

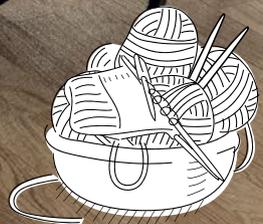
ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

AUSGABE
2021



BUWOG







EDITORIAL

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

wir präsentieren Ihnen mit Freude den Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2021. Mit diesem Bericht halten Sie die bereits neunte Ausgabe unserer gemeinsamen Publikation in Ihren Händen.

ES LIEGT EIN TURBULENTES JAHR hinter uns, die Corona-Pandemie hat branchenübergreifend ihre Spuren hinterlassen, und ihre wirtschaftlichen Auswirkungen werden für viele auch langfristig noch spürbar sein. So ging auch die Immobilienbranche nicht unbeschadet aus der Krise hervor, wobei der Wohnimmobilienbereich in dieser Situation deutlich mehr Stabilität zeigte: Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch 2020 ungebrochen hoch – wohl auch, weil Wohnimmobilien zu jeder Zeit eine sichere Anlageform darstellen.

DIE HOHE NACHFRAGE resultiert aber auch aus dem kontinuierlichen Anstieg der Einpersonenhaushalte und der weiterhin steigenden Einwohnerzahl Wiens – sie soll im Jahr 2028 die Zwei-Millionen-Marke erreichen. Demgegenüber sehen sich Bauträger auch 2021 mit der Herausforderung konfrontiert, dass Baugrund in der Hauptstadt zur Mangelware geworden ist und die Baukosten ungeachtet der Pandemie weiterhin steigen, wenn auch nicht mehr so dynamisch wie in den Jahren zuvor.

WIR, DIE BUWOG als größter privater Wohnbauträger Wiens **UND EHL IMMOBILIEN** als führender Immobiliendienstleister, analysieren

laufend die Chancen, Risiken und Trends, die auf den Wiener Wohnungsmarkt einwirken. Das vergangene Jahr hat das eigene Zuhause noch mehr in den Fokus gerückt, woraus sich Fragen ergeben wie: Welche Rolle spielt Digitalisierung im privaten Wohnraum? Wie lassen sich Nachhaltigkeit und Leistbarkeit im Wohnbau kombinieren? Und welche Auswirkungen hatte der coronabedingte Umstieg auf Homeoffice auf die Planung künftiger Wohnprojekte? Der Beantwortung der letzten Frage gehen wir auf Seite 14 nach.

.....
„Das vergangene Jahr hat das Zuhause noch mehr in den Fokus gerückt – daraus ergeben sich für den Wohnungsmarkt relevante Fragestellungen.“
.....

MIT DEM ERSTEN WIENER WOHNUNGSMARKTBERICHT geben wir unsere Erfahrung und Expertise weiter, um Ihnen einen tiefer gehenden und umfassenden Einblick bieten zu können.

SIE ERFAHREN DETAILS über Entwicklungen, Perspektiven und die Besonderheiten des Wiener Wohnungsmarkts und können diese auch als Entscheidungshilfe bei der Wohnungssuche heranziehen.

IN JEDEM FALL ERWARTEN SIE interessante Zahlen und Fakten beim Durchblättern des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2021. ✕

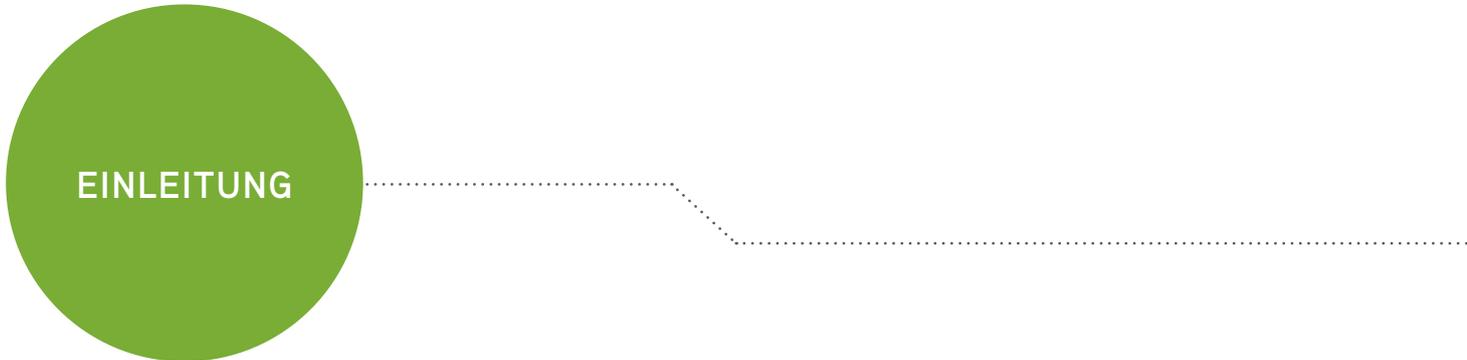
MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN


Mag. Daniel Riedl FRICS
Vorstandsmitglied
Vonovia SE


Andreas Holler, B. Sc.
Geschäftsführer
BUWOG Group GmbH


Mag. Michael Ehmaier FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Immobilien GmbH


DI Sandra Bauerfeind FRICS
Geschäftsführende Gesellschafterin
EHL Wohnen GmbH



EINLEITUNG

INHALTSVERZEICHNIS

01	EDITORIAL	34	1080 WIEN · JOSEFSTADT
	EINLEITUNG	36	1090 WIEN · ALSERGRUND
02	INHALTSVERZEICHNIS	38	1100 WIEN · FAVORITEN
03	UNSER BEWEGGRUND	40	1110 WIEN · SIMMERING
04	BUWOG GROUP GMBH	42	1120 WIEN · MEIDLING
05	EHL IMMOBILIEN GRUPPE	44	1130 WIEN · HIETZING
	WOHNUNGSMARKT	46	1140 WIEN · PENZING
06	EIGENTÜMERSTRUKTUR 2020	48	1150 WIEN · RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
08	DEMOGRAFIE ÖSTERREICH	50	1160 WIEN · OTTAKRING
09	HAUSHALTE ÖSTERREICH	52	1170 WIEN · HERNALS
10	DEMOGRAFIE WIEN	54	1180 WIEN · WÄHRING
11	HAUSHALTE WIEN	56	1190 WIEN · DÖBLING
	FACTS	58	1200 WIEN · BRIGITTENAU
13	FIGURES	60	1210 WIEN · FLORIDSDORF
14	TRENDTHEMA: WOHNRAUM DER ZUKUNFT	62	1220 WIEN · DONAUSTADT
16	SINUS-MILIEUS®	64	1230 WIEN · LIESING
	WIENER BEZIRKE		PROJEKTE BUWOG & EHL IMMOBILIEN
18	WIEN IM ÜBERBLICK	66	MARINA TOWER / BUWOG
20	1010 WIEN · INNERE STADT	67	KENNEDY GARDEN / BUWOG
22	1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	68	RIVUS VIVERE / BUWOG
24	1030 WIEN · LANDSTRASSE	69	HELIO TOWER / BUWOG
26	1040 WIEN · WIEDEN	70	INSIDE XIX / BUWOG
28	1050 WIEN · MARGARETEN	71	KRUGERSTRASSE / EHL IMMOBILIEN
30	1060 WIEN · MARIAHILF	72	KÖRNER-KASERNE / EHL IMMOBILIEN
32	1070 WIEN · NEUBAU	73	WILDGARTEN / EHL IMMOBILIEN
		74	POLDINE UND SELMA AM PARK / EHL IMMOBILIEN
		75	FLORIDO YARDS / EHL IMMOBILIEN
		76	SCHLUSSWORT
		78	GLOSSAR
		80	IMPRESSUM



EINLEITUNG

UNSER BEWEGGRUND

DIE BEREITS NEUNTE AUSGABE des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts bündelt auch 2021 die umfangreichen Branchenkenntnisse von BUWOG und EHL: Beide Unternehmen verfügen aufgrund ihrer langjährigen Präsenz in der Immobilienbranche über umfassendes Know-how und Erfahrung im Immobilienbereich.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS LESERINNEN UND LESER:

- Ein detaillierter Überblick über Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt
- Wissenswerte Zahlen, Statistiken und Fakten
- Immobilientrends
- Vergleichszahlen für Wien und die einzelnen Bezirke aufgrund jährlich aktualisierter Auflage

DAS BESONDERE am Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht ist seine hohe Aussagekraft, denn wir führen ausschließlich Abschlusspreise (tatsächlich erzielte Kauf- bzw. Mietpreise) und keine Angebotspreise an – im Vergleich zu vielen anderen Marktberichten und Studien einzigartig.

ALLE VERWENDETEN ANGABEN entsprechen dem derzeitigen Wissensstand und den aktuellsten Daten. Bei den statistischen Daten handelt es sich um Informationen der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) und des Magistrats der Stadt Wien (MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik). ✕





EINLEITUNG



BUWOG Group GmbH

BUWOG GROUP GMBH



DIE BUWOG GROUP GMBH ist der führende Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. Unter dem Motto „Glücklich wohnen“ fließt all unsere Expertise aus 70 Jahren Erfahrung in die Entwicklung und Bewirtschaftung unserer Projekte.

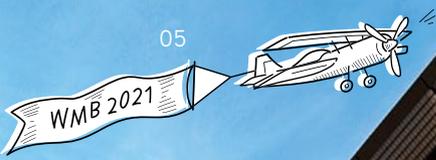
DAS FUNDAMENT DER BUWOG ist das reichhaltige und langjährige Know-how über die gesamte Bandbreite des Bauens und Wohnens.

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

AKTUELL VERFÜGT DIE BUWOG GROUP GMBH über rund 22.200 Bestandseinheiten in Österreich sowie etwa 5.750 Wohneinheiten in der Development-Pipeline, die sich auf die Hauptstadt Wien fokussiert.

AUSZEICHNUNGEN IN UNTERSCHIEDLICHEN BEREICHEN, wie etwa Projektentwicklung und Nachhaltigkeit, bestätigen das erfolgreiche Handeln der BUWOG am Immobilienmarkt. Sie machen unsere Kompetenz, unser Engagement und die Professionalität unserer 393 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichtbar.

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



EHL Immobilien Gruppe

EHL IMMOBILIEN GRUPPE



DIE EHL WOHNEN GMBH ist Teil der EHL Immobilien Gruppe und einer der führenden Wohnungsmakler im Großraum Wien. Neben der Vermittlung von Miet-, Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie von Grundstücken und Häusern ist das Unternehmen im Bauträger-Consulting aktiv und berät Entwickler bei der 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, Liegenschaftsverwaltung, Bau- und Assetmanagement, Centermanagement, Portfoliomanagement bis zu Market Research und Investmentberatung.

MEHRFACH AUSGEZEICHNET: Bereits neun Mal mit dem IMMY-Award in Gold, dem Qualitätspreis der Wirtschaftskammer Wien. 2020 wurden wir auch zum neunten Mal in Folge zur stärksten Marke Österreichs in der Kategorie Immobilienmakler und zum sechsten Mal in Folge in der Kategorie Asset Manager ausgezeichnet. Durch unsere Partnerschaft mit BNP PARIBAS REAL ESTATE profitieren Kunden von unseren umfassenden Immobilienservices weltweit sowie von unseren Experten vor Ort.

EHL VERMITTELTE 2020 ca. 1.300 Wohneinheiten (Miete/Eigentum/Vorsorge) und ca. 105.000 m² Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in Höhe von ca. EUR 1,1 Milliarden um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 14 Milliarden. Darüber hinaus managt EHL Liegenschaften verschiedener Assetklassen mit einer Gesamtfläche von über 2,1 Millionen m². ✕



WOHNUNGS
MARKT

EIGENTÜMERSTRUKTUR 2020

IM VERGLEICH ZU ANDEREN BUNDESLÄNDERN weist Wien einen außergewöhnlichen Wohnungsmarkt auf: Rund 77 % der ca. 913.000 bewohnten Wohnungen sind Mietwohnungen. Von diesen rund 702.000 Mietwohnungen befinden sich ca. 397.000 im Eigentum der Gemeinde Wien oder von gemeinnützigen Bauvereinigungen.

DER ANTEIL AN MENSCHEN, die in ihrer eigenen Wohnung wohnen, ist in Wien und Österreich annähernd gleich und im Vergleich zu anderen Wohnformen eher gering und stabil. Das Einfamilienhaus bleibt österreichweit weiterhin eine der beliebtesten und vorherrschendsten Arten zu wohnen. Dennoch ist dieser Anteil in Wien sehr gering. ✕

WOHNUNGSBESTAND 2020	WIEN	ÖSTERREICH
UNTERKÜNFTE ALS HAUPTWOHNSITZ INSGESAMT	913.000	3.954.000
AUFSCHLÜSSELUNG	ABSOLUTE ZAHLEN	ABSOLUTE ZAHLEN
HAUSEIGENTUM	54.000	1.477.000
WOHNUNGSEIGENTUM	118.000	439.000
MIETE	702.000	1.663.000
GEMEINDEWOHNUNG	207.000	276.000
GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG	190.000	656.000
ANDERE MIETE	305.000	731.000
SONSTIGE	39.000	375.000



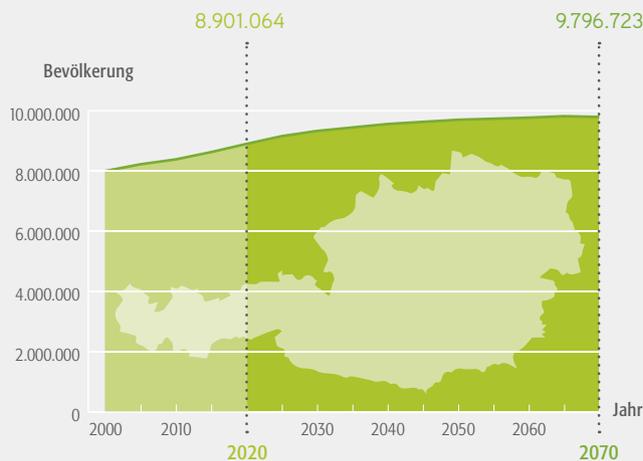
WOHNUNGS MARKT

DEMOGRAFIE ÖSTERREICH

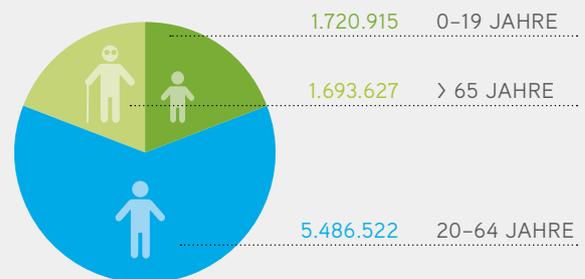
DER WACHSTUMSKURS GEHT WEITER: Nach neuesten Prognosen wird in Österreich bis Mitte 2023 die 9-Millionen-Einwohner-Grenze erreicht werden. Am 1.1.2020 waren es noch 8.901.064, wovon 5.486.522 zwischen 20 und 64 Jahre alt waren. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zu Beginn des Jahres 2020 bei 42,9 Jahren. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ÖSTERREICH

2020 BIS 2070



BEVÖLKERUNG 1.1.2020 NACH ALTERSGRUPPEN



PROGNOSE

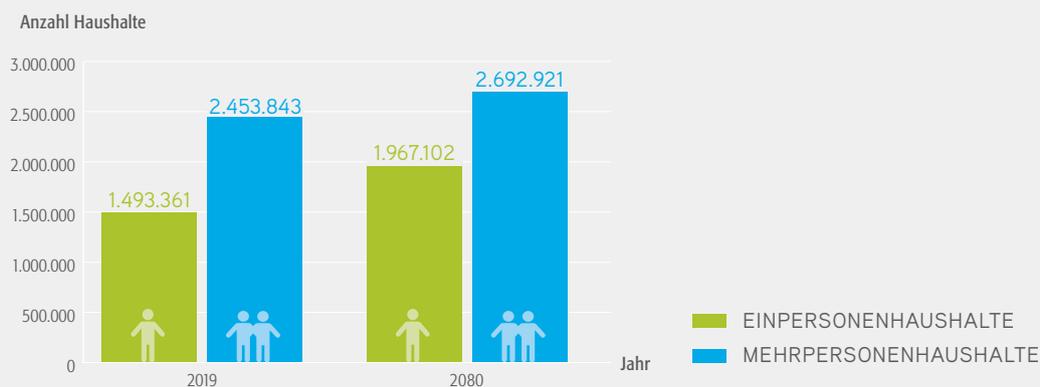
- 2023 werden in Österreich 9 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2070 werden es 9.796.723 Menschen sein.
- Das bedeutet ein Wachstum von rund 10% im Zeitraum 2020 bis 2070.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird von 19% im Jahr 2020 auf 28,9% im Jahr 2070 steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird auch weiterhin kontinuierlich von 19,3% im Jahr 2020 auf 18,7% im Jahr 2070 sinken.

HAUSHALTE ÖSTERREICH

DER TREND ZU KLEINEREN HAUSHALTEN HÄLT WEITERHIN AN: Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2019 in 3.947.204 Privathaushalten bei 2,22 Personen. Zum Vergleich: Im Jahr 1984 lebten noch 2,70 Personen in einem Haushalt, während Haushaltsprognosen davon ausgehen, dass es 2080 nur noch 2,09 Personen sein werden. ✕

PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONENHAUSHALTE IN ÖSTERREICH

2019 BIS 2080



PROGNOSE

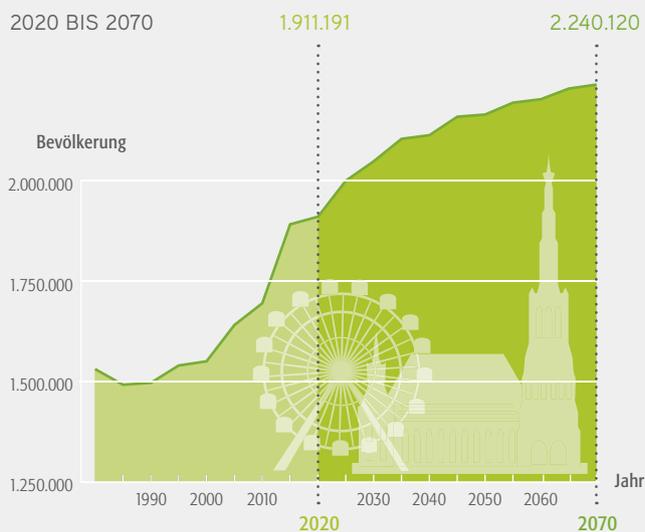
- Einpersonenhaushalte steigen weiterhin.
- Von 2019 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, zu einem Anstieg der Einpersonenhaushalte von 31,7% kommen (von 1.493.361 auf 1.967.102 Haushalte).
- Von 2019 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der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

WOHNUNGS MARKT

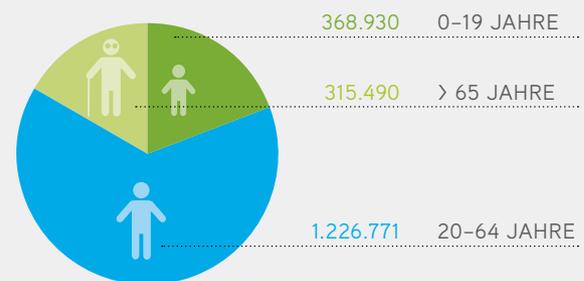
DEMOGRAFIE WIEN

WIEN WÄCHST, ABER LANGSAMER ALS BISHER, denn die aktuelle Bevölkerungsprognose zeigt, dass Wien erst 2028 die Zwei-Millionen-Grenze erreichen könnte. Am 1. 1. 2020 lebten 1.911.191 Menschen in Wien, von denen 315.490 älter als 65 Jahre und 368.930 jünger als 20 Jahre waren. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Wien lag mit Stichtag 1. 1. 2020 bei 41 Jahren. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN



BEVÖLKERUNG 1.1.2020 NACH ALTERSGRUPPEN



PROGNOSE

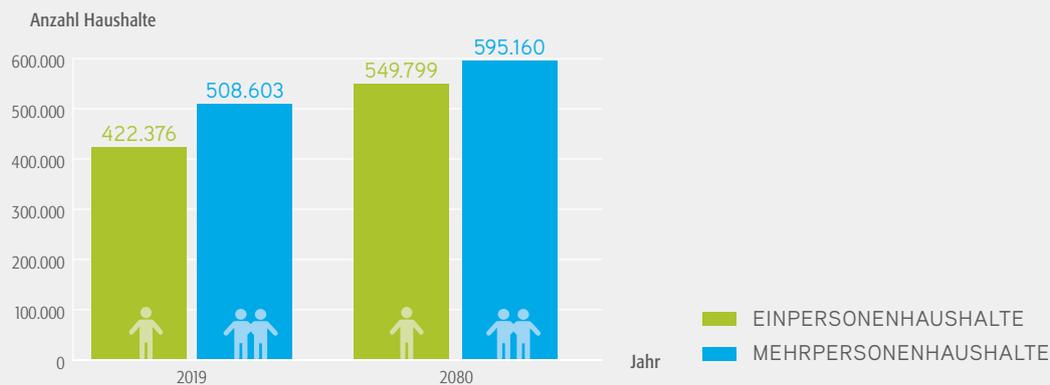
- Erst 2028 werden in Wien mehr als zwei Millionen Menschen leben.
- Im Jahr 2070 werden in Wien voraussichtlich 2.240.120 Menschen leben.
- Das bedeutet, dass die Bevölkerung in Wien von 2020 bis 2070 um 17,2% wachsen wird.
- Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Wien, wird bis 2070 von 16,5% auf 23,9% steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird bis 2070 von derzeit 19,3% auf 19,2% sinken.

