



DR. KOCH
traumrealitäten



Wissen Sie eigentlich,
was Immobilienschätzungen
in diesem Grätzl wert sind?

18 Grätzl-Report 2024
Gymnasiumviertel
Währing

Aktuell suchen wir für unser zahlungskräftiges Klientel:

Vermögende Investorin **Frau R.** sucht als privaten Wohnsitz eine Liegenschaft in 1230 oder 1130 Wien.

Professioneller Immobilienentwickler **Herr J.** kauft laufend sanierungsbedürftige Häuser und Grundstücke in ganz Wien.

Oberösterreichischer Unternehmer **Herr P.** sucht als Geldanlage und zur Eigennutzung eine repräsentative Villa in Cottagelage in 1130 Wien.

Familie H. (Ärztepaar) sucht eine familienfreundliche Villa in 1130 oder 1230 Wien zum sofortigen Barankauf.

Psychotherapeut **Herr R.** sucht für seine wachsende Familie ein neues Heim in 1130 Wien.

Salzburger Gastronom **Herr R.** sucht elegante Villa in 1130 Wien zur Eigennutzung.

Auslandsösterreicherin **Frau D.** sucht für ihre große Familie eine Altvilla in 1180 Wien.

Familie M. – Unternehmensberater sucht für seine wachsende Familie ein neues Zuhause im Bereich Gersthof und Schafberg.

Bankvorstand **Frau S.** sucht Familienvilla in 1130 Wien.

Herr Mag. W., Geschäftsführer eines Energieunternehmens, sucht für seine Familie ein gemütliches Einfamilienhaus im Bereich von 1160, 1170, 1180 oder 1190 Wien.

Univ.-Prof. Dr. Z. sucht für seine Söhne ein Grundstück oder Haus in der Region Wilheminenberg, Heuberg, Schafberg, Neuwaldegg, Neustift am Walde oder Salmannsdorf.

Ungarischer Unternehmer **Herr F.** sucht für seine Familie ein neues Familienhaus oder Grundstück in 1180 oder 1190 Wien zur Verwirklichung.

Tschechischer Immobilienunternehmer **Herr G.** sucht für seine Tochter ein gemütliches Haus in den Bezirken 1160, 1170, 1180 oder 1190 Wien.

Familie S. sucht moderne Villa oder Baugrund als Familiensitz zum sofortigen Ankauf in 1180 oder 1190 Wien.

Botschaftsresidenzen in Wiener Bestlagen gesucht.

Großzügige Villenetagen in 1180 und 1190 Wien für Barzahler gesucht.

... und noch viele, viele mehr von unseren über 20.000 vorgemerken Klienten.
Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und seriösen Beratung und rufen Sie für weitere Details gleich Christoph Koch unter **0650 779 15 59** an.

Referenzobjekte

Das sagen zufriedene Kunden und Kundinnen:



Diese familienfreundliche Altvilla mit zehn Zimmern und Doppelgarage befindet sich in herrlicher Grünlage.

„Nach einem Schicksalsschlag wandte ich mich an Dr. Koch, um mein Haus diskret zu verkaufen. Die persönliche Atmosphäre und Rücksicht auf meine Wünsche waren bemerkenswert. Dank Herrn Kochs Verhandlungsgeschick fand sich ein passender Käufer zum richtigen Zeitpunkt. Mein Wunschpreis wurde durch das Bieterverfahren erreicht.“

Frau G.

„Die Vorbereitungen für das Objekt wurden klar definiert und danach konnte prompt der Verkaufsprozess starten. Durch professionelle Fotos ist das Bieterverfahren perfekt präsentiert worden. Unmittelbar danach begannen viele Besichtigungen und binnen 3½ Wochen war das Haus optimal zu einem unerwartet tollen Preis verkauft.“

Herr P.



Neuwertiges Fachwerkhaus mit sechs Zimmern in exklusiver Ruhelage und mit einzigartigem Fernblick.



Niedrigenergiehaus in Ziegelmassivbauweise mit bis zu vier Schlafzimmern, elitärer Ausstattung und Pool.

