilanz	+ 1.403

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

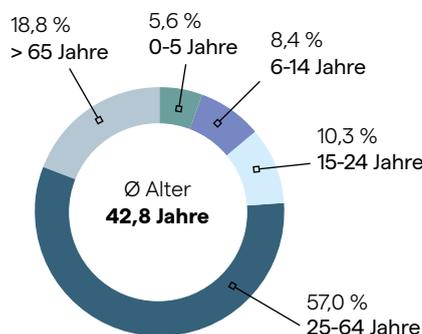
Wien	35,4 %
Penzing	30,3 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Penzing	€ 29.664

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Penzing	42,8



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 6.050,- / m ²
Sonstige	€ 4.150,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 14,80 / m ²
Sonstige	€ 13,00 / m ²

Zinshaus € 2.300,- bis € 4.000,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 597 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 185,70 Mio. statt.



Wohnen auf der Schmelz
Schanzstraße 44 / EHL



Westbahnhof

Transformation außerhalb des Gürtels

Obwohl der 15. Bezirk außerhalb des Gürtels liegt und daher traditionell zu den Außenbezirken zählt, hat seine dynamische Entwicklung ihn nahezu auf das Niveau eines zentralen Bezirks gehoben. Besonders beeindruckend ist seine Lage: Die Innenstadt ist von hier ebenso schnell erreichbar wie der Stadtrand. Hinzu kommt eine exzellente Verkehrsanbindung mit gleich drei U-Bahn-Linien (U3, U4 und U6) sowie Schnellbahn- und Fernzugverbindungen, die diesen Standortvorteil zusätzlich unterstreichen.

Rudolfsheim-Fünfhaus präsentiert sich seit vielen Jahren jung und multikulturell und gewinnt dank seiner zentralen Lage und aufstrebenden Grätzl-Aufwertungen zunehmend an Attraktivität. Diese positive Entwicklung, kombiniert mit weiterhin vergleichsweise erschwinglichen Wohnpreisen, sorgt für eine steigende Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk. Aktuell gibt es wenig Neubauprojekte, stattdessen konzentriert sich die Bautätigkeit auf die Sanierung und den Ausbau zahlreicher Altbauzinshäuser. Beispiele hierfür sind Projekte wie *Secret Garden* in der Dingelstedtgasse, *Schokoladenfabrik* in der Meiselstraße oder *4TYTWO* in der Herklotzgasse. Neubauprojekte finden sich etwa auf der Linken Wienzeile oder der Mariahilfer Straße.

Auch im Bereich Stadtentwicklung gibt es im 15. Bezirk viel Bewegung. Nach der erfolgreichen Neugestaltung des Westbahnhofs, der mit seinem vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangebot über die Bezirksgrenzen hinaus punktet, sind weitere Verbesserungen geplant. So wird beispielsweise die Äußere Mariahilfer Straße umgestaltet und künftig nur stadtauswärts befahrbar sein. Für Radfahrer:innen entsteht ein baulich getrennter Zwei-Richtungs-Radweg, während Fußgänger von breiteren Gehsteigen mit Baumbepflanzung und Begrünung profitieren werden, die an heißen Tagen Schatten spenden. Die Fertigstellung des ersten Abschnitts ist für Sommer 2025 geplant.

Ein weiteres Highlight ist das Stadtentwicklungskonzept „Mitte 15“, welches den Bezirk grüner und lebenswerter machen soll. Das Projektgebiet erstreckt sich von der Märzstraße im Norden bis zur Mariahilfer Straße bzw. Linzer Straße im Süden sowie vom Neubaugürtel im Osten bis zur Sturzgasse im Westen. Ziel ist es, neue Grün- und Freiräume zu schaffen, bestehende Barrieren durch Bahnanlagen abzubauen und Maßnahmen für Klimaschutz sowie Klimawandelanpassung umzusetzen.

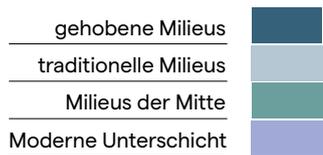


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	76.381
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	37.740
Personen/Haushalt	2,00
Zuzüge	+ 13.105
Wegzüge	- 12.815
Wanderungsbilanz	+ 290

Sinus-Milieus®



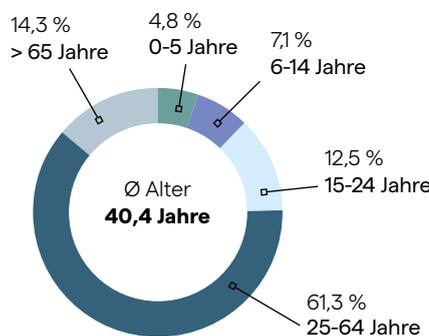
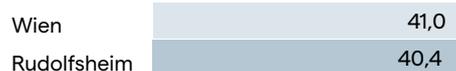
Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



Durchschnittliches Einkommen (netto)



Durchschnittsalter



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.500,- / m ²
Sonstige	€ 3.950,- / m ²

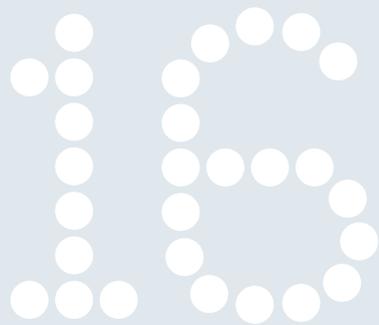
Miete

Erstbezug	€ 13,60 / m ²
Sonstige	€ 12,30 / m ²

Zinshaus € 1.700,- bis € 2.500,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 376 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 92,81 Mio. statt.

Fotocredits: Wohnen auf der Schmelz © renderwerk.at, Westbahnhof © Sven Gross-Selbeck_wikimedia, Pfeiffergasse, Mariahilfer Straße und Linke Wienzeile © BUWOG / Fotostudio Huger, Hütteldorfer Straße © alamy, Reichsapfelgasse, Linke Wienzeile 212 und Goldschlaggasse © EHL



Kultureller Meltingpot



Yppenmarkt



Stadtvillen Wilhelminenberg
Erdbrustgasse 31 / EHL

Facettenreich und vorstädtisch

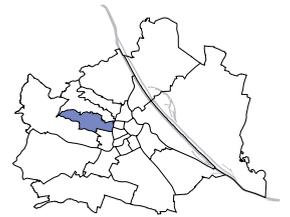
In Ottakring findet man eine Melange der Kulturen, was sich auch in der heterogenen Einwohnerschaft ausdrückt. Der Bezirk erstreckt sich vom Wienerwald im Westen bis zum Gürtel im Osten und hat dazwischen mehr zu bieten als so manche Kleinstadt.

Der 16. Bezirk hat viel zu offerieren: Hier trifft der Brunnenmarkt, der zu einer kulinarischen Reise um die Welt einlädt, auf das pulsierende Nachtleben der Ottakringer Straße. Am westlichen Rand von Ottakring lockt hingegen bereits der Wienerwald mit viel Grün, Wanderwegen und einem Panoramablick über die Stadt vom „Hausberg“ des Bezirks, dem 449 Meter hohen Wilhelminenberg.

Als divergent könnte man auch die Wohnlagen und dazugehörigen Preise im 16. Bezirk bezeichnen. Während einige Straßenzüge noch das Bild eines traditionellen Arbeiterbezirks zeichnen, sind in vielen Teilen attraktive Wohngebiete entstanden. Sind die Quadratmeterpreise etwa in der Gegend um die Ottakringer Straße noch vergleichsweise moderat, so kann man die Immobilienpreise beim Wilhelminenberg als gehoben bis sehr teuer einordnen. Der Wohnungsmarkt im Bezirk entwickelt sich jedenfalls durchweg positiv, in den vergangenen Jahren entstanden zahlreiche neue Projekte vor allem in der Nähe der U-Bahn-Linie U3. Aktuell

gibt es eine größere Entwicklung zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse am Wilhelminenberg, wie beispielsweise das Projekt *Stadtvillen Wilhelminenberg*. Neue Projekte entstehen auch bei der Huttengasse bzw. Rosegggasse 2-8 rund um die U3-Station Kenderstraße, und Lückenverbauungen finden sich u. a. in der Ottakringer Straße 26. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur – mit U3, U6, S-Bahn sowie zahlreichen Bus- und Straßenbahnverbindungen – bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in allen Teilen des Bezirks konstant hoch.