HAUSHALTE WIEN

LAUT PROGNOSEN WIRD ES IM JAHR 2035 in Wien bereits mehr als eine Million Haushalte geben. Dies ist unter anderem auf sinkende Haushaltsgrößen zurückzuführen: 2020 gab es in Wien 930.979 Privathaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 2,04 Personen. Setzt sich diese Entwicklung fort, ist im Jahr 2080 mit einer Durchschnittshaushaltsgröße von 2,02 Personen zu rechnen. ✕

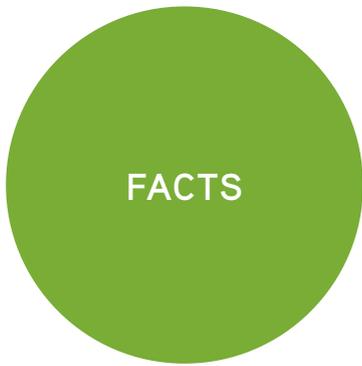
PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONENHAUSHALTE IN WIEN

2019 BIS 2080



PROGNOSE

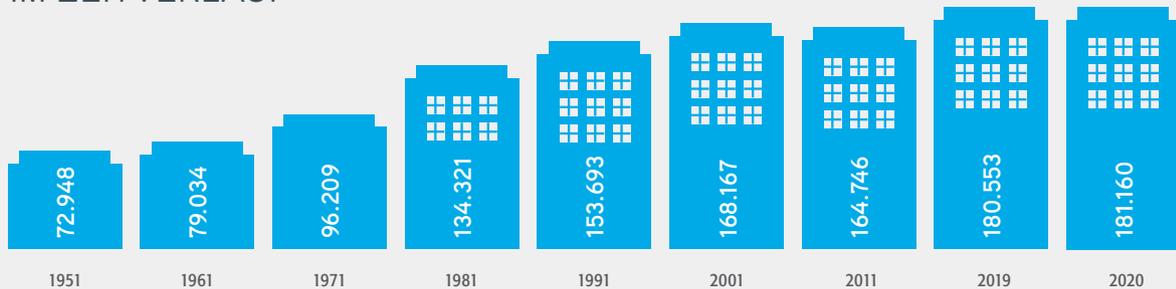
- Von 2019 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, in Wien zu einem Anstieg der Einpersonenhaushalte von mehr als 30,17 % kommen (von 422.376 auf 549.799 Haushalte).
- Von 2019 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen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



WISSENSWERTES ÜBER WIEN

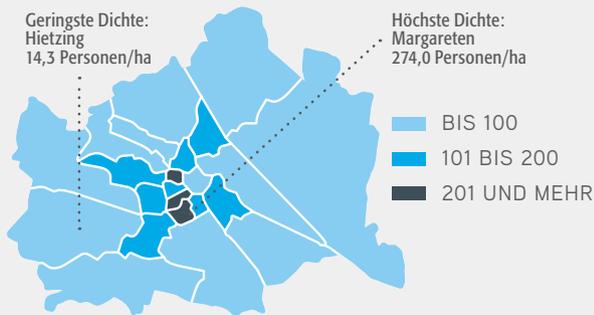
DIESE SEITE BIETET IHNEN INTERESSANTE DETAILS über die österreichische Bundes-
hauptstadt – auf einen Blick. ✕

ANZAHL DER GEBÄUDE IM ZEITVERLAUF*



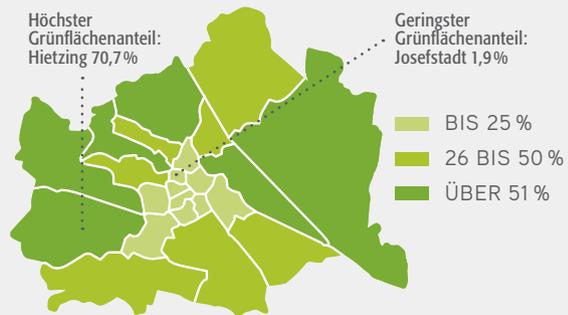
BEVÖLKERUNGSDICHTE*

Ø WIEN: 46,07 PERSONEN/ha



GRÜNFLÄCHENANTEIL*

Ø WIEN: 49,6 % (IM VERHÄLTNIS ZUR GESAMTFLÄCHE)



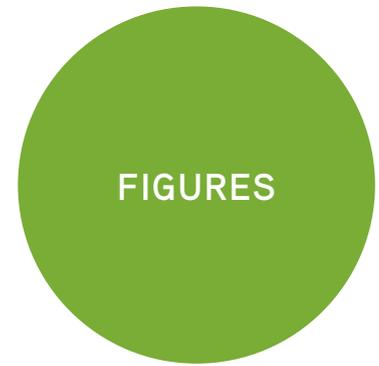
ÖFFENTLICHER VERKEHR*

	FAHR- GÄSTE	LINIEN- LÄNGE	LINIEN
U-BAHN	459,8 Mio.	83,0 km	5
STRASSENBAHN	304,8 Mio.	225,4 km	28
AUTOBUS	196,1 Mio.	661,9 km	131
GESAMT	960,7 Mio.	970,3 km	164

STRASSEN IN WIEN*

KÜRZESTE STRASSE: IRISGASSE	17,5 m
LÄNGSTE STRASSE: HÖHENSTRASSE	14,9 km
GESAMTLÄNGE DER STRASSEN	2.786 km
ANZAHL DER STRASSEN	6.912

COVID-19 GEHT, WOHNRAUM BLEIBT



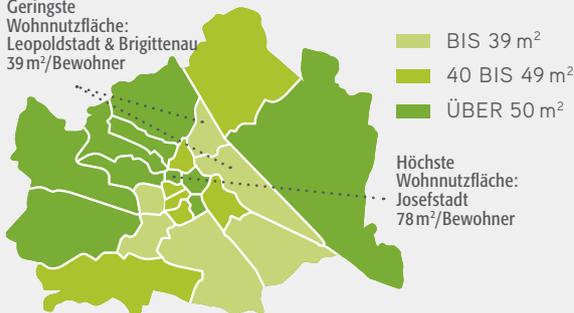
WÄHREND DER CORONA-KRISE wurden die eigenen vier Wände zum Lebensmittelpunkt vieler Menschen – unter einem Dach wurden Familie, Arbeit und Schule vereint. Diese Situation wird sich auch langfristig auf die Kriterien bei der Wohnungssuche auswirken. ✕

* AGWR, Abzug 03/2020, WBR, Stichtag 1.12.2020, Berechnung Statistik Wien
** Quelle: Statistik Austria, Stand 2019

WOHNUTZFLÄCHE*

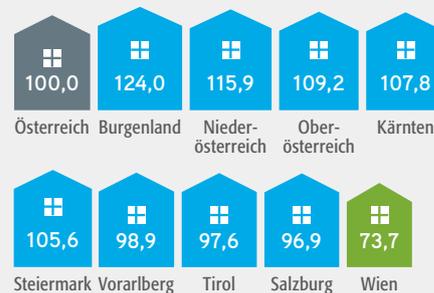
Ø WIEN: 52 m² PRO BEWOHNER

Geringste Wohnnutzfläche: Leopoldstadt & Brigittenau 39 m²/Bewohner

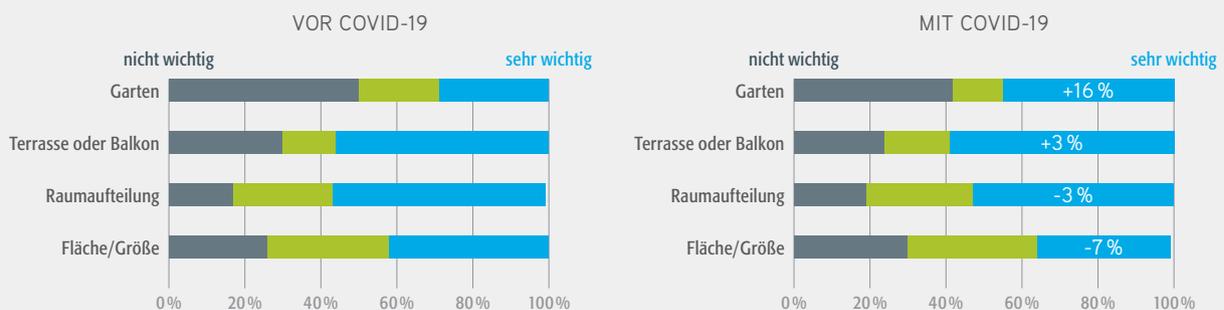


WOHNUNGSGRÖSSEN**

NACH BUNDESLÄNDERN, Ø IN m²

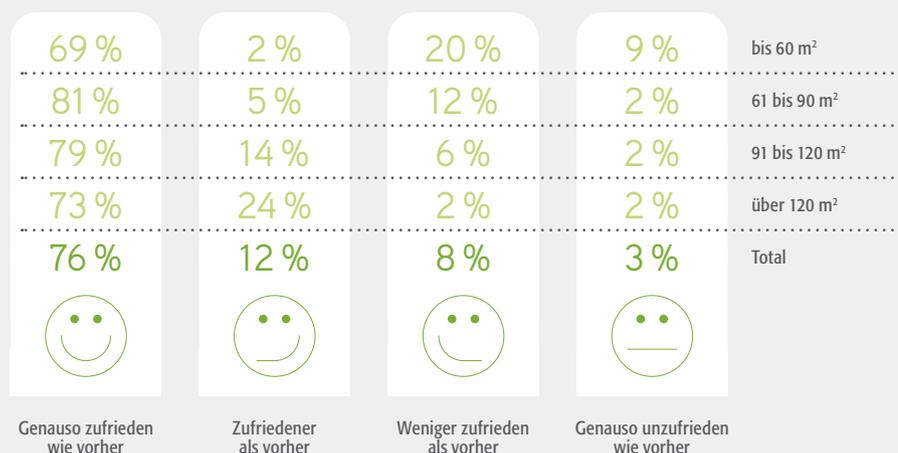


WICHTIGKEIT DER WOHNFAKTOREN***



ZUFRIEDENHEIT MIT DER IMMOBILIENGRÖSSE****

WÄHREND DER CORONA-KRISE



*** Quelle: s REAL und wohnmetat, Stand Juli 2020

**** Quelle: Raffiessen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H., Stand April 2020


TRENDTHEMA

WOHNRAUM DER ZUKUNFT

DEMOGRAFISCHER WANDEL UND KLIMAWANDEL beeinflussen bekanntlich die Anforderungen an Wohnraum, doch auch die Corona-Krise und die damit einhergehenden Ausgangsbeschränkungen wirkten nachhaltig auf die Bedürfnisse und Prioritäten der Menschen ein. Um am Puls der Zeit zu bleiben, müssen Planer und Bauträger auf die jüngsten Entwicklungen reagieren – das Ergebnis wird sich in den Wohnbauprojekten der kommenden Jahre zeigen. Was wird uns erwarten?

HOMEOFFICE IST EIN TREND, der uns wohl auch nach COVID-19 erhalten bleiben und sich gewissermaßen zum Standard entwickeln wird. Angesichts der Tatsache, dass Wohnungen tendenziell immer kleiner werden, muss es Bewohnern ermöglicht werden, aus minimaler Fläche das Maximum an Nutzen zu ziehen. Das gelingt einerseits durch flexible und

„Homeoffice ist ein Trend, der uns wohl auch nach COVID-19 erhalten bleiben und sich zum Standard entwickeln wird.“

multifunktionale Grundrissplanung, die es erlaubt, durch Raumteiler und Nischen z. B. im Wohnzimmer kurzerhand einen abgetrennten Arbeitsbereich zu schaffen.

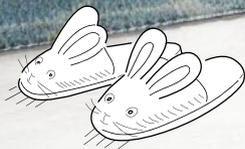
ANDERERSEITS WERDEN AUCH Gemeinschaftsräume eine zunehmend bedeutende Rolle spielen. Dabei ist zu hinterfragen, ob zusätzlich zu Kinderspielraum, Gemeinschaftsküche und Fitnessraum auch Co-Working-Spaces innerhalb eines Wohnprojekts sinnvoll wären. Dies hätte auch erhebliche Vorteile für deren Nutzer, zumal ihnen ggf. die Miete für ein

eigenes Büro erspart bleibt und innerhalb der eigenen vier Wände das Wohnen im Vordergrund steht und nicht das Arbeiten.

„Private Freiflächen wie Balkon oder Terrasse müssen auch in Wien zur Selbstverständlichkeit werden, und so attraktiv ausgestaltet sein, dass sie gerne genutzt werden.“

PARTIZIPATION IST IN DIESEM SINNE ein wesentliches Stichwort. Man wird alternativen Wohnformen mehr Aufmerksamkeit schenken und sie zielgruppengerecht und effektiver planen müssen, wie etwa Wohnprojekte speziell für Alleinerziehende oder betreutes bzw. betreubares sowie barrierefreies Wohnen für Senioren. Der Aspekt der Selbstversorgung und die Bildung einer Gemeinschaft können auch in einer Millionenstadt z. B. mittels Urban-Gardening-Angeboten gefördert werden.

DENN ES IST NICHT AUSSER ACHT ZU LASSEN, dass speziell seit dem letzten Jahr die Attraktivität von Wohnen auf dem Land steigt. Dies ist nicht zuletzt auf die weitläufigen Naturgebiete vor der Haustüre zurückzuführen. Private Freiflächen wie Balkon oder Terrasse müssen daher auch in Wien zur Selbstverständlichkeit werden, und zwar in einer Form, dass sie gerne genutzt werden. Intelligente Planung ermöglicht, dass sich Nutzer auf ihrem Balkon wohl- und nicht wie in der Auslage fühlen. ✕





SINUS-
MILIEUS®

WER WOHNTE WIE

DIE KOMMENDEN SEITEN BIETEN EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE SINUS-MILIEUS®. Sinus-Milieus® sind ein Modell, das Menschen nach ihren Grundhaltungen und Lebensweisen gruppiert. Dabei unterscheiden sich die einzelnen Gruppen der Sinus-Milieus® im Hinblick auf ihr Konsumverhalten, ihren Lebensstil und ihr Wohnumfeld. Weitere Details finden Sie auf Seite 78. ✕

TRADITIONELLE MILIEUS



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



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

DIE MILIEUS DER MITTE



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



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

GEHOBENE MILIEUS



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



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



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



DIGITALE INDIVIDUALISTEN. Die individualistische und vernetzte Lifestyle-Avantgarde: mental und geografisch mobil, online und offline vernetzt, ständig auf der Suche nach neuen Erfahrungen. Das Wohnumfeld wird kreativ gestaltet, und unkonventionelle Akzente werden bewusst gesetzt.

DIE MODERNE UNTERSCHICHT



KONSUMORIENTIERTE BASIS. Die um Teilhabe bemühte, konsumorientierte Unterschicht: ausgeprägte Gefühle der Benachteiligung, Zukunftsängste und Ressentiments; bemüht, Anschluss an den Lebensstil und die Konsumstandards der Mitte zu halten. Es wird versucht, eine intakte bürgerliche Wohnwelt zu inszenieren.



HEDONISTEN. Die momentbezogene, erlebnishungrige untere Mitte: Leben im Hier und Jetzt, Suche nach Spaß und Unterhaltung; Verweigerung von Konventionen der Mehrheitsgesellschaft. Gelebt wird eine Ästhetik der starken Reize – mit Spaß an Tabuverletzung und Provokation.



WIEN IM ÜBERBLICK

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

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



* in Bau

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

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

BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.047	€ 27.864	€ 19.800	€ 13.500	k. A.**	k. A.**
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	105.848	€ 20.053	€ 6 .600	€ 4 .150	€ 12,70	€ 10,50
1030 WIEN · LANDSTRASSE	91.680	€ 22.269	€ 5 .750	€ 4 .200	€ 12,80	€ 11,00
1040 WIEN · WIEDEN	33.212	€ 24.365	€ 5 .800	€ 4 .300	€ 13,30	€ 11,30
1050 WIEN · MARGARETEN	55.123	€ 19.699	€ 5 .300	€ 4 .000	€ 12,00	€ 10,70
1060 WIEN · MARIAHILF	31.651	€ 21.937	€ 5 .700	€ 4 .250	€ 13,20	€ 11,20
1070 WIEN · NEUBAU	31.961	€ 22.764	€ 6 .150	€ 4 .600	€ 13,30	€ 11,20
1080 WIEN · JOSEFSTADT	25.021	€ 25.731	k. A.**	€ 4 .900	€ 13,50	€ 11,60
1090 WIEN · ALSERGRUND	41.884	€ 24.054	€ 6 .250	€ 4 .500	€ 13,10	€ 11,40
1100 WIEN · FAVORITEN	207.193	€ 19.752	€ 4 .700	€ 3 .000	€ 11,30	€ 9,60
1110 WIEN · SIMMERING	104.434	€ 19.537	€ 4 .150	€ 2 .700	€ 10,50	€ 9,40
1120 WIEN · MEIDLING	97.078	€ 20.349	€ 4 .550	€ 3 .150	€ 11,70	€ 10,30
1130 WIEN · HIETZING	54.040	€ 26.741	€ 6 .250	€ 4 .400	€ 13,10	€ 11,50
1140 WIEN · PENZING	93.634	€ 22.853	€ 4 .900	€ 3 .350	€ 11,90	€ 10,60
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	76.813	€ 18.343	€ 4 .600	€ 3 .150	€ 11,70	€ 10,30
1160 WIEN · OTTAKRING	103.117	€ 20.309	€ 4 .650	€ 3 .100	€ 11,70	€ 10,40
1170 WIEN · HERNALS	57.027	€ 22.420	€ 4 .600	€ 3 .200	€ 11,50	€ 10,30
1180 WIEN · WÄHRING	51.497	€ 25.480	€ 6 .200	€ 4 .200	€ 12,80	€ 11,10
1190 WIEN · DÖBLING	73.901	€ 25.699	€ 7 .000	€ 4 .700	€ 13,30	€ 11,20
1200 WIEN · BRIGITTENAU	86.368	€ 19.059	€ 4 .400	€ 3 .000	€ 11,50	€ 10,40
1210 WIEN · FLORIDSDORF	167.968	€ 21.080	€ 4 .400	€ 3 .000	€ 11,30	€ 10,20
1220 WIEN · DONAUSTADT	195.230	€ 21.391	€ 4 .600	€ 3 .050	€ 11,70	€ 10,30
1230 WIEN · LIESING	110.464	€ 23.373	€ 4 .300	€ 3 .150	€ 10,80	€ 10,20

* Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoerwerb Arbeitnehmer insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2020

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



WIENER HERZSTÜCK

UNGEWÖHNLICH VIELE PROJEKTE – so viele wie schon lange nicht mehr – entstehen aktuell in Wiens 1. Bezirk. Dazu zählen prestigeträchtige Entwicklungen beim Rathaus, am Börseplatz 1, am Parkring 14 oder im Palais Schottenring. Auch am Franz-Josefs-Kai sind neue Projekte in Planung. Luxus ist dabei aber

keine Frage der Größe mehr, denn die Nachfrage nach Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern hat stark zugenommen. Dennoch lag die Anzahl der in der City transaktionierten Wohnungen deutlich unter den Zahlen der Vorjahre, was auf die Corona-Pandemie und das damit einhergehende Ausbleiben ausländischer Investoren zurückzuführen ist. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der erste Bezirk ist Herzstück und historischer Kern der Stadt. Die alte Bausubstanz und Struktur machen den Bezirk zu einer einzigen Sehenswürdigkeit, und das Erbe des alten Wien zeigt sich noch heute in verwinkelten Gassen, prachtvollen Innenhöfen, alten Durchgangshäusern und herrlichen Kirchen, allen voran im gotischen Stephansdom. Gedenktafeln erinnern an geschichtsträchtige Orte wie das Wohnhaus Wolfgang A. Mozarts oder die Geburtsstätte Johann Nestroys. Die Wiener Altstadt ist bei Touristen und Einheimischen gleichermaßen beliebt.

Dank seiner Exklusivität fühlen sich im 1. Bezirk vor allem Sinus-Milieus® wie Performer und Etablierte zu Hause: Erstere schätzen die kosmo-

politische Umgebung mit Nähe zu Szenelokalen. Etablierte fühlen sich im repräsentativen Ambiente von Institutionen wie der Staatsoper oder dem Burgtheater wohl.

Die City ist nicht nur ein kulturelles und politisches Zentrum, sondern auch Büro-, Geschäfts- und Einkaufsbezirk. Fußgängerzonen wie die Kärntner Straße oder die Rotenturmstraße sind beliebte Shopping- und Bummelmeilen. In der Inneren Stadt wird Genuss gelebt: ob bei einer Melange, einem Schnitzel oder einem Achtel Veltliner.

Der Burggarten oder der Volksgarten bieten wunderbare Grünflächen, die im Bezirk etwa 11 Prozent der Gesamtfläche ausmachen.

**** Höherer Kaufpreis, pro Quadratmeter aufgrund von übergeordnetem Einzelhandels-/Gewerbestandteil



Krugerstraße 16 / EHL Immobilien

© Krachenz

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

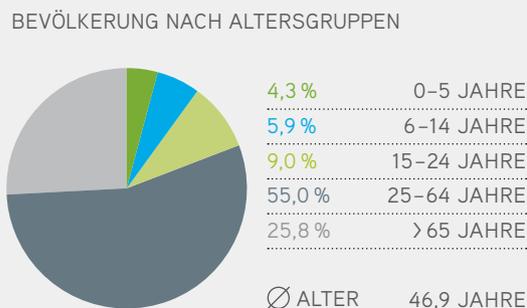
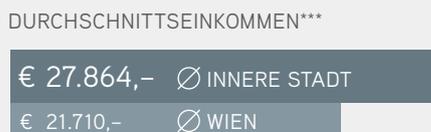
KENNZAHLEN WOHNEN

16.047	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
8.834	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,82	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 936
WEGZÜGE		- 805
WANDERUNGSBILANZ		+ 131

GUT ZU WISSEN

	39,4 km RADWEGE
	539 ÄRZTE*
	2 HUNDEZONEN
	11 SPIELPLÄTZE
	2.689 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 19.800,-/m²
SONSTIGE	€ 13.500,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	k.A.****
SONSTIGE	k.A.****
ZINSHAUS	€ 7.000,- bis € 15.000,-/m²*****

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 138 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 169 Mio. statt.