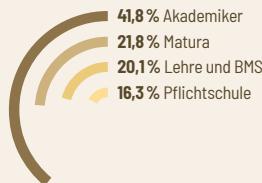
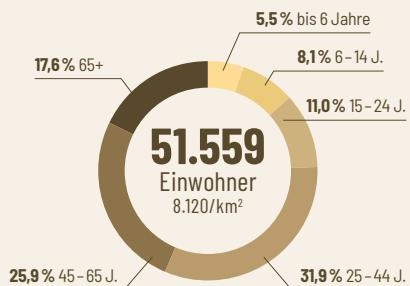
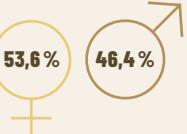
„Dr. Kochs professionelle Unterstützung war entscheidend für den emotionalen Immobilienverkauf. Seine Qualifikation, Marktkenntnis und das Bieterverfahren führten zu einem schnellen Erfolg. Durch die exzellente Beratung, das sympathische Team und die kontinuierliche Erreichbarkeit fühlte ich mich bei Dr. Koch bestens aufgehoben.“

Frau U.

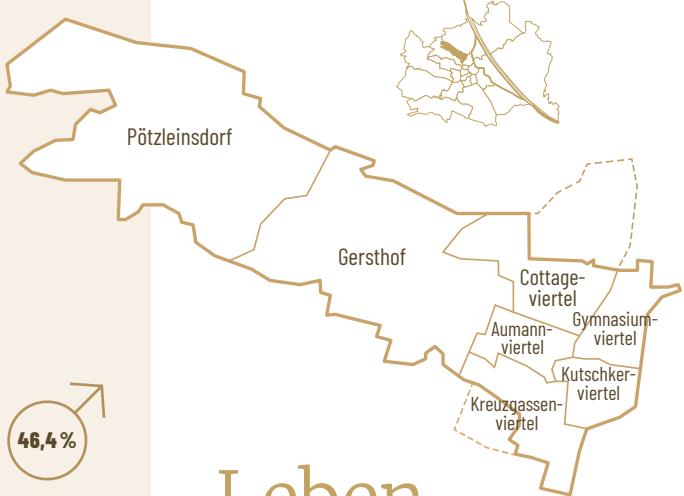
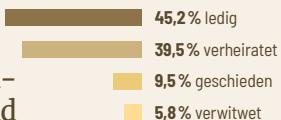
Währing in Zahlen

6,35 km²

Fläche



Familien- stand



Leben in Währing

Der 18. Bezirk liegt im Nordwesten Wiens und grenzt direkt an den Wienerwald an. In Währing gibt es viele verschiedene Arten von Liegenschaften. Das breitgefächerte Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Bildungseinrichtungen wird durch außergewöhnlich viele Parkanlagen und Grünflächen abgerundet, was zu einer hohen Lebensqualität führt. In Währing findet man sowohl die Nähe zur unberührten Natur als auch schnelle Wege in die Innenstadt.

Anzahl der Transaktionen

| | Luxus | Häuser | Wohnungen |
|------|-------|--------|-----------|
| 2023 | 2 | 7 | 220 |
| 2022 | 1 | 15 | 284 |
| 2021 | 2 | 7 | 338 |
| 2020 | 3 | 16 | 420 |

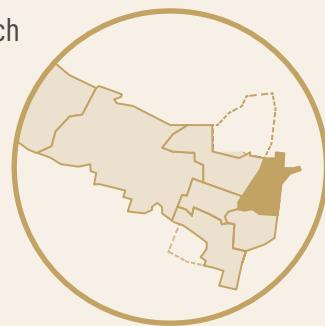
Preisentwicklung Wohnungen pro m² (in €)

| | normal ¹ | gut ² | sehr gut ³ |
|------|---------------------|------------------|-----------------------|
| 2023 | 4.596 | 6.781 | 10.325 |
| 2022 | 5.023 | 6.929 | 9.886 |
| 2021 | 5.050 | 7.044 | 10.055 |
| 2020 | 4.076 | 6.145 | 8.240 |



Das Gymnasiumviertel

Im Gymnasiumviertel finden sich hauptsächlich gediegene Zinshäuser aus der Jahrhundertwende mit charmanten Altbauwohnungen. Die Nähe zur Währinger Straße verwöhnt die Bewohner dieses Viertels mit einer großen Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer Vielzahl an netten Lokalen.



Das Gymnasiumviertel ist geprägt vom idyllischen Währinger Park, der eine Grünoase inmitten des urbanen Umfelds darstellt. Die weitläufigen Grünflächen laden zum Entspannen ein, und auch Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Ballsport, Leichtathletik, eine Skateanlage und sogar ein Schwimmbad lassen keine Langeweile aufkommen.

Die Bevölkerung des Gymnasiumviertels ist so bunt gemischt wie sonst in keinem anderen Grätzl in Währing. Die gute Verkehrsanbindung, Geschäfte aller Art und ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen, von der Vorschule bis zum WIFI (Wirtschaftsförderungsinstitut), runden die Vielfalt des Grätzls ab.