Auch das Straßenbild im Bezirk entwickelt sich weiter: Seit einigen Jahren setzt sich eine Begrünungsoffensive für die Sanierung von Geschäftsstraßen mit Baumbepflanzungen und Sitzmöglichkeiten ein, die den Bezirk noch attraktiver machen sollen. Während die Revitalisierung der Thaliastraße fast abgeschlossen ist, soll die Seeböckgasse bis Ende 2025 zur begrünten Fahrradstraße umgestaltet werden. Zudem werden derzeit unter dem Motto „Alt-Ottakring wie neu“ Ideen für das Gebiet Alt-Ottakring erarbeitet. Im Fokus dieses Prozesses steht der historische Ortskern Alt-Ottakrings zwischen den Stadtbahnbögen und der Sandleitengasse. Er ist das Herzstück des Grätzls. Mit der Initiative sollen unterschiedliche Vorhaben für mehr Lebensqualität und Klimaschutz im Wohngebiet gut aufeinander abgestimmt werden.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	102.770
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	50.806
Personen/Haushalt	2,01
Zuzüge	+ 14.572
Wegzüge	- 14.329
Wanderungsbilanz	+ 243

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

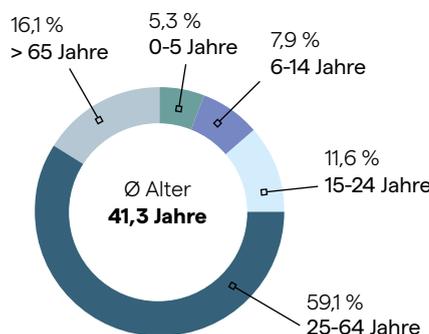
Wien	35,4 %
Ottakring	40,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Ottakring	€ 25.009

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Ottakring	41,3



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.750,- / m ²
Sonstige	€ 4.000,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 13,90 / m ²
Sonstige	€ 12,50 / m ²

Zinshaus € 1.600,- bis € 2.800,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 540 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 137,74 Mio. statt.

Urban versus nobel



CUVÉE
Taubergasse 26-28 / EHL



Dornbach

Hernals im Imagewandel

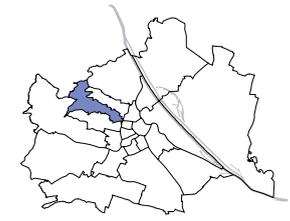
Ähnlich wie das benachbarte Ottakring besticht Hernals durch seine Vielfalt innerhalb des Bezirks. Ob vorstädtisch und elegant oder trendig und urban – der 17. Bezirk vereint eine faszinierende Mischung aus Tradition, Moderne, Lässigkeit und Eleganz.

Hernals zeichnet sich durch eine bemerkenswerte demografische Vielfalt aus, die sich in den unterschiedlichen Charakteren der Bezirksteile widerspiegelt. Hier treffen hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel auf kommunale Wohnhausanlagen, charmante Cottageviertel und historische Ortskerne.

Der urbane Bezirksteil zwischen Hernalser Hauptstraße und Elterleinplatz, der besonders bei jüngeren Zielgruppen beliebt ist, bietet mit Einrichtungen wie dem großen Freizeitareal Post-sportplatz attraktive Hotspots. Ein wesentlicher Treiber für die steigende Attraktivität des Wohnungsmarkts in diesem Gebiet ist der Bau der neuen U-Bahn-Linie U5. Diese zukünftige Verbesserung der Verkehrsanbindung macht den Bezirk, insbesondere die Lagen entlang der U-Bahn-Erweiterung, für Bauträger und

Wohnungskäufer:innen sehr interessant. Neue Projekte entstehen im gesamten Bezirk, beispielsweise in der Lacknergasse, Weißgasse, Helblinggasse sowie in den Gegenden Richtung Dornbach/Neuwaldegg und Schafberg, wie in der Zeillergasse 2 und das Projekt *Wohnen am Schafberg* in der Zwerngasse 49. Auch die Nachverdichtung in Innenhöfen soll zukünftig forciert werden.

Von der Wattgasse stadtauswärts, entlang der Alszeile, präsentiert sich Hernals gediegen und nobel. Hier grenzt der 17. Bezirk im Nordwesten an den Wienerwald mit seinen grünen Hügeln, Wanderwegen, Picknickplätzen und dem Blick auf die Stadt. Die Stadtteile Dornbach und Neuwaldegg versprühen eine dörfliche Atmosphäre und zählen mit ihren Villen und exklusiven Neubauten zu den noblen Teilen des Bezirks. Für das Stadtgebiet Kleiner Schafberg, dessen Bebauungsstruktur von Einfamilien- und Kleingartenhäusern geprägt ist, besteht das Ziel, die Grün- und Erholungsräume zu erhalten und die Aufschließung von Bauplätzen für weiteren Wohnraum zu ermöglichen.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	56.671
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	27.698
Personen/Haushalt	2,02
Zuzüge	+ 8.385
Wegzüge	- 7.817
Wanderungsbilanz	+ 568

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

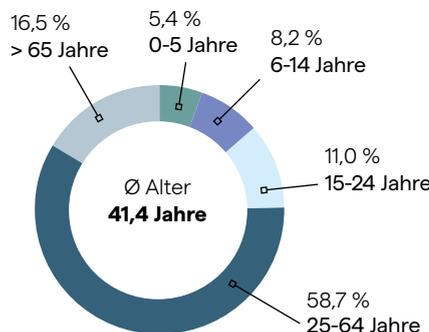
Wien	35,4 %
Hernals	37,3 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Hernals	€ 26.552

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Hernals	41,4



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.650,- / m ²
Sonstige	€ 4.150,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 14,10 / m ²
Sonstige	€ 12,50 / m ²

Zinshaus

€ 1.900,- bis € 4.500,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 297 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 90,57 Mio. statt.



Marktfeeling und viel Grünraum



Türkenschanzpark



Park Suites, Hockegasse 49 / EHL

Ein Nebeneinander von Urbanität und gediegenem Lebensgefühl

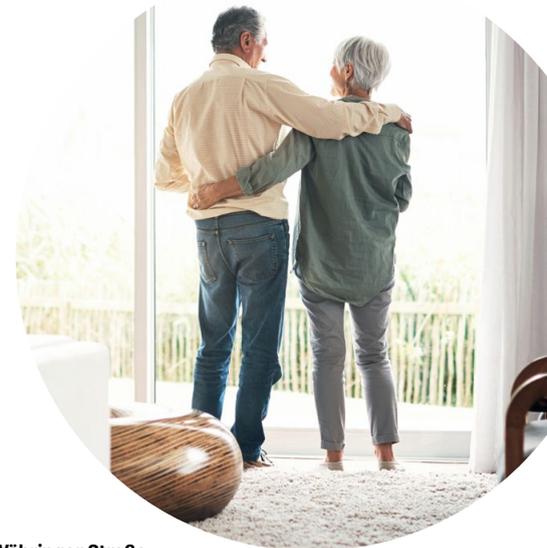
Der 18. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens und rangiert klar im Spitzenfeld der Stadt. Dafür gibt es zahlreiche Gründe: Als einer der traditionellen Grünbezirke, gemeinsam mit Hietzing und Döbling, bietet Währing reichlich Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Ergänzt wird diese Lebensqualität durch ein familienfreundliches Umfeld mit vielen hervorragenden Bildungseinrichtungen und einer ausgezeichneten Anbindung an die Innenstadt.

Währing bietet in gewisser Weise das Beste aus zwei Welten: Gemessen an der Einwohnerzahl, ist er der kleinste Bezirk außerhalb des Gürtels, wodurch zum Teil eine sehr ruhige und gediegene Wohnatmosphäre entsteht. Zahlreiche städtische Parkanlagen wie der Türkenschanzpark, der Pötzleinsdorfer Schlosspark oder der Währinger Park machen den 18. Bezirk zudem reich an Naherholungsgebieten. Auch die Wohnlagen im Bezirk bieten einen Mix aus Trend und Tradition. Während im nördlichen und westlichen Teil viele Einfamilienhäuser sowie große und kleine Villen zu finden sind, dominieren in der zentrumsnahen Gegend rund um den Gürtel Gründerzeithäuser und eine geschlossene Bauweise.