* Summe der niedergelassenen Ärzte
 ** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019

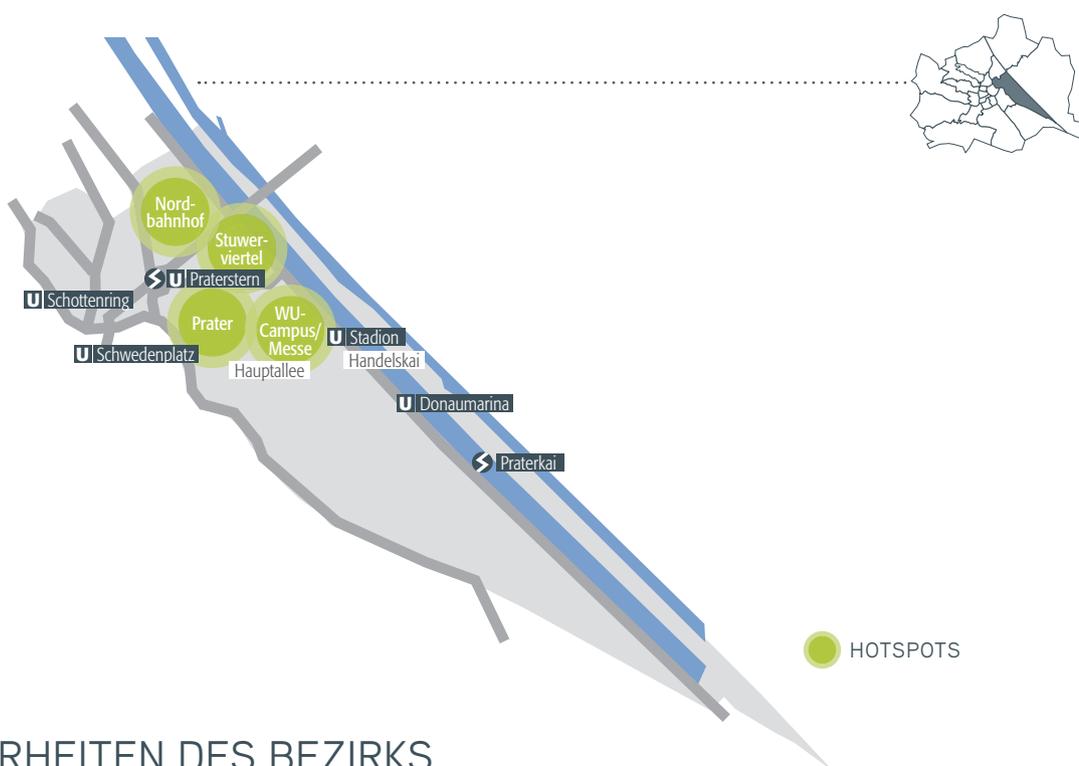
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmer insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2020



VIelfÄLTIGE INSEL

ALS EINE DER GRÖSSTEN innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens hat sich die Leopoldstadt zu einem beliebten Wohnbezirk entwickelt. Dies ist vor allem auf die rege Neubaутätigkeit zurückzuführen, so ist beispielsweise die Entwicklung des ehemaligen Nordbahnhofs bereits zur Hälfte abgeschlossen. Auf dem

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



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der 2. Bezirk liegt gemeinsam mit dem 20. Bezirk auf der „Mazzesinsel“ („Mazzes“ = jiddisch für ungesäuertes Fladenbrot) zwischen Donaukanal und Donau. Die traditionell jüdisch geprägte Leopoldstadt ist wohl einer der vielfältigsten Teile Wiens: Sie beheimatet trendige Bars am Donaukanal, koschere Greißler am Karmeliter- und hippe Cafés am Volkertmarkt, bietet prächtige Einkaufsstraßen wie die Tabor- und die Praterstraße und riesige grüne Sport- und Erholungsflächen wie den Augarten und den Prater. Im Palais Augarten sind die weltberühmten Wiener Sängerknaben untergebracht. Der Prater ist nicht nur für Lauf- und Radsportfans ein Paradies, hier befindet sich auch der Freizeitpark Wurstelprater

mit dem Riesenrad als Hauptsehenswürdigkeit und das altherwürdige Ernst-Happel-Stadion.

In der Leopoldstadt ist das Sinus-Milieu® der Konsumorientierten Basis überdurchschnittlich stark vertreten. Sie schätzt einerseits die urbane Grätzstruktur des Bezirks mit ihrer traditionellen Wirtshauskultur und legt andererseits Wert auf leistbare Wohngegenden sowie Einkaufsmöglichkeiten für kleine Budgets. Die 56 Prozent Grünflächen und das umgebende Wasser machen den Bezirk zur grünen Lunge der Stadt, zum zentralen Naherholungsraum für Bewohner und Besucher.



MARINA TOWER / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

105.848	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
53.052	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,00	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 6.604
WEGZÜGE		- 5.471
WANDERUNGSBILANZ		+ 1.133

GUT ZU WISSEN

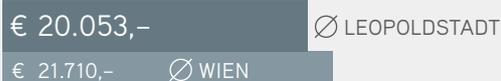
	112,1 km	RADWEGE
	280	ÄRZTE*
	13	HUNDEZONEN
	114	SPIELPLÄTZE
	8.282	STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

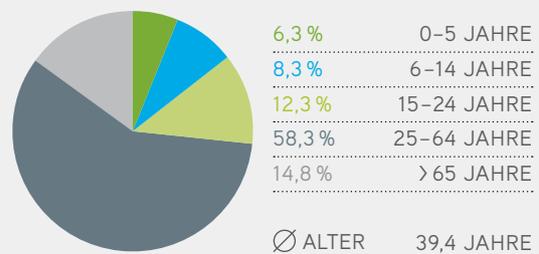
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.600,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.150,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,70/m ²
SONSTIGE	€ 10,50/m ²

ZINSHAUS € 2.500,- bis € 4.500,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 901 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 256 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

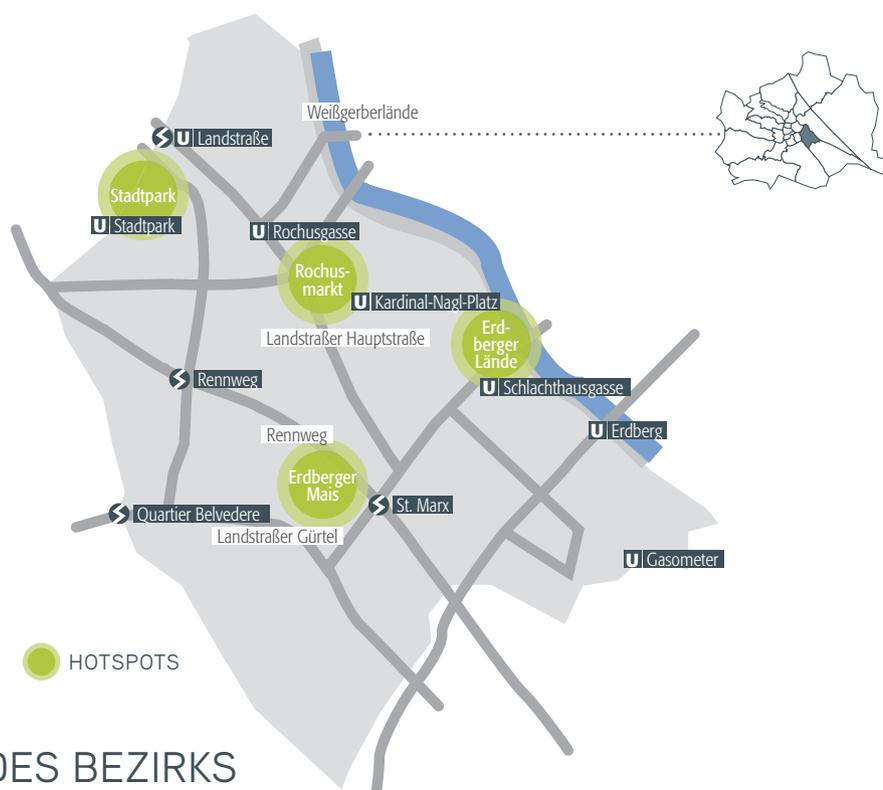
* Summe der niedergelassenen Ärzte



TRADITION UND INNOVATION

DIE NACHFRAGE nach Wohnungen im 3. Bezirk ist ungebrochen hoch, was den „Dritten“ zu einem der beliebtesten zentralen Wohnbezirke Wiens macht. Das zeichnet sich auch in der Projektentwicklung ab, denn Landstraße war in den vergangenen Jahren von vielen großvolumigen innerstädtischen Projektentwicklungen geprägt.

Nach wie vor aktuell sind beispielsweise die drei Wohntürme im Projekt „TRIIPLE“ an der Erdberger Lände sowie „The Marks“ in St. Marx. Weitere große Projektentwicklungen wie das „IU – idyllisch_urban“, „An der Lände 36–38“ und „Lände 3“ an der Erdberger Lände sind bereits baulich abgeschlossen und wurden vom Markt ausgezeichnet aufgenommen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der 3. Bezirk ist geprägt von spannenden Gegensätzen und starkem Wachstum. Kulturbegeisterte kommen im Konzerthaus, im Hundertwasserhaus oder im Belvedere, dem herrschaftlichen Barockschloss des Fürsten Prinz Eugen, auf ihre Kosten. Im „Dritten“ finden sich die Spuren zahlreicher Wirkungsstätten weltberühmter Komponisten wie Gustav Mahler, in der Beatrixgasse schrieb Ingeborg Bachmann und Adalbert Stifter Weltliteratur.

Rund um den Rochusmarkt, Kulinarik-Paradies und Herzstück des Bezirks, befinden sich neben dem eleganten Botschaftsviertel und den Wohnsiedlungen aus dem Roten Wien pulsierende Einkaufsstraßen. Grünanlagen

wie der großzügige Arenbergpark mit den zwei markanten Flaktürmen oder das Donaukanalufer machen um die 15 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks aus.

Landstraße vereint Tradition und Innovation: Markante Stadterneuerungen befinden sich ebenso in der Nähe des Rings mit dem modernen Einkaufszentrum The Mall wie auf der anderen Seite des Bezirks mit dem Stadtentwicklungsgebiet St. Marx. Diese Dynamik und das hohe Entwicklungspotenzial sind, neben der Nähe zur Wiener City, ein weiterer Grund, warum sich das Sinus-Milieu® der Performer im Bezirk besonders wohlfühlt.



HELIO TOWER / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

91.680	WOHNBEVÖLKERUNG 2020
47.671	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020
1,92	PERSONEN/HAUSHALT 2020
ZUZÜGE	+ 5.268
WEGZÜGE	- 4.432
WANDERUNGSBILANZ	+ 836

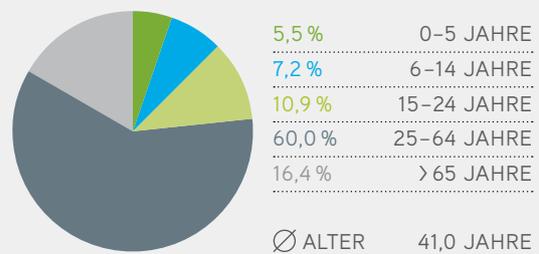
GUT ZU WISSEN

	64,9 km RADWEGE
	342 ÄRZTE*
	12 HUNDEZONEN
	58 SPIELPLÄTZE
	2.185 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	Ø WIEN 30,8 %
LANDSTRASSE 32,2 %	+1,4 %
DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***	Ø LANDSTRASSE
€ 22.269,-	
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 5.750,-/m²
SONSTIGE	€ 4.200,-/m²

MIETE

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

ZINSHAUS € 2.500,- bis € 5.000,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 974 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 339 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
 *** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

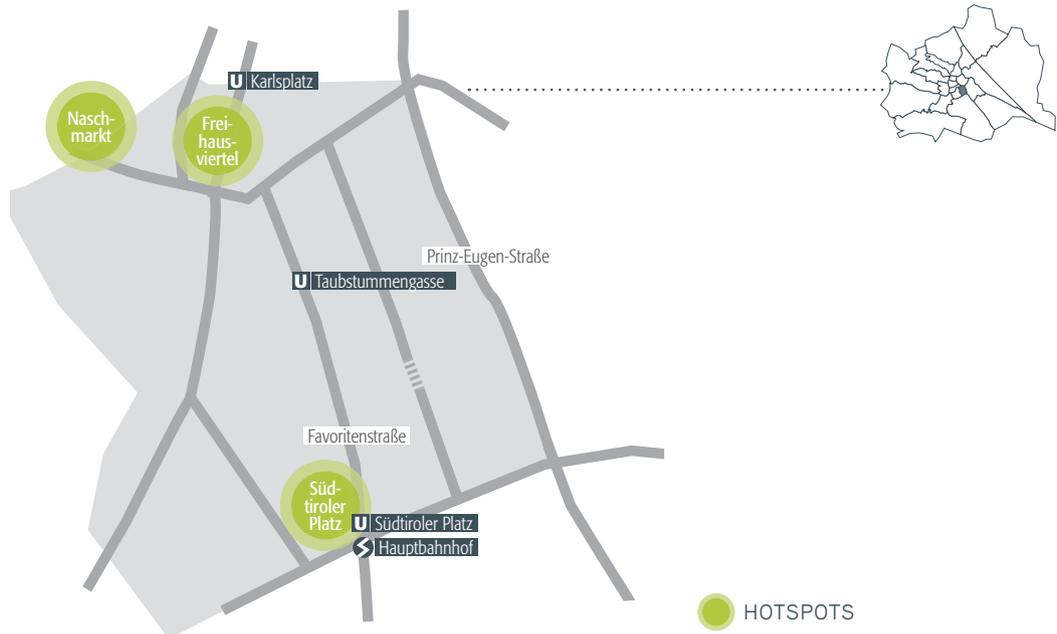
* Summe der niedergelassenen Ärzte



ZAUBERHAFTE WIENEN

IM VIERTEN BEZIRK ENTSTEHEN verhältnismäßig wenige neue Wohnbauprojekte, was auf seine geringe Flächengröße zurückzuführen ist. Eine sehr positive Entwicklung weist dennoch z. B. die Wiedner Hauptstraße auf, ebenso ist die Gegend rund um den

Südtiroler Platz sehr gefragt – dies vor allem aufgrund der guten U-Bahn- und S-Bahn-Anbindung und der lokalen Entwicklungen der letzten Jahre. Weitere Hotspots im Bezirk sind der Naschmarkt und das Freihausviertel. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Auf der Wieden treffen sich Jung und Alt, Studierende und Alteingesessene, Kunstschaffende und Akademiker. Entsprechend bunt gestaltet sich auch die Infrastruktur: kleine Boutiquen und hippe Spezialitätenläden rund um die Margaretenstraße, eine große Dichte an Galerien und eine vielfältige Bar- und Gastroszene im Freihausviertel sowie ein reichhaltiges Kulturangebot am Karlsplatz mit seiner prächtigen Barockkirche. Das Sinus-Milieu® der Postmateriellen schätzt die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Technischen Universität oder der Theresianischen Akademie sowie das gut ausgebaute Radverkehrsnetz. Ebenso überdurchschnittlich stark vertreten sind Performer. Für sie machen das vielfältige

Gastronomieangebot und die prestigeträchtige Wohnumgebung nahe der Inneren Stadt den Bezirk besonders lebenswert.

Auf der Wieden verkehrten viele Berühmtheiten der Kulturgeschichte. Die Schikanedergasse etwa erinnert an den Textdichter von Mozarts „Zauberflöte“, die im ehemaligen Freihaustheater 1791 uraufgeführt wurde. Unweit davon am Mozartplatz erinnert daran der Zauberflötenbrunnen. Die vielen gemütlichen Ecken und atmosphärischen Gassen des ehemaligen Vororts an der Wien lassen über den vergleichsweise geringen Grünflächenanteil von etwa 10 Prozent der Gesamtfläche hinwegsehen.



Wohllebengasse 3-5 / EHL Immobilien

© EHL

KENNZAHLEN WOHNEN

33.212	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
17.221	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,93	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 2.196
WEGZÜGE		- 1.740
WANDERUNGSBILANZ		+ 456

GUT ZU WISSEN

	15,2 km RADWEGE
	179 ÄRZTE*
	2 HUNDEZONEN
	31 SPIELPLÄTZE
	546 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

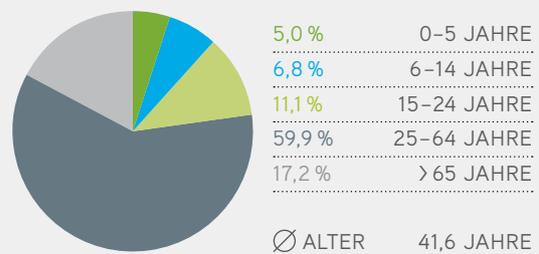
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 24.365,-	Ø WIEDEN
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.800,-/m²
SONSTIGE	€ 4.300,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,30/m²
SONSTIGE	€ 11,30/m²

ZINSHAUS € 2.500,- bis € 5.500,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 255 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 116 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
 *** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



LEBENS Lust IM FÜNFTEN

MARGARETEN BIETET für kleinere Bauprojekte und Zinshaussanierungen vielfältige Möglichkeiten, die zu einer umfassenden Erhöhung der Lebensqualität beitragen – immerhin wurde der „Fünfte“ in den vergangenen Jahren deutlich aufgewertet und holt an Attraktivität zum 6. Bezirk auf. Rund um den Matzleinsdorfer Platz

sind aufgrund des laufenden Ausbaus des U-Bahn-Netzes bereits jetzt Preissteigerungen zu verzeichnen. Er profitiert auch von den modernen Hochhäusern, die zwischen Hauptbahnhof und 5. Bezirk liegen, und von deren Besiedelung durch namhafte Großunternehmen. Der Naschmarkt und der Margaretenplatz zählen zu den Hotspots des Bezirks. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Margareten ist nicht nur als Wohn-, sondern zunehmend auch als Freizeitgegend sehr beliebt. Rund um den Margaretenplatz und auf der Margaretenstraße hat sich ein Fortgeviertel mit vielen neu eröffneten Lokalen etabliert, das vor allem Bobos und Studierende anzieht. Kein Wunder, dass hier die Sinus-Milieus® der Hedonisten und der Digitalen Individualisten stark vertreten sind. Sie schätzen nicht nur die Künstler- und Kulturszene, sondern auch die preisgünstige Wohngegend in Gürtelnähe.

Zwischen dem „Boulevard des Proletariats“, wie der Margaretenürtel aufgrund seiner mächtigen Gemeindebauten genannt wird, und der Rein-

prechtsdorfer Straße befindet sich eine migrantisch geprägte Arbeitergegend, die sich vergleichsweise weniger rasant verändert.

Zahlreiche Persönlichkeiten sind mit dem fünften Bezirk verbunden. Österreichs Langzeitbundeskanzler Bruno Kreisky wurde ebenso hier geboren wie der beliebte Volksschauspieler Hans Moser oder Pop-Legende Hans Hölzl alias Falco. An ihn erinnert ein eigener Andachtswinkel in einem Wirtshaus in der Ziegelofengasse. Margareten kann zwar mit einem relativ geringen Grünflächenanteil von knapp über 4 Prozent wenige Erholungsflächen bieten. Seine vielen Gegensätze und seine Entwicklungsdynamik machen den „Fünften“ aber zu einem der aktuell spannendsten Bezirke.



Margaretenstraße 131-135 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

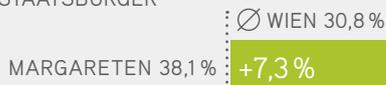
55.123	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
29.394	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHSITZ 2020	
1,88	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 3.349
WEGZÜGE		- 2.888
WANDERUNGSBILANZ		+ 461

GUT ZU WISSEN

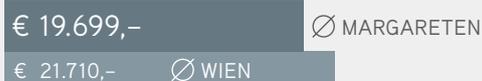
	26,1 km RADWEGE
	153 ÄRZTE*
	8 HUNDEZONEN
	54 SPIELPLÄTZE
	778 STRASSENÄUHE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

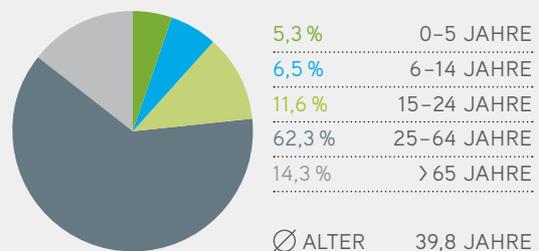
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.300,-/m²
SONSTIGE	€ 4.000,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,00/m²
SONSTIGE	€ 10,70/m²

ZINSHAUS € 2.500,- bis € 4.800,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 353 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 86 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
 *** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



KULTUR UND LIFESTYLE

NACH EINER INTENSIVEN Bauphase vor allem im Bereich der Mollardgasse in den letzten Jahren gibt es aufgrund der bereits dicht verbauten Flächen derzeit nur wenige Neubauprojekte. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnraum groß, wobei ein spürbares Gefälle Richtung Westbahnhof und Gürtel zu verzeichnen ist.

Mit der neu gestalteten Mariahilfer Straße und der geplanten U-Bahn-Verlängerung, die Mariahilf auch an die U2 anbindet, gewinnt der Bezirk zunehmend an Attraktivität. Begehrte Wohngegenden sind vor allem die Gumpendorfer Straße und das Areal rund um den Nasch- und den Getreidemarkt. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Mariahilf – das ist urbane Vielfalt at its best. Zuallererst assoziiert man mit dem Bezirk die Mariahilfer Straße, die größte und bekannteste Einkaufsstraße der Stadt. Auf der anderen Seite, am Wienfluss, markiert der Naschmarkt eine allseits bekannte Sehenswürdigkeit. Auf einer Fläche von 2,3 Hektar mit rund 120 Marktständen werden nicht nur frische Lebensmittel aus aller Welt gehandelt. Trendige Lokale und Restaurants laden dazu ein, sich niederzulassen und das bunte Markttreiben vor den herrlichen Wienzeilenhäusern im Jugendstil zu beobachten. Das Sinus-Milieu® der Performer schätzt diese Annehmlichkeit ebenso wie die Postmaterielien. Auch die modernen Verkehrskonzepte mit Begegnungszonen sowie

Rad- und Fußverkehrsflächen ziehen diese Gruppen an. Das markanteste Mariahilfer Gebäude, zugleich begehrtes Ausflugsziel für Jung und Alt, ist das Haus des Meeres, das in einem ehemaligen Flakturm untergebracht ist. Angrenzend befindet sich der beliebte Esterházy park, eine der wenigen Grünflächen (Anteil knapp 4 Prozent) im Bezirk.