Entwicklung der Marktlage für Wohnungen

Im Gymnasiumviertel sank die Anzahl der Immobilientransaktionen um fast 50 Prozent auf magere 17 Transaktionen im Jahr 2023. Damit setzt sich der starke negative Trend aus dem Vorjahr fort.

In den letzten 5 Jahren wurden insgesamt 229 Wohnungen verkauft. Der durchschnittliche Preis für eine Wohnung in durchschnittlicher Lage betrug im Jahr 2023 € 3.770 pro m² (entspricht einem Rückgang von ca. 7,8 Prozent gegenüber 2022), in guter Lage € 6.285 pro m² (entspricht einer Steigerung von ca. 1,1 Prozent gegenüber 2022) und in sehr guter Lage € 9.725 pro m² (entspricht einer Steigerung von ca. 15,3 Prozent gegenüber 2022).

Die Steigerungen bei guten und sehr guten Lagen gehen auf die starken Preisanstiege bei Neubauwohnungen zurück und verwässern die Statistik stark.

Preisvergleich (in €) Wohnungen pro m²

| Grätzl | normal ¹ | gut ² | sehr gut ³ |
|-------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| Gymnasiumviertel | 3.770 | 6.285 | 9.725 |
| Umliegende Grätzl | | | |
| Cottageviertel | 5.440 | 6.591 | 10.018 |
| Aumannviertel | 5.181 | 6.315 | 8.425 |
| Kutschkerviertel | 5.085 | 6.310 | 9.280 |

1) normal > Bestandsobjekte in durchschnittlicher Lage

2) gut > Neubauprojekte in mäßiger Lage oder gut erhaltene Bestandsobjekte

3) sehr gut > Neubauprojekte und renovierte Bestandsobjekte in Toplage

Entwicklung der Marktlage für Häuser

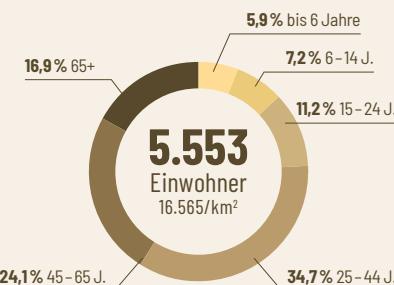
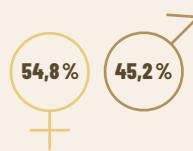
In den vergangenen 6 Jahren wurden lediglich drei Häuser im Gymnasiumviertel verkauft, zwei davon befanden sich im Luxussegment. Im Jahr 2023 wechselte kein einziges Haus den Besitzer.

Diese Entwicklung ist auf die spezielle bauliche Struktur zurückzuführen.

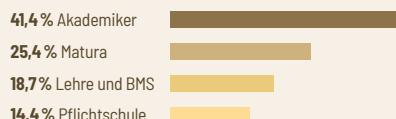
Der Wunsch und die Leistbarkeit nach Eigentum sind im Jahr 2023 stark zurückgegangen.

In Währing wurden insgesamt um ca. 53,3 Prozent weniger Häuser verkauft als im Vorjahr.

Das Gymnasiumviertel in Zahlen



Bildung



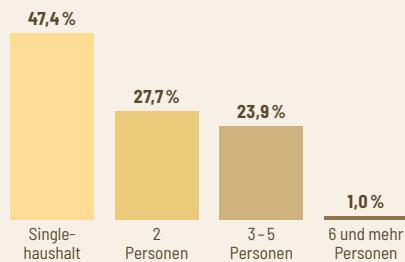
Familienstand



Anzahl der Transaktionen

| | Luxus | Häuser | Wohnungen |
|------|-------|--------|-----------|
| 2023 | 0 | 0 | 17 |
| 2022 | 0 | 0 | 33 |
| 2021 | 1 | 0 | 52 |
| 2020 | 1 | 0 | 65 |

Personen in einem Haushalt





Dr. KOCH
traumrealitäten

Unser
Grätzl-Report
zeigt Ihnen die
Immobilientrends
ganz genau dort,
wo Sie sind – im
Gymnasium-
viertel.



Egal, ob Sie Ihren Immobilienschatz verkaufen wollen oder auf der Suche nach einem Objekt im Gymnasiumviertel sind, bei uns sind Sie richtig!

Mit mehr als 40 Jahren Erfahrung im lokalen Markt haben wir das nötige Know-How, um Sie perfekt zu betreuen.

Kontaktieren Sie uns

Telefon: 01 479 15 58

E-Mail: kochreal@kochreal.at

Adresse: Gersthofer Straße 166, 1180 Wien

Oder besuchen Sie www.kochreal.at