Doch wer denkt, dass die Wohnungspreise sinken, je näher man dem Gürtel kommt, der irrt. Gerade die Gegend um den Kutschkermarkt, also auch das Kreuzgassenviertel und der Bereich zwischen Genthgasse und Aumannplatz, bietet eine bunte Mischung aus Lokalen, beliebten Bäckereien und kleinen Geschäften und ist somit ein wahres „Bobo“-Paradies.

Zudem entwickelt sich auch der öffentliche Raum im Bezirk stetig weiter: Während in den vergangenen Jahren neben dem Gersthofer Platz auch der beliebte Kutschkermarkt einem Makeover unterzogen wurde, erlebte 2024 die Währinger Straße im Abschnitt zwischen Gersthof und Aumannplatz ebenso einiges an Aufwertung. Ende 2024 wurden der neue 2-Richtungs-Radweg und die Fahrbahn, die nun als Einbahn stadteinwärts geführt wird, für den Verkehr geöffnet. Zudem wurden 19 neue Bäume gepflanzt, welche das Straßenbild nicht nur optisch, sondern auch climatechnisch aufwerten. Die zukünftige Nutzung und Zugänglichkeit des Sesselweis-Areals wurden durch einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgesichert. Die historische Parkanlage mit einer rund 4,7 Hektar großen Grünanlage erfüllt eine wichtige Erholungsfunktion für den ganzen Stadtteil. Der Zugang zum Areal ist für die Öffentlichkeit garantiert.

Wer im 18. Bezirk auf der Suche nach Wohnraum ist, kann sich auf ein qualitativ hervorragendes, jedoch quantitativ überschaubares Angebot einstellen. Währing verzeichnet eine geringe Neubauproduktion, die Villen des Cottageviertels gelangen nur selten auf den Markt, stattdessen werden Zinshäuser saniert und nach Möglichkeit Dachgeschosse ausgebaut. Kleinere Neubauprojekte bzw. Sanierungen und Dachgeschossausbauten finden sich etwa in der Schopenhauerstraße, der Schulgasse, der Semperstraße 47 oder in der Thimiggasse. Etwas größere Wohnbauprojekte wie *The Temptation* in der Schumanngasse sind in Währing eher eine Seltenheit.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	51.395
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	25.914
Personen/Haushalt	1,99
Zuzüge	+ 6.390
Wegzüge	- 6.539
Wanderungsbilanz	- 149

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

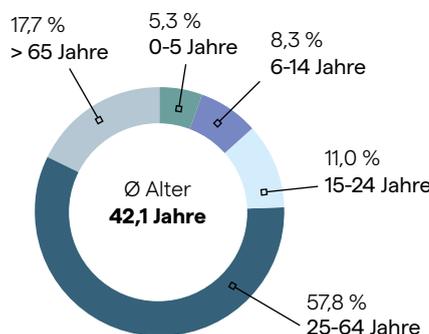
Wien	35,4 %
Währing	30,7 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Währing	€ 32.235

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Währing	42,1



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.700,- / m ²
Sonstige	€ 5.450,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 16,20 / m ²
Sonstige	€ 13,80 / m ²

Zinshaus € 2.100,- bis € 5.800,- / m²

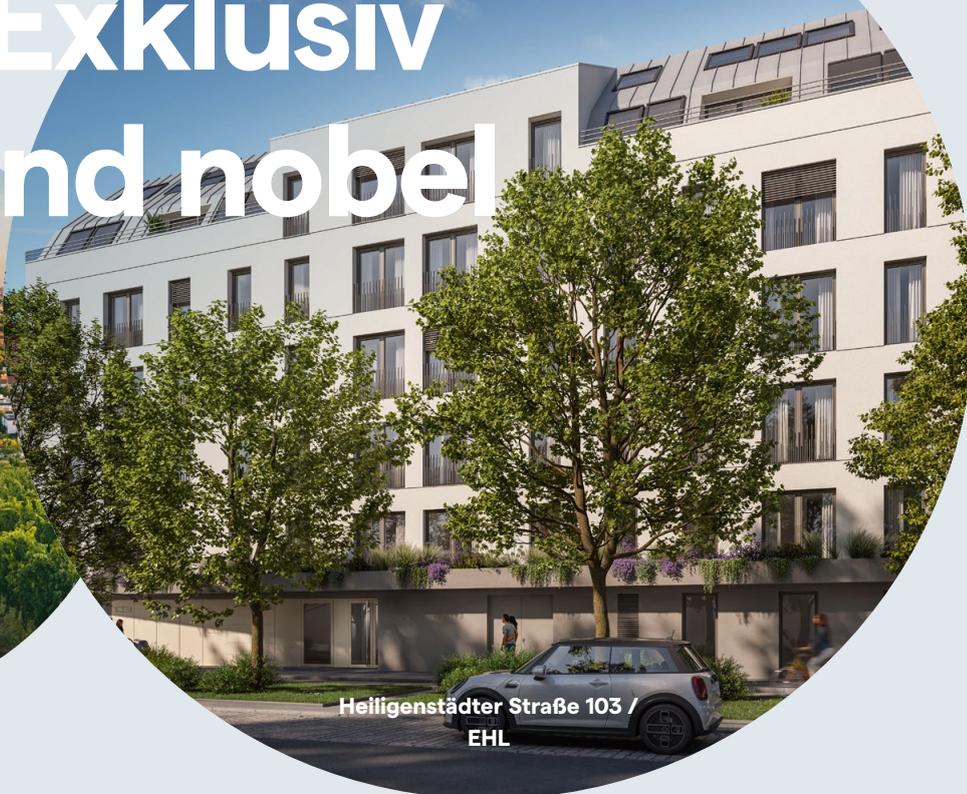
Im Jahr 2024 fanden 344 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 141,03 Mio. statt.



Exklusiv und nobel



Döbling



Heiligenstädter Straße 103 /
EHL

Dörflicher Charme, imposante Villen und viel Grün

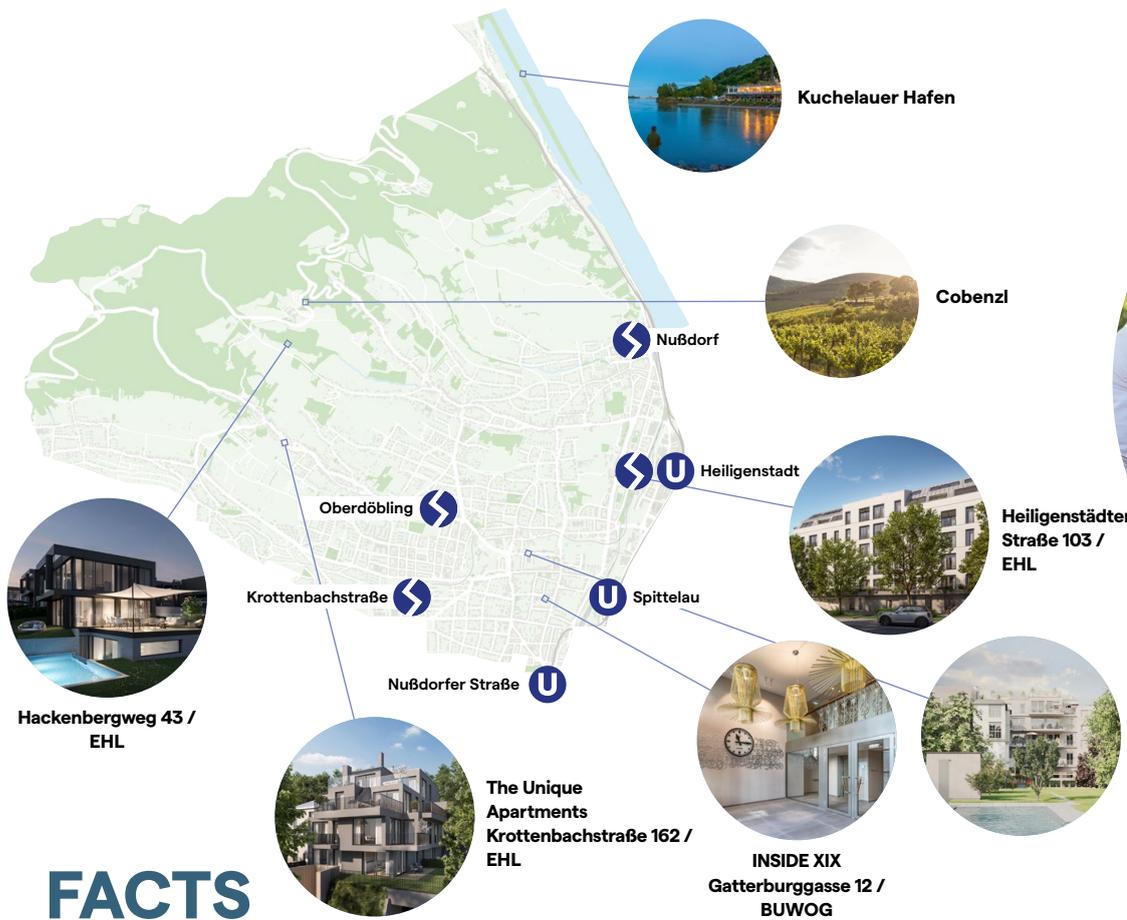
Döbling gehört zu den exklusivsten Wohnadressen Wiens. Am Fuße des hügeligen Wienerwaldes gelegen, bietet der Bezirk eine Fülle an Naturerlebnissen und beeindruckende Panoramen über die Stadt. Während beliebte Ausflugsziele wie der Kahlenberg, Leopoldsberg und Nussberg Döbling zu einem Anziehungspunkt für Erholungssuchende sowie Naturfreund:innen machen, verleihen die traditionsreichen Heurigenorte wie Neustift, Sievering, Grinzing und Nussdorf dem Bezirk seinen unverwechselbaren dörflichen Charme.