Kulturell ist der „Sechste“ vor allem für seine zwei großen Bühnen, das Theater an der Wien und das Raimundtheater, bekannt. Ersteres war einige Zeit Wohnort Ludwig van Beethovens, zweiteres wurde nach dem großen Mariahilfer Dramatiker Ferdinand Raimund benannt.

**** Höherer Kaufpreis pro Quadratmeter aufgrund von übergeordnetem Einzelhandels-/Gewerbeanteil

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Baume lt. Baumkataster, Stand 2019
 *** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



Mollardgasse 18 / EHL Immobilien

© EHL

KENNZAHLEN WOHNEN

31.651	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
16.994	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,86	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 2.219
WEGZÜGE		- 1.716
WANDERUNGSBILANZ		+ 503

GUT ZU WISSEN

	19,2 km RADWEGE
	195 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	32 SPIELPLÄTZE
	510 STRASSENÄUHE**

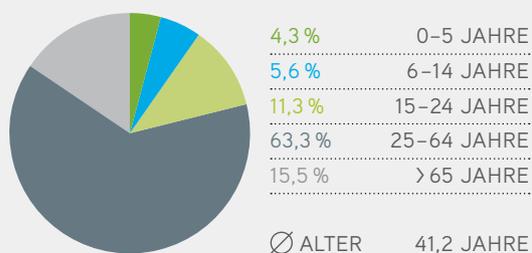
DEMOGRAFISCHE FAKTEN



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 21.937,-	Ø MARIAHILF
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.700,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.250,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,20/m ²
SONSTIGE	€ 11,20/m ²

ZINSHAUS € 2.000,- bis € 5.900,-/m²****

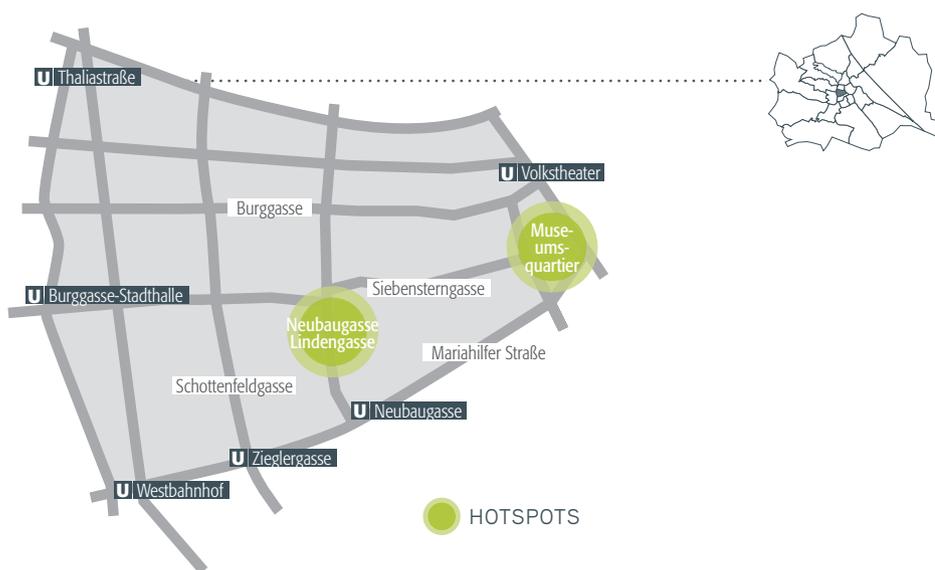
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 252 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 83 Mio. statt.



HIP UND BIO

N **EUBAU ZEICHNET** sich vor allem durch sein vielfältiges Angebot und seine erstklassige Infrastruktur aus und ist deshalb nach wie vor ein sehr beliebter Wohnbezirk. Vor allem rund um die Hotspots Museumsquartier und Neubaugasse ist die Nachfrage nach Wohnraum groß. Dennoch fällt bei einem Spaziergang durch

den Bezirk auf, dass die Attraktivität des Bezirks abnimmt, je näher man zum Gürtel kommt. In puncto Projektentwicklung ist der „Siebente“ derzeit von einigen wenigen Projekten kleineren Umfangs geprägt, Ausreißer ist mit ca. 180 Wohnungen der geplante Ausbau des ehemaligen Sophienspitals. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der 7. Bezirk gilt als die hipste Gegend der Stadt. Vom trendigen Gastrokonzept und angesagten Designstudio in der Neubaugasse bis zur Ateliereröffnung und Off-Theater-Produktion: Hier werden die neuesten Trends gesetzt. Im Neubau herrscht nicht nur kulinarische Vielfalt inklusive einem breiten Angebot an nachhaltigen und biologischen Genüssen, auch die Kultur ist hier in geballter Form zu Hause. Das 90.000 m² große Museumsquartier, kurz MQ, in den ehemaligen Hofstallungen ist Wiens zentrale Anlaufstelle für darstellende Kunst, Architektur, Musik, Mode, Theater, Tanz und Literatur – und ob seiner Lage ein äußerst beliebter Treffpunkt. Das benachbarte Volkstheater, eine der wichtigsten Bühnen des Landes, befindet sich ebenso am Eingang des Bezirks.

Gleich drei Sinus-Milieus[®] fühlen sich aufgrund dieses Angebotspektrums besonders wohl: Postmaterielle, Performer und Digitale Individualisten.

Neubau hat mit etwa 2 Prozent Grünflächen vergleichsweise wenig Naturraum, umso berauschender ist der mannigfaltige Gebäudebestand: vom dörflich anmutenden Spittelberg mit seinen charakteristischen Biedermeierhäusern über die repräsentativen Gründerzeithäuser der Mariahilfer Straße bis zur modernen Architektur der Hauptbücherei am Neubaugürtel, die in Form eines 150 Meter langen abstrahierten Schiffs mit der größten Freitreppe Wiens gebaut wurde.

**** Höherer Kaufpreis pro Quadratmeter aufgrund von übergeordnetem Einzelhandels-/Gewerbeanteil

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Baume lt. Baumkataster, Stand 2019
 *** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



© BUWOG / Stephan Huger

Lindengasse 60 / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

31.961	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
17.748	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,80	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 2.063
WEGZÜGE		- 1.759
WANDERUNGSBILANZ		+ 304

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



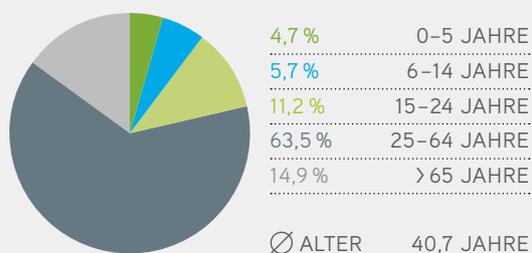
DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 22.764,-	Ø NEUBAU
€ 21.710,-	Ø WIEN

GUT ZU WISSEN

	18,0 km RADWEGE
	196 ÄRZTE*
	2 HUNDEZONEN
	48 SPIELPLÄTZE
	554 STRASSENÄUHE**

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.150,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.600,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,30/m ²
SONSTIGE	€ 11,20/m ²

ZINSHAUS € 3.000,- bis € 5.600,-/m²****

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 240 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 85 Mio. statt.



EXKLUSIVE URBANITÄT

DIE JOSEFSTADT ist Wiens kleinster Bezirk, das Angebot an neuem Wohnraum ist daher knapp, vor allem aufgrund weniger freier Flächen und damit einhergehender geringer Bauaktivitäten. Dennoch ist die Nachfrage groß. Dies wirkt sich zwar auf die Preise für verfügbaren Wohnraum aus, es macht den Bezirk allerdings nicht weniger

attraktiv. Besonders neue Begegnungszonen wie in der Lange Gasse, in deren Nähe auch ein neues Wohnprojekt in der Trautsongasse entsteht, und Begrünungsmaßnahmen wirken verkehrsberuhigend und werten das Grätzl auf. Ein weiteres Wohnprojekt wird aktuell in der Blindengasse, nahe dem Hotspot Josefstädter Straße, errichtet. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Wiens kleinster Bezirk ist neben dem 1. Bezirk die nobelste Adresse innerhalb des Gürtels. Er ist bürgerlich geprägt, beheimatet aber auch viele Kunstschaffende sowie Intellektuelle. Dementsprechend bildet das 1788 gegründete Theater in der Josefstadt, Wiens ältestes bestehendes Theater, ein wichtiges Zentrum im Bezirk. Die bürgerliche Traditionsbühne war Wirkungsstätte großer Komponisten wie Ludwig van Beethoven oder Richard Wagner, hier feierten Uraufführungen von Johann Nestroy und Ferdinand Raimund Publikumserfolge.

In der kleinteilig strukturierten Josefstadt finden sich zahlreiche malerische Gassen und Plätze wie der italienisch anmutende Piaristenplatz. In der

romantischen Lange Gasse spielt Ödön von Horváths bekanntes Stück „Geschichten aus dem Wiener Wald“, der Autor selbst war auch hier ansässig.

Doch die Josefstadt geht auch mit der Zeit: Die Fülle an traditionellen Kaffeehäusern und Lokalen wird durch schicke Café-Bars und coole Shops bereichert. Das breite Angebot an kulturellen Freizeitmöglichkeiten, gepaart mit der gastronomischen Palette und der verkehrsberuhigten Lage, macht den 8. Bezirk vor allem für das Sinus-Milieu® der Postmateriellen attraktiv. Der Grünflächenanteil beträgt zwar nur knapp 2 Prozent, dafür laden pittoreske kleine Parks wie der Schönbornpark hinter dem Volkskundemuseum zum Spaziergehen und Durchatmen ein.



Lange Gasse 46 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

25.021	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
13.217	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHSITZ 2020	
1,89	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 3.349
WEGZÜGE		- 3.159
WANDERUNGSBILANZ		+ 190

GUT ZU WISSEN

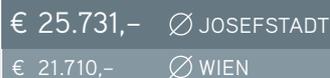
	12,1 km RADWEGE
	327 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	18 SPIELPLÄTZE
	474 STRASSENÄUHE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

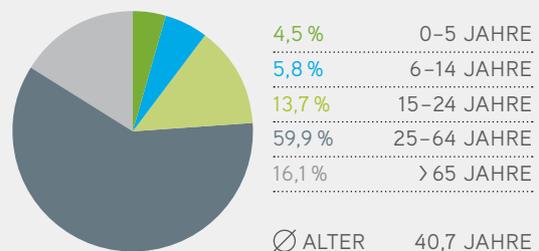
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG k. A.****
SONSTIGE € 4.900,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG € 13,50/m²
SONSTIGE € 11,60/m²
ZINSHAUS € 3.600,- bis € 5.700,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 163 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 64 Mio. statt.

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

*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen der Arbeitnehmer insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2020

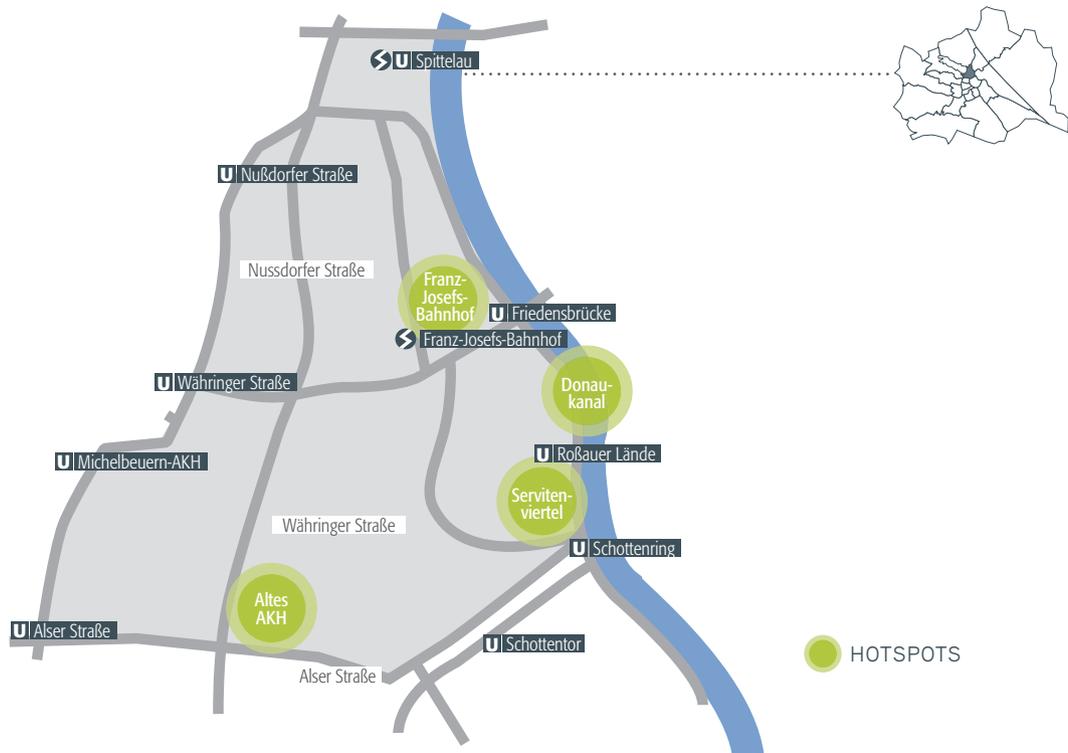
* Summe der niedergelassenen Ärzte
** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019



BUNTES UNI-LEBEN

DER ALTHANGRUND, DAS GEBIET zwischen der ehemaligen Wirtschaftsuniversität und dem Franz-Josefs-Bahnhof, ist das aktuell größte Entwicklungsprojekt im 9. Bezirk. Doch auch anderenorts am Alsergrund entsteht neuer Wohnraum, etwa in

der Grünentorgasse, der Pfluggasse, der Liechtensteinstraße und der Nussdorfer Straße. In der Berggasse wird derzeit ein Luxus-Wohnprojekt realisiert. Beliebte Hotspots des Bezirks sind das Servitenviertel, die Gegend rund um das Alte AKH sowie rund um den Donaukanal. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der 9. Bezirk umfasst zahlreiche Erholungsräume wie den Votivpark, den Liechtensteinpark, den Campus im Alten AKH oder das Donaukanalufer – sie machen fast 8 Prozent der Gesamtfläche aus. Der Alsergrund weist zudem eine lebendige Gastroszene und ein reiches kulturelles Angebot auf, was nicht zuletzt an den vielen Universitätsstandorten und Studentenheimen liegt. Der „Neunte“ gliedert sich in viele unterschiedliche Viertel mit teils starkem Niveaufälle vom Gürtel bis zum Donaukanal. Deshalb gibt es hier auch viele teils bemerkenswerte Stiegen, darunter die durch das gleichnamige Werk von Heimito von Doderer verewigte Strudelhofstiege.

Kunst und Kultur finden sich im ganzen Bezirk verstreut, Institutionen wie das WUK, die Volksoper oder das Theater am Alsergrund sind ebenso beliebt wie das Sigmund-Freud-Museum in der Berggasse oder das Schubertmuseum am Himmelpfortgrund im Geburtshaus des großen Wiener Komponisten. Lebenswert machen den Bezirk aber auch neu entstehende Stadtviertel nördlich der Alserbachstraße sowie die erwähnten Studentenwohnheime – insbesondere für das Sinus-Milieu® der Performer. Postmaterielle wiederum schätzen die zahlreichen Fakultäten der Universität Wien sowie die MedUni.



Roßbauer Lände 29 / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

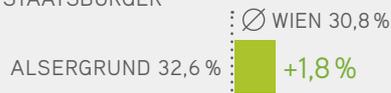
41.884	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
23.127	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,81	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 3.752
WEGZÜGE		- 2.679
WANDERUNGSBILANZ		+ 1.073

GUT ZU WISSEN

	41,3 km RADWEGE
	573 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	44 SPIELPLÄTZE
	1.226 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

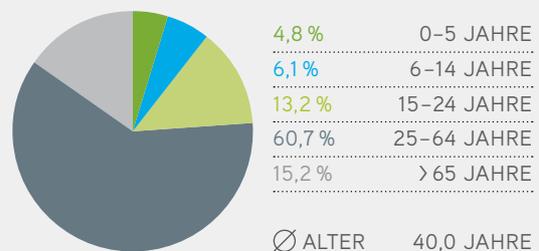
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.250,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.500,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,10/m ²
SONSTIGE	€ 11,40/m ²

ZINSHAUS € 3.000,- bis € 5.200,-/m²

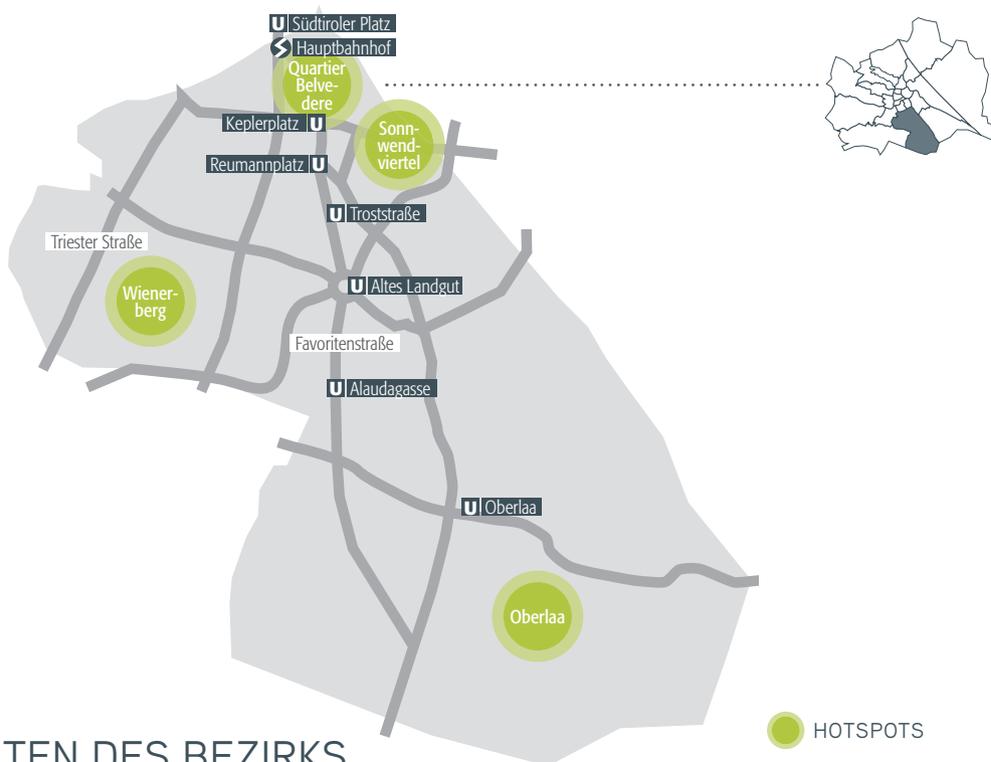
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 318 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 123 Mio. statt.

1100
FAVORITEN

SCHMELZTIEGEL IM SÜDEN

EINST KLASSISCHER ARBEITERBEZIRK, wandelt sich Favoriten zunehmend zu einem modernen Wohn- und Büroviertel. Dafür sind unter anderem die überaus zahlreichen Neubauprojekte im Bezirk verantwortlich, einen großen Anteil nimmt dabei der ge-

förderte Wohnungsbau ein. Exemplarisch für die rege Bautätigkeit stehen Projekte wie das „Sonwendviertel“, das „Quartier Belvedere“ und die „Biotope City“ am Wienerberg. Letzterer profitiert schon jetzt von der in Bau befindlichen neuen Streckenführung der U-Bahn-Linie U2. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Favoriten ist mit rund 200.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Gemeindebezirk Wiens – und wäre für sich genommen die viertgrößte Stadt Österreichs. Den zehnten „Hieb“ zeichnet Bodenständigkeit ebenso aus wie seine heterogene Bevölkerung: Auf den belebten Einkaufsstraßen wie der Favoritenstraße oder am Viktor-Adler-Markt treffen allerlei Kulturen und Sprachen aufeinander. Während sich das Sinus-Milieu® der Traditionellen in alteingesessenen Wohngebieten mit geringen Wohnkosten zu Hause fühlt, zieht es Adaptiv-Pragmatische in die familienfreundliche Atmosphäre weniger dicht bebauter Gebiete sowie in neu erschlossene Wohnviertel, die alles unter einem Dach bieten.

Vielfältig wie seine Bewohner sind auch die verschiedenen Grätzl im „Zehnten“: vom modernen Hauptbahnhof am Gürtel samt umliegendem Stadtentwicklungsgebiet über weitläufige Wohnsiedlungen und die grüne Oase nebst Bürozentrum Wienerberg bis zum landwirtschaftlich geprägten Oberlaa mit Kurpark und Therme an der Stadtgrenze. Die knapp 47 Prozent Grünfläche erlauben großartige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Das große innovative Potenzial des Bezirks zeigt sich in aktuellen Stadtentwicklungsprojekten, die durch die U1-Verlängerung noch beschleunigt werden, wie der in Umsetzung befindliche „Wohnraum Viola Park“ und der Fachhochschul-Campus beim Verteilerkreis.



Laxenburger Straße 2 / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

207.193	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
96.787	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,14	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE	+	9.813
WEGZÜGE	-	8.469
WANDERUNGSBILANZ	+	1.344

GUT ZU WISSEN

	116,8 km	RADWEGE
	244	ÄRZTE*
	18	HUNDEZONEN
	177	SPIELPLÄTZE
	7.130	STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

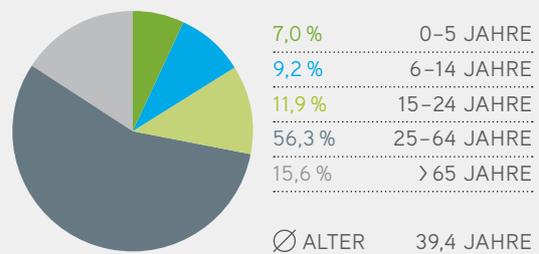
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.700,-/m ²
SONSTIGE	€ 3.000,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,30/m ²
SONSTIGE	€ 9,60/m ²

ZINSHAUS € 1.900,- bis € 3.200,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 1.416 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 298 Mio. statt.



GUTE VERBINDUNGEN

WIENS GÜNSTIGSTER WOHNBEZIRK ist stark vom sozialen Wohnbau geprägt. Ein großer Teil der Neubauprojekte entfällt auf Gemeindewohnungen sowie (geförderte) Miet-, Eigentums- und Vorsorgewohnungen. Vermehrt schätzen aber auch Bauträger von freifinanziertem Wohnraum die gute infrastrukturelle

Anbindung und die hohe Verfügbarkeit freier Flächen. So wurde 2020 die Entwicklung einiger neuer Großprojekte geplant. Aktuell finden sich Bauaktivitäten entlang der Simmeringer Hauptstraße, der Geiselbergstraße sowie auf den ehemaligen Siemensgründen zwischen Leberstraße und Brehmstraße. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Simmering, einst klassischer Arbeiter- und Industriebezirk, ist heute trotz seiner Lage am Rand von Wien aufgrund der vielen wichtigen Verkehrsverbindungen durch den Bezirk (etwa zum Flughafen) perfekt an die Innenstadt angebunden.

Die Mischung aus urbanen Wohngegenden, städtischer Versorgungsinfrastruktur und großen ländlich geprägten Gebieten macht Simmering zu etwas Besonderem. Die fast 42 Prozent Grünflächenanteil umfassen landwirtschaftlich genutzte Gebiete, viele Gärtnereien, aber auch Parks. Die bekannteste Sehenswürdigkeit, gleichsam Touristenattraktion und Erholungszone, und einer der größten innerstädtischen Friedhöfe der Welt ist

der 2,5 km² große, 1874 eröffnete Zentralfriedhof. Hier findet man nicht nur unzählige Ehrengräber großer Persönlichkeiten von Ludwig van Beethoven bis Joe Zawinul, sondern auch brillante Jugendstilbauten.

Der Flächenbezirk Simmering bietet verhältnismäßig viel leistbaren Wohnraum. Überdurchschnittlich stark vertreten sind hier auch deshalb die Sinus-Milieus® der Traditionellen und Adaptiv-Pragmatischen, die die vielfach langjährigen Nachbarschaften und familienorientierten Wohnsiedlungen schätzen. Die Konsumorientierte Basis wiederum erfreut sich an den günstigen Einkaufsmöglichkeiten etwa im EKZ Simmering und im ehemaligen Gasometer.



Rosa-Jochmann-Ring 2-4 / BUWOG

© BUWOG / Steinhilber

KENNZAHLEN WOHNEN

104.434	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
48.143	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,17	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 3.549
WEGZÜGE		- 3.908
WANDERUNGSBILANZ		- 359

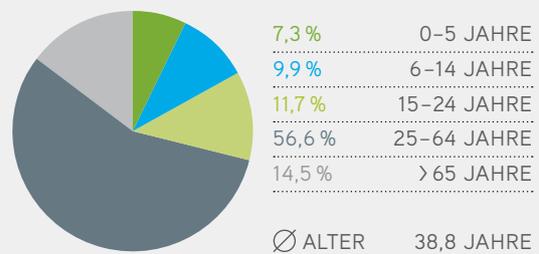
GUT ZU WISSEN

	78,5 km	RADWEGE
	122	ÄRZTE*
	13	HUNDEZONEN
	94	SPIELPLÄTZE
	5.220	STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.150,-/m²
SONSTIGE	€ 2.700,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,50/m²
SONSTIGE	€ 9,40/m²

ZINSHAUS € 1.800,- bis € 2.800,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 585 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 127 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
 *** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



ALLERLEI POTENZIAL

AUFGRUND DER GUTEN ANBINDUNG durch die U-Bahn-Linien U4 und U6 verzeichnet der Bezirk v. a. zwischen Schönbrunner Straße und Wilhelmstraße eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dementsprechend werden hier in Zukunft viele Projekte realisiert. So ist etwa auf den ehemaligen Kometgründen ein multifunktionales

Großprojekt geplant, das einen positiven Effekt auf die Entwicklung des Bezirks haben wird. In der Rechten Wienzeile und der Arndtstraße wurden kürzlich neue Wohnbauprojekte fertiggestellt. Im Stadtentwicklungsgebiet „Wildgarten“ – nahe dem bei Familien beliebten Hotspot Hetzendorf – entstehen in mehreren Etappen vielfältige Wohnprojekte. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Voller ruhiger Plätze und entspannter Wohngegenden und gleichzeitig optimal an das Stadtzentrum angebunden: Meidling zeichnet gerade die etwas dezentrale Lage aus, die aufgrund der guten Verkehrsanbindung keinen Nachteil darstellt. Und der Bezirk hat – abseits der Touristenpfade – einige Potenziale, die noch zu entdecken sind. Kulinarischer Hotspot mit gemischtem Publikum und wunderbarem Gastro-Angebot ist der Meidlinger Markt. Unweit davon auf der Meidlinger Hauptstraße lässt es sich gut shoppen und flanieren.

Besonders zu Hause fühlen sich in dieser Umgebung die Sinus-Milieus® Konsumorientierte Basis und Traditionelle. Erstere schätzen Meidling vor allem aufgrund der leistbaren Wohngegend, und auch Traditionelle

würdigen die preisliche Attraktivität in Kombination mit der angenehm kleinstädtischen Atmosphäre in manchen Grätzeln des Bezirks.

Zu den vergleichsweise wenigen Grünflächen (knapp 13 Prozent der Gesamtfläche) zählt etwa der Haydnpark. Vom vormaligen Friedhof ist noch der Grabstein des berühmten Komponisten Joseph Haydn erhalten. Eine Musikgröße neuerer Zeit, die Austropop-Legende Georg Danzer, wuchs im Meidlinger Viertel Gaudenzdorf auf. Bekanntheit hat der „Zwölft“ auch für seine Dichte an Kirchen, die Palette reicht von der neoromanischen Hetzendorfer Kirche bis zu der modernen Architektur der Gatterhölzlkirche. Als zeitgenössischer Kulturtempel hat sich mit seinen außergewöhnlichen Inszenierungen das Off-Theater Werk X etabliert.



© schreiner, kuster

Wildgarten BP 7 / EHL

KENNZAHLEN WOHNEN

97.078	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
47.961	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,02	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 4.519
WEGZÜGE		- 4.112
WANDERUNGSBILANZ		+ 407

GUT ZU WISSEN

	58,5 km RADWEGE
	215 ÄRZTE*
	13 HUNDEZONEN
	90 SPIELPLÄTZE
	4.083 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

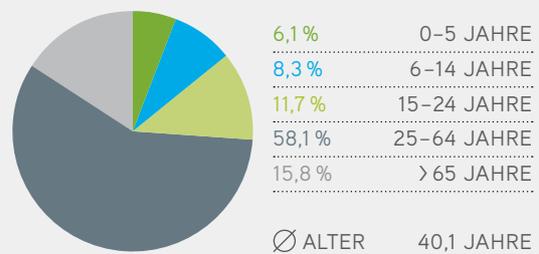
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 20.349,-	Ø MEIDLING
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.550,-/m²
SONSTIGE	€ 3.150,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,70/m²
SONSTIGE	€ 10,30/m²

ZINSHAUS € 2.000,- bis € 3.200,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 780 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 193 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



GRÜN, GRÜNER, HIETZING

NICHT NUR UNTER FAMILIEN wird der 13. Bezirk mit seinen vielen Grün- und Erholungsflächen und dem Tierpark Schönbrunn als sehr attraktive Wohngegend gewertet. Der Nachfrage wird mit der Entwicklung neuen Wohnraums etwa in den Bezirksteilen Lainz und Speising, aber auch in der Hotspot-Gegend Ober St. Veit

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



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Grün, grüner, Hietzing: der Spitzenreiter unter Wiens Bezirken hinsichtlich des Grünraumanteils. Annähernd 71 Prozent der Bezirksfläche sind grün. Kein Wunder, dass es sich um eine der begehrtesten Wohngegenden handelt. Und auch Touristen und Ausflügler lieben das Naherholungsgebiet Wienerwald oder, weiter im Stadtinneren, den Lainzer Tiergarten, ein öffentlich zugängliches Naturschutzgebiet. Ein Ausflugsziel mit Stadtpanorama bietet der prächtige Hietzinger Friedhof, wo Persönlichkeiten wie Otto Wagner, Gustav Klimt oder Franz Grillparzer ihre Ruhestätten fanden. Doch Hietzing versprüht auch kaiserliches Ambiente. Die ehemalige Sommerresidenz der Habsburger, das Schloss Schönbrunn, bietet mit seinen prunkvollen Räumlichkeiten die einmalige Möglichkeit, ins

kaiserliche Alltagsleben einzutauchen, sowie ein Kindermuseum, Marionettentheater und regelmäßige Konzerte. Sehenswert sind zudem der Schönbrunner Schlosspark sowie der bezaubernde Tiergarten Schönbrunn, der älteste noch bestehende Zoo der Welt.

Die imperialen Nachwirkungen sind noch heute im Nobelbezirk Hietzing spür- und sichtbar und zeichnen sich auch in seiner Bevölkerung ab: Das Sinus-Milieu® Postmaterielle schätzt vor allem die bereits erwähnten weitläufigen Grünflächen sowie die architektonische Vielfalt des Bezirks. Etablierte wiederum schätzen die elitäre Wohngegend mit den traditionellen Villenvierteln und das Angebot der gehobenen Gastronomie.



Schweizertalstraße 39 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

54.040	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
27.160	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,99	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 1.759
WEGZÜGE		- 1.633
WANDERUNGSBILANZ		+ 126

GUT ZU WISSEN

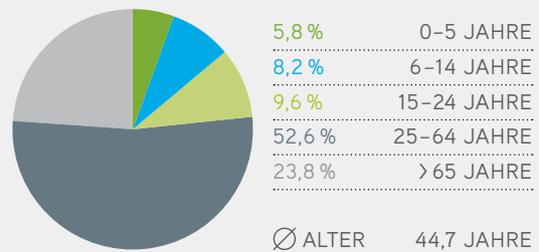
	63,6 km RADWEGE
	373 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	45 SPIELPLÄTZE
	6.410 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER	Ø WIEN 30,8 %
-10,3 %	Ø HIETZING 20,5 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***	Ø HIETZING
€ 26.741,-	Ø WIEN
€ 21.710,-	

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 6.250,-/m²
SONSTIGE	€ 4.400,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,10/m²
SONSTIGE	€ 11,50/m²

ZINSHAUS	€ 2.200,- bis € 5.300,-/m²
-----------------	----------------------------

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 435 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 161 Mio. statt.

1140
PENZING

DER GRÜNE EINGANG WIENS

DER 14. BEZIRK HAT NOCH VIEL Entwicklungspotenzial, obwohl er schon jetzt mit der guten Verkehrsanbindung (U4 und S-Bahn) und den großzügigen Grünflächen bei vielen Familien punktet. Sie schätzen insbesondere die Hotspot-Gegenden Wolfersberg und Breitensee. Interessante Entwicklungen finden vor allem im innerstädtischen Bereich Penzings statt, wie auf dem Areal der

Körner-Kaserne. Dort entsteht auf ca. 100.000 m² neue Wohnfläche. Auch in der Penzinger Straße 76 wurde 2020 der Bau einer großen Wohnanlage begonnen. Vorsorgewohnungen werden unter anderem in der Linzer Straße, der Leysnerstraße, der Breitenseer Straße und auf dem Schützplatz entwickelt. Hohe Nachfrage ist weiters entlang der Hütteldorfer Straße zu verzeichnen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Penzing belegt mit rund 61 Prozent Grün- und Erholungsflächen den dritten Rang unter Wiens Bezirken. Das liegt nicht zuletzt am mittlerweile als UNESCO-Biosphärenpark ausgewiesenen Wienerwald, der tief in den Bezirk hineinreicht, und einem weiteren Naturidyll, den Steinhofgründen mit wunderbarem Ausblick auf die ganze Stadt. Hier lässt sich auch die einzigartige Jugendstilkirche von Otto Wagner bewundern. Ein weiterer weltbekannter Protagonist des Jugendstils, Gustav Klimt, wurde 1861 in der Linzer Straße geboren. Wer eher den Naturwissenschaften zugeneigt ist, sollte dem 1918 errichteten Technischen Museum einen Besuch abstatten. Sportfans wird das nagelneue Stadion in Hütteldorf

von Österreichs größtem Fußballverein Rapid nicht entgehen. Die ruhige Stadtrandlage, die über eine gute Autobahnanbindung verfügt und auf der Westbahn-Strecke liegt, die traditionsreiche Bausubstanz, attraktive Einfamilienhaussiedlungen sowie hochwertige Neubauprojekte ziehen vor allem die Sinus-Milieus® der Etablierten und der Konservativen an.

Diverse Restaurants und Kaffeehäuser in Penzing decken vielfältige kulinarische Facetten ab und laden zum geselligen Beisammensein ein. Eine Penzinger Besonderheit ist die Sargfabrik, das größte selbstverwaltete Wohnprojekt Österreichs und zudem beliebter Veranstaltungsort für Konzerte.



Kennedy Garden / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

93.634	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
46.852	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,00	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 3.561
WEGZÜGE		- 3.339
WANDERUNGSBILANZ		+ 222

GUT ZU WISSEN

	89,1 km RADWEGE
	233 ÄRZTE*
	8 HUNDEZONEN
	60 SPIELPLÄTZE
	4.301 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

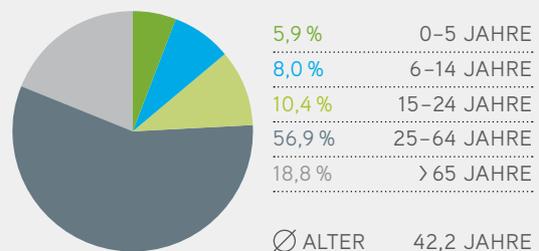
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 22.853,-	Ø PENZING
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.900,-/m ²
SONSTIGE	€ 3.350,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,90/m ²
SONSTIGE	€ 10,60/m ²

ZINSHAUS € 2.000,- bis € 3.600,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 906 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 248 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



ERNEUERUNG IST AM ZUG

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS hat sich vom „Problembezirk“ zum beliebten Wohnbezirk gemauert. Die Bautätigkeiten umfassen derzeit vor allem Altbauanierungen, Dachgeschossausbauten und einige Neubauprojekte. Am Westbahnhof zieht Mitte 2021 der erste innerstädtische City-Ikea inkl. Hostel ein, was die Region positiv beeinflussen wird.

Auch das Nibelungenviertel und Sechshaus haben stark an Popularität gewonnen. Die steigende Wohnqualität zeichnet sich in der Nachfrage ab: Speziell die jüngere Bevölkerung schätzt die zentrale Lage, die gute Anbindung und Infrastruktur in Verbindung mit erschwinglichen Wohnpreisen, die den 15. Bezirk zu einer günstigen Alternative innerhalb des Gürtels machen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der 15. Bezirk ist multikulturell, jung und in Transformation. In der Reindorfasse reihen sich Kreativbüros an neue Cafés und angesagte Boutiquen. Auch der Schwendermarkt erfuh eine Revitalisierung und bietet heute ein kleines, aber feines Angebot an frischen Waren und internationaler Gastronomie. Mit einer Fläche von rund 110.000 m² ist der Auer-Welsbach-Park die größte Grünfläche des Bezirks, der insgesamt fast 10 Prozent Grünflächenanteil aufweist. Der nach dem österreichischen Chemiker Carl Auer von Welsbach benannte Park ist ein beliebtes Naherholungsgebiet im unteren Bezirksteil. Der andere Teil, oberhalb der Westbahn, ist weniger stark von Veränderungen betroffen, hier wird der

„Fünfzehnte“ noch ganz seinem Ruf als Arbeiterbezirk gerecht. Die Wiener Stadthalle in der Nähe des Gürtels ist das größte Veranstaltungszentrum Österreichs und bietet viele Sportstätten für den Amateur- und Profibereich sowie Konzert- und Event-Locations. Gleich drei Sinus-Milieus[®] sind in Rudolfsheim-Fünfhaus überdurchschnittlich stark präsent: Hedonisten und Adaptiv-Pragmatische schätzen die vielen Sport-, Unterhaltungs- und Einkaufsmöglichkeiten, und die Konsumorientierte Basis profitiert vom leistbaren Gastronomie-Angebot und Wohnraum. Mit seiner Innenstadtnähe hat Rudolfsheim-Fünfhaus die besten Voraussetzungen für eine weitere Aufwertung in der Zukunft.



Diefenbachgasse 7-9 / EHL Immobilien

© EHL

KENNZAHLEN WOHNEN

76.813	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
39.167	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,96	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 5.321
WEGZÜGE		- 4.700
WANDERUNGSBILANZ		+ 621

GUT ZU WISSEN

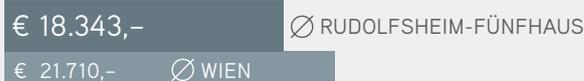
	36,7 km RADWEGE
	151 ÄRZTE*
	8 HUNDEZONEN
	73 SPIELPLÄTZE
	2.403 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

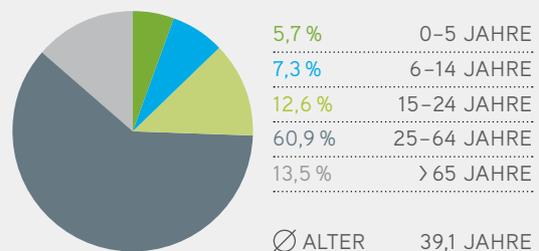
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.600,-/m²
SONSTIGE	€ 3.150,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,70/m²
SONSTIGE	€ 10,30/m²

ZINSHAUS € 2.000,- bis € 3.500,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 569 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 127 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



ZWISCHEN HEURIGEN UND 16er-BLECH

OTTAKRING ZEIGT im besten Sinne viele Gesichter, was sich auch in der sehr heterogenen Einwohnerschaft zwischen Gürtel und Wienerwald ausdrückt. Die Bautätigkeit im „Sechzehnten“ ist aktuell von zahlreichen kleineren Bauvorhaben geprägt, die sich

über den ganzen Bezirk erstrecken und daher zu einer gesamten Aufwertung beitragen. Der Hype um den Yppenplatz lässt langsam nach, verlagert sich allerdings in angrenzende Straßenzüge, weshalb dieses Grätzl nach wie vor ein Ottakringer Hotspot ist. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Zwischen Wienerwald und Gürtel macht in Ottakring die gute Mischung alles aus. Hier das Erholungsgebiet Wilhelminenberg mit bezauberndem Wienblick, Heurigen und Wanderwegen, dort Gründerzeitviertel, studentisches Leben und kultureller Melting Pot. Die Grünflächen, rund 30 Prozent der Gesamtfläche, findet man vor allem stadtauswärts, der innere, dicht bebaute Teil hat andere Reize zu bieten. Etwa ein kulinarisches Highlight der Sonderklasse: den Brunnenmarkt. Der längste ständige Straßenmarkt Europas ist nicht nur noch immer sehr preisgünstig, sondern auch unübertroffen vielfältig im Angebot. Am angrenzenden Yppenplatz lässt sich das bunte Treiben in einem der vielen Cafés und

Restaurants gemütlich beobachten. Verständlich, dass sich hier vor allem das Sinus-Milieu® der Hedonisten gut aufgehoben fühlt. Sie schätzen die Multikulturalität und das vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebot, unter anderem in der Thaliastraße oder der Ottakringer Straße.

Die Ottakringer Brauerei ist nicht nur Herstellungsort des beliebten „16er-Blech“, hier werden auch Clubbings, Konzerte und hippe Märkte abgehalten. Ein bekannter Vertreter der Wiener Heurigenmusik, die hier noch aus so manchem Heurigen erklingt, war Karl Hodina. Der alteingesessene Ottakringer fand auch hier auf dem Friedhof seine letzte Ruhestätte.



Römergasse 10-12 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

103.117	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
51.784	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,99	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE	+	5.239
WEGZÜGE	-	4.562
WANDERUNGSBILANZ	+	677

GUT ZU WISSEN

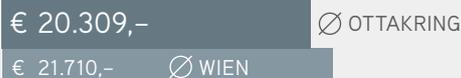
	42,8 km RADWEGE
	201 ÄRZTE*
	2 HUNDEZONEN
	76 SPIELPLÄTZE
	3.481 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

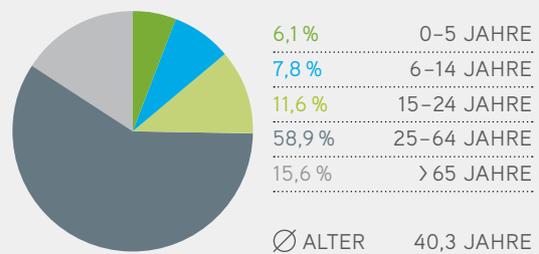
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.650,-/m ²
SONSTIGE	€ 3.100,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,70/m ²
SONSTIGE	€ 10,40/m ²

ZINSHAUS € 1.800,- bis € 3.800,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 1.056 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 221 Mio. statt.