Der 19. Bezirk ist eine äußerst gefragte Wohnadresse in Wien. Wer hier wohnen möchte, muss im Vergleich zu anderen Bezirken meist mit deutlich höheren Preisen rechnen. Dies trifft vor allem auf die Villengegenden in Sievering und Oberdöbling sowie die diversen Heurigenvororte zu. Aber auch die Quadratmeterpreise für Wohnraum in den urbaneren Bezirksteilen, beispielsweise im Umfeld der großen Verkehrsachsen Döblinger Hauptstraße, Krottenbachstraße oder Billrothstraße, steigen stetig. Die Wohnbautätigkeit im Bezirk ist dabei stark von zahlreichen kleinen, meist sehr hochwertigen Projekten geprägt. Neben Dachgeschossausbauten und Sanierungsprojekten gibt es vor allem in den hügeligen Randbereichen – wie dem Hackenberg, Neustift und Sievering – einige zumeist kleinere Neubauprojekte, wie etwa *Am Bergblick*

am Donauwartesteig, *Rebenblick* in Neustift am Walde oder *Chez* in der Kaasgrabengasse.

Weniger exklusiv, aber dafür exzellent an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, ist Heiligenstadt. Dieser Bezirksteil ist geprägt von kommunalen Wohnbauten und genossenschaftlichen Wohnanlagen. Hier zu finden ist etwa der Karl-Marx-Hof, der mit seinen 1.050 Metern Länge nicht nur als der längste zusammenhängende Wohnbau der Welt gilt, sondern auch Sinnbild für den sozialen Wohnbau in Wien ist. Aber auch die Gegend um Heiligenstadt befindet sich im Wandel. So entsteht etwa mit dem Stadtquartier *Muthgasse* ein urbanes, klimafittes Gewerbegebiet mit Wohnqualität. In den vergangenen Jahren haben sich hier bereits rund 300 Unternehmen angesiedelt, und in näherer Zukunft sind weitere Projekte, die Raum für Wohnen, Arbeiten und Bildung bieten, geplant.

Auch in Döbling sollen die historischen Ortskerne, wie etwa Josefsdorf am Kahlenberg, Nussdorf und Heiligenstadt, erhalten bleiben und nachhaltig nachverdichtet werden. Zudem wird die Bildungsinfrastruktur im Bezirk weiterentwickelt: So soll der Standort der Universität für Bodenkultur um die Fläche der Borkowskigasse erweitert werden.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	75.400
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	36.265
Personen/Haushalt	2,07
Zuzüge	+ 8.662
Wegzüge	- 8.346
Wanderungsbilanz	+ 316

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

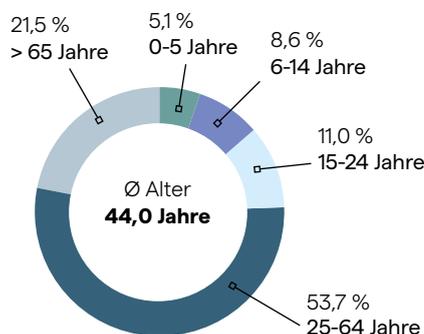
Wien	35,4 %
Döbling	30,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Döbling	€ 33.188

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Döbling	44,0



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 8.500,- / m ²
Sonstige	€ 5.900,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 16,50 / m ²
Sonstige	€ 14,00 / m ²

Zinshaus € 3.000,- bis € 5.800,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 412 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 204,00 Mio. statt.



Zentrums- nah und lebhaft

Universumstraße 31A /
BUWOG

Millenium City

Antrieb durch Stadtentwicklung

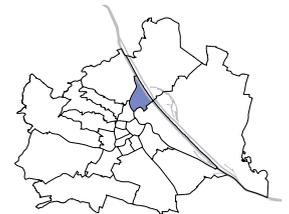
Eingebettet zwischen Donaukanal und Donau, bildet Brigittenau das Tor zum Nordwesten Wiens. Der lebendige Bezirk punktet mit seiner zentralen Lage, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben sowie direktem Zugang zum Wasser. Besonders attraktiv machen den 20. Bezirk jedoch die vielversprechenden Stadtentwicklungsprojekte.

Der 20. Bezirk ist lebhaft, multikulturell und zudem dicht besiedelt. Was ihm an „Trendiness“ fehlt, macht er mit lokalem Charme wett. Während in der Gegend um den Wallensteinplatz viele Lokale, Geschäfte und Restaurants, die alle Preisklassen bedienen, zu finden sind, warten andere Areale von Brigittenau mit einem weiteren unschlagbaren Argument auf: der unmittelbaren Nähe zum Wasser. So grenzt eine Seite des Bezirks an den Donaukanal und wird zu einer begleitenden grünen Promenade samt Radweg in Richtung Innenstadt. Aber auch die andere Seite muss sich nicht verstecken, offeriert sie doch eine mehr als drei Kilometer lange Waterfront entlang der Donau.

Die zunehmende Attraktivität der Brigittenau als Wohnbezirk und ihre umfangreichen Flächenreserven für innerstädtische Entwicklungen haben in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit ausgelöst.

Ein herausragendes Beispiel ist das Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof, dessen Transformation vom Güterumschlagplatz zu einem neuen Stadtteil immer konkretere Formen annimmt. Bis 2035 soll hier ein klimafreundliches, sozial durchmischtes Wohn- und Arbeitsviertel entstehen, mit rund 6.500 Wohnungen für etwa 16.000 Menschen. Das Herzstück des Areals wird die „Grüne Mitte“ bilden – ein 10 Hektar großer Freiraum, der als parkähnliches Gelände mit Geh- und Radwegen, aber ohne durchgehende Straßen, vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten schaffen soll. An der Stelle, wo ehemals ein großes Autohaus stand, wird nun das „Eingangstor“ zum Nordwestbahnhofareal errichtet. Geplanter Baubeginn für die 1. Errichtungsphase im Südosten des Areals ist 2026, erste Fertigstellungen werden 2028 erwartet.