VON ALLEM ETWAS

ÄHNLICH WIE OTTAKRING zeichnet sich auch der Nachbarbezirk Hernals durch seine spannenden Unterschiede aus: hier der urbane Teil nahe der Innenstadt, dort der ländlich geprägte äußere Bereich von Hernals. Dem Bezirk steht vor allem aufgrund der im Bau befindlichen U-Bahn-Linie U5 ein starker Aufschwung bevor. Die neue

türkise Verbindung wird plangemäß ab 2026 vom Karlsplatz bis zum Elterleinplatz führen. Mit dieser verkehrstechnischen Entwicklung sind auch ein Anstieg des Preisniveaus sowie verstärkte Bauaktivitäten auf den wenigen noch freien Flächen zu erwarten. Alteingesessene Lagen wie Neuwaldegg und Heuberg sind aktuelle Hotspots des Bezirks. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Wiens 17. Gemeindebezirk bietet von allem ein bisschen was. Charakteristisch für Hernals ist die Diversität der ansässigen Bevölkerung, die sich in unterschiedlichen Vierteln widerspiegelt: von Einfamilienhaussiedlungen im Grünen bis zu gründerzeitlichen und von Gemeindebauten geprägten Gegenden. Besonders attraktiv ist die gleichzeitige Nähe zum Stadtzentrum und zu Naherholungsgebieten wie dem Schafberg und dem Schwarzenbergpark. Nicht weniger als knapp über 53 Prozent des Bezirks bestehen aus Grünflächen.

Der „Siebzehnte“ ist nicht nur für Ausflügler, sondern auch für viele Fußballfans ein „place to be“. Sie pilgern zum Stadion mit der berühmten Friedhofstribüne des Wiener Sport-Clubs. Es liegt gleich angrenzend an den Dornbacher Friedhof.

Kulturell kommen in Hernals vor allem Kabarett-Liebhaber voll auf ihre Kosten: Im Wiener Metropol und in der Kulisse stehen die humorvollsten Entertainer der Stadt auf der Bühne. Veranstaltungsorte für junge, zeitgenössische Kunst finden sich vor allem Richtung Yppenplatz-Viertel an der Grenze zu Ottakring. In dieser Gegend, wenige Meter vom Metropol entfernt, wuchs auch die große österreichische Schriftstellerin Christine Nöstlinger auf.

In Hernals ist vor allem das Sinus-Milieu® der Hedonisten stark vertreten. Sie wissen den bunten Mix an Lebenswelten und Kulturen zu schätzen. Auch der preislich attraktive Wohnraum und die Nähe zu einer lebendigen alternativen Lokalszene – sowohl mitten im Bezirk, als auch in Gürtelnähe – machen den Bezirk für sie interessant.



Kalvarienberggasse 74 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

57.027	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
28.459	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,00	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 3.008
WEGZÜGE		- 2.601
WANDERUNGSBILANZ		+ 407

GUT ZU WISSEN

	36,6 km RADWEGE
	196 ÄRZTE*
	3 HUNDEZONEN
	37 SPIELPLÄTZE
	2.513 STRASSENÄUMLÄNDE*

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

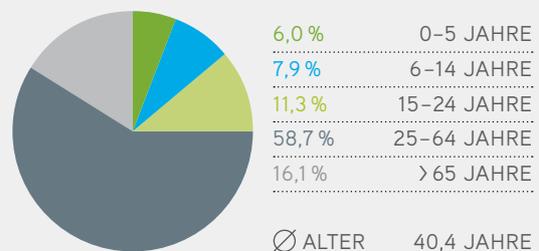
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 22.420,-	Ø HERNALS
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.600,-/m²
SONSTIGE	€ 3.200,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,50/m²
SONSTIGE	€ 10,30/m²

ZINSHAUS € 2.400,- bis € 4.000,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 425 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 104 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
 *** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



GANZ SCHÖN ELEGANT

WÄHRING ZÄHLT NACH WIE VOR zu einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin sehr groß, entsprechend hoch gestaltet sich das Preisniveau. Beliebte Hotspots sind im Bezirk unter anderem der Kutschkermarkt, das Währinger Cottage und der Schafberg.

Währing verzeichnet nur geringe Neubauaktivitäten, vereinzelt entstehen neue Wohnbauprojekte wie zum Beispiel in der Gersthofer Straße. Der vorhandene Wohnraum wird vor allem durch Bestandsanierungen um moderne und hochwertige Dachgeschossausbauten ergänzt. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Dass Währing zu Wiens feineren Bezirken gezählt wird, liegt vor allem am sogenannten Cottageviertel. An der Grenze zu Döbling finden sich elegante Villen und Botschaften sowie romantische Gärten und Parkanlagen. In der Sternwartestraße 71 nahe der Universitätssternwarte logierte einst der Wiener Literat Arthur Schnitzler bis zu seinem Tod 1931 mit seiner Familie. Der 18. Bezirk lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein, ob im weitläufigen Türkenschanzpark, dessen Name an die hiesige Belagerung Wiens durch die Osmanen 1683 erinnert, im romantischen Pötzleinsdorfer Schlosspark oder rund um den Kutschkermarkt. Der beliebte Straßenmarkt

und die umliegende Gegend haben in den letzten Jahren einen echten Aufwind erlebt.

Das besonders familienfreundliche Ambiente, die gute Anbindung an die Innenstadt und die vielen Grünflächen (27 Prozent der Gesamtfläche Währings) ziehen besonders das Sinus-Milieu® der Postmateriellen an. Verschiedene universitäre Einrichtungen, allen voran die BOKU (Universität für Bodenkultur), machen den „Achtzehnten“ auch zur beliebten Studentengegend mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.



Gersthofer Straße 119 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

51.497	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
26.670	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,93	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 2.786
WEGZÜGE		- 2.361
WANDERUNGSBILANZ		+ 425

GUT ZU WISSEN

	29,9 km RADWEGE
	370 ÄRZTE*
	4 HUNDEZONEN
	51 SPIELPLÄTZE
	3.617 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

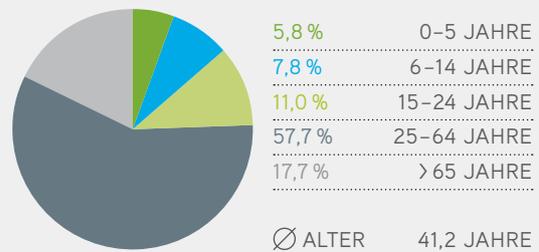
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 25.480,-	Ø WÄHRING
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.200,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.200,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,80/m ²
SONSTIGE	€ 11,10/m ²

ZINSHAUS € 2.100,- bis € 4.700,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 492 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 199 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

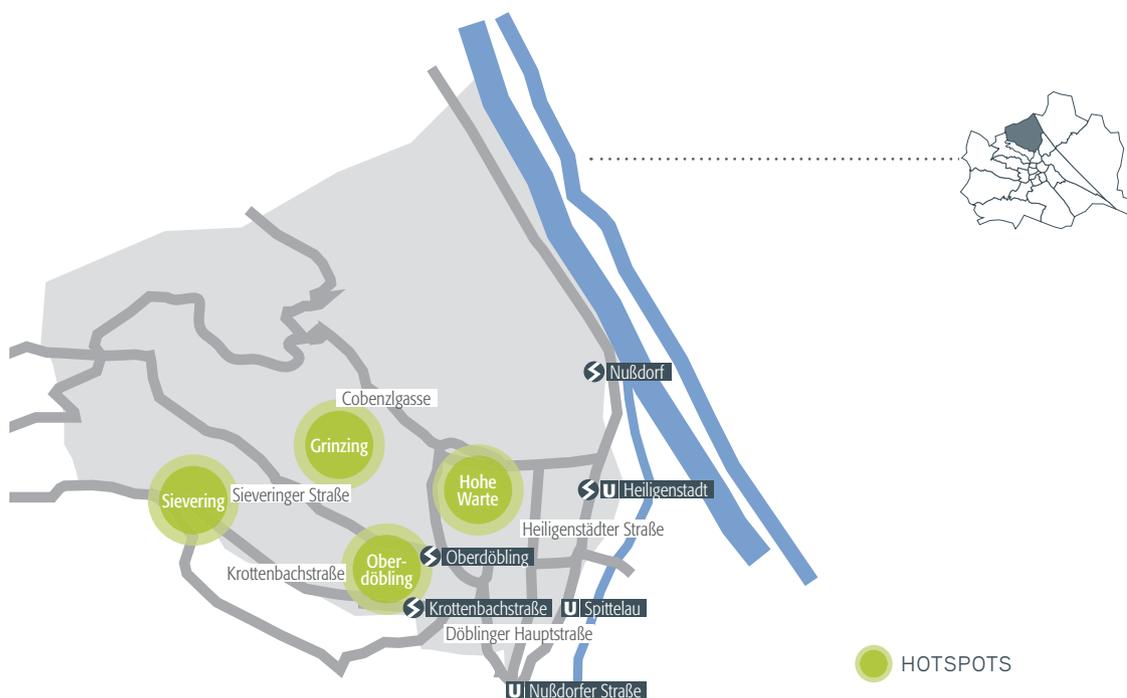
* Summe der niedergelassenen Ärzte

1190
DÖBLING

EXKLUSIVE AUSSICHTEN

DÖBLING VERZEICHNET eine besonders hohe Nachfrage nach großzügigem und hochwertig ausgestattetem Wohnraum. Im Besonderen trifft dies auf begehrte Villengegenden zu, wie sie unter anderem in Sievering und Oberdöbling zu finden sind. Die hohen

Wohnkosten erklären sich zudem durch die exklusiven Grünlagen. Während hier vor allem Menschen der höheren Einkommensklasse und Familien zu Hause sind, gibt es in der Nähe des Gürtels und des Donaukanals, wie z. B. an der Heiligenstädter Lände, noch einige spannende Entwicklungsareale. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Döbling wurde aus zehn Ortschaften, darunter Grinzing, Kahlenbergdorf und Nussdorf, gebildet. Diese haben sich ihren dörflichen Charakter mit viel alter Bausubstanz großteils erhalten, was sie zum Fixpunkt vieler Wien-Besucher macht und zum besonders reizvollen Ambiente des Bezirks beiträgt.

Döbling hat nicht nur den Ruf, eine der exklusivsten Adressen Wiens zu sein. Der Bezirk steht auch für großflächigen Weinbau, Heurigenkultur und wunderbare Ausflugsziele wie Kahlenberg oder Leopoldsberg. Zugleich an der Donau und am Wienerwald gelegen, bietet Döbling Naturraum im Überfluss: Ganze 52 Prozent der Bezirksfläche machen Grünflächen aus.

Hier in Wiens Norden sind überwiegend die Sinus-Milieus® Etablierte und Postmaterielle präsent. Während für erstere die Villenviertel, die hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die elitäre Lokalszene attraktiv sind, schätzen zweitere die ruhige Verkehrslage und die grünen Erholungsgebiete. Kein Wunder, dass auch zahlreiche Stars und Persönlichkeiten wie Peter Alexander und Politiker wie Bruno Kreisky Döbling als Wohnsitz wählten. Als spannender Kontrast zu Buschenschenken und Nobelvillen finden sich im Bezirk auch einige große Gemeindebauten und genossenschaftliche Wohnanlagen. Darunter ist auch einer der imposantesten Gemeindebauten der Stadt: Der Karl-Marx-Hof gilt mit seinen 1.050 Metern Länge als der längste zusammenhängende Wohnbau der Welt.



© BUWOG / dreizeins

Inside XIX / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

73.901	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
37.633	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
1,96	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 3.397
WEGZÜGE		- 2.917
WANDERUNGSBILANZ		+ 480

GUT ZU WISSEN

	61,4 km RADWEGE
	516 ÄRZTE*
	5 HUNDEZONEN
	58 SPIELPLÄTZE
	7.113 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

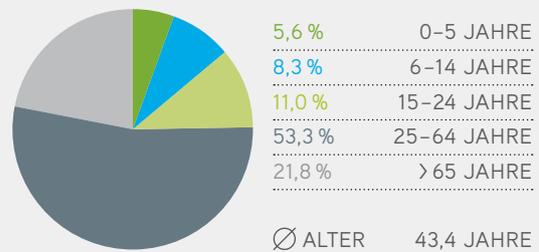
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 25.699,-	Ø DÖBLING
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 7.000,-/m ²
SONSTIGE	€ 4.700,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,30/m ²
SONSTIGE	€ 11,20/m ²

ZINSHAUS € 3.600,- bis € 5.000,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 455 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 203 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



LEBENS Lust AM WASSER

M VERGLEICH ZU DEN Nachbarbezirken Leopoldstadt und Alsergrund weist die Brigittenau ein nach wie vor relativ niedriges Preisniveau auf. Dies zieht vor allem jüngere Bevölkerungsgruppen an. Auf dem Areal des ehemaligen Nordwestbahnhofs, das den Bezirk derzeit

noch in zwei Teile spaltet, soll ab 2025 ein neuer verbindender Stadtteil entstehen. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum kommen besonders große Projekte wie „Am Kai“ bei der Millennium City – hier werden 300 neue Wohnungen umgesetzt – entgegen. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Die Brigittenau, erst um 1900 von der Leopoldstadt abgetrennt, ist einer der jüngsten Bezirke der Stadt. Benannt ist der „Zwanzigste“ nach der sehenswerten Brigittakapelle am Forsthausplatz, die Mitte des 17. Jahrhunderts errichtet wurde. Gleich neben der gleichnamigen neugotischen Brigittakirche befindet sich der Hannovermarkt, das kulinarische Zentrum des Bezirks. Der Markt bietet allerlei preiswerte Genüsse, vor allem aus dem orientalischen Raum, aber auch regionale Produkte.

Die vergleichsweise niedrige Preislage im Bereich Wohnen und in der Gastronomie macht die Brigittenau besonders für das Sinus-Milieu® der

Konsumorientierten Basis attraktiv, Adaptiv-Pragmatische hingegen schätzen die gut erschlossene Verkehrsanbindung und die vielfältigen Sportmöglichkeiten, die sich auf den knapp 30 Prozent Grünflächenanteil anbieten. Neben kleineren Parkanlagen stellen Donau, Donaukanal und der Augarten entlang der Bezirksgrenzen wunderbare Naherholungsräume dar.

Kulturell genießt hauptsächlich die kürzlich neu eröffnete Kleinkunsthöhne Vindobona am Wallensteinplatz stadtwide Bekanntheit. Der neu gestaltete Platz an der immerzu belebten Wallensteinstraße lädt mit vielen Lokalen und Sitzgelegenheiten zum gemütlichen Verweilen ein.



Webergasse 13 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

86.368	WOHNBEVÖLKERUNG 2020
43.325	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020
1,99	PERSONEN/HAUSHALT 2020
ZUZÜGE	+ 5.018
WEGZÜGE	- 4.118
WANDERUNGSBILANZ	+ 900

GUT ZU WISSEN

	36,6 km RADWEGE
	147 ÄRZTE*
	8 HUNDEZONEN
	58 SPIELPLÄTZE
	3.209 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

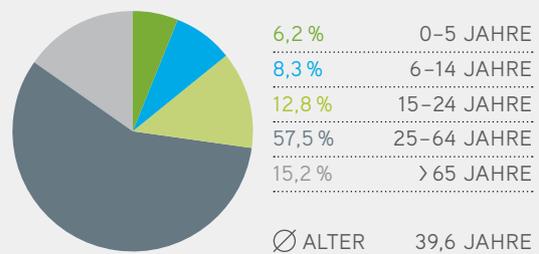
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

Ø WIEN	30,8 %
BRIGITTENAU	38,8 %
	+8,0 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 19.059,-	Ø BRIGITTENAU
€ 21.710,-	Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

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

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,50/m²
SONSTIGE	€ 10,40/m²

ZINSHAUS € 2.300,- bis € 3.700,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 622 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 128 Mio. statt.



ZWISCHEN ALT UND NEU

F LORIDSDORF IST AUFGRUND SEINER großen Flächenreserven ein besonders attraktiver Bezirk für Projektentwickler, und die Bauaktivität ist vergleichsweise hoch. Die freien Flächen bieten im Hinblick auf die Entwicklung effizienter geschnittener und leistbarer Wohnprojekte viele Möglichkeiten.

Neubauprojekte entlang der Brünner Straße, auf den ehemaligen Siemensgründen sowie in der Breitenleer Straße tragen zur positiven Entwicklung des 21. Bezirks bei. Herausragend ist dabei das Projekt „Am Park“, wo auf einer Fläche von ca. 8,2 ha etwa 1.260 Wohnungen entwickelt werden. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

In der Wahrnehmung vieler Wiener ist Floridsdorf ein abgelegener Arbeiterbezirk in „Transdanubien“, dabei hat er in Wahrheit viel mehr zu bieten. Zwischen Bisamberg, der Alten und der Neuen Donau, zwischen Dörfern mit teils gut erhaltener Baustruktur, romantischen Kellergassen und stimmungsvollen Heurigen lässt es sich richtig gut leben. Die vielen Wiesen, Felder, begrünten Ufer und Naturjuwelen wie der Floridsdorfer Wasserpark machen die rund 44 Prozent Grünlandanteil aus und bieten vielfältige Erholungsgebiete.

Die noch ländlich geprägten Gebiete sowie der Ausbau der medizinischen Versorgung machen den Bezirk vor allem für das Sinus-Milieu® der Traditionellen lebenswert, während die stark vertretenen Adaptiv-Pragmatischen

an der Nähe zur Donauinsel mit ihren Freizeitmöglichkeiten und an familienfreundlichen Wohnumgebungen interessiert sind. Ebenso stark präsent ist im 21. Bezirk die Bürgerliche Mitte, die ruhige Siedlungen am Stadtrand zu schätzen weiß.

Als geschichtsträchtiger Spaziergang zum besseren Kennenlernen des Bezirks bietet sich der mit Skulpturen gestaltete „Beethovenweg“ an. Hier begibt man sich auf die Spuren Ludwig van Beethovens, der Anfang des 19. Jahrhunderts regelmäßig über die Donau kam, um seine Bekanntheit Gräfin Erdödy auf dem Landgut in Jedlesees zu besuchen. Die Route führt auch am Karl-Seitz-Hof vorbei, eine regelrechte „Wohnburg“ aus der Zeit des Roten Wien.



Bernreiterplatz 13 / BUWOG

© BUWOG - Office le Monde

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

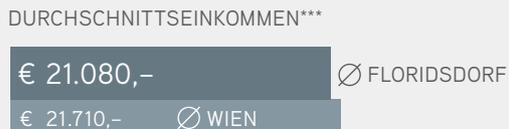
KENNZAHLEN WOHNEN

167.968	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
79.435	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,11	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 4.884
WEGZÜGE		- 5.286
WANDERUNGSBILANZ		- 402

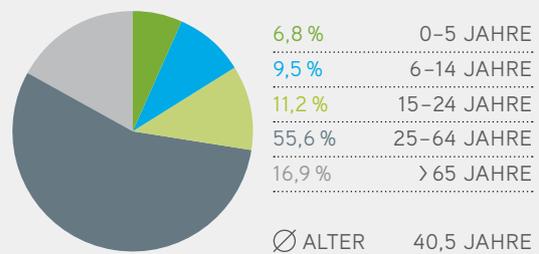
GUT ZU WISSEN

	209,6 km RADWEGE
	253 ÄRZTE*
	10 HUNDEZONEN
	138 SPIELPLÄTZE
	9.118 STRASSENÄUßERUNG**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

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

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,30/m²
SONSTIGE	€ 10,20/m²

ZINSHAUS € 1.600,- bis € 3.400,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 876 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 210 Mio. statt.

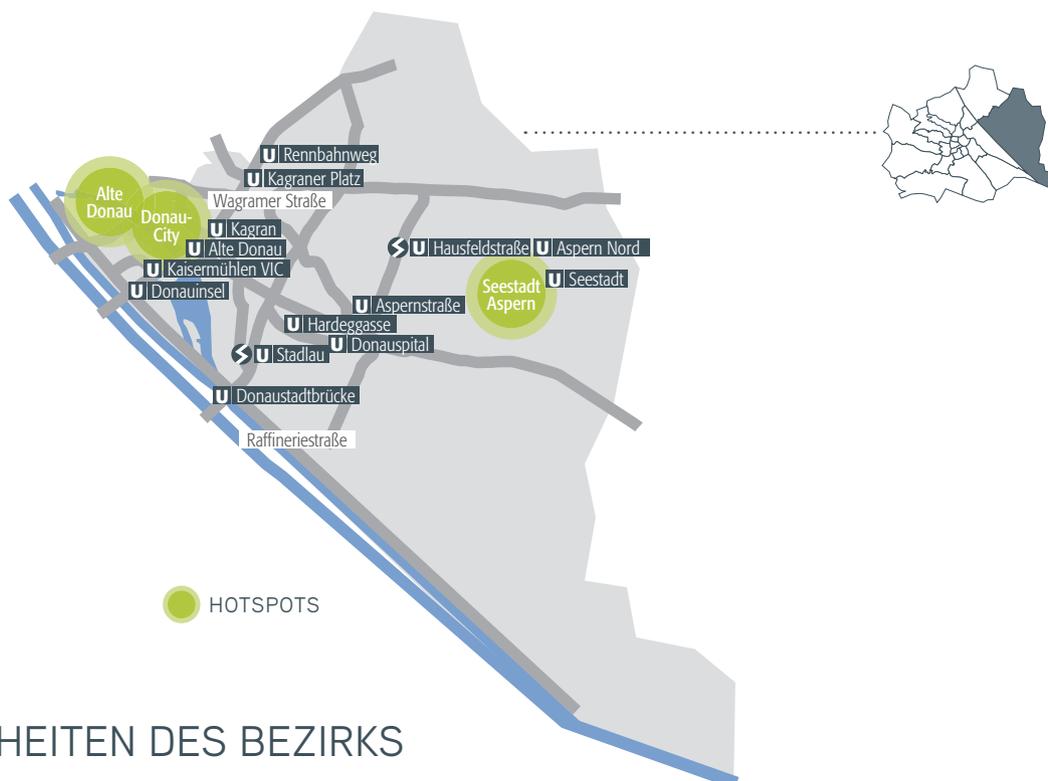
* Summe der niedergelassenen Ärzte



STARKE KONTRASTE

DIE DONAUSTADT zeichnet sich durch rege Bauaktivität aus, was an den vergleichsweise vielen für Wohnraum verfügbaren freien Flächen liegt. Große Entwicklungsgebiete finden sich aktuell nicht mehr nur entlang der Wagramer Straße und der Donaufelder Straße, sondern auf den ganzen Bezirk verteilt. In der Seestadt Aspern werden in weiteren Entwicklungsstufen zusätzliche freifinanzierte Wohnungen

entwickelt, und direkt an der Donau werden in Zukunft die „Danube Flats“ sowie der im Bau befindliche „DC 3“ die Skyline Wiens ergänzen. Die Alte Donau dient nicht nur der Naherholung, sondern ist auch eine begehrte Wohngegend. Die größte aktuelle Entwicklung ist das Projekt „Vienna Twentytwo“, bei dem auf einer Fläche von ca. 15.000 m² in den nächsten Jahren neue Wohnungen, Büros und Hotels entstehen werden. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Stadt und Land, Urbanität, Landwirtschaft und Urwald. Kein anderer Bezirk ist von solch starken Kontrasten geprägt wie die Donaustadt. Wiens größter Bezirk umfasst die Skyline Wiens und die UNO-City an der Donau ebenso wie das riesige Stadtentwicklungsgebiet Seestadt Aspern, weitläufige Einfamilienhaussiedlungen, Teile des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds und die Lobau im Nationalpark Donau-Auen.