Die mit der stetigen Aufwertung des Bezirks verbundenen Vorteile schlagen sich bereits seit einiger Zeit im wachsenden Interesse an den Wohnlagen im Umfeld der wichtigsten Verkehrsachse, der nahe gelegenen Dresdner Straße, nieder. Guter Nachfrage erfreuen sich auch die Lagen nahe der U-Bahn (U6 und U4). Aktuelle Projekte befinden sich etwa in der Traisengasse, der Jägerstraße, der Denisgasse oder in der Leystraße.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	86.930
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	41.141
Personen/Haushalt	2,07
Zuzüge	+ 13.662
Wegzüge	- 12.462
Wanderungsbilanz	+ 1.200

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

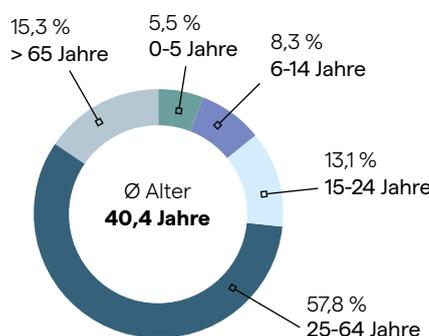
Wien	35,4 %
Brigittenau	44,0 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Brigittenau	€ 23.642

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Brigittenau	40,4



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.300,- / m ²
Sonstige	€ 3.850,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 13,60 / m ²
Sonstige	€ 12,60 / m ²

Zinshaus € 1.300,- bis € 3.000,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 438 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 114,07 Mio. statt.



Floridsdorf transformiert sich



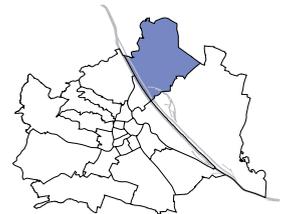
Lebensqualität durch Ausbau und Wandel

Floridsdorf ist ein äußerst abwechslungsreicher Bezirk, der sowohl traditionelle Heurigenorte wie Stammersdorf und Jedleseesee als auch zahlreiche kommunale Wohnanlagen, insbesondere rund um das Bezirkszentrum Floridsdorfer Spitz, zu bieten hat. Ergänzt wird das Bild durch weitläufige Neubaugebiete und spannende Projekte zur Stadtentwicklung.

Der Wandel im Bezirk macht sich vor allem an dem in großen Zahlen neu entstehenden Wohnraum bemerkbar. Floridsdorf ist aufgrund seiner Flächenreserven besonders attraktiv für Projektentwickler und liegt auf Platz zwei jener Bezirke mit der höchsten Neufächenproduktion. Vor allem im Hinblick auf die Schaffung effizient geschnittener und leistbarer Wohnprojekte bieten die vorhandenen Areale viele Möglichkeiten. Auch auf dem Wohnungsmarkt machen sich die Veränderungen bemerkbar, denn Floridsdorf gewinnt als Wohnbezirk zunehmend an Attraktivität. Hierfür gibt es zahlreiche gute Gründe: Teils noch ländlich geprägte Siedlungen bieten Ruhe und schenken ein kleinstädtisches Lebensgefühl, die Nähe zur Donauinsel bietet den geeigneten Raum für Freizeitaktivitäten, und dank der exzellenten Verkehrsanbindung gelangt man in weniger als 30 Minuten ins Stadtzentrum. Nachverdichtung mit Neubauten ist stark im Gange, vor allem um den Bahnhof Floridsdorf, aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur,

aber auch in anderen Bereichen mit guter öffentlicher Anbindung. Aktuelle Projekte finden sich mit *Hirschfeld* in der Gerasdorfer Straße, *Goldene Zeiten* in der Herrenholzgasse oder *Living Point 21* am Hutterplatz.

Transformation ist auch hinsichtlich der Stadtentwicklung spürbar: Entwicklungsgebiete wie das Stadtteilentwicklungskonzept *Brünner Straße* oder das Zielgebiet *Donaufeld* machen dies deutlich. Letzteres offeriert 60 Hektar an Entwicklungsgebiet direkt an der Alten Donau zwischen den Bezirkszentren Floridsdorf und Kagran und bietet ideale Voraussetzungen für einen lebendigen neuen Stadtteil. Hier entsteht in den kommenden Jahren viel neuer Wohnraum, unter anderem steht mit *drygalski* ein Projekt, welches urbanes Lebensgefühl im Einklang mit der Natur bietet, in den Startlöchern. Anfang 2025 starten zudem die Arbeiten für den neuen Kunsterlebnis-Park, der mit direkter Lage am linken Ufer der Oberen Alten Donau besticht und sich von der Mühlenschüttelgasse bis zum Drygalskiweg erstreckt. Der neue Landschaftspark wird sich in unterschiedliche künstlerisch gestaltete Zonen aufteilen. Auf insgesamt 28.000 Quadratmetern werden unter der kreativen Leitung von André Heller Werke internationaler Künstler:innen in Szene gesetzt. Bei der Neugestaltung und Aufwertung der Ufer(vor)zonen soll die Ökologie bewahrt bleiben.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	186.233
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	84.863
Personen/Haushalt	2,16
Zuzüge	+ 16.798
Wegzüge	- 14.636
Wanderungsbilanz	+ 2.162

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

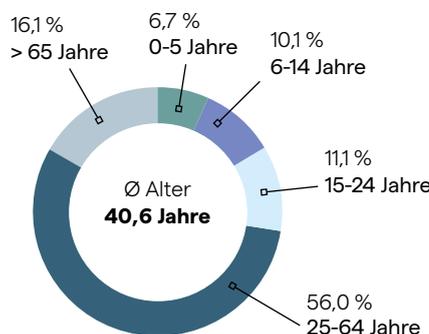
Wien	35,4 %
Floridsdorf	31,3 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Floridsdorf	€ 27.267

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Floridsdorf	40,6



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.300,- / m ²
Sonstige	€ 3.700,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 13,20 / m ²
Sonstige	€ 12,00 / m ²

Zinshaus

€ 1.600,- bis € 2.200,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 638 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 185,59 Mio. statt.



Gegen- sätze ziehen sich an



Lobau



Am Bienefeld

Groß-Enzersdorfer Straße 7-11 / EHL

Wo sich Stadtentwicklung und Naturparadies begegnen

Die Donaustadt ist flächenmäßig Wiens größter Bezirk und wie die anderen Randbezirke auch von starken Kontrasten geprägt. Hier finden sich einerseits weite Felder und Brachen sowie vereinzelte kleinere Siedlungen, andererseits Urbanität und weitläufige Wohnanlagen.

Die Donaustadt zeichnet sich durch starke Gegensätze aus. Hier treffen Stadt und Land aufeinander. Die Wiener Skyline und die UNO-City stehen für das urbane und geschäftige Zentrum der Donaustadt, während weite Felder und kleine Siedlungen in anderen Teilen des Bezirks ein ländliches Ambiente vermitteln. Wer hier spazieren geht, bemerkt unweigerlich die sehr aktive Bautätigkeit. Man könnte die Donaustadt durchaus als den Bezirk mit den meisten neuen Stadtentwicklungsprojekten und Wohnquartieren bezeichnen, denn hier findet wienweit die meiste Nachverdichtung statt.

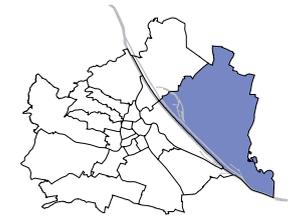
Die zahlreichen Möglichkeiten für Entwicklung, die der 22. Bezirk aufgrund der vielen verfügbaren Flächen bietet, werden von Immobilienentwickler und Bauträger gerne genutzt.

Entwicklungsgebiete wie *Am langen Felde*, *Am Heidjöchl* oder *Am Rain* werden zukünftig für viel neuen Wohnraum sorgen und zugleich moderne Bildungseinrichtungen und Infrastruktur bieten.

Trotz der regen Bautätigkeit ist der 22. Bezirk auch mit sehr viel Grünraum gesegnet und somit nicht ohne Grund ein beliebter Ausflugs- und Wohnbezirk. Mit fast 64 Prozent Grünflächenanteil und einem unvergleichbaren Zugang zum Wasser befindet sich das großzügige Erholungsareal quasi vor der Haustüre. Frei zugängliche Badeplätze an der Alten Donau, zahlreiche Freibäder und idyllische Spazierwege bieten viel Raum für Freizeit und Entspannung in der Natur.

Wer in der Donaustadt auf der Suche nach Wohnraum ist, kann derzeit noch aus dem Vollen schöpfen, denn hier lässt sich aus einer Vielzahl an Angeboten wählen. Zu den zahlreichen neuen Projekten zählen etwa *HVO3* am Hovenweg, *Gretls Garten* am Anni-Haider-Weg, *Aspern Flats 101* in der Wulzendorfstraße, *Danubeview* in der Wagramer Straße oder *Ulma* am Ulanenweg.

1220 wien – donaustadt



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	220.794
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	94.771
Personen/Haushalt	2,23
Zuzüge	+ 21.448
Wegzüge	- 13.580
Wanderungsbilanz	+ 7.868

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

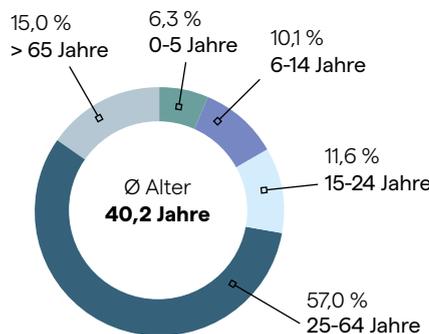
Wien	35,4 %
Donaustadt	27,9 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Donaustadt	€ 29.786

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Donaustadt	40,2



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.150,- / m ²
Sonstige	€ 3.650,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 13,00 / m ²
Sonstige	€ 11,90 / m ²

Zinshaus € 1.600,- bis € 2.200,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 872 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 317,67 Mio. statt.



Viel Neues im Süden



Spazierweg an der Liesing



RIVUS VIVERE
Breitenfurter Straße 225-233 /
BUWOG

Wachstumspotenzial und dörflicher Charme

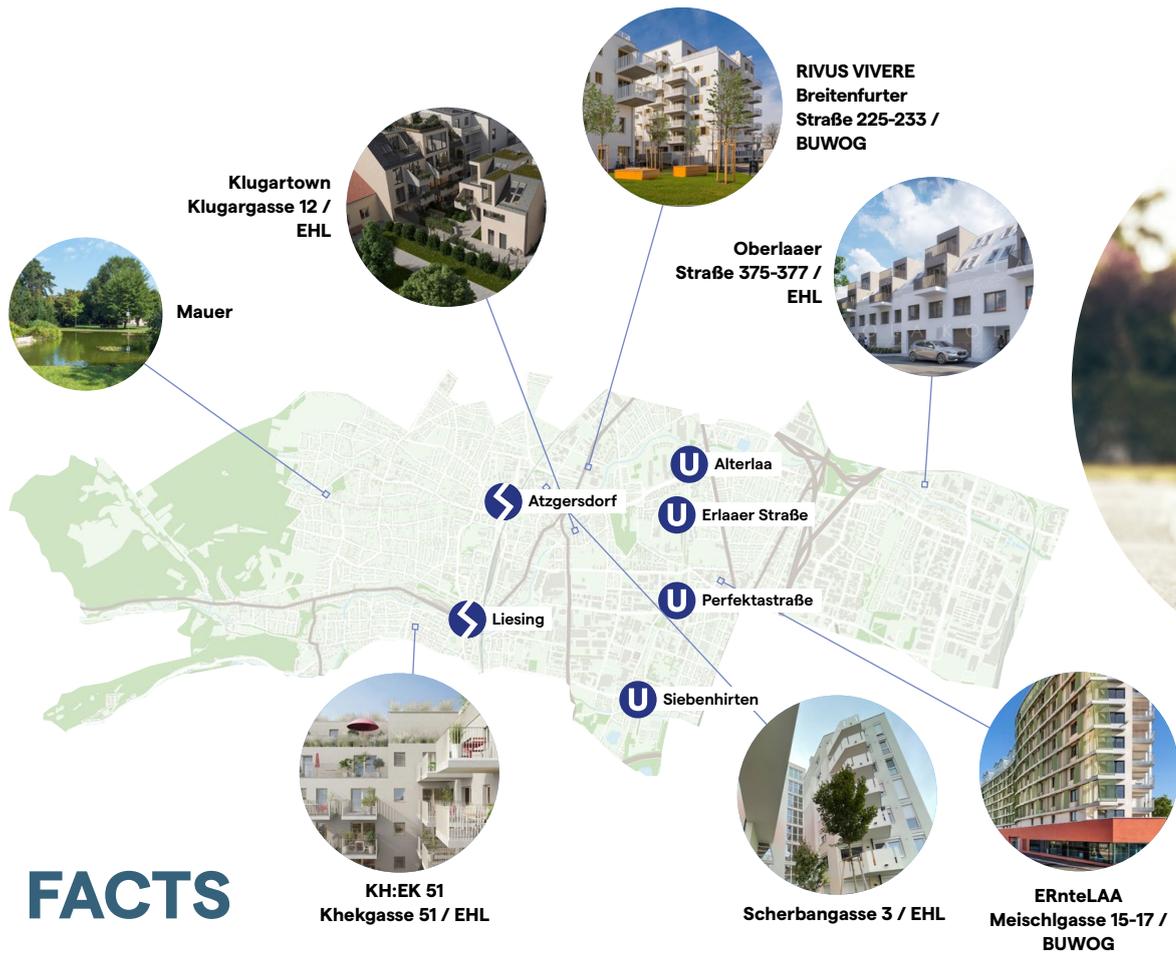
Liesing ist ein vielseitiger Bezirk, der eine spannende Mischung bietet: Von zahlreichen Flächen, die sich für die Schaffung neuen Wohnraums eignen, über fast dörflich anmutende Gebiete bis hin zu grünen Villenvierteln, ist im 23. Bezirk alles vorhanden.

Liesing zeichnet sich durch ein stark unterschiedliches Erscheinungsbild seiner Bezirksteile aus. In Siebenhirten und Erlaa dominieren große Wohnanlagen, darunter die markanten Monumentalbauten des Wohnparks Alt-Erlaa. Im Gegensatz dazu prägen Einfamilienhäuser und Villen die idyllischen Heuriggengenden wie Mauer sowie die Bereiche Rodaun und Kalksburg.

Im wienweiten Vergleich liegt Liesing auf Platz drei bei der Schaffung neuer Wohnflächen. In den letzten Jahren sind zahlreiche neue Quartiere und Wohnprojekte entstanden, wobei sich insbesondere ehemalige Gewerbegebiete erfolgreich als attraktive Wohnlagen etabliert haben. Die neuen Quartiersentwicklungen entlang der

Breitenfurter Straße sind bereits in den finalen Zügen der Fertigstellung und Besiedelung. Neue Entwicklungsprojekte stehen jedoch bereits in den Startlöchern: Mit dem *Carré Atzgersdorf* entstehen rund 1.500 neue Wohnungen sowie ein neuer zentraler Platz nahe dem Ortskern Atzgersdorf, der als Treffpunkt für die Nachbarschaft dienen soll. Darüber hinaus wird das Viertel durch ein Wohnquartier an der Scherbangasse ergänzt. Mit dem *District Süd* entsteht – auf der ehemaligen Betriebsfläche einer Lackfabrik – ein nachhaltiger, begrünter und autofreier Stadtteil mit modernem und leistbarem Wohnraum.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk wird mit vielen neuen Projekten beantwortet. Wohnungssuchende werden unter anderem hier fündig: *Liesing Gardens* in der Draschestraße, *Kh:ek 51* in der Khekgasse 51, *Vincent* in der Perfektastraße, *Duo 547* in der Breitenfurter Straße oder *Aublüte* in der Fröhlichgasse.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	121.303
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	53.966
Personen/Haushalt	2,18
Zuzüge	+ 11.343
Wegzüge	- 7.825
Wanderungsbilanz	+ 3.815

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

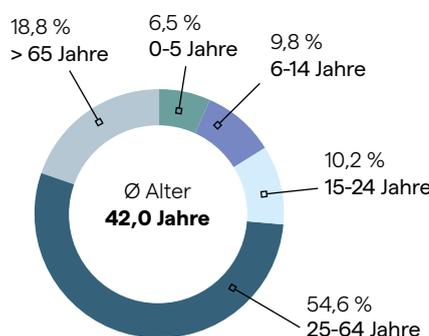
Wien	35,4 %
Liesing	26,0 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Liesing	€ 30.250

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Liesing	42,0



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.700,- / m ²
Sonstige	€ 4.050,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 13,70 / m ²
Sonstige	€ 12,50 / m ²

Zinshaus € 1.900,- bis € 2.800,- / m²

Im Jahr 2024 fanden 309 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 97,63 Mio. statt.

buwog / DECK ZEHN



Direkt am pulsierenden Herzen von Wien wartet ein Ort zum Wohnen – ein Ort zum Leben.

Ein neuer Heimathafen mitten in Wien. Erholsam und pulsierend, nachhaltig und attraktiv, gemeinschaftlich und individuell – das ist das DECK ZEHN in der Laxenburger Straße 2D mit 229 Eigentumswohnungen für jede Lebensphase.

Mitten in einem der vielfältigsten Wohnbezirke Wiens ist eine völlig neue Art zu wohnen entstanden. Mit Gemeinschaftsräumen für Arbeit, Bewegung und Entspannung, einem Sonnendeck zum Relaxen, begrünten Dachterrassen mit Urban Gardening oder der Sauna für das Extra-Wohlbefinden bietet dieses Wohnprojekt außergewöhnliche Features.

Von der kleinen Einzimmerwohnung bis zur großen Maisonettewohnung gibt es vielfältige Wohnungstypen für vielfältige Bedürfnisse. Charakteristisch für das Gebäude sind die großzügigen geschwungenen Balkonbänder, die jeder Wohnung einen gut nutzbaren Freibereich bieten. Positiv hervorzuheben sind die hohen Qualitätsansprüche der BUWOG an die Architektur, aber auch die alltäglichen Vorzüge – wie das nachhaltige Begrünungskonzept. Bereits bezugsfertig.

deckzehn.buwog.at



Green Living am Puls der Stadt

Laxenburger Straße 2D, 1100 Wien

ehl / roseggergasse

Modernes Wohnen nahe Wilhelminenberg

Roseggergasse 2-8, 1160 Wien





Natur genießen. Stadt erleben.

In der Roseggergasse 2–8, nahe dem Wilhelminenberg in 1160 Wien, entstehen insgesamt 124 exklusive Eigentumswohnungen.

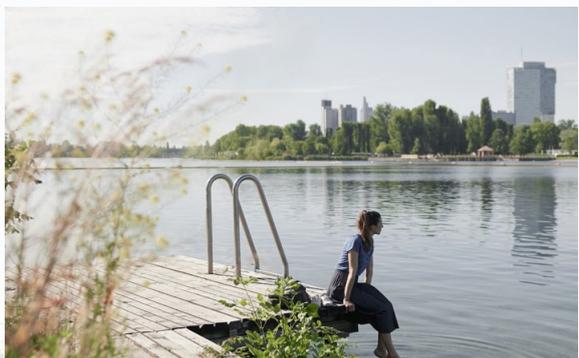
Die Wohnflächen variieren zwischen 39 m² und 245 m² und bieten zwischen 2 und 6 Zimmern. Darüber hinaus bereichern private Freibereiche, wie Eigengärten, Balkone, Terrassen, Loggien und spektakuläre Dachterrassen mit Blick auf die umliegenden Berge, das Wohnerlebnis.

Ein Gemeinschaftsgarten in absoluter Innenhof-Ruhelage bietet Möglichkeiten für Urban Gardening. Dieses Wohnprojekt hat bereits das Vorzertifikat der DGNB in Gold (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) erhalten. Die Immobilie bietet nicht nur niedrigere Energiekosten und einen reduzierten CO₂-Fußabdruck, sondern auch hohe Standards bei Luftqualität, Akustik und Lichtverhältnissen.

Die Bewohner:innen profitieren von der idealen Lage, nur wenige Gehminuten von den U3-Stationen „Ottakring“ und „Kendlerstraße“ entfernt, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen.

ehl.at/roseggergasse

buwog / drygalskiweg



Die neue urbane Freiheit

An der Oberen Alten Donau finden Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern vielmehr ein neues Lebensgefühl. Inmitten eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens liegt drygalski, eine viergeschossige Wohnhausanlage mit öffentlichen Grün- und Gemeinschaftsflächen direkt vor der Haustüre.

Hier genießen Sie das Leben in vollen Zügen: beim Relaxen in den eigenen vier Wänden oder auf der privaten Freifläche, bei einem Spaziergang in der umliegenden Natur, bei einem Sprung in die Alte Donau, bei einem Kaffee in der belebten Nachbarschaft des neuen Grätzls oder bei einem Ausflug in die Wiener Innenstadt, die nur 20 Minuten entfernt liegt. Ob entspanntes Radfahren, eine Runde Joggen oder ausgiebige Spaziergänge in der Natur – die Nähe zur Alten Donau lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Ob 2-Zimmer-Wohnungen für Singles und junge Paare oder 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen für kleinere und größere Familien – die 94 frei finanzierten Eigentumswohnungen verfügen über Wohnflächen von 45 m² bis 150 m² und großzügige private Freiflächen, wie Eigengärten, Balkon, Loggia oder Terrasse.

drygalski.buwog.at

Obere Alte Donau neu gelebt

An der Schanze 35/37,
1210 Wien



ehl / josephine

Den Prater im Blick

Stoffellagasse 7, 1020 Wien





Exklusiver Wohnraum mit unvergleichlichem Blick direkt zum Prater.

In einer hervorragenden Lage entstehen insgesamt 64 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 32 m² und 112 m², verteilt auf 1 bis 4 Zimmer. Jede Einheit verfügt über private Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien, welche nach Osten ausgerichtet sind und somit einen Grünblick zum Prater garantieren.

Die Ausstattung von Josephine setzt Maßstäbe in Sachen Komfort und Nachhaltigkeit. Diese Schwerpunkte der Planung spiegeln sich in einer energieeffizienten Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Betonkernaktivierung bzw. Fußbodenheizung, Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung und elektrischem Sonnenschutz eindeutig wider. In den Wohnungen schaffen edle Eichenparkettböden, hochwertiges Feinsteinzeug und elegante Sanitärausstattungen ein angenehmes, einzigartiges Ambiente.

Direkt am Prater gelegen, profitiert man von einer hervorragenden Infrastruktur mit U-Bahn und S-Bahn-Anbindung sowie von der Nähe zum grünen Prater und dem Donaukanal. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, und für sportlich Aktive gibt es zusätzlich zum grünen Prater auch zahlreiche Sportvereine.

Von der Stadt aufs Land



Die Umgebung Wiens bietet eine ideale Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Besonders Familien schätzen die kinderfreundlichen Wohngegenden, gute Schulen und ein breites Freizeitangebot.

Von den sanften Hügeln des Wienerwalds bis hin zu den idyllischen Weinorten im Weinviertel – Wiens Umgebung punktet mit einer außergewöhnlichen Lebensqualität. Hier können Bewohner:innen die frische Luft, weitläufige Grünflächen und Ruhe genießen, ohne auf die Nähe zur pulsierenden Metropole Wien verzichten zu müssen.



Perfekte Anbindung an die Stadt

Ein großer Vorteil des Wohnens in Wiens Umgebung ist die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. U-Bahn, ÖBB, Lokalbahn, Busverbindungen sowie die Süd-Autobahn, die Wiener Außenring-Autobahn oder auch der Flughafen Schwechat stehen zur Verfügung. Diese Nähe ermöglicht es, sowohl die beruflichen Chancen als auch die kulturellen und kulinarischen Highlights Wiens zu nutzen. Besonders optimal sind auch die Einkaufsmöglichkeiten in den Supermärkten und Shoppingcentern, die sich zahlreich am Stadtrand befinden.



Gemeinschaft und Geborgenheit

Kleinere Gemeinden in der Umgebung Wiens zeichnen sich oft durch ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Nachbarschaftsfeste, lokale Märkte und Vereine fördern den sozialen Zusammenhalt und schaffen eine Atmosphäre, in der sich Menschen zu Hause fühlen. Gleichzeitig sorgen die Nähe zu Wien und die multikulturelle Vielfalt dafür, dass auch ein weltoffenes Lebensgefühl nicht zu kurz kommt.

Freizeit und Erholung

Die Umgebung Wiens ist ein Paradies für Naturliebhaber:innen und Sportbegeisterte. Der Wienerwald lädt zu Wanderungen, Mountainbiketouren und Spaziergängen ein. An der Donau können Wassersportler:innen ihrer Leidenschaft nachgehen, während die Weinberge zu entspannten Ausflügen und Weinverkostungen einladen. Zahlreiche Heurige und Restaurants bieten die Möglichkeit, regionale Spezialitäten zu genießen und dabei die Seele baumeln zu lassen.