Die fast 64 Prozent Grünflächenanteil machen die Donaustadt nicht nur zum beliebten Wohnbezirk, sondern auch zum Ausflugsziel vieler Wiener.

Diese Diversität spiegelt sich auch in den vorherrschenden Sinus-Milieus® wider: Die Seestadt Aspern zieht viele Adaptiv-Pragmatische in den Bezirk, in ruhigeren Wohngegenden im Grünen fühlen sich die Etablierten wohl. Ebenso stark präsent ist die Bürgerliche Mitte, die hier die langjährig bestehenden Wohnhausanlagen mit viel Platz für die ganze Familie schätzt. So jung wie seine Bevölkerung sind auch die prominenten Persönlichkeiten des Bezirks, darunter Österreichs Fußballstar David Alaba und Singer-Songwriter Der Nino aus Wien. Letzterer ist mitunter auch im Orpheum Wien, einer namhaften Kabarett- und Kleinkunstbühne, anzutreffen.



Baranygasse 7 / BUWOG

© UBW Development AG

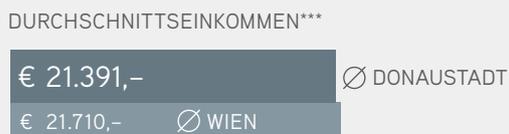
KENNZAHLEN WOHNEN

195.230	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
88.681	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,20	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
.....		
ZUZÜGE		+ 5.627
WEGZÜGE		- 5.600
WANDERUNGSBILANZ		+ 27

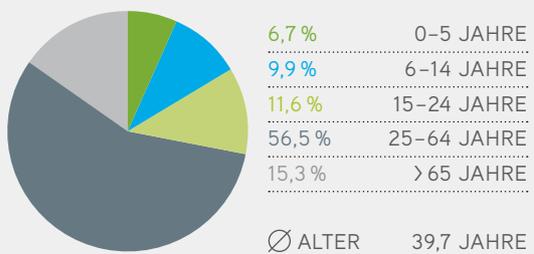
GUT ZU WISSEN

	309,3 km	RADWEGE
.....		
	337	ÄRZTE*
.....		
	16	HUNDEZONEN
.....		
	177	SPIELPLÄTZE
.....		
	9.821	STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.600,-/m²
SONSTIGE	€ 3.050,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,70/m²
SONSTIGE	€ 10,30/m²

ZINSHAUS € 1.900,- bis € 3.400,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 1.453 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 419 Mio. statt.

** Von der Stadt Wien Wiener Stadtgärten auf öffentlichen Gemeindegärten, d.h. nicht in Parkanlagen, verwaltete und betreute Bäume lt. Baumkataster, Stand 2019
*** Quelle: Lohnsteuerstatistik 2019, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen und Arbeitnehmer insgesamt, in Euro /Stand: Dezember 2020

* Summe der niedergelassenen Ärzte



ACHT SCHÄTZE

LIESING IST CHARAKTERISIERT durch viele nutzbare Flächen und grüne Villengegenden, die sich bestens für die Entwicklung von leistbarem Wohnraum eignen. Beispielsweise entstehen derzeit „In der Wiesen“ neue gemeinnützige Wohnbauprojekte. Entlang der

Breitenfurter Straße sowie des Liesingbachs und am Rosenhügel werden ehemalige Gewerbeflächen für den Wohnbau umgewidmet. Durch die starke Neubautätigkeit entsteht viel preisgünstiger Wohnraum, der mit der Anbindung an die U-Bahn-Linie U6 zusätzlich an Attraktivität gewinnt. ✕



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Was heute unter dem Namen Liesing bekannt ist, waren einst acht Dörfer, die erst Mitte des 20. Jahrhunderts zum 23. Bezirk zusammengefasst wurden. Wiens jüngster Bezirk ist aufgrund seines hohen Grünraumanteils von 31 Prozent und der guten Anbindung mit U-Bahn, S-Bahn und Autobahn besonders lebenswert.

Der vielgestaltige Bezirk hat mit Inzersdorf, Atzgersdorf und Liesing sowohl industriell geprägte als auch mit Rodaun und Kalksburg eher ländliche Gegenden. In Siebenhirten und Erlaa finden sich große Wohnanlagen, allen voran die berühmten Monumentalbauten des Wohnparks Alterlaa, in Mauer vorwiegend Einfamilienhäuser und Villen.

Das hohe Wachstumspotenzial und die Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Wienerwald oder dem Liesingbachtal machen Liesing vor allem für das Sinus-Milieu® der Etablierten interessant. Die ebenso stark vertretenen Konservativen schätzen die traditionsreiche Gegend und die Nähe zum imperialen Ambiente von Hietzing, aber auch zum hiesigen Schloss Rodaun und zum Schloss Erlaa. Architekturinteressierte finden in der aus kubischen Formen gestalteten Wotrubakirche in Mauer ein spektakuläres Ausflugsziel. Eine bekannte Tochter des Bezirks und Galionsfigur der österreichischen Frauenbewegung ist Adelheid Popp. Nach der Liesingerin sind in Wien eine Straße, ein Gemeindebau und ein Park benannt.



RIVUS Vivere / BUWOG

KENNZAHLEN WOHNEN

110.464	WOHNBEVÖLKERUNG 2020	
51.702	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2020	
2,14	PERSONEN/HAUSHALT 2020	
ZUZÜGE		+ 3.029
WEGZÜGE		- 3.104
WANDERUNGSBILANZ		- 75

GUT ZU WISSEN

	99,5 km RADWEGE
	234 ÄRZTE*
	17 HUNDEZONEN
	90 SPIELPLÄTZE
	6.743 STRASSENÄUERE**

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

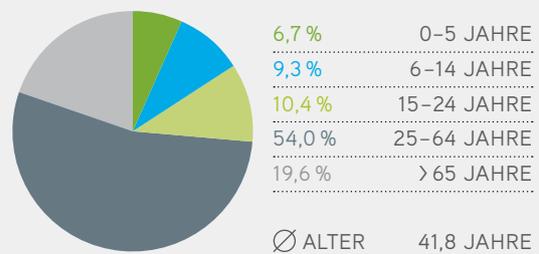
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.300,-/m ²
SONSTIGE	€ 3.150,-/m ²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,80/m ²
SONSTIGE	€ 10,20/m ²

ZINSHAUS € 2.000,- bis € 3.500,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2020 bis Ende Dezember 611 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 165 Mio. statt.

PROJEKTE BUWOG

HOCHKLASSIG WOHNEN DIREKT AN DER DONAU

MARINA TOWER / 1020 WIEN, WEHLISTRASSE 291

AM DONAUUFER im 2. Wiener Gemeindebezirk wächst der von der BUWOG gemeinsam mit IES Immobilien entwickelte „MARINA TOWER“ in den Himmel. Unweit von Naherholungsgebieten wie der grünen Praterallee und der Donauinsel entstehen mit direktem, neu geschaffenen Donauzugang via MARINA Deck bis 2022 über 500 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen. Auf 41 Obergeschossen bestehen sie durch lichtdurchflutete Innenräume über den Dächern der Stadt. Das Wohnerlebnis an der Donau punktet nicht nur durch seine Nähe zum Wasser, sondern auch durch vielfältige Service- und Dienstleistungen: Geplant sind ein Ärztezentrum, eine Apotheke, ein Kindergarten, ein Gastronomielokal und eine Trafik. Einige Einrichtungen wie ein Nahversorger sowie ein Fitnesscenter wurden bereits fixiert. Die zukünftigen Bewohner erwarten überdies eine Catering-Küche, eine Gästelounge und ein Home Cinema.

DAS VON ZECHNER & ZECHNER ZT GMBH geplante Projekt zeichnet sich aber auch durch seine hohe nachhaltige Qualität aus. Die umfassenden umweltschonenden Maßnahmen wurden bereits mit Auszeichnungen von klimaaktiv und ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) anerkannt. Die Bewohner profitieren nach Fertigstellung des Projekts zusätzlich von einem umweltschonenden Mobilitätsangebot, der hohen Energieeffizienz des Gebäudes und der erstklassigen Qualität der eingesetzten Baustoffe und Bauprodukte. ✕

- 511 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- INNOVATIVES SERVICEKONZEPT
- FERTIGSTELLUNG: BIS SOMMER 2022
- MARINATOWER.AT

GRÜNE WOHNNOASE IM WESTEN WIENS

KENNEDY GARDEN / 1140 WIEN, PENZINGER STRASSE 76

PROJEKTE
BUWOG

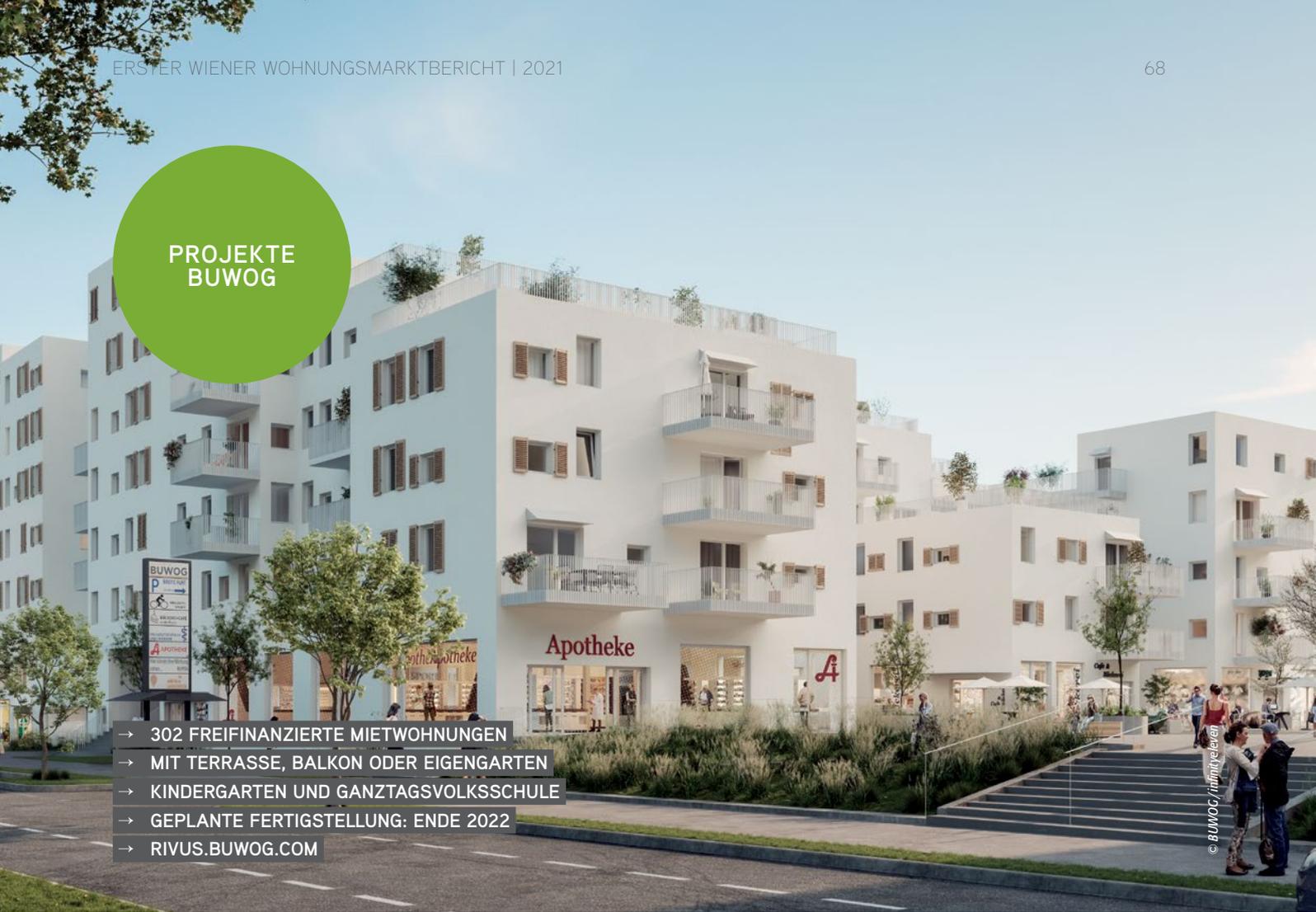
EINE ERFRISCHEND GRÜNE UMGEBUNG und naturnahes Leben gehören gerade im urbanen Kontext zur Traumvorstellung idealen Wohnens vieler Menschen. Das BUWOG-Projekt „Kennedy Garden“ schafft dafür ein breites Angebot: 274 Eigentums- und 114 Mietwohnungen sowie 124 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative auf sechs Bauteile verteilt ermöglichen nach Fertigstellung Ende 2022 idyllisches und zeitgemäßes Wohnen in einer grünen Oase. Zwischen den individuell gestalteten Baukörpern, für deren architektonische Vielfalt LOVE architecture and urbanism ZT GmbH, Architekt Podsedensek ZT und clemens kirsch architektur verantwortlich zeichnen, eröffnet sich ein großzügiger grüner Garten. Er schafft einen abgegrenzten Ruhepol mit Erholungszonen und Kommunikationsflächen. Besonderes Augenmerk wird auf großzügige private Freiflächen gelegt, wie etwa Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten.

DIE GEPLANTE TIEFGARAGE mit mehr als 400 Kfz-Stellplätzen und Einrichtungen wie ein Fitnessbereich sind gebäudeübergreifend für alle Bewohner benutzbar. Naherholung und ausgedehnte Laufstrecken bietet der Schlosspark Schönbrunn, und auch Nahversorger, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. In wenigen Minuten sind zu Fuß sowohl Stationen mehrerer Buslinien erreichbar als auch die U-Bahn-Station Hietzing der Linie U4, mit der man in Kürze ins Stadtzentrum gelangt. ✕

- 512 WOHNHEINHEITEN
- MIT BALKON, TERRASSE ODER LOGGIA
- OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: ENDE 2022
- KENNEDYGARDEN.BUWOG.COM

FWB: 18-28 KW/m², IgEE: 0,74-0,79





PROJEKTE
BUWOG

- 302 FREIFINANZIERT E MIETWOHNUNGEN
- MIT TERRASSE, BALKON ODER EIGENGARTEN
- KINDERGARTEN UND GANZTAGSVOLKSSCHULE
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: ENDE 2022
- RIVUS.BUWOG.COM

FAMILIENFREUNDLICHE QUARTIERSENTWICKLUNG

RIVUS VIVERE / 1230 WIEN, BREITENFURTER STRASSE 225 – 233

IN DER BREITENFURTER STRASSE im 23. Bezirk entwickelt die BUWOG das Großprojekt „RIVUS“, das nach seiner Gesamtfertigstellung Ende 2022 rund 800 Miet- und Eigentumswohnungen umfassen wird. Ein beträchtlicher Teil der Anlage inklusive Infrastruktur und weitläufiger Innenhofanlage wurde bereits fertiggestellt – im Februar 2021 erfolgte der Baustart von „RIVUS Vivere“, das mit 302 Mietwohnungen und zusätzlichem Infrastrukturangebot die Anlage komplettieren wird.

DIE WOHNUNGEN in dem von PPAG architects ztgmhb konzipierten Projekt sind zwischen 33 m² und 111 m² groß. Alle Wohneinheiten sind mit hochwertigen Einbauküchen ausgestattet und verfügen nach Fertigstellung über private Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten.

EIN BESONDERS GROSSER WERT wird auf die Familienfreundlichkeit der Anlage gelegt: Auf dem Gelände befindet sich ein Kindergarten, eine hochmoderne Ganztagsvolksschule mit Sportanlage auf dem Dach sowie viele Spielplätze und Grünflächen. Durch die angrenzende Piazza mit direkter Verbindung zu einem Nahversorger wird das Viertel zusätzlich belebt. Auch Nachhaltigkeit steht bei der Entwicklung im Fokus, so wird unter anderem eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.

DIE UNMITTELBARE NÄHE zum Liesingbach mit Rad- und Spazierwegen, die ausgezeichnete Infrastruktur im Stadtteil Atzgersdorf sowie die unkomplizierte Anbindung ans Stadtzentrum schaffen ein rundum attraktives Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert. ✕


 PROJEKTE
BUWOG

URBAN LIVING MIT AUSSICHT

HELIO TOWER / 1030 WIEN, DÖBLERHOFSTRASSE 10

ALS TEIL DES STADTENTWICKLUNGSGEBIETS „THE MARKS“ in Wien-Landstraße entwickelt die BUWOG in der Döblerhofstraße 10 das Projekt „HELIO TOWER“. Aufgeteilt auf 33 Obergeschosse wird der von BEHF Architects entworfene Wohnturm rund 400 Wohnungen umfassen, davon 173 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative und 228 Eigentumswohnungen.

ALLE WOHNEINHEITEN werden über die gewohnt hochwertige BUWOG-Ausstattung verfügen und nach ihrer Fertigstellung 2023 zeitgemäßes, urbanes Lebensgefühl mit grandiosem Panorama bieten – der Name „HELIO TOWER“ kommt nämlich nicht von ungefähr: Vom griechischen Sonnengott Helios inspiriert, steht das BUWOG-Projekt für intelligente Architektur, die jedem einen Platz an der Sonne schenkt und atemberaubende Ausblicke erlaubt. Für nachhaltige Wohnkultur sorgen unter anderem eine hocheffektive Kühlanlage, die intensive Begrünung der Umgebung sowie 27 E-Ladestationen.

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

- 401 WOHNEINHEITEN
- 33 OBERGESCHOSSE
- KINDERGARTEN
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: ANFANG 2023
- [HELIO.BUWOG.COM](https://helio.buwog.com)



PROJEKTE
BUWOG



- 116 FREIFINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
- MIX AUS ALT- UND NEUBAU
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: HERBST 2022
- GATTERBURGGASSE.BUWOG.COM

© BUWOG / dreizehn

EXKLUSIVER WOHNGENUSS IN DÖBLING

INSIDE XIX / 1190 WIEN, GATTERBURGGASSE 12

VOM AMTSHAUS ZUM WOHNTRAUM: Die BUWOG entwickelt in der Gatterburggasse 12 das Wohnbauprojekt „Inside XIX“, revitalisiert damit den bestehenden Altbau und erweitert ihn um einen Neubau. Schon der Eingangsbereich des vom Atelier Heiss entworfenen Projekts zeugt von prestigeträchtigem Ambiente, das auch in jede einzelne Wohneinheit weitergetragen wird: Der Altbau des ehemaligen Amtshauses wird zum Wohnobjekt mit 15 exklusiven Wohnungen.

EIN GROSSTEIL DAVON vermittelt mit hohen Räumen, Flügeltüren, Fischgrätparkett aus Eiche und Alt-Wiener Beschlägen elegantes und herrschaftliches Wohngefühl. Die Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss des Altbaus überzeugt vor allem mit einer eindrucksvollen Giebeldache – dort, wo man einst von außen auf die Uhr des Amtsgebäudes blickte.

AUCH DIE 101 WOHNUNGEN im Neubau können sich nach ihrer Fertigstellung sehen lassen. Hochwertiges Parkett, Freiflächen wie Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten sowie die ruhige Innenhoflage machen sie zur persönlichen Wohlfühloase. Zusätzlich kommen die Bewohner in den Genuss eines hauseigenen Fitnessbereichs.

DER STANDORT DES PROJEKTS überzeugt nicht nur aufgrund seiner Lage im Nobelbezirk Döbling mit einer üppig grünen Umgebung. Hinzu kommt die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Straßenbahnhaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und auch die nächstgelegene U-Bahn-Station liegt weniger als zehn Gehminuten entfernt. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 119 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. ✕

HWB: 24,7 kWh/m²a, IgeE: 0,78

Stand: Dezember 2020, Änderungen vorbehalten

WOHNEN AM PULS DER WIENER INNENSTADT

1010 WIEN, KRUGERSTRASSE 16

PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

AM PULS DER WIENER INNENSTADT, nur drei Gehminuten von der weltbekannten Wiener Staatsoper entfernt, werden in einem wunderschönen revitalisierten Stilaltbau neun exklusive Wohnungen zwischen 103 m² und 290 m² vermietet.