Wohnen in der Umgebung Wiens bedeutet, das Beste aus zwei Welten zu vereinen: die Ruhe und Schönheit der Natur und die Möglichkeiten einer internationalen Metropole.

buwog / vieno



Leben zwischen Wienerberg und Weinberg

Südlich von Wien entsteht in Vösendorf ein nachhaltiges Wohnquartier mit ca. 520 frei finanzierten Wohnungen, das mit einer innovativen Energieversorgung mittels Tiefensonden und Photovoltaik den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und EU-Taxonomie Rechnung trägt.

Jede Wohnung hat zwischen 1 bis 4 Zimmer und verfügt über eine private Freifläche (Garten, Terrasse oder Balkon).

Das grüne Herz des Wohnquartiers ist ein Biotop, umgeben von einer lebendigen Flora, die zu jeder Jahreszeit zum Entspannen einlädt. Viele unterschiedliche Sitzmöglichkeiten bieten Platz, um sich gemütlich zu treffen und zu plaudern. Ein lebendiges Miteinander mit hoher Lebensqualität und modernen Wohnstandards für Jung und Alt. Im Garagen-geschoss wird eine hauseigene Parkgarage mit Autoabstellplätzen und E-Mobilitätsangebot errichtet.

vieno.buwog.at





Wohnen mit grünem Herz

Ortsstraße 26,
2331 Vösendorf

ehl / lebensraum tullnerfeld



Wohnglück im Grünen

Fuchsenstraße 9, 3451 Pixendorf



Urban Wohnen und doch im Grünen

In grüner Lage wurde soeben das beeindruckende Wohnbauprojekt „Lebensraum Tullnerfeld“ mit insgesamt 308 Mietwohnungen sowie 7 Gewerbeflächen fertiggestellt. Die 2-5 Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 38 m² und 115 m². Somit finden hier sowohl Singles und junge Paare als auch Familien ihr künftiges Zuhause.

Ein Kindergarten und eine Tagesbetreuungsstätte für Kleinkinder direkt vor Ort machen das Leben besonders für Familien angenehm. Als besonderes Highlight ist ein gemütlicher Café/Hofladen geplant, der als Treffpunkt für Bewohner:innen und Nachbar:innen dient. Zusätzlich stehen den Bewohner:innen Aufenthaltsmöglichkeiten auf den Dachflächen zur Verfügung, inklusive beschatteter Sitzmöglichkeiten und hauseigener Hochbeete für den Anbau von Gemüse und Kräutern.

Die ausgezeichnete Lage des Projekts „Lebensraum Tullnerfeld“ mitten im Grünen, nur 10 km von der Bezirkshauptstadt Tulln entfernt, verspricht urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur! Geschäfte des täglichen Bedarfs in Michelhausen und Langenrohr sind nur fünf Autominuten entfernt. Viele Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Grünflächen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten, sprechen für dieses Projekt. Die ausgezeichnete Lage ist auch für Pendler nach Wien oder St. Pölten geeignet. Beide Städte sind über den Bahnhof Tullnerfeld innerhalb von 20 Minuten mit dem Zug erreichbar.

schlusswort



Traditionsgemäß möchten wir – BUWOG und EHL Immobilien – im Rahmen dieses Wohnungsmarktberichts nicht nur einen Blick auf die aktuellen Marktentwicklungen werfen, sondern auch einen Ausblick auf das wagen, was uns im Jahr 2025 auf dem Wiener Wohnungsmarkt erwartet.

Die letzten beiden Jahre waren von zahlreichen negativen Einflüssen geprägt, die den Markt auf den Kopf gestellt und die Branche gewissermaßen in eine Krise geführt haben. Doch die Zeichen deuten nun wieder auf eine Erholung samt Aufschwung.

Ab Mitte 2025 wird die KIM-Verordnung auslaufen, und es ist davon auszugehen, dass sich die (politischen) Rahmenbedingungen auf dem Wiener Wohnungsmarkt in diesem Jahr verbessern. Wir erwarten daher, dass die Neubautätigkeiten schrittweise zunehmen werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach neuem, insbesondere leistbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Die Auswirkungen der vorübergehenden Baustopps der vergangenen beiden Jahre und die dadurch bedingten deutlich rückläufigen Fertigstellungen sind noch immer spürbar: 2024 gab es in Wien einen Rückgang von knapp 25 % bei fertiggestellten Mietwohnungen, und auch 2025 ist mit einer weiteren Verschärfung dieses Trends zu rechnen, womit das Neubauangebot in diesem Segment auf ein historisches Tief sinken wird.

Trotz dieser schwierigen Ausgangslage ist bereits ein Aufwärtstrend auf dem Wiener Wohnungsmarkt spürbar. Die demografischen Veränderungen erfordern laufend Anpassungen

bei der Immobilienplanung und -entwicklung, was sich in der zunehmenden Nachfrage nach flexiblen Wohnformen, Generationenwohnen und nachhaltigen Konzepten widerspiegelt. Themen wie Digitalisierung, künstliche Intelligenz, serielles Bauen sowie der Einsatz alternativer Baustoffe gewinnen an Bedeutung und reformieren die Branche. Viele Entwickler haben bereits begonnen, in diesen Bereichen innovative Lösungen zu finden, um den steigenden Erwartungen von Markt und Gesellschaft an eine zukunftsorientierte, nachhaltige und effiziente Bauweise gerecht zu werden.

Die ersten Akteure auf dem heimischen Immobilienmarkt haben wieder mit der Umsetzung neuer Projekte begonnen, und die Fertigstellung neuer Wohnungen wird dazu beitragen, die Angebotslücke zu verringern.

Doch wie wir in den letzten Jahren gelernt haben, ist nichts in Stein gemeißelt. Unvorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen können schnell zur Herausforderung werden, auf die es mit schnellem Handeln und Anpassung zu reagieren gilt.

Dennoch blicken wir mit vorsichtigem Optimismus auf das Jahr 2025. Unser Ziel bleibt es weiterhin, den Markt aktiv mitzugestalten und dabei die individuellen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden bestmöglich zu berücksichtigen. Wir können uns nur überraschen lassen, was das Jahr 2025 tatsächlich bereithält, und Herausforderungen als Chancen sehen, um eine positive Entwicklung des Markts voranzutreiben.

Wir schreiben für Sie das Kleingedruckte ganz groß. Damit bereits im Vorfeld alle Fragen beantwortet und Unklarheiten beseitigt werden können, finden Sie hier eine Übersicht mit Definitionen von Begriffen, die auf den vorangegangenen Seiten verwendet wurden.

Bei den Bezeichnungen, die sich auf Personen beziehen, sind alle Geschlechter gemeint, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten geschlechtsspezifischen Bezeichnung.

Zugrunde liegende Daten

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

Bei unserer Analyse des Wohnungsmarktes, stützen wir uns, wenn nicht anders angeführt, auf die Daten der Statistik Austria oder des Magistrats der Stadt Wien und sind dabei auf dem neuesten Wissensstand.

Preisangaben

In Österreich gilt für Altbauten (d. h. ungefördert errichtete Objekte mit Baubewilligung vor 1953 bzw. Wohnungseigentumsobjekte mit Baubewilligung vor 1945) das Mietrechtsgesetz in seiner Vollanwendung. Damit ist die Miethöhe nicht frei vereinbar, sondern es kommt der Richtwertmietzins – der angemessene Mietzins bzw. Kategoriemietzins – 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.

impresum

Herausgeber

BUWOG Group GmbH
Rathausstraße 1, 1010 Wien
Tel.: + 43 1 878 28-1000
E-Mail: kundenmanagement@buwog.com
www.buwog.at

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

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

Stand: Februar 2025

Redaktionsteam

Redaktionsteam BUWOG Group GmbH
DI Elisabeth Bartos-Stock
Peter Friedrich Berchtold
Christine Gumpoldsberger
Mag. Sarah Prochazka-Quendler
Natascha Toegl, M.A.

Redaktionsteam EHL Wohnen GmbH
Jessica Eder, B.A.
Magdalena Roll, B.A.
Karina Schunker, M.A. MRICS

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

Konzept & Grafikdesign

dreizueins Werbeagentur GmbH
Mag. Katrin Fellingner, Key Account Manager
Markus Berger, Art Director
Vorstadt 18, 4840 Vöcklabruck
www.dreizueins.co.at

Fotocredits

viéno © Office Le Nomade, PicMyPlace (Titel)
iStock



www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG