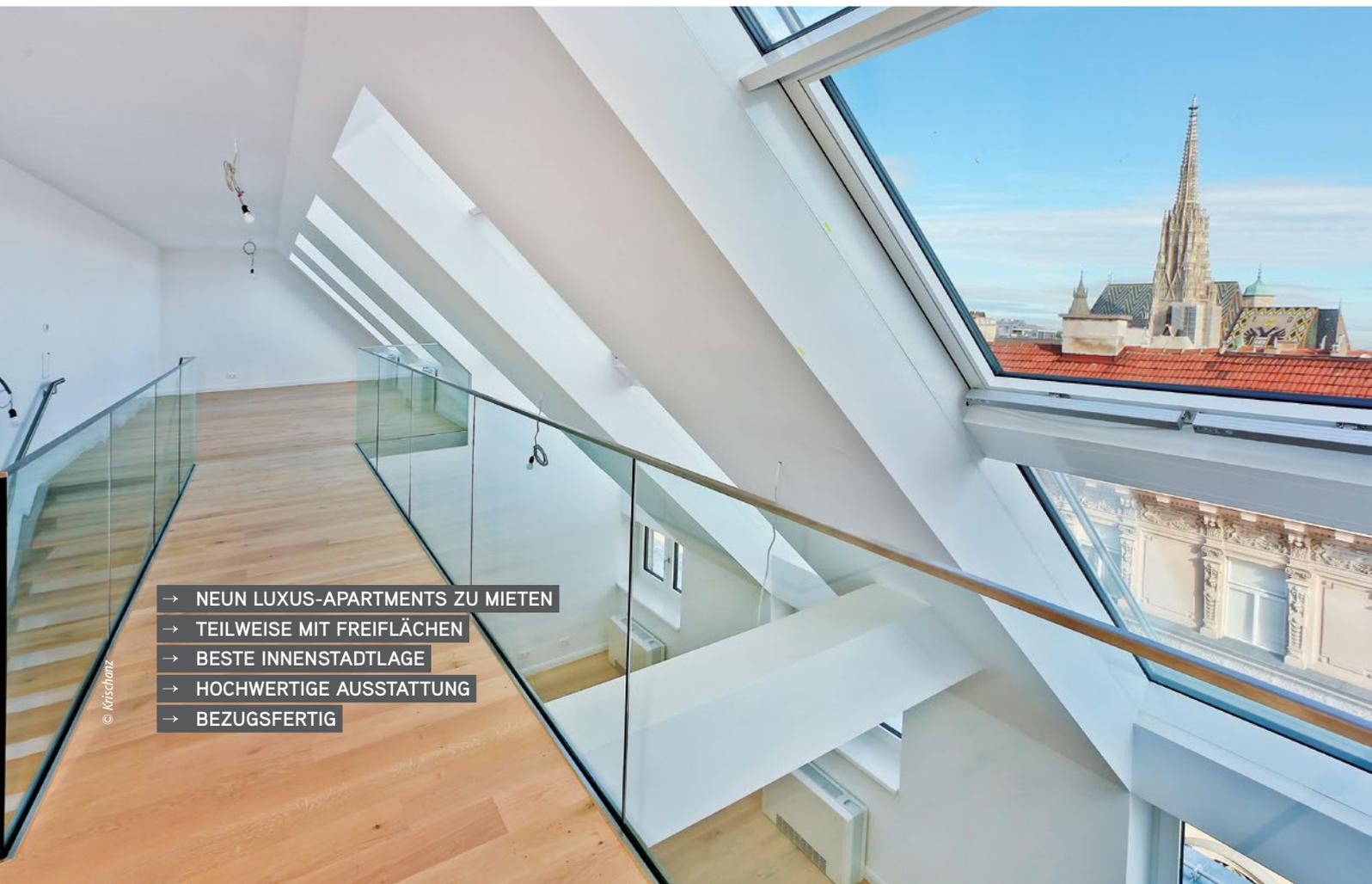
DIE GROSSZÜGIG GESCHNITTENEN 3- bis 5-Zimmer-Apartments sind ein stilvoller Mix aus Moderne gepaart mit Wiener Historie. Bei der Renovierung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien und eleganten Wohnkomfort mit viel Liebe zum Detail gelegt. Die Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über Terrassen, welche einen einzigartigen Blick auf die Wiener Innenstadt bieten, eine davon sogar mit einem eindrucksvollen Blick auf den Wiener Stephansdom.

IN DIREKTER NACHBARSCHAFT befinden sich die Staatsoper, die Albertina sowie zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie der Stephansdom, die Hofburg und auch die Karlskirche. Zudem gibt es eine große Auswahl an hervorragenden Restaurants, Bars, Kaffeehäusern und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Durch die nahe gelegenen U-Bahn-Knotenpunkte Stephansplatz und Karlsplatz sowie die Straßenbahnlinien am Ring ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz perfekt.

ZUR ERHOLUNG UND FÜR SPAZIERGÄNGE bieten sich diverse Parks wie der Volksgarten, der Burggarten und der Stadtpark in der Umgebung an. ✕

FWB: 41,26 kWh/m²a, IgEE: 0,83

Stand: Dezember 2020, Änderungen vorbehalten



- NEUN LUXUS-APARTMENTS ZU MIETEN
- TEILWEISE MIT FREIFLÄCHEN
- BESTE INNENSTADTLAGE
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- BEZUGSFERTIG

© Krischanz



PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

PENZINGS GEHEIMER GARTEN

KÖRNER-KASERNE / 1140 WIEN, SPALLARTGASSE
(BAUTEILE 5 + 6)

MITTEN IM PENZINGER BEZIRKSTEIL BREITENSEE, auf einem Teil des Areals der Körner-Kaserne, entsteht ein neues Wohnquartier. Auf insgesamt 4,1 Hektar errichten unterschiedliche Bauträger in den nächsten Jahren mehr als 1.000 geförderte und freifinanzierte Wohnungen. Aktuell gelangen die Bauteile 5 und 6 mit ca. 280 modernen und hochwertig ausgestatteten Eigentums- und Vorsorgewohnungen in die Vermarktung.

IM ZUGE DER NEUEN BEBAUUNG wird die bisher unzugängliche Parkanlage, die einem geheimen Garten gleicht, nicht nur den Bewohnern, sondern auch den Anrainern zugänglich gemacht. Die ca. 15.000 m² große Grünanlage war bislang von einer Mauer umschlossen und Teil des Heeresareals. Die neuen Wohnhäuser wurden rund um den wunderschönen alten Baumbestand geplant, der auch bestmöglich erhalten werden soll.

- 280 MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- INMITTEN EINER PARKLANDSCHAFT
- HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG
- FERTIGSTELLUNG: 1. HALBJAHR 2022

NEBEN KINDER- UND JUGENDSPIELPLÄTZEN sind auch übergeordnete Einrichtungen wie Nahversorger und ein Kindergarten geplant. Die Wohnanlage zeichnet sich nicht nur durch die große Grünfläche, sondern auch durch die hervorragende Verkehrsanbindung aus. Sowohl die U3-Stationen Hütteldorfer Straße und Kendlstraße, die Straßenbahnlinien 49 und 10 als auch die Buslinien 51A, 12A sowie die S45 am Bahnhof Breitensee liegen in der unmittelbaren Umgebung. Im Nahbereich befinden sich des Weiteren das Einkaufszentrum Auhof Center, diverse Ärzte und Apotheken, zahlreiche Krankenhäuser wie das Hanusch-Krankenhaus, St. Josef Krankenhaus, Wilhelminenspital und das Otto-Wagner-Spital.

FÜR DIE FREIZEITGESTALTUNG in der Umgebung eignen sich das Technische Museum, das Penzinger Bad, die Steinhofgründe, der Dehnepark oder das Schloss Schönbrunn. ✕



© Schreiner, Kestler

VIELFÄLTIGES WOHNEN

WILDGARTEN / 1120 WIEN, MONA-LISA-STEINER-WEG 17-31,
EMIL-BEHRING-WEG 5

IM WILDGARTEN AM ROSENHÜGEL im 12. Wiener Gemeindebezirk entsteht Wiens erstes Wohnquartier, bei dem sich nach und nach ein gemeinschaftlicher Stadtteil entwickelt, in welchem ökologische und soziale Nachhaltigkeit großgeschrieben werden.

AKTUELL ENTSTEHEN VON der ARE Austrian Real Estate auf mehreren Bauplätzen vielfältige Wohnprojekte. Am Bauplatz 2 befinden sich gerade 210 moderne Mietwohnungen, in unterschiedlichen Haustypen mit ein bis vier Zimmern, welche großteils über Freiflächen wie Gärten, Terrassen und Balkone verfügen, in der Vermarktung.

AUF BAUPLATZ 7 werden bis Ende 2021 zehn kleine Wohnhäuser mit 53 Vorsorge- und Eigentumswohnungen in einer ökologisch nachhaltigen Holzbauweise errichtet. Alle Wohnungen verfügen über private

- VIELFÄLTIGE WOHNPROJEKTE
- ZIEGEL- UND HOLZBAUWEISE
- VIEL GRÜN- UND FREIRAUM
- AUTOFREIE ZONE
- KINDERGARTEN UND SUPERMARKT AUF DEM GELÄNDE

Freiflächen und zeichnen sich durch eine gut konditionierte Wohnraumlüftung sowie eine besonders geringe Bebauungsdichte aus.

DIE BAUPLÄTZE 4 UND 5 sind bereits fertiggestellt und beinhalten 82 Eigentumswohnungen mit Balkonen oder Loggien, die sich auf elf unterschiedlich große Sonnenblumenhäuser in traditioneller Ziegelbauweise verteilen.

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



PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

POLDINE UND SELMA AM PARK

POLDINE UND SELMA AM PARK / 1210 WIEN, LEOPOLDINE-
PADAUREK-STRASSE 17 UND SELMA-STEINMETZ-GASSE 4-8

ALS TEIL DES STADTENTWICKLUNGSPROJEKTS „Am Park“ im 21. Wiener Gemeindebezirk entstehen die zwei Schwesternprojekte der ARE Austrian Real Estate namens „Poldine und Selma am Park“, eingebettet in eine wunderschöne Parklandschaft mit altem Baumbestand.

BEI „POLDINE“ SETZT SICH DAS GRÜN der Parklandschaft bis in den Wohnbereich in Form von bepflanzten Blumentrögen fort. „Poldine“ besteht aus 73 Eigentumswohnungen zwischen 35 m² und 105 m² aufgeteilt auf einen drei- und einen achtgeschossigen Bauteil, die miteinander verbunden sind.

VOM STUDIO über die lichtdurchflutete Turmwohnung, dem Townhouse mit Eigengarten, bis hin zur Atriumwohnung – jede einzelne Wohnung ist hier ganz besonders.

- 73 UND 65 VORSORGE- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN
- INDIVIDUELLE GRUNDRISSSE
- FREIFLÄCHEN IN ALLEN WOHNUNGEN
- SCHÖNE PARKANLAGE
- FERTIGSTELLUNG: HERBST 2021

„SELMA“ BESTICHT durch ihr südländisches Flair mit weiß getünchter Fassade sowie raumhohen Fenstern mit Holzläden. Dieses Wohngefühl verteilt sich auf drei verwandte, aber unterschiedlich dimensionierte Gebäudekörper mit insgesamt 65 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Gebäude besitzen eine gemeinsame Tiefgarage und zeichnen sich durch durchdachte Details und Materialien aus. Holz ist hier das verbindende Element.

ALLE APARTMENTS besitzen ausreichend Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone, sind vielfältig gestaltet und bieten somit für alle Bedürfnisse und Geschmäcker beste Wohnqualität. Neben den vielen Outdoor-Flächen stehen den Bewohnern der gesamten Anlage auch jede Menge Gemeinschaftsräume wie Jugend- und Kidsclub, Heimkino, Fitnessraum und Co-Working-Space zur Verfügung. Die Vermarktung hat im Dezember 2020 begonnen. ✕


 PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

WOHNEN IM HERZEN VON FLORIDSDORF

FLORIDO YARDS / 1210 WIEN, SIEMENSSTRASSE 5,
KANTNERGASSE 55

MITTEN IN FLORIDSDORF zwischen Siemensstraße und Kantnergasse wurde ein modernes Neubauprojekt in nachhaltiger Niedrigenergiebauweise errichtet. Das attraktive Wohnbauprojekt besteht aus drei Baukörpern mit insgesamt 102 Mietwohnungen, welche über einen großzügigen und begrünten Innenhof miteinander verbunden sind. Die 1- bis 4-Zimmerwohnungen sind zwischen 31 m² und 87 m² groß und verfügen über Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Loggien oder Gärten. Bei der Ausstattung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien wie Eichenparkettböden, moderne Einbauküchen mit Markengeräten und elegante Sanitärräume gelegt. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 50 Einstellplätze optional zur Verfügung.

NEBEN DER RUHIGEN INNENHOFGRÜNLAGE zeichnet sich die Anlage auch durch ihre Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet der

- 102 MODERNE MIETWOHNUNGEN IM ERSTBEZUG
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- MIT BALKON, TERRASSE, LOGGIA ODER GARTEN
- GROSSER BEGRÜNTER INNENHOF
- BEZUGSFERTIG

Wiener Donauinsel aus. Die beliebte Heurigengegend Stammersdorf sowie die Ausläufer des Bisamberg laden zu Ausflügen in der näheren Umgebung ein. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und das nahe gelegene Einkaufszentrum Shopping Center Nord sorgen für eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten.

ZUDEM BEFINDET SICH das neue Krankenhaus Wien-Nord in unmittelbarer Nähe und bietet optimale medizinische Versorgung.

DANK DER NAHE GELEGENEN Straßenbahnstation Großjedlersdorf, welche sich direkt vor der Haustüre befindet, sind der S-Bahnhof Brunner Straße sowie der S-Bahnhof Siemensstraße schnell zu erreichen. Die gute Anbindung im Individualverkehr ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zur Autobahn (A22) gewährleistet. ✕



SCHLUSSWORT

WIEN IST ANDERS

WER WIEN KENNT WEISS, Wien ist anders. Die österreichische Hauptstadt hebt sich auch im internationalen Vergleich ab – sei es im Hinblick auf die hohen sozialen Standards, das gut ausgebaute Infrastrukturnetz, das auch weiterhin laufend optimiert wird, oder sei es dank der daraus resultierenden überdurchschnittlich hohen Wohnqualität.

DABEI ZEICHNET SICH Wien vor allem durch seine Vielseitigkeit aus: Unverwechselbarem Ur-Wiener-Flair stehen trendige Szeneviertel gegenüber, der traditionellen Kaffeehauskultur wiederum hippe Straßenmärkte, Gründerzeithäusern großflächige Stadtentwicklungs- und -erweiterungsgebiete mit innovativer Architektur. Mit der gelungenen

Bauträger, unabhängig davon, ob gemeinnützig oder privat, dass die Art von Wohnraum geschaffen wird, den die Stadt braucht und der entsprechend nachgefragt wird. Gerade in Verbindung mit der Corona-Pandemie wurden die eigenen vier Wände zum Zentrum des gesamten Alltags – hier von Beginn an mit intelligenten Grundrissen zu planen, ist die grundlegende Basis, um flexibel nutzbaren (Wohn-)Raum zu schaffen – wenn möglich, zu leistbaren Preisen.

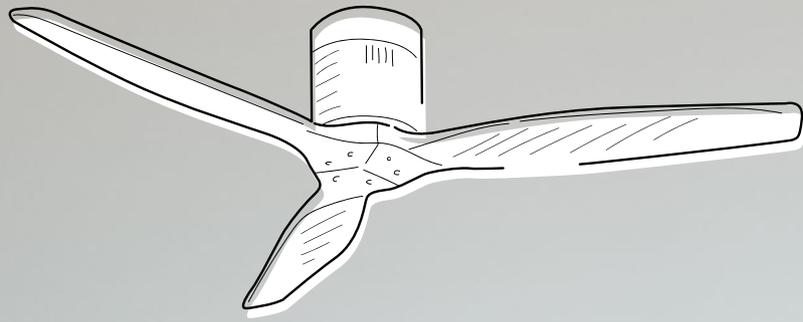
DIESER ASPEKT wird in der Bau- und Immobilienbranche weiterhin für Spannung sorgen, denn wie sich die Baukosten und zum Teil davon abhängig die Wohnpreise in Zukunft konkret entwickeln, wird sich erst weisen.

„Es liegt in der Verantwortung der Bauträger, unabhängig davon, ob gemeinnützig oder privat, dass die Art von Wohnraum geschaffen wird, den die Stadt braucht und der entsprechend nachgefragt wird.“

Mischung aus der Erhaltung von Altbauwerk und der Offenheit für Neues gehen unterschiedlichste Bedürfnisse und Ansprüche der Einwohner Wiens einher – auch in puncto Wohnen.

WIEN VERFÜGT TROTZ KNAPPER WERDENDER freier Bauflächen nach wie vor über enormes Entwicklungspotenzial, das noch lange nicht ausgeschöpft ist. Dabei liegt es in der Verantwortung der

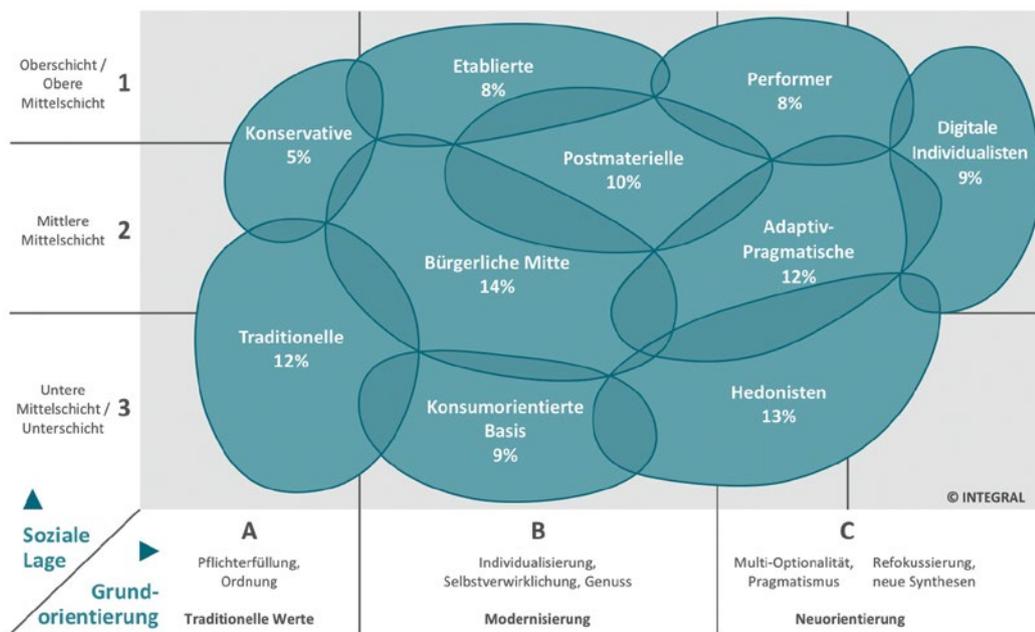
WIR, DIE BUWOG UND EHL IMMOBILIEN, haben es uns zur Aufgabe gemacht, den Markt aktiv mitzugestalten und die individuellen Bedürfnisse von Wohnungssuchenden im Rahmen unserer Aktivitäten zu berücksichtigen. Es macht uns stolz, dass wir nun bereits seit neun Jahren mit dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht unser gebündeltes Know-how zur Verfügung stellen und einen Einblick in die aktuellen und künftigen Entwicklungen geben können. ✕



GLOSSAR

BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

ERKLÄRUNG SINUS-MILIEUS®



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

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

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

NEBEN DEM KONSUMVERHALTEN und dem Lebensstil werden auch Wohnumfelder in hohem Ausmaß von zugrunde liegenden Werthaltungen geprägt. Jeder Wiener Bezirk weist Besonderheiten auf, die bestimmte Milieugruppen in erhöhtem Maße ansprechen. Für diesen Bericht wurden daher für jeden Bezirk jene Sinus-Milieus® herausgegriffen, die dort stärker als im Wiener Durchschnitt vertreten sind. Diese Milieu-Schwerpunkte wurden über den jeweils ganzen Bezirk errechnet, Abweichungen in einzelnen Bezirksteilen sind daher möglich.

DIE GRAFIK AUF SEITE 78 zeigt die aktuelle Milieu-Landschaft und die Position der verschiedenen Milieus in der österreichischen Gesellschaft. Dabei beschreibt die x-Achse, welche Grundorientierungen die einzelnen Milieus innerhalb der Gesellschaft aufweisen. Traditionelle

Werte (A) beinhalten etwa das Streben nach Ordnung und Pflichterfüllung. Moderne Grundwerte (B) schließen unter anderem das Bedürfnis nach Individualisierung und Selbstverwirklichung mit ein. Auch eine Neuorientierung (C) lässt sich in der heutigen Gesellschaft erkennen. Diese differenziert sich weiter in Pragmatismus und Multi-Optionalität sowie in Refokussierung und Suche nach neuen Synthesen. Die y-Achse zeigt die soziale Lage der einzelnen Milieus: Die Gesellschaft wird in Oberschicht (1), Mittelschicht (2) und Unterschicht (3) unterteilt. Je höher ein bestimmtes Milieu in der Grafik angesiedelt ist, desto gehobener sind Bildung, Einkommen und Berufsgruppe; je weiter rechts es sich befindet, desto aktueller ist die Grundorientierung des jeweiligen Milieus im soziokulturellen Sinn. Weitere Informationen zu den Sinus-Milieus® finden Sie unter www.integral.co.at. ✕

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

BEI ALLEN BEZEICHNUNGEN, die sich auf Personen beziehen, sind beide Geschlechter gemeint, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten geschlechtsspezifischen Bezeichnung.

ZUGRUNDE LIEGENDE DATEN

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

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

PREISANGABEN

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

mit Baubewilligung vor 1945) das Mietrechtsgesetz in seiner Vollenwendung. Damit ist die Miethöhe nicht frei vereinbar, sondern es kommt der 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.

MIT DER BEZEICHNUNG „HOTSPOTS“ bei den einzelnen Bezirken sind jene Lagen und Wohngegenden gemeint, wo derzeit eine besonders hohe Nachfrage sowohl bei Miete als auch bei Eigentum besteht. ✕

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

BUWOG BUWOG Group GmbH
Rathausstraße 1, 1010 Wien
Tel.: +43 1 878 28-1000
E-Mail: office@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

REDAKTIONSTEAM

Redaktionsteam BUWOG Group GmbH
DI Elisabeth Bartos-Stock
Peter Friedrich Berchtold
Thassilo Hazod, M. A.
Natascha Toegl, M. A.

Redaktionsteam EHL Wohnen GmbH
DI Sandra Bauernfeind FRICS
Ing. Elisabeth Hartwig
Magdalena Roll, B. A.

IN KOOPERATION MIT

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

IDEE, KONZEPT, GRAPHIC DESIGN

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

FOTOCREDITS

Fotocredits:
ZoomVP.at (S. 1), BUWOG/dreizehns (S. 3 und 7), BUWOG/infinityleven (U1, S. 15 und 76),
BUWOG (U2)

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

Stand: Februar 2021

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



ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG

